



EXCM. AJUNTAMENT DE SANTANYÍ

---

**REVISIÓN  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SANTANYÍ**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA  
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

---

**EQUIPO REDACTOR**

Dirección general del equipo:  
**FORNELL CONSULTORS S.L.P.**

Redactores:  
**José M<sup>a</sup> Mayol Comas**  
**Antonio Ramis Ramos**  
**ARQUITECTOS**

Santanyí, febrero de 2.011

---

**ÍNDICE GENERAL**

**MEMORIA INFORMATIVA**

**01.- DESCRIPCIÓN GENERAL**

- 1.1.- Geología
- 1.2.- Clima
- 1.3.- Hidrología
- 1.4.- Vegetación

**02.- DEMOGRAFÍA Y VIVIENDA**

- 2.1.- Evolución de la población
- 2.2.- Viviendas

**03.- ECONOMÍA**

- 3.1.- Descripción general
- 3.2.- Actividad económica
- 3.3.- Actividad turística

**04.- COMUNICACIONES Y MOBILIDAD**

**05.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES**

- 5.1.- Equipamientos docentes
- 5.2.- Equipamientos deportivos
- 5.3.- Equipamientos sanitarios
- 5.4.- Equipamientos socio-culturales
- 5.5.- Infraestructuras portuarias

**06.- CATÁLOGO MUNICIPAL**

**07.- PLANEAMIENTO**

- 7.1.- General
- 7.2.- De desarrollo
- 7.3.- Complimentación de las Directrices de ordenación del territorio

**08.- NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENTE**

- 8.1.- Legislación estatal
- 8.2.- Legislación supra-insular
- 8.3.- Legislación insular

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**01.- CONSIDERACIONES GENERALES**

- 1.1.- Antecedentes y justificación
- 1.2.- Fines y objeto de las Normas Subsidiarias

1.3.- Ámbito, alcance y contenido del planeamiento general

1.4.- Tramitación, aprobación y vigencia del planeamiento

## **02.- SUELO URBANO**

2.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo

2.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación territorial

2.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Mallorca

2.4.- Condiciones de las licencias en suelo urbano

2.5.- Condiciones de la Ley de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible

2.6.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano

## **03.- SUELO URBANIZABLE**

3.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo

3.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio

3.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Mallorca

3.4.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbanizable

## **04.- JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

## **05.- SUELO RÚSTICO**

5.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo

5.2.- Condiciones establecidas por la Ley del suelo rústico

5.3.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio

5.4.- Condiciones establecidas por el Plan territorial de Mallorca

5.5.- Condiciones de las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y régimen de unidades mínimas de cultivo

5.6.- Criterios para las áreas de prevención de riesgo (APR)

5.7.- Núcleos rurales

5.8.- Plan director sectorial de energía

5.9.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo rústico

## **06.- LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO**

6.1.- Ejecución del planeamiento

6.2.- Sistemas generales

## **07.- JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE POBLACIÓN**

7.1.- Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población

7.2.- Justificación del número máximo de habitantes según la ordenación

7.3.- Justificación de estándar de zonas verdes por habitante

## **08.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 105/1997, DE 24 DE JULIO**

## **09.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

9.1.- Redacción de los catálogos municipales

9.2.- Elementos de interés histórico artístico del municipio

**10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN HIDROLÓGICO**

- 10.1.- Objetivos del PHIB
- 10.2.- División territorial y criterios para la compatibilidad de usos
- 10.3.- Cálculo de los usos y demandas existentes y previstas
- 10.4.- Ordenación de los aprovechamientos y características básicas de calidad de las aguas
- 10.5.- Ordenación de vertidos
- 10.6.- Medidas de protección y ordenación de los recursos para la prevención de daños
- 10.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

**11.- ADAPTACIÓN A LA LEY 11/2001, DE 15 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL**

- 11.1.- Prohibiciones al comercio
- 11.2.- Concepto de establecimiento comercial
- 11.3.- Concepto de superficie comercial útil
- 11.4.- Concepto de comercio turístico
- 11.5.- Concepto de gran establecimiento comercial
- 11.6.- Determinación de zonas de gran afluencia turística
- 11.7.- Ordenación urbanística de los usos comerciales
- 11.8.- Vinculación del planeamiento
- 11.9.- Afecciones al término municipal

**12.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

**13.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO**

**ANEXO  
ADAPTACIÓN A LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES**

**01.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA**

- 1.1 - Objeto de la adaptación al POOT del planeamiento municipal
- 1.2.- Estándares mínimos de las zonas turísticas
- 1.3.- Justificación del cumplimiento de los estándares del POOT
- 1.4.- Medidas correctoras de la ocupación de playas
- 1.5.- Zona de reserva y dotacional
- 1.6.- Zonas limítrofes de protección costera y área de protección posterior
- 1.7.- Condiciones mínimas para los nuevos establecimientos turísticos
- 1.8.- Ley general turística
- 1.9.- Plan territorial insular de Mallorca

**02.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERAS**

- 2.1.- Vinculación del planeamiento urbanístico municipal
- 2.2.- Zonas de protección de carreteras
- 2.3.- Desarrollo del plan de carreteras

**03.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CANTERAS**

- 3.1.- Catálogo de canteras activas
- 3.2.- Catálogo de canteras inactivas

3.3.- Catálogo de canteras de interés etnológico

**04.- PLANES DIRECTORES SECTORIALES PARA LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS**

4.1.- Plan director sectorial para la gestión de los residuos urbanos

4.2.- Plan director sectorial para la gestión de los residuos de construcción y demolición

**05.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL ENERGÉTICO**

5.1.- Potenciación de la eficiencia energética y energías renovables

5.2.- Diversificación de las fuentes de abastecimiento

5.3.- Almacenaje y transporte de combustibles derivados del petróleo

5.4.- Limitaciones territoriales para la generación eléctrica

5.5.- Limitaciones territoriales para el transporte de energía eléctrica y combustible

5.6.- Resumen de las actuaciones contempladas por el PDS

5.7.- Afecciones en el término municipal

**06.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONES**

6.1.- Redes públicas de comunicaciones

6.2.- Planificación de las infraestructuras

6.3.- Vinculación, determinaciones y competencias del planeamiento urbanístico

6.4.- Emplazamientos preferentes para la ubicación de elementos de las redes

6.5.- Licencias de instalación, de obras, de apertura y funcionamiento

6.6.- Instalación de redes en suelo rústico y en áreas histórico-ambientales

6.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

**07.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TRANSPORTE**

7.1.- Diagnóstico general del transporte en las Islas Baleares

7.2.- Planes sectoriales

7.3.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

**ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**01.- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

**02.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

2.1.- En suelo urbano

2.2.- En suelo urbanizable

2.3.- Sistemas generales

**03.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

3.1.- Objetivos.

3.2.- Determinación de las administraciones afectadas y del mantenimiento de las actuaciones

3.2.1.- Concepto

3.2.3.- Actuaciones de urbanización

3.3.- Valoración económica de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes

3.3.1.- Valoración de los gastos previstos en el presupuesto municipal

- 3.3.2.- Valoración de los ingresos previstos en el presupuesto municipal
- 3.3.3.- Sostenibilidad económica del planeamiento
- 3.4.- Conclusión

**MEMORIA INFORMATIVA**

**01.- DESCRIPCIÓN GENERAL**

Santanyí, con una extensión de 126,39 km<sup>2</sup> y una población (1991) de 6.944 habitantes de derecho (santanyiners), tiene una densidad de 54,94 hab/km<sup>2</sup>, inferior a la media de la “part forana”. Limita al Oeste con el término de Ses Salines, al Norte con el de Campos y con el de Felanitx, y al Este y Sur con el mar. En el interior se encuentra el núcleo de Santanyí, el de Calonge, s’Alquería Blanca, Llombards y la Costa, mientras que, en el litoral, se encuentran: cala Esmeralda, cala d’Or, Portopetro, Cap des Moro, cala Figuera, cala Santanyí, cala Llombards y cala s’Almunia. El término comprende las áreas de la marina y del interior. La primera se extiende desde la costa hasta unos 3,5 km. tierra adentro. Caracterizada por la llanura, que es sólo rota por algunos barrancos, tiene el paisaje diversificado como consecuencia, tanto de la presencia de estas depresiones, como de la alternancia de labranza y vegetación natural. La costa, articulada y desarrollada longitudinalmente, tiene aproximadamente 35 km de longitud y presenta dos sectores diferentes. El primero, el más amplio, se extiende entre el caló des Corral y el Cap de ses Salines, es el extremo meridional de Mallorca. Puntigudo y de aguas profundas, alcanza la máxima altitud, superior a los 30 metros, entre las calas Llonga y cala Llombards. Entre los entrantes más destacables, hay el citado caló, la cala Gran, el caló de ses Dones, las calas Llonga y de sa Galera, el caló de ses Egües, Portopetro -con siete ensenadas-, las calas Mondragó -con dos ensenadas-, Figuera -también con dos ensenadas-, Santanyí, Llombards y Figuera y el caló des Màrmols.

A pesar del predominio rocoso, el fondo de las calas Llonga, Portopetro y Llombards está formado por barras arenosas. Estos cordones han cerrado la desembocadura de los torrentes y favorecido la formación de estuarios. Sin embargo, solo restan sin desecar los de s’Amarador y de ses Fonts d’Alis, de cala Mondragó. Por otro parte, entre los salientes, hay las dos puntas: Grosses y las de sa Galera, es Corb Mari, es Frontet, sa Torre, es Blanquer, es Savinar, es Niu de s’Àguila, sa Torre d’en Beu, na Fontanella, es Bauç, es Màrmols y sa Cresta. El segundo sector es el comprendido entre cala en Togores -terminal con el municipio de Ses Salines- y el Cap de Ses Salines. Tiene el litoral bajo y rocoso, con aguas somas.

Aunque menos articulado que el anterior, hay la mencionada cala y la playa, desde Caragol, integrada por un cordón dunar de cerca de 1 km de longitud, y las puntas de s’Aranyó, sa Galera, Negra y na Milà. Cerca de la costa de este sector se encuentra el estanque de ses Gambes. Por contra, en el litoral de Santanyí, sólo hay los islotes des Pontàs y de can Curt, situados cerca de cala Santanyí y de la playa des Caragol, respectivamente. La segunda área, la interior, es mayoritariamente llana salvo el extremo septentrional, que está integrado por cerros de escasa altitud y contornos suaves. La mayoría de estas elevaciones lindan con el término de Felanitx. Concretamente, de Oeste a Este, está el bloque montañoso formado por la atalaya des Pi (166 m), el puig Gros (279 m) -la cota máxima del término-, es Pujolets (186 m), el cerro des Càrritx (170 m), el puig de Consolació (205 m) -en cuya cima está el santuario de la Virgen María de Consolación- y la peña Bosca (257 m). También se encuentran, separados del citado bloque, la vertiente meridional del puig de ses Donardes -con la peña de sa Cova Negra (170 m)- y el puig de s’Atalaia que, situado al Norte de Calonge, alcanza los 194 metros de altitud dentro de tierras de s’Horta de Felanitx. En la zona interior, domina la labranza, sobre todo el herbáceo, aunque son significativos los reductos de vegetación natural.

**1.1.- Geología.**

En cuanto a la geología, en el término predominan los materiales miocénicos, de margas blancas. No obstante, también se dan, por orden de mayor a menor, la presencia de depósitos cuaternarios, secundarios y otros terciarios. Los materiales cuaternarios de arenas y calcáreos biogénicos forman fundamentalmente el segundo sector litoral, mientras que los limos rojos ocupan los terrenos de los alrededores de Llombards, s’Alquería Blanca y Calonge, los campos d’en Torrella y d’en Vidal y la mayor parte de los fondo de los barrancos de la zona de la marina. Por contra, en las elevaciones citadas



aflojan depósitos secundarios y terciarios, que están constituidos por dolomitas del triásico; calcáreas, calcáreas margosas y margas del jurásico; calcáreas margosas del neocomiense, y sedimentos del eoceno. Respecto de las unidades de relieve, éstas se integran en la zona meridional, en el extremo Norte, correspondiendo a las elevaciones citadas, que forman parte de la sierra de Levante. El área meridional es una extensa zona tabular de sedimentación miocénica. En concreto, se integra en el bloque de la marina de levante que, situado entre la depresión de Campos, las sierras de Levante y el mar, se formó como consecuencia de la sedimentación horizontal -de materiales del terciario superior y del cuaternario- y de su levantamiento posterior. Por lo que respecta a la edafología, predomina la tierra morena meridional, desarrollada sobre los materiales miocénicos, aunque aparecen suelo ranker o pararedzina, sobre las dunas del segundo sector litoral y tierras terrosa calcárea y relicta de tierra rosa, sobre los materiales de las elevaciones. La transformación de los sedimentos carbonatados de la plataforma tabular postorogénica ha posibilitado, fundamentalmente en la marina de levante, la formación de cavidades, simas y dolines. En el municipio hay inventariadas (1.979) once cavidades naturales, de las cuales sobresalen la sima des Coloms y la cueva des Drac, que, situadas en la marina, dentro de la posesión d'en Rafal des Porcs, tienen entre 15 y 50 metros de profundidad y entre 30 y 300 metros de recorrido, respectivamente. También, hacia el poniente de la villa, hay la depresión cárstica del campo d'en Torrella, que es el área endorreica más grande de la Isla.

### 1.2.- **Clima.**

El clima es semiárido, según el método del geógrafo y climatólogo Charles Warren Thornthwatte. De media anual, tiene una temperatura máxima de 30-32°C. La mínima disminuye desde el 16-8°C de la costa hasta a los 4-6°C del interior. Las precipitaciones son escasas e irregulares y se incrementan hacia el Norte. Por eso, se dan aproximadamente 300-400 mm al litoral occidental y 400-500 mm al extremo Norte. Estos valores representan el mínimo pluviométrico de Mallorca. El período 1961-1980, se registraron medias de 287,1 mm en el faro del Cap de Ses Salines; 398,5 mm en el núcleo y 1.449,3 mm en s'Alquería Blanca. Como el resto del área sur-oriental de la Isla, el término tuvo el 6 de septiembre de 1989 las lluvias más intensas y generalizadas desde el 5 de octubre de 1932. En algunos sitios de la citada zona se recogieron 300 mm de precipitación. Los vientos predominantes son la tramontana, el mitjorn y el llebeig.

### 1.3.- **Hidrología.**

En cuanto a las aguas superficiales, el término drena tanto hacia la vertiente litoral del sudeste, como a la meridional de Campos. La primera vertiente, que abraza la mayor parte del término, está integrada por torrentes de escorrentía no permanente, casi aislada, con tramos de recorrido de escasa definición. Son recorridos de una elevada densidad de drenaje y de considerables pendientes de canales. Sin embargo, en el término destacan los torrentes d'en Boqueres o de Portopetro, de ses Coves del Rei, de s'Amarador y de cala Llonga por sus dimensiones y pendientes notables. El primero, con 23,7 km<sup>2</sup> de cuenca, es el más extenso. Nacido en el declive del meridional del puig de Sant Salvador y de la sierra Llonga (Felanitx), baja por el hoyo des Pou. A continuación, recibe, ya dentro de Santanyí, el afluente proveniente del puig de s'Investida, y, a la altura del cerramiento del torrente d'en Biolet, el originado en la depresión, que se sitúa entre la peña Bosca y el puig de ses Donardes. Desemboca en Portopetro. Finalmente, hay una serie de pequeños torrentes, como el del caló d'en Boira, caló d'en Busquets, d'en Romaguera, Son Morlà, s'Almunia, cala Figuera, es Màrmols y es Barragot, que presentan, además de recorridos introducidos dentro de la plataforma de la marina, cuencas de escasa pendiente y poco desarrollo superficial. Por otra parte, la zona sur-occidental del término, que incluye terrenos de sa Vallet, es Verger, sa Marina d'en Monjo y es Llombards, no presenta recorridos definidos y vierte las aguas en la vertiente meridional o de Campos.

### 1.4.- **Vegetación.**

La superficie forestal comprendía en 1.993 el 26,57% del total municipal. La garriga es la comunidad más extensa. Concretamente, hay dos tipos de garriga, la de acebuche y la de guirnalda y brezo. La primera está constituida, además del acebuche, por algunos ejemplares de pinos, arbusto -la aladierna de hoja estrecha, el jaguarzo negro, el elévoro, la maya y el romero- y orquídeas (el *Anacamptis pyramidalis*, la mosca roja y la sabateta del Bon Jesús). En cambio, la garriga de guirnalda y el brezo crece acompañada de la aliaga, la hierba de San Poncio y el romero. En el área litoral, la garriga a menudo se alterna con la labranza y ocupa considerables extensiones de sa Vallet, sa Talasa Grossa y Cala Santanyí, mientras que en el interior el área grande se sitúa en Son Danús. El pinar, segunda comunidad con más superficie, es especialmente abundoso alrededor del Cap de ses Salines y las calas de s'Almunia y Montdragó, de la marina, y en la atalaya des Pi, el puig Gros y la peña de sa Cova Negra, de la zona interior.

## 02.- DEMOGRAFÍA Y VIVIENDA

La evolución, crecimiento natural y emigraciones de la población, de acuerdo con los datos del Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears (diciembre de 2.001), es el siguiente:

### 2.1.- Evolución de la población.

1950	1960	1970	1981	1986	1991	1996	1998	1999	2000
5.260	5.170	5.431	5.870	6.588	6.944	7.702	7.974	8.467	8.957

El censo de población el 2.001 era de: 8.875 habitantes y el 2.005 de: 10.673 habitantes (fuente: IBAE). El 2.008 era de 14.017 habitantes (fuente: Ayuntamiento), distribuidos por núcleos según de acuerdo con la siguiente relación:

- Alqueria Blanca: 1.165 habitantes.
- Cala d'Or: 4.722 habitantes.
- Cala Figuera: 781 habitantes.
- Cala Llombards: 437 habitantes.
- Cala Santanyí: 621 habitantes.
- Calonge: 1.000 habitantes.
- Cap des Moro: 124 habitantes.
- Es Llombards: 680 habitantes.
- Portopetro: 816 habitantes.
- Santanyí: 3.671 habitantes.

Población de derecho a fecha 1 de enero de 2010: 12.823 habitantes.

Crecimiento natural de la población.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
-3	16	2	-3	-14	6	-8	11

Migraciones interiores.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
-37	20	-6	14	-50	8	-62	14

Migraciones estatales.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
13	-32	19	41	63	68	159	198

### 2.2.- Viviendas.

Para el análisis de las viviendas se ha tomado de base de partida la información previa realizada por el censo de viviendas de l'Institut balear d'estadística (IBAE).

Censo de viviendas (2.001):

Principal	Secundaria	Desocupada	Otras	No consta	Total
3.761	1.898	2.053	1,883	--	9.598

Superficie útil (m2) de las viviendas principales y secundarias:

< 30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-120	121-150	151-180	> 180
52	89	212	378	818	924	564	386	138	200

El número total de viviendas, de acuerdo con los datos de l'IBAE, en 2.001, era de 9.598 viviendas y el censo de población de este mismo año de 8.875 habitantes, por lo cual si consideramos, de acuerdo con el criterio del Decreto 2/1996, de 16 de enero, tres habitantes por vivienda, obtendríamos que la capacidad de población, calculada sobre la vivienda principal más la desempleada, daría una población teórica de 9.598 viviendas x 3: 28.794 habitantes, por lo cual podría considerarse una baja ocupación fija de las viviendas existentes.

Suelo rústico: 736 viviendas existentes según estudio del suelo rústico de 1.996 (fuente: Conselleria de Medi Ambient). Número de parcelas en rústico en 2.003 (fuente: IBAE): 10.167 (12.528 há).

El número total de viviendas visadas, licencias y finales de obra, de acuerdo con los datos del Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears (diciembre de 2.001), es el siguiente:

Viviendas unifamiliares (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
71	37	37	35	48	72	70	111	97	125	93

Viviendas plurifamiliares (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
50	119	81	49	49	84	111	101	375	308	282

Viviendas de obra nueva (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
117	156	115	77	91	152	130	198	456	426	336

Reforma de viviendas (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
4	0	3	7	6	4	7	14	16	7	39

Viviendas de obra nueva (licencias):

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
54	87	113	86	204	371	274

Reforma de viviendas (licencias):

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
11	5	6	1	7	12	7

### 03.- ECONOMÍA

#### 3.1.- Descripción general.

En 1.891, el término producía cereales, higos, almendras, algarrobas, vino y otras frutas de secano. Había nueve tiendas de comestibles y tejidos, seis molinos harineros, cinco comerciantes de grano, cinco carpinterías, tres zapateros y tres cafeterías. Además se explotaban canteras y salinas. La contribución territorial era de 43.746 pesetas, 15.726 de las cuales correspondían a tierras de propiedad externa. En 1.887, Portopetro fue declarado puerto de utilidad pública de segunda clase. Hacia 1.890 se estableció el primero servicio regular de diligencias entre Santanyí y Palma. En 1.897, se inauguró el ferrocarril de Felanitx y entonces se estableció una línea de diligencias entre Santanyí y Felanitx. También había un servicio de diligencias con s'Alquería Blanca y Calonge. Durante el siglo XIX se dieron malas cosechas (1.810, 1.817, 1.825-29, 1.867 y 1.876-81) y sequía (1.850, 1.869, 1.879 y 1.893). En cambio en 1.802 y 1.803 hubo cosechas extraordinarias, aunque la escasez de agua continuó siendo un problema importante. En 1.829, el Ayuntamiento inició la construcción de una noria y unos abrevaderos públicos en la calle de la Mar, de la villa. En 1.879, se limpió el pozo del Rey y el del camino des Pou para poder sacar agua para el ganado. A inicios del siglo XX, se produjo una diversificación de la economía, si bien se mantuvo el predominio agrario y hacia 1.910, aumentó el número de marineros y el de costureras, se aparejaron las primeras barcas de "bou" en Cala Figuera, que también se dedicaban al contrabando. En esta misma época, el almendro igualó la importancia económica de los cereales. En 1.914, hubo una importando sequía. En aquellos años continuó aumentando el número de propietarios, que pasó de 2.081 (en 1.901) a 2.224 (en 1.910) y 2.324 (en 1.920). Entre otras propiedades, se dividió Son Danús. A pesar de ello, la emigración fue muy importante en el primer decenio del siglo XX. Hacia 1.920, los pequeños propietarios eran más numerosos que los jornaleros. En aquella época tenían el 29,5% de la riqueza rústica, mientras que los propietarios medios tenían el 19,5% y los grandes propietarios el 51%. En 1.912, Joan Muntaner creó la primera central eléctrica. En 1.919, Joan March, adquirió sa Vall al marquès de Palmer. En 1.921, la Unión Agrícola fundó una nueva central eléctrica, que en 1.958 fue adquirida por Gas y Electricidad Sociedad Anónima (GESA) y se mejoró notablemente el suministro de fluido eléctrico. Las comunicaciones terrestres habían mejorado mucho en 1.917, fecha en la que se inauguró el ferrocarril entre Palma y Santanyí. Este ferrocarril fue suspendido en 1.964 debido a la competencia del transporte por carretera. En 1.928 se estableció la línea de autobuses Palma-Santanyí-ses Salines, con la filial Santanyí-Calonge. Esta línea fue explotada por la empresa Clar, fundada por Llorenç Clar Fullana, hasta 1.989 en que pasó a la empresa Grimalt, de Felanitx.

La industria casi no se desarrolló. En el primero tercio del siglo XX hubo harineros y una fábrica de bebidas gaseosas de la empresa Hermanos de Pere J. Aguiló. En 1.928, existían nueve herrerías, siete carpinterías, tres empresas de tejas y ladrillos y un maestro d'aixa. En esta misma fecha también había treinta y cuatro tiendas de comestibles, dieciséis cafeterías, catorce barberías, siete hornos, siete comerciantes de harina, cinco comerciantes de productos agrarios, cuatro herrerías, cuatro maestros albañiles, tres almacenes de construcción y dos de madera. Estas industrias y comercios se concentraban

a la villa de Santanyí y, en menor medida, en s'Alquería Blanca, es Llombards y Calonge. En 1.935, había ocho barcas de "bou" en Cala Figuera. La agricultura empezó a decaer en los años cincuenta y su crisis se acentuó en los años sesenta y setenta.

En 1.960, el 67,37% del suelo era de labranza, predominaba el secano, que se repartida entre el almendro (59,23%), los cereales y legumbres (25,65%), la higuera (6,16%), el algarrobo (4,71%), otros árboles frutales (3,45%) y la vid (0,17%). Los cultivos de regadío eran muy minoritarios, las hortalizas ocupaban el 0,34% y los árboles frutales el 0,27%. En 1.972, la superficie agraria era del 71,02%, había 6.111 parcelas, 232 de las cuales tenían más de 5 ha, 1.707 entre 1 y 5 ha, 2.012 entre 0,5 y 1 ha y 12.064, menos de 0,5 ha. En total, se explotaban 10.900 ha, 8.703 de las cuales en régimen de propiedad, 2.737 en régimen compartido y 90 en régimen de arrendamiento. Estos datos indican un predominio de la pequeña propiedad. En 1.962, la superficie agraria censada ocupaba el 67,62% de las tierras del municipio, los cultivos herbáceos ocupaban 5.135 ha y los frutales de secano 1.644. En aquella época el censo de ganado estaba compuesto principalmente por 1.104 cabezas de porcino, 1.102 de ovino y 884 de bovino. En 1.941, se creó en es Llombards la empresa Quesos Grimalt y en 1.983 amplió su capital que fue adquirido en buena parte por los ganaderos de la zona. En 1.995 se dedicaba, sobre todo, a la producción de queso mallorquín, transformando unos cinco millones de litros de leche anuales. La leche que utiliza procede de las explotaciones de Santanyí, ses Salines y Campos. Tiene unos 25 trabajadores. En 1.966, se creó en Es Llombards el Matadero Avícola Miquel Cabrer, que sacrifica anualmente 150.000 pavos y 99.000 pollos. Los pavos proceden de sus granjas y se comercializan sobre todo en Palma. Los pollos son de las granjas de Bartomeu Rigo, de s'Alquería Blanca. En 1.995, las diez fincas principales del término eran sa Vall (2.180,76 ha), propiedad de Surisla S.A., sociedad vinculada a Carmen Delgado, viuda de March; el Rafal des Porcs (1.223,89 ha) de Ferran Sarriera Losada; Son Danús Nou (246,47 ha) de Apolonia Cerdá Seguí; Son Danús Vell (97,19 ha) de Gregori Llobera Vicens; Son Danusset (92,37 ha), de Aina Obrador Llamblas; sa Talaiola (90 ha) de Agroland S.A.; Son Tous (88,13 ha) de María Bonet Barceló; Rafal de Llinrs (83,68 ha) de Jaume Sitjar Cirera; es Pujol (83,08 ha) de Antoni Artigues Vicens y Son Morlà (56,67 ha) de las hermanas Vidal Valls de Padrines. En los años cincuenta también decayó la pesca. En 1.964, solo había dos embarcaciones del tipo "bou" en Cala Figuera. En 1.982 se dedicaban a la pesca en Portopetro y Cala Figuera, 24 embarcaciones. El contrabando tuvo una notable importancia hasta a los años sesenta.

En los años treinta se inició un tímido desarrollo turístico que fue interrumpido por la Guerra Civil. En 1.933, se inició la urbanización de Cala d'Or, impulsada por Josep Costa Ferrer. En 1.936, en Cala Figuera ya había dos fondas y en la segunda mitad de los años cincuenta se inició el crecimiento turístico impulsado por el turismo de masas. Este hecho transformó totalmente la economía del municipio, surgieron varias urbanizaciones y se desarrollaron los núcleos situados en la costa com: Cala d'Or, Cala Figuera, Portopetro, Cala Santanyí, Cala Llombards y es Cap des Moro. De esta forma se ha formado un área urbana costera que se extiende casi sin interrupción entre Cala Figuera y s'Almunia. En 1.965 ya había 39 hoteles con 1.777 camas (el 3% del total de Mallorca). El turismo impulsó la construcción y el comercio por lo que en 1.995 ya había 132 albañiles. En 1.964 se continuaba sacando piedra de Santanyí de ses Pedreres Grands, Son Jordà, es Molí d'en Jordi y es Llombards. Además, se extraía marès de s'Estret des Temps, sa Vall, es Rafal, Son Danús y es Figueral y grava de Consolació, las cuevas de sa Grava y el puig de ses Serres. En 1.970 ya había treinta y un hostales y once hoteles. Estos últimos se concentraban a Cala d'Or (8), Cala Figuera (2) y Portopetro (1). En esta misma época había 29 tiendas de comestibles, diecisiete cafeterías, una docena de carpinterías, nueve empresas de transporte, siete talleres mecánicos, seis maestros de obras, cuatro empresas de frutos secos, cuatro restaurantes, tres ferreterías, tres tiendas de tejidos, dos sucursales bancarias, dos mercaderes de ganado y la empresa de embutidos de J. Escalas Garau. En 1.995 había 66 hoteles con un total de 11.411 plazas repartidos entre Cala d'Or (38), Cala Figuera (18), Portopetro (6) y Cala Santanyí (4). Además, había 83 bloques de apartamentos, repartidos entre Cala d'Or (66), Cala Figuera (2), Cala Santanyí (4) y Portopetro (1). También 134 bares y 112 restaurantes. Por lo que respecta a la construcción, en 1.995 se contaba con una gravera, la fábrica de bloques Vibrats Montdragó, los talleres de piedra de Santanyí de Andreu Bonet,

Sebastià Caldenteny, Andreu Ferrer y Antoni Vidal y un gran número de empresas dedicadas a la construcción. También había diez carpinterías, dos serradoras y dos talleres de reparación de barcas. En los clubs náuticos de Cala Figuera y Portopetro existen instalaciones para la limpieza y reparación de embarcaciones.

En 1.995, había diecisiete sucursales bancarias, repartidas entre Cala d'Or (7), Santanyí (4), s'Alquería Blanca (3), Cala Figuera (1), Calonge (1) y es Llombards (1). El suministro de agua potable (desde 1.970) lo realizan las empresas privadas Aigua Coves des Vicari, Aigua des Molí y Joan Bruguera. Según el censo de 1.991, había 3.091 personas económicamente activas, 2.408 de las cuales estaban ocupadas y 683 en paro.

### 3.2.- Actividad económica.

De acuerdo con los datos del Ayuntamiento, el censo de actividad económica de las empresas, calculado a partir del IAE, se distribuye de la forma siguiente:

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	EPÍGRAFE	NÚMERO	SUPERFICIE DECLARADA (m2)
Combustibles todas clases	6551	3	236
Mercería y paquetería	6514	2	124
Calzado y complementos piel	6516	12	1418
Farmacias	6521	8	1014
Droguería y perfumería	6522	13	1184,55
Prendas de vestir y tocado	6512	68	9519,10
Artículos de menaje, ferretería, adorno	6533	92	23699,15
Tabacos en expendedoría	6461	10	633
Aparatos médicos, ortopédicos	6593	2	282
Libros, revistas, periódicos	6594	12	893
Plantas y hierbas, herbolario	6524	1	53
Productos alimenticios, 120-399 m2.	6473	24	11755,80
Frutas y verduras	641	2	506
Tabaco (máquinas automáticas)	6465	--	--
Pastelería, bollería	6443	2	206
Pan, pasteles, confitería y lácteos	6441	10	1715
Pescados	6431	1	167
Carnicerías	6424	2	503
Carnicerías-charcuterías	6422	1	149
Joyerías, relojerías y bisuterías	6595	12	865,67
Materiales de construcción	6534	10	1871,62
Productos alimenticios y bebidas	6471	17	1434
Aparatos de usos doméstico	6532	8	1423,40
Semillas, abonos, flores, plantas	6597	8	1263
Aparatos electrodomésticos	6153	7	1079
Materiales construcción	6174	--	--
TOTAL	--	327	61994,69

Total superficie declarada (m2): 61.994,69

### 3.3.- Actividad turística.

- Hoteles, apartamentos turísticos, hostales, etc. (fuente: IBAE): 120 número de establecimientos, 8.802 habitaciones y 20.905 plazas turísticas.
- Turismo rural (fuente: IBAE): 1 establecimiento.
- Viviendas turísticas de vacaciones (fuente: IBAE): 0.

Resumen de la actividad turística: 20.905 plazas turísticas.

#### **04.- COMUNICACIONES Y MOBILIDAD**

Confluyen en el núcleo de Santanyí la carretera Ma-19 (Palma a Campos y Santanyí) y la Ma-14 (Santanyí a Felanitx y Manacor), ésta carretera comunica también, mediante la Ma-4016 con Calonge y Cala d'Or. Del núcleo de Santanyí parte la carretera Ma-6100 que lo comunica con Es Llombards, la carretera Ma-6102 que lo comunica con Cala Figuera y la continuidad de la carretera Ma-19 de Palma a Portopetro por s'Alquería Blanca. El núcleo de Es Llombards se comunica con Cala Llombards mediante el camino de Cala Llombards y el de Cala Santanyí, mediante la calle de Talaia Vella que conecta con la carretera Ma-6102 (Santanyí a Cala Figuera), con el núcleo de Cala Figuera. De Santanyí a s'Alquería Blanca mediante la carretera Ma-19 y de ésta a Calonge por la carretera Ma-4012. De Calonge a Cala d'Or por la carretera Ma-4013 y de s'Alquería Blanca a Portopetro mediante la carretera Ma-19.

#### **05.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES**

##### **5.1.- Equipamientos docentes.**

- Centros públicos: 7
- Centros privados: 6
- Centros privados concertados: 1. Colegio Verger, ratio de 25 alumnos infantil y primaria y 30 alumnos de ESO. Total 345 alumnos,
- Total centros docentes: 14

##### **5.2.- Equipamientos deportivos.**

- Puertos deportivos: 4

##### **5.3.- Equipamientos sanitarios.**

- Centros de salud: 1
- Centros sanitarios: 4

##### **5.4.- Equipamientos socio-culturales.**

- Bibliotecas: 1

##### **5.5.- Infraestructuras portuarias.**

De acuerdo con el anexo de la Llei 10/2005, de 14 de junio, de puertos de las Islas Baleares, en el término municipal se encuentran las siguientes infraestructuras portuarias competencia de la administración autonómica:

- Puerto de Portopetro.
- Puerto de Cala Figuera.
- Marina de Cala Llonga (Cala d'Or).

#### **06.- CATÁLOGO MUNICIPAL**

De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, modificada por el artículo 12 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares (BOIB n. 68, de 17.05.08), los Ayuntamientos que no dispongan de Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado

definitivamente, deberán tramitarlo antes del día 1 de enero de 2009.

