

AJUNTAMENT DE BÚGER



ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC AL PLA TERRITORIAL DE
MALLORCA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
APROVACIÓ PROVISIONAL



GAAT. Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Juliol 2012

ÍNDEX

1	INTRODUCCIÓ	4
1.1	ANTECEDENTS I CONCEPTE	4
1.2	NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DE BÚGER	4
1.3	MARC LEGAL	5
1.4	INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL	5
1.5	TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA DEL PLA	24
1.6	AUTORIA TÈCNICA	24
2	ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC. CRITERIS, OBJECTIUS I SOLUCIONS GENERALS	25
2.1	OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC	25
2.2	L'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ	26
2.3	L'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	27
2.4	L'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC	27
2.5	LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI	28
2.6	CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LES ACTUACIONS PROPOSADES	28
3	ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA. ANÀLISI I CRITERIS D'APLICACIÓ	30
3.1	TÍTOL I. ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ	31
3.2	TÍTOL II. ÀREES SOSTRETES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ	33
3.2.1	Delimitació i usos	33
3.2.2	Integració paisatgística	35
3.2.3	Àmbits de planejament coherent supramunicipal	35
3.2.4	Règim d'habitatges existents	38
3.3	TÍTOL IV. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL	38
3.4	MEDI AMBIENT	40
3.5	PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC	41
3.5.1	Pautes de protecció de tipus general	41
3.6	INFRAESTRUCTURES	44
3.7	EQUIPAMENTS	44
3.8	ADAPTACIONS DERIVADES DELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS	45
3.8.1	Plans sectorials competència del Consell de Mallorca	45
3.8.2	Plans sectorials competència del Govern de les Illes Balears	48
4	CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ, SEGONS DECRET 2/1996	49
5	RESUM EXECUTIU DE MODIFICACIONS PROPOSADES	50
6	FITXES DE SÍNTESI	52
6.1	DADES DE PLANEJAMENT GENERAL	52
6.2	LA CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL	52
6.3	SÒL URBÀ	53
6.4	SÒL URBANITZABLE	54
6.5	ESPAIS LLIURES PÚBLICS	56
6.6	EQUIPAMENTS I INFRAESTRUCTURES	57
6.7	RELACIÓ DE PLÀNOLS I ANNEXOS	58

1 INTRODUCCIÓ

1.1 ANTECEDENTS I CONCEPTE

L'instrument d'ordenació urbanística general actualment vigent al municipi de Búger és el **Projecte de Delimitació de Sòl Urbà (PDSU) aprovat definitivament el 21 d'abril de 1981**. Amb posterioritat s'elaboraren unes normes subsidiàries de planejament que foren aprovades provisionalment l'any 2004, però que no han vist continuada la seva tramitació.

La present Adaptació del planejament urbanístic de Búger s'emmarca en l'assistència tècnica adjudicada pel Consell Executiu del Consell de Mallorca en data de 21 de maig de 2008 a l'empresa Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL.

La dita assistència tècnica consisteix en la redacció i tramitació dels instruments urbanístics de planejament d'adaptació d'altres tants instruments urbanístics de planejament general municipal al Pla Territorial Insular de Mallorca, així com la redacció de la documentació pertinent per tal de tramitar l'avaluació ambiental estratègica corresponents a aquests plans dels municipis de Mancor de la Vall, Selva, Búger, Costitx i Consell (LOT 2).

1.2 NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DE BÚGER

Les raons que justifiquen la necessitat de l'adaptació del planejament urbanístic de Búger s'estudien específicament a l'apartat 2 del present document. No obstant això, se'n poden resumir, en termes generals, els principals factors:

- La **necessitat** d'adaptació a la normativa general i als instruments d'ordenació territorial sobrevinguts, fonamentalment el Pla territorial de Mallorca (PTM). Cal senyalar que Búger és un dels pocs municipis de les Illes que només compta com instrument regulador del seu urbanisme amb la figura d'una Delimitació de Sòl Urbà (DSU).

Aquesta figura, contemplada al Reglament de Planejament (*RD 2159/1978, de 23 de junio*), es limita a senyalar el perímetre del sòl que es classifica com a sòl urbà. La resta del territori municipal es classifica com a sòl rústic. S'estableix també una reglamentació de les condicions d'edificació.

Es tracta per tant d'una figura mínima i a més d'una antiguitat notable, vint-i-set anys, per la qual cosa la necessitat d'adaptació al Pla territorial de Mallorca està sobradament justificada.

S'ha de dir que l'apartat primer de la disposició addicional tercera del Pla territorial, dóna als instruments de planejament municipals un termini màxim d'adaptació de dos anys comptadors des de la seva entrada en vigor, termini que ja s'ha esgotat.

La **conveniència i oportunitat** venen donades perquè l'Adaptació permetrà gaudir, als agents interessats i al propi municipi en general, d'un instrument urbanístic actualitzat, que recollirà totes les determinacions aprovades per la normativa i legislació supramunicipal, aportant una major claredat a l'hora de prendre decisions de caràcter urbanístic i/o territorial.

El resultat d'aquest procés d'adaptació seran unes Normes Subsidiàries, les primeres del municipi, que recolliran la voluntat municipal d'incorporar al planejament urbanístic noves determinacions que suposin un ús més racional del territori, amb els criteris de sostenibilitat que es desprenen de la normativa supramunicipal actual. Això suposa aprofundir en la protecció dels valors patrimonials, paisatgístics i mediambientals del terme municipal.

1.3 MARC LEGAL

La Llei bàsica d'àmbit estatal que regula les presents Normes Subsidiàries és el Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per el qual s'aprova *el text refós de la Llei de Sòl* (BOE nº 154, de 26 de juny).

També es troba vigent de manera supletòria a aquesta comunitat autònoma el *Text Refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana*, aprovat per Reial decret 1346 / 1976, de 9 d'abril (BOE nº 144-145, de 16-17 de juny). També són d'aplicació el Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, *de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible* i les disposicions no derogades de la *Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears*.

Pel que fa a les disposicions reglamentàries segueixen en vigor i per tant són d'obligat compliment les determinacions del *Reglament de planejament per al Desenvolupament i aplicació de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana*, aprovat per RD 2159/1978, de 23 de juny (BOE nº 221-222, de 15-16 de setembre) i del *Reglament de Gestió Urbanística per al Desenvolupament i aplicació de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana*, aprovat per RD 3288/1978, de 25 d'agost (BOE nº 27-28, de 31 genr-1 de febrer de 1979). Les qüestions relatives a la Disciplina urbanística venen regulades per la *Llei 10/1990, de Disciplina Urbanística*, d'abast autonòmic.

Així d'acord amb el que es determina a l'art. 157.3 i 151.2 del Reglament de Planejament, aprovat per RD 2159/1978, de 23 de juny, el procediment d'adaptació i modificació del planejament urbanístic s'ajustarà a les mateixes disposicions establertes per a la seva formació. Així mateix, atès el que es disposa a l'art. 125 del mateix Reglament, quan els treballs d'elaboració del planejament permetin la formulació dels criteris, objectius i solucions generals del planejament, aquells treballs hauran de ser exposats al públic per un termini mínim de trenta dies. El present document es redacta per tal que es pugui donar compliment a l'esmentat precepte.

Això no obstant, el present document conté l'anàlisi sobre el compliment i, si és el cas, els criteris generals d'actuació, referits a cada una de les normes del Pla territorial que són d'aplicació al municipi de Búger, que hauran de ser seguits per l'instrument urbanístic per tal d'adaptar-se al Pla territorial.

1.4 INCIDÈNCIA DE LA NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL

En les normes i el planejament de rang supramunicipal sovint hi ha aspectes que vinculen directament al planejament urbanístic d'àmbit municipal. En el moment present, aquest tipus de normativa d'aplicació directa es troba principalment a les DOT, al Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) i als Plans Directors Sectorials (PDS).

Així mateix, amb posterioritat a l'aprovació de la DSU de Búger de 1981, han aparegut una sèrie de normes de divers rang que tenen incidència directa sobre aquest planejament. Són lleis, normes i plans que inclouen disposicions que afecten directament al planejament urbanístic del municipi. La seva repercussió sobre el planejament és variable.

Es citen a continuació amb caràcter no exhaustiu, una relació de normativa vigent i aplicable al municipi i les disposicions al·ludides, entre d'altres:

a) Lleis i decrets estatals:

- Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per el qual s'aprova el **text refós de la Llei de Sòl** (BOE núm. 154, de 26 de juny).

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

"Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración."

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

"Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.”

La documentació de l'adaptació al PTM del planejament urbanístic inclou el corresponent informe de sostenibilitat ambiental i a la fase de Memòria Ambiental s'hauran d'aconseguir els informes de l'administració hidrològica i de la competent en matèria de carreteres. En aquest cas no caldrà l'informe de costes perquè el municipi no n'està afectat.

- Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana**, a la part novament en vigor a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears com a conseqüència de la sentència 61/1997 del Tribunal Constitucional.
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- Reial Decret 16/1981, de 16 d'octubre, d'Adaptació dels Plans Generals d'Ordenació.

Les NS s'hauran redactar en base a les determinacions de l'esmentada legislació urbanística bàsica.

- Llei 19/1995, de 4 de juliol, **de modernització de les explotacions agràries**.

“Artículo 24. División.

1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.”

S'inclouen els articles corresponents a la segregació de finques pel sòl rústic, no obstant això, cal considerar que són les Comunitats Autònomes les que han de determinar l'extensió de la unitat mínima de cultiu per a secà i regadiu en els distints municipis, zones o comarques del seu àmbit, segons estableix l'article 23 de la mateixa llei. El decret 147/2002 defineix la unitat mínima de cultiu. La segregació de finques a sòl rústic queda reflectida a l'article 81 de les normes. Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic.

També s'inclou referència a la definició de les activitats agràries de l'annex I.

- **Text Refós de la Llei d'Aigües** (RDL 1/2001, de 20 de juliol) i Reglament del Domini Públic Hidràulic que la desenvolupa.

“Artículo 6. Definición de riberas.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. “

S'han delimitat les zones de policia per tots els torrents inclosos a la cartografia que són els de l'Atles de Planes Geomorfològiques de la Direcció General de Recursos hídrics de la Conselleria de Medi Ambient.

- **Pla Hidrològic de les Illes Balears.** Aprovat mitjançant el Reial decret 378/2001 de 6 d'abril. En vigor des del 21 d'abril de 2001.

Afecta al planejament en els següents termes:

- El planejament general, d'acord amb la norma 43 del Pla territorial de Mallorca i els articles 77 i 78 del Pla hidrològic dels Illes Balears, ha incorporat les àrees de prevenció de riscos (APR) d' inundacions del Pla territorial de Mallorca com a zones de risc d'inundacions (ZRI).
- Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del Pla hidrològic de les Illes Balears, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües podent provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- Les obres a realitzar en les zones de servitud d'ús públic i zones de policia dels torrents i a les zones inundables, de conformitat amb la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües i amb el *Reglament del Domini Públic Hidràulic* que la desenvolupa, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A la zona de servitud d'ús no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les de caràcter excepcional previstes a l'article 7.2 del *Reglament*. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia s'ajustaran al previst en els articles 9,14 i 78 del mencionat *Reglament*.
- Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).
- Protecció dels pous d'abastament d'aigua potable. D'acord amb l'article 67 del Pla Hidrològic, mentre no s'estableixi la delimitació definitiva dels perímetres de protecció de tots els pous de proveïment d'aigua potable del terme municipal, i en les matèries que són competència de l'Autoritat Hídrica, són aplicables les directrius provisionals següents:
 1. La zona de restriccions absolutes o *Zona 0 de Protecció Sanitària* es fixa de manera provisional en un radi de 10 metres al voltant

del pou i s'ha de clausurar mitjançant un recinte tancat. S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats amb el manteniment i l'operació de les captacions.

El titular i en el seu cas el concessionari de l'explotació vetllaran per al manteniment del tancat i observaran les normes de control sanitari establertes en la vigent Reglamentació Tècnica-sanitària.

2. La zona de restriccions màximes o *Zona I de Protecció contra la contaminació Microbiològica*, grafiada als plànols d'ordenació de prevenció de riscos, s'estableix de manera provisional en un radi de 250 metres al voltant del pou, excepte per als pous que abasteixen al nucli de Búger, els quals compten amb la delimitació definitiva.

S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats a continuació:

- a) Obres relacionades amb millores, ampliació o substitució de la font d'abastament.
- b) Obres relacionades amb el control hidrogeològic de la font d'abastament.
- c) Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals.
- d) Pous i sondejos.
- e) Excavacions.
- f) Sondejos geotècnis.

Aquestes activitats podran ser autoritzades sempre que es demostrï que no produeixen efectes ambientals nocius sobre el domini públic hidràulic. Per a l'autorització és preceptiu un informe favorable de l'Administració Hidràulica.

3. La zona de restriccions moderades o *Zona II de Dilució i Control*, grafiada als plànols de prevenció de riscos, s'estableix de manera provisional en un radi d'un quilòmetre al voltant del pou excepte per als pous que abasteixen al nucli de Búger, els quals compten amb la delimitació definitiva.

S'hi prohibeixen els següents usos i activitats:

- a) Abocaments o injecció de residus líquids.
- b) Abocaments de residus sòlids de qualsevol naturalesa.
- c) Aplicació agrícola d'efluents, fangs i purins.
- d) Obres subterrànies, mines, pedreres i extracció d'àrids.
- e) Activitats insalubres, nocives i perilloses
- f) Infraestructures, equipaments i dotacions
- g) Activitats agrícoles i ramaderes

Els usos i activitats que se relacionen a continuació requeriran per a ser autoritzats per l'organisme competent, l'informe favorable de

l'Administració Hidràulica, prèvia aportació d'estudi subscrit per tècnic competent que avaluï la no afecció a la integritat de les captacions protegides:

- a) Obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids.
- b) Activitats urbanes: fosses sèptiques, cementiris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals.
- c) Activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants plaguicides, rec amb aigües residuals, granges
- d) Activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, farmacèutics i radioactius, indústries alimentàries i escorxadors
- e) Activitats insalubres, nocives i perilloses
- f) Activitats recreatives: acampada, zones de banys

Les determinacions enunciades del Pla Hidrològic s'incorporen a la documentació de les NS amb la Disposició transitòria primera. Protecció dels pous d'abastament d'aigua potable.

