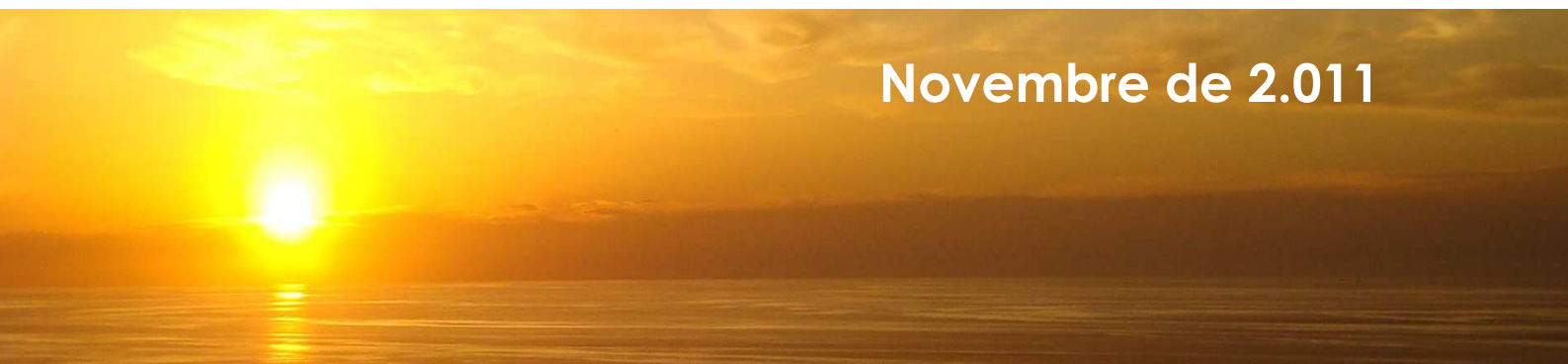




Avanç Adaptació de les Normes Subsidiàries del Terme Municipal de Banyalbufar al Pla Territorial de Mallorca



Novembre de 2.011

Ajuntament de Banyalbufar

**Plaça de la Vila, 2
07191 Banyalbufar**



ADAPTACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT A LA LLEI 6/1999, DE 3 D'ABRIL DE LES DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL DE LES ILLES BALEARS I MESURES TRIBUTÀRIES; ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL DE MALLORCA; I MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.

El present avanç es redacta per encàrrec del Ajuntament de Banyalbufar, en compliment del article 4.2 i de la disposició addicional dissetena punt dos de les Directrius d'Ordenació Territorial aprovades per la Llei 6/1999 de tres d'abril (DOT); així com de la disposició addicional tercera del Pla Territorial de Mallorca (PTM) aprovat el 13 de desembre de 2004 (boib 31-12-2004), modificat per acord de ple del Consell de Mallorca en data 3 de juny de 2010 (boib 15-06-2010) i 13 e gener de 2011 (boib 4-02-2011) , on s'estableix el mandat de que els municipis de l'Illa de Mallorca han d'adaptar-se a la norma supramunicipal esmentada.

No obstant això, la revisió de les NNSS implicarà l'adaptació a la resta de normativa vigent que sigui directament aplicable al municipi de Banyalbufar.

Per altre banda, aprofitant aquesta tramitació l'Ajuntament vol introduir algunes modificacions a les Normes Subsidiàries (NNSS) que considera necessàries realitzar atès les necessitats actuals del municipi.

En resumen el que es pretén es :

- Adaptar les NNSS a les DOT
- Adaptar les NNSS al PTM
- Introduir algunes modificacions que després se enumeraran.

Entenem que no son necessàries incloure en aquest avanç aquelles determinacions previstes en el PTM ja que son d'obligat compliment per els municipis i no hi caben propostes alternatives, si be i aprofitant aquest Avanç s'enumeren aquelles que es consideren mes importants.