El Catálogo distinguirá entre suelo urbano y rústico. En primer lugar quedarán inventariados los Bienes de Interés Cultural (BIC), entre los cuales se encuentran las edificaciones significativas, torres de defensa, escudos, emblemas, cruces de término, elementos militares y defensivos, así como elementos etnológicos. Además, se inventariarán las casas y otros elementos que ostenten algún grado de interés y requieran una protección. Por último la delimitación de los conjuntos hidráulicos, paisajísticos, etc. En suelo rústico el inventario distinguirá las posesiones de las casas de payés y de los elementos artísticos, etnológicos y/o naturales que presenten un cierto grado de interés (puentes, sistemas hidráulicos, aljibes, etc.). Todo el trabajo de búsqueda se presentará a una ficha para cada uno de los inmuebles y elementos que, según la norma 47 del referido Plan territorial de Mallorca, contendrá como mínimo los siguientes datos:

- a).- Identificación espacial: municipio, población, localización y plano de situación.
- b).- Identificación del elemento: denominación, código de identificación, tipología, uso actual, documentación fotográfica, autoría, estilo o corriente.
- c).- Descripción del elemento: descripción (morfológica, estructural y elementos integrantes), cronología, bibliografía.
- d).- Estado de conservación: intervenciones, realizaciones y descripción del estado actual de conservación.
- e).- Protección del elemento: grado de protección, usos permitidos, elementos destacados que se deben preservar que excepcionalmente pueden incluir bienes muebles y, con carácter normativo, la definición de las intervenciones preferentes y admisibles sobre el elemento catalogado.
- f).- Definición de la zona de protección: Excepto en el caso de conjuntos históricos, el nivel de protección integral y, cuando se considere necesario, también otros niveles, podrán definir un entorno de protección alrededor del elemento catalogado con el fin de preservar su ámbito de influencia. Dicho entorno se tendrá en cuenta por el planeamiento general para no distorsionar las visuales y en los elementos ya catalogados, si éstos no lo tienen, se fijará o ampliará si es necesario dicho ámbito.

El municipio, si bien no dispone de Catálogo de protección del patrimonio, para cada uno de los cuatro núcleos interiores (como también en el ámbito del suelo rústico), las NN.SS. vigentes incluyeron unos planos (de los nº 44 a 47) donde se sitúan los diferentes elementos que fueron considerados como lugares de interés histórico-artístico, con indicación de su referencia en la correspondiente ficha. En todo caso, se encuentra pendiente de ser completado y adaptado tanto a la vigente Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, como también al Plan territorial insular de Mallorca.

Además, el núcleo de Calonge tiene declarados con la categoría de Bien Catalogado los siguientes dos ámbitos o conjuntos de casas:

- Núcleo de sa Talaiassa, formado por un pequeño grupo tupido de casas, dándose la espalda, creando unos espacios delanteros donde se ubican cisternas, hornos o pequeñas áreas de cultivo. Está situado en suelo rústico muy cerca del núcleo de Calonge, desde el cual parte la calle (de sa Talaiassa) que da acceso al núcleo. Su origen es de principios del siglo XVI y la fecha de su declaración como Bien Catalogado es de 7 de abril de 2.008 (BOIB n. 68, de 17.05.08), habiéndose incoado el expediente en fecha: 20 de abril de 2.007.
- Núcleo de Cas Senyor, que incluye las casas de Cas Senyor, Can Fideuer, Cas Vallbones, Cas Vadells y Can Blonquet. Forman un conjunto de casas de tipo popular o tradicional, con una particular disposición tupida. Está clasificado como suelo urbano con la calificación de zona residencial SEMI-INTENSIVA y



## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

su origen es del siglo XV. La fecha de su declaración como Bien Catalogado es de 10 de noviembre de 2.008 (BOIB n. 14, de 29.01.09), habiéndose incoado el expediente en fecha: 20 de abril de 2.007.

Por último, por acuerdo de 30 de octubre de 2.009, se ha incoado el expediente de Bien Catalogado de diferentes viviendas de Cala d'Or (BOIB n. 5, de 12.01.10).

### 07.- PLANEAMIENTO

#### 7.1.- General.

Las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento de Santanyí fueron aprobadas definitivamente, con prescripciones, mediante acuerdo de la Sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares en fecha: 22 de marzo de 1.985 (BOPIB n. 18549, de 27.04.85). Las prescripciones fueron dadas para cumplimentadas en fecha: 18 de noviembre de 1.985.

A partir de esa fecha, durante la vigencia de las NN.SS. de planeamiento se han tramitado modificaciones puntuales con diferentes objetos que han afectado distintos ámbitos territoriales del municipio, algunas de las cuales, a día de hoy, están pendientes de la correspondiente aprobación definitiva. La relación de las modificaciones puntuales de las NN.SS. tramitadas hasta la fecha es la siguiente:

Nº mod.	Fecha aprob. defin.	Fecha cump. prescrip.	Fecha BOIB	Observaciones
De 1 a 8	16.01.87	27.11.87	19.02.88	
De 9 a 11	31.05.88	-	16.07.88	Desestimada la nº 11
De 12 a 12	21.12.88	-	16.03.89	
De 13 a 13	22.02.90	-	05.05.90	Admitido recurso de alzada
De 14 a 15	10.12.90	07.06.91	19.01.01	
De 16 a 51	18.04.91		21.05.91	Pendientes la nº 35 y 37; denegada la nº 38
De 52 a 55	25 y 29.06.92		28.07.92	Pendiente nº 54
De 56 a 66	Diferentes fechas		Difer. fechas	Desestimada la nº 56; Denegada la nº 59; Ex. Sentencia la nº 61+62. Pendiente la nº 63
De 67 a 67	-	-	-	Pendiente
De 68 a 70	15.11.96		01.01.97	Pendiente la nº 70
De 71 a 71	17.05.02		01.06.02	
De 72a 72	18.09.02		03.10.02	
De 73 a 75	23.01.03		20.02.03	
De 76 a 79	14.11.03 y 18.03.05		02.12.03 y 09.04.05	
De 80 a 80				Suspendida : 22.04.05
De 81 a 83	29.06.07		19.07.07	Pendiente la nº 83
De 84 a 85	-	-	-	Pendiente

Además de las anteriores, se han tramitado también diferentes modificaciones de las NN.SS. relativas a las delimitaciones de las unidades de actuación, es decir :

- Dos para los ámbitos del primer y segundo tramo de la vía de cintura de la Villa de Santanyí (con aprobación definitiva de fecha 11.03.88).
- Una en el ámbito del polígono llamado: "Es Ragadiu" de Cala d'Or, con aprobación definitiva de fecha: 15.12.94
- Una en la calle Sebastiana Clar, también en la Villa de Santanyí.

Finalmente, se tramitaron dos correcciones de errores materiales que fueron aceptadas por la Comisión

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

Insular de Urbanismo y que son las siguientes:

- Una de fecha: 27 de julio de 1.993 para incluir como calle pública un vial de 40 + 4 metros de largo y 2 metros de ancho, perpendicular a la calle Castelnovo en el núcleo de Santanyí.
- Otra, de fecha: 22 de julio de 1.994 para suprimir la alineación de la fachada de la iglesia de la calle Rafel Adrover en el núcleo de Calonge, procediendo a corregir los planos nº 10 y 20 de las NN.SS.

Del análisis individualizado de los anteriores expedientes de modificación puntual de las NN.SS., se puede deducir la siguiente información urbanística, todo indicando el objeto y el ámbito de las diferentes modificaciones, como también los planos y/o artículos modificados y, finalmente, las que se encuentran pendientes de aprobación definitiva:

Núm	OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	PLÀNOL	ARTICLE
1	Suspén un tram viari d'uns 42 m al Nord del nucli 3 de Cala Llombarts	11; 21	
2	incloure com a sòl urbà una parcel·la de 7.000 m2 al nord nucli 1 de Cala Llombarts (Equipament Esportiu)	11; 21	
3	AMB PRESCRIPCIONS; modifica el traçat viari i se requalifica una parcel·la a Torre Nova, extrem Est del nucli 3 de Cala Santanyí	12; 22	
4	AMB PRESCRIPCIONS; obertura d'un vial interior d'illeta i amplia el sòl urbà amb una parcel·la a l'Oest del nucli Calonge (part qualificada d'equipament i part de residencial intensiva), limitada al Nord per la carretera de s'Alqueria Blanca a Cala d'Or.	10; 20	
5	Varia els usos a l'extrem Est del nucli Cala d'Or: parcel·les E1 passen a E15; parcel·les E2 a E6.	30; 31	
6	Al Nord del Polígon 17 "Punta Grossa" de Cala d'Or, canvia 4 parcel·les de S1 a E10	30	
7	En el Polígon 9 "Es Regadiu" de Cala d'Or, canvia 2 parcel·les de E5 a S2	31	
8	AMB PRESCRIPCIÓ: tramitar conjuntament amb la modificació del pla parcial del Polígon 15; el Polígon 6 "Anexo Bienvenidos" de Cala d'Or, passa de SAU a urbà.	30; 33; 37	
9	Amplia el sòl urbà amb una parcel·la a la carretera Palma-Santanyí, per a casa quarter de la Guàrdia Civil.	1; 4; 8; 18	
10	Suprimir un tram de Sistema General Viari d'enllaç Cala Llombarts-Cala Santanyí	5	
11	DESESTIMENT; canvi de qualificació de terrenys a Costa d'en Nofre (Cala Santanyí)	12; 22	
12	Canvi de paràmetres del sector de SAU Industrial "Santanyí I";	38	4.1.1; 2; 3; 6
13	Aprovat per resolució de recurs d'alçada contra l'acord de la CPU de 26-09-8		
14	Reordenació i obertura de vial interior illeta definida per c/Pontàs, Mar, Lluna i Rafalet (Santanyí)	8; 18	
15	Reducció del xamfrà c/Farinera Vella cantonada c/Canteras (Santanyí)	8; 18	
16	Qualificar com a EXCEDENT uns terrenys Agrícola-Ramadera pròxims a Es Pinaret (polígon cadastral 6, Sa Marina d'en Monjo)	2	
17	Incloure nou vial de Sistema General de circumval·lació Sud al nucli s'Alqueria Blanca (entre carreteres a Santanyí i a Portopetro)	4	
18	Considerar el vial de Sistema General de circumval·lació Est al nucli s'Alqueria Blanca (entre carreteres a Cas Concos i a Calonge)	4	
19	Considerar el vial de Sistema General de l'actual Camí des Pi a l'Oest del nucli de Portopetro	4	
20	Vials de Sistema General de circumval·lació Nord de Port Petro (enllaç Cala d'Or-carretera.s'Alqueria Blanca; Portopetro-carretera s'Alqueria Blanca i Portopetro-carretera a Barca Trencada	4	
21	Vial de Sistema General de circumval·lació Nord nucli Santanyí (enllaç carreteres Santanyí-Campos i Santanyí-s'Alqueria Blanca)	4	
22	Amplia franja reserva Sistema General de comunicació entre Cala Santanyí i Santanyí, tram conegut com "Pouet d'en Ferrando"	5	
23	Sistema General d'Equipament Comunitari en sòl rústic per ABOCADOR (parcel·les 948 i 950, del polígon cadastral 9, Consolació); amb la prescripció de que no sigui per a residus orgànics	4	
24	Aprovat per recurs de reposició de la CIU de 15-11-91; supressió del vial entre c/Campos i c/Palma (Santanyí)	8	
25	Modifica l'alineació del c/Sant Andreu (Santanyí)	8	
26	Qualifica com a Equipament municipal divers els terrenys de l'antic TEATRE i el solar	8	

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

	posterior (c/Palma, 29 i c/Centre, 7) a Santanyí		
27	Qualifica com a Equipament municipal divers els terrenys de l'antic CONVENT, al nucli Es Llombarts	7	
28	Requalifica una parcel·la al sòl urbà del nucli s'Alqueria Blanca	9	
29	Apertura de vial públic com a travessia del c/Convent (sòl urbà) al nucli s'Alqueria Blanca	9; 19	
30	Modifica la situació de l'Equipament Municipal Divers, del nucli 1 de Cala Santanyí	12; 22	
31	Modifica la classificació de sòl en nucli 2 de Cala Santanyí	12; 22	
32	Modifica la secció tipus del vial c/Morràs, al nucli de Cala Figuera	23	
33	Requalifica una parcel·la de sòl urbà al nucli 1 de Es Cap des Moro	14	
34	Modifica el traçat i les seccions tipus en el nucli 3 de Es Cap des Moro	14; 24	
35	PENDENT DE JUSTIFICAR L'INCREMENT DE POBLACIÓ I ZONES VERDES; requalifica solars de sa Cova Blanca (Portopetro)	14; 16	
36	Requalifica uns solars de l'avda. Bienvenidos de Cala d'Or	30	
37	PENDENT DE JUSTIFICAR L'INCREMENT DE POBLACIÓ I ZONES VERDES; requalifica uns solars en el Polígon "Tagomago" (Cala d'Or)	30	
38	DENEGADA PER RESERVA DE DISPENSACIÓ; noves zones S7 i H33; requalifica uns solars del Polígon "Es Revells" (Cala d'Or)	30	
39	Modifica la posició de la rotonda i crea un aparcament públic en Polígon "Punta Grossa" (Cala d'Or)		
40	Modifica la posició de pasos peatonals en Polígon "Punta Grossa" (Cala d'Or)	30; 33	
41	Requalifica uns solars en Polígon nº 6 de Cala d'Or	30	
42	Classifica com a sòl urbà d'ús equipament benzinera-estació servei a l'accés a Cala d'Or	30; 33	
43	Modifica el traçat viari entre els Polígons 3 i 4 de Cala d'Or	30; 33	
44	obliga a fer PORXOS a l'illa del c/Bienvenidos, Ariel i Sant Antoni (Cala d'Or);	30; 37	
45	Modifica la posició d'una ZONA VERDA en el Polígon 25 "Parque Mar" (Cala d'Or)	32; 35	
46	Modifica la posició de VIALS i incrementa ZONES VERDES en el Polígon 25 "Parque Mar" (Cala d'Or)	32; 35	
47	Reclassifica com a sòl urbà el SAU en Polígon 23 i part del 26 (Cala d'Or); crea noves zones H35, H36, H37, H38 i S8	32; 35	
48	Crea una ordenança urbanística relativa a esteses soterrades en sòl urbà i SAU		5.7
49	Crea una ordenança d'estètica relativa a tendals, porxos i pèrgoles en el nucli de Cala d'Or.		9.2.3.2.b)
50	Crea una ordenança urbanística relativa a limitar l'amplada d'accés de vehicles en interior de solars		6.1.f)
51	Amplia les possibilitats edificatòries en quant a usos en equipaments del nucli de Santanyí	8	
52	Suprimeix dos trams de viari Sistema General al Nord del nucli de Santanyí	2	
53	Delimita la Unitat d'Actuació "Es Tomarinar" a una part del nucli de Cala Figuera	13	4.3.1.1
54	QUEDA SOBRE TAULA, pendent de l' informe de la Junta d'Aigües; requalifica sòl i delimita la UA-3 en part de "Es Ravells" (Cala d'Or); crea les noves zones S7 i H33;	30; 37	4.3.1.1 + fitxa UA
55	Amplia el sòl urbà i qualifica com a Equipament Esportiu, zona verda, vial,... terrenys a "Caló des Moix" (Portopetro), segons conveni urbanístic.		
56	EXCLOSA DEL DOC 8/9; classifica SAU d'ús serveis al nord del nucli de Santanyí		
57	Classifica SAU d'ús residencial al Nord del nucli de Santanyí, segons els fulls nº 2.1 i 3.1 (quadres normatius annexes)	1; 8; 18	
58	Modifica el perfil viari de 3 passos peatonals del nucli de Cala Figuera	23	
59	DENEGADA; RE-MODIFICACIÓ D'UNA ANTERIOR; línies subterrànies de xarxes elèctriques		
60	AMB PRESCRIPCIONS; classifica SAU Es Pujol (s'Alqueria Blanca) per a ús esportiu+residencial; amb recurs contenciós	1; 4	Fitxa SAU
61 + 62	Classifica SAU residencial turístic "Sa Talaiola" (Santanyí) admetent el camp de golf; norma 4.1.5.8 protecció elements històrics; Acord CIU 01-12-03 d'estimar recurs (en execució de sentència 20-05-03) COM A SÒL RÚSTIC.	1; 4	3.2; 4.1.1 a 4.1.6.
63	PENDENT completar EIA i reparar les deficiències de Demarcació de Costes; classificar com a SAU "Cala Llombards-A" (nuclis 2 i 3) d'ús residencial unifamiliar.		
64	S'accepta com a sòl urbà (abans de la Llei Costes) uns solars a c/Sa Garlanda (abans c/Tempestad); amplia el nucli 3 de Cala Llombards	11; 21	
65	ELIMINA SECTORS DE SAU "Es Cap des Moro", "Font de n'Alis", "Cala Mondragó" i "s'Amarador"	1; 4; 25	Full nº 38
66	AMB PRESCRIPCIONS; classifica SAU d'ús mixt residencial-serveis al Nord del nucli de Cala d'Or;	1; 4; 8; 18	4.1.1 a 6 full nº 38
67	PENDENT; A CALA EGOS I CALA D'OR		

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

68	Amplia la classificació del SAU serveis de Santanyí, per a EQUIPAMENTS	8; 18	
69	AMB PRESCRIPCIONS; regula els tancaments de solars		6.1.H
70	PENDENT ADAPTAR AL POOT; suprimir vial en Cala Santanyí	12; 22	
71	Redueix una planta a totes les zones de sòl urbà dels nuclis: Calonge, s'Alqueria Blanca i es Llobards		Full 3.1
72	Incrementa l'aprofitament i l'edificabilitat màxims en zona v4, nucli de Cala d'Or (amplia l'equipament docent)	30	
73	AMB PRESCRIPCIONS; modifica el traçat viari i l'aparcament públic a la zona ALDEA TURÍSTICA I, del nucli de Portopetro (c/Far, s/n)	16; 27	
74	AMB PRESCRIPCIÓ; classifica com a Sistema General Equipament Comunitari ESCOLAR (V4) en uns terrenys en el límit del nucli Calonge	4	fitxa EQ
75	AMB PRESCRIPCIÓ; classifica com a Sistema General Equipament Comunitari ESPORTIU I MUNICIPAL DIVERS (V5).	4	fitxa EQ
76	Canvi de qualificació de parcel·la c/far, 8, de Portopetro; passa de Residencial Mixta II (A) a Equipament Nàutic.	16	fitxa EQ
77	Canvia de posició el pas peatonal del Polígon 5 de Cala d'Or	30; 33	
78	Canvia el viari i el pas de vianants del c/Partions, al nucli de Cala d'Or	30; 33	
79	Adapta al PDS de Pedreres, en Polígon 10, les parcel·les 1205 a 1208 (Sa Pedrera)	1	
80	PENDENT; afecta a les zones intensives i semiintensives dels nuclis interiors		
81	Ampliar el cementiri de la Vila; com a Sistema Gral. d'Equipament Comunitari	5	
82	Definir l'EDAR existent i la parcel·la per a l'ampliació; com a Sistema General de Comunicació, Espais Lliures i Equipament Comunitari.	4	
83	PENDENT; canvi ubicació pas peatonal en Sa Torre Nova (Cala Santanyí)	12	
84	PENDENT; incloure SSGG cultural Es Llobards		
85	PENDENT; modificar el traçat d'accesos a Porto Petro		

Las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento, por lo que respecta al suelo urbano, establecen la ordenación de los diferentes núcleos y asentamientos según los siguientes bloques:

- Los núcleos interiores: Santanyí, Calonge, s'Alquería Blanca y Es Llobards.

El primero que caracteriza la ordenación de los núcleos interiores y, más concretamente al núcleo de la villa de Santanyí, no establece ninguna zona de CASCO ANTIGUO.

Las zonas urbanísticas básicas para los núcleos interiores son dos:

**ZONA RESIDENCIAL:** Con cuatro zonas INTENSIVAS (A, B, B1 y C); una zona SEMI-INTENSIVA; y una zona EXTENSIVA. Las superficies mínimas de parcela van desde los 80 m<sup>2</sup> (Intensiva A) a los 400 m<sup>2</sup>. (Extensiva). En cuanto al régimen de alturas solo se permiten 2 plantas (9 metros) sobre rasante en todas las subzonas, excepto en el núcleo de Santanyí (desde 17.05.02), que se permiten 3 plantas (12 metros) y excepto en la zona extensiva donde solo se permiten 2 plantas.

**ZONA DE SERVICIOS:** Con una única zona (S), de superficie mínima 1.000 m<sup>2</sup>.

- Los núcleos costeros (excepto Cala d'Or): Portopetro, Colonia del Silenci, Sa Barca Trencada (o Cala Barca), Cala Santanyí (con 2 núcleos), Cala Llobards (con 4 núcleos), Cala Figuera (con 2 núcleos) y Es Cap des Moro (con 3 núcleos).

Las zonas urbanísticas básicas para los núcleos costeros son cuatro:

**ZONA RESIDENCIAL:** Con dos zonas INTENSIVAS (I y II), de edificación continua, con altura máxima de 3 plantas (I) y 2 plantas (II). Las superficies mínimas de parcela son de 80 m<sup>2</sup> (Intensiva II) y de 200 m<sup>2</sup> (Intensiva I);

**ZONA EXTENSIVA (I, II y III):** De edificación aislada, con altura máxima de 2 plantas en las tres

subzonas. Las superficies mínimas de parcela van desde los 400 m<sup>2</sup> (Extensiva I) a los 1.000 m<sup>2</sup> (Extensiva III). En las tres subzonas el volumen máximo por edificio queda limitado a 2.500 m<sup>3</sup>.

**ZONA EXTENSIVA MIXTA (I-A, I-B, II-A y II-B):** De edificación aislada. En las subzonas I-A y II-A la altura máxima es de 2 plantas y se limita a 2.500 m<sup>3</sup> el volumen máximo por edificio. En las subzonas I-B y II-B la altura máxima es de 3 plantas y se limita a 10.000 m<sup>3</sup> el volumen máximo por edificio: Las superficies mínimas de parcela van desde los 400 m<sup>2</sup> (subzona I-A) a los 1.200 m<sup>2</sup> (subzona II-B).

**ZONA TURÍSTICO-RESIDENCIAL:** Con dos zonas, ALDEA TURÍSTICA I (de edificación continua y/o aislada) y II (de edificación aislada). La altura máxima sobre rasante es de 3 plantas para ambas y el volumen máximo por edificio queda limitado a 2.500 m<sup>3</sup>.

**ZONA DE SERVICIOS:** Con la zona GENERAL (de parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>) y la zona de EQUIPAMIENTO DEPORTIVO I y II (ambas de parcela mínima 4.000 m<sup>2</sup>)

Además, por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico de 22 de octubre de 2.004, quedaron transitoriamente exonerados de evacuación de aguas residuales mediante red de alcantarillado, según lo previsto en el punto 7.e, del apartado 2, del acuerdo de aprobación inicial del PTI de 9 de enero de 2.004 y hasta su aprobación definitiva, permitiendo transitoriamente las fosas sépticas homologadas a los siguientes núcleos costeros: Cala Llobards: núcleos 1 a 4, Cala Santanyí: núcleos 1 y 2, Cala Figuera: núcleo 2 y Es Cap des Moro: núcleos 1 a 3. No obstante, dicha exoneración se entiende derogada al ser contraria a lo establecido en la Ley 4/2008, de 14 de mayo.

- Cala d'Or: El ámbito de Cala d'Or incluye la ordenación de los ámbitos de Cala Esmeralda, Cala Gran, Punta Grossa, Cala Llonga, Es Fortí, Cala Galera y Cala de Ses Egos.

Las zonas urbanísticas básicas para los núcleos costeros son seis:

**ZONA RESIDENCIAL:** Con dieciséis zonas EXTENSIVAS (con superficies mínimas de parcelas entre los 400 m<sup>2</sup> y los 1.200 m<sup>2</sup>) y ocho zonas SEMI-INTENSIVAS (con superficies mínimas de parcelas entre los 200 m<sup>2</sup> en la subzona S-5 y los 500 m<sup>2</sup> en la subzona S-6)

**ZONA HOTELERA:** Con treinta y ocho subzonas (H-1 a H-38), cuyas superficies mínimas de parcela se encuentran entre los 200 m<sup>2</sup> y los 3.000 m<sup>2</sup>.

**ZONA COMERCIAL:** Con cuatro subzonas (C-1 a C-4), cuyas superficies mínimas de parcela se encuentran entre los 80 m<sup>2</sup> (C-1) y los 1.000 m<sup>2</sup> (C-2).

**ZONA DE SERVICIOS:** Con cuatro subzonas (V-1 a V-4), cuyas superficies mínimas de parcela se encuentran entre los 400 m<sup>2</sup> (V-1) y los 500 m<sup>2</sup> de las otras tres subzonas.

**ZONA DEPORTIVA:** Con tres subzonas (D-1 a D-3), las superficies mínimas de parcela están comprendidas entre los 1.000 m<sup>2</sup> (D-1) y los 3.000 m<sup>2</sup> de las otras dos subzonas.

**ZONA DE EQUIPAMIENTO:** Con dos subzonas (G y GS)

## **7.2.- De desarrollo.**

Diferentes planes parciales que ya se encontraban ejecutados y urbanísticamente desarrollados quedaran clasificados como suelo urbano en el documento de planeamiento general a aprobar definitivamente; además de estos sectores y mediante la modificación puntual nº 47 de las NN.SS., aprobada el año 1.991,

el sector correspondiente al polígono 23 y parte del polígono 26 de cala d'Or quedó también clasificado como suelo urbano.

Además, durante la vigencia de las NN.SS., se han desarrollado o se encuentra en tramitación, el planeamiento parcial siguiente:

- a).- En cala d'Or:
  - Plan parcial del polígono 15, de 30.03.83 y modificación de fecha: 12.11.99.
  - Plan parcial del polígono 12, de 13.01.75 y modificación de fecha: 09.07.82.
  - Plan parcial del polígono 27 "cala Llamp-Punta des Port", de 20.02.87 y modificación de fecha: 03.05.88.
  - Plan parcial del sector 15 "Port de cala Llonga", de 23.10.87.
  - Plan parcial del polígono de servicios y restos de los polígonos: 22 y 20, de fecha: 05.07.88, modificado el 11.10.90 (estimado recurso de alzada por acuerdo de fecha 01.04.91).
- b).- En Portopetro:
  - Plan parcial del sector "Portopetro-D", de fecha: 28.04.87.
- c).- En cala Barca Trencada:
  - Plan parcial de los polígonos 1, 2 y 3, de fecha: 10.11.71 y modificación de fecha: 28.04.87.
- d).- En Santanyí :
  - Plan parcial del sector industrial "s'Olivó", de fecha: 29.04.89 y modificación de fecha: 13.02.02.
- e).- En s'Alqueria Blanca:
  - Plan parcial del sector 12 "Es Pujols", de fecha: 09.01.98, que quedó reclasificado como suelo rústico por las DOT.

Por otra parte, de entre esta relación de planes de desarrollo que habían iniciado su tramitación, algunos no la han continuado y otros han visto denegada su solicitud de aprobación definitiva por parte de la CIOTUPH. Otros han devenido en caducidad y, el resto ha visto acordada su supesión de tramitación, sin alcanzar la aprobación definitiva, por diferentes motivos. La relación de estos planes es la siguiente:

- Modificación del plan parcial del polígono 12 "Cala Esmeralda" (cala d'Or).
- Plan parcial del sector 6 "Sa Talaiola".
- Modificación del plan parcial del polígono 15 de cala d'Or.
- Plan parcial del sector 7.
- Plan parcial del sector "Font de n'Alís".

### **7.3.- Complimentación de las Directrices de ordenación del territorio.**

Los Ayuntamientos, de acuerdo con la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares, debían cumplimentar los siguientes requisitos:

- a).- En el plazo de seis meses, desde la entrada en vigor de las DOT, por acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta, comunicar al Govern de las Islas Baleares y a la Comisión Insular de Urbanismo los terrenos que consideren prioritarios a efectos de que tengan la clasificación de urbanizables o aptos

para la urbanización, en los términos establecidos en la disposición transitoria cuarta y en ningún caso, según la disposición transitoria séptima, pueden ser los incluidos al apartado 2º de la disposición adicional doceava.

- b).- En el plazo de 60 días, desde la entrada en vigencia de las DOT, comunicar, a través de certificación municipal, a la Comisión Insular de Urbanismo y al Archivo Central de Urbanismo de la Conselleria de Medi Ambient, ordenación del territorio y litoral, las siguientes superficies expresadas en hectáreas, individualizadas para cada núcleo, polígono o sector y reflejadas a un plano general del término municipal, indicando su uso global y su población (disposición transitoria cuarta, apartado 1º):
- De los núcleos urbanos.
  - De los urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial inicialmente aprobado
  - De los urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial definitivamente aprobado, respeto de los cuales se indicará si cuentan o no con proyecto de urbanización definitivamente aprobado y en qué fecha.
  - De los urbanizables con programa de actuación urbanística definitivamente aprobado.
  - Del resto de urbanizables o aptos para la urbanización.
  - De los terrenos clasificados como suelo rústico protegido como consecuencia de las determinaciones de inmediata y directa aplicación de esta Ley.

No consta la certificación municipal de cumplimiento del requisito establecido en la disposición transitoria décimocuarta de las DOT.

### 08.- **NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENTE**

#### 8.1.- **Legislación estatal.**

##### 1. Régimen del suelo:

- Real decreto 1346/1976 por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo. Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78). Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento de gestión urbanística (BOE n. 27 y 28, de 31.01.79 y 01.02.79).
- Real decreto ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción del suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real decreto ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana (BOE n. 253, de 22.10.81).
- Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08).

##### 2. Costas:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas (BOE de 29.07.88), modificada por el artículo 120 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02) y por la disposición adicional décima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03). Modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09). Real decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el cual se aprueba su reglamento (BOE n. 297, de 12.12.89).

##### 3. Aguas:

- Real decreto ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el cual se establece el tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE n. 312, de 30.09.95) y Real decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del RDL 11/1995.
- Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de aguas (BOE n. 176, de 24.07.01), modificado por el artículo 91 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01), por la disposición adicional decimonovena y vigésima de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02), por la disposición adicional undécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03), por el artículo 22 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03) en cuanto al artículo 54.2 y rúbrica y apartado 4 del artículo 55 para las Islas Baleares, y por el artículo 122 y 129 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de la orden social (BOE n. 313, de 31.12.03). El artículo 55 para las Islas Baleares ha sido también modificado por el artículo 35 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre (BOIB n. 186, de 30.12.04). Disposición adicional primera de la Ley 46/1999, de 13 de diciembre y Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas (BOE n. 103, de 30.04.86), modificado por el Real decreto 606/2003, de 23 de mayo (BOE n. 135, de 06.06.03). El artículo 61 y 109 del Real decreto legislativo 1/2001 se modifican por el artículo 51 y la Ley 29/1985 por la disposición adicional tercera, de la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 196, de 31.12.05 y n.36, de 11.03.06). Modificado por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).
- Real decreto 378/2001, de 6 de abril, por el cual se aprueba el Plan hidrológico de las Islas Baleares (BOE n. 96, de 21.04.01). Modificado por el apartado 4 de la disposición derogatoria única de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

#### 4. Ruido:

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido (BOE n. 276, 18.11.03). Real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo relativo a la evaluación y gestión del ruido (BOE n. 301, de 17.12.05).

#### 5. Accesibilidad:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad (BOE n. 289, de 03.12.03).
- Real decreto 505/2007, de 20 de abril, por el cual se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad por el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE n. 113, de 11.05.07).

#### 6. Contaminación:

- Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE n. 15, de 18.01.05).

#### 7. Seguridad:

- Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción (BOE n. 256, de 25.10.97). Real decreto 39/1997, de 17 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento de servicios mínimos de prevención, modificado por el Real decreto 780/1998, de 30 de abril (BOE n. 104, de 01.05.98) y por la Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de



reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales (BOE n. 298, de 13.12.03).

- Real decreto 2267/2004, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales (BOE n. 303, de 17.12.04).

### 8. Telecomunicaciones:

- Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero (BOE n. 51, de 28.02.98) y Real decreto 401/2003, de 4 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (BOE n. 115, de 14.05.03).
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones (BOE n. 264, de 04.11.03). Modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

### 9. Instalaciones:

- Real decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (BOE n. 224, de 18.11.02).
- Real decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios (BOE n. 207, de 29.08.07).
- Real decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (BOE n. 279, de 19.11.08).

### 10. Edificación:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (BOE n. 266, de 06.11.99) e instrucción de 11 de septiembre de 2.000 (BOE n. 227, de 21.09.00). Modificada (artículo 3.1) por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01) y la disposición adicional segunda por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02) e interpretación de 3 de diciembre de 2.003 de la Dirección general de los registros y del notariado. Modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).
- Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación (BOE n. 74, de 28.03.06 y corrección de errores en el BOE n. 22, de 25.01.08). Modificado por la Orden VIV/984/2009, de 14 de abril (BOE n. 99, de 23.04.09).

### 11. Montes:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes (BOE n. 280, de 22.11.03), modificada mediante la Ley 10/2006, de 28 de abril (BOE n. 102, de 29.04.06). Modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

### 12. Biodiversidad:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad (BOE n. 299, de 14.12.07). Modificada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE n. 308, de 23.12.09).

### 13. Evaluación ambiental:

- Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluaciones de impacto ambiental de proyectos (BOE n. 23, de 26.10.08).

## **8.2.- Legislación supra-insular.**

### 1. Urbanizaciones:

- *Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments (BOCAIB n. 76, de 18.06.87).*

### 2. Fuera de ordenación:

- *Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació (BOCAIB de 28.06.88), desenvolupat pel Decret 159/1989, de 23 de desembre, sobre adaptació dels plans generals d'ordenació urbana i de les normes subsidiàries i complementàries de planejament a la Llei 8/1988 (BOCAIB de 30.01.90). Modificada per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97). Modificada per l'article 14 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i de impuls a la inversió (BOIB n. 115, de 05.08.10).*

### 3. Carreteras:

- *Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB (BOCAIB de 26.06.90). Modificada per l'article 18 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).*
- *Llei 16/2001, 14 de desembre, d'atribució de competències als consells insulars en matèria de carreteres i camins (BOIB n. 153, de 22.12.01). Modificada per la disposició addicional vint-i-tresena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03). La disposició addicional primera de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació al Consell Insular de Formentera.*

### 4. Disciplina urbanística:

- *Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears (BOCAIB n. 141, de 17.11.90). Modificada per la Llei 2/1992, de 6 de maig (BOCAIB n. 65, de 30.05.92), per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97) i per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).*

### 5. Espacios protegidos:

- *Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (BOCAIB n. 31, de 09.03.91). Modificada per la Llei 7/1992, de 23 de desembre (BOCAIB n. 8, de 19.01.93), per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97), per la Llei 9/1997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives (BOCAIB n. 161, de 30.12.97), per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99), per la Llei 1/2000, de 9 de març (BOIB n. 31 ext., de 13.03.00) i per l'article 2 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB n. 168, de 04.12.03). Els articles 26 i 27 estan derogats per la disposició addicional primera de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (BOIB n.85, de 04.06.05). L'article 16 bis està derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial*

sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

- Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinars protegits (BOIB n. 149, de 13.12.01).
- Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO) (BOIB n.85, de 04.06.05).

#### 6. Accesibilidad:

- Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 157 ext., de 29.10.10).

#### 7. Patrimonio histórico:

- Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població (BOCAIB n. 131, de 28.10.93).
- Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98). Modificada per l'article 12 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

#### 8. Suelo rústico:

- Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa (BOCAIB de 19.04.94). L'article 2 es modifica per la disposició addicional tretzena de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).
- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97). Modificada per la Llei 9/1997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives, per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99) i per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i urbanisme de les Illes Balears (BOCAIB n. 128, de 12.10.99). Modificada per l'article 16, disposició addicional setena i vuitena de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).
- 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 (BOIB n. 153 ext., de 23.12.02).

#### 9. Capacidad de població:

- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de la capacitat de població en els instruments de planejament general i sectorial (BOCAIB n. 14, de 30.01.96) i article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).