- Llei 37/2003, de 17 de novembre, del **Renou**

Pel que fa a renou a Balears s'està al dispost a la Llei 1/2007 de contaminació acústica.

b) Lleis i decrets autonòmics:

- Decret 38/1987, de 4 de juny, **sobre Recepció d'Urbanitzacions pels Ajuntaments.**
- Decret 159/1989, de 28 de desembre, sobre adaptació dels Plans Generals d'Ordenació Urbana i de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament a la Llei 8/1988, d'1 de juny, **d'Edificis i instal·lacions fora d'ordenació.**

El planejament recollirà com a sòl urbà aquells terrenys dels quals l'ajuntament n'hagi acreditat la seva recepció. En el present cas aquest decret no afecta.

- Llei 8/1988, d'1 de juny, **d'Edificis i instal·lacions fora d'ordenació.** Modificada per la Llei 10/2010, de 27 de juliol.

En base a aquesta llei les NS han d'incorporar les determinacions següents:

- Les NS de planejament, han d'assenyalar específicament i clarament, els edificis i les instal·lacions que quedin qualificats com a fora d'ordenació.
- En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeix la higiene de les persones que hagin de residir o hagin d'ocupar els edificis esmentats.

- Llei 5/1990, de 24 de maig, de **Carreteres** de la CAIB modificada per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de *mesures tributàries i administratives*.

Aquesta llei afecta al planejament actual amb allò referent a les franges de protecció que s'inclouen com Àrees de Protecció Territorial en virtut de l'establert a les Directrius d'Ordenació Territorial i al Pla territorial.

- Llei 9/1990, de 27 de juny, de traspàs de competències en matèria d'urbanisme i habitabilitat als Consells Insulars.

Aquesta llei no afecte el planejament actual.

- Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de **Disciplina Urbanística**.

Aquesta és una llei de gestió urbanística i no de planejament, no obstant la normativa recull els aspectes a considerar relatius al títol primer de llicències i autoritzacions, com actes subjectes a llicència o competències, normativa d'aplicació, procediment i caducitat de llicències.

- Llei 1/1991, de 30 de gener, de **Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears**, modificada per la Llei 7/1992, de 23 de desembre i per la Llei 2/2000, de 9 de març i per la Llei 4/2008, de 14 de maig.

Les àrees delimitades per a la LEN són recollides pel Pla Territorial i la seva ordenació s'hi detalla també. De manera que l'adaptació al Pla Territorial implica recollir les determinacions de la LEN.

No obstant l'anterior, cal dir que al municipi de Búger no existeix cap espai dels protegits en virtut de la Llei d'Espais Naturals. No existeixen al municipi ni Àrees Naturals d'Especial Interès, ni Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic.

Per tant no hi ha cap afecció de la mencionada llei al planejament municipal de Búger.

- Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la **Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques**.

La normativa s'ha d'adequar a les directrius de l'article 7 punt 1 de la llei i en qualsevol cas no ha de ser contrària al seu contingut.

Article 7.

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

- Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històricoambientals dels nuclis de població.

"Article 24. Inclusió en el planejament.

1. Qualsevol pla general municipal o qualsevol normes complementàries i subsidiàries de planejament que s'elaborin amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei i incloguin l'ordenació d'àrees històrico-ambientals, hauran de contenir entre les seves determinacions de caràcter general la previsió de Plans Especials de reforma de xarxes d'instal·lacions, com a mesura per a la protecció de conjunts urbans i històrico-artístics i la defensa del paisatge"

No es preveu cap àrea històrico-ambiental a l'àmbit del municipi i per tant no s'ha de preveure cap pla especial dels previstos a l'article enunciat.

- Llei 8/1995, de 30 de març, **d'Atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades.**

S'inclouen a la normativa les determinacions referents les activitats considerades com a classificades i la concessió de llicències.

- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre **Regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial.**

S'inclouen a la normativa (articles 73. *Casc Antic-Protecció de visuals ZI*. Article 74. *Casc Antic ZII* i Article 75. *Extensiva ZIII*) els corresponents índexs d'intensitat d'ús residencial, tal com es defineixen a l'article 2 del decret. Així mateix es calcularà la capacitat de població del planejament en base a aquests índexs i la metodologia definida en el decret, 3 habitants per habitatge.

- Llei 6 /1997, de 8 de juliol, del **Sòl Rústic** (i modificacions introduïdes per la Llei 9/1997, de 22 de desembre, sobre diverses mesures tributàries i administratives; per les DOT i per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori).

En principi l'ordenació del sòl rústic que estableix la Llei 6/1997 va ser recollida i detallada per les DOT i pel PTM, de manera que la simple adaptació al pla insular porta implícita l'adaptació a les a la Llei 6/1997. Tant pel que fa a les qualificacions del sòl establertes per la Llei com pel que fa a la seva regulació i ordenació s'està al que disposa el PTM que és més restrictiu que la llei.

- Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les **Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat.** Modificat pel **Decret 20/2007**, de 23 de març.

La normativa específica del planejament municipal no pot entrar en contradicció amb les condicions assenyalades en aquests decrets.

- Llei 12/1998, de 21 de desembre del **Patrimoni Històric** de les Illes Balears.

La tramitació del catàleg de patrimoni es fa de manera paral·lela a aquesta adaptació al pla territorial i segons els requeriments de la llei. A més, el contingut del catàleg s'haurà d'adaptar als requeriments definits pel Pla Territorial de Mallorca.

“Article 36. Planejament urbanístic.

1. Els termes de la declaració d'un immoble com a bé d'interès cultural vincularan els plans i les normes urbanístiques que afectin aquest immoble. En el cas dels plans o normes urbanístiques vigents abans de la declaració, l'ajuntament en durà a terme les adaptacions necessàries.”

“Disposició transitòria tercera. Redacció dels catàlegs municipals.

1. Els ajuntaments de les Illes Balears que no disposin de Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric, aprovat definitivament, disposaran d'un termini màxim de dos anys, des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, per modificar els seus instruments de planejament general, amb la finalitat d'incloure-hi el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric.

2. En el cas d'incomplir-se aquest termini de dos anys, la formació del Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric haurà de tramitar-se conjuntament amb la primera modificació o revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.”

- Llei 2/1999 de 24 de març, **general turística de les Illes Balears**, modificada per la llei 9/2002 de 12 de desembre.

Les modalitats d'allotjaments turístics s'han d'ajustar a les modalitats definides a la llei.

- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les **Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries** (DOT), modificada:
 - Per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures cautelars i d'emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme a les Illes Balears,
 - Per la llei 20/2001, de 21 de desembre de mesures tributàries, administratives i de funció públic,
 - Per la llei 11/2002, de 23 de desembre, de mesures tributàries i administratives.
 - Per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears i per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.
 - Modificada per la Llei 5/2005 (LECO)
 - Modificada per la Llei 10/2005 (Ports de les Balears)
 - Modificada per la Llei 6/2007, de mesures tributàries i econòmico-administratives

L'adaptació al PTM implica l'adaptació també a les directrius d'ordenació territorial. De fet el PTM el que fa es detallar més l'ordenació que al seu moment disposaren les DOT. Les categories del sòl, la matriu d'usos, entre d'altres determinacions es detallen en el pla territorial, que s'hi ajusta.

En base a les DOT però es preveu per exemple la delimitació de les Zones de Risc de Contaminació d'aqüífers que en canvi no delimita el PTM (Disposició addicional onzena).

- Llei 14/2000, de 21 de desembre, **d'Ordenació Territorial**.

Aquesta llei estableix que els instruments d'ordenació territorial previstos són vinculants pel planejament urbanístic municipal (article 15). Per tant el planejament municipal ha de tenir en consideració les DOT, el Pla Territorial i tots els Plans Directors Sectorials aprovats.

- Llei 2/2001 de 7 de març, **d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori**.

No afecta al planejament en qüestió.

- Llei 11/2001 de 15 de juny, **d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears. Modificada per la Llei 25/2006**, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives. Modificada per la **Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior**.

Aquesta llei reforça i especifica les vinculacions per al planejament general municipal. Estableix entre d'altres el concepte de gran superfície comercial (article 13) i l'ordenació urbanística dels usos comercials (article 60). També deroga el **Pla Director Sectorial d'Equipaments comercials** de 1996.

- Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la **delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit**.

Les àrees d'alzinar protegit que defineix el decret s'han delimitat a la cartografia d'ordenació de sòl rústic i es regulen segons el previst en el Pla Territorial de Mallorca.

- Decret 147/2002, de 13 de Desembre, **pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu**.

Les condicions d'edificació s'hauran d'ajustar o en qualsevol cas no hauran de contradir l'establerta a l'article 5.

L'article 7 del decret estableix quines han de ser les unitats mínimes de cultiu, en relació al que deia la Llei 19/1995. Segons això el municipi té les següents unitats mínimes:

- Secà: 2,5 Ha. (3,5 quarterades)
- Reguiu: 0,5 Ha. (0,7 quarterades)

- Decret 20/2003, de **Reglament de supressió de barreres arquitectòniques**.

La urbanització i edificacions s'hauran d'ajustar a les condicions que preveu el decret, en els articles del Títol I, capítols I i II.

- Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears.

Aquest decret no afecta el planejament present.

- Decret 87/2004, de 15 d'octubre, modificació del Decret 105/1997, del **Reglament de Policia Sanitària Mortuòria**.

"n) Article 41

Quan es tracti de cementiris de nova construcció, el terreny en el qual se'n pretén la instal·lació ha de reunir les condicions següents:

a) En el contorn del terreny destinat a la construcció del nou cementiri s'ha de preveure una zona de protecció de 25 metres d'amplària que, quan hi hagi planejament ha de tenir la qualificació de zona dotacional del nou cementiri.

b) Aquesta zona ha d'estar enjardinada i, en tot cas, lliure de tota classe de construccions. No és necessari l'enjardinament quan l'entorn natural del cementiri no ho requereixi."

En cas de preveure cementiri de nova construcció es tindran en compte els requisits d'aquest article.

- Llei 3/2005, de 20 d'abril, de **protecció del medi nocturn de les Illes Balears**.

L'adaptació a aquesta llei es realitza en el planejament municipal, realitzant l'adaptació a la norma 44 del PTM de contaminació lumínica. En aquest planejament s'ha procedit a l'elaboració d'un plànol de zonificació, d'àrees amb entorns obscurs, àrees de baixa brillantor, àrees de brillantor mitjana i àrees de brillantor alta i s'han establert a la normativa les limitacions segons el que preveu la norma.

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

El planejament urbanístic municipal ha de contenir un estudi d'avaluació de repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació dels espais de la Xarxa Natura 2000, en cas que el municipi n'estigui afectat. Aquest estudi s'ha d'incloure a l'informe de sostenibilitat ambiental que acompanya l'adaptació.

"Article 39

Avaluació de repercussions

1. La Conselleria de Medi Ambient ha d'informar preceptivament, abans de la seva execució, sobre qualsevol pla o projecte que, sense tenir una relació directa amb la gestió d'un lloc de la xarxa 'Natura 2000' o sense ser necessari per a aquesta gestió, pugui afectar-lo de forma apreciable, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans o projectes. Aquest informe té per objecte l'avaluació de les repercussions ambientals del pla o projecte en relació amb els objectius de conservació de l'esmentat lloc.

2. A efectes del que preveu l'apartat anterior, el pla o projecte ha d'anar acompanyat d'un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals en relació amb els objectius de conservació i ha d'incloure les corresponents mesures correctores. En el cas que al pla o projecte li sigui d'aplicació la normativa sobre avaluació d'impacte ambiental, aquest estudi d'avaluació de les repercussions ambientals s'ha d'incloure en el corresponent estudi d'avaluació d'impacte ambiental..."

- Llei 3/2006, de 30 de març, de **gestió d'emergències de les Illes Balears**.

L'article 18 d'aquesta llei té implicacions directes pels planejaments municipals, que es detallen a continuació.

"1. La legislació urbanística i d'ordenació del territori tindrà en compte tota l'activitat planificadora, recollida tant als plans territorials com als especials, establirà mesures de prevenció de riscos i de reducció de l'impacte d'eventuals catàstrofes i calamitats, i estarà obligada a respectar la normativa d'emergències."

Es recullen aquelles determinacions de la legislació i planificació d'emergències que ha de respectar el planejament municipal. Tot i que, en aquest punt concret es fa referència només a la legislació urbanística i d'ordenació del territori i no al planejament municipal.

"5. Les àrees de prevenció de riscos definides als plans territorials insulars hauran d'adaptar-se al contingut dels plans especials de protecció civil que aprovi el Govern de les Illes Balears."

Segons aquest apartat de l'article 18, les APR delimitades pel PTM, s'hauran d'adaptar als continguts que marquen els respectius plans especials aprovats pel Govern de les Illes Balears. Amb aquest sentit s'inclouen com a APR de risc d'incendis les zones d'alt risc d'incendi forestal previstes en el *Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.*

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

En data a 14 de setembre de 2006 s'aprovà la Llei 11/2006 sobre avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears.

Segons l'article 1 l'objecte d'aplicació d'aquesta llei, serà regular:

b) L'avaluació ambiental dels plans i programes que puguin tenir efectes significatius en el medi ambient i que han d'aprovar la comunitat autònoma de les Illes Balears, els consells insulars o l'administració local.

Les etapes de l'AAE seran les següents:

Elaboració d'un Informe de Sostenibilitat Ambiental previ (pre-ISA)

En aquest document es realitza una breu descripció dels continguts que haurà d'incloure el definitiu Informe de Sostenibilitat Ambiental, que acompanyarà l'aprovació inicial de l'adaptació. Aquest document es presenta acompanyat d'un esborrany inicial dels documents que constituïran les NS, amb l'objecte que la Comissió Balear de Medi Ambient (CBMA) determini l'abast i detall que haurà de tenir l'esmentat Informe de Sostenibilitat Ambiental.

La pre-ISA anirà acompanyada de reunions amb la CBMA, per tal de definir l'abast del document final de l'ISA.

Informe de Sostenibilitat Ambiental.

A l'informe de sostenibilitat ambiental s'han de descriure i avaluar els probables efectes significatius sobre el medi ambient que puguin

derivar-se de l'Adaptació del Planejament Urbanístic al PTM, així com unes possibles alternatives raonables, tècnicament i ambiental viables.