1.1 Necessitat, Conveniència I Oportunitat De l'adaptació De Les Normes Subsidiàries De Banyalbufar.

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

- La **necessitat** d'adaptació a la normativa general i als instruments d'ordenació territorial sobrevinguts, fonamentalment el Pla territorial de Mallorca (PTM). En relació a la necessitat d'adaptació al Pla territorial de Mallorca s'ha de dir que:

El nou document urbanístic general resultat de l'adaptació de les Normes Subsidiàries que es proposa haurà d'incorporar la seva adaptació al Pla territorial de Mallorca per dos motius: el primer, en compliment del que es determina a l'apartat primer de la disposició addicional tercera del propi Pla territorial, que dóna als instruments de planejament municipals un termini màxim d'adaptació de dos anys comptadors des de la seva entrada en vigor; el segon motiu, tenint en compte que l'adaptació de les Normes Subsidiàries que es proposa inclou alguna modificació puntual, deriva del que es determina a la disposició addicional tercera de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (LOT) , que



no permet la revisió o modificació de cap instrument de planejament general sense la seva prèvia adaptació als instruments d'ordenació territorial.

També s'ha de tenir en compte:

- La voluntat municipal d'incorporar al planejament urbanístic noves determinacions que suposin un ús més racional del territori, amb els criteris de sostenibilitat que es desprenen de la normativa supramunicipal actual. Això suposa aprofundir en la protecció dels valors patrimonials, paisatgístics i mediambientals del terme municipal.

- La necessitat d'incorporar nous equipaments i nous espais lliures públics i de desenvolupar la xarxa viària per tal de millorar les condicions de mobilitat al nucli.

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

Les NNSS de Banyalbufar de 1990 no es troben adaptades, pràcticament, a cap normativa supramunicipal, como poden ésser els diferents plans directors sectorials aprovats en els darrers anys, així com demès normativa d'aplicació directa als planejaments urbanístics: PDS de pedreres, PDS de residus urbans., Pla Hidrològic, PDS energètic, PDS de telecomunicacions, la Llei 1/1.991, d'espais naturals i de regim urbanístic de les àrees d'especial protecció a les Illes Balears, modificada per la Llei 7/1.992, de 23 de desembre, i per la Llei 2/2.000, de 9 de març, Decret 86/1.992, de 18 de novembre (BOCAIB nº 148) d'aprovació definitiva de la delimitació d'Alzinars, Decret 2/1.996, de 16 de gener, sobre regulació de la capacitat de població en els instruments de planejament general sectorial, Decret 145/1.997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de mesures d'higiene i d'instal·lacions per el disseny i habitabilitat en vivendes i locals, Llei 6/1.997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, modificada per la Llei 9/1.997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributaries i administratives, i per la Llei 9/1.999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i urbanisme a les Illes Balears, Llei 12/1.998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, etc...

1.2 Marc legal

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

Pel que fa a les disposicions reglamentàries segueixen en vigor i per tant són d'obligat compliment les determinacions dels Reglaments derivats de la Llei del Sòl de 1976, donada la inexistència d'una llei del sòl pròpia de les Illes Balears.

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



6/1999, permet sotmetre directament a aprovació inicial del Ple Municipal, sense necessitat de cap tràmit previ, és a dir, sense necessitat de formula un avanç amb la corresponent informació pública.

No obstant això, l'Ajuntament de Banyalbufar, elabora el present document amb la intenció d'establir els criteris generals i anàlisis d'un nou instrument de gran importància pel municipi que ha de garantir, en la seva tramitació, la major participació dels ciutadans i entitats interessades.

1.3 Incidència de la normativa supramunicipal

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

Així mateix, amb posterioritat a l'entrada en vigor de les NNSS, han aparegut una sèrie de normes de divers rang que tenen incidència directa sobre aqueix planejament. Són lleis, normes i plans que inclouen disposicions que afecten directament al planejament urbanístic municipal.

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

a) Lleis i decrets estatals:

- Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, per el qual s'aprova el **text refós de la Llei de Sòl** (BOE nº 154, de 26 de juny).

- Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana**, a la part novament en vigor a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears com a conseqüència de la sentència 61/1997 del Tribunal Constitucional i en tot allò que no s'oposi a la Llei 6/1998 abans esmentada, ara Text refós 2/2008.

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

- Llei 22/88, de 28 de juliol, **de Costes** i Reglament que la desenvolupa.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.