#### 10. Actividades y equipamientos comerciales:

- Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics (BOCAIB n. 50, de 22.04.95). La disposició addicional novena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre (BOIB n. 186, de 30.12.04) afegeix la disposició addicional setena. La Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears (BOIB n. 152, de 28.10.06) deroga els títols II i III. La disposició addicional primera de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació al

*Consell Insular de Formentera.*

- *Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades (BOCAIB n. 25, de 24.02.96) i Decret 19/1996, de 8 de febrer (BOCAIB n. 25, de 24.02.96).*
- *Decret 217/1996, de 12 de desembre, pel qual s'aprova definitivament el PDS d'equipaments comercials de les Illes Balears (BOIB n. 9, de 21.01.97).*
- *Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01) i article 32 de la Llei 8/2004, de 23 de desembre (BOIB n. 186, de 30.12.04), per la qual es modifiquen determinats articles. Modificada per l'article 46 de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06). Modificada en els articles: 7, 12, 20, 25, 37, 49 i 60, per l'article 14 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06). 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 (BOIB n. 186, de 22.12.09 i correcció d'errors en el BOIB n. 190 ext., de 30.12.09).*
- *Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears (BOIB n. 152, de 28.10.06).*
- *Decret 62/2007 de 18 de maig, sobre les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades en terrassa, espai, recinte o similar a l'aire lliure (BOIB n. 79, de 26.05.07).*

#### 11. Cementerios:

- *Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB n. 99, de 07.08.97). Modificat pel Decret 87/2004, de 15 d'octubre (BOIB n. 148, de 21.10.04).*

#### 12. Ordenación territorial:

- *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99). 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 (BOCAIB n. 128, de 12.10.99). Modificada per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB n. 168, de 04.12.03). Modificada per la disposició addicional quinzena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03). Modificada en el seu article 19.1.a per la disposició addicional primera de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (BOIB n.85, de 04.06.05). Modificada per la disposició addicional segona de la Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears (BOIB n. 100, de 02.07.05). L'apartat 6.e de l'article 76 es modifica per l'article 51 de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06). Modificada per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i econòmico-administratives (BOIB n. 196, de 29.12.07). L'apartat 2n de l'article 1 de la Llei 8/2003 que afegeix un apartat a la disposició transitòria sisena de les DOT queda derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).*
- *Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOIB n.157, de 27.12.00). Modificada per la disposició addicional vint-i-dosena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03) i per la disposició addicional sisena de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06).*
- *Llei 2/2001, 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori (BOIB n. 32, de 15.03.01). Modificada per la disposició addicional cinquena de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques*

a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06). La disposició addicional primera de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació al Consell Insular de Formentera.

- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08). Modificada per l'article 8 del Decret Llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09) que introdueix un nou article 7 bis.
- Decret Llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09).

### 13. Turismo:

- Article 17 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) sobre la reutilització de les aigües residuals en els agroturismes i hotels rurals de les de 12 places.
- Llei 2/1999, de 24 de maig, general turística de les Illes Balears (BOIB n. 41, de 01.04.99). Modificada per la Llei 9/2002, de 12.12.02 (BOIB n. 153, de 21.12.02).
- Llei 4/2010, de 16 de juny, de mesures urgents per a l'impuls de la inversió a les Illes Balears (BOIB n. 94, de 22.06.10). Modificada per la Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior (BOIB n. 171, de 25.11.10).
- Decret 13/2011, de 25 de febrer, pel qual s'estableixen les disposicions generals necessàries per facilitar la llibertat d'establiment i de prestació de serveis turístics, la regulació de la declaració responsable i la simplificació dels procediments administratius en matèria turística (BOIB n. 32, de 03.03.11).

### 14. Canteras:

- Decret 61/1999, de 28 de maig, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial de pedreres (BOCAIB n. 73 ext., de 05.06.99).

### 15. Aguas:

- Resolució de 28 de maig de 2.002, per la qual es disposa la publicació de les determinacions del contingut normatiu del Pla hidrològic de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril (BOIB n. 77, de 27.06.02).
- Decret 108/2005, de 21 d'octubre, pel qual es regulen les condicions tècniques d'autoritacions i concessions d'aigües subterrànies i d'execució i abandonament dels sondejos en l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 163, de 29.10.05).

### 16. Energía:

- Resolució de la Direcció General d'Indústria de 17 de maig de 1.994, per la qual s'aproven les normes per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (BOCAIB de 07.06.94).
- Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears (BOIB n. 143, de 27.09.05, correcció d'errors en el BOIB n. 170, de 12.11.05).

### 17. Telecomunicaciones:

- *Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears (BOIB n. 39, de 18.03.06).*

18. Régimen local:

- *Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (BOIB n. 186 ext., de 27.12.06). L'apartat 2n de l'article 185 ha estat derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).*

19. Contaminación acústica:

- *Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per l'emissió de renous i vibracions (BOCAIB de 30.04.87).*
- *Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrats de la contaminació (BOE n. 157, de 02.07.02).*
- *Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears (BOIB n. 45, de 24.03.07). Acord de 24 de setembre de 2007 en relació amb l'article 9 (BOIB n. 147, de 04.10.07).*

20. Habitabilidad, uso y mantenimiento:

- *Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB n. 151, de 06.12.97 i correcció d'errors en el BOCAIB n. 14, de 29.01.98). Modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març (BOIB n. 48, de 31.03.07 i correcció d'errors en el BOIB n. 55, de 12.04.07).*
- *Decret 35/2001, de 9 de març, pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis (BOIB n. 33, de 17.03.01).*

21. Procedimiento de inscripció de textos:

- *Ordre del Conseller de Presidència de 23 de desembre de 2002, per la qual es determinen les característiques formals del *Bulletí Oficial de les Illes Balears* i el procediment per a la inscripció de textos (BOIB n. 157, de 31.12.02).*

22. Instalaciones de agua:

- *Decret 55/2006 de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i fontaneria de baix consum i estalviadora d'aigua (BOIB n. 91, de 29.06.06). Correcció d'errors segons acord de 29 de setembre de 2006 (BOIB n. 140, de 07.10.06).*
- *Decret 146/2007, de 21 de desembre, pel qual es regula la posada en servei de les instal·lacions per a subministrament d'aigua en els edificis (BOIB n. 195 ext., de 28.12.07).*

23. Incendios:

- *Decret 37/1990, de 3 de maig, sobre actuacions del Govern Balear en les zones de perill d'incendis forestals i d'erosió (BOCAIB n. 59, de 15.05.90).*
- *Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals (BOCAIB n. 111, de 11.09.93).*
- *Decret 46/1994, de 28 d'abril, sobre prevenció d'incendis forestals (BOCAIB n. 56, de 07.05.94).*
- *Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (BOIB n. 128 ext., de 31.08.05).*

- *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 (BOIB n. 153, de 11.10.07).*

24. Zonas sensibles:

- *Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears (BOIB n. 76, de 29.05.03). La disposició transitòria única es modifica per la disposició addicional vuitena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).*
- *Acord del Consell de Govern de 3 de març de 2006, pel qual s'aprova definitivament la llista de llocs d'importància comunitària (LIC) (BOIB n. 38, de 16.03.06).*
- *Decret 28/2006, de 24 de març, pel qual es declaren zones d'especial protecció per a les aus (ZEPAS) a l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 47 ext., de 01.04.06).*
- *Decret 29/2006, de 24 de març, pel qual s'aprova l'ampliació de la llista de llocs d'importància comunitària (LIC) i es declaren més zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) a l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 51 ext., de 06.04.06). Acord del Consell de Govern de 28 de setembre de 2007 d'inici d'expedient de declaració de ZEPA (BOIB n. 150, de 06.10.07).*

25. Riesgos y emergéncias:

- *Decret 7/2004, de 23 de gener, pel qual s'executa en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears el Reial decret 1254/1999, de 16 de juliol, pel qual s'aproven mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en els quals intervenguin substàncies perilloses (BOIB n.17, de 03.02.04).*
- *Decret 8/2004, de 23 de gener, pel qual es despleguen determinats aspectes de la llei d'ordenació d'emergéncias a les Illes Balears (BOIB n. 18, de 05.02.04).*
- *Decret 40/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions (BOIB n. 141 ext., de 23.09.05).*
- *Decret 39/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial front al risc sísmic (BOIB n. 149 ext., de 07.10.05).*
- *Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergéncias de les Illes Balears (BOIB n. 50, de 06.04.06).*

26. Protección del medio nocturno:

- *Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears (BOIB n. 65, de 28.04.05).*

27. Evaluación ambiental:

- *Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06). Modificada per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i economico-administratives (BOIB n. 196, de 29.12.07). Modificada pel Decret llei 3/2009, de 29 de maig, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 78, de 30.05.09).*

28. Puertos:

- *Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears (BOIB n. 100, de 02.07.05, correcció d'errors en el BOIB n. 111, de 26.07.05). L'article 3, 5 i 11 es modifiquen per la disposició addicional novena i la disposició transitòria quarta per la disposició transitòria segona, de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06). Els articles: 28, 30, 92, 93, 94, 98 i 104 es modifiquen per l'article 21 i es deroga la disposició addicional setena per la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).*

### **8.3.- Legislación insular.**

#### 1. Turismo:

- *Decret 59/1995, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Pla d'ordenació de l'oferta turística de la Illa de Mallorca. (BOCAIB de 30.05.95 i n. 79, de 22.06.95). Decret 98/1998, de 6 de novembre, (BOCAIB n. 147, de 17.11.98) i Decret 14/2000, de 4 de febrer, (BOCAIB n. 21, de 21.02.00) pels quals es modifica el POOT de la Illa de Mallorca.*

#### 2. Residuos:

- *Acord del Ple del Consell de 6 de febrer de 2006 d'aprovació definitiva de la revisió del Decret 21/2000, de 18 de febrer, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans de Mallorca (BOIB n. 35, de 09.03.06).*
- *Acord del Ple del Consell de Mallorca, de 8 d'abril, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció, demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de la Illa de Mallorca (BOIB n.59, de 16.05.02). Modificat en l'article 9 per l'article 20 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).*
- *Acord del Ple del Consell de Mallorca d'aprovació definitiva de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament derivats del Pla Director Sectorial per la Gestió de Residus Sòlids Urbans de la Illa de Mallorca (BOIB n. 76, de 22.05.07).*

#### 3. Carreteras:

- *Decret 59/2001, de 20 d'abril, pel qual s'aprova definitivament la modificació puntual n. 1 (Illa de Mallorca) del PDS de carreteres de les Illes Balears (BOIB n. 52, de 01.05.01) i acord de Ple del Consell de Mallorca, d'1 de desembre de 2003, de aprovació definitiva de la modificació puntual n. 2 (Illa de Mallorca) del PDS de carreteres de les Illes Balears (BOIB n. 174, de 18.12.03).*
- *Acord de 3 de desembre de 2009 d'aprovació definitiva de la Revisió del PDS de carreteres de Mallorca (BOIB n. 183, de 17.12.09).*

#### 4. Ordenación territorial:

- *Acord de 13 de desembre de 2004 del Ple del Consell de Mallorca d'aprovació definitiva del Pla territorial insular (BOIB n.188 ext, de 31.12.04). Acord de 3 de juny de 2010 d'aprovació definitiva de la modificació núm. 1 del Pla territorial insular (BOIB n. 90, de 15.06.10) i Acord de 13 de gener de 2011 d'aprovació definitiva de la modificació núm. 2 del Pla territorial insular (BOIB n. 18 ext., de 04.02.11).*



**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**01.- CONSIDERACIONES GENERALES**

**1.1.- Antecedentes y justificación.**

a).- Antecedentes.

El municipio de Santanyí se encuentra ordenado mediante las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas definitivamente con prescripciones el 22 de marzo de 1.985 (BOPIB n. 18549, de 27.04.85) que se dan por cumplimentadas el 18 de noviembre de 1.985.

b).- Justificación de la revisión.

Justifica la formulación de la presente revisión de las Normas Subsidiarias el tiempo transcurrido y sobretodo la aprobación de numerosas modificaciones y la aprobación de una abundante normativa estatal y, especialmente, autonómica. En su consecuencia, la aplicación del planeamiento vigente, simultáneamente con la citada normativa sobrevenida, requiere la aprobación de un planeamiento adaptado.

**1.2.- Fines y objeto de las Normas Subsidiarias.**

a).- Fines.

La finalidad de las Normas Subsidiarias es la planificación de un desarrollo sostenible del territorio con el objetivo general y básico de la mejora de las condiciones de vida de sus ciudadanos.

b).- Objetivos.

El planeamiento general, de acuerdo con las DOT, deberá dar soporte a los siguientes objetivos generales:

- Un desarrollo socio-económico equilibrado y compatible con la protección y mejora del medio-ambiente.
- Una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y ambiental de los espacios urbanos del municipio.
- Garantizar el acceso de los ciudadanos del municipio a una vivienda digna y adecuada.
- Protección de los espacios abiertos del municipio de cualquier uso que pueda alterar sus valores ecológicos y paisajísticos.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento, para lograr los anteriores objetivos generales, se han basado en los siguientes criterios:

1. De redacción.

- Cumplimiento del marco legislativo estatal, autonómico e insular vigente.
- Seguimiento de un proceso urbanístico participativo y claro.
- Ordenación territorial racional y coherente con la realidad actual del municipio.
- Formalizar un documento refundido del planeamiento vigente que incorpore las modificaciones puntuales aprobadas definitivamente con posterioridad a 1.985 y transponer a cartografía digital la totalidad del suelo urbano del planeamiento vigente.

2. De planificación.

- El establecimiento de un desarrollo urbanístico de los núcleos urbanos adecuado a sus capacidades reales y razonables de crecimiento, mediante la delimitación del suelo urbano y la determinación de los índices de capacidad de población.
- La ordenación racional de los núcleos turísticos manteniendo la oferta turística en los umbrales adecuados para constituir un destino viable.
- La conservación del potencial agrícola y ganadero del municipio y la protección del suelo rústico, de la actividad agropecuaria y del paisaje.
- La implantación de nuevos equipamientos en suelo urbano y sistemas generales de uso comunitario.
- La mejora de las redes de comunicación.
- La continuación de las infraestructuras públicas.
- La protección, conservación y recuperación de los recursos naturales, del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico artístico.
- Una racional utilización de los recursos (agua potable, energía eléctrica, residuos, etc.).
- La mejora de la calidad urbana y residencial priorizando la implantación de zonas peatonales y la rehabilitación de las edificaciones tradicionales.
- La calificación de suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.
- La ordenación de la implantación de las actividades comerciales y la mejora de la oferta de servicios en los núcleos turísticos.
- La prohibición de las actividades molestas y el control de los ruidos de acorde con las características de los núcleos.
- La constitución de patrimonio público de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.

### 1.3.- **Ámbito, alcance y contenido del planeamiento general.**

#### a).- **Ámbito y alcance.**

El ámbito del planeamiento general es la totalidad del territorio del municipio de Santanyí y, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones del Plan territorial insular de Mallorca, tiene por objeto su ordenación urbanística.

#### b).- **Contenido.**

##### 1. Memoria informativa y justificativa.

Es el documento informativo y justificativo de las características y condicionantes que han sido determinantes para la ordenación.

##### 2. Estudio económico y financiero.

Es el documento en el que se define y evalúa la responsabilidad de la ejecución del planeamiento, fundamentalmente en lo referente a la inversión pública y a la racionalización de su asignación.

##### 3. Normas urbanísticas.

Se establece la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad y de las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones con implicaciones urbanísticas en su ámbito territorial, ya sean de planeamiento de desarrollo, gestión o ejecución directa. En ellas se recoge las determinaciones que establecen las condiciones de carácter general y particular aplicable a todos y cada uno de los espacios públicos y parcelas incluidas en el ámbito del planeamiento. Incluye entre otras determinaciones aquellas que habitualmente se consideran ordenanzas y se desarrolla en este documento.

4. Planos de información y ordenación.

Los planos de información reflejan la realidad del ámbito a la hora de redactarse el plan y que por su carácter básico son el punto de partida obligado para la ordenación. Los planos de ordenación son los documentos que expresan gráficamente las determinaciones que se desarrollan y pormenorizan en las normas urbanísticas.

5. Catálogo de protección del patrimonio.

Es un instrumento complementario a las determinaciones del planeamiento general que contiene la relación de monumentos, edificios y elementos que por su singular valor o características se sujetan a un régimen especial de protección. En dicha relación de fichas se fija su grado y nivel de protección, así como, en su caso, la descripción de las obras admitidas.

**1.4.- Tramitación, aprobación y vigencia del planeamiento.**

El procedimiento para la tramitación y aprobación del planeamiento general será el determinado en el Real decreto 1346/1976 por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y en el Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico.

El planeamiento general, una vez aprobado definitivamente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

**02.- SUELO URBANO**

**2.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo.**

Tienen esta condición, de acuerdo con el artículo 12, del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, el que se encuentra en situación de suelo urbanizado de acuerdo con la legislación urbanística vigente y clasificado por las NN.SS. como suelo urbano por estar integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población.

**2.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación territorial.**

Las Directrices de ordenación territorial establecen en el artículo 11 que son aquellos suelos aptos para los asentamientos urbanos, de cualquiera tipo de uso, reconocidos por los instrumentos de planeamiento general, con las dimensiones y las características básicas que estos les otorguen, sin perjuicio de lo que indiquen los Planes territoriales insulares.

**2.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Mallorca.**

El planeamiento urbanístico solo podrá clasificar como suelo urbano e incluirlo en la delimitación que al efecto establezca, los terrenos que reúnan por lo menos uno de los tres siguientes requisitos:

- a).- Los que ya estén transformados por estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales (incluyendo las áreas autorizadas según la norma 13 del mismo) y suministro de energía eléctrica. Debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Estos terrenos tendrán, de acuerdo con la norma 11, la consideración de terrenos urbanos con urbanización consolidada y no se integrarán en un ámbito de gestión por no precisar ni quedar sujetos a operaciones integrales de urbanización, aunque a veces requieran completar puntualmente su urbanización para adquirir la condición de solar. Sin embargo, el planeamiento urbanístico, con independencia de su consolidación por la edificación, delimitará e integrará en un ámbito de gestión como suelo urbano sin urbanización consolidada, las superficies de suelo que, además de pertenecer a la citada clase por estar así clasificadas por los instrumentos de planeamiento general y faltarles algunos o todos los servicios anteriormente señalados, requieran operaciones integrales de urbanización.

- b).- Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con éste.
- c).- Los terrenos que tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, por lo menos, dos terceras partes de los espacios aptos para ésta según la ordenación que el planeamiento urbanístico proponga, con las siguientes condiciones:
  - c.1).- Área de referencia: Son los terrenos ocupados por la edificación con usos y parámetros urbanísticos homogéneos que se deberán mantener para el suelo no ocupado por la edificación.
  - c.2).- La delimitación del ámbito global deberá ser de una de las dos siguientes formas:
    - Por consolidación interna: Cuando todo el ámbito que quede dentro de su perímetro tenga una sola clasificación de suelo.
    - Por consolidación externa: Cuando todo el ámbito que quede dentro de su perímetro tenga más de una clasificación de suelo. En tal caso, la parte del ámbito que se ubique en el área de referencia no podrá superar los 30.000 m<sup>2</sup> brutos, incluyendo las superficies de los terrenos ocupados por la edificación, viales y espacios libres públicos. El área no ocupada por la edificación deberá, además de estar en contacto con el suelo urbano existente por lo menos en un 50 % de su perímetro, estar situada en un área de transición, no sobrepasar el límite de los sistemas generales, mantener las densidades, las tipologías de edificación y las alturas de edificación del área de referencia y la continuidad de su red viaria, incluidas sus secciones.

#### **2.4.- Condiciones de las licencias en suelo urbano.**

Las licencias de edificación en suelo urbano están condicionadas a que la parcela cumpla la condición de solar, es decir al suelo que se encuentra definido como urbano a las presentes Normas Subsidiarias o que resulte de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo correspondiente, apto para la edificación y que reúna los siguientes requisitos:

- Haber cumplido con las condiciones de parcelación o reparcelación urbanística en el caso en que estas fueran necesarias.
- Tener señaladas las alineaciones y rasantes.
- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales mediante red pública de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- Tener pavimentada la calzada y encintado de las aceras en las vías a las cuales dé frente.

Cuando en una zona determinada, las infraestructuras descritas en esta norma, no existan o no alcancen el nivel de suficiencia, se deberá denegar la autorización de cualquier construcción que suponga incremento del número de viviendas, alojamientos turísticos o nueva edificación. No obstante, de acuerdo con la legislación vigente, se podrá obtener licencia ejecutando o avalando la ejecución de los servicios inexistentes o insuficientes, aunque no podrán ocuparse las edificaciones hasta su finalización, recepción y cesión pública.

**2.5.- Condiciones de la Ley de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible.**

2.5.1.- Constituyen el suelo urbano, según el artículo 1 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, los terrenos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- a).- Los terrenos que el planeamiento urbanístico incluye de manera expresa en esta clase de suelo porque, habiendo sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, tienen todos los servicios urbanísticos básicos o bien se encuentran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal y con vías que delimitan el suelo urbano no comporta que el terreno tenga la condición de suelo urbano.
- b).- Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcanzan el grado de urbanización que éste determina.

2.5.2.- Servicios urbanísticos básicos:

- a).- La red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- b).- Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.
- c).- El suministro de energía eléctrica.

Estos servicios deberán tener las características adecuadas para el uso del suelo previsto por el planeamiento urbanístico que lo clasifica.

2.5.3.- Condiciones del suelo urbano consolidado y no consolidado.

La Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares (BOIB n. 68, de 17.05.08), en relación con el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08), ha definido los siguientes conceptos:

a).- Suelo urbano consolidado.

1. Los terrenos que tienen la condición de solar por cumplir con las siguientes condiciones:

- Estar clasificados como suelo urbano apto para la edificación según su calificación urbanística.
- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y, si éste no las especifica, que dispongan como mínimo de: Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, red de abastecimiento de agua y alcantarillado, suministro de energía eléctrica. Además, que confronten con vía pública que cuente con alumbrado público y esté íntegramente pavimentada incluido los pasos peatonales.
- Si el planeamiento las define, tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística pendiente de desarrollo, ni que por edificarlos se hayan de ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con la finalidad de regularizar alineaciones o completar la red viaria.

2. Los terrenos a los que solo falta para lograr la condición de solar, señalar las alineaciones o las

rasantes.

b).- Suelo urbano no consolidado.

1. El que no reúne las condiciones de el urbano consolidado.

2. El suelo urbano consolidado que deviene en no consolidado cuando el planeamiento general lo somete a actuaciones de transformación urbanística, incorporándolo a sectores sujetos a un plan especial de mejora urbana o a polígonos de actuación urbanística, excepto:

- Los terrenos a los que solo falta para lograr la condición de solar, señalar las alineaciones o las rasantes.
- Cuando como consecuencia de una nueva ordenación deje de cumplir las siguientes condiciones: Tener señaladas alineaciones y rasantes y/o que para edificarlos se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con la finalidad de regularizar alineaciones o completar la red viaria.

3. Cuando esté integrado en una unidad de actuación o de ejecución, deberá destinarse como mínimo a viviendas sujetas a un régimen de protección pública el 30 % de la edificabilidad de uso residencial.

4. Cuando esté integrado en una unidad de actuación o de ejecución, deberá entregarse al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización y con destino al patrimonio público del suelo, el 15 % del suelo correspondiendo al porcentaje de la edificabilidad media ponderada.

5. Las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano no consolidado o consolidado que deviene en no consolidado, de acuerdo con el Real decreto legislativo 2/2008 (artículos 14 y 16), podrán ser:

5.1. Actuaciones de urbanización:

- Las de nueva urbanización que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- Las que tengan como objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

5.2. Actuaciones de dotación:

Las que tengan como objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística en una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

**2.6.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano.**

Las normas urbanísticas han definido en suelo urbano las siguientes calificaciones urbanísticas:

- a).- Residencial: Casco antiguo (CA), residencial intensiva (I), residencial extensiva plurifamiliar (E-P) y residencial extensiva unifamiliar (E-U).
- b).- Terciario: Comercial (C), administrativo privado (AD), turístico (T) y establecimientos públicos (EP).

Las anteriores calificaciones urbanísticas, excepto la turística (T), se han incorporado como usos y actividades compatibles. El uso turístico, de acuerdo con el Decreto 59/1995, de 6 de abril, por el cual se

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

aprueba el Plan de ordenación de la oferta turística de la Isla de Mallorca (POOT) y que se justifica a el apartado de condiciones mínimas de los nuevos establecimientos turísticos, se deberán cumplir las condiciones generales del POOT y particulares de las siguientes zonas turísticas: 28.2 (cala d'Or), 29 (Portopetro) y 30 (cala Llombards, cala Santanyí, cala Figuera y cala Mondragó).

c).- Industrial: Industrial (ID).

Corresponde a las áreas vinculadas fundamentalmente a actividades industriales, de servicios, de almacenaje o de taller. El suelo industrial del municipio se concentra en el sector urbano de s'Oliverò. Además, en el sector urbanizable industrial: Según apartado 3.4.

d).- Equipamiento comunitario: Socio-cultural (EQ-SC), docente (EQ-D), asistencial (EQ-A), administrativo-institucional (EQ-AI), deportivo (EQ-E), seguridad (EQ-SG), sanitario (EQ-S), religioso (EQ-RL), cementerio (EQ-CI), abastecimiento (EQ-AB), recreativo (EQ-R) y municipal diverso (EQ-MD).

Equipamientos del municipio:

Núcleos	EQ-SC	EQ-D	EQ-A	EQ-AI	EQ-E	EQ-SG	EQ-S	EQ-RL	EQ-CI	EQ-AB	EQ-R	EQ-MD
Santanyí	10319	20457					14683	3805				13767
S'Alqueria Blanca	319	5438					4015	1484				
Calonge					13576		632	2479				7086
Es Llombards		2125			7592			803				1239
Cala Llombards	3486				3364							5627
Cala Santanyí					8995							6278
Cala Figuera	1672							1102				1445
Portopetro	1255	2990			26854			182				15311
Cala d'Or	27548	26872			53399			1082				2220
Cap des Moro					5006							
Cala Barca					7189							
S'Horta												

e).- Comunicaciones e infraestructuras: Instalaciones y servicios (IS), transporte (TR), telecomunicaciones (TC) y aparcamiento de vehículos (AP).

Las anteriores calificaciones urbanísticas, excepto la de instalaciones y servicios (IS), se han incorporado como usos y actividades compatibles.

f).- Espacios libres: Espacio libre público (EL-P) y espacio libre privado (EL-PR).

1. Espacios libres públicos.

Comprende los terrenos así calificados en los planos de ordenación correspondientes a los núcleos urbanos, sean o no de titularidad pública, destinados al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. Su ordenación estará condicionada a los fines para los que se han creado, con la posibilidad de contener los servicios propios para su uso, así como los correspondientes caminos, rampas y el resto de elementos y de instalaciones precisas para su correcta utilización.

Cálculo de la superficie de los espacios libres públicos existentes y previstos en el municipio, situados en suelo urbano:

- Santanyí (m2): 27.435,66
- S'Alqueria Blanca (m2): 5.267,16
- Calonge (m2): 2.556,29
- Es Llombards (m2): 813
- Cala Llombards (m2): 7.492
- Cala Santanyí (m2): 42.482,31
- Cala Figuera (m2): 15.312,14
- Portopetro (m2): 109.104
- Cala d'Or (m2): 242.571,96
- Cap des Moro (m2): 603
- Cala Barca (m2): 8.366
- S'Horta: 0
- TOTAL: 462.003,52 m2

## 2. Espacios libres privados.

Son las áreas ajardinadas de dominio privado y de uso público o privado, calificadas específicamente por el planeamiento o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

### g).- Unidades de actuación en suelo urbano.

Se ha previsto, con la finalidad de ordenar zonas interiores del núcleo, determinar sus áreas de crecimiento, obtener espacios libres públicos, viales y aparcamientos, el desarrollo de unidades de actuación.

Las unidades de actuación, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, se califican:

- En suelo urbano consolidado: Actuaciones sin transformación urbanística.
- En suelo urbano no consolidado o consolidado que deviene en no consolidado: Actuaciones de transformación urbanística de dotación o, en su caso, de urbanización.

Se han proyectado las siguientes unidades de actuación:

- UA-01S  
Se trata de una UA de crecimiento situada en el núcleo de Santanyí con la finalidad de incrementar la superficie de la parcela pública destinada a equipamiento deportivo, además de ordenar el final de la trama viaria del núcleo y obtener una zona de aparcamientos públicos. La superficie del suelo de cesión es del 44,69% y las condiciones de edificación se rigen por la ficha particularizada y las normas generales de la zona.
- UA-02S  
En el planeamiento vigente del núcleo de Santanyí existe una manzana en tipología continua calificada en parte como equipamiento (M), otra colindante afectada por un aparcamiento público y otra calificada como zona verde pública. Este conjunto de futuros equipamientos no se encuentra afectos a ningún ámbito de gestión urbanística por lo que su obtención debe ser por expropiación. La presente UA discontinua pretende que esta zona quede vinculada a un ámbito de gestión con la finalidad de obtener la cesión gratuita de los equipamientos además de la ejecución de los viales circundantes. Para que dicha UA esté compensada el equipamiento municipal diverso (M) actual se califica como residencial intensivo privado y se mantienen el resto de cesiones (viales, aparcamiento público y zona verde) con la obligación de cederlas ordenadas, es decir urbanizadas. Por otra parte, esta nueva ordenación resuelve urbanísticamente la ordenación de la manzana situada entre las calles Ponts, Mar y Bernat Vidal Torres. Las cesiones representan un 67,67% del ámbito.



- UA-01AB  
Es una UA situada en el núcleo de s'Alqueria Blanca con la finalidad de dar continuidad a un vial y fraccionar de esta forma una manzana excesivamente grande para su edificación conjunta. La apertura de este vial que supone el derribo de una serie de edificaciones dará continuidad a la calle Son Russinyol y la conectará con la calle Ramon Llull. Las cesiones son de un 25,88% del ámbito.
- UA-01CLL  
Se trata de una UA situada en cala Llobards con la finalidad de dar continuidad a la calle Garlanda y resolver el final de esta manzana con la costa a base de una rotonda y unas zonas verdes públicas que permitan desarrollar un paseo de voramar. Las cesiones son del 59,32% del ámbito.
- UA-01CF  
Se trata de una UA en Cala Figuera con la finalidad de completar la trama viaria y dar continuidad a los ya existentes, así como obtener el equipamiento y la zona verde del planeamiento de vigente. Las cesiones son del 56,23% del ámbito.
- UA-02CF  
Es una UA situada en Cala Figuera y colindante con la UA-01CF con la finalidad de dar continuidad a los objetivos de ésta UA de completar la trama viaria del planeamiento vigente. La superficie de cesión es del 36,77% del ámbito.
- UA-03CF  
También es una UA situada en Cala Figuera y colindante con la UA-01CF con la finalidad de dar continuidad a los objetivos de ésta UA de completar la trama viaria del planeamiento vigente. La superficie de cesión es del 24,44% del ámbito.
- UA-04CF  
Se trata de una UA discontinua situada en Cala Figuera con la finalidad de reubicar e incrementar la superficie de zona verde del planeamiento vigente y obtenerla mediante cesión gratuita. Las cesiones son del 66,97% del ámbito.
- UA-01PP  
Se trata de una UA situada en Portopetro con la finalidad de ordenar urbanísticamente las edificaciones en una manzana, actualmente sin viales y posibilitar así su edificación. Esta UA se completa con una carga urbanística discontinua con el objeto de obtener la ordenación una zona de aparcamientos públicos al servicio de los residentes en la zona y de la playa. Las cesiones son del 53,69% del ámbito.

### 03.- SUELO URBANIZABLE

#### 3.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo.

Los terrenos que, a efectos del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. declaran aptos para ser urbanizados.

#### 3.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio.

Las Directrices de ordenación del territorio establecen que el suelo urbanizable o apto para urbanizar se debe desarrollar de forma integrada o contigua a los núcleos urbanos existentes que no sean de uso industrial o de servicios y por eso deberán cumplir las tres siguientes condiciones:

- a).- Haber contacto entre la área de transición del suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización y el nuevo polígono o sector.
- b).- Haber interconexión de los sistemas viarios.
- c).- No todos los espacios intermedios pueden ser clasificados como suelo rústico.

Las condiciones expuestas para el crecimiento del suelo urbano, reguladas por la disposición transitoria cuarta, son también de obligado cumplimiento para los crecimientos del suelo urbanizable o apto para la urbanización que determinen los instrumentos de planeamiento general.

### 3.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Mallorca.

El nuevo suelo urbano o urbanizable, excepto si se trata de una actuación en ART o de reserva y dotacional (RD) en ejecución del POOT, deberá situarse dentro de las áreas de transición de crecimiento (AT-C) o, cuando ésta se haya agotado, sobre un área de transición de armonización (AT-H) y, excepto que se trate de suelo de reserva y dotacional (RD) en AT-H, no podrá situarse fuera del ámbito de las zonas turísticas delimitadas por el Plan territorial insular. Además, el nuevo crecimiento deberá cumplir:

- Tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal e integradas con el entorno, cuidando especialmente la armonización con la tipología de edificación de los suelos a los que se agregue y evitando la desfiguración de la perspectiva del conjunto urbano tradicional ya existente.
- Deberán desarrollarse de forma integrada y contigua a los núcleos existentes de tal manera que haya interconexión con sus respectivos sistemas viarios.
- Deberá justificarse mediante el estudio y cumplimiento de los siguientes apartados: Implantación del casco urbano, topografía circundante al casco urbano, principales visuales del casco antiguo, situación del casco antiguo respeto del entorno y tendencia natural del crecimiento del casco urbano.
- Hasta que no desaparezca su situación de riesgo y se refleje en la modificación del Plan territorial insular, no podrán ubicarse nuevos suelos urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización en el suelo donde un área de transición coincida con una APR.

### 3.4.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbanizable.

- a).- Se mantienen e incorporan al planeamiento como suelo urbanizable de uso industrial y servicios (15,01 ha) las fases 2 y 3 del actual sector urbanizable junto al núcleo de Santanyí (s'Olivó), con Plan parcial aprobado y con la fase 1 ya urbanizada, así como un sector urbanizable de servicios sin plan parcial aprobado en Cala d'Or. El resto de sectores urbanizados y recepcionados, se incorporan al planeamiento: Sector Cala Barca (21.05.96), polígono de servicios 20 y 22, Es Sementer (28.11.96), sector 15 de Cala d'Or (02.10.02), polígono 15 de Cala d'Or (09.12.04), sector D de Porto Petro (10.02.89), polígono 27, excepto manzana calificada comercial (20.10.87) y polígono 12 de Cala d'Or.
- b).- No se ha previsto desclasificar ningún sector de suelo urbanizable a excepción del sector 12 (Es Pujol) ya desclasificado por el Plan territorial insular de Mallorca que lo clasifica como suelo rústico.
- c).- Se clasifica un nuevo sector urbanizable de tipo industrial y servicios en Cala d'Or para completar la oferta de este tipo de suelo complementario a la actividad turística y sin que la afecte negativamente.

A los efectos de la justificación del emplazamiento, se ha tenido en cuenta la existencia de una zona ya transformada en la que se encuentra situada una gasolinera y unas naves destinadas a autobuses y vehículos. Además, su situación entorno a la rotonda de entrada y en un entorno ya terciarizado por una gran superficie y diversos comercios.