L'informe de sostenibilitat facilitarà, com a mínim, la següent documentació:

- a) Un esbós del contingut, objectius principals del pla i relacions amb altres plans i programes connexos.
- b) Els aspectes rellevants de la situació actual del medi ambient i la seva probable evolució en cas de no aplicar el pla.
- c) Les característiques ambientals de les zones que puguin veure's afectades de manera significativa.
- d) Qualsevol problema ambiental existent que sigui rellevant per al pla, incloent en concret els relacionats amb qualsevol zona de particular importància ambiental designada de conformitat amb la legislació aplicable sobre espais naturals i espècies protegides.
- e) Els objectius de protecció ambiental fixats en els àmbits internacional, comunitari o nacional que estiguin relacionats amb el pla i la manera com aquests objectius i qualsevol aspecte ambiental s'han tingut en compte durant la seva elaboració.
- f) Els probables efectes significatius en el medi ambient, inclosos els aspectes com la biodiversitat, la població, la salut humana, la fauna, la flora, la terra, l'aigua, l'aire, els factors climàtics, els béns materials, el patrimoni cultural, inclòs el patrimoni històric, el paisatge i la interrelació entre aquests factors. Aquests efectes han de comprendre els efectes secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt, mig i llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius.
- g) Les mesures previstes per a prevenir, reduir i, en la mesura del possible, contrarestar qualsevol efecte significatiu negatiu en el medi ambient per l'aplicació del pla o programa.
- h) Un resum de les raons de la seva selecció de les alternatives previstes i una descripció de la manera que es va realitzar l'avaluació, incloses les dificultats (com deficiències tècniques o falta de coneixements i experiència) que poguessin haver-se trobat a l'hora de recaptar la informació requerida. La selecció de les alternatives en cas de propostes tecnològiques, inclourà un resum dels mitjans i capacitats de cadascuna i justificarà els motius de l'elecció respecte a les millores tècniques disponibles en cada cas.
- i) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment, de conformitat amb l'article 93 de la Llei 11/2006 de 28 d'abril.
- j) Un resum no tècnic sobre la viabilitat econòmica de les alternatives i de les mesures dirigides a prevenir, reduir o pal·liar els efectes negatius del pla.

Resolució d'al·legacions i Memòria Ambiental.

Una vegada feta l'Aprovació Inicial de la modificació puntual les NS (inclòs l'informe de sostenibilitat ambiental), s'ha de fer l'exposició pública i s'haurà d'enviar a totes les administracions públiques ambientals afectades una còpia per poder fer els suggeriments. La CBMA informará de quines són les Administracions implicades.

Abans de l'Aprovació Provisional s'elaborarà una Memòria Ambiental que ha de recollir l'Informe de Sostenibilitat Ambiental, els suggeriments fets per la CBMA que es creguin oportuns i els suggeriments de la fase d'exposició pública.

La memòria ambiental considerarà el següents aspectes:

1. Valoració de la integració dels aspectes ambientals en la proposta de la modificació, analitzant i contrastant:
 - el procés d'avaluació
 - l'informe de sostenibilitat i la seva qualitat
 - el resultat de les consultes realitzades
 - la repercussió del resultat de les consultes en la proposta del planejament
 - la previsió dels impactes significatius de l'aplicació del Pla
2. Concreció de les determinacions finals que s'hagin d'incorporar a la proposta.

Aprovació provisional de l'adaptació del planejament urbanístic: juntament amb la documentació del Planejament s'inclou la Memòria Ambiental aprovada per la CBMA.

- Llei 20/2006, de 15 de desembre, **municipal i de règim local de les Illes Balears**, on s'estableix l'obligatorietat d'una reserva de sòl per a habitatges de preu taxat.

L'establert en aquesta llei referent a habitatges a preu taxat ha quedat recollit en el Decret Llei 2/2012. En qualsevol cas s'inclou el requeriment d'habitatges protegits a la corresponent fitxa del sector urbanitzable.

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

Article 28

Relació amb els instruments de planejament urbanístic

1. En els instruments de planejament urbanístic s'han de preveure la informació i les propostes que contenen els plans acústics municipals. Si no n'hi ha, els instruments de planejament urbanístic o territorial han d'incorporar un estudi acústic en el seu àmbit d'ordenació que permeti avaluar-ne l'impacte acústic i adoptar les mesures adequades per reduir-lo.

El municipi en qüestió és inferior a 35.000 habitants com preveu l'article 25 de la llei i per tant no està obligat a fer un pla acústic municipal. Per tant es podria interpretar que requerria d'un estudi acústic que permeti

avaluar-ne l'impacte acústic i adoptar les mesures adequades per reduir-lo.

- Llei 4/2008, de 14 de maig, de **mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears**. Els articles 1,2,3,4,5,6,7,8 i la disposició addicional tercera de la Llei han estat derogats pel Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de *mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible*.

Segons el Decret Llei constitueixen sòl urbà:

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

En el marc de la present adaptació del planejament urbanístic s'ha considerat sòl urbà l'inclòs en la Delimitació de sòl urbà de 1981, el qual disposa dels serveis urbanístics bàsics. No s'ha classificat nou sòl urbà per consolidació de l'edificació.

A l'article 66 de les Normes s'estableixen les *Condicions per poder edificar en els diferents tipus de sòl amb urbanització*.

En compliment dels articles 9 i 10 del Decret Llei es fa la corresponent previsió d'habitatges protegits en el sector urbanitzable i de les cessions. La reserva de sòl per habitatge protegit i la cessió lliure de càrregues d'urbanització del 15 % de l'edificabilitat mitjana ponderada s'inclouen a la fitxa del sector urbanitzables URB-01.

c) Planejament supramunicipal:

- **Pla Territorial Insular de Mallorca** aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca dia 13 de desembre de 2004. BOIB núm. 188 de 31 de desembre de 2004.

El present document té per objecte l'adaptació del planejament urbanístic vigent al Pla Territorial de Mallorca i s'inclou un apartat específic de com s'han tractat totes les normes del pla.

- **Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'Illa de Mallorca**. (Decret 54/1995, de 6 d'abril).

El municipi en qüestió no es veu afectat per cap de les zones turístiques definides en el POOT, i pel que fa a les característiques i tipologia dels establiments turístics aquests s'ajusten al que preveu la llei general turística tal com ja s'ha explicat en apartats anteriors.

- **Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus de construcció-demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca**. (Aprovat pel Ple del Consell de Mallorca de dia 8 d'abril de 2002, BOIB núm. 59, de dia 16 de maig de 2002, correcció d'errades aprovada pel Ple de dia 29

de juliol de 2002, BOIB núm. 96 de dia 10 d'agost de 2002). **Modificat per la Llei 25/2006, de 27 de desembre**, de mesures tributàries i administratives.

Aquest pla no afecta el planejament municipal en qüestió. No existeix cap infraestructura prevista al PDS en el municipi i per tant no s'ha de recollir.

- **Pla Director Sectorial de Pedreres** (Decret 77/1997, de 11 de juny); revisat pel Decret 61/1999, de 21 de maig).

Aquest aspecte queda tractat a l'apartat corresponent de la memòria dels Plans Directors Sectorials en el Pla Territorial.

- **Revisió del Pla Director Sectorial Energètic** (Decret 96/2005, de 23 de setembre).

El Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears (*Decret 96/2005, de 23 de setembre*) estableix en la seva Disposició addicional primera que amb la primera modificació o revisió de planejament s'ha d'adaptar aquest.

En el cas present afecten les disposicions de l'article 21. *Proveïments elèctrics en sòl rústic*.

Pel que fa a l'article 21 en ell s'estableix que les instal·lacions d'alta tensió podran ser aèries. Les instal·lacions a mitjana tensió necessàries per alimentar des de la xarxa existent fins a l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura han de ser soterrades excepte en els casos següents:

- a) Quan l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament.
- b) Quan la conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En el cas de noves línies de mitjana tensió troncal podran ser aèries en determinats casos.

Finalment les xarxes de baixa tensió en sòl rústic s'han de soterrar excepte en els casos següents:

- a) Quan l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament.
- b) Quan la conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

Referent a aquesta qüestió s'inclou a les Normes urbanístiques l'article 22. Instal·lacions elèctriques i de telecomunicació de les NS.

La nova instal·lació i la substitució o ampliació de xarxes de serveis, en totes les classes de sòl (urbà, urbanitzable o rústic), s'efectuarà sempre mitjançant canalització subterrània, excepte que es justifiqui adequadament, per mitjà de la corresponent avaluació mediambiental, que l'impacte de la instal·lació aèria és menor que la realització en el subsòl.

Per la seva banda segons l'article 67. *Mesures bioclimàtiques en l'edificació* estableix:

En cas d'instal·lació d'energia solar es procurarà que les plaques receptores d'energia no siguin visibles des de la via pública tret de que s'integrin adequadament en l'edificació.

- Acord del Ple del Consell de Mallorca, d'aprovació definitiva de la **Revisió del Pla Director Sectorial per a la Gestió dels Residus Urbans de l'illa de Mallorca** (BOIB 9 de març de 2006).

No hi ha requeriments específics pel planejament general que es derivin dels criteris del PTM en referència en aquest PDS. En qualsevol cas s'hauran de complir en cas que sigui necessari els requisits tècnics mínims dels espais municipals d'aportació de residus i les instal·lacions municipals d'aportació de residus, tal com s'estableix a l'annex I del PDS.

- **Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears** (Decret 22/2006, de 10 de març).

Tal com s'estableix al seu article 19 el Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears (*Decret 22/2006, de 10 de març*) és vinculant per als instruments de planejament urbanístic municipal en tots aquells aspectes en els quals siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal.

Les vinculacions per al planejament es concreten a l'Article 11. *Les canalitzacions de domini públic per a xarxes de telecomunicacions en la planificació urbanística.* En aquest article s'estableix que:

1. *Per tal de garantir l'efectivitat del dret dels operadors a ocupar domini públic, els instruments de planejament relatius a tota mena d'actuacions urbanístiques han de contenir previsions per a dur a terme, com a part del procés urbanitzador, les canalitzacions i galeries necessàries per a xarxes de telecomunicacions. Aquestes canalitzacions s'han d'integrar dins el domini públic municipal.*

2. *En el procediment d'elaboració dels instruments de planejament esmentats, els ajuntaments han consultar la conselleria competent en matèria de telecomunicacions, sense perjudici de la seva obligació d'obtenir de l'Administració de l'Estat l'oportú informe sobre les necessitats de xarxes públiques de comunicacions electròniques en l'àmbit territorial corresponent, de conformitat amb el que disposa l'article 26.2 de la Llei 32/2003, de 3 de novembre, general de telecomunicacions. Així mateix, els ajuntaments han de convocar, mitjançant anunci públic, els operadors perquè informin sobre les seves necessitats en matèria d'infraestructures de telecomunicacions dins el terme municipal.*

3. *Sempre que sigui possible, l'obra civil corresponent a aqueixes canalitzacions o galeries de domini públic s'ha de planificar de manera que pugui utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que s'hagin de proveir, i també, si escau, per al soterrament d'esteses aèries de cables que puguin existir a la zona corresponent a l'actuació urbanística de què es tracti.*

S'inclou a la normativa, entre d'altres, la necessitat de què els instruments de desenvolupament del Pla prevegin les canalitzacions i galeries necessàries per a dur a terme la prestació dels serveis de telecomunicació.

D'altra banda l'Ajuntament farà les consultes pertinents a la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació per incorporar els suggeriments que es realitzin.

També incideix en el planejament el *Títol IV. Els règims urbanístics especials i les infraestructures de telecomunicacions*, del qual destaquen els articles 34 i 36.

Article 34. Autorització d'infraestructures de telecomunicació en el sòl rústic.

S'estableix, d'acord amb la Llei de sòl rústic, que perquè les infraestructures de telecomunicacions siguin admissibles en sòl rústic han d'estar previstes en els instruments de planejament general o en els instruments d'ordenació territorial.

S'obliga també a què les esteses projectades siguin subterrànies. Finalment les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran situar en sòl rústic i en sòl rústic protegit a menys de 500 metres i 1.000 metres, respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil situada en sòl rústic, llevat que aqueixa estació es trobi en règim d'ús compartit. Per a la presa en consideració d'aquestes distàncies s'atendrà a les dades registrades de conformitat amb el que es preveu en l'article 27.3 del PDS. Es preveuen excepcions en base a la impossibilitat tècnica de prestar els serveis de telecomunicacions o l'incompliment dels requisits establerts en el reglament aprovat pel Reial decret 1066/2001, de 28 de setembre.

Article 36. Autorització d'infraestructures de telecomunicacions en àrees de protecció Especial.

1. El pas a través d'àrees naturals d'especial interès i d'àrees rurals d'interès paisatgístic d'esteses aèries telefòniques o corresponents a altres xarxes de comunicacions per cable s'autoritzarà només si la conselleria competent en matèria de telecomunicacions acredita la necessitat d'aqueix pas.

2. Dins les àrees naturals d'especial interès i en les àrees naturals d'interès paisatgístic, les infraestructures de telecomunicacions han de subjectar-se a les regles següents:

a) No es poden situar sobre penya-segats, roques o prominències del terreny. L'emplaçament ha d'escollir-se de manera que es minimitzi l'impacte de la instal·lació i de l'accés.

b) En la mesura que es pugui, les infraestructures s'han de dur a terme d'acord amb la tipologia edificatòria i els materials característics del medi rural de la zona on se situïn.

c) Les instal·lacions no poden tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altura màxima de 7 metres.

3. A les àrees d'assentament en paisatge d'interès només s'autoritzaran esteses de cables subterrànies, sota reserva de les excepcions que la comissió insular d'urbanisme pugui autoritzar.

S'estableix a la normativa que les canalitzacions, a qualsevol classe de sòl, s'efectuarà sempre mitjançant canalització subterrània, excepte que es justifiqui per mitjà de la corresponent avaluació mediambiental, que

l'impacte de la instal·lació aèria és menor que la realització en el subsòl. Queden prohibides en qualsevol cas les esteses aèries a les àrees d'alt nivell de protecció del sòl rústic.