- Llei 19/1995, de 4 de juliol, de **modernització de les explotacions agràries**.
- Reial Decret–Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre **Infraestructures comuns en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació**.
- *Text Refós de la Llei d'Aigües* (RDL 1/2001, de 20 de juliol) i Reglament del Domini Públic Hidràulic que la desenvolupa.
- **Pla Hidrològic de les Illes Balears**.
- Llei 37/2003, de 17 de novembre, del **Renou**.
 - b) Lleis i decrets autonòmics:
 - Decret 38/1987, de 4 de juny, **sobre Recepció d'Urbanitzacions pels Ajuntaments**.
 - Llei 8/1988, d'1 de juny, **d'Edificis i instal·lacions fora d'ordenació, modificada per la Llei**
 - Llei 5/1990, de 24 de maig, de **Carreteres** de la CAIB modificada per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de *mesures tributàries i administratives*.
 - Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de **Disciplina Urbanística**.
 - Llei 1/1991, de 30 de gener, **d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Espacial Protecció de les Illes Balears**, modificada per la Llei 7/1992, de 23 de desembre i per la Llei 2/2000, de 9 de març.
 - Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la **Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques**.
 - Llei 8/1995, de 30 de març, **d'Atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades**.
 - Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual **es regula la prestació dels serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears**.
 - Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre **Regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial**.
 - Llei 6 /1997, de 8 de juliol, del **Sòl Rústic** (i modificacions introduïdes per la Llei 9/1997, de 22 de desembre, sobre diverses mesures tributàries i administratives; per les DOT, per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de *Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori* i per la Llei... sobre diverses mesures tributàries i administratives).
 - Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les **Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat**. Modificat pel **Decret 20/2007**, de 23 de març.
 - Llei 12/1998, de 21 de desembre del **Patrimoni Històric** de les Illes Balears.
 - Llei 2/1999 de 24 de març, **general turística de les Illes Balears**. Modificada per la Llei 9/2002 de 12 de desembre.



- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les **Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries** (DOT), modificada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures cautelars i d'emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme a les Illes Balears, per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de **mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears** i per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de **mesures tributàries i administratives**.
- Llei 14/2000, de 21 de desembre, **d'Ordenació Territorial**.
- Llei 11/2001 de 15 de juny, **d'ordenació de l'activitat comercial** a les Illes Balears. **Modificada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre**.
- Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la **delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinar protegit**.
- 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**.
- Decret 20/2003, de **Reglament de supressió de barreres arquitectòniques**.
- Decret 87/2004, de 15 d'octubre, modificació del Decret 105/1997, del **Reglament de Policia Sanitària Mortuòria**.
- Llei 3/2005, de 20 d'abril, de **protecció del medi nocturn de les Illes Balears**.
- Llei 5/2005, de 26 de maig, **per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO)**.
- Llei 10/2005, de 14 de juny, de **Ports de les Illes Balears**.
- Llei 3/2006, de 30 de març, de **gestió d'emergències de les Illes Balears**.
- Llei 11/2006, de 14 de setembre, **d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears**.
- Llei 16/2006, de 17 d'octubre, sobre el **Règim de Llicències Integrades d'Activitat**.
- Llei 20/2006, de 15 de desembre, **municipal i de règim local de les Illes Balears**.
- Llei 1/2007, de 16 de març, **contra la contaminació acústica de les Illes Balears**.
- Acord del Consell de Govern de 16 de maig de 2007 pel qual es declara **paratge natural la Serra de Tramuntana**.
- Llei 4/2008, de 14 de maig, de **mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears**.
- Llei 5/2008, de 14 de maig, **d'actuacions urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública**.

c) Planejament supramunicipal:



- **Pla Territorial Insular de Mallorca** aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca dia 13 de desembre de 2004. BOIB núm. 188 de 31 de desembre de 2004.
- **Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'Illa de Mallorca.** (Decret 54/1995, de 6 d'abril).
- **Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus de construcció–demolició, voluminosos i pneumàtics fora d'ús de l'illa de Mallorca.** (Aprovat pel Ple del Consell de Mallorca de dia 8 d'abril de 2002, BOIB núm. 59, de dia 16 de maig de 2002, correcció d'errades aprovada pel Ple de dia 29 de juliol de 2002, BOIB núm. 96 de dia 10 d'agost de 2002). **Modificat per la Llei 25/2006, de 27 de desembre,** de mesures tributàries i administratives.
- **Pla Director Sectorial de Pedreres** (Decret 77/1997, de 11 de juny); revisat pel Decret 61/1999, de 21 de maig).
- **Pla Director Sectorial de Carreteres** (Decret 87/1998, de 16 d'octubre). Modificat pel Decret 59/2001, de 20 d'abril i per acord del Ple del Consell de Mallorca de data 1 de desembre de 2003.
- **Revisió del Pla Director Sectorial Energètic** (Decret 96/2005, de 23 de setembre).
- Acord del Ple del Consell de Mallorca, d'aprovació definitiva de la **Revisió del Pla Director Sectorial per a la Gestió dels Residus Urbans de l'illa de Mallorca** (BOIB 9 de març de 2006).
- **Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears** (Decret 22/2006, de 10 de març).
- **Pla Director Sectorial del transport de la comunitat autònoma de les Illes Balears** (Decret 41/2006, de 28 d'abril).

2.- Criteris, objectius i solucions generals de l'adaptació i modificació de les normes subsidiàries.

Analitzar la situació actual del municipi de Banyalbufar amb l'intent de donar resposta a la problemàtica observada, se'n deriva la determinació d'uns objectius i solucions generals del planejament.

2.1. Objectius i criteris de l'adaptació de les normes:

- Proposta de delimitar una nova zona de creixement de sòl urbà, als efectes de la cessió dels terrenys necessaris per aconseguir un equipament públic destinat a centre civíc.

No obstant això, també es contempla la possibilitat de renunciar aquest creixement i delimitar l'equipament públic esmentat com a sistema general en sòl rústic, la qual cosa implica l'adquisició dels terrenys mitjançant expropiació. La delimitació de l'equipament no seria possible en sòl rústic ARIP-Boscoses i, evidentment, a les zones ANEI.

- Reestudiar, els sistemes generals, els equipaments i els espais lliures públics existents segons les necessitats actuals.
- Revisar els límits del sòl urbà realitzant petits ajusts com a conseqüència d'errades materials que s'han pogut ocasionar en el passat.



- Estudiar la delimitació d'un nucli rural a la zona del Port des Canonge.

- **En sòl urbà:**

1. Dins les hectàrees per a creixement que atorgar la norma 6 del PTI (Ha CNV 0,78), es planteja una ampliació de sòl urbà, destinada a ús residencial plurifamiliar i la cessió gratuïta dels terrenys necessaris per a la construcció d'un equipaments públic destinat centre cívic i/o sociocultural situat al est del nucli, al costat del Hotel Mar i Vent. Aquest creixement haurà de complir les determinacions que preveu la norma 38 del Pla Territorial.

Aquest creixement de sòl urbà que ha d'ésser objecte de discussió a la informació pública del present avanç, sense perjudici d'altres propostes o alternatives, es pot delimitar de les següents formes:

a.- Delimitar aquesta nova zona de creixement mitjançant una unitat d'actuació de sòl urbà no consolidat, on es preveu la seva execució pel sistema d'expropiació i, per tant, l'objectiu en que tot l'àmbit sigui en el futur propietat municipal. Aquesta possibilitat, suposa que l'Ajuntament disposaria dels terrenys necessaris per la construcció del centre cívic i a més de una parcel·la per la possible promoció d'habitatges protecció oficial o preu taxat destinats a joves del poble.

b.- Un altre possibilitat, en el cas de no admetre que els terrenys en qüestió puguin tenir amb la reclassificació la condició de sòl urbà no consolidat atès la seva situació; seria mitjançant la creació d'un Sector de sòl urbanitzable, en aquest cas, serà necessari amb posterioritat a l'aprovació de les normes, la tramitació d'un pla parcial. La delimitació d'un sector de sòl urbanitzable, d'acord amb la norma 9 del Pla Territorial, implica que un 20% del terrenys s'han de destinar a sistemes generals d'equipaments públic, de cessió obligatòria i gratuïta. Aquesta fórmula, pot tenir les seves ventatges, no obstant això, com el creixement que es proposa es petit, el 20% dels terrenys que s'han de cedir, tal vegada serien insuficients per a la construcció del centre cívic.