## 04.- JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

De acuerdo con la norma 6 del Plan territorial insular de Mallorca, el crecimiento del suelo urbano o urbanizable vinculado a uso residencial, turístico o mixto para el municipio no podrá superar los siguientes límites:

- a).- En las actuaciones en ART o RD en ejecución del POOT (ha): 5,36

De acuerdo con la modificación 2 del Plan territorial insular de Mallorca que suprime la ART 8.11 de tipo diferido, no se considera la delimitación desde el planeamiento de ninguna área de reconversión. Ello sin perjuicio de que, posteriormente a su adaptación al referido PTM y vía modificación puntual, puedan llevarse a término operaciones concretas de reconversión en el ámbito de las zonas turísticas con las siguientes finalidades:

- Obtener suelo de reserva y dotacional con el objetivo de mejorar el entorno medio-ambiental y potenciar la reconversión hotelera.
- Realizar operaciones de esponjamiento de inmuebles obsoletos y obtención de espacios libres públicos, especialmente para reordenar y mejorar la primera línea de costa.

b).- Suelo de crecimiento residencial turístico o mixto no sujeto a actuaciones en ART o RD (ha): 22,06

b.1).- Crecimiento consumido por el planeamiento desde el aprobación de las DOT (m2): 0

b.2).- Cálculo y justificación del suelo de crecimiento consumido por el planeamiento:

Núcleos	Planeamiento vigente (1)	Revisión planeamiento	Diferencias
Santanyí	961812	986101	+24289
S'Alqueria Blanca	279567	282970	+3403
Calonge	159233	164891	+5658
Es Llombards	249640	249640	0
Cala Llombards	394134	394134	0
Cala Santanyí	642648	631450	-11198
Cala Figuera	469753	468780	-973
Portopetro (2)	911404	894309	-17095
Cala d'Or	2789982	2789982	0
Cap des Moro	172075	172075	0
Cala Barca	103096	100204	-2892
S'Horta	13693	13693	0
TOTAL (m2)	7137037	7148229	1192

(1).- Según medición sobre cartografía digital del planeamiento vigente.

(2).- Portopetro y Colonia del Silenci.

No existe crecimiento en suelo urbano sino que éste ha disminuido.

b.2).- Cálculo y justificación del suelo de crecimiento por cambio de calificación urbanística para destinarse a usos residenciales (UA-2S): 3.267 m2

b.3).- Superficie de suelo de crecimiento residencial consumido (ha): 0,32 ha.

b.4).- La superficie que el Plan territorial insular adjudica al suelo de crecimiento residencial, turístico o mixto es de: 22,06 ha.

Suelo remanente del municipio para futuro crecimiento de este tipo de suelo: 22,06 ha – 0,32 ha: 21,74 ha.

b.5).- Justificación del cumplimiento del POOT.

No hay crecimiento residencial en la zona POOT sino sólo de tipo industrial y servicios (SUB-02).

- c).- Crecimiento del suelo urbano o urbanizable vinculado a uso industrial y de servicios.
- c.1).- Superficie de suelo vinculado a uso industrial o de servicios, en los municipios con población de derecho inferior a 15.000 habitantes a la entrada en vigor del Plan territorial insular: 5 % de la suma de la superficie de suelo urbano y urbanizable así clasificado a la entrada en vigor del mismo, exceptuando el que quede reclasificado como rústico con la mencionada entrada en vigor y el que ya tenga la calificación de suelo de uso industrial o de servicios. No computarán las superficies de suelo necesario para la implantación de los equipamientos de almacenamiento y de servicios, como centros de transformación agro-alimentario y áreas de revalorización, transformación y almacenamiento de productos manufacturados a partir de materia reciclada.
- c.2).- Superficies actuales (según medición sobre cartografía digital) de crecimiento residencial, de acuerdo con el cálculo del anterior apartado b.4, consumido en las presentes NN.SS (ha): 0
- c.3).- Cálculo del 5 % de superficie máxima de uso industrial y de servicios del municipio y del suelo consumido por los actuales sectores (urbano y urbanizable) y por el nuevo sector urbanizable.

Superficie de suelo urbano del municipio.

- Santanyí (m2): 986.101
- S'Alqueria Blanca (m2): 282.970
- Calonge (m2): 164.891
- Es Llombards (m2): 249.640
- Cala Llombards (m2): 394.134
- Cala Santanyí (m2): 631.450
- Cala Figuera (m2): 468.780
- Portopetro (m2): 894.309
- Cala d'Or (m2): 2.789.982
- Cap des Moro (m2): 172.075
- Cala Barca (m2): 100.204
- S'Horta (m2): 13.693
- TOTAL: 7.148.229 m2 (714,82 ha.)

La máxima superficie en suelo industrial del municipio podría actualmente ascender a: 714,82 ha x 5 %: 35,74 ha (sin computar todas las posibles ampliaciones de suelo).

Cálculo del suelo de tipo industrial y servicios del municipio:

- Plan parcial del polígono de s'Olivó (Santanyí núcleo): 15,01 ha, que se corresponden con el ámbito del Plan parcial, es decir la primera fase ya ejecutada (incorporada a las NN.SS. como suelo urbano), así como la segunda y tercera fase (SUB-01S que se mantiene como suelo urbanizable) aún pendientes de ejecución.
- Sector urbanizable (SUB-01CD) de servicios de Cala d'Or: 16,26 ha (según las NN.SS. vigentes por error figura una superficie de 17,70 ha).
- Sector urbanizable de nueva creación (SUB-02CD), situado en Cala d'Or: 5,68 ha
- Total suelo urbano y urbanizable de tipo industrial y servicios: 36,95 ha., por lo que existe un incremento sobre el máximo determinado por el PTM de: 36,95 ha – 35,74 ha: 1,21 ha., aunque ello es consecuencia de no haber computado el suelo de crecimiento residencial y/o turístico asignado por el propio PTM al municipio, es decir: 22,06 ha. En su consecuencia, el 5% correspondiente al suelo de crecimiento son: 1,1 ha, con lo que el municipio sobrepasa el citado límite en 0,1 ha (1.000 m2) por lo

que el Plan parcial del SUp-02CD deberá destinar esa superficie a un uso no computable de acuerdo con la norma 8 del citado PTM o a incrementar la superficie mínima de equipamientos públicos de cesión.

- d).- Por último, hay que tener en cuenta que la disposición adicional cuarta del Plan territorial insular de Mallorca clasifica como suelo rústico el sector 12 (Es Pujol) de las vigentes NN.SS. de planeamiento.

## **05.- SUELO RÚSTICO**

### **5.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo.**

Los terrenos que se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. clasifican como suelo rústico por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, de valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que son así clasificados con el fin de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, por considerarlos como terrenos inadecuados para el desarrollo urbano.

### **5.2.- Condiciones establecidas por la Ley del suelo rústico.**

- a).- De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, la asignación de los terrenos que constituyen el suelo rústico se realiza mediante los instrumentos de planeamiento general. Se incluyen, en todo caso, entre los terrenos clasificados como suelo rústico los siguientes:

- El dominio público marítimo terrestre e hidráulico.
- Los terrenos que tienen un relevante valor agrícola, forestal, pecuario, cinegético, natural, paisajístico o cultural.
- Los terrenos que por sus características geotécnicas o morfológicas no sea aconsejable su desarrollo urbanístico por el riesgo o alto impacto que comportaría.
- Los terrenos que, aisladamente o en conjunto, formen unidades paisajísticas cuyas características interesa mantener.
- Los terrenos que tengan valor etnológico o que constituyan el entorno de elementos arqueológicos, de arquitectura rural o, en general, de patrimonio histórico, sometidos a un régimen de protección específico.
- Los terrenos que, de acuerdo con lo estructura territorial adoptada, se deban excluir del proceso de desarrollo urbanístico o preservar de este proceso.

- b).- El suelo rústico se ordena según sea suelo rústico protegido o suelo rústico común y con las categorías que establece el Plan territorial insular, asignándoles a cada una de ellos:

- Los usos prohibidos y admitidos, así como los condicionados. Estarán prohibidos aquellos en relación a los cuales no es posible autorizar ninguna actividad debido a que la incidencia de las actuaciones que se vinculen resultan incompatibles con la protección del suelo rústico. Los admitidos serán aquellos a los que se vinculen actuaciones que no alteren las características esenciales de los terrenos o que tienen una incidencia que ha sido previamente evaluada y corregida. Estos serán: Los usos relacionados con el destino y naturaleza de las fincas y los relacionados con la ejecución y mantenimiento de las estructuras públicas. Serán usos condicionados los que tan sólo se podrán efectuar en la forma que determine el instrumento de planeamiento general. Se consideran usos condicionados: El de vivienda unifamiliar y los vinculados a actividades declaradas de interés general.
- Cuando una parcela a la cual se vincule una actividad pertenece a más de un término municipal, las licencias y las autorizaciones municipales corresponderán al Consell Insular y la normativa de aplicación sobre condiciones de edificación será la propia del término municipal en el que se ubique la edificación (artículo 21.3 de la Ley 9/1997, de 22 de diciembre).
- Superficie de terreno mínima exigible vinculada a cada uso.

- Características tipológicas, estéticas y constructivas a las cuales se deberán sujetar las obras de edificación.
  - La delimitación de los núcleos rurales y las condiciones para su ordenación.
- c).- En suelo rústico tan sólo se podrán efectuar actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, la segregación o la división de terrenos o fincas cuando sean conformes con lo que dispone la Ley del suelo rústico y posteriores modificaciones. En todo caso estos actos estarán sujetos a la obtención de licencia municipal previa y serán nulos los que se efectúen sin licencia, exceptuando:
- Los que sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas.
  - Los que se establezcan reglamentariamente.
- d).- Las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar solamente podrán efectuarse en las zonas en las cuales el mencionado uso no se encuentre prohibido en las presentes Normas Subsidiarias y con las condiciones que se establecen y que se han adaptado a las siguientes prescripciones:
- En cuanto a la construcción de una nueva vivienda tan sólo se permite una vivienda unifamiliar por parcela.
  - La parcela mínima admitida en los terrenos clasificados como suelo rústico común será igual o superior a 14.000 m<sup>2</sup>.
  - En los terrenos clasificados como suelo rústico protegido se han aplicado las superficies mínimas, parámetros y usos según la matriz del suelo rústico.
  - Cuando la parcela en la cual se pretenda esta actividad se encuentre en suelo con diferentes categorías de rústico que supongan determinaciones diferentes, la parcela mínima se ha definido mediante una regla proporcional a efectos de su aplicación.
  - El procedimiento para la concesión de licencia municipal se iniciará ante el Ayuntamiento que lo tramitará de acuerdo con la normativa general de usos, obras y actividades. Una vez completado el expediente lo remitirá a la Comisión Insular de Urbanismo para el informe previo y vinculante sobre los requisitos de parcela mínima y aprovechamiento máximo. La CIU seguidamente lo someterá al trámite de información pública durante quince días, mediante anuncio publicado en el BOIB y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, y a la vista del resultado se emitirá el correspondiente informe que se notificará a la corporación municipal.
  - Las viviendas unifamiliares existentes, construidas legalmente, que no hayan agotado los parámetros de superficie construida aplicables en el momento de concesión de la licencia y se encuentren situadas en una zona donde este uso no esté prohibido, podrán ser objeto de ampliación respetando las condiciones establecidas en la disposición transitoria segunda, apartado 2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico.
- e).- Las actividades relacionadas con usos no prohibidos diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar deberán obtener, previamente a la licencia, la declaración de interés general de la Comisión Insular de Urbanismo o del Govern de las Islas Baleares en los casos previstos en el artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias de los Consells Insulars en materia de urbanismo y habitabilidad.
- f).- La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que, de acuerdo con los usos se establecen, trasciendan los intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o la

implantación, previa su adecuación, a lo que dispone el Título IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no hayan sido declarados fuera de ordenación.

El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico cumpliendo, además, con lo que establece el artículo 17 de la mencionada Ley.

g).- Las condiciones de las edificaciones e instalaciones que se recogen a las presentes Normas Subsidiarias cumplen con las siguientes limitaciones:

- Obligación de adaptarse a las tipologías propias del medio rural descritas en las normas.
- Porcentaje máximo de superficie construible: 3 % de la parcela.
- Porcentaje máximo de ocupación (edificación y elementos constructivos): 4 % de la parcela.
- Altura máxima de los edificios: 2 plantas (8 metros desde el nivel de la planta baja a la coronación de cubierta).
- Volumen máximo construible en cada edificio: 1.500 m<sup>3</sup>, con separación mínima entre edificios suficientemente amplia para que se singularice el impacto de cada uno.
- Características tipológicas de los edificios de acuerdo con los propios de cada zona, definiéndose las condiciones de volumetría, tratamiento de fachadas, morfología, tamaño de ventanas y soluciones de cubierta.
- Características estéticas y constructivas de los edificios, de las instalaciones y de las construcciones, determinando los materiales y acabados admitidos.

h).- Los edificios se situarán en la parcela teniendo en cuenta las siguientes condiciones de posición y de implantación:

- La conservación de la condición rústica de los terrenos.
- La posibilidad, en su caso, de explotación agraria.
- La protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.

Con esta finalidad en las presentes Normas Subsidiarias se han definido las condiciones de posición de los edificios en relación a:

- Distancias de la edificación a los linderos que garanticen su condición de aislada.
- Situación de acuerdo con la topografía de la parcela.
- Condiciones de abancalamiento obligatorio y de sus acabados.
- Ámbito de obligada situación de las posibles edificaciones en una determinada zona.
- Porcentaje de la parcela que debe mantenerse en estado natural.
- Los terrenos del entorno al edificio que deben ser reforestados, con indicación de las características básicas.
- Las características de los cerramientos de la parcela.

i).- Las edificaciones y las instalaciones deberán resolver las dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de las infraestructuras existentes. Las dimensiones y características de estas dotaciones serán las estrictamente necesarias para dar servicio a la actividad y no podrán dar servicio a actividades diferentes de la vinculada. Las obras correspondientes a estas dotaciones se podrán autorizar conjuntamente con la actividad a la cual sirvan. Cuando no se vinculen a una única actividad o no se ajusten a las limitaciones anteriormente expuestas se deberán declarar de interés general y nunca podrán dar apoyo a actuaciones ilegales.

j).- Cualquiera solicitud de actividad a suelo rústico deberá reunir los requisitos del artículo 70 de la Ley 30/1992, de 6 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento

administrativo común y se deberá acompañar:

- Documentación a la cual se detalle la titularidad.
  - Plano de emplazamiento y memoria detallada de las características de la actividad.
  - Proyecto básico, visado por el Colegio profesional correspondiente, cuando la actividad comporte obras de construcción.
  - Cuando el expediente se deba someter a información pública, la documentación se completará con el material adicional que se establezca reglamentariamente.
- k).- Como consecuencia, mediante la disposición adicional cuarta de la Ley del suelo rústico, de la modificación del artículo 2.1 de la Ley 8/1998, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación, se consideran edificios o instalaciones fuera de ordenación los que se construyen o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general o que su uso contravenga las condiciones del acuerdo con el que fueron autorizadas, así como los construidos en contra de la legislación urbanística vigente, aunque haya transcurrido el plazo de ocho años fijados por el artículo 73 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

### **5.3.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio.**

Son, de acuerdo con la definición de las DOT, las áreas sustraídas al desarrollo urbano que se deben preservar de los procesos de desarrollo urbanístico, distinguiéndose dos clases de suelo rústico:

#### **5.3.1.- Suelo rústico protegido.**

Son aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las cuales, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Está formado por cinco categorías:

##### **a).- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).**

Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, así como también los espacios naturales protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con los criterios de promover la conservación, la búsqueda y la mejora de los recursos naturales.

En las mencionada áreas, de acuerdo con la Disposición adicional vigésimo primera, los cerramientos de las fincas se regirán por las siguientes reglas:

- Los cerramientos de las explotaciones agrarias que no supongan obras de fábrica, se efectuarán siguiendo el sistemas tradicionales de la zona, sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.
  - En los casos no comprendidos en el punto anterior, los cerramientos se realizarán con piedra arenosa o calcárea en muros de pared seca y queda expresamente prohibido su revoque. La altura máxima del cerramiento macizo será de un (1) metro y se admitirá sobre su coronación y hasta una altura máxima de 2,20 metros, la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona.
- b).- Áreas naturales de especial interés (ANEI).

Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de



las áreas de especial protección de las Islas Baleares, no incluidas a la categoría anterior. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con los criterios de promover las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para su conservación que sean compatibles con las de las áreas AANP.

c).- Áreas naturales de interés paisajístico (ARIP).

Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajísticas y ambiental de acuerdo con los criterios de promover la conservación y la mejora de los recursos paisajístico.

d).- Áreas de prevención de riesgo (APR).

Son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión, de contaminación de acuíferos o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con las condiciones y limitaciones de desarrollo de los usos y de las actividades en función del nivel de riesgo y determinar las acciones de protección y de previsiones de las infraestructuras, siguiendo los criterios de la administración pública competente, así como promover las acciones que eviten estos riesgos.

En las mencionadas áreas, de acuerdo con la Disposición adicional undécima de las DOT, para reducir al máximo los niveles de riesgo de desprendimiento, de erosión, de inundación, de contaminación de acuíferos o de incendio, los diferentes instrumentos urbanísticos incluirán la documentación necesaria para hacer frente a estos riesgos.

Para la obtención de licencia de obras o actividades en terrenos situados en estas áreas, de conformidad con la que establece la disposición adicional decimoquinta de la Ley 10/2003, será preceptivo haber obtenido el informe previo de la Administración competente en materia de medio ambiente.

e).- Áreas de protección territorial (APT).

Son, con independencia de su inclusión a las categorías antes mencionadas, las siguientes:

e.1).- La franja de 500 metros medidos desde el límite interior de la orilla de la mar.

e.2).- La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de éstas de:

- 25 metros para las carreteras de cuatro o más carriles.
- 18 metros para las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- 8 metros para las carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

Excepto cuando se trate de travesías, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Islas Baleares.

5.3.2.- Suelo rústico común.

Es el constituido por el resto de los terrenos que pertenecen a áreas sustraídas del desarrollo urbano y que no se encuentren incluidas en ninguna de las cinco categorías de suelo rústico protegido. Está formado por tres categorías:

a).- Áreas de interés agrario (AIA).

Son aquellas áreas que se determinan en el Plan territorial insular de Mallorca y que corresponden a las áreas en rústico de régimen general, no forestales. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con los siguientes criterios: Definir medidas que protejan el potencial productivo del suelo, la permanencia del arbolado, los incentivos para las actividades agrarias y la mejora de las áreas rurales.

b).- Áreas de transición (AT).

Son aquellas áreas que se determinan en el Plan territorial de Mallorca.

c).- Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).

Serán las constituidas por el resto de suelo rústico común.

### 5.3.3.- Cuadro de definiciones de usos.

a).- Protección y educación ambiental.

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlo a término: Habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arrollos o torrentes, miradores y similares.

b).- Actividades del sector primario.

b.1).- De carácter extensivo.

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Estarán vinculadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de pasturas y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos. Incluye las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación. Éstas deberán incorporar los criterios de integración ambiental y paisajístico de las DOT.

b.2).- De carácter intensivo.

Estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, de acuerdo con los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura. Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los hiverneros, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas y otros similares.

b.3).- Complementarias.

Serán consideradas así el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, las posadas, las casas de

colonias, los refugios y otras instalaciones vinculadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico. En cualquiera caso, se entenderán comprendidas en este apartado las actividades complementarias a las cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vinculará los instrumentos de planeamiento general a efectos de la aplicación transitoria de la matriz de ordenación del suelo rústico.

b.4).- Extractivas.

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares vinculadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

c).- Actividades del sector secundario.

c.1).- Industria de transformación agraria.

Son las actividades vinculadas al almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y de su envase para comercializarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuadas a las condiciones de integración establecidas en las DOT. Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamientos de productos que no sean de la producción de la propia explotación en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

c.2).- Industria en general.

Son las actividades vinculadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las condiciones de integración establecidas en las DOT.

d).- Equipamientos.

d.1).- Equipamientos sin construcción.

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no vinculados a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el punto b-3. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de diferentes clases, de carácter concentrado o no, como son: Áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporal ligadas a la playa. Se incluirán las instalaciones de mesas, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a tareas de mantenimiento, servicio y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

d.2).- Resto de equipamientos.

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta vinculadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales y al turismo de ciertas dimensiones que, por sus características, necesariamente se deben situar en suelo rústico. Se incluyen, a modo de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria de acuerdo con

su legislación específica, cámpings, parques zoológicos o circuitos deportivos.

e).- Infraestructuras.

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

e.1).- Pequeñas infraestructuras: Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m<sup>2</sup>.

e.2).- Vías de transporte: Incluye autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

e.3).- Conducciones y tendidos: Son un conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares y otras líneas de tendido aéreo o soterradas, juntamente con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.

e.4).- Puertos y puertos deportivos: Se incluyen las instalaciones vinculadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación, movimiento y todas las otras superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio, de pesca y sus superficies anexas.

e.5).- Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 m<sup>2</sup>, aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto pareciendo sobre el medio físico.

f).- Vivienda unifamiliar aislada.

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

**5.4.- Condiciones establecidas por el Plan territorial de Mallorca.**

5.4.1.- Régimen de usos.

SUELO RUSTICO PROTEGIDO	AANP	ANEI	ARIP	ARIP-B	APR (*)	APT
<b>SECTOR PRIMARIO</b>						
Actividades extensivas	1	1	1	1	1	1
Actividades intensivas	3	2	2	2	2	2
Actividades complementarias	3	2	2	2	2	2
<b>SECTOR SECUNDARIO</b>						
Industria, transfor. agraria	3	3	2	2	2	2
Industria general	3	3	3	3	3	3
<b>EQUIPAMIENTOS</b>						
Sin construcción	3	2	2	2	2	2
Resto de equipamientos	3	3	2	2	2	3

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

OTROS						
Actividades extractivas	3	3	3	3	3	3
Infraestructuras	3	2	2	2	2	2
Vivienda unifamiliar	3	3	2	3	2	3
Protección y educación ambiental	2	2	2	2	2	2

(\*).- En las Áreas de prevención de riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

SUELO RÚSTICO COMÚN	AIA-I	AIA-E	AT-C	AT-H	SRG	SRG-F
<b>SECTOR PRIMARIO</b>						
Actividades extensivas	1	1	1	1	1	1
Actividades intensivas	1	1	1	1	1	1
Actividades complementarias	2	2	2	2	2	2
<b>SECTOR SECUNDARIO</b>						
Industria, transfor. agraria	2	2	2	2	2	2
Industria general	3	3	3	3	3	3
<b>EQUIPAMIENTOS</b>						
Sin construcción	2	2	2	2	2	2
Resto de equipamentos	2	2	2	2	2	2
<b>OTROS</b>						
Actividades extractivas	3	3	3	3	3	3
Infraestructuras	2	2	2	2	2	2
Vivienda unifamiliar	2	2	3	2	2	2
Protección y educación ambiental	2	2	2	2	2	2

(1).- Admitido.

(2).- Condicionado a la obtención de la declaración de interés general o a la autorización de actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar establecida en la Ley 6/1997, del suelo rústico, y a los siguientes requisitos adicionales:

a).- Actividades intensivas en ANEI, ARIP, ARIP-B, APR y APT:

Garantizar la recogida y depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas, el mantenimiento de la masa arbórea existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos por, al menos, el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie y el de aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales. En ANEI no podrán ubicarse invernaderos.

b).- Actividades complementarias en ANEI, ARIP, APR, APT, AIA, AT, SRG-F y SRG:

Solo actividades de servicios turísticos en el medio rural según su normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias). Excepto en AANP, ANEI y ARIP-B, los hoteles rurales podrán complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad. Además, alguna de las siguientes: Venta directa de los productos de su explotación y actividad artesanal realizada en su explotación, según regulación de la legislación agraria, granja cinegética, albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones vinculadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas

complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que su volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado al interior de una construcción existente con anterioridad a la entrada en vigor del PTI.

c).- Industria y transformación agraria en ARIP, APR, APT y SRG-F:

Que se ubique en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido o SRG-F. Los edificios serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.

d).- Resto de equipamientos en ARIP, APR, AIA, AT, SRG y SRG-F:

d.1).- La oferta turística se limita al hotel de cinco estrellas que por sus características necesariamente deba situarse en el suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico y que:

- Se establezca en construcciones anteriores al 14 de julio de 1.956 (al volumen edificado anterior a esta fecha se le denomina núcleo original).
- La superficie edificada vinculada a hotel no supere la 1 % de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismos o de hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del PTI.
- Disponga de informe favorable de la CIOTUPH u órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.
- No sobrepasar las 120 plazas de alojamiento o las 60 unidades de alojamiento turístico.
- Podrán, excepto en ARIP-B, complementarse con instalaciones deportivas al aire libre y disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar la mencionada actividad.
- La superficie edificada existente, en función de una oferta turística de máxima calidad, se puede ampliar siempre que: La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no llegue al 1 % de la parcela (excepto que se trate de conversión de agroturismos o de hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del PTI.), las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no a éste, se integren con él sin dañar sus valores arquitectónicos y no supongan una ampliación de volumen superior a un 20 % del núcleo original. En caso de realizarse nuevos edificios deberán ser menores y subordinados a la edificación del núcleo original.

d.2).- Los campos de golf, además de su normativa específica, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- El conjunto de los movimientos de tierras así como la ubicación temporal, tanto de éstas, como de las estructuras, se deberán realizar únicamente en el ámbito deportivo del campo de golf.
- Las construcciones, vinculadas o no al deporte del golf, únicamente podrán ser las que resulten autorizables por la normativa específica de campos de golf, es decir la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible a las Islas Baleares (BOIB n. 68, de 17.05.08).
- El campo de golf no podrá ocupar zonas ARIP-B, AIA y SRG-F.
- El agua para su riego procederá de la depuración de aguas residuales o de otros medios expresamente admitidos por la normativa específica de los campos de golf y contará con sistemas automatizados de optimización del consumo de agua mediante estación meteorológica propia. Las zonas de embalse de aguas contarán con cinturones de vegetación terrestre que actúen como filtros naturales y las canalizaciones que drenen las aguas de la masa embalsada contarán con arquetas de recogida de residuos finos.
- Realizar un estudio de impacto ambiental tanto del propio campo como de sus obras de construcción.

- La CIOTUPH o el órgano que tenga atribuida la competencia, deberá tener en cuenta, en referencia a su localización, al valorar la existencia o no del interés general que justifique la implantación del nuevo campo de golf, los criterios regulados en el apartado 3 de la norma 57 y norma 61 del PTI.

Además, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible a las Islas Baleares, las declaraciones de interés general para las instalaciones de campos de golf deberán cumplir con las condiciones del artículo 8 según la cual la edificabilidad máxima de las construcciones de nueva planta no podrá superar los 2.000 m<sup>2</sup> y, en ningún caso, podrán contemplar usos residenciales excepto los indispensables para el personal encargado de su mantenimiento o vigilancia, ni usos de alojamiento turístico en cualquiera modalidad.

- d.3).- El uso docente, educacional, socio-asistencial, sanitario, o deportivo en AT, el uso científico, cultural o deportivo, el uso, en edificios existentes o canteras inactivas a la entrada en vigor del PTI, de ocio o recreativo y, en edificios existentes, el uso comercial o de almacenamiento.

- e).- Infraestructuras.

- e.1).- En ANEI, ARIP, APR y SRG-F:

Las del tipo E-1 (pequeñas infraestructuras) y E-2 (vías de transporte) que estén recogidas en el PDS de carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el PDS de transporte. En el caso de apertura de nuevos caminos solo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos. Las del tipo E-3 (conducciones y tendidos) y E-5 (grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal) siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

- e.2).- En APT, AIA, AT y SRG:

Las del tipo E-1 (pequeñas infraestructuras), E-2 (vías de transporte y caminos), que estén recogidas en el PTI o en los correspondientes PDS, E-3 (conducciones y tendidos) y E-5 (grandes infraestructuras técnicas de carácter no lineal). Las marinas secas o superficies de invernaje de embarcaciones solo se permitirán a AT-H.

- f).- Vivienda unifamiliar aislada en ARIP, APR, AIA, AT-H, SRG y SRG-F:

- f.1).- Que no esté prohibido por el planeamiento general en la zona donde pretenda implantarse y se cumplan las condiciones que en éste se establezcan.

- f.2).- Que resulte sólo una vivienda por parcela, la cual deberá contar con la superficie señalada para tal uso por el planeamiento general, no inferior a: 50.000 m<sup>2</sup> en ARIP y SRG-F y 14.000 m<sup>2</sup> en AIA, AT-H y SRG.

- f.3).- Que la fecha de división, segregación o fragmentación de la parcela, acreditada mediante su constancia en documento público, se encuentre en algún de los siguientes supuestos:

- Proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes del día 16 de julio de 1.997.
- No proceda de una división, segregación o fragmentación practicada desde el 16 de julio de 1.997 y antes del 13 de octubre de 1.999 que haya dado lugar, simultánea o sucesivamente, a más de cinco unidades registrales independientes, excluida la finca matriz, excepto que se hayan reagrupado por debajo de este límite o que se trate de actuaciones amparadas en el apartado siguiente.
- Parcelas, segregadas desde el 13 de octubre de 1.999, que provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos o

a hijos de hijos premuertos o debido a herencia entre padres y hijos (incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación), limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez. Esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

Juntamente con la solicitud inicial de licencia, se deberá presentar una certificación expedida por el Registro de la Propiedad acreditativa del historial continuado de la parcela, que indique si ha sido objeto de alguna división, segregación o fragmentación y, en su caso, si lo ha sido por donación, herencia o cualquier otra causa.

f.4).- Cuando suponga nueva construcción de edificaciones o cambio de uso de otras ya existentes, la misma cumpla con las siguientes determinaciones:

- El programa y distribución del conjunto de las dependencias incluidas serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.
- Las dependencias que conformen la vivienda, vinculada a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y tendrán acceso todas ellas desde el interior del mismo.
- Únicamente se podrán desarrollar en edificaciones separadas de la principal las dependencias que no sean obligatorias en la composición de la vivienda y que tengan usos de servicio o complementarios a éste, siempre que su superficie edificada resulte coherente con el programa planteado para la vivienda y que su volumen, altura y apariencia no desvirtúen los del edificio principal.
- El conjunto de la edificación o edificaciones deberán cumplir con las normas de integración paisajística del PTI.

f.5).- En APR de incendio se deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible y se aplicará el régimen de usos previstos a la categoría de suelo rústico que les correspondería en ausencia del riesgo de incendio.

f.6).- Los requisitos mínimos para considerar si una vivienda existente en suelo rústico es susceptible de ser objeto de obras de reforma y ampliación serán los regulados por el planeamiento general de acuerdo con los siguientes:

- Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie útil mínima de 35 m<sup>2</sup> y suficiente capacidad por poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.
- Que se haya construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1.956, lo cual se acreditará mediante una certificación municipal, emitida partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.
- Que para la reforma no sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales, arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria la reconstrucción, excepto que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente. La demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso regulados en el PTI.
- Las ampliaciones se deberán integrar a la vivienda existente y ningún caso no podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.



En las edificaciones existentes de tipología tradicional que incumplan algún de los parámetros de posición de los edificios en relación a la parcela o de altura máxima establecida para las edificaciones de nueva planta del mismo uso, el planeamiento municipal deberá incorporar medidas para permitir obras de reforma y de ampliación, con la intención de respetar y proteger los edificios y evitar su degradación, aunque esta ampliación deberá cumplir con los parámetros exigibles para nuevas construcciones.

g).- Protección y educación ambiental en AANP.

Que se ubique en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

(3).- Prohibido, excepto:

a).- Equipamiento sin construcción en AANP derivados de las concesiones de temporada en el litoral, incluyendo los aparcamientos ligados a estas actividades que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral.

b).- Actividades extractivas en ANEI, ARIP, ARIP-B, APT, AIA, SRG y SRG-F en canteras ya existentes a la entrada en vigor de la LEN que estén autorizadas o se autoricen según el PDS de canteras. No obstante, se deberá obtener la declaración de interés general, la cual comportará la calificación de la parcela para la actividad extractiva, hasta que no se produzca la adaptación del planeamiento municipal.

c).- Infraestructuras en AANP del tipo E-2 (vías de transporte) recogidas en el PDS de carreteras.

d).- Las siguientes, aunque condicionadas a la obtención de la declaración de interés general:

- Actividades intensivas en AANP declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, no incluidas en la LEN.
- Actividades complementarias en AANP que no se encuentren en: los sistemas dunares, los islotes, las zonas húmedas, las cimas, los barrancos, los acantilados, los peñascos más significativos y los terrenos calificados como elemento paisajístico singular en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1.973, excepto si se trata refugios de montaña dentro de una red pública y en edificios existentes, siempre que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos (se incluye también el uso de aparcamiento vinculado a la mencionada actividad). Cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.
- Industria y transformación agraria en AANP y ANEI que se ubique en edificios existentes que no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos y que sean actividades de tratamiento de productos de la misma explotación, la cual puede ser discontinua pero siempre en parcelas ubicadas en suelo rústico protegido. En áreas declaradas como espacios naturales protegidos por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, no incluidas en la LEN, y en ANEI los edificios existentes, serán ampliables hasta un máximo de un 20 % de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad.
- Industria general en SRG, existentes a la entrada en vigor del PTI y anteriores al 1 de enero de 1.996, que sean autorizadas de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del PTI.
- Infraestructuras en AANP, cuando se justifique la imposibilidad de su ubicación en suelos de menor protección y se trate de: Pequeñas infraestructuras (E-1) destinadas a tratamiento de residuos, las conducciones, los tendidos y las instalaciones de telecomunicaciones (E-3) y las grandes instalaciones técnicas (E-5) destinadas a tratamiento de residuos.

5.4.2.- Cuando en una misma parcela coincidan diversas categorías de suelo rústico, deberá respetarse el

régimen de usos correspondiente a cada categoría en su parte afectada. Todas las referencias que se hacen a edificaciones y construcciones existentes, lo son condicionadas a que las mismas no estén en situación de fuera de ordenación.