Les disposicions relatives a les infraestructures de telecomunicacions es complementen amb la Matriu d'Ordenació del sòl rústic on s'estableix que perquè els usos vinculats a aquestes infraestructures tinguin la condició d'admesos han d'estar prevists en el Pla General o en els instruments d'ordenació territorial. En cas de no estar prevists, l'execució de l'activitat exigirà la declaració prèvia d'interès general, llevat que l'aprovació del projecte comporti, en virtut de la legislació específica, tal declaració.

A les condicions del sòl rústic, s'estableix una nova mesura per a les esteses que recorren per les àrees naturals d'especial interès. Aquestes esteses requeriran l'acreditació de la seva necessitat per part de la conselleria competent en matèria de telecomunicacions.

- **Pla Director Sectorial del transport de la comunitat autònoma de les Illes Balears** (Decret 41/2006, de 28 d'abril).

No hi ha requeriments específics pel planejament general que es derivin d'aquest PDS.

- Revisió del **Pla Director Sectorial de Carreteres** per a l'illa de Mallorca, aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en sessió celebrada el dia 03 de desembre de 2009 i publicat al BOIB núm. 183 de data 17 de desembre de 2009 (rectificació d'errada material al BOIB núm. 7, de 16 de gener de 2010).

Aquest aspecte queda tractat a l'apartat corresponent de la memòria que tracta els Plans Directors Sectorials en el Pla Territorial.

- Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de 13 de gener de 2011, mitjançant el qual s'aprova definitivament la **modificació puntual nº 2 del Pla territorial insular de Mallorca** (BOIB nº 18-EXT de 4/02/2011).

1.5 TRAMITACIÓ ADMINISTRATIVA DEL PLA

El present document s'ha sotmès a un procés de tramitació administrativa marcat per successives passes que assenyala el Reglament de Planejament Urbanístic en els seus articles 123 i següents i a la llei 11/2006 d'Avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques.

- **Avanç de l'adaptació del planejament urbanístic.** L'avanç fou aprovat pel Ple de la Corporació en sessió ordinària de dia 30 de juliol de 2009. L'exposició pública tengué lloc durant un mes.
- Reunió amb la Comissió Balear de Medi Ambient per definir **l'abast de l'Informe de Sostenibilitat Ambiental**. Aquesta reunió va tenir lloc dia 22 de gener de 2010.
- La documentació de l'**Adaptació del planejament urbanístic al PTM** fou aprovada inicialment el dia 4 d'agost de 2010. El corresponent termini d'exposició pública de 45 dies hàbils es dugué a terme després de la publicació en el BOIB de dia 28 d'agost de 2010.

1.6 AUTORIA TÈCNICA

Aquest document ha estat finalitzat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL, el mes de maig de 2012.

L'equip que ha redactat el document està integrat pels següents membres:

- Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte superior, director del treball.
- Antoni Pons Esteva, geògraf (especialista amb SIG).
- Miquel Àngel Escanelles Garau, geògraf.
- Bartomeu Fiol Obrador, llicenciat en dret.
- Martín Llobera O'Brien, biòleg
- Maria Vidal Rigo, biòloga.
- Jaime Seoane Torres, llicenciat en geografia.
- Maria Magdalena Pons Esteva, llicenciada en geografia.

2 ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC. CRITERIS, OBJECTIUS I SOLUCIONS GENERALS

De l'anàlisi de la situació actual i de l'intent de donar resposta a la problemàtica observada se'n deriva la determinació d'uns objectius i solucions generals del planejament, que es condicionen per uns criteris generals d'actuació als quals s'hauran de subordinar.

2.1 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ADAPTACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Generals:

- Estudiar les necessitats d'equipaments i infraestructures noves i adequar-ho a la planificació urbanística.
- Revisar la disponibilitat d'Espais Lliures Públics i proposar-ne la creació de nous o ampliació d'existents en cas que així es consideri.
- Revisar els límits del sòl urbà realitzant els petits ajusts que requereix l'adaptació a la nova cartografia MTIB 1:1.000 (sòl urbà) 1:5.000 (sòl rústic) del Govern de les Illes Balears.

Objectius de l'Adaptació en el document de les Normes Urbanístiques:

- A l'actualitat l'urbanisme municipal es regeix per unes Ordenances Reguladores de l'Edificació, que consten de 49 articles. L'Adaptació al PTM comportarà la redacció d'unes Normes Urbanístiques que actualitzaran el tractament urbanístic, principalment a la zona urbana, als objectius i requeriments de l'actual dinàmica urbanística.
- Inclusió de les noves normes d'edificació amb especial incidència en els aspectes bioclimàtics i de contaminació lumínica i acústica.
- Incorporació a la normativa de mesures ambientals que redueixin els impactes provocats per a les tasques d'edificació i urbanització, i la millora de la gestió dels recursos naturals. S'hauran d'incorporar mesures com:
 - Potenciar l'estalvi d'aigua i l'ús d'aigües depurades per a determinats usos, etc.
 - Fomentar l'estalvi i ús racional d'energia, potenciant les energies alternatives i les pautes de baix consum.
 - Fomentar el reciclatge i la minimització de residus
- Fixar l'índex d'intensitat residencial d'acord amb les necessitats del municipi ja que actualment és d'aplicació el Pla Territorial de Mallorca, en la seva disposició transitòria sisena, per la inexistència del mateix.
- Establir mesures de recollida de pluvials en les edificacions d'obra nova.
- Revisar i actualitzar les condicions d'edificació dels aparcaments vinculats a l'edificació.

- Al sòl rústic regulació de les construccions agrícoles, de manera que duguin un estudi estètic i/o edificatori similar als dels habitatges unifamiliars, independentment del que demanin organismes competents per a l'explotació de la finca, i amb la finalitat de que no es produeixin volums i estètiques indesitjables per al paisatge rural del terme municipal.
- Al sòl rústic complementar les determinacions del PTM pel que fa al règim d'usos i regular les modificacions de les construccions existents.

2.2 L'ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

En base als criteris assenyalats a l'apartat anterior es plantegen les propostes en l'ordenació del sòl urbà.

- Inclusió d'índexs d'intensitat d'ús a les diferents qualificacions del sòl urbà, tal com es preveu al PTI. S'han formulat els índex considerant les característiques del parcel·lari i dels habitatges existents al municipi. L'índex d'intensitat d'ús residencial es defineix com el paràmetre urbanístic que estableix la superfície mínima en m² de sòl per habitatge a cada qualificació d'ús nominal residencial.

Els índexs s'apliquen sobre la superfície ocupable de la parcel·la, que a les zones I i II és del 60 %. El nombre màxim d'habitatges permesos a una parcel·la serà el resultat del quocient de la superfície ocupable de la parcel·la per l'índex d'intensitat d'ús. El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les cinc dècimes, i per defecte en cas contrari. En qualsevol cas, el nombre mínim d'habitatges en una parcel·la d'ús nominal residencial serà d'un.

Els índexs establerts per a les zones intensives són els següents:

- Casc Antic-ZII. Correspon a la major part del casc urbà. En aquests solars es fixa un índex de 80 m² per habitatge.
- Casc Antic-ZI Zona de protecció de visuals. Es tracta d'una zona limítrofa de Casc Antic del nucli urbà que, l'ordenació de la qual ha d'ajudar a la protecció de les visuals del poble des de el seu accés per la carretera de Palma. En aquests solars es fixa un índex de 80 m² per habitatge.

Per la seva banda per a la zona extensiva ZIII es fixa un habitatge per parcel·la, sent la superfície mínima de parcel·la de 400 m².

- Es delimiten com espais lliures públics algunes places i carrers principals del casc antic per tal complir els estàndards requerits per la normativa vigent.
- Es delimiten els sistemes d'equipaments i infraestructures localitzats al nucli urbà.

- Es revisen i actualitzen les condicions d'edificació dels aparcaments vinculats a l'edificació, segons la legislació aplicable i ajustades a les necessitats sorgides de la nova ordenació del sòl urbà.

2.3 L'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Es crea un sector urbanitzable residencial. Es classifica com a sòl urbanitzable la totalitat del sòl qualificat com AT-C pel Pla territorial situat al ponent del nucli urbà. S'afegeix una franja de sòl qualificat AT-H pel PTM per tal de facilitar la gestió de l'actuació.

En aquest sector s'estableix com a qualificació de la zona residencial la mateixa que té el nucli urbà en el qual s'inserta (Casc Antic ZII) amb vistes a maximitzar la integració de les futures construccions.

2.4 L'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Les principals actuacions realitzades al sòl rústic són:

- Adaptació a les categories de sòl rústic i a la regulació d'aquestes que estableix el PTM.
 - Aquest aspecte es tracta al capítol d'Àrees sostretes al desenvolupament urbà. En qualsevol cas cal remarcar que l'adaptació suposa un important canvi i millora donat que a l'actualitat el sòl rústic era regulat només per lleis supramunicipals, ja que el planejament vigent era una Delimitació de Sòl Urbà, la qual només preveia una única categoria de sòl rústic.
 - Tal com es detalla a l'apartat corresponent s'inclouen els canvis necessaris per complir amb les normes 23 i 24 del PTM que estableixen un percentatge mínim de sòl rústic que ha de comptar amb parcel·la mínima per habitatges unifamiliars aïllats igual o superior a 28.000 m²
- Es delimita un sistema general en sòl rústic per tal de destinar-lo a equipament docent i a espais lliures públics. La finalitat d'aquesta actuació és poder aconseguir uns terrenys adequats per a la construcció d'una nova escola que s'ajusti als requeriments que fa la Conselleria d'Educació per aquest tipus de centres. L'estat en què es troba l'edifici actual fa necessària una actuació en aquest sentit i s'han de preveure alternatives per una futura ubicació. En el casc urbà existent no existeixen solars amb les característiques adequades per poder-se destinar a equipament docent i per això es preveu una alternativa fora del nucli urbà que sí que les puguin satisfer.

Té una superfície de 12.943 m² per a destinar-la a sistemes generals, en part per a l'equipament educatiu i en part per les necessitats de nous espais lliures públics que necessita el poble. A equipament educatiu es destinarà un mínim de 4.050 m². Del total de superfície es reservarà un 30 % per destinar-lo a espais lliures públics.

El nou sistema general es troba adjacent a la zona poliesportiva del municipi situat a la rodalia del cementeri.

- Es delimita un sistema general en sòl rústic per tal de destinar-lo a sistema general d'espais lliures públics per tal de complir amb els estàndards de metres quadrats de zones verdes per habitant. L'àrea escollida es situa al creuer de la carretera de Búger a sa Pobla (Ma-3422) amb el camí de Son Bielí, a les proximitats del cementeri i té una superfície de 3.585 m².
- Al sòl rústic es preveu la regulació de les construccions agrícoles i habitatges amb mesures que fomentin la seva integració a l'entorn rural.
- Es preveu la delimitació i qualificació del Nucli Rural des Pujol, una zona d'habitatges unifamiliars construïts a la dècada dels anys seixanta, que compten amb tots els serveis excepte el de clavegueram.
- Finalment s'han adaptat els límits de les categories de sòl rústic del PTM a la cartografia del MTIB de SITIBSA, escala 1:5000, referint-los a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny.

2.5 LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI

Paral·lelament a la tramitació del planejament vigent al PTM s'està elaborant un catàleg d'elements patrimonials que compleixi amb els criteris establerts pel Pla Territorial.

En els plànols d'ordenació s'inclouen els elements catalogats a sòl urbà i a sòl rústic.

2.6 CRITERIS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LES ACTUACIONS PROPOSADES

L'adaptació del planejament urbanístic vigent al PTM preveu com a principals actuacions un creixement en forma de sector urbanitzable residencial, un sistema general en sòl rústic destinat a equipament docent i un sistema general en sòl rústic destinat a espais lliures públics.

S'inclouen en aquesta adaptació algunes mesures d'integració paisatgística que contribueixen a minimitzar l'impacte que visual que presentaran les noves construccions. Es detallen a continuació:

- Utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents al nucli urbà. Aquesta mesura també l'haurà d'acabar introduint el Pla Parcial.
- Als espais lliures públics es faran servir preferentment espècies de vegetació autòctona.
- Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.
- Soterrar el cablejat i resta d'instal·lacions tècniques.
- Que el Pla parcial del sector urbanitzable incorpori un estudi paisatgístic per acabar d'integrar les mesures proposades, ajustant-les l'entorn.
- Manteniment o en el seu cas reconstrucció adaptada a les noves condicions de parcel·la de les parets seques afectades pel sistema general.

A la normativa s'inclouen també els requeriments prevists al PTM per als edificis i instal·lacions que s'hagin d'ubicar en el sòl rústic, els quals seran detallats en el capítol dedicat a l'adaptació al PTM.

3 ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA. ANÀLISI I CRITERIS D'APLICACIÓ

Per tal de plantejar l'abast dels treballs de l'adaptació es fa un anàlisi del contingut normatiu del Pla territorial insular amb la finalitat de detectar les afeccions de cada un dels punts al planejament urbanístic de Búger.

L'aprovació definitiva del *Pla Territorial Insular de Mallorca* comporta l'aplicació d'un conjunt de normativa, d'aplicació Plena, directa i immediata (AP), altre d'eficàcia Directiva (ED) i d'altre d'eficàcia Indicativa (EI), d'acord a la Norma 3 d'aqueix.

Aquesta normativa desenvolupa les disposicions contingudes a les DOT, i que necessàriament han de tenir-se en compte a l'hora d'adaptar el planejament urbanístic vigent, així com d'altres planejaments superiors i legislacions, com per exemple la Llei del Sòl Rústic.

S'enumeren a continuació els conceptes més importants de la normativa del PTI que incideixen en l'adaptació del planejament urbanístic de Búger.

- a) Creixement residencial, turístic i mixt, així com programació del procés d'edificació i d'ús del sòl.
- b) Condicionants d'execució del sòl i edificació a cada nucli urbà, turístic i/o tradicional.
- c) Àrees sostretes al desenvolupament urbà. Sòl Rústic. Usos, regulació de l'habitatge unifamiliar aïllat, integracions paisatgístiques, nuclis rurals i regulació d'edificacions existents.
- d) Determinacions per a l'acció de les administracions públiques.
- e) Determinacions sobre destinació del sòl per a equipaments, infraestructures i serveis públics generals i autonòmics. Plans Directors Sectorials.
- f) Determinacions dispositives que defineixen el marc dels planejaments.
- g) Nuclis rurals.
- h) Desclassificacions de sòls urbans o urbanitzables.
- i) Determinacions sobre la preservació, la millora i l'ús sostenible del medi ambient, patrimoni historicoartístic i cultural i el litoral. Agenda local 21, mesures bioclimàtiques, hidrologia, contaminació lumínica, etc.