Per altre banda, com ja hem dit, aquesta possibilitat, en tot cas, podria ser substituïda per un sistema general en sòl rústic destinat a equipament públic sociocultural, en el cas de decidir d'eliminar qualsevol nou creixement o en aquesta zona en concret. L'adquisició del terrenys seria per expropiació.

3. Es planteja fer un nou via de connexió amb el carrer Borguny.

4. Delimitar un aparcament com a sistema general en sòl urbà al centre del casc urbà.

5. Establir un índex d'intensitat d'ús superior al previst a la norma territorial.

6. Estudiar la possibilitat d'establir un ús únicament plurifamiliar entremetgeres a tot el casc urbà amb alineació de façanes. Aquelles construccions que no compleixen anteriors al nou planejament, tendran la consideració d'inadequades amb una normativa específica en quant als paràmetres aplicables.

7. Estudiar donar una solució a les mitgeres dels habitatges del Port des Canonge que formen part de sòl urbà.

8.- L'antiga escola quedarà classificada com a sòl urbà amb la qualificació d'equipament públic general.



9.- Delimitar els diferents espais públics destinats a zona verda, als efectes de complir amb els paràmetres que determina la normativa urbanística.

En sòl rústic:

1. Es vol delimitar, a diferents zones estratègiques del municipi, sistemes generals en sòl rústic (ARIP) destinats a aparcaments de vehicles, dos d'ells al Port d'es Canonge.
2. Es preveu la delimitació de dos sistemes generals en sòl rústic (ARIP), destinats a proveïment, així com un sistema general, ja existent, destinat a equipament esportiu (Ses Taules).
3. Es vol dur a terme l'expropiació dels terrenys necessaris per la creació d'un vial de comunicació entre els dos accessos a la platja, als efectes de garantir possibles evacuacions i que els vehicles d'emergència puguin accedir.
4. Es proposa al nucli del Port des Canonge la delimitació en sòl rústic (ARIP boscós) de dos sistemes generals destinats a sumnistrament i infraestructures; aquest darrer implica la construcció d'una planta depuradora. Així mateix, en aquest nucli, també es delimiten tres zones com a sistemes generals d'espai lliure públic.
5. Es vol estudiar la possibilitat de delimitar el conjunt d'habitatges situats a sòl rústic (ARIP-B) del Port des Canonge com a nucli rural, atès el previst la norma 25 I següents de Pla Territorial.
6. Es delimiten dos sistemes generals de telecomunicacions a la Volta del General i a Son Bunyola, per garantir les senyals de radiotelevisió.

- Altres objectius generals a tenir en compte a l'Adaptació de les Normes Urbanístiques:

- Revisió i, en general, nova redacció de les Normes Urbanístiques aplicables al municipi, actualitzant el tractament urbanístic, principalment a la zona urbana.
- Inclusió de les noves normes d'edificació amb especial incidència en els aspectes bioclimàtics i de contaminació lumínica i acústica.
- Incorporació a la normativa de mesures ambientals que redueixin els impactes d'anteriors construccions, i la millora de la gestió dels recursos naturals. S'hauran d'incorporar mesures com:
 - Potenciar l'estalvi d'aigua i l'ús d'aigües depurades per a determinats usos, etc.
 - Fomentar l'estalvi i ús racional d'energia, potenciant les energies alternatives i les pautes de baix consum.
 - Fomentar el reciclatge i la minimització de residus.
 - Establir mesures de recollida de pluvials en les edificacions d'obra nova.
- Al sòl rústic regulació de les construccions agrícoles, de manera que duguin un estudi estètic i/o edificatori similar als dels habitatges unifamiliars.