### 5.4.3.- Unidades de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal y del valor paisajístico.

a).- El municipio se encuentra dividido por tres unidades paisajísticas:

- Unidad paisajística UP-2: Xorrigo, Massís de Randa, parte sur de la Serra de Llevant y Puig de Bonany.
- Unidad paisajística UP-6: Llevant.
- Unidad paisajística UP-7: Migjorn.

b).- Valoración paisajística:

1. Valoración paisajística moderada.
2. Valoración paisajística alta, muy alta o extraordinaria.

c).- Condiciones de integración paisajística y ambiental.

c.1).- Condiciones de las edificaciones e instalaciones:

- Edificabilidad máxima de la parcela: 2 % (unidades paisajísticas: 1, 2 y 5 y zonas: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA y SGR-F) y 3 % en el resto.
- Ocupación máxima de la parcela (edificación y resto de elementos constructivos): 3 % (unidades paisajísticas: 1, 2 y 5 y zonas: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA y SGR-F) y 4 % en el resto.
- Altura máxima: 8 metros (B+1P), contados desde el nivel de la planta baja del edificio hasta la coronamiento de la cubierta.
- Los porches no podrán superar el 20 % de la superficie ocupada por el resto de la edificación.
- La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.
- El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será dentro de la gama de la piedra, de marès o de los ocres-tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón y parecido.
- La cubierta será inclinada de teja árabe, permitiéndose otro tipo de cubiertas tradicionales en cuerpos y elementos complementarios, siempre que éstas no superen el 20 % de la superficie ocupada total de la edificación principal. En la cubierta deberán quedar integrados todos los elementos que se deban instalar en la parte superior del edificio, de modo que no sean visibles a larga distancia.
- Las aguas residuales generadas no podrán ser abocadas a pozos negros o zanjas filtrantes. Los proyectos técnicos contendrán el sistema de evacuación que garantice su cumplimiento.

c.2).- Condiciones de posición y de implantación:

- Los edificios, al ubicarse dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual. La edificación, en parcelas con pendiente media superior al 10 %, deberá situarse en las áreas de menos desnivel de tal forma que se eviten grandes nivelaciones y desmontes.
- Dentro de las unidades paisajísticas: 1, 2 y 5 y zonas: ANEI, ARIP, APR, APT, AIA y SRG-F, no se podrán situar las nuevas edificaciones en áreas con pendiente mayor al 20 %.

c.3).- Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación:

- La parte de la parcela no ocupada por la edificación, ni por el resto de elementos constructivos, se deberá

mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

- Dentro de las unidades paisajísticas: 1, 2 y 5 y zonas: ANEI, ARIP y SRG-F no se harán movimientos de tierras, ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno. El acabado de las bancales y los muros de cerramiento serán de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidas por la edificación y demás elementos constructivos, no se podrán situar a más de 1,50 metros por sobre y 2,20 metros por debajo del terreno natural.
  - Los cerramientos de las propiedades, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha (sobre palos de madera en las unidades paisajísticas: 1, 2 y 5 y zonas: ANEI, ARIP y SRG-F), eléctricas o de seto. Cuando sean de obra serán de piezas de marés, no revocados, o pared seca, con una altura máxima del macizo de 1 metro, en ambos casos, admitiéndose sobre su coronación y hasta la altura máxima de 2,20 metros la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona. Excepto en el caso de huertos y de explotaciones intensivas, deberán dejarse separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso de agua y de la fauna silvestre.
- c.4).- Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de ésta, o transcurran íntegramente por dentro de diversas fincas a título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes.
- c.5).- Ninguna construcción o instalación podrá eliminar o reducir elementos edilicios, catalogados de valor cultural, de la parcela como muros de piedra seca, barracas de “roter”, hornos de cal, casas de “neu” o bancales. Hasta que no exista catálogo municipal no se podrán efectuar las referidas obras en ninguno de los elementos edilicios relacionados.
- c.6).- No se permitirá la publicidad fija mediante cerramientos, carteles o medios acústicos, aunque no se considerará publicidad los indicadores, integrados en el entorno y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle de dimensión inferior a 0,2 m2.
- c.7).- Los sistemas generales que el planeamiento urbanístico ubique en suelo rústico no estarán sujetos a las condiciones anteriores y las declaraciones de interés general podrán exonerar de su cumplimiento a las edificaciones e instalaciones de carácter agrario ligadas a un uso admitido, cuando así lo autorice su normativa específica y las viviendas amparadas en la autorización regulada al apartado 2.b del artículo 27 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares.

5.4.4.- Ámbitos de planeamiento coherente supramunicipal (APCS).

Son para el municipio los siguientes:

- Ámbito de planeamiento coherente 4: Llevant y Serra de Llevant Sud.
- Ámbito de planeamiento coherente 5: Migjorn.
- Ámbito de planeamiento coherente 9: Xorrigo-Massís de Randa.

Dentro de cada término municipal, el porcentaje mínimo de superficie (%) para cada APCS que puede tener una superficie de parcela mínima de más de 28.000 m2 para el uso de vivienda es el siguiente:

APCS	1	2	3	4	5	6	7	8	9
% > 28.000 m2	97	60	73	17	43	61	43	19	67

a).- Criterios:

- La superficie de las áreas donde el uso de vivienda esté prohibida también computarán.
- Cuando la superficie de uno de los APCS, que afecten a un mismo municipio, supere el 80 % del término

municipal, solo será de aplicación el porcentaje de éste a todo el término y no será de aplicación el índice correspondiente, aplicando el índice del APCS mayoritario, en el caso de superficies de APCS inferiores a un 10 % del término municipal.

- Criterios para establecer la ubicación de la zona con mayor protección: Cuando sea posible, se aplicará la mayor protección a los territorios contiguos o más próximos a AANP, ANEI o ARIP y, alternativamente, teniendo en cuenta la situación y regulación de la parcela mínima de los municipios colindantes para lograr ordenaciones no dispares, a las zonas limítrofes de varios términos municipales ubicados dentro de un mismo APCS.
- Sólo se considerarán aquellas zonas donde siempre sea necesaria la superficie de 28.000 m<sup>2</sup>, sin excepciones que permitan superficies inferiores por razón de la fecha de división, segregación o fragmentación.

b).- Justificación del cumplimiento del APCS.

TIPOS DE SUELO RUSTICO (1)	Superficie de parcela (ha) > 28.000 m <sup>2</sup>	TIPOS DE SUELO RUSTICO (1)	Superficie de parcela (ha) < 28.000 m <sup>2</sup>
	APC-5		APC-5
AANP	1121,38	AIA	31,29
ANEI	1193,58	AT-H	938,43
ARIP	1235,74	SRG	3073,42
SRG-F	541,93		
SS.GG.	3,62		
APT (carreteras)	153,21		
APT (costas)	220,92		
AT-C	48,81		
TOTAL (hà)	4519,19	TOTAL (hà)	4043
TOTAL (%)	52,78	TOTAL (%)	47,22
APCS (% mínimo)	43	APCS (% máximo)	57

- (1).- De acuerdo con la norma 24 del Plan territorial insular de Mallorca: En caso de que en un municipio afectado por dos o más APCS, la superficie de una de ellas supere el 80 % del territorio del término municipal, solo se aplicará el porcentaje de ésta a todo el término. En el caso de superficies afectadas por una APCS inferiores a un 10 % del término municipal no se aplicará el índice correspondiente y, en tal caso, se aplicará el índice del APCS mayoritario. En tal caso la superficie situada dentro del APCS-9 es de: 823,74 ha (6,769 %) y la superficie dentro del APCS-4 es de: 37,95 ha (0,312 %), siendo la superficie dentro del APCS-5 de: 11.306,88 ha (92,919 %), todo el término se regirá por el porcentaje del APCS-5.

**5.5.- Condiciones de las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y régimen de unidades mínimas de cultivo.**

El Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, en relación con las actividades vinculadas con la destinación y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo (BOIB n. 153 ext., de 23.12.02), establece las siguientes condiciones:

5.5.1.- Explotación agraria.

- a).- Conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular que destinado a las actividades señaladas, primordialmente con finalidades de mercado, forma una unidad orgánica o una organización económica, aunque esté constituida por parcelas (fincas, posesiones, lugares, haciendas) no

límites.

- b).- Se consideran edificios o instalaciones afectas a la explotación agrícola, ganadera o forestal los necesarios para desarrollar las actividades relacionadas en el artículo 2.1 (rotura, despedrado, nivelación, aportación de tierras y enmiendas tendentes a la mejora del suelo con finalidades agrícolas, labranza, plantación, siembra, cultivo, poda, reparación, riego, cría, mantenimientos y custodia de animales, etc).
- c).- Procedimiento y documentación.
  - Presentación por el interesado de la solicitud ante el Ayuntamiento.
  - Certificación de inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias.
  - Memoria justificativa sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 21 y 22 de la Ley 6/1997, del suelo rústico, emitida por técnico competente.
  - Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado siguiente.
  - Una vez completado el expediente se solicitará, de acuerdo con el artículo 34.3, de la Ley 6/1997, del suelo rústico, el informe de la Administración competente en materia de agricultura. Si el informe fuese desfavorable, sólo podrán autorizarse las actividades declaradas de interés general.
- d).- Condiciones de la autorización.
  - Que la explotación agrícola, ganadera o forestal ocupe, por lo menos, media UTH (unidad-trabajo-hombre).
  - Que la tipología de la edificación sea adecuada al uso agrario.
  - Superficie mínima de parcela: 2 cuarteradas (14.206 m<sup>2</sup>).
- e).- Superficies construidas máximas de las edificaciones afectas a explotación agrícola:

SUPERFICIE DE EXPLOTACIÓN	SECANO (m <sup>2</sup> )	RAGADÍO (m <sup>2</sup> )
> 2 cuarteradas (14.206 m <sup>2</sup> )	50	100
> 5 cuarteradas (35.515 m <sup>2</sup> )	100	150
> 10 cuarteradas (71.030 m <sup>2</sup> )	150	--

- Para explotaciones ganaderas intensivas la superficie construida será la justificada sobre proyecto según el número de animales y la legislación vigente.
- En las superficies máximas construidas se computarán las edificaciones agrarias ya existentes, donde se realicen actividades relacionadas con el destino o naturaleza de las fincas.
- Estarán exentos de los parámetros anteriores, salvo el caso de la condición general de la tipología de la edificación, las construcciones a realizar en explotaciones agrarias inscritas en el Registro General de Explotaciones Agrarias Prioritarias, las edificaciones que se construyan en explotaciones agrarias prioritarias que reúnan las condiciones de la Ley 19/1995, los edificios e instalaciones vinculados a los usos complementarios de la actividad tradicional y los invernaderos e instalaciones de riego.

5.5.2.- Unidad mínima de cultivo.

- a).- Parcela de regadío.
  - Tener la condición de regadío en el catastro de fincas rústicas.
  - Disponer de un caudal de agua autorizado suficiente para su riego.
  - Disponer de la infraestructura necesaria para el riego.
  - Superficie mínima: 0,7 cuarteradas (5.000 m<sup>2</sup>).

b).- Parcela de secano.

- La que no es de regadío, excluidas aquellas parcelas consideradas terreno forestal
- Superficie mínima: 3,5 cuarteadas (25.000 m<sup>2</sup>).

c).- Si la parcela que pretende segregarse de una finca se extiende por más de un término municipal, con unidades mínimas de cultivo diferentes, se le aplicará la de menor extensión.

**5.6.- Criterios para las áreas de prevención de riesgo (APR).**

Las áreas de prevención de riesgo (APR) son aquellas áreas que presentan un manifiesto riesgo de inundación, incendio, erosión, contaminación de acuíferos o desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías anteriores. Las áreas de prevención de riesgo (APR), con la excepción de la zona de posible riesgo (ZPR) de contaminación de acuíferos, han sido delimitadas por el Plan territorial insular de Mallorca. Estas áreas responden a los siguientes criterios:

5.6.1.- Inundación:

Zonas de terreno plano situadas en los laterales de algunos de los torrentes, según delimitación efectuada por la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Recursos Hídrics) y recogida en el Plan territorial insular de Mallorca.

5.6.2.- Incendios:

Zonas de terreno donde existe una masa arbórea importante, según delimitación efectuada por la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat) y recogida en el Plan territorial insular de Mallorca.

Así mismo, de acuerdo con los criterios establecidos por la Conselleria de Medi Ambient, las parcelas lindantes o situadas a una zona de riesgo evidente de incendios deberán cumplir las siguientes condiciones:

a).- Los preceptos relativos a incendios forestales previstos a la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura i Pesca de las Islas Baleares.

Se deberá cumplir también con la Ley 2/1998, de 13 de marzo, de ordenación de emergencias en las Islas Baleares y el Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales que asigna al municipio la prioridad MEDIA de acuerdo con la siguiente tabla:

SUPERFICIE FORESTAL (ha)	SUPERFICIE FORESTAL SEGÚN PRIORIDADES (ha)			
	MUY ALTA	ALTA	MEDIANA	BAJA
3.083,05	216,84	831,42	2.025,44	0

b).- Las urbanizaciones y parcelas no edificadas que estén situadas a menos de 500 metros de terrenos forestales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetrales contados desde el perímetro exterior.
- Mantener limpia la vegetación seca en los viales de acceso, los interiores y las cunetas.

- Disponer de una red de hidrantes perimetrales de 100 mm de diámetro con tomas cada 200 metros.
- Disponer de un Plan de autoprotección para la incorporación al Plan municipal de actuación de acuerdo con el Plan de Protección Civil.
- Mantener las parcelas no edificadas y los espacios libres de las edificaciones limpias de vegetación seca, al menos durante la época de máximo peligro de incendios.

c).- Explotaciones agrarias e instalaciones de carácter industrial y de servicios:

- Las instalaciones agrícolas, ganaderas y forestales situadas en terrenos forestales se adecuarán a la normativa que se establezca en función del grado de peligrosidad que comporten.
- Los edificios e instalaciones de carácter industrial de suministro y almacenaje de carburantes y productos inflamables, así como las edificaciones e instalaciones de servicios, deberán cumplir la normativa establecida, elaborando un Plan de autoprotección que se incorporará al Plan de actuación municipal.
- Los solares industriales sin edificar deberán estar libre de vegetación seca o muerta durante la época de máximo peligro de incendios.

d).- Áreas recreativas y de acampada:

- Estas áreas dispondrán de una franja de protección de 50 metros de anchura.
- Las situadas a municipios de alto riesgo de incendios dispondrán de una red de hidrantes perimetral o de una reserva de agua suficiente.

5.6.3.- Contaminación de acuíferos:

Zonas de terreno que por su composición geológica, presencia de acuíferos y por sus usos admitidos pueden ser susceptibles de contaminación.

5.6.4.- Desprendimientos:

Zonas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable, según estudios realizados por la ITGME y delimitación recogida en el Plan territorial insular de Mallorca.

GRADO DE SUSCEPTIBILIDAD (PENDIENTES)	RIESGO ALTO	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO
DESPRENDIMIENTOS ROCOSOS	> 35°	20 – 35°	< 20°
DESLIZAMIENTOS EN SUELOS	> 30°	15 – 30°	< 15°

5.6.5.- Erosiones:

Zonas de posible peligro de erosión, según estudios de la Conselleria d'Agricultura i Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat) y delimitación recogida en el Plan territorial insular de Mallorca.

EROSIONES	PENDIENTE	VEGETACIÓN	PERMEABILIDAD
ALTA	> 30°	sin vegetación	Impermeable, baja, media y alta
	> 30°	con vegetación	Impermeable, baja, media y alta
	15 – 30°	sin vegetación	Impermeable, baja y media
	15 – 30°	con vegetación	Impermeable y baja
MEDIA	15 – 30°	sin vegetación	Alta
	15 – 30°	con vegetación	Media y alta
	< 15	sin vegetación	Impermeable y baja

	< 15	con vegetación	Impermeable y baja
BAJA	< 15	sin vegetación	Media y alta
	< 15	con vegetación	Media y alta

**5.7.- Núcleos rurales.**

El suelo calificado como núcleo rural está constituido por las áreas de suelo rústico, delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación, cuyas características especiales con respecto a implantación del uso residencial desaconsejan su inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/1997 del suelo rústico.

Son tierras de la misma calidad agropecuaria que las agrícola-ganaderas, pero que han sufrido un proceso de colonización territorial, inicialmente ligado a ciertas actividades agrícola-ganaderas de esparcimiento familiar pero también frecuentemente como encubrimiento del uso residencial.

El planeamiento, a partir de la definición establecida al artículo 8 de la Ley del suelo rústico, no han delimitado ningún núcleo rural.

**5.8.- Plan director sectorial de energía.**

Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica deberán cumplir con las siguientes condiciones establecidas al artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de las Islas Baleares:

**5.8.1.- Suministros eléctricos.**

**a).- Tendidos en baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV).**

Las redes de baja tensión en suelo rústico deberán cumplir con lo establecido en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 16 de julio de 2.004, por la cual se aprueban las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica en baja tensión (CIES), y en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 27 de julio de 2.004, por la que se aprueban las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión, exceptuando en los siguientes casos:

- Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento.
- Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

En todo caso, las redes deberán cumplir el establecido en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y, cuando estén soterradas, deberán discurrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos privados o por zonas privadas, adoptandose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquiera punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

**b).- Tendidos en media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV).**

Serán soterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando los mismos casos señalados en el apartado anterior.



Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán a la misma torre desde la cual se realice la unión. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquiera punto de las instalaciones.

c).- Estaciones transformadoras.

Deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Direcció General d'Indústria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas en baja tensión soterradas.

Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y que de ellas se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran por trazados previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Consejería competente en la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

5.8.2.- Distribución de energía eléctrica en alta tensión (tensiones inferiores a 220 kV y superiores a 15 kV).

Excepto que en la planificación se determine lo contrario, los tendidos de la red de transporte planificada podrán ser aéreos. Los tendidos de alta tensión, en caso de que sean de alimentación a usuarios finales, podrán ser soterrados en la medida en que discurran por caminos públicos o privados, estableciéndose, en su caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

### 5.9.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo rústico.

La ordenación del suelo rústico en las Normas Subsidiarias ha seguido la regulación anteriormente mencionada con el fin de lograr los siguientes objetivos generales:

- Definir las áreas de suelo rústico de acuerdo con las categorías determinadas el Plan territorial insular y establecer los parámetros de uso y edificación, con criterios proteccionistas, tanto para las edificaciones, como para los movimientos de tierras, apertura de caminos, etc.
- Evitar la atomización del suelo rústico, es decir la segregación y edificación de todo el suelo rústico en parcelas.
- La protección de los edificios rurales tradicionales existentes y el establecimiento de normas de integración paisajística para las nuevas edificaciones.
- En cuanto a las canteras existentes, tanto las inactivas como las que realicen actividades extractivas, establecer un régimen especial de recuperación.
- El uso turístico queda limitado a las modalidades descritas en el Decreto 13/2011, de 25 de febrero, por el que se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística, es decir: Hotel rural, agroturismo, turismo de interior y otras ofertas complementarias. Esta ocupación, previamente a la obtención de la licencia urbanística, requerirá la autorización de la Administración turística correspondiente y, de acuerdo con lo que disponen las DOT, la declaración de interés general de la CIOTUPH.
- Delimitar y proteger, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, la zona incluida en el ámbito de la Red Natura 2000.
- Incorporar la delimitación del parque natural de Mondragó de 785 ha de superficie que comprende la

Playa de S' Amarador (las dunas y la zona húmeda posterior) y la Playa de Mondragó (la zona húmeda de Ses Fonts de n'Alis, los acantilados y la zona de monte bajo que rodea la zona) y que fue declarado Parque Natural en el año 1992, según Decreto 85/1992 (es zona ZEPA desde el año 1995).

## **06.- LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO**

### **6.1.- Ejecución del planeamiento.**

La ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano se realizará de conformidad con la legislación vigente y con las determinaciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias. Se han previsto para ello dos tipos de desarrollo:

#### **a).- De aplicación directa:**

Mediante la ordenación detallada que se ha establecido en los planos, en función del tipo de zona, y de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en el documento de normas urbanísticas.

#### **b).- De aplicación indirecta:**

- En suelo urbano: Mediante el desarrollo de unidades de actuación (UA), continuas o discontinuas, que completen la estructura urbana o proporcionen nuevos viales, espacios dotacionales o zonas verdes al casco urbano. Estas unidades podrán ser ejecutadas por la iniciativa privada, mediante el sistema de actuación previsto en las fichas o mediante el cambio de sistema de actuación, sin perjuicio de poder intervenir también modificando el ámbito de las unidades previstas o creando nuevas unidades.
- En suelo urbanizable: Mediante el desarrollo de planes parciales que completen la estructura urbana o proporcionen nuevos viales, espacios dotacionales, equipamientos o zonas verdes al casco urbano. Estos planes parciales podrán ser ejecutados por la iniciativa privada, mediante el sistema de actuación previsto en las fichas o mediante el cambio de sistema de actuación.

### **6.2.- Sistemas generales.**

Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que forman la estructura general y orgánica del territorio.

#### **a).- Sistemas generales de infraestructura en suelo urbano.**

- Sistema general de comunicaciones (red viaria urbana).
- Sistema general de espacios libres (parques públicos y zonas verdes). La reserva mínima será de 5 m<sup>2</sup>/habitante potencialmente residentes en el municipio.
- Sistema general de equipamiento comunitario (edificios públicos administrativos, comercial, cultural, docente, sanitario, asistencial, etc.).
- Sistema general de infraestructuras (redes de servicios, exceptuando la viaria, como transporte y distribución de energía eléctrica de media y alta tensión, red general de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de residuos líquidos, depuradoras, red de tratamiento de residuos sólidos y otras redes de servicios similares).

#### **b).- Sistemas general de infraestructuras en suelo rústico.**

Tienen la consideración de actividades relacionadas con las infraestructuras públicas, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, las vinculadas a la ejecución, el uso y el mantenimiento de los sistemas territoriales siguientes:

- La red viaria y sus centros de servicios.
- Los centros y las redes de abastecimiento de agua y las obras de infraestructuras hidráulicas en general.
- Los centros de producción, de servicio, de transporte y de provisión de energía eléctrica y de gas.
- Las redes de saneamiento, las estaciones de depuración, los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales, así como las balsas de almacenamiento y las redes de distribución.
- Los ferrocarriles, los puertos y los aeropuertos.
- Las telecomunicaciones, la teledetección y el control del tránsito aéreo.
- Los centros de recogida y tratamiento de los residuos sólidos.
- En general, todos los que así resulten calificados en virtud de la legislación específica.

Para que los usos vinculados a estas infraestructuras tengan la condición de admitidos se deberán prever en los instrumentos de planeamiento general o en los de ordenación territorial. En el presente planeamiento las infraestructuras públicas se recogen en los planos correspondientes. Si no existiesen, la ejecución de la actividad exigirá la previa declaración de interés general.

- c).- Autorización de las actividades relacionadas con las infraestructuras públicas.

La autorización de las infraestructuras públicas se ajustará a lo que disponga la normativa específica y la general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando sea necesario licencia municipal, la solicitud se deberá acompañar de una certificación de la administración competente sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas al apartado anterior.

- d).- Ejecución de los sistemas generales.

La ejecución de los sistemas general se realizará obteniendo el suelo por la vía de la expropiación o bien por su cesión gratuita por estar así previsto en cualquier unidad de actuación. Los sistemas generales previstos se desarrollarán justificadamente, de conformidad con los objetivos de sostenibilidad del territorio y bienestar para la población, garantizando en todo momento el respeto y mantenimiento de sus factores ambientales y de los valores histórico-culturales del término municipal.

## 07.- JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE POBLACIÓN

### 7.1.- Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población.

El Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial, obliga, en el artículo 3, a introducir un índice de intensidad de uso residencial y turístico en las zonas de suelo urbano donde éste se permitan, así como realizar un cálculo de la capacidad residencial máxima que, en función de la diferente zonificación, resulta de la ordenación propuesta en el planeamiento general.

A efectos del cumplimiento de la capacidad potencial máxima que se derive del planeamiento urbanístico se ha fijado el ratio de tres habitantes/vivienda (artículo 5).

### 7.2.- Justificación del número máximo de habitantes según la ordenación.

SANTANYÍ	Superficie de suelo residencial (m2)	Suelo edificable parcela (m2)	Techo máximo edificable (m2)	Intensidad de uso residencial	Viviendas existentes (n)	Máximo viviendas (n)	Habitantes 3 hab/viv (n)
Casco antiguo CA-1	81202,83	56841,98	170525,94	1/50		1137	3411
Zona intensiva I1	538814,88	311139,23	933417,69	1/60		5186	15558
Zona extensiva P3	1763		1234,1	1/90		20	60
TOTAL PARCIAL	621780,71					6343	19029

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

S'ALQUERIA BLANCA	Superficie de suelo residencial (m2)	Suelo edificable parcela (m2)	Techo máximo edificable (m2)	Intensidad de uso residencial	Viviendas existentes (n)	Máximo viviendas (n)	Habitantes 3 hab/viv (n)
Casco antiguo CA-2	21418	14992,6	29985,2	1/60		250	750
Zona intensiva I2	48359,14	30309,23	60618,46	1/60		505	1515
Zona intensiva I3	132776,18	70426,05	140852,1	1/40		1761	5283
Zona extensiva P3	8584		8584	1/90		95	285
TOTAL PARCIAL	211137,32					2611	7833

CALONGE	Superficie de suelo residencial (m2)	Suelo edificable parcela (m2)	Techo máximo edificable (m2)	Intensidad de uso residencial	Viviendas existentes (n)	Máximo viviendas (n)	Habitantes 3 hab/viv (n)
Casco antiguo CA-2	4071,14	2849,79	5699,59	1/60		47	141
Zona intensiva I2	38970	26050,74	52101,48	1/60		434	1302
Zona intensiva I3	61666,5	40226,48	80452,96	1/40		1006	3018
TOTAL PARCIAL	104707,64					1487	4464

ES LLOMBARDS	Superficie de suelo residencial (m2)	Suelo edificable parcela (m2)	Techo máximo edificable (m2)	Intensidad de uso residencial	Viviendas existentes (n)	Máximo viviendas (n)	Habitantes 3 hab/viv (n)
Casco antiguo CA-2	27054	18937,8	37875,6	1/60		316	948
Zona intensiva I2	127411	82457	164914	1/60		1374	4122
Zona intensiva I3	60471	46647	93294	1/40		1166	3498
TOTAL PARCIAL	214936					2856	8568

CALA LLOMBARDS	Superficie de suelo residencial (m2)	Suelo edificable parcela (m2)	Techo máximo edificable (m2)	Intensidad de uso residencial	Viviendas existentes (n)	Máximo viviendas (n)	Habitantes 3 hab/viv (n)
Zona intensiva I1.a	3206	878	2634	1/25		35	105
Zona extensiva U2.a	198354,45		79341,78	1/parcela		495	1485
Zona extensiva U3.a	66948,88		23432,10	1/parcela		111	333
Zona extensiva U4.a	15928,87		6371,54	1/parcela		15	45
TOTAL PARCIAL	284438,2					656	1968

CALA SANTANYÍ	Superficie de suelo residencial (m2)	Suelo edificable parcela (m2)	Techo máximo edificable (m2)	Intensidad de uso residencial	Viviendas existentes (n)	Máximo viviendas (n)	Habitantes 3 hab/viv (n)
Zona extensiva P6	12027,33		8419,13	1/120		100	300
Zona extensiva P8	2992,13		1795,27	1/111		27	81
Zona extensiva U2.a	197588,13		79035,25	1/parcela		493	1479
Zona extensiva U3.a	101972,60		35690,41	1/parcela		169	507
Zona extensiva U4.a	107499,72		42999,88	1/parcela		107	321
TOTAL PARCIAL	422079,91					896	2688

CALA FIGUERA	Superficie de suelo residencial (m2)	Suelo edificable parcela (m2)	Techo máximo edificable (m2)	Intensidad de uso residencial	Viviendas existentes (n)	Máximo viviendas (n)	Habitantes 3 hab/viv (n)
Casco antiguo CA-3	35228			(1)	76	88	264
Zona intensiva I1.a	47106,96		39792,45	1/40		98	294
Zona extensiva P6	10874		7611,8	120		91	173
Zona extensiva P8	35253,98		21152,38	1/111		317	951

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

Zona extensiva U2.a	42563,61		17025,44	1/parcela		106	318
Zona extensiva U3.a	111717,25		39101,03	1/parcela		186	558
Zona extensiva U4.a	17773,44		7109,37	1/parcela		17	51
TOTAL PARCIAL	300517,24					903	2609

(1).- La existente y suelo vacante: 2/1.000

PORTOPETRO	Superficie de suelo residencial (m2)	Suelo edificable parcela (m2)	Techo máximo edificable (m2)	Intensidad de uso residencial	Viviendas existentes (n)	Máximo viviendas (n)	Habitantes 3 hab/viv (n)
Casco antiguo CA-2	12990	9093	18186	1/60		152	454
Zona intensiva I2.a	6982	4189,20	8378,40	1/40		105	315
Zona extensiva P6	27251		19075,7	1/120		227	681
Zona extensiva P8	40667		24400,2	1/111		366	1098
Zona extensiva P9	31186		9355,8	1/300		103	309
Zona extensiva P9.a	9734		2920,2	1/300		32	96
Zona extensiva U2.a	18631		7452,4	1/parcela		46	138
Zona extensiva U3.a	47129		16495,15	1/parcela		78	234
Zona extensiva U4.a	242075		96830	1/parcela		242	726
Zona extensiva U4 *	18036		3607		180	180	540
TOTAL PARCIAL	454681					1531	4591

CALA D'OR	Superficie de suelo residencial (m2)	Suelo edificable parcela (m2)	Techo máximo edificable (m2)	Intensidad de uso residencial	Viviendas existentes (n)	Máximo viviendas (n)	Habitantes 3 hab/viv (n)
Casco antiguo CA-3	10690,21			(1)	26	29	87
Zona extensiva P1	50991,13		35693,79	1/100		510	1530
Zona extensiva P1.a	28257,25		19780,07	1/100		283	849
Zona extensiva P2	78781,54		31512,61	1/50		1576	4728
Zona extensiva P2.a	137078,75		54831,5	1/170		806	2418
Zona extensiva P2.b	26644,82		10657,92	1/200		133	399
Zona extensiva P4	15910,52		7955,26	1/150		106	318
Zona extensiva P5	36441,44		14576,57	1/300		121	363
Zona extensiva P7	145342,28		43602,68	1/300		484	1452
Zona extensiva P7.a	75034,49		22510,34	1/500		150	450
Zona extensiva P7.b	58951,49		17685,44	1/300		196	588
Zona extensiva P8	11276,42		6765	1/111		102	306
Zona extensiva U2	130516,64		52206,65	1/parcela		326	978
Zona extensiva U2.a	7584		3033,6	1/parcela		18	547
Zona extensiva U3	136482,58		47768,90	1/parcela		227	681
Zona extensiva U4	149400,86		44820,25	1/parcela		149	447
Zona extensiva U4.a	49477,15		19790,86	1/parcela		49	147
Zona extensiva U4.b	6025,88		1807,76	1/parcela		6	18
Volumetría especif.	31622,49		25799,4	1/150		211	633
TOTAL PARCIAL	1186509,94					5482	16939

(1).- La existente y suelo vacante: 2/1.000

CAP DES MORO	Superficie de suelo residencial	Suelo edificable	Techo máximo edificable	Intensidad de uso	Viviendas existentes	Máximo viviendas	Habitantes 3 hab/viv
--------------	---------------------------------	------------------	-------------------------	-------------------	----------------------	------------------	----------------------

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

	(m2)	parcela (m2)	(m2)	residencial	(n)	(n)	(n)
Zona extensiva U2.a	106288		42515,2	1/parcela		265	795
Zona extensiva U3.a	8675		3036,25	1/parcela		14	42
TOTAL PARCIAL	114963					279	837

CALA BARCA	Superficie de suelo residencial (m2)	Suelo edificable parcela (m2)	Techo máximo edificable (m2)	Intensidad de uso residencial	Viviendas existentes (n)	Máximo viviendas (n)	Habitantes 3 hab/viv (n)
Zona extensiva P2.a	13155		5262	1/170		77	231
TOTAL PARCIAL	13155					77	231

S'HORTA	Superficie de suelo residencial (m2)	Suelo edificable parcela (m2)	Techo máximo edificable (m2)	Intensidad de uso residencial	Viviendas existentes (n)	Máximo viviendas (n)	Habitantes 3 hab/viv (n)
Zona intensiva I3	10847,16	7329,44	14658,88	1/40		183	549
TOTAL PARCIAL	10847,16					183	549

Capacidad residencial teórica del municipio: 67.618 habitantes.

En cuanto a la capacidad teórica turística del municipio, el número máximo de plazas de las parcelas calificadas con este uso es el siguiente:

LOCALIZACIÓN	Zonificación	Superficie suelo (m2)	Techo máximo (m2)	Intensidad de uso	Plazas turísticas
Cala Santanyí	Zona turística T10	17015,87	11911,1	1/60	283
Portopetro	Zona turística T9	120072	36021,6	1/60	2001
Cala d'Or	Zona turística T1	40851,04	40851,04	1/60	680
	Zona turística T1.a	33937,47	33937,47	1/60	565
	Zona turística T2	54294,61	54294,61	1/60	904
	Zona turística T2.a	2797	2797	1/60	46
	Zona turística T3	63251,6	25300,64	1/60	1054
	Zona turística T4	13270	11943	1/60	221
	Zona turística T5	31680,49	28512,44	1/60	528
	Zona turística T6	12210,96	13432,05	1/60	203
	Zona turística T7	85470	34188	1/60	1424
	Zona turística T8	13895	13895	1/60	231
	Zona turística T9.a	130516,64	52206,65	1/60	2175
Cala Barca	Zona turística T10	56611	39627,7	1/60	943
TOTAL		675873,68			11258

### 7.3.- Justificación de estándar de zonas verdes por habitante.

El municipio cumple con el estándar mínimo de 5 m2 de espacios libres públicos por habitante actual y teórico, ya que existen 462.003,52 m2 de superficie de espacios libres públicos en suelo urbano, contra un mínimo en función de los habitantes totales previstos (67.618) de 338.090 m2, por lo que el estándar resultante es de: 6,83 m2/habitante. En el caso se computar también las plazas turísticas (11.258), el estándar sería de: 5,85 m2/habitante/plaza.

### 08.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 105/1997, DE 24 DE JULIO

El artículo 44.1 del Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOCAIB n. 99, de 07.08.97) establece que los planes generales de ordenación urbana y las normas subsidiarias de planeamiento

deben incluir, entre de otros documentos informativos, un estudio sobre las necesidades que en relación al servicio del cementerio se pueden prevér en el ámbito del planeamiento redactado. En el caso de que la tramitación de las Normas Subsidiarias incida de forma directa o indirecta en las condiciones del emplazamiento del cementerio, una vez obtenida la aprobación inicial, se deberá solicitar informe al respecto de la Conselleria de Sanitat i Consum.

La actual superficie destinada a este uso (13.482 m<sup>2</sup>) es suficiente para cubrir las necesidades actuales y las de crecimiento previsto en las presentes NN.SS. En caso de futura ampliación de los cementerios actuales, esta deberá cumplir con lo que se ha establecido en el mencionado Decreto y con el Decreto 87/2004, de 15 de octubre (BOIB n. 148, de 21.10.04) y especialmente, en caso de un nuevo cementerio con el artículo 41, en cuanto al siguiente perímetro de protección de 25 metros que solo podrá clasificarse como dotacional del cementerio.

En este caso, existe actualmente un cementerio situado en suelo urbano (Cra. Santanyí a Cala Figuera) que ha sido ampliado recientemente con 114 tumbas de 4 nichos cada una, 288 nichos individuales y 252 columbarios. Además, se encuentra en la situación descrita en el apartado 2º de la Disposición transitoria del Decreto 87/2004, de 15 de octubre, es decir: las prescripciones del artículo 41 del Reglamento no son de aplicación a los cementerios existentes y en funcionamiento, con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de policía sanitaria mortuoria, aprobado por Decreto 105/1997, de 24 de julio, así como las ampliaciones realizadas en estos, cuya ubicación sea en un casco urbano o en su proximidad.

### 09.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

La Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares (BOCAIB n. 165, de 29.12.98) tiene por objeto la protección, la conservación, el enriquecimiento, el fomento, la búsqueda y la difusión del patrimonio histórico de las Islas Baleares, para que pueda ser disfrutado por los ciudadanos y pueda ser transmitido en las mejores condiciones a las futuras generaciones.

#### 9.1.- Redacción de los catálogos municipales.

De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, modificada por el artículo 12 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible a las Islas Baleares (BOIB n. 68, de 17.05.08), los Ayuntamientos que no dispongan de Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado definitivamente, deberán tramitarlo antes del día 1 de enero de 2.009.