A més, s'enumeren els articles o Normes aplicables del PTI, de distinta eficàcia, però que afecten al municipi.

3.1 TÍTOL 1. ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

N-6 Creixement turístic, residencial o mixt. (ED)

La superfície màxima en Ha. de nou Sòl URBÀ, URBANITZABLE o apte per urbanitzar, destinat a ús RESIDENCIAL, TURÍSTIC O MIXT, classificat a les Normes Subsidiàries no podrà superar els següents límits:

	Ha ART/R-D	Ha CNV
Búger	0	2,45

Essent:

- (Ha ART/R-D) hectàrees per a sòl de reserva i dotacional per a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i per a nous creixements lligats a les Àrees de Reconversió Territorial.
- (Ha CNV) hectàrees per a creixement no vinculat a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, ni lligats a les Àrees de Reconversió Territorial.

En les presents NS de Búger es preveu un creixement de sòl residencial, concretament un sector urbanitzable que té 1,65 Ha d'extensió situat a la zona qualificada pel Pla territorial com AT-C i una petita franja d'AT-H. No s'esgota per tant el creixement previst en el Pla territorial.

N-7 Ubicació del Creixement i Intensitat d'ús residencial, turístic o mixt.(ED)

D'acord amb el que estableix la *Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial*, el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt haurà d'ubicar-se, en tot cas complint les determinacions dels articles 27 i 32 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, dins l'Àrea de Transició de futur creixement urbà (AT-C) definida, per als nuclis considerats aptes per acollir creixements, en els plànols d'ordenació del Pla territorial.

En el cas de Búger l'AT-C es localitza a l'oest del nucli urbà. Es tracta d'una porció de terreny situada entre els carrer de Ponent i camí de Búger (al nord) i de sa Creu (al sud). Aquests terrenys es troben envoltats pel nord, est i sud, per terrenys urbans amb la qual cosa s'assegura la seva integració amb la trama urbana existent actualment.

Des del punt de vista paisatgístic el seu emplaçament no afectarà a les principals visuals sobre el nucli antic, per trobar-se a una cota inferior i com ja s'ha dit rodejat de terrenys urbans.

N-8 Sòl industrial i de serveis (ED)

En aquesta Norma es donen paràmetres i condicions per a la ubicació del creixement d'aquest tipus de sòl.

Búger no compta amb sòl industrial i per tant segons aquesta norma pot qualificar fins a un 5 % del sòl urbà, ja que comptava amb una població inferior als 15.000 habitants a l'u de gener de 2005, data d'entrada en vigor del PTM. Segons la DSU la superfície de sòl urbà té una superfície de 175.250 m². Si prenem aquesta xifra com a referència es podria classificar com a sòl urbanitzable industrial un total de 8.762 m².

Dintre de la present adaptació no es contempla la creació d'un sector de sòl urbanitzable industrial.

N-9 Reserves Mínimes per a sistemes generals (ED)

En l'Adaptació del planejament urbanístic s'haurà de reservar per a sistemes generals, de cessió obligatòria i gratuïta, com a reserva mínima, el 20 % de la superfície del nou sòl de creixement destinat a ús residencial.

Entre els requisits que s'imposen per al desenvolupament del sector urbanitzable figura la cessió obligatòria i gratuïta de 3.293 m², el 20 % de la seva superfície, per a destinar-lo a sistemes generals.

En la proposta que s'efectua la meitat del sistema general previst al sector es destinarà a sistema general d'espais lliures públics.

N-10 Delimitació del sòl urbà per part del planejament urbanístic municipal (ED)

No es preveuen creixement de sòl urbà respecte a la delimitació del PDSU vigent i per tant no cal adaptar-se a aquest punt.

N-11 Actuacions d'edificació i de completació de la urbanització en sòl urbà amb urbanització consolidada (AP)

S'incorpora a les noves ordenances les determinacions AP relatives al criteris d'urbanització consolidada, completació puntual de la urbanització, definició de la condició de solar, possibilitat de simultaniejar edificació i completació de la urbanització.

En l'actual sòl urbà de Búger no es delimita cap sòl urbà no consolidat i per tant no es preveu cap unitat d'execució.

N-12 Requisits per a l'edificació en el sòl urbà sense urbanització consolidada i en sòl urbanitzable o apte per a la urbanització. (ED)

S'han de recollir a les normes urbanístiques les condicions per autoritzar l'edificació, per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra.

N-13 Autorització del sistema individual d'evacuació d'aigües residuals. (ED)

Per a zones d'ús residencial i tipologia unifamiliar aïllada delimitades expressament en el planejament es podrien autoritzar sistemes alternatius d'aigües residuals; la justificació ha de ser el baix cabal d'aigua motivat per la baixa densitat de tipus unifamiliar o per la seva disposició topogràfica. Serà el cas del nucli rural des Pujol, tractat en la norma 25.

3.2 TÍTOL II. ÀREES SOSTRETES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

3.2.1 Delimitació i usos

N-14 Delimitació gràfica de les categories de Sol Rústic.(AP)

Les diferents categories de sòl rústic que assumeix el Pla territorial deriven de la Llei 6/1999 de 3 d'abril de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries:

Sòl rústic comú:

- Sòl de Règim General (SRG)
- Àrees d'Interès agrari (AIA)
- Àrees de Transició (AT)

Sòl rústic protegit:

- Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)
- Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI)
- Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP)
- Àrees de prevenció de riscos (APR)
- Àrees de protecció territorial (APT)

Respecte a aquestes categories, el PTM, afegeix les subcategories següents:

- Dins la categoria de Sòl rústic de Règim General (SRG), s'ha diferenciat el Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRG-F).
- Dins de la categoria d'Àrees d'Interès Agrari (AIA) s'han diferenciat dues subcategories: Àrees d'Interès Agrari Extensives (AIA-E), amb cultius de vinya i oliverar i les Àrees d'Interès Agrari Intensives (AIA-I), amb cultius de regadiu.
- Dins de la categoria d'Àrea de Transició AT, es diferencien dues subcategories: Àrea de Transició de Creixement (AT-C) susceptible de destinar a previsions del futur creixement urbà, i Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H) destinada a l'harmonització de les diferents classes de sòl.
- Dins la categoria de les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), s'ha distingit una subcategoria: Àrees d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B) per aquelles àrees que presenten una superfície forestal o boscosa.

En la Delimitació de Sòl Urbà vigent el sòl rústic apareix sense distingir cap tipus de qualificació. Només es distingeix entre sòl rústic i sòl urbà.

Amb posterioritat el Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la *delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit* va delimitar al terme dues zones d'alzinar, una situada al nord en el límit amb el terme de Campanet (bosc de Son Alemany) i una situada al sud, en el límit amb el terme d'Inca (bosc de sa Torrentera).

Aquestes àrees d'alzinar han estat recollides pel PTM com Àrees Naturals d'Alt Nivell de Protecció. A la present Adaptació s'adoptaran aquestes i la resta de subcategories proposades pel Pla territorial, adaptant els seus límits amb la major precisió derivada de l'escala emprada en el Planejament general.

Les categories proposades per al sòl rústic del terme seran per tant les següents:

Sòl rústic protegit:

- Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (SRP-AANP)
- Àrees de prevenció de riscos (SRP-APR)
- Àrees de protecció territorial (SRP-APT)

Sòl rústic comú:

- Sòl Rústic Comú de Règim General (SRC-RG)
- Àrees de Transició de Creixement (SRC-AT-C)
- Àrees de Transició d'Harmonització (SRC-AT-H)
- Àrees d'Interès Agrari Intensiva (SRC-AIA).

Tal com s'explica més envant les categories SRC-RG i SRC-AIA es subdivideixen en dues subcategories A i B, diferenciades per la seva parcel·la mínima per a permetre l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en compliment de l'establert a la norma 24.

N-15 Règim d'usos. Disposicions Generals(AP)

El PTM determina les disposicions generals del règim d'usos, segons la matriu d'ordenació de sòl rústic de les normes del Pla territorial, que desenvolupa la matriu d'usos de les DOT.

N-16 Règim d'Usos del sector primari. (AP)

Definició de cada un dels usos. S'han incorporat a les Normes.

N-17 Règim d'Usos del sector secundari. (AP)

Definició de cada un dels usos. S'han incorporat a les Normes.

N-18 Règim d'Usos dels equipaments. (AP)

Definició de cada un dels usos. S'han incorporat a les Normes.

N-19 Règim d'Usos d'altres activitats. (AP)

Definició de cada un dels usos. S'han incorporat a les Normes.

N-20 Condicions i paràmetres per a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat. (AP)

Aquesta norma conté les condicions per a la implantació de l'ús habitatge unifamiliar aïllat a diverses categories de sòl rústic comú i protegit AT-H, AIA, SRG, APR, que no obstant, el planejament podrà fer més restrictives que el PTM.

S'estableixen tota una sèrie de condicions a cada categoria de sòl, així com a la divisió, segregació o fragmentació de les parcel·les i es regula el programa edificatori.

En cada una de les normes anteriors es determina per a cada una de les categories de sòl el grau de restricció de l'ús, segons es consideri ús admès (sense perjudici del compliment de normativa específica), condicionat o prohibit.

La regulació dels usos suposa una lectura a través de l'entrada de l'ús. Per a cada ús hi ha una regulació segons la categoria de sòl rústic en què s'ubiqui.

3.2.2 Integració paisatgística

N-21 Delimitació de les Unitats d'Integració Paisatgística i Ambiental d'àmbit supramunicipal. (AP)

El municipi de Búger queda inclòs dintre de les unitats paisatgístiques UP 8 Raiguer i UP 9 Pla.

L'adaptació implica la incorporació a la normativa urbanística de l'Adaptació del planejament urbanístic de les condicions d'integració paisatgística i ambiental de la Norma 22.

N-22 Condicions d'Integració paisatgística i ambiental (AP)

Es tindran en compte les condicions d'edificabilitat, ocupació, altura màxima, porxos, aspecte exterior, cobertes i aigües residuals; així com la posició dins la parcel·la i les condicions de les parcel·les o part de la parcel·la no ocupades per edificacions.

Així mateix es recullen la resta de determinacions contingudes a l'article relatives a possibilitat d'exoneració i no afecció a sistemes generals que el planejament ubiqui en sòl rústic.

3.2.3 Àmbits de planejament coherent supramunicipal

N-23 Delimitació d'Àrees de Planejament Coherent Supramunicipal.(ED)

Els àmbits de planejament coherent supramunicipal (APCS) que afecten al municipi de Búger són l'APCS 7 Raiguer i l'APCS 8: Pla i puig de Bonany.

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

L'objecte d'aquesta Norma és que cada municipi elabori planejament general de forma coherent amb els altres municipis del mateix àmbit.

Per a cada Àmbit de Planejament Coherent Supramunicipal (APCS) s'estableix un índex mínim, que regularà el percentatge de superfície per a l'àmbit corresponent dins cada terme municipal que ha de tenir una superfície de parcel·la mínima de més de 28.000 m² per a l'ús d'habitatge.

El municipi de Búger com ja s'ha apuntat pertany a dos àmbits de planejament coherent: APCS 7 i APCS 8.

Per tant el percentatge que afecta al municipi és el que figura a la taula següent:

Núm. APCS	7	8
Sup. mínima > 28.000 m ²	43 %	19 %

La incorporació de les qualificacions del PTM al sòl rústic suposa que tenen parcel·la superior a 28.000 m² les qualificacions sòl rústic protegit AANP i APT-C.

El municipi no es veu afectat per les consideracions que inclou la Norma 24 punt 2 ja que cap de les dues APCS té un percentatge inferior al 10 % o superior al 80 %. Concretament l'APCS 7 suposa un 59 % del total municipal i l'APCS 8 un 41 % del total.

Per tal de complir amb els percentatges que preveu el PTM de parcel·la mínima superior a 28.000 m² per habitatges unifamiliars aïllats s'ha procedit a crear dues qualificacions noves sòl rústic comú de règim general B (RG-B) i Àrea d'Interès Agrari B (AIA-B) que incorporen terrenys que abans pertanyien a les qualificacions de sòl rústic comú de règim general i d'àrea d'interès agrari i que es diferencien d'aquestes en la nova parcel·la mínima.

S'ha seguit el criteri tercer de la norma 23 i s'han delimitat principalment aquelles zones situades als voltants dels alzinars del terme, qualificats com AANP, i zones limítrofes amb els torrents que solquen el terme. Es pretén així augmentar la protecció d'aquests espais i permetre la connexió entre ells.

Amb la delimitació proposada s'assoleixen les següents superfícies i percentatges que compleixen l'establert per la norma:

	7	8
Sup. APCS m ²	4.886.880	3.388.397
Sup. mínima > 28.000 m ²	2.200.389	721.399
Percentatge	45 %	21 %

N-25 Delimitació de nuclis rurals (ED)

Al nord del nucli urbà de Búger, a uns escassos dos cents metres es localitza una agrupació de cases coneguda amb el nom des Pujol. Aquestes cases, de tipologia unifamiliar i moltes d'elles amb piscina, foren construïdes a la dècada dels anys seixanta.

Aquests cases compten amb alguns dels serveis urbans com pot ser l'electricitat o l'aigua potable, mentre que l'evacuació d'aigües residuals es resol de manera individual mitjançant fosses sèptiques.