3. Adaptació al pla territorial de mallorca. Criteris d'aplicació.

Per tal de plantejar l'abast dels treballs de l'adaptació es fa un anàlisi del contingut normatiu del Pla Territorial Insular amb la finalitat de detectar els seus efectes sobre les NNSS.

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

Aquesta normativa desenvolupa les disposicions contingudes a les DOT que han de tenir-se en compte a l'hora d'adaptar les NS, així com d'altres planejaments superiors i legislacions.

3.1. Àrees de desenvolupament urbà

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

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

Ha ART/R-D: 0

Ha CNV: 0,78

- (Ha CNV) hectàrees per a creixement no vinculat a actuacions en execució del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, ni lligats a les Àrees de Reconversió Territorial.

En el cas de Banyalbufar s'estudia la possibilitat d'un petit creixement a la zona Est del municipi al límit del sol urbà, entre l'Hotel Mar i Vent i el Cementeri amb l'objectiu d'aconseguir un nou equipament comunitari sociocultural i infraestructures pel municipi.

Aquest creixement de sòl urbà que ha d'ésser objecte de discussió a la informació pública del present avanç, sense perjudici d'altres propostes o alternatives, es pot delimitar de les següents formes:

a.- Mitjançant la signatura d'un conveni urbanístic amb els propietaris, on la reclassificació dels terrenys estigui condicionada a la cessió gratuïta dels terrenys necessaris per dur a terme la construcció d'un centre civí i/o sociocultural. A més aquest centre també tindrà un espai destinat a zona verda. Per tant, en aquest cas, es delimitarà l'equipament públic i per altre banda, es delimitarà la unitat d'actuació de sòl urbà no consolidat a executar per sistema de compensació. Aquest creixement residencial consistirà en edificis plurifamiliars de màxim tres altures, tipologia tradicional i un número d'habitatges limitat, en funció de les condicions i paràmetres que determini el conveni que després s'haurà d'integrar dins les noves normes urbanístiques.

b.- Delimitar aquesta nova zona de creixement mitjançant una unitat d'actuació de sòl urbà no consolidat, on es preveu la seva execució pel sistema d'expropiació i, per tant, l'objectiu en que tot l'àmbit sigui en el futur propietat municipal. Aquesta possibilitat costosa, suposa que l'Ajuntament disposaria dels terrenys necessaris per la construcció del centre civí i a més de una parcel·la per la possible promoció d'habitatges protecció oficial o preu taxat destinats a joves del poble.



c.- Un altre possibilitat, en el cas de no admetre que els terrenys en qüestió puguin tenir amb la reclassificació la condició de sòl urbà no consolidat atès la seva situació; seria mitjançant la creació d'un Sector de sòl urbanitzable, en aquest cas, serà necessari amb posterioritat a l'aprovació de les normes, la tramitació d'un pla parcial. La delimitació d'un sector de sòl urbanitzable, d'acord amb la norma 9 del Pla Territorial, implica que un 20% del terrenys s'han de destinar a sistemes generals d'equipaments públic, de cessió obligatòria i gratuïta. Aquesta fórmula, pot tenir les seves ventatges, no obstant això, com el creixement que es proposa és petit, el 20% dels terrenys que s'han de cedir, tal vegada serien insuficients per a la construcció del centre cívic.

Per altre banda, com ja hem dit, aquesta possibilitat, en tot cas, podria ser substituïda per un sistema general en sòl rústic destinat a equipament públic sociocultural, en el cas de decidir d'eliminar qualsevol nou creixement o en aquesta zona en concret. L'adquisició del terrenys seria per expropiació.

Norma 7 i Norma 38 (àrees d'assentament en paisatge d'interès). Ubicació del Creixement i Intensitat d'ús residencial, turístic o mixt (ED).