#### 9.2.- Elementos de interés histórico artístico del municipio.

El municipio no cuenta con un Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado, aunque, se encuentra redactado un inventario de patrimonio histórico que ha servido de base para la realización del Catálogo que, de acuerdo con el Plan territorial insular de Mallorca, se tramitará conjunta y simultáneamente o con posterioridad y previamente a la aprobación definitiva del presente planeamiento general.

Además, de acuerdo con la disposición adicional primera del Plan territorial insular de Mallorca y artículo 15.1.d de las DOT, se delimita el núcleo histórico de Santanyí a los efectos de que el Consell insular, en su caso, determine la incoacción de la correspondiente delimitación de conjunto histórico.

Por último, se incorpora también al planeamiento los tramos de las rutas de interés cultural y naturalístico señaladas en el Plan territorial insular de Mallorca, que atraviesan parte del municipio, es decir: ruta del gótico (2), ruta de los castillos (3) y ruta del barroco (4).

## **10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN HIDROLÓGICO**

El Plan hidrológico de las Illes Balears se aprueba mediante el Real decreto 378/2001, de 6 de abril (BOE n. 96, de 21.04.01) y se modifica por el apartado 4 de la disposición derogatoria única de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

### **10.1.- Objetivos del PHIB.**

- Definir los recursos disponibles para una explotación sostenible.
- Asegurar la cantidad y calidad del agua suministrada en los abastecimientos urbanos.
- Evitar que se produzcan estrangulamientos en el desarrollo de cualquier actividad sectorial por limitaciones derivadas de la insuficiencia de recursos para atender las correspondientes demandas.
- Fomentar el ahorro en los consumos de agua promoviendo medidas técnicas y políticas que incentiven y penalicen el despilfarro.
- Asegurar la protección de los recursos hídricos naturales de buena calidad, reservando zonas específicas para el abastecimiento urbano.
- Reutilizar al máximo las aguas residuales tratadas dentro de los límites derivados de la racionalidad económica y los requerimientos sanitarios.
- Ordenar y racionalizar la explotación de los sistemas hidráulicos y, en particular, definir las normas a cumplir en la explotación de las unidades hidrogeológicas.
- Mejorar la garantía de los suministros de agua incrementando los recursos disponibles dentro de una gestión adecuada de la demanda.
- Definir las normas de actuación y obras necesarias para prevenir y aminorar los daños causados en situaciones de sequía y de inundaciones.
- Definir las normas de actuación necesarias para la conservación del medio ambiente en todo lo relacionado con los regímenes hídricos.
- Definir las actuaciones para la mejora continuada del conocimiento de los recursos hídricos y de las demandas, y su evolución, con el fin de definir las infraestructuras necesarias para su mejor satisfacción y todas las acciones que garanticen la mejor preservación y utilización de los recursos.

### **10.2.- División territorial y criterios para la compatibilidad de usos.**

El PHIB contiene la división territorial de las cuatro islas en las distintas unidades hidrogeológicas (UH), definiendo en Mallorca y evaluando los recursos naturales disponibles de un total de 21 UH, así como la definición de los criterios para la compatibilidad de los usos en las diferentes UH según:

- El orden de prioridades para las actuaciones.
- El orden de preferencias dentro de un mismo uso.

El PHIB asigna, para cada UH, excepto aquellas en que se han detectado problemas de sobreexplotación o de salinización (en Mallorca: Andratx, s' Estremera, Calvià, Na Burguesa, Pla de Palma, Marina de Llevant y Lluchmajor-Campos) los recursos necesarios para atender a los usos actuales existentes, con preferencia a nuevos aprovechamientos futuros y establece:

- Los recursos disponibles no asignados podrán aplicarse a satisfacer las demandas de abastecimiento previstas y no satisfechas.
- Se fomentará la utilización de aguas residuales depuradas que tengan la calidad adecuada para atender usos agrícolas existentes que en la actualidad se sirven con recursos subterráneos.
- Las demandas de abastecimiento urbano que no sea posible satisfacer podrán atenderse mediante desalación de agua de mar.
- El futuro incremento de las demandas de agua para campos de golf se atenderá mediante aguas residuales depuradas o desalación de agua de mar.



- El mantenimiento de zonas verdes será atendido, en la medida de lo posible, mediante agua residual depurada.

### **10.3.- Cálculo de los usos y demandas existentes y previstas.**

- a).- Abastecimientos urbanos, en base a dotaciones entre los 210 y los 350 l/hb/día, estableciendo un porcentaje máximo de pérdidas admisibles en la red del 30 % y previendo actuaciones para reducir tal porcentaje al 20 % y 15 % respectivamente, para los dos horizontes temporales contemplados.
- b).- Demanda industrial no conectada a la red urbana.
- c).- Dotaciones para regadío, según la división territorial y determinaciones del Plan nacional de regadíos. En este sentido se regulan las mejoras en los regadíos y abastecimientos existentes definiendo:
  - Los criterios generales sobre mejora de regadíos, encaminados a aumentar la eficiencia del uso del agua y la limitación del consumo de recursos hídricos convencionales para riego.
  - Las actuaciones básicas, encaminadas a la sustitución de las aguas subterráneas por aguas residuales depuradas y a la delimitación dinámica de las superficies de regadío, distribución de cultivos, dotaciones reales, consumos, origen del agua y volúmenes y caudales suministrados.
  - La regulación de las concesiones para reutilización de las aguas depuradas.
  - Las medidas de control de las áreas regadas con aguas depuradas.
  - Las medidas de ahorro de agua en los abastecimientos urbanos, mediante la mejora de la distribución y gestión y la reducción del porcentaje de pérdidas en la red.
  - El regadío de los campos de golf con aguas residuales tratadas.
- d).- Caudales exigibles por razones medioambientales para el mantenimiento de los sistemas alimentados por flujos subterráneos o en superficie.

### **10.4.- Ordenación de los aprovechamientos y características básicas de calidad de las aguas.**

- a).- Ordenación de los aprovechamientos.
  - Señalamiento de los criterios básicos de aplicación.
  - Definición de las UH que presentan problemas de sobreexplotación o salinización.
  - Regulación de los planes de explotación de cada una de las UH.
  - Regulación del otorgamiento de concesiones de aguas subterráneas.
- b).- Características básicas de calidad de las aguas.
  - Se definen las normas de calidad de las aguas, según los distintos usos.
  - Se fijan objetivos de calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
  - Se señalan las zonas sensibles de acuerdo con lo señalado en la Directiva 91/271/CEE.

### **10.5.- Ordenación de vertidos.**

Se definen los criterios básicos en materia de saneamiento y depuración de aguas residuales, en cuanto al saneamiento, la depuración y los encaminados a la garantizar el funcionamiento y el tratamiento de los lodos con preferencia para los de reutilización frente a la incineración. Por último se define la ordenación y el control de los vertidos puntuales, difusos y de residuos sólidos.

### **10.6.- Medidas de protección y ordenación de los recursos para la prevención de daños.**

Se establecen medidas relativas a la recarga de acuíferos y protección medioambiental de los recursos, definiendo:

- a).- Las zonas húmedas de las Illes Balears y las medidas para su protección.
- b).- Los perímetros de protección de las aguas subterráneas.
- c).- Los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento, definiendo las siguientes zonas de restricciones absolutas, máximas y moderadas:
  - La zona de restricción moderada se establece provisionalmente en un radio de 1 km alrededor del pozo, prohibiéndose en ella: la inyección de residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo, y el almacenamiento, transporte y tratamiento de productos radiactivos y señalando la necesidad de informe previo para la implantación de las siguientes actividades: Obras de infraestructura (minas, canteras, extracción de áridos), actividades urbanas (fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales), actividades agrícolas y ganaderas (depósito y distribución de fertilizantes plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas), actividades industriales (almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, farmacéuticas y radiactivas, industrias alimentarias y mataderos) y actividades recreativas (acampada y zonas de baños).
  - La zona de restricción máxima se establece provisionalmente en un radio de 250 metros alrededor del pozo. Dentro de esta área estarán prohibidos los siguientes usos y actividades: Canteras, minas y extracciones de áridos; fosas sépticas y nuevos cementerios; almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos; depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas; riego con aguas residuales; almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos; industrias alimentarias y mataderos; acampada y zonas de baño; inyección de residuos y sustancias contaminantes; sondeos petrolíferos; enterramiento de cadáveres de animales y estaciones de servicio. No obstante, dentro de la misma, siempre que se demuestre que no producen efectos ambientales nocivos sobre el dominio público hidráulico, podrán autorizarse los siguientes usos y actividades: Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales; granjas; pozos y sondeos; excavaciones; sondeos geotécnicos e industrias potencialmente contaminantes (curtidos, cerámicas, lavanderías, etc).
  - La zona de restricción absoluta se fija provisionalmente en un radio de 10 metros alrededor del pozo, la cual deberá clausurarse mediante vallado, prohibiéndose en ella cualquier uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y operación de la captación.
- d).- Se incorporan las siguientes definiciones:
  - Actuaciones de protección en las UH clasificadas mediante la disminución de las extracciones y la aportación de nuevos recursos.
  - Declaración de sobreexplotación y salinización de unidades o sectores de las mismas.
  - Orden de prioridad de las actuaciones necesarias en cada una de las UH.
  - Regulación de la recarga artificial de acuíferos por referencia a la Directiva 60/668 CEE y su trasposición.
  - Objetivos en materia de protección frente a avenidas e inundaciones.
  - El inventario de zonas con riesgo de inundación.
  - Los criterios para la realización de estudios relacionados con situaciones de riesgo de inundación.
  - Las directrices para el desarrollo de actuaciones en materia de defensa contra avenidas.
  - El programa de seguridad de las presas de Cúber y Gorc Blau.
  - Los criterios de actuación frente a situaciones de sequía y los criterios y actuaciones en materia de conservación de suelos y corrección hidrológico-forestal.
- e).- Criterios y actuaciones en materia de conservación de suelos y corrección hidrológico-forestal.

- Delimitación y ordenación de las zonas potencialmente inundables, clasificándolas en: Zonas de inundación potencial (frecuente, ocasional o excepcional), zonas de riesgo (alto, significativo y bajo).
  - Diferenciando en ellas las siguientes zonas y limitaciones generales de uso: Zona de precaución, que en principio se corresponderá con la zona de inundación excepcional, en la que se prohibirán instalaciones o actividades singulares como almacenamiento de residuos de alta toxicidad o peligrosidad y determinadas industrias, zona de restricción que, en principio, se corresponderá con la zona de inundación ocasional y la que, además de las limitaciones impuestas en la zona de precaución, se reglamentarán las condiciones de proyecto y materiales de construcción de los edificios que se construyan en su interior, prohibiéndose las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situaciones de avenida y zona de prohibición que, en principio, se corresponde con la zona de inundación frecuente y en la que, además de las limitaciones que afectan a la zona de restricción, se prohibirán edificaciones y usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.
  - Determinando las zonas inundables, es decir las cubiertas por las aguas con la avenida T: 500 años, en los núcleos y zonas de acampada autorizados, habitados estacional o permanentemente por más de 25 personas y en su entorno con el siguiente criterio, debiéndose señalar todos los cauces que atraviesen el núcleo que tengan más de 5 km<sup>2</sup> de cuenca afluyente y determinando las zonas inundables dentro de la zona urbanizable y también aguas arriba y aguas abajo 0,5 y 5 km según la población.
  - Señalando que, en tanto la Administración hidráulica no disponga de la delimitación de zonas inundables, los planificadores y promotores urbanísticos en actuaciones sobre áreas potencialmente inundables deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes.
- f).- Medidas de ordenación para la prevención de daños para adecuar la ordenación del territorio a los riesgos existentes:
- En ningún caso serán autorizadas en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, vertederos o almacenes de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.
  - Se prohíbe la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio, o que por su localización o diseño, pueda actuar como dique.
  - Las infraestructuras lineales deberán incorporar a su diseño los pasos de agua necesarios para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate, y adecuadamente dimensionadas para permitir la circulación de las aguas incluso en las mayores avenidas previsibles. Los planes de mantenimiento de dichas infraestructuras incorporarán las labores de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener la circulación del caudal de diseño.
  - Se evitará la localización de usos susceptibles de ser dañados por avenidas e inundaciones en las zonas inundables estableciéndose una regulación más restrictiva cuanto menor sea el período de retorno con el que se dan estos procesos.
  - La aprobación del planeamiento urbano en las zonas inundables quedará sujeto a la definición previa de la zona de inundación y el informe favorable de la DGRH, recomendándose la revisión del planeamiento urbano vigente en las zonas potencialmente inundables que no hayan tenido en cuenta este aspecto.
  - Cuando se proyecten vías de comunicación que reglamentariamente requieran autorización por la DGRH, se delimitará la modificación de la zona inundable achacable a la construcción de las mismas y se calcularán los daños posibles, incluyendo, en su caso, las medidas correctoras que sean necesarias para mantener la seguridad de personas y bienes.
  - Las vías de comunicación paralelas a las líneas de flujo irán sobreelevadas sobre los terrenos colindantes cuando constituyan una protección frente a la expansión de la lámina y las vías de comunicación transversales a las líneas de flujo deberán disponer los elementos de drenaje necesarios para garantizar que no se produzca un empeoramiento de las condiciones preexistentes.
  - Para la ejecución de cualquier obra o trabajo localizado en zona inundable será necesaria la autorización previa de la Administración hidráulica.

- g).- Finalmente, además de lo señalado anteriormente, el PHIB contiene:
- Un catálogo de las actuaciones correspondientes a: Instalación y mejora de redes de control del D.P.H., captaciones para la corrección del déficit hídrico, interconexión de infraestructuras, saneamiento y depuración, reutilización de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, gestión de la demanda (mejora de redes, instalaciones sanitarias y contadores), defensa contra avenidas e inundaciones, restauración agrológico-forestal y corrección de cauces y mantenimiento y regeneración hídrica de humedales.
  - Definición de las operaciones de mantenimiento y reposición de infraestructuras hidráulicas así como de líneas preferentes de investigación.
  - Relación de los 15 programas definidos para el desarrollo del Plan: Mejora de la información hidrológica e hidrogeológica, revisión y actualización del censo de aprovechamientos, planes de explotación de aguas subterráneas, plan de reutilización de aguas depuradas, cuantificación del consumo agrícola, recuperación de acuíferos sobreexplotados y salinizados, recarga artificial de acuíferos, protección de la calidad de las aguas, mejoras en el abastecimiento de municipios, mantenimiento hídrico de los humedales, previsión y defensa de avenidas, conservación y ahorro de agua, emergencias en situación de sequía, infraestructuras, plantas desaladoras y, por último, el PHIB define las medidas para su seguimiento y revisión.

#### **10.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.**

El PHIB no asigna al municipio recursos propios subterráneos (hm<sup>3</sup>/año) para abastecimiento, ni para regadío (artículo 24).

El artículo 47 del PHIB establece que, de forma cautelar, todos los vertidos de los torrentes que desemboquen en la zona húmeda de cala Mondragó, de acuerdo con la Directiva 91/271, deben recibir tratamiento adecuado para las zonas de especial protección. Determina también que la zona húmeda de cala Mondragó debe ser objeto de atención preferente (artículo 63.6).

El PHIB incluye cala Santanyí entre las zonas con riesgo de inundación MEDIO (apéndice A.6) y en el catálogo de infraestructuras básicas con un horizonte del 2.006 (apéndice A.7), las EDAR de Santanyí, cala Santanyí y cala Figuera. El artículo 62 considera las posibilidades de regadío de campos de golf a partir de los afluentes del EDAR (cala d'Or) con un caudal de 0,3 hm<sup>3</sup>/año.

Estas afecciones, además de las de carácter genérico, se han incorporado al planeamiento. Se ha determinado la situación gráfica de los pozos de suministro y zonas de protección, así como se han señalado en la normativa las limitaciones de usos en las zonas de protección y en las zonas de riesgo de contaminación de acuíferos. También en cuanto a la regulación y prohibición de vertidos. Se han determinado gráficamente las zonas de servidumbre de aguas definida en la Ley de aguas y en su Reglamento de desarrollo, tanto para la zona de dominio público como de policía de los canales, torrentes, lagunas y zonas húmedas, así como se han establecido sus limitaciones en la normativa. Además, en relación con las áreas de prevención de riesgos de inundaciones, de acuerdo con los artículos 77 y 78 del PHIB, se han incorporado las zonas de inundación potencial (ZIP) que se corresponden con las zonas de posible riesgo de inundación no incluidas en las APR de inundaciones.

#### **11.- ADAPTACIÓN A LA LEY 11/2001, DE 15 DE JUNIO, DE ORDENACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL**

La reforma, mediante la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares (BOIB n. 77, de 28.06.01), ha derogado el PDS de equipamientos comerciales de las Islas Baleares (Decreto 217/1996, de 22 de diciembre y

acuerdo de Gobierno de 28 de enero de 2000). De acuerdo con la reforma de la Ley 11/2001, de 15 de junio, se establece el siguiente régimen vinculante para el planeamiento:

#### **11.1.- Prohibiciones al comercio.**

Se prohíbe expresamente la implantación de establecimientos comerciales en suelo que no tenga el carácter y la condición de urbano consolidado, definido en la legislación urbanística vigente, excepto cuando se trate de establecimientos o actividades directamente vinculados a explotaciones agrarias, ganaderas o forestales que deban ubicarse necesariamente en el medio rural y en los casos que establece la legislación urbanística general.

#### **11.2.- Concepto de establecimiento comercial.**

Tienen la consideración de establecimientos comerciales los locales y las construcciones o instalaciones ubicados en el suelo de manera fija y permanente, cubiertos o sin cubrir, exentos o no, exteriores o interiores de una edificación, con o sin escaparates, donde se ejercen regularmente actividades comerciales de venta de productos al por mayor o al detalle, o de prestación de servicios de esta naturaleza al público, como también cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Los establecimientos comerciales pueden tener carácter individual o colectivo. Se consideran colectivos los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las actividades respectivas de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los elementos siguientes:

- a).- La existencia de un vial o espacio libre, preexistente o no, público o privado, cuyo objetivo principal sea asegurar la circulación interna entre los distintos establecimientos comerciales, para uso exclusivo de los clientes y del personal de los establecimientos.
- b).- La existencia de un área o áreas de estacionamiento comunes o contiguas a los diferentes establecimientos que no prohíban la circulación de peatones entre éstas.
- c).- Estar unidos por una estructura jurídica común, controlada directa o indirectamente al menos por un asociado o que dispongan de una dirección, de derecho o de hecho, común.
- d).- La existencia de un perímetro común delimitado.

#### **11.3.- Concepto de superficie comercial útil.**

Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta de artículos todo el espacio habitualmente accesible al público, así como el ocupado por escaparates, vitrinas y expositores. No se computará como superficie de venta la destinada a aparcamiento situada al aire libre o bajo tierra, ni los lugares exteriores en los cuales no se expongan productos para venderlos, ni tampoco el espacio anterior a las cajas registradoras, las zonas de almacenamiento no accesibles al público, las de manipulación y las de servicios e infraestructuras relacionados con la actividad de comercio.

#### **11.4.- Concepto de comercio turístico.**

Tienen la consideración de comercios turísticos los establecimientos comerciales así calificados por la conselleria competente en materia de comercio que presten servicios en el ámbito de las actividades turísticas y estén ubicados en una zona de gran afluencia turística. Los comercios turísticos se considerarán establecimientos análogos a los de alojamiento turístico a los efectos del artículo 8.1.b, en

relación con el artículo 4.b, de la Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias en relación con el tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco.

#### **11.5.- Concepto de gran establecimiento comercial.**

- a).- Tienen la consideración de gran establecimiento comercial los comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 700 m<sup>2</sup> (Mallorca), 400 m<sup>2</sup> (Eivissa y Menorca) y 200 m<sup>2</sup> (Formentera). De acuerdo con la disposición adicional sexta y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa aplicable, los establecimientos comerciales con superficie de venta inferior a las señaladas, abiertos al público con anterioridad al 17 de octubre de 2006, que carezcan de licencia de instalación y de apertura y funcionamiento, estarán exentos de su obtención.

Los mercados municipales y los mercados ambulantes no tienen la consideración de gran establecimiento comercial.

- b).- En caso de modificación o ampliación sólo será exigible la licencia autonómica de los establecimientos comerciales calificados como gran establecimiento comercial si la ampliación supera el 25 % de la superficie útil dedicada a exposición y venta o si cambia la actividad.
- c).- Cuando el objeto del establecimiento sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, de maquinaria, de equipo industrial, de embarcaciones, de aeronaves, de muebles de todo tipo, de material de construcción y de elementos propios de cocina y baño, tendrán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a: 2.000 m<sup>2</sup> (Mallorca), 1.500 m<sup>2</sup> (Eivissa y Menorca) y 400 m<sup>2</sup> (Formentera).
- d).- La solicitud de licencia de gran establecimiento comercial será de acuerdo con el artículo 16 y 17 de la Ley 8/2009, de 16 de diciembre.

#### **11.6.- Determinación de zonas de gran afluencia turística.**

Los ayuntamientos, a través de exposición motivada, adoptada por acuerdo plenario, podrán proponer a la conselleria competente en materia de comercio las zonas de gran afluencia turística del municipio a los efectos de su exclusión, entre el 15 de marzo y el 30 de octubre, de la limitación de horarios de la Ley.

#### **11.7.- Ordenación urbanística de los usos comerciales.**

Los instrumentos de planeamiento general, de acuerdo con el artículo 60, deben compatibilizar el uso comercial con el resto de usos urbanísticos y considerar el equipamiento comercial como elemento básico y estructurante del sistema general de equipamientos.

A estos efectos, se podrán establecer superficies mínimas para determinados tipos de establecimientos y, en todo caso, regular específicamente lo siguiente:

- a).- Densidad comercial.
- La densidad comercial de las distintas zonas o barriadas de los diferentes núcleos urbanos y asentamientos turístico-residenciales, en términos de número máximo de metros cuadrados edificables susceptibles de uso comercial en cada zona o barrio. Asimismo, se deben fijar las limitaciones del uso comercial tanto en función del grado de compatibilidad con el resto de usos urbanísticos como de la existencia de infraestructuras adecuadas.

- La densidad comercial no es de aplicación a los establecimientos que tengan una superficie construible o edificada inferior a 150 m<sup>2</sup>.
- La densidad comercial debe asignarse en metros cuadrados de superficie construida para cada zona o barrio y debe tener en cuenta la densidad residencial, la superficie destinada a otros usos y la función, más o menos comercial de la zona o barriada, en el conjunto del núcleo urbano o asentamiento turístico-residencial.
- El número total de metros cuadrados de superficie construida, susceptible de uso comercial en un municipio, distribuible en distintas zonas o barriadas de los núcleos urbanos, no puede ser superior al resultado de multiplicar la población equivalente por un determinado porcentaje.

### b).- Sostenibilidad del modelo territorial.

Con el objetivo de garantizar la sostenibilidad del modelo territorial mediterráneo, se deben cumplir preferentemente los criterios de la ordenación urbanística de los usos comerciales siguientes:

- La ocupación de tramas consolidadas de áreas de uso predominantemente residencial o turístico.
- Atender la integración en la estrategia de evolución, movilidad urbana y ocupación del suelo para evitar su consumo.
- Evaluar los movimientos de personas y vehículos que se puedan generar, y valorar especialmente la incidencia en la red viaria y en el resto de infraestructuras públicas, así como también la existencia de medios de transporte colectivo suficientes para satisfacer los flujos previsibles de público y para desincentivar el uso de vehículos particulares.
- Prever la dotación de aparcamientos precisa y adecuada a la intensidad prevista del uso comercial, para lo cual deben tenerse en cuenta los espacios disponibles, la afección al tráfico urbano y los medios de transporte público ya existentes o previstos.
- Exigir para las futuras construcciones la adopción de soluciones que garanticen la accesibilidad, la integración en el entorno de los nuevos establecimientos comerciales y una calificación energética como mínimo B para los edificios de nueva construcción y C para los ya existentes.
- Determinar la compatibilidad del uso comercial con las medidas de protección del patrimonio histórico de las Illes Balears en cualesquiera de sus clasificaciones, de los bienes inmuebles de interés cultural o de los bienes inmuebles catalogados.

### 11.8.- Vinculación del planeamiento.

No es de aplicación el estándar del 1 % de reserva de equipamiento comercial establecido en el RPU en sectores o polígonos urbanizables y sólo se podrá calificar como comercial al por menor un máximo de un 10 % de la superficie lucrativa destinada a uso residencial. En los sectores o polígonos urbanizables destinados a uso industrial o de servicios, excepto en aquellos situados en zonas turísticas y adaptados al POOT, sólo se permiten establecimientos comerciales al por mayor.

### 11.9.- Afecciones al término municipal.

Son las derivadas de los conceptos definidos en la reforma de la Ley 11/2001, de 15 de junio, como la consideración de establecimiento comercial, superficie útil comercial, comercio turístico y gran establecimiento comercial, así como la prohibición de implantación de establecimientos comerciales en suelo urbano no consolidado. También en cuanto a la modificación del estándar del RPU para los sectores urbanizables de tipo residencial y, excepto en zona turística, la limitación en los urbanizables de tipo industrial únicamente a establecimientos al por mayor.

Por otra parte, el planeamiento no ha fijado ninguna zona de gran afluencia turística que deberá, en su caso, proponerse mediante acuerdo plenario y exposición motivada a la conselleria competente.

En relación con el cumplimiento del artículo 60, con independencia de los objetivos que deberá fijar la ordenación territorial en cuanto a determinados establecimientos comerciales, se ha considerado el equipamiento comercial como elemento básico y estructurante del sistema general de equipamientos del municipio e incorporado específicamente las siguientes determinaciones:

- Superficie útil mínima de los establecimientos comerciales.
- Densidad comercial por zonas o barriadas de los diferentes núcleos urbanos o asentamientos turístico-residenciales, excluidos los establecimientos de superficie construida inferior a 150 m<sup>2</sup>, asignada en metros cuadrados.
- Previsión de la dotación de aparcamientos adecuada, de acuerdo con la evaluación de los flujos de personas y vehículos, a la intensidad del uso comercial.
- Integración en el entorno de las construcciones y cumplimiento de la eficacia energética B para los nuevos edificios y C para ya existentes.
- Compatibilidad del uso comercial con las medidas de protección del patrimonio histórico.

Hasta la aprobación de la disposición reglamentaria que determine el concepto de población equivalente y los porcentajes correspondientes, se adopta de forma transitoria, para el cálculo de la densidad comercial por zonas o barriadas de los diferentes núcleos urbanos del municipio, la siguiente fórmula:

$$P: Pd + (Ph \times 0,25) + Vs$$

P: Población equivalente.

Pd: Población de derecho.

Ph: Plazas hoteleras y apartamentos turísticos.

Vs: Viviendas secundarias.

Población de derecho del término municipal (PD): 14.017, tomando de referencia el año 2.008

Plazas turísticas (Ph): 20.905

Viviendas secundarias (Vs): 1.898, de acuerdo con el IBAE tomando de referencia el año 2.001

Población equivalente (P):  $14.017 + (20.905 \times 0,25) + 1.898 = 21.141,25$

Resultados actuales obtenidos de los anteriores datos:

- Superficie comercial edificada (m<sup>2</sup>): 61.994,69
- Habitantes equivalentes: 21.141,25
- Ratio (superficie comercial/habitantes equivalentes): 2,93
- Ratio máximo permitido (equivalente al de Maó): 3,5 m<sup>2</sup>/habitante equivalente
- Ratio remanente: 0,57
- Superficie comercial máxima (ratio: 3,5): 73.994,37 m<sup>2</sup>
- Superficie comercial remanente (73.994,37 – 61.994,69): 11.999,68 m<sup>2</sup>

a).- Densidad comercial máxima por sectores.

SECTORES	Viviendas (n)	Habitantes (n)	Plazas turísticas (n)	Segunda residencia (n)	Población equivalente	Ratio	Superficie máxima de uso comercial (m <sup>2</sup> )
	4672	14017	20905	1898	21141,25	3,5	73994,37
TOTAL	4672	14017	20905	1898	21141,25	--	73994,37

b).- Densidad comercial remanente del municipio.

SECTORES	Locales declarados (1)		Superficie máxima de uso comercial (m <sup>2</sup> )	Superficie remanente de uso comercial (m <sup>2</sup> ) (2)
	Unidades	Superficie (m <sup>2</sup> )		



## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

	327	61994,69	73994,37	11999,68
TOTALES	327	61994,69	73994,37	11999,68

- (1).- Número de locales y superficie declarada en 2.008
- (2).- No están sujetos los establecimientos de superficie construida o edificada inferior a 150 m<sup>2</sup>.

La superficie de uso comercial en suelo urbanizable será la determinada en el correspondiente plan parcial en función de la población prevista y del estándar fijado en la Ley 8/2009, de 16 de diciembre, de reforma de la Ley 11/2001, de 15 de junio.

### 12.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El presente planeamiento general se encuentra en el supuesto del apartado 3r, del grupo 1, del anexo III (planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica) de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares (BOIB n. 133, de 21.09.06), es decir:

*La modificación, la revisión y/o la adaptación de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a que se refiere este grupo, sin perjuicio de lo que establece el artículo 17 de esta Ley.*

En su consecuencia se tramitará de acuerdo con aquello que se ha señalado en el artículo 85 de la mencionada Ley, es decir:

1. Informe de sostenibilidad ambiental.
2. Tramitación ante la Administración competente y fase de consultas.
3. Memoria ambiental que incorpore el informe de sostenibilidad, resultado de las consultas y toma de decisiones.
4. Ejecución y seguimiento ambiental.

Además, de acuerdo con los apartados 1.k, 1.l y 1.m del artículo 87 de la mencionada Ley, introducido por el Decreto ley 3/2009, de 29 de mayo, de medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Islas Baleares (BOIB n. 78, de 30.05.09):

- Un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el plan en cuestión, prevea los efectos que producirá el desarrollo del plan y defina las medidas protectoras, correctoras o compensatorias de estos efectos.
- Un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación sólo por los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización.
- Un estudio acústico en su ámbito de ordenación que permita evaluar el impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para reducirlo sólo por los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial, excepto en el caso que haya planes acústicos municipales.

Criterios aprobados por la Comisión permanente de la CBMA y normas relativas a documentación emitida por la Conselleria de Medi Ambient de 24.10.00:

- a).- En los planos y normativa urbanística se incorpora aquello que se ha indicado en el criterio de 16.05.01 en todo aquello que no afecte a lo ya determinado en el Plan territorial insular.

- b).- De acuerdo con el criterio de 19.12.01, para el cálculo de las necesidades ambientales básicas, respeto de las plazas residenciales previstas en el planeamiento, el estudio de evaluación ambiental estratégica adoptará los siguientes datos que se justifican en la memoria:
- b.1).- Capacidad residencial del planeamiento a fecha 31.12.00 (BOIB n. 92 ext., de 03.08.01): 40.728 unidades de población.
- b.2).- Unidades de población máximas posibles que permite el planeamiento propuesto: Según el apartado 7.2.
- b.3).- Ritmos de crecimiento que soporta el municipio según apartado 2 de la memoria informativa (tendencia de construcción de nuevas viviendas): 170 viviendas/anuales.
- b.4).- Recursos ambientales básicos:
- Dotación mínima de agua a asegurar, de acuerdo con el artículo 11 del PHIB: 300 litros por unidad de población y día (horizonte: 2.016).
  - Depuración: 200 litros por unidad de población y día.
  - Energía: Según el Plan energético (ver memoria y normas urbanísticas).
  - Residuos: Según el Plan de residuos urbanos (ver memoria).
- c).- De acuerdo con el criterio de 17.07.02 se han tenido en cuenta en la redacción del planeamiento las siguientes determinaciones:
- Las dotaciones y equipamientos locales se han ubicado sobre suelo urbano y en un radio de cobertura para los usuarios no superior a 1 km.
  - Se ha señalado el trazado y diseño de la red viaria para tránsito rodado y de viandantes.
  - El diseño de las zonas destinadas a aparcamiento público permite estacionar sin que los vehículos invadan el espacio viario de circulación.

### **13.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO**

De acuerdo con el artículo 11.3 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, 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 puntos:

- a).- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de la mencionada alteración.
- b).- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de la mencionada suspensión.

La presente revisión de las NN.SS. de planeamiento altera la ordenación vigente en los siguientes supuestos:

1. Según se expone en la memoria justificativa, se modifica y actualiza a la normativa sobrevenida el contenido de las normas urbanísticas en su conjunto. Ello ha supuesto la redacción de un texto normativo nuevo.

2. Los planos de ordenación del suelo urbano han sido objeto de digitalización (el planeamiento vigente está grafiado sobre soporte papel) y también se ha redactado una documentación refundida que incorpora

todas sus modificaciones. Por último las modificaciones puntuales introducidas son las que se detallan en la presente memoria.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 7 bis de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares (BOIB n. 68, de 17.05.08), introducido por el Decreto ley 5/2009, de 27 de noviembre, de medidas relativas al servicio regular de viajeros por carretera de las Islas Baleares y de determinadas disposiciones en materia urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09), con la aprobación inicial queda suspendido por el plazo de dos años, prorrogable un año más si se ha repetido el trámite de información pública, el otorgamiento de licencias en el ámbito de aquello que se ha alterado y, con la aprobación provisional, de forma automática otro año más, hasta un total de cuatro años. Ello, sin perjuicio de que puedan concederse las licencias basadas en el régimen urbanístico vigente siempre que se respeten también las determinaciones del nuevo planeamiento.

**ANEXO  
ADAPTACIÓN A LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES**

**01.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA**

El Plan director sectorial de ordenación de la oferta turística (POOT) de la Isla de Mallorca se aprobó mediante el Decreto 59/1995, de 6 de abril (BOCAIB de 30.05.95 y n. 79, de 22.06.95) con carácter vinculante para los planeamientos municipales de acuerdo con la ordenación general y específica de las zonas turísticas.

**1.1 - Objeto de la adaptación al POOT del planeamiento municipal.**

Los parámetros relativos a las zonas turísticas que deben ser objeto de la adaptación del planeamiento municipal son:

- Regulación de las densidades.
- Regulación de los usos.
- Tamaño y características de las zonas turísticas.
- Dotaciones de infraestructura.
- Equipamiento y servicios.

**1.2.- Estándares mínimos de las zonas turísticas.**

ESTANDARES DEL POOT (1)	ZONA 28.2	ZONA 29	ZONA 30
Zonas verdes de uso público (m2/hab)	6	6	6
Zonas deportivas de uso público (m2/hab)	2,5	2,5	2,25
Zonas de equipamiento complementario (m2/hab)	1	1	1

- (1).- Zonas: 28.2 (cala d'Or), 29 (Portopetro) y 30 (cala Llombards, cala Santanyí, cala Figuera y cala Mondragó).

**1.3.- Justificación del cumplimiento de los estándares del POOT.**

ESTANDARES DE LAS NN.SS. Y DEL POOT (1)	ZONA 28.2		ZONA 29		ZONA 30	
	NN.SS.	Mínimo	NN.SS.	Mínimo	NN.SS.	Mínimo
Zonas verdes de uso público (m2/hab)	9,54	6	13,96	6	6,21	6
Zonas deportivas de uso público (m2/hab)	2,18	2,5	4,15	2,5	1,43	2,25
Zonas de equipamiento complementario (m2/hab) (2)	5,68	1	2,73	1	2,13	1

- (1).- Zonas: 28.2 (cala d'Or), 29 (Portopetro) y 30 (cala Llombards, cala Santanyí, cala Figuera y cala Mondragó).
- (2).- Culturales-recreativos, asistenciales, sanitarios, comercial, etc.