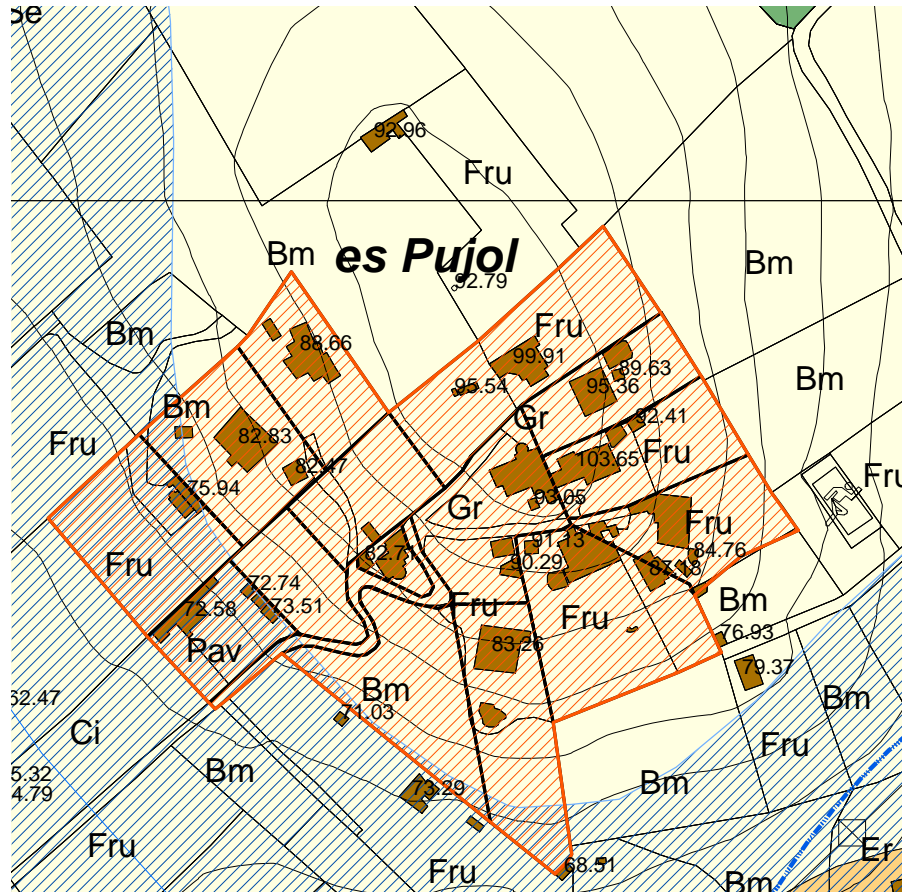
En concret es tracta d'un conjunt de 15 parcel·les situades al polígon cadastral nº 3 de Búger. Són les parcel·les nº 105, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 119, 129, 130, 133 i 155, incloses total o parcialment en la delimitació proposada.

D'aquestes parcel·les n'hi ha al manco 12 consolidades per l'edificació, és a dir un 80 %, en base a la informació cadastral i la provinent de l'Infraestructura de Dades Espacials de les Illes Balears (IDEIB). El perímetre de l'àmbit no es distancia més de

100 metres dels habitatges existents i la delimitació del nucli rural coincideix majoritàriament amb partions existents.

Per tant es considera que aquesta agrupació de cases compleix les condicions establertes en aquesta norma i per aquest motiu es planteja la seva delimitació com a nucli rural.

La seva regulació concreta es deriva a un Pla Especial que haurà de complir la norma 26. *Règim d'usos i condicions edificatòries* i la norma 27. *Gestió i conservació*.



Delimitació del nucli rural des Pujol

3.2.4 Règim d'habitatges existents

N-28 Règim d'habitatges existents (ED)

En aquesta Norma es determinen els requisits i condicions que el planejament general haurà de regular per considerar si un habitatge existent en sòl rústic es susceptible de ser objecte de reforma i ampliació.

S'incorpora a la normativa urbanística de l'Adaptació del planejament urbanístic.

N-29 Règim d'edificis existents (ED)

L'objecte d'aquesta Norma és el d'incorporar les mesures necessàries per regular el cas d'edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixen alguns dels paràmetres de situació de l'edifici en la parcel·la o d'altura màxima establerts per a edificacions de nova planta del mateix ús i permetre obres de reforma i ampliació.

S'incorporaran a la normativa urbanística de l'Adaptació del planejament urbanístic vigent les condicions necessàries per a obres d'ampliació i reforma dels edificis existents de tipologia tradicional que presentin algun paràmetre que incompleixi la normativa vigent.

3.3 TÍTOL IV. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL

A la **Norma 39, Enumeració** s'enumeren les Àrees de Reconversió Territorial (ART) creades pel Pla territorial amb l'objectiu de dur a terme operacions d'esponjament, implantació o millora d'equipaments, infraestructures i dotacions de serveis, a les àrees de desenvolupament urbà, i de dur a terme operacions de millora del paisatge urbà i rural.

Segons la documentació del PTM el municipi de Búger es troba afectat per l'ART núm. 5 Connectors paisatgístics locals. Aquesta ART té per objecte crear passos elevats de fauna sobre l'autovia Palma-Inca Ma-13, i la carretera Ma-13a Inca-Alcúdia amb la finalitat d'evitar l'aïllament entre espècies a ambdós costats de les vies i recuperar el perfil original del terreny que ha estat modificat per la infraestructura viària, minimitzant l'impacte paisatgístic. Un d'aquests connectors és el torrent de Búger, el qual serveix per connectar les àrees naturals del Pla amb la serra de Tramuntana, superant la barrera constituïda per la superposició de dues infraestructures viàries: l'autovia Inca-sa Pobla i la carretera antiga Palma-Alcúdia (Ma-13 A).

A la **Norma 40, Desenvolupament i execució**, determina com s'han de desenvolupar aquestes ART, detallant les seves característiques a l'Annex I del PTI, tant si són de actuació directa com d'actuació diferida.

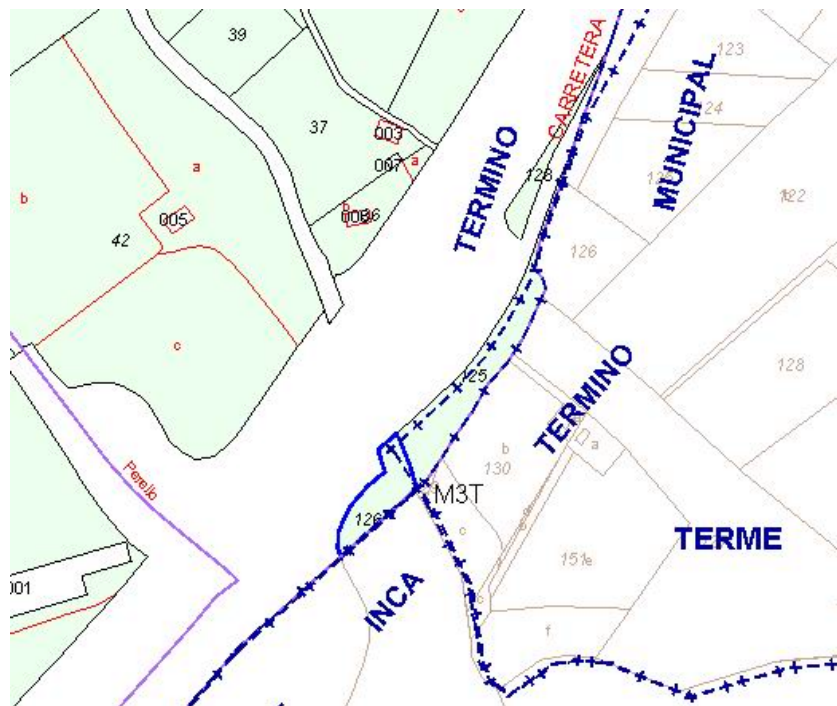
L'ART-5 és una ART d'actuació directa que han de dur a terme les administracions competents en matèria de medi ambient i de carreteres, amb una possible implicació de la de turisme.

Es tracta per tant d'una actuació supramunicipal, que implica a més del torrent de Búger tres indrets més (Son Cós, Xorrigo, Binicomprat-Randa) i que s'ha de dur a terme a través d'un Projecte de Millora Territorial.

Donat que aquesta ART afecta a distints municipis serà l'administració supramunicipal qui s'encarregarà de la seva ordenació i desenvolupament, adaptant-se el planejament municipal a les seves determinacions.

Una vegada consultades les distintes cartografies es pot afirmar que el pas de fauna sobre la carretera no afecta en realitat al municipi de Búger si no tan sols al municipi de Selva. Això es degut al fet que el límit de terme municipal discorre per la carretera Inca-Alcúdia excepte en el tram que coincideix amb el torrent de Búger. En aquest punt, conegut amb el nom de pont de Fust, el terme de Selva travessa al costat sud de la carretera i al citat terme hi pertanyen les parcel·les 125 i 126 del polígon 6, situades a ambdós costats del torrent i que serien les que es veurien afectades per l'execució de l'obra.

Cal concloure per tant que l'adaptació del planejament urbanístic de Búger no pot preveure la citada intervenció ni delimitar gràficament els terrenys afectats.



Localització de les parcel·les 125 i 126 del polígon 6 del terme de Selva

Font: Oficina virtual del Catastro

3.4 MEDI AMBIENT

N-42 Mesures bioclimàtiques en l'edificació (EI, excepte ap.3.d ED)

Nova regulació mediambiental en relació a criteris de disseny d'edificis, instal·lacions energètiques, instal·lacions de lampisteria i sanejament (en concret la instal·lació de comptadors individuals d'aigua, així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua, en habitatges, instal·lacions turístiques i d'altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tenguin la consideració d'obra major, ED).

S'han incorporat els esmentats criteris a l'articulat de les normes urbanístiques que s'adapten.

N-43 Determinacions sobre hidrologia (ED)

Tal com s'assenyala als articles 77 i 78 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat per Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril, en el planejament urbanístic s'han de delimitar les zones de risc d'inundació.

També s'haurà de complimentar l'establert a l'article 16.2 del mateix Pla en el cas d'establiment de nous creixements de sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització: serà preceptiu i vinculant l'informe de l'Administració Hidràulica sobre disponibilitat del recursos hídrics necessaris per a la seva atenció.

En conseqüència s'han grafiat les zones de risc d'inundació, bàsicament situades a l'entorn del torrent de Búger, i s'ha incorporat a la normativa la regulació corresponent a aquestes determinacions.

N-44 Contaminació lumínica (ED)

La Norma determina l'establiment de mesures contra la contaminació lumínica, al planejament general municipal.

Concretament es donen unes normes per als projectes d'urbanització i dotació de serveis així com es disposa la zonificació pel planejament d'acord amb el flux hemisfèric i les classificacions de sòl, que s'haurà de concretar en aqueix.

S'han incorporat les determinacions de l'article a les normes urbanístiques que s'adapten i s'ha delimitat gràficament la seva zonificació.

N-45 Contaminació acústica (ED)

Atès el regulat a la *Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou*, el planejament urbanístic ha de tenir en compte sempre els objectius de qualitat acústica de cada àrea acústica a l'hora d'escometre qualsevol classificació del sòl, aprovació de planejament o mesures semblants.

També caldrà tenir en compte les determinacions de la llei autonòmica sobre la matèria: la *Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears*.

Per a l'adaptació del planejament urbanístic de Búger s'han tengut en compte les previsions establertes a les esmentades lleis a nivell genèric ja que es considera que la seva concreció pot dur-se a terme de manera més efectiva mitjançant una ordenança.

3.5 PATRIMONI URBANÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

El marc legal de la protecció del patrimoni està definit per la Llei 12/98, de 21 de desembre, *del Patrimoni Històric de les Illes Balears*.

3.5.1 Pautes de protecció de tipus general

En relació a la protecció del Patrimoni, el Pla territorial assenyala unes directrius generals que hauran de complir els planejaments municipals:

- la delimitació dels nuclis antics, definint un àrea que correspongui al nucli històric de la població amb una normativa pròpia per a la seva protecció
- l'adaptació de les condicions d'aprofitament urbanístic a les característiques tipològiques existents
- l'elaboració de catàlegs
- la creació d'una normativa d'estètica i composició per a les noves edificacions

Aquestes directrius generals es veuen reflectides a la normativa del PTM en:

N-46 Protecció de conjunts Urbans. (ED)

El planejament municipal haurà de delimitar, en els nuclis tradicionals on n'hi hagi, una zona de nucli antic (o centre històric) del nucli urbà, que abasti l'àrea més rellevant pel que fa a la conservació patrimonial de tipologies tradicionals, a la persistència de trames urbanes originals i al seu creixement cap a altres nuclis, si n'hi hagués (ravals). La zona així delimitada haurà de ser objecte de protecció i conservació.

La Delimitació de sòl urbà vigent del municipi ja preveu una categoria de casc històric (CA-II) que abasta la major part del nucli. Aquesta categoria es manté.

N-47 Catàlegs.(ED)

El Pla territorial determina l'obligatorietat per al planejament municipal de contenir un catàleg d'elements protegits.

Determina també el contingut mínim d'aquest, pel que fa a les categories de l'element, la definició dels nivells de protecció, l'elaboració d'una fitxa individualitzada per a cada element amb continguts mínims de dades i amb determinacions normatives.

El Catàleg de patrimoni de Búger es troba en elaboració i es tramita de forma paral·lela a la present adaptació del planejament urbanístic. En els plànols d'ordenació de l'adaptació es localitzen tots els elements catalogats, tant a sòl rústic com a sòl urbà. Així mateix es senyalen els camins públics del terme, que són els següents:

	Nom
1	Camí de Can Barrigo
2	Camí des Torrentó
3	Camí des Pons
4	Camí de Llubí
5	Camí de Son Tuturell
6	Camí de Son Mateuet
7	Camí de Son Toniet
8	Camí de Ca na Bombarda
9	Camí des Rafal
10	Camí de Son Pere Genet
11	Camí de na Pontons
12	Camí de sa Rata

Llistat de camins públics

N-48 Elements Etnològics.(ED)

El Pla territorial especifica i detalla els elements etnològics a catalogar:

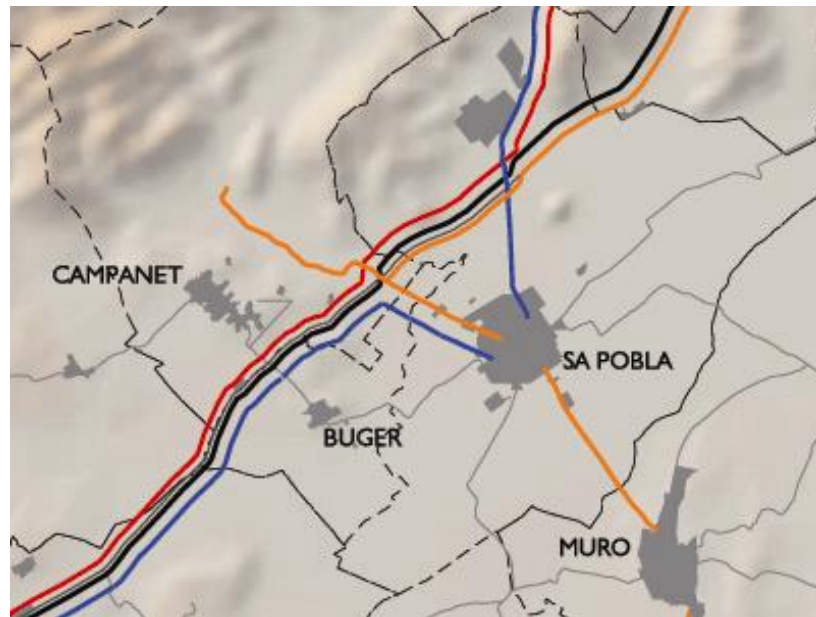
- Murs de pedra seca d'alt valor paisatgístic ambiental.
- Marjades, delimitant les àrees paisatgístiques formades per marjades.
- Fonts de mina, barraques de roter, forns de calç, cases de neu i barraques, cercles de sitja i forns de carboner.
- Camins empedrats, incloent titularitat i característiques.
- Altres elements com escars, pous, rellotges de sol, etc. que per la seva singularitat hagin de ser protegides.