D'acord amb el que estableix la *Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'Ordenació Territorial*, el nou sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt haurà d'ubicar-se, en tot cas complint el que disposa l'article 5.3 de la *Llei 1/1991 d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears* i l'article 31 de la *Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries*, haurà de tenir per objecte el desenvolupament socioeconòmic del nucli urbà tradicional o l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris o infraestructures públiques d'aquell; haurà de situar-se confrontant amb el sòl urbà del nucli tradicional, desenvolupant-se de forma integrada i contigua a aquest, de tal manera que hi hagi interconnexió entre els seus sistemes viaris, preferentment sobre àrees d'assentament en paisatge d'interès ja delimitades com a tal o, en tot cas, a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) i no podrà situar-se:

- a) En àrees de prevenció de risc (APR), excepte en APR d'incendis.
- b) En pendents superiors al 20%.
- c) En zones que comportin un elevat impacte visual o limitin la perspectiva del conjunt urbà existent.
- d) En àrees rurals d'interès paisatgístic boscoses (ARIP-B) i, en tot cas, en llocs on hi hagi massa boscosa.

Així mateix, la proposta de creixement s'haurà de justificar mitjançant un estudi dels criteris d'ubicació.



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

En l'Adaptació de les NNSS s'haurà de reservar per a sistemes generals, de cessió obligatòria i gratuïta, com a reserva mínima, el 20% de la superfície de nou sòl de creixement destinat a ús residencial. En aquesta adaptació es proposa un nou creixement, essent objecte d'estudi i suggeriments en aquest avanç sobre la fórmula urbanística més adient per a la seva delimitació..

En el cas que el nou creixement es delimiti a través d'un sector de sòl urbanitzable, el 20% s'ha de destinar a sistemes generals, d'aquesta forma la cessió de l'equipament sociocultural seria gratuïta per part dels propietaris, però obligaria a tramitar un pla parcial per aquest sector i la superfície a cedir pot a ser insuficient.

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

En aquesta norma s'estableixen els paràmetres per poder recollir noves classificacions com a sòl urbà per consolidació, així com es condiciona l'àmbit de gestió del sòl d'acord a les preexistències dels sectors. El sòl urbà consolidat ha estat objecte d'una nova delimitació respecte a les anteriors NNSS, als efectes de recollir la realitat urbana existent.

En tot cas, s'ha de tenir en compte el previst al Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl, així com la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesuresurgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.

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

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

També cal tenir en compte la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesuresurgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears que estableix les definicions de sòl urbà (article 1), serveis urbanístics bàsics (article 2), solar (article 3), sòl urbà consolidat (article 4) i sòl urbà no consolidat (article 5).

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

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

3.2 Àrees de reconversió territorial i àmbits d'intervenció paisatgística.

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

El municipi de Banyalbufar es troba afectada per l'ART 1 (l'ANEI Serra de Tramuntana, valorització i restauració ecològica i ambiental) que té con objectius i justificació el següents:



- Unitat de gestió conjunta amb àrees protegides a tota la serra de Tramuntana.
- Foment d'activitats didàctiques i científiques.
- Desenvolupament del turisme ecològic, rural, cultural i sostenible.
- Foment i recuperació de cultius tradicionals.
- Ordenació d'accessos i usos.
- Protecció i potenciació d'espècies emblemàtiques.
- Recuperació de marjades.
- Recuperació de pedreres.

Com a actuació específica i aïllada cal destacar la ruta de la pedra en sec, com a element vertebrador de gran part de la Serra de Tramuntana.

Així mateix, també s'ha de fer menció a la recent proclamació de la Serra de Tramuntana com a Patrimoni de la Unesco i les actuacions que aquesta declaració ha d'implicar al conjunt de la zona.

3.3. Àrees sostretes de desenvolupament urbà

3.3.1. Delimitació i usos

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

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

Sòl rústic comú:

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

Sòl rústic protegit:

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

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

- Dins la categoria de Sòl rústic de Règim General (SRG), s'ha diferenciat el Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRG-F).
- Dins de la categoria d'Àrees d'Interès Agrari (AIA) s'han diferenciat dues subcategories: Àrees d'Interès Agrari Extensives (AIA-E), amb cultius de vinya i oliverar i les Àrees d'Interès Agrari Intensives (AIA-I), amb cultius de regadiu.
- Dins de la categoria d'Àrea de Transició AT, es diferencien dues subcategories: Àrea de Transició de Creixement (AT-C) susceptible de destinar a previsions del futur creixement



urbà, i Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H) destinada a l'harmonització de les diferents classes de sòl.