Existe un estándar de zonas verdes públicas y de equipamiento complementario superior al previsto por el POOT aunque una insuficiencia de equipamientos deportivos en la zona 28.2 y 30. No obstante se cumple la media de este estándar ya que el mínimo entre las tres zonas turísticas sería de 2,41 m2/hab y la media existente es de 2,58 m2/hab.

**1.4.- Medidas correctoras de la ocupación de playas.**

Medidas correctoras o instalaciones alternativas para corregir, en su caso, un índice excesivo de ocupación de playas:

- Superficie mínima de ocupación de playa: 7,50 m<sup>2</sup>/usuario.
- Situación de la zona turística 28.2 (cala d'Or): 0,84 m<sup>2</sup>/usuario.
- Situación de la zona turística 29 (Portopetro): 1,03 m<sup>2</sup>/usuario.
- Situación de la zona turística 30 (cala Llombards, cala Santanyí, cala Figuera y cala Mondragó): 4,96 m<sup>2</sup>/usuario.

Existe una insuficiencia de superficie de playa en el municipio para la teórica población residencial y turística en el caso de simultaneidad de la misma ya que el estándar previsto por el POOT es de 7,50 m<sup>2</sup>/usuario y el resultante es de 97.895 m<sup>2</sup> de playa para una población en zona turística de 41.212 habitantes y plazas turísticas, es decir: 2,37 m<sup>2</sup>/usuario, por lo que el factor de simultaneidad de ocupación de playa debe ser de 3,16. No obstante, esta deficiencia queda en el municipio paliada por la longitud de costa accesible al mar (unos 20 km), aunque sin playa, y por otras ofertas turísticas como el parque de Cala Mondragó.

#### **1.5.- Zona de reserva y dotacional.**

- a).- Son terrenos que deben definir el planeamiento general y en los que solamente podrá calificarse como:
  - Equipamientos: Con la finalidad de corregir los déficits dotacionales de la zona y aportar suelo para la implantación de elementos de embellecimiento y enlace de la trama urbana.
  - Zona de uso turístico: Con la finalidad de aportar suelo para las operaciones de intercambio de aprovechamiento.
- b).- Preferentemente se situarán en suelo ya clasificado como urbano o urbanizable y, en caso de imposibilidad material debidamente justificada, reclasificando el suelo contiguo al mismo.

#### **1.6.- Zonas limítrofes de protección costera y área de protección posterior.**

- a).- Zonas limítrofes de protección costera (ZLPC).

Son terrenos no susceptibles de ser urbanizados, situados entre los límites laterales de cada zona turística. Comprenden una franja a partir de la línea de costa y paralela a la misma de una anchura mínima de 1.000 metros. Estos terrenos deben mantener su condición de suelo no urbanizable y están sometidos, además de a las limitaciones del planeamiento, a la Ley de espacios naturales 1/1991 de 30 de enero y a las mismas limitaciones definidas para las áreas de protección posterior.

De acuerdo con las condiciones particulares de la subzona turística 28.2, dado que la totalidad de la subzona está incluida dentro del continuo urbano entre Portopetro y cala Ferrerra, a la zona limítrofe de protección costera será de aplicación el artículo 14.4 de las normas generales del POOT.

De acuerdo con las condiciones particulares de las zonas turísticas: 29 y 30, los siguientes terrenos incluidos en las zonas protegidas por la LEN, tendrán la calificación de zona limítrofe de protección costera: ANEI 22 (cala Monfragó) y ANEI 23 (Cap de ses salines). También tendrán esta calificación los terrenos clasificados por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable, limítrofes con el tramo de costa, entre el límite oeste del ANEI 23 y el límite sur del ANEI 22.

- b).- Área de protección posterior (APP).

Son terrenos no urbanizables, situados en los límites de cada zona turística, no colindantes con las zonas limítrofes de protección costera, en los que sólo podrán autorizarse los usos que no puedan afectar negativamente a la actividad turística de la zona. Con carácter general su anchura no podrá ser inferior a

500 metros, exceptuando si se produce solape con el área de protección correspondiente a otra zona o con un casco urbano no incluido en la zona turística.

**1.7.- Condiciones mínimas para los nuevos establecimientos turísticos.**

a).- Superficie mínima de solar por plaza turística.

La ratio turístico queda fijado por el POOT con carácter general en 60 m<sup>2</sup> de solar por plaza turística (artículo 18.1.a) y también con carácter particular para las zonas turísticas: 28.2 (cala d'Or), 29 (Portopetro) y 30 (cala Llobards, cala Santanyí, cala Figuera y cala Mondragó).

b).- Categoría mínima para los nuevos establecimientos turísticos.

- Hoteles (zonas: 28.2, 29 y 30): 4 estrellas.
- Apartamentos turísticos (zonas: 28.2, 29 y 30): 3 llaves.
- Ciudades de vacaciones (zonas: 28.2, 29 y 30): 3 estrellas. No obstante, de conformidad con lo que establece la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística, no es posible la nueva apertura de este tipo de establecimientos turísticos y los existentes deberán reconvertirse en otra de las modalidades turísticas de este las establecidas en el artículo 15 (disposición transitoria tercera).

c).- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 12.000 (zonas: 28.2, 29 y 30).

d).- Edificabilidad mínima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,80 (zonas: 28.2, 29 y 30).

e).- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 30.000 (zonas: 28.2 y 30) y 25.000 (zona 29).

e).- Altura máxima: B+3P (zonas: 28.2, 29 y 30).

f).- Parcela deportiva mínima (m<sup>2</sup>/plaza): 5 (zonas: 28.2, 29 y 30).

g).- Aparcamientos mínimos (artículo 18.1.d): 3 m<sup>2</sup> per plaza turística, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación, también para la zonas: 28.2, 29 y 30.

h).- Piscina y solárium (excepto los ubicados en casco antiguo, en edificios amparados por la Ley de patrimonio histórico artístico, catalogados o en zonas aptas para hoteles de ciudad según los instrumentos de planeamiento):

- Superficie mínima de espejo de agua (zonas: 28.2, 29 y 30): 1 m<sup>2</sup>/plaza (mínimo: 50 m<sup>2</sup>).
- Volumen mínimo: 1,2 m<sup>3</sup> de agua por m<sup>2</sup> proyectado de espejo de agua.
- Superficie mínima de la terraza-solárium (zonas: 28.2, 29 y 30): 3 m<sup>2</sup>/plaza.

i).- Zonas verdes privadas: Resto de la parcela.

j).- Configuración del edificio.

La longitud de la fachada será tal que la planta de cada edificio se ha de poder inscribir en un círculo de sesenta (60) metros de diámetro como máximo, pudiéndose permitir conexiones puntuales entre edificios en planta baja con cerramientos transparentes.

**1.8.- Ley general turística.**

De acuerdo con el artículo 51 de la Ley 2/1999, de 24 de mayo, general turística de las Islas Baleares (BOIB n. 41, de 01.04.99), modificada por la Ley 9/2002, de 12.12.02 (BOIB n. 153, de 21.12.02), en el supuesto de derribo del inmueble y cuando la parcela pase gratuitamente a formar parte del espacio libre público o resulte inedificable por su calificación urbanística, la propiedad podrá optar:

- a).- Por beneficiarse de la reducción de la ratio turística prevista en el sistema de reconversión.
- b).- Por el incremento en un 50 % del valor del coeficiente Ki de la operación aritmética siguiente:

N: Sumatorio (KiX)

N: Número de plazas que se deben autorizar

X: Número de plazas que se dan de baja definitiva

Valores de Ki: 2 (para las 100 primeras plazas dadas de baja definitiva), 1,75 (para las comprendidas entre la 101 y la 200), 1,50 (para las comprendidas entre la 201 y la 300) y 1 (para las que excedan de 301).

### **1.9.- Plan territorial insular de Mallorca.**

Según lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, para el otorgamiento de la licencia urbanística de los proyectos de construcción de nueva planta de edificaciones vinculadas a alojamiento turístico, cambios de uso para la mencionada finalidad y ampliaciones de las existentes que supongan aumento del número de plazas, se deberá aportar la autorización turística previa sujeta al siguiente régimen:

- a).- El establecimiento de alojamiento turístico del que provengan las plazas dadas de baja definitiva deberán demolerse totalmente y la parcela pasará a formar parte del sistema de espacios libres públicos o de equipamientos públicos. A tal fin, la efectividad de la concesión de la licencia municipal de obras quedará condicionada a la ejecución de la demolición del establecimiento dado de baja definitiva y que, dentro del plazo máximo de 2 meses, su titular proceda a formalizar en documento público la cesión de la mencionada parcela resultando a favor del Ayuntamiento en el término en el cual se ubique la misma, libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes y al corriente de pago de impuestos, contribuciones y arbitrios.

No será exigible la demolición del establecimiento dado de baja definitiva:

- Cuando sea una edificación integrante del patrimonio histórico en cualquiera de sus categorías o cuando se trate de un edificio incluido en el catálogo municipal referido en la norma 47 del PTI.
- Cuando por razones de interés público, manifestado mediante acuerdo plenario, interese al Ayuntamiento que no sea demolido. En todo caso pasará al dominio público municipal, del lugar donde se encuentre, para ser adscrito a uso público dotacional. Igual que en el caso anterior, la efectividad de la licencia municipal de obras queda condicionada a que, en el plazo máximo de 2 meses, su titular proceda a formalizar en documento público la cesión al Ayuntamiento del inmueble dado de baja definitiva en las condiciones expresadas en el párrafo anterior.
- Cuando sea un establecimiento ubicado en un edificio que, además del turístico dado de baja definitiva, esté vinculado legalmente a otros usos que deberán ocupar por lo menos el 50 % de su superficie edificada y forme todo él sólo una unidad predial físicamente y arquitectónicamente dependiente. No se considerará que hay unidad predial y arquitectónica cuando el edificio presente cuerpos distintos con una funcionalidad estructural que permita, sin merma de la funcionalidad del resto de la edificación, la demolición parcial autónoma de la parte ocupada por el establecimiento turístico dado de baja definitiva, que, en tal caso, este deberá seguir el régimen establecido en los apartados 1º y 2º anteriores.

- Si las plazas turísticas provienen del organismo gestor determinado en el artículo 54 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares, atendida su desvinculación en el momento de la baja definitiva, no será exigible la demolición y/o paso al dominio público del edificio donde se dan de baja definitiva las plazas turísticas. En caso de su reconstrucción, reforma o cambio de uso se deberá adaptar a las determinaciones del planeamiento vigente para los edificios de nueva planta.
- b).- No serán exigibles los requisitos establecidos al apartado anterior y se permitirá el cambio de uso del establecimiento de alojamiento turístico dado de baja a uso residencial en las operaciones de intercambio incluidas dentro del ámbito de un PERI, delimitado por el planeamiento adaptado al POOT y al PTI, siempre después de la ejecución de aquel. Las plazas dadas de baja se deben utilizar dentro del mismo ámbito de actuación, que puede ser discontinuo y que contenga el área territorial sujeta a la reconversión y otros suelos de futuro desarrollo urbano.

## **02.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERAS**

El PDS de carreteras de las Islas Baleares se aprueba definitivamente mediante el Decreto 87/1998, de 16 de octubre (BOCAIB n. 135, de 22.10.98) y su revisión para Mallorca mediante el Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca de 3 de diciembre de 2.009 (BOIB n. 183, de 17.12.09), con el objeto de regular el planeamiento, protección, ejecución y gestión del sistema general de carreteras de las Islas Baleares.

### **2.1.- Vinculación del planeamiento urbanístico municipal.**

- a).- Se deben recoger las franjas de terreno incluidas en los planos de zonas de reserva vial.
- b).- Para las carreteras no incluidas en el anterior documento, las reservas se referirán a los elementos siguientes, con la anchura de franja de terreno que se indican:
  - Nuevas carreteras de 2 carriles: 75 metros.
  - Nuevas vías de 4 o más carriles: 150 metros.
  - Duplicaciones de calzada: 100 metros.
  - Acondicionamientos: 50 metros.
  - Nuevas variantes de 2 carriles: 75 metros.
  - Duplicaciones de calzada a variantes existentes: 100 metros.
  - Nuevas variantes de 4 carriles: 150 metros.
- c).- En el resto de redes viarias, la franja de reserva se podrá reducir a 25 metros.
- d).- Las franjas de reserva vial se podrán ampliar en los enlaces e intersecciones de forma conveniente para atender a las necesidades de trazado.

### **2.2.- Zonas de protección de carreteras.**

Serán las definidas a las presentes Normas Subsidiarias como zonas de protección territorial (APT) en cumplimiento del artículo 19 de las DOT y del Plan territorial insular de Mallorca. Consisten en la franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras, exceptuando cuando se trate de travesías, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Islas Baleares, y a una distancia de éstas de:

- 25 metros para las carreteras de cuatro o más carriles.
- 18 metros para las carreteras de dos carriles de las redes primarias o secundarias.
- 8 metros para las carreteras de dos carriles de las redes local o rural.



### **2.3.- Desarrollo del plan de carreteras.**

Carreteras pendientes de desarrollo que afectan al municipio de Santanyí (año 2.014): Variante de Calonge a s'Horta, variante Calonge Sur y variante de Es Llombards.

En cuanto al Plan territorial de Mallorca, en la norma 52 (propuestas relativas a carreteras), tampoco se recoge ninguna modificación de la red viaria existente.

### **03.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CANTERAS**

La revisión del Plan director sectorial (PDS) de canteras de las Islas Baleares, Decreto 61/1999, de 28 de mayo (BOCAIB n. 73, de 05.06.99), establece que su objetivo es regular el planeamiento, la gestión y la restauración de las canteras de forma que ocasionen el menor impacto medio-ambiental posible.

#### **3.1.- Catálogo de canteras activas.**

##### **a).- Incorporadas al PDS de canteras.**

Las canteras que figuran al anexo I y II: Canteras incorporadas al PDS de canteras y que se encuentran activas son:

- Sa Pedrera: Núm. de orden: 82, núm. de autor: 500, alta: 12.07.93, fuera de AEP. Cantera de marès. Concesión: 2.242 (BOIB n. 71, de 13.06.02).
- Molí des Pont: Autorización nº 511. Cantera de marès (BOIB n. 86, de 19.06.03).

De acuerdo con el artículo 48 de la Ley 13/2005, de 27 de diciembre de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 196, de 31.12.05) se declara el interés general a efectos urbanísticos de las canteras que el 1 de enero de 2.006 figuran incluidas en el anexo II del Decreto 61/1999, de 28 de mayo, de revisión del PDS de canteras.

##### **b).- En tramitación del PDS de canteras.**

Las canteras que figuran al anexo III: Canteras en tramitación del PDS de canteras y que se encuentran activas son:

- Pisa dos: Núm. de orden: 81, núm. de autor: 493, alta: 30.04.92, fuera de AEP.
- La Cruz (en el PDS figura en el anexo IV): Núm. de orden: 57, núm. de autor: 63, alta: 07.01.66, dentro de AEP.

##### **c).- No han tramitado la adaptación al PDS de canteras.**

Las canteras que figuran en el anexo IV: Canteras que no han tramitado el PDS de canteras y que se encuentran activas son:

Las que constan en el PDS ya han iniciado la tramitación de adaptación al PDS.

#### **3.2.- Catálogo de canteras inactivas.**

##### **a).- Las canteras inactivas, explotaciones de baja con numeración antigua, se recogen en el anexo V del PDS de canteras:**

- Las Cuevas I (núm. de orden: 974, núm. de autor: 619). Baja desde el año 1.959. Pedrera de grava.
  - Son Coves (núm. de orden: 975, núm. de autor: 327). Baja desde el año 1.955. Pedrera de arenisca.
  - Son Morlá (núm. de orden: 976, núm. de autor: 326). Baja desde el año 1.955. Pedrera de arenisca.
  - Son Punta (núm. de orden: 977, núm. de autor: 662). Baja desde el año 1.960. Pedrera de grava.
- b).- Las canteras inactivas, explotaciones de baja con numeración actual, se recogen al anexo V del PDS de canteras:
- Caldenty (núm. de orden: 172, núm. de autor: 177). Baja desde el año 1.976. Pedrera de molasas.
  - Mari-Juana (núm. de orden: 173, núm. de autor: 235). Baja desde el año 1.976. Pedrera de arenisca.

### **3.3.- Catálogo de canteras de interés etnológico.**

Las canteras de interés etnológico que se recogen al anexo VII del PDS de canteras son las siguientes:

- Es Vetlarí de Son Danús (núm. de orden: 14, núm. de autor: --). Clasificación: Prehistóricas.
- Na Timonera (núm. de orden: 15, núm. de autor: --). Clasificación: Prehistóricas.
- Sa Vallet (núm. de orden: 16, núm. de autor: --). Clasificación: Prehistóricas.
- Cap d'es Moro (núm. de orden: 29, núm. de autor: --). Clasificación: No prehistóricas.
- S'Estret des Temps (núm. de orden: 30, núm. de autor: --). Clasificación: No prehistóricas.

## **04.- PLANES DIRECTORES SECTORIALES PARA LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS**

### **4.1.- Plan director sectorial para la gestión de los residuos urbanos.**

Mediante acuerdo de 6 de febrero de 2006 se aprobó definitivamente la revisión del PDS para la gestión de los residuos urbanos de Mallorca (BOIB n. 35, de 09.03.06), aprobado mediante el Decreto 21/2000, de 18 de febrero (BOCAIB n. 25, de 26.02.00), y su objetivo es el establecimiento de un marco de obligado cumplimiento para la adecuada gestión de los residuos urbanos que incluye los siguientes aspectos:

- a).- Residuos urbanos o asimilables a urbanos excluidos los regulados en el PDS para la gestión de los residuos de construcción demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso.
- Residuos urbanos producidos como consecuencia de las actividades y las situaciones siguientes: Domiciliarias, comerciales, industriales y de servicios, sanitarias a clínicas, hospitales y ambulatorios, limpieza viaria, jardines, zonas verdes y recreativas.
  - Residuos asimilables a residuos urbanos procedentes del tratamiento de los residuos de construcción demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso.
  - Residuos de envases.
  - Residuos de podas.
  - Fangos o lodos de las estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas.
  - Residuos procedentes de la incineración con recuperación de energía de los residuos urbanos: Escorias y residuos de depuración de gases.
  - Residuos sanitarios grupo II.
  - Desperdicios de origen animal.
  - Otros residuos autorizados.
- b).- Áreas de aportación.

Son lugares o zonas de uso público puestas a disposición del ciudadano destinadas a facilitar la recogida selectiva de residuos urbanos no peligrosos, separándolos en origen según las diferentes fracciones.

Estas áreas dispondrán, como mínimo, de un contenedor para la recogida selectiva de las fracciones de papel y cartón (azul), envases de cristal (verde) y envases ligeros (amarillo), con una densidad mínima de 1 por cada 300 habitantes, integrados estéticamente en el entorno y accesibles por personas con movilidad reducida.

- c).- Estaciones de transferencia: ET-1 Poniente (Calviá), ET-2 Norte (Alcúdia), ET-3 Centro (Binissalem), ET-4 Sur (Campos) y ET-5 Levante (Manacor).

Los residuos urbanos recogidos por el Ayuntamiento se destinarán a la estación de transferencia: ET-4 Sur (Mancomunidad Sur de Mallorca: Campos, Felanitx, Santanyí y Ses Salines).

- d).- Zonas de tratamiento y plantas de compostaje de fangos de EDAR: Zona 1 (Palma), zona 2 (Santa Margalida), zona 3 (Calviá), zona 4 (Sa Pobla), zona 5 (Ariany) y zona 6 (Felanitx).

#### **4.2.- Plan director sectorial para la gestión de los residuos de construcción y demolición.**

De acuerdo con la disposición transitoria quinta del PDS para la gestión de los residuos de construcción, demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso en la Isla de Mallorca (BOIB n.59, de 16.05.02), los residuos de construcción y demolición se ajustarán al siguiente régimen:

- a).- Los solicitantes de licencias de obras de construcción y/o demolición, con la correspondiente solicitud o retirada de la licencia municipal de obras, según sea obra menor o mayor, respectivamente, adjuntarán un contrato con un gestor autorizado para el tratamiento de los residuos generados.
- b).- Los poseedores y/o productores realizarán la separación en origen de la siguiente forma:
- Se establece la obligación de disponer de dos contenedores donde se depositarán las siguientes fracciones: Residuos única y exclusivamente inertes (cerámicas, restos de hormigón, tierras y similares) y resto de residuos: Envases de cualquiera tipo, restos metálicos, restos de madera, plásticos y similares, residuos peligrosos y otros.
  - Estos contenedores dispondrán de cierre para evitar vertidos incontrolados.
  - Quedan exentos de esta medida de separación en origen aquellas obras menores en las cuales se genere un volumen inferior a 15 m<sup>3</sup> de residuos.
- c).- Los poseedores y/o productores de los residuos serán responsables de su transporte hasta las plantas de selección autorizadas, asumiendo el coste de su recogida, selección y eliminación.
- d).- Los titulares de las plantas de selección deberán seguir el procedimiento de consulta, aprobación y autorización en los términos que se determinarán mediante Orden de la Conselleria de Medi Ambient.
- e).- Estas instalaciones de selección se podrán ubicar en las zonas previstas en el PDS y deberán cumplir los requisitos mínimos que figuran en su anexo.
- f).- Los destinos de las fracciones de los residuos separados serán los que se relacionan a continuación:
- Las fracciones valorizables de forma material se destinarán a los recicladores.
  - La fracción de los residuos compuesta única y exclusivamente por los restos inertes de construcción y demolición se aprovecharán para la restauración de canteras, de acuerdo con lo que prevé el Decreto 61/1999, de 28 de mayo.
  - La fracción de los residuos asimilables a los urbanos y no valorizables de forma material se transportará hasta las instalaciones del CIM.
  - Los residuos peligrosos se destinarán a un gestor autorizado.

- Los titulares de las plantas de selección podrán adaptar estas instalaciones para el tratamiento de residuos voluminosos.

g).- Centros de transferencia y pretratamiento, plantas de tratamiento y depósitos de rechazo.

La ubicación de los centros de transferencia y pretratamiento, plantas de tratamiento y depósitos de rechazo previstos en el anexo VI del PDS para el municipio de Santanyí son los siguientes:

- CTP Sur 1
- CTP Este 2.

## **05.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL ENERGÉTICO**

La revisión del PDS energético de las Illes Balears se aprueba mediante el Decreto 96/2005, de 23 de septiembre (BOIB n. 143, de 27.09.05 y corrección de errores en el BOIB n. 170, de 12.11.05). Tiene por objeto establecer las condiciones de índole territorial y ambiental que permitan asegurar el abastecimiento energético en las condiciones ambientales y económicas más ventajosas posibles, teniendo en cuenta consideraciones relacionadas con la mejora de la eficiencia energética, la potenciación de recursos energéticos autóctonos, de las energías renovables y del ahorro energético, la diversificación de las fuentes de abastecimiento, la compatibilización del desarrollo económico y social con la preservación del medio ambiente y la planificación de las instalaciones de producción y de recepción de energía, de las interconexiones energéticas con las redes peninsulares, de las interconexiones interinsulares y de las redes insulares de transporte de energía.

### **5.1.- Potenciación de la eficiencia energética y energías renovables.**

Establece la necesidad de articulación de programas y estrategias de ahorro y eficiencia energética mediante los siguientes planes:

- Plan de impulso de energías renovables (PIER).
- Plan de eficiencia energética (PEE).

Determina la necesidad de fomento por las administraciones públicas de medidas de limitación de la demanda energética mediante la aplicación de:

- El código técnico de la edificación (CTE).
- El Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios (RITE).
- La certificación energética de edificios.

### **5.2.- Diversificación de las fuentes de abastecimiento.**

- El PDS establece el gas natural como combustible necesario señalando que su abastecimiento debe llevarse a cabo mediante un gasoducto, en parte submarino y en parte terrestre, que conectará la red peninsular con la de las islas de Eivissa y de Mallorca y, en un futuro, con la de Menorca.
- Considera necesaria la interconexión eléctrica entre las islas y la península, la interconexión eléctrica entre Mallorca e Ibiza, una nueva interconexión entre Ibiza y Formentera y, en un futuro, el refuerzo o sustitución de la actual interconexión con la isla de Menorca.
- Descarta la generación de electricidad mediante energía nuclear y, salvo por razones excepcionales, la derivada del uso de lignitos autóctonos.
- Limita el uso de las derivadas del carbón de importación a las instalaciones existentes.

### **5.3.- Almacenaje y transporte de combustibles derivados del petróleo.**

- Considera suficientes las instalaciones en la isla de Mallorca.
- Considera insuficientes las de la isla de Menorca proponiendo como punto de descarga la estación naval y en un futuro la de la Mola. Así como la ampliación de las instalaciones del aeropuerto y la construcción de un poliducto hasta ellas.
- Considera que debe modificarse el punto de recepción en la isla de Eivissa al dique de Botafoc y transportarse mediante poliducto a las instalaciones de almacenamiento actuales.

**5.4.- Limitaciones territoriales para la generación eléctrica.**

- Se establece el emplazamiento de Cas Tresorer como ámbito para implantación de nuevas plantas.
- Se suprimen las centrales de Son Molines y Sant Joan de Deu.
- Se prevé la renovación las plantas d'Es Murterar, Son Reus, Maó, Eivissa y Formentera, sin incrementar los ámbitos actualmente ocupados.
- Establece prescripciones para la generación eólica, el aprovechamiento energético de los residuos y la cogeneración.

**5.5.- Limitaciones territoriales para el transporte de energía eléctrica y combustible.**

- Se determina la contemplación de las redes y centros en la definición de la ordenación territorial.
- Se señalan los criterios para las actuaciones en las redes de transporte de energía eléctrica, definiendo las contempladas en su programa.
- Se determina la necesidad o no de soterramiento de líneas en función de su nivel de tensión.
- Se determina el trazado de gasoductos y poliductos.

**5.6.- Resumen de las actuaciones contempladas por el PDS.**

- Anexo A: Actuaciones para el abastecimiento energético.
- Anexo B: Supresión de emplazamientos de generación eléctrica.
- Anexo C: Zonas declaradas de producción de energía eléctrica en régimen ordinario y de abastecimiento de combustibles derivados del petróleo.
- Anexo D: Actuaciones en transporte de energía eléctrica.
- Anexo E: Actuaciones en transporte de gas natural.

**5.7.- Afecciones en el término municipal.**

- a).- Las derivadas de la aplicación de las disposiciones del PDS relativas a los programas de ahorro y eficiencia energética y a las medidas de limitación de la demanda energética.
- b).- Las derivadas de los criterios que el PDS define en cuanto a las limitaciones territoriales de las redes de transporte y distribución de eléctrica.
- c).- En los anexos del PDS se contemplan las siguientes actuaciones en infraestructuras ubicadas o previstas en el término municipal, que suponen una afección de carácter específico:
  - Anexo D (Actuaciones en transporte de energía eléctrica): Nueva subestación de 132-66/15 kV situada en cala d'Or. Alimentación mediante doble circuito aéreo con entrada/salida sobre línea de 66 kV entre S/E Santanyí y S/E Porto Colom. En actuaciones de ampliación de las subestaciones existentes: Santanyí (14.845 m<sup>2</sup> de superficie).
  - Anexo E (Actuaciones en transporte de gas natural. Red insular de gasoductos): Sin afección.

El planeamiento general, según lo señalado anteriormente, incorpora en la documentación gráfica las determinaciones del PDS energético y en las normas urbanísticas: La necesidad de informe previo para las actuaciones en zona de servidumbre de líneas de AT, el cumplimiento del RITE, las condiciones del suministro eléctrico según el PDS, el fomento de las instalaciones destinadas al mejor aprovechamiento de las energías renovables y las determinaciones contenidas en el Código técnico de la edificación.

## **06.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONES**

El Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Islas Baleares, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo, tiene por objeto la ordenación de las infraestructuras y equipamientos de telecomunicaciones en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma y la promoción del uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones, con tal finalidad:

- a).- Define en su texto articulado el régimen urbanístico de las infraestructuras de telecomunicaciones, la regulación de los sistemas telemáticos de las Administraciones públicas y las normas para el fomento de las tecnologías de la información y de las comunicaciones.
- b).- En su apéndice incluye el análisis de la situación de las infraestructuras y servicios de telecomunicaciones y diagnóstico sobre necesidades en la materia.

### **6.1.- Redes públicas de comunicaciones.**

- a).- Su implantación se regirá por aquello que se ha dispuesto en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones, por la normativa urbanística y por las normas tributarias, medio-ambientales o de salud pública que resulten de aplicación.
- b).- Para su establecimiento, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público y también de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario.
- c).- La ocupación se regirá por la normativa específica sobre gestión y protección de los bienes demaniales y la legislación autonómica y resto de normativa específica en materia de medio ambiente, salud pública, ordenación urbana y territorial y tributación por ocupación del dominio público.

### **6.2.- Planificación de las infraestructuras.**

- a).- Medidas para el fomento y coordinación del despliegue de las infraestructuras de telecomunicaciones de manera que se minimice su impacto sobre el medio urbano y los espacios naturales.
- b).- El régimen jurídico del despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, incluyendo el uso compartido de las infraestructuras.
- c).- El régimen urbanístico general de las infraestructuras de telecomunicaciones.
- d).- Los regímenes urbanísticos especiales aplicables a las infraestructuras de telecomunicaciones en el suelo rústico, en áreas de especial protección y en áreas histórico-ambientales.

### **6.3.- Vinculación, determinaciones y competencias del planeamiento urbanístico.**

- a).- Vinculación.

Las determinaciones del PDS son vinculantes para los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal en todos aquellos aspectos en los que sean predominantes los intereses públicos de carácter supramunicipal y se desarrollarán mediante:

- Planes especiales de instalación de redes y servicios de telecomunicaciones de carácter suprainsular.
- Planes especiales de carácter insular o municipal que podrán tener como objetivos, entre otros, el soterramiento de tendidos aéreos; la eliminación de instalaciones obsoletas, inseguras o inactivas; la simplificación del trazado; la modificación de las características de las infraestructuras o su ampliación para permitir el despliegue de las telecomunicaciones de banda ancha.
- Las modalidades de implantación en suelo rústico que el PDS prevé.

b).- Determinaciones.

- Los instrumentos de planeamiento deberán contener previsiones para la realización, como parte del proceso urbanizador, de las canalizaciones y galerías necesarias para redes de telecomunicaciones que se integrarán en el dominio público municipal.
- En el procedimiento de elaboración de los instrumentos de planeamiento, los Ayuntamientos deberán efectuar consulta a la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones, sin perjuicio del cumplimiento de aquello que se ha señalado en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, y convocar, mediante anuncio público, a los operadores, para que informen sobre sus necesidades en materia de infraestructuras de telecomunicaciones dentro del término municipal.
- Siempre que sea posible, las canalizaciones o galerías de dominio público se planificarán de manera que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que deban proveerse, así como para el soterramiento de tendidos aéreos preexistentes.
- Los Ayuntamientos elaborarán y mantendrán al día un inventario de las infraestructuras de telecomunicaciones susceptibles de uso compartido en el término municipal.

c).- Competencias.

Previa consulta con la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones, los instrumentos de planeamiento podrán establecer criterios urbanísticos que permitan determinar zonas y edificaciones saturadas, en las que no puedan autorizarse nuevas infraestructuras.

Las limitaciones que de los mencionados criterios se deriven deberán ser proporcionadas al interés público cuya salvaguardia se pretenda, no podrán implicar restricciones absolutas, deberán ajustarse a lo estrictamente necesario y podrán levantarse si los operadores interesados se comprometen a reducir las condiciones de saturación a la zona o edificio del que se trate.

### **6.4.- Emplazamientos preferentes para la ubicación de elementos de las redes.**

- a).- Las infraestructuras preexistentes de telecomunicaciones, siempre que no se encuentren fuera de ordenación, mediante la aplicación del régimen de utilización compartida.
- b).- Las instalaciones publicitarias, siempre que no se disminuya su grado de integración en el paisaje urbano.
- c).- Las construcciones industriales o comerciales que faciliten su camuflaje o enmascaramiento.

### **6.5.- Licencias de instalación, de obras, de apertura y funcionamiento.**

- a).- El establecimiento y puesta en funcionamiento de redes de comunicaciones electrónicas requerirá la previa obtención de las correspondientes licencias de instalación, de obras, y de apertura y

funcionamiento que, cuando se trate de redes radioeléctricas, deberán ir precedidas de la aprobación del correspondiente Proyecto de Implantación por la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones.

- b).- El Proyecto de implantación deberá contener la determinación de la ubicación de cada uno de los elementos o estaciones de la red, justificación que la tecnología que se utiliza es la mejor disponible para minimizar los impactos radioeléctricos, visuales y ambientales, y un análisis sobre el uso compartido de infraestructuras.
- c).- El Proyecto se aprobará o denegará exclusivamente de acuerdo con criterios urbanísticos y de ordenación territorial. La aprobación podrá ser parcial o condicionarse al uso compartido por el operador de infraestructuras ya existente o a la construcción de infraestructuras nuevas que permitan dicho uso compartido.
- d).- Las licencias de obras podrán establecer condiciones en relación con:
  - Las posibilidades de utilización compartida.
  - La minimización del impacto visual de las instalaciones, sin que ningún caso pueda autorizarse antenas en balcones o ventanas o que no se integren visualmente en el plano de la fachada, ni antenas parabólicas en las fachadas de los edificios.
  - El respeto del que dispone el artículo 31 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, a las instalaciones que afecten bienes integrantes del patrimonio histórico de las Islas Baleares.

#### **6.6.- Instalación de redes en suelo rústico y en áreas histórico-ambientales.**

##### **6.6.1.- Instalación de redes en suelo rústico.**

Las actividades vinculadas con las infraestructuras de telecomunicaciones se considerarán actividades relacionadas con las infraestructuras públicas en el sentido del artículo 24.1 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, aún cuando no sean promovidas por una Administración pública.

Para que sean uso admitido deberán estar previstas en los instrumentos de planeamiento general o en los instrumentos de ordenación territorial, incluyendo el PDS y los que se aprueben en su desarrollo. En los otros casos, deberá ser objeto de declaración de interés general previo informe de la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones sobre su carácter de instalación insular o suprainsular.

Las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán ubicar en suelo rústico y en suelo rústico protegido a menos de 500 metros y 1.000 metros, respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía móvil ubicada en suelo rústico, excepto en caso de que la estación de la que se trate se encuentre en régimen de uso compartido o existan razones de imposibilidad técnica. En cualquiera caso, los tendidos deberán ser subterráneos.

Por lo que afecta a las instalaciones en áreas de especial protección, el PDS establece lo siguiente:

- a).- La instalación de tendidos aéreos en ANEI y ARIP solo se autorizará si a la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones acredita su necesidad.
- b).- En ANEI y ARIP las infraestructuras de telecomunicaciones:
  - No se podrán situar sobre acantilados, rocas o prominencias del terreno y su emplazamiento deberá elegirse de manera que se minimice el impacto de la instalación y de su acceso.



- En la medida de lo posible, se realizarán de acuerdo con la tipología de edificación y los materiales característicos del medio rural de la zona donde se ubiquen.
- No podrán tener más de dos plantas ni sobrepasar la altura máxima de 7 metros.
- c).- En las AAPI, excepto autorización de la Comisión Insular de Urbanismo, solo se autorizarán tendidos subterráneos.