N-49 Rutes d'interès cultural.(ED) i N-50 d'interès paisatgístic (ED)

Pel tram de la carretera antiga entre Palma i Alcúdia Ma 13-A que separa els termes de Campanet i de Búger recorren tres de les rutes d'interès cultural i naturalístic senyalades al Plànol 5. Rutes d'Interès cultural i naturalístic del PTM, a escala 1:100.000.

Concretament es tracta de les ruta arqueològica (1), la dels castells (3) i la del Barroc (4). D'aquestes tres només la del Barroc travessa el terme municipal per la carretera Ma-3450 en direcció a sa Pobla.

A les tres rutes anteriors s'afegeix la ruta del gòtic (2) que de sa Pobla es dirigeix a l'església de Sant Miquel de Campanet.



Rutes d'interès cultural i naturalístic al municipi (PTM)

Tal com s'estableix a la N-49 el planejament inclou el traçat en els plànols d'ordenació de l'Adaptació però no s'estableixen mesures concretes per als elements del municipi, ja que el nucli urbà no s'incorpora a cap ruta.

En tot cas serà el Catàleg de Patrimoni el que establirà zones de protecció per als elements més importants.

3.6 INFRAESTRUCTURES

N-52 Propostes relatives a carreteres (ED)

El Pla territorial no conté cap proposta relativa a carreteres que afecti al municipi i no hagi estat executada. Cal senyalar que la principal actuació viària, la prolongació de l'autopista central Ma-13 en el seu tram Inca-sa Pobla està en funcionament des del mes de maig de l'any 2006.

La norma 52 recollia la citada obra en el seu punt 1. Propostes de millora de capacitat viària.

3.7 EQUIPAMENTS

El Pla territorial estudia i fa propostes en relació als equipaments sanitaris, assistencials, esportius, culturals, educacionals, recreatius, comercials, considerant dos nivells d'actuació, el de comunitat autònoma i el supramunicipal.

L'esmentada proposta no afecta de manera directa al municipi de Búger. No obstant això, sí que hi ha algunes normes indicatives i directives que cal senyalar.

N-57 Equipaments

- Equipaments sanitaris (EI)

El Pla territorial assumeix l'ordenació territorial sanitària definida al Pla Director d'Ordenació Sanitària.

Els equipaments sanitaris de titularitat pública inclosos a la Xarxa Sanitària de Mallorca, donat el seu caràcter de servei públic, als efectes de les determinacions d'aquest Pla, s'entendran com gran equipaments i no computaran com a superfície de nou creixement atès allò regulat a la norma 6.

- Equipaments educatius (EI)

El Pla territorial assumeix les propostes de planificació escolar de la Conselleria d'Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears.

Els equipaments educatius de titularitat pública inclosos a la Xarxa Docent de Mallorca, donat el seu caràcter de servei públic i als efectes de les determinacions d'aquest pla s'entendran com a grans equipaments i no computaran com a superfície de nou creixement atès a allò regulat a la norma 6.

Cal senyalar que es preveu la construcció d'un nou col·legi públic al municipi, adjacent al poliesportiu municipal. Aquest col·legi formarà part de la xarxa esmentada.

N-58 Criteris generals per implantar nous equipaments (EI)

Aquesta norma conté els criteris generals per implantar nous equipaments supramunicipals, aquest no seria el cas de cap dels equipaments previstos per Búger.

3.8 ADAPTACIONS DERIVADES DELS PLANS DIRECTORS SECTORIALS

3.8.1 Plans sectorials competència del Consell de Mallorca

L'adaptació al Pla territorial, tindrà en compte les directrius provinents dels Plans Directors Sectorials, competència del Consell de Mallorca i del Govern de les Illes Balears que es relacionen a continuació.

N-59 Pla Director de Pedreres (ED, sense perjudici del que disposa la Disposició transitòria primera)

Al terme municipal de Búger no hi ha pedreres actives, inactives o que tenguin interès etnològic.

N-60 Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'illa de Mallorca.(ED, sense perjudici del que disposa la Disposició transitòria primera)

No es contenen a la norma afeccions del POOT sobre el planejament municipal de Búger.

N-62 Pla Director Sectorial de Carreteres (ED)

Ja ha estat executada l'única obra del PDS de Carreteres que afectava al municipi de Búger, la prolongació de l'autopista central PM-27 en el seu tram Inca - sa Pobla.

Aquesta obra ja estava prevista al Pla director sectorial de carreteres de les Illes Balears que s'aprovà definitivament per *Decret 87/1998 de 16 d'octubre*. En el programa de construcció del PDS figurava la prolongació de l'autopista central PM-27 en el tram d'Inca-sa Pobla. El projecte (MA/CONV/1.13) figurava dintre de la fase I del Pla, prevista per al període 1998-2005.

En el PDS de carreteres de Mallorca vigent (PDSCMa), que fou aprovat pel Ple del Consell Insular de Mallorca el 3 de desembre de 2009 es preveu el condicionament de la carretera Ma-3421 a la fase II del programa de construcció.

En el plànol d'ordenació del sòl rústic SR-1 es grafia la corresponent franja de reserva viària, de 50 m d'amplària i centrada amb l'eix de la carretera actual.

N-63 Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials (ED)

El Pla Director d'Equipaments Comercials ha estat derogat per la *Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior*.

Malgrat aquesta disposició derogatòria alguns dels conceptes manejats al PDS de 1996 continuen tenint aplicació, com són el de la definició de l'activitat comerç, la regulació dels grans establiments comercials i l'establiment d'indexos de densitat comercial.

El concepte d'activitat comerç

Són activitats considerades comercials, aquelles que apareixen a la secció G de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques 2009 (CNAE-2009) segons el RD 475/2007, de 13 d'abril. A les normes urbanístiques l'ús comerç té un tractament diferenciat incloent-se la definició d'equipament comercial seguint aquesta classificació.

Es consideren activitat comerç totes aquelles incloses a la Secció G de la CNAE-09:

- 45.1. *Venda de vehicles a motor.*
- 45.2. *Manteniment i reparació de vehicles a motor.*
- 45.3. *Venda de recanvis i accessoris de vehicles de motor.*
- 45.4. *Venda, manteniment i reparació de motocicletes i ciclomotors i dels seus recanvis i accessoris.*
- 46.1. *Intermediaris del comerç.*
- 46.2. *Comerç a l'engròs de matèries primeres agràries i d'animals vius.*
- 46.3. *Comerç a l'engròs de productes alimentaris, begudes i tabac.*
- 46.4. *Comerç a l'engròs d'articles d'ús domèstic*
- 46.5. *Comerç a l'engròs d'equips per a les tecnologies de la informació i de les comunicacions*
- 46.6. *Comerç a l'engròs d'altre maquinària, equipaments i subministraments*
- 46.7. *Altres comerç a l'engròs especialitzat*
- 46.9. *Comerç a l'engròs no especialitzat*
- 47.1. *Comerç al detall en establiments no especialitzats.*
- 47.2. *Comerç al detall d'aliments, begudes i tabac en establiments especialitzats.*
- 47.3. *Comerç al detall de combustible per a l'automoció en establiments especialitzats.*
- 47.4. *Comerç al detall d'equipament per a les tecnologies de la informació i les comunicacions en establiments especialitzats.*
- 47.5. *Comerç al detall d'altres articles d'ús domèstic en establiments especialitzats.*
- 47.6. *Comerç al detall d'articles d'articles culturals i recreatius en establiments especialitzats.*
- 47.7. *Comerç al detall d'altres articles en establiments especialitzats.*
- 47.8. *Comerç al detall en paradetes i mercats.*

La filosofia de la definició d'activitat comerç es basa principalment en aquelles activitats en les que hi ha compra-venda de productes físicament tangibles. Partint d'aquesta definició queden excloses activitats com les de restauració, bars, activitats professionals, centres de salut, equipaments educatius, serveis a les persones (especialment activitats com lampisteria, registre de la propietat, correus, gestories, notaries, immobiliàries, oficines, bancs i caixes, subministrament d'aigua i venda de butà) i locals sense activitat.

El concepte superfície de venda–superfície edificada

És important reconèixer aquesta diferència ja que en el càlcul de les densitats regulades urbanísticament es necessita comptar amb la xifra de superfície edificada, no la de superfície de venda. Es considera superfície de venda tota aquella superfície de l'establiment dedicat a comerç que sigui accessible pel públic, així com mostradors, etc. Per superfície edificada s'entén, a més de la superfície de venda, aquelles zones d'emmagatzematge no visibles pel públic, zones de manipulació, etc. (no es considera superfície edificada els espais ocupats per aparcaments).

El concepte de gran superfície

El concepte de gran superfície ha estat establert en la *Llei 11/2001, de 15 de juny, d'Ordenació de l'Activitat Comercial a les Illes Balears* (BOIB núm. 77, de 28 de juny de 2001), modificada per la *Llei 8/2009, de 16 de desembre, de reforma de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears per a la transposició de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis en el mercat interior*.

Segons l'article 13 de la Llei 11/2001 **tenen la consideració de gran establiment comercial a Mallorca els comerços a l'engròs o detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i venda superior a 700 m².**

Al mateix article s'estableix la següent excepció:

Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles de motor, de maquinària, d'equip industrial, d'embarcacions, d'aeronaus, de mobles de tot tipus, de material de construcció i d'elements propis de cuina i bany, tenen la consideració de gran establiment comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a 2.000 m² a l'illa de Mallorca.

L'obertura d'aquests establiments està subjecte a la consecució d'una llicència autonòmica així com també les ampliacions d'establiments que superin el 25 % de la superfície útil dedicada a exposició i venda o si canvia l'activitat.

El concepte de densitat comercial

La legislació comercial estableix la necessitat de fixar densitats comercials màximes per a cada zona del municipi, en funció de la densitat residencial, la superfície dedicada a altres usos i la funció comercial de la zona en el conjunt del municipi. S'ha d'indicar també els llocs on es permetrà l'ús comerç i els llocs on es limitarà o prohibirà. El planejament municipal podrà fixar també superfícies mínimes per a determinats tipus d'establiments comercials.

Per la seva banda la Llei 11/2001 en el seu article 60 regula aquest concepte de densitat comercial establint excepcions per als establiments que tinguin una superfície construïble o edificada inferior a 150 m². El concepte de població equivalent i els percentatges corresponents seran determinats reglamentàriament pel Govern de les Illes Balears.

Per tant i a l'espera d'aquest desenvolupament reglamentari es proposa fixar el límit de densitat comercial en el màxim permès anteriorment establert pel PDS

d'Equipaments Comercials, és a dir 3,5 m² de superfície dedicada a ús comerç, exclosa la superfície edificada de les grans superfícies / habitant equivalent.

N-64 Pla Director Sectorial de residus no perillosos.(ED)

L'adaptació incorpora a les normes urbanístiques les determinacions que afecten al municipi.

3.8.2 Plans sectorials competència del Govern de les Illes Balears

N-65 al 69 Plans Directors competència del Govern Balear (EI)

L'adaptació té en compte els requeriments provinents del Plans Directors Sectorials aprovats, competència del Govern Balear , que són els següents:

- **Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears** Decret 96/2005, de 23 de setembre.
- **Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears** Decret 22/2006, de 10 de març.
- **Pla Director de Transports de les Illes Balears** Decret 41/2006, de 28 d'abril.

Els aspectes relacionats amb aquests apartats ja s'han tractat en capítols anteriors.

4 CÀLCUL DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ, SEGONS DECRET 2/1996

La capacitat de població de les presents NS s'ha calculat tal com estableix el *Decret 2/96, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial*, utilitzant els corresponents índexs d'intensitat d'ús.

Criteris del càlcul de la present Revisió

- 1) D'acord amb el Decret 2/96 a cada habitatge correspon una població de tres persones.
- 2) Els índex d'intensitat s'aplicaran sobre la superfície ocupable de la planta baixa a la zona de Casc Antic i a la zona de protecció de visuals ZI, la qual és del 60 %. S'adopta aquest criteri per ser més restrictiu que aplicar l'índex sobre una profunditat edificable de 20 metres. El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.
- 3) L'índex d'intensitat d'ús de la zona extensiva ZIII és d'un habitatge per parcel·la, sent la parcel·la mínima de 400 m². El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

Amb aquests criteris la capacitat de població és la següent:

Codi	Qualificació	Superfície total	Superfície edificable (60%)	IU	Habitatges	Habitants
Sòl Urbà					943	2.829
ZII-CA	Residencial casc antic	117.199	70.319	80*	883	2.649
ZI	ZI-Protecció visuals	4.639	2.783	80*	35	105
ZIII	Extensiva ZIII	10.045		1/400	25	75
Sòl Urbanitzable					44	132
Total					987	2.961

TAULA I. Capacitat de població al Sòl Urbà

* índex sobre superfície ocupable per l'edificació

Sòl urbà i urbanitzable sumen un total de 987 habitatges corresponents a una població de 2.961 habitants.