**6.6.2.- Instalación de redes en áreas histórico-ambientales.**

- a).- Deberán ajustarse a aquello que se ha señalado en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población y en los planes que se aprueben en su desarrollo.
- b).- La declaración de una zona como área histórico-ambiental determinará el carácter transitorio de todas las infraestructuras de telecomunicaciones comprendidas en el área hasta que no se ejecuten los correspondientes planes especiales de reforma de las redes.

**6.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.**

**a).- Afecciones al término municipal.**

- Desarrollo de los Planes especiales de instalaciones de redes y servicios.
- El ajuste de las redes e instalaciones vinculadas a las redes públicas de comunicaciones a los condicionantes que el PDS señala.
- La obligatoria ejecución de las canalizaciones y galerías necesarias para las redes de telecomunicaciones.
- La incorporación del régimen de implantación de redes e instalaciones en suelo rústico que el PDS prevé.
- La regulación de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en los edificios por referencia a aquello que se han determinado en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

**b).- Incorporación a las normas urbanísticas.**

- Se incluye la referencia al ajuste al PDS de las determinaciones de los Planes especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones.
- Se incluye la regulación del uso de las redes y servicios de telecomunicaciones de acuerdo con las determinaciones que, respeto de éste, el PDS establece.
- Se incluyen las determinaciones relativas a la obligación de realización de las canalizaciones subterráneas para redes en las obras de urbanización, ajustadas a las condiciones que el PDS define.
- Se regulan las actuaciones en suelo rústico relacionadas con el uso de las infraestructuras de telecomunicaciones en referencia a lo que el PDS determina.
- Se regulan las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en los edificios en referencia a aquello que se ha determinado en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero y en el PDS.

**07.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TRANSPORTE**

El Plan director sectorial de transporte de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, aprobado mediante el Decreto 41/2006, de 28 de abril, se plantea como objetivo básico la ordenación coordinada de las diferentes infraestructuras del transporte con el fin de garantizar la movilidad de todos los ciudadanos, así como fomentar el uso del transporte público, para lograr una utilización más racional del vehículo privado y todo eso atendiendo a las determinaciones que, con carácter general, establece el artículo 61 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las DOT.

### **7.1.- Diagnóstico general del transporte en las Islas Baleares.**

#### a).- Transporte terrestre.

- La movilidad de la población residente es moderada en la isla de Mallorca y un poco mas alta en las de Menorca e Ibiza pero en cualquiera caso inferior a la media del contexto español.
- El grado de motorización de los viajes es mucho elevado (64 %) con preponderancia masiva del transporte privado (88 %).
- La movilidad de la población turística es muy diferente de la población residente: alta tasa de movilidad para los viandantes y del transporte colectivo en los viajes motorizados.
- Hay una alta tasa de motorización: 877vehículos/1.000hb que pasa a 524turismos/1.000hb equivalentes con un parque de coches de alquiler entorno de los 50.000 vehículos en el verano y 28.000 en invierno.
- Agudización muy rápida de los desequilibrios modales, especialmente en Mallorca, con reducción de los viajes a pie e incremento del desplazamiento en vehículo privado.
- Como consecuencia de todo eso, baja tasa de seguridad del transporte: 159 muertes/millón hb/año frente a 100 en Europa, con Menorca como la isla más segura (-25 %) e Ibiza como la mas insegura (+25 %).
- En lo que al transporte interinsular se refiere señala el predominio de los viajes en avión (80 %) sobre los efectuados en barco.
- Por el que afecta a la infraestructura de transporte terrestre señala la preponderancia de la red viaria frente a la ferroviaria, lo cual le da una importancia fundamental en la estructuración y vertebración del territorio e incide decisivamente en la ordenación de la movilidad interurbana.

#### b).- Objetivos estratégicos.

- En el transporte insular, lograr que el 25 % de los viajes mecanizados se realicen en transporte colectivo, frente al 12 % actual.
- En el transporte interinsular, lograr que los servicios marítimos rápidos, bien conectados con los modos de transporte terrestre, se conviertan en una verdadera alternativa que competa en igualdad de condiciones con el transporte aéreo, y comience a reequilibrar su participación en la demanda global de viajes.
- De forma global, lograr la plena consolidación del sistema integrado de transportes públicos de las Islas Baleares, tanto a nivel de relaciones insulares como interinsulares.
- Garantizar el derecho a la movilidad individual al número mayor posible de personas.
- Mejorar la accesibilidad de los transportes públicos tanto en el ámbito del transporte insular como interinsular.
- Incrementar la participación del transporte colectivo en la movilidad obligada.
- Obtener una mayor eficacia económica y social de los recursos públicos.

### **7.2.- Planes sectoriales.**

#### a).- Plan de transporte regular de viajeros por carretera.

##### a.1).- Diagnóstico general del sistema.

- La heterogeneización, estacionalidad y dualización de la oferta.
- La inadecuación de frecuencias, horarios y velocidades comerciales.
- Las deficiencias en la estructura empresarial.

##### a.2).- Propuestas.

- La definición de un nuevo mapa concesional basado en las premisas de integrar los servicios más deficitarios con otros servicios que tengan una mayor rentabilidad económica y reducir el número total de concesiones, para racionalizar y simplificar el mencionado mapa, que contempla: 5 zonas en Mallorca, 3 zonas en Menorca e Ibiza y una zona en Formentera.
  - Un programa de modernización del material móvil que reduzca la edad de la flota, mejore su accesibilidad, seguridad y confort así como su eficiencia energética y ecológica.
  - Un programa de imagen de marca, señalización de paros e información a los usuarios.
  - Un programa de mejora de la velocidad comercial mediante implantación de un sistema de ayuda a la explotación e información, uno de prioridad semafórica y un programa de reserva de carriles bus.
- b).- Plan de transporte ferroviario.
- b.1).- Diagnóstico.
- Se relacionan las nuevas perspectivas del ferrocarril.
  - Se señala la alta rentabilidad social de las inversiones en materia ferroviaria.
  - Se determina que la demanda turística es clave para la rehabilitación del medio.
- b.2).- Describe la relación de actuaciones contempladas en la propuesta parlamentaria de 17.03.04 y propone actuaciones en materia de mejora de la seguridad y calidad del servicio priorizando la supresión de pasos a nivel, la ampliación y mejora del material móvil e instalaciones, los desdoblamientos de vías y la electrificación de la red.
- b.3).- Efectúa un análisis de las características de los distintos corredores estudiados en cada isla e incluye las propuestas resultantes del análisis efectuado.
- c).- Plan de transporte interinsular.
- c.1).- Respeto del transporte marítimo interinsular:
- Ausencia de una verdadera red marítima interinsular.
  - Condicionamientos derivados de la práctica ausencia de tránsito de mercancías interinsular que viene sustituido por el tránsito con la península.
  - Condicionamientos respecto de horarios, frecuencias y tarifas derivados de la primacía del tránsito rodado de mercancías.
  - Nuevas perspectivas que la alta velocidad marítima abre en las posibilidades del tránsito interinsular.
- c.2).- A la vista de aquello que se ha analizado, debe potenciarse el transporte marítimo como alternativa real al transporte de pasajeros interinsular, para lo que propone:
- La equiparación de los tiempos de recorrido en torno a la 2,5 h.
  - La mejora de las frecuencias.
  - La mejora de las instalaciones portuarias.
  - La mejora de las conexiones con la red de transporte terrestre.
  - La creación de una ruta Balear que combinaría el transporte marítimo y el terrestre.
- c.3).- Respeto del transporte aéreo interinsular:
- Un análisis de las consecuencias de la declaración como servicio público.
  - Estudio de la oferta y demanda actual.
  - Una serie de recomendaciones relacionadas con la gestión de los aeropuertos y la relación de la actividad aeronáutica con el REB

c.4).- Proponiendo medidas orientadas al desarrollo de las actividades aeronáuticas y asociadas mediante la aplicación de medidas relacionadas con:

- La identificación de necesidades y planteamiento de nuevas actividades.
- El impulso del campus aeronáutico y redacción de un plan de necesidades formativas del sector.
- El seguimiento y mejora del desarrollo de la aviación general y especial.
- El estudio de las alternativas de transporte aéreo en Formentera.
- El apoyo para la construcción de helipuertos no localizados en los aeropuertos.
- El fomento de los servicios de operaciones y servicios de mantenimiento.

d).- Plan de intermodalidad.

Se analiza el papel del transporte en bicicleta dentro de la cadena modal contemplando la creación de la red cicloturística y se resalta la descoordinación horaria, ausencia de intercambiadores y de política tarifaria actualmente existentes. También se analizan las disfunciones de los medios terrestres respecto de las terminales del transporte marítimo y aéreo y se proponen las líneas de actuación en materia de integración tarifaria y se reseñan las actuaciones de intermodalidad contempladas en el Plan de transporte regular de viajeros por carretera.

El Plan incluye apartado específico relativo a la mejora de la accesibilidad del transporte colectivo en el que se aplicación a las estaciones de ferrocarril, paradas de autobús y vehículos.

Por último el Plan establece para su gestión la creación de los Consorcios Insulares de Transporte y analiza las posibilidades de los contratos con los operadores del transporte: contratos programa y contratos de gestión interesada y contiene valoración económica de las actuaciones previstas en su período de vigencia 2.005-2.012 que se distribuyen en:

- Una inversión de 82.257.895 euros para el despliegue del Plan de transporte regular de viajeros por carretera y de Plan de intermodalidad.
- Una inversión 1.802.655.681 euros para el Plan de transporte ferroviario.

### **7.3.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.**

a).- Además de las afecciones de carácter genérico que de sus determinaciones se derivan, el PDS prevé las siguientes actuaciones en materia de servicios, infraestructuras e instalaciones que afectan al término municipal:

- En materia de transporte regular de viajeros por carretera (PTRVC): Concesión sur que prestaría los servicios interurbanos de los municipios de Lluçmajor, Campos, Santanyí y Ses Salines.
- Según el Plan de transporte ferroviario (PDSTIB), las actuaciones de nueva red que afectan al municipio son las siguientes: Línea Plama-Aeropuerto-Lluçmajor-Campos-Santanyí. Además, la extensión hasta Santanyí de la red ferroviaria se puede completar con la construcción de un ramal entre Santanyí y Manacor (corredor central: Palma-Aeropuerto-Santanyí-Manacor). Las actuaciones ferroviarias previstas en el municipio durante el período 2005-2012 son las siguientes: Nueva línea Manacor-Santanyí (Manacor-Felanitx-Cas Concos-Santanyí).
- En despliegue del Plan de intermodalidad: No constan.

b).- El presente planeamiento incorpora la referencia al mencionado PDS y sus previsiones para el término municipal.



**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

El estudio económico-financiero del planeamiento tiene como finalidad la evaluación de la suficiencia de recursos económicos para llevar a cabo su ejecución material en cuanto a la obtención por expropiación de los sistemas generales o locales y la memoria o informe de sostenibilidad económica (no de viabilidad económica) tiene por objeto el estudio y análisis del coste público del mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios de los nuevos ámbitos de actuación una vez urbanizados y recibidos por la Administración local.

**01.- NORMATIVA DE APLICACIÓN**

- 1.1.- El artículo 42 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78), establece el estudio económico-financiero como documento integrante de los Planes Generales de Ordenación Urbana, con el siguiente contenido:
- a).- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
  - b).- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
  - c).- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primero caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.
- 1.2.- El artículo 15.4 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08) establece que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

**02.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

En cuanto al estudio económico y financiero, las presentes Normas Subsidiarias de planeamiento y adaptación al Plan territorial insular de Mallorca, no ha modificado sustancialmente la estructura general y orgánica del territorio, ni ha creado nuevos sistemas generales a excepción del suelo destinado a las estaciones de impulsión de las nuevas redes de saneamiento público, o nuevos crecimientos en suelo urbano o urbanizable que comporten importantes cargas económicas para el municipio u otra administración u organismo público.

**2.1.- En suelo urbano.**

En suelo urbano se distinguen dos tipos de actuaciones, las sistemáticas que son las formadas por las unidades de actuación previstas y cuyas cargas de cesión y/o de dotación o urbanización se obtendrán cuando se apruebe el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación y las asistemáticas que se obtendrán por cesión cuando los propietarios soliciten la correspondiente licencia o, en su caso, por adquisición, de acuerdo con las previsiones municipales anuales, en función de las disponibilidades

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

económicas y planes de atribución de fondo o de inversiones de otras instituciones. Estas últimas se refieren a parcelas afectadas por nuevas alineaciones o que carecen de todos los servicios necesarios para cumplir con la condición de solar y que no se encuentran adscritas a un ámbito de gestión urbanística.

No se ha previsto en el planeamiento la obtención de nuevo suelo mediante el sistema de expropiación, por lo que no es necesario su justificación y evaluación económica, aunque se han mantenido del planeamiento vigente zonas destinadas a espacio libre o equipamientos públicos y que, salvo convenidos de adquisición o de permuta anticipada, deberán obtenerse por expropiación. El cálculo económico orientativo de los mismos, sin perjuicio, en su caso, de su valor real final a la fecha de expropiación, es el siguiente:

Localización	Tipo	Superficie	Aprovechamiento	VM (2)	Coefficiente	ΣCi (4)	Otros costes	Valor
		(m2)	(m2/m2) (1)	(€/m2)	(1-b) (3)	(€/m2)	(€) (5)	(€)
Santanyí	ELP	2658	1,5	1583	0,82	950	0	1387715,22
	EQ	387	1	1583	0,82	950	0	134699,22
S'Alqueria	ELP	557	1,2	1594	0,82	950	31749	200894,30
Calonge	AP	4592	0,8	1304	0,82	782	287275,52	768076,29
	EQ	2459	0,8	1304	0,82	782	153835,04	411302,18
	ELP	177	1	1304	0,82	782	0	50848,56
Es Llombards		0	0	0	0	0	0	0
Cala Llombards	ELP	447	0,3	2131	0,76	1279	8575,69	37093,41
	ELP	6270	0,3	2131	0,76	1279	120289,95	520303,41
	EQ	5627	0,3	2131	0,76	1279	107953,99	466945,34
	AP	695	0,25	2161	0,76	1297	11267,68	48738,61
Cala Santanyí	EQ	1800	0,3	2161	0,76	1297	35019	121475,40
	ELP	4000	0,3	2161	0,76	1297	77820	336612
	AP	784	0,25	2161	0,76	1297	12710,60	54979,96
Cala Figuera	ELP	698	0,3	2187	0,76	1312	27473,28	45841,85
	ELP	828	0,3	2187	0,76	1312	32590,08	54379,73
	ELP	2674	1	2187	0,76	1312	175548,10	760672,78
	ELP	2031	0,3	2187	0,76	1312	39970,08	173358,04
Portopetro	ELP	886	0,3	2285	0,76	1371	18220,59	78955,89
	ELP	6382	0,3	2285	0,76	1371	262491,66	437486,10
	ELP	3850	0,4	2285	0,76	1371	211134	351890
Cala d'Or	ELP	2233	0,5	2335	0,76	1401	0	417124,40
	ELP	2120	0,5	2335	0,76	1401	0	396016
	ELP	2443	0,5	2335	0,76	1401	0	456352
	ELP	1283	0,5	2335	0,76	1401	0	239664
	EQ	1900	0,32	2335	0,76	1401	0	227149
	ELP	365	0,52	2335	0,76	1401	0	70909,28
Cap des Moro		0	0	0	0	0	0	0
Cala Barca		0	0	0	0	0	0	0
S'Horta		0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>58146</b>					<b>1613924,30</b>	<b>8249482,97 (6)</b>

- (1).- Edificabilidad media según el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo.
- (2).- Valor de mercado adoptado.
- (3).- Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno correspondiente a primera o segunda residencia.
- (4).- Costes y gastos necesarios.
- (5).- Costes de urbanización pendientes.
- (6).- Con el 5% de premio de afección: 8.661.957.12 €

### 2.2.- En suelo urbanizable.

En el suelo urbanizable sectorizado las cesiones, tanto para sistemas generales y/o locales, así como las dotaciones a obtener en despliegue del planeamiento, constituyen deberes urbanísticos de cesión libre y gratuita, por lo que se obtendrán con la aprobación del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.

**2.3.- Sistemas generales.**

Los sistemas generales previstos se encuentran adscritos a ámbitos de gestión urbanística por lo que no es necesario su justificación y evaluación económica, excepto los destinados a infraestructuras ligadas a la red de saneamiento del municipio (estaciones de bombeo) cuyo cálculo económico estimado, sin perjuicio, en su caso, de su valor a la fecha de expropiación, es el siguiente:

Localización	Calificación urbanística	Superficie (m2)	Rn (1)	i (2)	VSR (€/ha) (3)	Coefficiente proximidad	Valor (€)
Santanyí		0	0	0	0	0	0
S'Alqueria	SS.GG.	400	651,63	0,0153	42590	2	3407,20
Calonge		0	0	0	0	0	0
Es Llombards	SS.GG.	700	651,63	0,0153	42590	1	2981,30
Cala Llombards		0	0	0	0	0	0
Cala Santanyí		0	0	0	0	0	0
Cala Figuera		0	0	0	0	0	0
Portopetro		0	0	0	0	0	0
Cala d'Or		0	0	0	0	0	0
Cap des Moro		0	0	0	0	0	0
Cala Barca		0	0	0	0	0	0
S'Horta		0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>1100</b>					<b>6388,50</b>

- (1).- Renta neta.
- (2).- Tipo de actualización.
- (3).- Valor suelo rural.

**03.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**3.1.- Objetivos.**

El informe o memoria de sostenibilidad económica, de acuerdo con el RDL 2/2008, de 20 de junio, se debe estructurar según los siguientes supuestos:

- a).- El impacto de las actuaciones de urbanización en las Haciendas Públicas afectadas.

En este sentido, el impacto de las actuaciones del planeamiento en las Haciendas Públicas supone el análisis previo de las infraestructuras implantadas o de la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes, de cuáles precisan de un mantenimiento y de la administración a la que corresponde, así como de la valoración económica de los costes e ingresos previsibles. Por último, extraer las conclusiones relativas al impacto de las actuaciones en base a los datos anteriores y a su ponderación.

- b).- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este sentido se establece la justificación de la suficiencia o adecuación de los usos productivos.

**3.2.- Determinación de las administraciones afectadas y del mantenimiento de las actuaciones.**



### 3.2.1.- Conceptos.

Entendemos por Haciendas Públicas afectadas las siguientes

- Ayuntamiento.
- Consell de Mallorca.
- Govern de las Islas Baleares.
- Estado.

Entendemos por infraestructuras y servicios afectados los siguientes:

- Redes de infraestructura o sistemas generales: viarios, ferroviarios, transporte público, aeroportuario, portuario e infraestructuras de servicios (depuradoras, colectores, incineradores, etc.).
- Servicios: equipamientos (docentes, sanitarios, deportivos, sociales, etc.), otros servicios (recogida de residuos, transporte, etc.)

Los tipos de impacto son los siguientes:

- Derivados de su implantación: Inversión.
- Consecuencia de su reposición: mejora o adecuación de infraestructuras y servicios ya existentes.
- Prestación: Mantenimiento o gastos derivados de su funcionamiento.

Las actuaciones derivadas del planeamiento pueden ser:

- De nueva urbanización, es decir aquellas que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo ya urbanizado.

### 3.2.2.- Actuaciones de urbanización.

Las actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento, de acuerdo con los objetivos expuestos en la memoria justificativa, tienen como objetivo un crecimiento sostenible del municipio, con un incremento de infraestructuras, servicios y población ordenado que disponga de equipamientos y de espacios libres públicos. Estas actuaciones son las siguientes:

#### a).- En nuevo suelo urbano:

UA-01S que se trata de una UA de crecimiento (1,4 ha) situada en el núcleo de Santanyí con la finalidad de incrementar la superficie de la parcela pública destinada a equipamiento deportivo, además de ordenar el final de la trama viaria del núcleo y obtener una zona de aparcamientos públicos. La superficie del suelo de cesión es del 44% y las condiciones de edificación se regirán por la ficha particularizada y las normas generales de la zona

No se consideran por inexistentes las posibles actuaciones de renovación de la urbanización en suelo urbano.

#### b).- En nuevo suelo urbanizable:

- SUB-01S que se corresponde con la segunda y tercera fase del Plan parcial del polígono de s'Olivó (Santanyí núcleo) aún pendientes de ejecución. No se considera a estos efectos al ser un sector ya

- previsto en el planeamiento actual que cuenta con Plan parcial y proyecto de urbanización ya aprobados.
- SUB-01CD que se corresponde con el polígono urbanizable de servicios de Cala d'Or de 16,26 ha de superficie.
- SUB-02CD que se correspondería con un nuevo polígono urbanizable de servicios situado en Cala d'Or de 5,68 ha de superficie.

La administración directamente afectada por las anteriores actuaciones es el ayuntamiento, sin que las demás administraciones deban soportar costes como consecuencia de las mismas. Ello con independencia de que el ayuntamiento u otras administraciones intervengan en la construcción de los equipamientos públicos previstos en el suelo obtenido.

En las anteriores actuaciones de urbanización, la administración local deberá intervenir en los gastos derivados del mantenimiento de los servicios implantados, es decir:

- Abastecimiento de agua potable, de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas residuales, de drenaje y pluviales.
- Alumbrado público.
- Mantenimiento de los jardines de las zonas verdes y de las plantaciones en viales.
- Mantenimiento de vías públicas.
- Recogida de basura y limpieza viaria.
- Transporte público.
- Los resultantes del mantenimiento las zonas de equipamientos públicos de carácter local hasta su edificación.

No obstante, determinados servicios cuentan con ingresos derivados de tasas específicas establecidas mediante ordenanzas (evacuación de aguas, recogida de basuras, etc.).

### **3.3.- Valoración económica de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes.**

Una vez descritas las actuaciones de urbanización previstas en el planeamiento es necesario valorar su impacto sobre la Hacienda Pública del municipio según los siguientes tipos:

- a).- Actuaciones que generan crecimiento poblacional y que supondrán un incremento de gastos e ingresos, como consecuencia de las nuevas infraestructuras y servicios, cuya evolución deberá planificarse en los presupuestos.
- b).- Actuaciones que no generan crecimiento poblacional por estar destinadas al sector secundario o terciario.

#### **3.3.1.- Valoración de los gastos previstos en el presupuesto municipal.**

En primer lugar determinamos los gastos e ingresos fijos (constantes) y los variables (según el ejercicio) previstos en los presupuestos del ayuntamiento para el año 2011 según la siguiente clasificación:

- a).- Gastos fijos y variables de órganos de gobierno, personal directivo y funcionarios (€):
  - Órganos de gobierno: 144.000
  - Personal eventual: 393.000
  - Personal funcionario: 1646500
  - Personal laboral: 1.189.000
  - Incentivos al rendimiento: 785.000
  - Prestaciones y gastos sociales: 1.415.400

Total gastos personal: 5.573.200 €.

b).- Gastos en bienes corrientes y servicios (€):

- Arrendamientos y cánones: 144.000
- Mantenimiento de vías urbanas, caminos, alcantarillado, parques y jardines, instalaciones deportivas, cementerio, matadero, unidades sanitarias, escuelas, etc.: 1.148.454,64
- Materiales, suministros y otros: 6.376.954,87
- Indemnización por razón del servicio: 262.575
- Trabajos administraciones públicas: 165.000
- Trabajos realizados por instituciones sin fines de lucro: 149.000

Total gastos corrientes en bienes y servicios: 8.245.984,51 €.

c).- Gastos financieros (intereses y comisiones de préstamos con distintos bancos y cajas de ahorro, los cuales son gastos crecientes en el tiempo): 359.000 €.

d).- Transferencias corrientes (ayudas o subsidios a otros sectores o agentes económicos, que el ayuntamiento desembolsa con el objeto de sufragar gastos de consumo o de operación):

- A entes públicos y sociedades mercantiles de la entidad local (€): 1.280.680,74
- A entidades locales (€): 100.000
- A empresas privadas (€): 14.778,40
- A familias e instituciones sin fines de lucro (€): 262.398,40

Total transferencias corrientes: 1.657.857,54 €.

e).- Inversión asociada al funcionamiento operativo de los servicios (€): 3.010

f).- Transferencias de capital (€):

- A entes públicos y sociedades mercantiles de la entidad local (€): 94.339,10
- A familias e Institución con sin fines de lucro (€): 141.000

Total transferencias de capital: 235.339,10 €.

g).- Pasivos financieros: 1.125.608,85 €.

3.3.2.- Valoración de los ingresos previstos en el presupuesto municipal.

Al igual que en la estimación de los gastos, se procede a la evaluación económica de los ingresos previstos para el mismo período según su naturaleza.

a).- Ingresos fijos:

- Ingresos de depósito (€): 85.000
- Rentas de bienes inmuebles (€): 18.000
- Productos de concesiones y aprovechamientos especiales (€): 561.200
- Total ingresos patrimoniales: € 664,200.
- Transferencias de capital (€): 776.962,52

b).- Ingresos variables:

b.1).- Impuestos directos:

- Impuestos sobre bienes inmuebles, impuestos vehículos de tracción mecánica e impuestos sobre incremento del valor del terreno: 8.161.700 €.
- Impuestos sobre actividades económicas (previsión): 210.000 €

b.2).- Impuestos indirectos:

- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras (previsión): 500.000 €.
- Tasas (alcantarillado, recogida basuras, conducción cadáveres y servicios funerarios y matadero): 2.947.9000 €.
- Tasas y otros ingresos (centro de estancias diurnas, servicio de ayuda a domicilio, escuela de música, instalaciones deportivas, teatro): 243.000 €.
- Tasas (licencias, documentos, retirada de vehículos, apertura de establecimientos, etc.): 176.600 €.
- Tasas (aparcamiento de vehículos, reserva carga / descarga, telecomunicaciones, etc.): 533.000 €.

b.3).- Reintegros de operaciones corrientes.

- Ventas: 100 €.
- Reintegro de OC y anuncios a cargo de particulares: 2.100 €.

b.4).- Multas (infracciones urbanísticas, de circulación, sanciones, etc.): 163.837 €

b.5).- Total tasas, precios públicos y otros ingresos: 4.066.637,48 €

c).- Transferencias corrientes:

- Participación en tributos, fondos e impuestos: 2.574.200 €.
- Otras transferencias corrientes (subvenciones o ayudas): 246.300 €.

d).- Total ingresos: 17.200.000 €.

3.3.3.- Sostenibilidad económica del planeamiento.

A través de las anteriores valoraciones de ingresos y gastos se han obtenido las necesidades económicas generales del municipio antes de la puesta en marcha de las actuaciones del planeamiento y que corresponden al actual estado poblacional y a las necesidades de servicios públicos que generan. Dado que el aumento poblacional, de acuerdo con el planeamiento, se producirá de forma sucesiva a lo largo del tiempo de forma sostenible, el incremento de las infraestructuras y servicios irá correlacionado el aumento de los presupuestos anuales.

a).- Gastos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización:

Dados los datos anteriores, los niveles de presupuestos afectados por las acciones del planeamiento estimados son los siguientes:

UA-01S

- Abastecimiento de agua, servicio de saneamiento y recogida de basuras y limpieza: La tasa por estos servicios soporta su coste y compensa el gasto por éste. En su consecuencia, los mismos resultan económicamente sostenibles para la Hacienda Local.

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTANYÍ: MEMORIA

- Mantenimiento del alumbrado público: 2.264,47 m<sup>2</sup> viales / 200 €/m<sup>2</sup> x 102,60 €/farola: 1.161,67 €/año.
- Mantenimiento de vías (calzadas y aceras, incluido el arbolado): 2.264,47 m<sup>2</sup> x 1,24 €/m<sup>2</sup>: 2.807,94 €/año.
- Equipamientos: No se consideran al ser solares que se deben entregar vallados y que su mantenimiento dependerá de las instalaciones futuras.
- Total: 3.969,61 €/año.

Por otra parte, en cuanto a las actuaciones que no generan crecimiento poblacional por estar destinadas al sector secundario o terciario y que se han descrito anteriormente, las mismas suponen que la Administración local debe recibir todo este suelo de cesión una vez ya esté urbanizado y, de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, sin participar en dichos costes. Dado que el suelo destinado a estas actuaciones se encuentra clasificado como urbanizable, los ingresos correspondientes al 15% de aprovechamiento urbanístico ponderado de cesión determinado en el referido artículo 7 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, compensan económicamente los costes.

No obstante lo anterior, sin considerar dichos ingresos que dependen de su monetarización, los niveles de presupuestos afectados por las acciones del planeamiento estimados son los siguientes:

### SUB-01CD

- Abastecimiento de agua, servicio de saneamiento y recogida de basuras y limpieza: La tasa por estos servicios soporta su coste y compensa el gasto por éste. En su consecuencia, los mismos resultan económicamente sostenibles para la Hacienda Local.
- Mantenimiento del alumbrado público: 33.277,20 m<sup>2</sup> viales / 200 €/m<sup>2</sup> x 102,6 €/farola: 17.071,20 €/año.
- Mantenimiento de vías (calzadas y aceras, incluido el arbolado): 33.277,20 m<sup>2</sup> x 1,24 €/m<sup>2</sup>: 41.263,73 €/año.
- Limpieza de la red viaria: 33.277,20 m<sup>2</sup> x 0,10 €/m<sup>2</sup>: 3.327,72 €/año.
- Mantenimiento de zonas verdes públicas: 19.040,53 m<sup>2</sup> x 3,26 €/m<sup>2</sup>: 62.072,13 €/año.
- Equipamientos: No se consideran al ser solares que se deben entregar cerrados y que su mantenimiento dependerá de las instalaciones futuras.

Total: 123.734,78 €/año.

### SUB-02CD

- Abastecimiento de agua, servicio de saneamiento y recogida de basuras y limpieza: La tasa por estos servicios soporta su coste y compensa el gasto por éste. En su consecuencia, los mismos resultan económicamente sostenibles para la Hacienda Local.
- Mantenimiento del alumbrado público: 8.528,85 m<sup>2</sup> viales / 200 €/m<sup>2</sup> x 102,6 €/farola: 4.375,30 €/año.
- Mantenimiento de vías (calzadas y aceras, incluido el arbolado): 8.528,85 m<sup>2</sup> x 1,24 €/m<sup>2</sup>: 10.575,77 €/año.
- Limpieza de la red viaria: 8.528,85 m<sup>2</sup> x 0,10 €/m<sup>2</sup>: 852,88 €/año.
- Mantenimiento de zonas verdes públicas: 5.685,90 m<sup>2</sup> x 3,26 €/m<sup>2</sup>: 18.536,03 €/año.
- Equipamientos: No se consideran al ser solares que se deben entregar cerrados y que su mantenimiento dependerá de las instalaciones futuras.

Total: 34.339,98 €/año.

En su consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras y servicios será de: 162.044,37 €/año.

Por otra parte, en este caso, no hay costes que se deriven de sistemas generales que aún no se hayan obtenido y que el planeamiento asigne su ejecución al Ayuntamiento.

b).- Ingresos derivados de las nuevas actuaciones de urbanización (estimación):

- Los derivados de la cesión del aprovechamiento medio ponderado de cesión o de su monetarización y que, como mínimo, ascienden a (UA-01S):
  - Vivienda libre:  $8.268 \text{ m}^2/\text{suelo} \times 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 70\% \times 15\% \times 379,56 \text{ €/m}^2$ : 593.120,19 €.
  - Vivienda VPO:  $8.268 \text{ m}^2/\text{suelo} \times 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 30\% \times 15\% \times 228,72 \text{ €/m}^2$ : 153.175,61 €.
- Los derivados de la cesión del aprovechamiento medio ponderado de cesión o de su monetarización y que, como mínimo, ascienden a (SUB-01CD y SUB-02CD):
  - SUB-01CD:  $106.200 \text{ m}^2/\text{techo} \times 15\% \times 162,32 \text{ €/m}^2$ : 2.585.757,60 €.
  - SUB-02CD:  $34.115,40 \text{ m}^2/\text{techo} \times 15\% \times 162,32 \text{ €/m}^2$ : 830.641,76 €
- Los asociados directamente al propio hecho constructivo, es decir los que se deriven de las licencias y del impuesto de construcciones y obras (ICIO) y que no se consideran como ingresos asignados a soportar los costes de mantenimiento.
- Los derivados de la tramitación de expedientes de parcelación, segregación, etc., así como otros derivados del permiso de colocación de carteles, cédulas urbanísticas, señalamiento de alineaciones y rasantes, certificados, etc., que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.
- La tasa por licencia de primera ocupación cuya base imponible depende de su regulación en la ordenanza fiscal y que no se considera como ingreso asignado a soportar los costes de mantenimiento.
- Los que se producen de forma constante y anual, es decir: el impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), impuesto sobre actividad económica (IAE), impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVM) y tasas (vados, ocupación espacios públicos, etc.) y transferencias corrientes, incluida la recaudación por sanciones de tráfico.

b.1).- Cálculo del impuesto sobre Bienes Inmuebles (estimación):

- Residencial (vivienda libre):  $8.268 \text{ m}^2/\text{suelo} \times 60\% \times 85\% \times 1/50 \times 70\%$ : 59 viviendas.
- Residencial (viviendas VPO o HPT):  $8.268 \text{ m}^2/\text{suelo} \times 60\% \times 85\% \times 1/50 \times 30\%$ : 25 viviendas.
- Terciario:  $50\% \times (106.200 \text{ m}^2 + 34.115,40 \text{ m}^2) / 200 \text{ m}^2$ : 350 uds.
- Secundario:  $50\% \times (106.200 \text{ m}^2 + 34.115,40 \text{ m}^2) / 300 \text{ m}^2$ : 233 uds.
- Equipamiento (UA-01S): 4.416 m<sup>2</sup>/suelo.
- Equipamiento (SUB-01CD y SUB-02CD): 43.505,80 m<sup>2</sup>/suelo.
- Aparcamiento libre: 59 viviendas x 1,5: 88 plazas.
- Aparcamiento vinculado a VPO: 25 viviendas x 1,1: 27 plazas.

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
484443,55	526590,14	568736,72	610883,32	653029,91	695176,49	737807,53	779954,12

b.2).- Impuesto sobre actividad económica (estimación):

- Secundario y terciario:  $141.315,40 \text{ m}^2 \times 5,078 \text{ €/m}^2$ : 717.599,60 €
- Equipamientos: 47.921,80 m<sup>2</sup> (IAE no considerado).

b.3).- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (estimación):

- Vehículos:  $115 + 1.413$ : 1.528 uds. x 115 €/und: 175.720 €

b.4).- Tasas por ocupación de espacios públicos:

No la consideramos a los efectos del cómputo de ingresos al ser una tasa aleatoria que depende en gran medida de los diversos usos a los que se destinen las plantas bajas comerciales.

b.5).- Transferencias corrientes:

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias de otras Administraciones que depende de los POS y cuya variable más significativa es el número de residentes, por lo que no la consideramos para la estimación de ingresos dado que, además, no se destina exclusivamente al mantenimiento de infraestructuras, sino que tiene otros destinos muy diversos.

c).- Ingresos totales.

Los ingresos totales derivados de las nuevas actuaciones del planeamiento ascienden a la cantidad de: 4.162.695,13 € + impuestos/año.

**3.4.- Conclusión.**

Considerando la relación de ingresos y gastos estimada en los apartados precedentes podemos concluir que el planeamiento es sostenible económicamente