El pla de Delimitació de Sòl urbà, del 1.981, no comptava amb índexs d'intensitat d'ús residencial i la memòria no incloïa cap càlcul de capacitat de població. S'ha fet un càlcul aproximat de la capacitat de població de l'ordenament vigent. Per a les qualificacions ZI i ZII, s'ha multiplicat la superfície per l'ocupació en tant per u (0,6) i pel nombre d'altures (2 o 3). La xifra resultant es divideix per l'índex d'intensitat d'ús residencial que estableix la disposició transitòria sisena el PTM per aquells àmbits que no en tenen (1/80 m²). Pel que fa a l'extensiva baixa, s'ha dividit la superfície per la parcel·la mínima (400 m²). D'aquesta manera s'obté el nombre d'habitatges que hi pot haver en el sòl urbà del municipi i el nombre d'habitants potencials, multiplicant els habitatges per tres.

Arran d'aquests càlculs aproximats, s'obté que les NS vigents tenen una capacitat de població de 5.790 habitants, xifra que quasi bé duplica la capacitat de l'Adaptació.

5 RESUM EXECUTIU DE MODIFICACIONS PROPOSADES

El REIAL DECRET LEGISLATIU 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl, estableix en el seu article 11 punt 3 el següent:

“En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

En base al exposat a l'article en qüestió s'inclou en aquest apartat una relació dels principals canvis que s'han introduït en aquest document respecte a l'ordenació vigent i l'abast d'aquesta alteració. Acompanya aquesta apartat un plànol on es delimiten i s'assenyalen aquests canvis pel sòl urbà, perquè els canvis en sòl rústic per imperatiu del PTI afecten tot el sòl.

- i. Es classifica com a sòl urbanitzable la totalitat del sòl qualificat com AT-C pel Pla territorial situat al ponent del nucli urbà. S'afegeix una franja de 573 m² de sòl qualificat AT-H pel PTM per tal de facilitar la gestió de l'actuació. El sector té una superfície de 16.466 m² i una capacitat de població prevista de 132 habitants.
- ii. S'inclou un índex d'intensitat d'ús en el casc antic ZII i ZI protecció de visuals. L'índex preveu en ambdues zones un habitatge cada 80 m² de solar ocupat. A la zona extensiva se preveu un índex d'un habitatge per parcel·la.
- iii. S'han qualificat com espais lliures públics distintes parcel·les del poble, amb l'objectiu de complir els estàndards prevists per la legislació vigent.
- iv. S'han qualificat com equipaments alguns equipaments ja existents com ara la unitat bàsica de salut.
- v. S'ha produït l'adaptació a les categories de sòl rústic del PTM. S'inclouen les categories de sòl rústic del Pla Territorial, ajustant-les als límits de la cartografia MTIB 1:5000 de SITIBSA.
- vi. S'han creat dues noves qualificacions de sòl rústic amb l'objecte d'adequar el planejament a les normes 23 i 24 del PTM. Aquestes qualificacions són el sòl rústic comú de règim general B i l'Àrea d'Interès Agrari B en les quals s'ha incrementat la parcel·la mínima per habitatges unifamiliars aïllats fins a 28.000 m². Els terrenys escollits per formar part d'aquesta nova categoria es corresponen als espais amb usos agrícoles situats als voltants dels alzinars i de la confluència dels torrents per tal d'augmentar la protecció a l'entorn d'aquestes zones i de millorar-ne la seva connectivitat amb altres espais naturals.

Amb la nova ordenació del sòl rústic un 44 % de l'APCS 7 i un 19 % de l'APCS 8 té una parcel·la mínima superior als 28.000 m² per a permetre la construcció d'un habitatge unifamiliar.
- vii. Sistema general en sòl rústic. S'ha delimitat en aquesta adaptació una superfície de 12.943 m² per a destinar-la a sistemes generals, en part per a l'equipament educatiu i en part per les necessitats de nous espais lliures públics que necessita el

poble. A equipament educatiu es destinarà un mínim de 4.050 m². Del total de superfície es reservarà un 30 % per destinar-lo a espais lliures públics.

- viii. Sistema general en sòl rústic. S'ha delimitat en aquesta adaptació una superfície de 3.585 m² per a destinar-la a sistema general d'espais lliures públics, per tal de cobrir les necessitats de nous espais lliures públics que necessita el municipi.
- ix. Se delimita com a nucli rural una zona d'habitatges unifamiliars situats al nord del nucli urbà, a la zona coneguda com es Pujol.

6 FITXES DE SÍNTESI

6.1 DADES DE PLANEJAMENT GENERAL

En aquest punt es realitzaran els càlculs per a l'adaptació. Es calcularan les ràtios i índexs necessaris per a adaptar el planejament.

6.2 LA CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Les superfícies de les distintes classes de sòl i de les categories de Sòl Rústic són les que es relacionen a continuació:

	Superfície (m ²)	%
SÒL URBÀ	176.163	2,13%
Nucli urbà	176.163	2,13%
SÒL URBANITZABLE	16.466	0,20%
Residencial	16.466	0,20%
SÒL RÚSTIC	8.082.648	97,67%
SÒL RÚSTIC COMÚ	7.140.469	86,28%
Àrea de Transició d'Harmonització	318.969	3,85%
Règim General	3.243.743	39,20%
Règim general B	1.410.308	17,04%
Nucli rural	33.432	0,40%
Àrea d'Interès Agrari	1.549.615	18,73%
Àrea d'Interès Agrari B	567.873	6,86%
Sistema general en sòl rústic	16.529	0,20%
SÒL RÚSTIC PROTEGIT	942.179	11,39%
Alt Nivell de Protecció (AANP)	757.821	9,16%
Àrea de Protecció Territorial (exclusivament)	184.359	2,23%
TOTAL	8.275.277	100,00%

TAULA II. Superfícies de classificació del sòl i qualificacions al sòl rústic

6.3 SÒL URBÀ

Qualificacions pel Sòl Urbà

A la següent taula s'inclouen totes les qualificacions de sòl urbà amb les superfícies corresponents.

Codi	Qualificació	Superfície total
ZII	Residencial casc antic II	117.199
ZI	Casc antic-zona de protecció de visuals I	4.639
ZIII	Extensiva III	10.045
AS	Equipaments i serveis	13.338
ELP	Espais lliures públics	4.618
XV	Xarxa viària	26.324
Total		176.163

TAULA III. Superfícies de qualificacions Sòl Urbà

6.4 SÒL URBANITZABLE

La fitxa del sector urbanitzable residencial forma també part de la normativa, on s'adjunta com annex.

DADES GENERALS

Actuació urbanística: Sector urbanitzable.

Codi actuació: URB-01.

Plànol: PO-3.1/PO-3.2.

Desenvolupament: Pla Parcial.

Sistema d'actuació: Compensació.

Ús característic: Residencial.

Superfície total: 16.466 m².

SITUACIÓ

Comprèn uns terrenys situats al ponent del nucli urbà, entre els camins vell d'Alcúdia i el camí des Mestall, qualificats com AT-C i AT-H pel Pla Territorial de Mallorca.

OBJECTIUS I CRITERIS D'ACTUACIÓ

El sector es delimita amb l'objectiu de disposar al nucli urbà d'habitatges que disposin d'algun règim de protecció pública, així com augmentar les dotacions d'equipaments i d'espais lliures públics, molt limitades a l'actualitat. El sector permetrà a més completar la trama urbana i la xarxa viària de la zona oest del nucli urbà, sense afectar a les principals visuals sobre aquest.

El Pla Parcial distribuirà els aprofitaments, sistema viari, els aparcaments, els equipaments i els espais lliures públics, tot i que de forma obligatòria haurà de complir els següents paràmetres:

- La zona residencial admesa és la corresponent al Casc Antic ZII.
- El nombre màxim de plantes serà de dues.

Els usos no lucratius d'ELP i equipaments previstos a la fitxa són mínims. Les superfícies de viari són completament indicatives i serà el Pla parcial qui les definirà definitivament.

El sòl destinat al sistema general, vials, equipaments i els espais lliures públics, així com el sòl per a poder edificar el 15 % de l'edificabilitat mitja ponderada de la unitat lliure de càrregues d'urbanització, serà de cessió obligatòria.

S'haurà de destinar a habitatges de protecció pública o taxats el 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial

Les superfícies i percentatges de la següent taula són orientatives i el Pla parcial podrà ajustar-les a l'ordenació proposada, excepte les de sistema general, espai lliure públic, i equipament públic, que són mínimes i obligatòries.

TAULA D'USOS I SUPERFÍCIES

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima m ²	%	Sostre construït m ²	%
	Casc Antic ZII	8.233	50	5.970	72,5
USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima m ²	%		
	Sistema general *	3.293	20	1.647	20,0
	Espais lliures públics	1.647	10		
	Equipaments públics	616	3,75	616	7,5
	Vials i infraestructures	2.677	16,25		
	SUBTOTAL	8.233	50	2.263	27,5
	TOTAL ÀMBIT	16.466	100	8.233	100

(*) La mitat del sistema general es destinarà a espais lliures públics

PARÀMETRES GLOBALS

Edificabilitat global màxima:	0,50 m ² /m ² .
Alçada màxima (nº plantes)	PB+1
Capacitat global residencial màxima:	44 habitatges.
Capacitat de població màxima:	132 habitants.
Densitat:	26,72 habitatges / Ha

6.5 ESPAIS LLIURES PÚBLICS

A la següent taula s'inclouen tots els espais lliures públics situats al sòl urbà:

	Superfície (m ²)	Tipus	Nom o localització	Full
1	3.869	ELP	Plaça Constitució-carrer Major	PO 3.2-1
2	192	ELP	Placeta del Rosari	PO 3.2-1
3	319	ELP	Placeta de la Glòria	PO 3.2-1
4	238	ELP	Plaça de Sant Pere	PO 3.2-1

TAULA IV. Espais lliures públics

Si se sumen totes les superfícies d'espais lliures públics mencionats, el resultat és de 4.618 m².

Als anteriors cal sumar:

1.647 m² prevists al sector urbanitzable

1.647 m² (10 %) obtinguts com a part del 20 % de sistema general.

3.883 m² prevists al sistema general en sòl rústic on es preveu la construcció del nou col·legi públic.

3.585 m² prevists al sistema general d'espais lliures del creuer de la carretera de sa Pobla i el camí de Son Biellí.

Resulten per tant 15.380 m² d'espais lliures públics.

Tenint en compte que la capacitat de població prevista per les NS és de 2.961 habitants resulta una ràtio de 5,2 m² de d'espais lliures públics per habitant, complint-se per tant l'estàndar del Reglament de planejament.

6.6 EQUIPAMENTS I INFRAESTRUCTURES

En aquest apartat es recullen els equipaments existents i prevists al municipi, als quals cal afegir les corresponents dotacions previstes al sòl urbanitzable.

	Nom	Qualificació	Àrea (m ²)	Full
AS-EQ-1	Col·legi públic es Molins	Àrea de serveis 1	690	PO 3.1
AS-EQ-2	Església	Àrea de serveis 2	536	PO 3.1
AS-EQ-3	Ajuntament	Àrea de serveis 3	82	PO 3.1
AS-EQ-4	Cementiri	Àrea de serveis 4	3.625	PO 3.1 i PO 3.2
AS-EQ5	Pavelló poliesportiu	Àrea de serveis 5	6.866	PO 3.3
AS-EQ6a	Convent Ca ses Monges (c/ Mn. Payeras	Àrea de serveis 6	287	PO 3.1
AS-EQ6b	Teatre (c/ Major)	Àrea de serveis 6	227	PO 3.1
AS-EQ7	Unitat bàsica de salut, correus, biblioteca	Àrea de serveis 7	1.025	PO 3.1
SG	Nou col·legi públic	Sistema general en sòl rústic	12.943	PO 3.3

TAULA V. Equipaments

Als anteriors equipaments cal afegir les infraestructures d'abastiment d'aigua potable consistents en dos pous (nº 1 i nº 2) i dos depòsits (nº 1 i nº 2), els quals es localitzen en el plànol PI-4-1 Serveis Urbans. Aigua potable i sanejament a escala 1:2.000.

6.7 RELACIÓ DE PLÀNOLS I ANNEXOS

S'inclou en aquest apartat una relació dels plànols informatius i d'ordenació que acompanyen l'adaptació i els annexos a la normativa que es presenten.

Plànols d'informació i de diagnosi

Títol	Nom	Escala
Estructura territorial.	PI-1	1:15.000
Usos del Sòl.	PI-2	1:15.000
Planejament Anteriorment Vigent. Sòl Urbà.	PI-3-1	1:2.000
Planejament Anteriorment Vigent. Sòl Rústic.	PI-3-2	1:15.000
Serveis Urbans. Aigua potable i sanejament	PI-4-1	1:2.000
Serveis Urbans. Energia elèctrica	PI-4-2	1:2.000
Estructura Cadastral. Sòl Urbà.	PI-5-1	1:2.000
Estructura Cadastral. Sòl Rústic.	PI-5-2	1:10.000
Riscos.	PI-6	1:15.000
Plànol de modificacions proposades (sòl urbà i urbanitzable)	PI-7	1:1.000

TAULA VI. Llistat de Plànols d'Informació i de Diagnosi que acompanyen l'Adaptació al PTM

Plànols d'ordenació

	Plànol	Escala
Classificació del sòl	PO 1	1:10.000
Estructura general i orgànica	PO 2	1:10.000
Plànols d'ordenació de sòl urbà	PO 3.1	1:1.000
	PO 3.2	1:1.000
	PO 3.3	1:1.000
Plànols d'ordenació del sòl rústic	PO 4.1	1:5.000
	PO 4.2	1:5.000
	PO 4.3	1:5.000
Protecció de riscos	PO 5.1	1:5.000
	PO 5.2	1:5.000
	PO 5.3	1:5.000
Contaminació lumínica	PO 6	1:10.000

TAULA VII. Llistat de Plànols d'Ordenació que acompanyen l'Adaptació al PTM

A part dels plànols enumerats anteriorment es preveuen els següents annexos a la normativa.

1. ANNEX I. Matriu d'ordenació del sòl rústic i definició de les activitats
2. ANNEX II. Regulació dels sistemes generals al sòl rústic.
3. ANNEX III. Fitxes de les actuacions urbanístiques

Sgt: **Josep Antoni Aguiló**
Arquitecte

Sgt: **Antoni Pons**
Geògraf

Sgt: **Miquel Àngel Escanelles**
Geògraf

Palma, a 10 de juliol de 2013