- Dins la categoria de les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), s'ha distingit una subcategoria: Àrees d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B) per aquelles àrees que presenten una superfície forestal o boscosa.

La superfície de sòl rústic del municipi presenta en tot el seu àmbit la categoria de sòl rústic protegit amb diferents categories i subcategories que són les següents:

- Àrees Naturals d'Alt Nivell de Protecció (AANP)
- Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI)
- Àrees de prevenció de riscos (APR incendis, erosió i esllavissament)
- Àrees de protecció territorial (APT carreteres i costes)
- Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP), amb la subcategoria de Àrees d'Interès Paisatgístic Boscoses (ARIP-B).

Norma 15. Règim d'usos. Disposicions Generals (AP).

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

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

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

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

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

Norma 18. Règim d'Usos dels equipaments (AP).

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

Norma 19. Règim d'Usos d'altres activitats (AP).

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

- SERRA DE TRAMUNTANA (RÈGIM D'USOS). Àrees d'assentament en paisatge d'interès (Llei 1/1991 d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears).

La normativa en matèria d'usos en sòl rústic a la Serra de Tramuntana, s'haurà de completar amb el que disposa la Norma 32 i 33, on es defineix les especialitats del règim d'usos per aquesta classe de sòl:

- Sector primari:
 - a. Activitats intenses: ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI) i àrees rurals d'especial interès paisatgístic (ARIP) amb la condició que no podria implicar la instal·lació d'hivernacles.



- b. Activitats complementàries: ús condicionat a les ANEI i ARIP amb el requisit addicional que en el cas d'hotels rurals no es permeten les instal·lacions esportives a l'aire lliure ni les seves edificacions complementàries.
- Règim d'usos de la resta d'equipaments:
Ús condicionat a les ARIP amb els següents requisits addicionals:
 - a. En el cas de l'oferta turística d'hotels de cinc estrelles no es permeten ampliacions de la superfície edificada existent ni les instal·lacions esportives a l'aire lliure annexes.
 - b. La resta d'usos estaran prohibits a les ARIP-boscoses.

Així mateix, el municipi de Banyalbufar també es troba delimitat dins un àrea d'assentament en paisatge d'interès (AAPI) i per tant, als efectes de règim d'usos en sòl rústic serà d'aplicació les especialitats que preveu la Norma 36.2 i la Norma 37, en concret:

- S'aplica el mateix règim d'usos que per les ARIP de la Serra de Tramuntana.
- El sector secundari, indústria en general, l'ús està prohibit amb l'excepció d'aquelles anteriors a dia 1 de gener de 1996, en funcionament a l'entrada en vigor del PTM i amb les condicions que estableixi la disposició addicional segona del pla territorial.
- El règim d'usos de la resta d'equipaments, estarà condicionat amb els següents requisits addicionals:
 - a. Ser d'ús docent, educatiu, socioassistencial, sanitari, científic, cultural o esportiu.
 - b. Ser d'ús d'oci, recreatiu, comercial o d'emmagatzematge, sempre en edificis existents a l'entrada en vigor del PTM.

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

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

Així mateix, s'estableix el règim excepcional per a la divisió, segregacions o fragmentació de parcel·les, complint els supòsits que determina el punt 4 de la norma 20 esmentada.

Per últim, al punt 5 s'estableixen les determinacions per a les construccions d'una nova edificació o un canvi d'ús d'habitatges unifamiliars.



3.3.2 Integració paisatgística.

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

El municipi queda afectat per la unitat paisatgística 1 Serra Nord i la Victòria.

L'adaptació implica la incorporació a la normativa urbanística de l'Adaptació de les NNSS de les condicions d'integració paisatgística i ambiental que estableix la Norma 22, on es tindran en compte les condicions d'edificabilitat, ocupació, altura màxima, porxos, aspecte exterior, cobertes i aigües residuals; així com la posició i implantació dins la parcel·la i les condicions de les parcel·les o part de la parcel·la no ocupades per edificacions.

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

3.3.3 Àmbits de planejament coherent supramunicipal.

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

L'àmbit de planejament coherent supramunicipal (APCS) que afecta al municipi és l'àmbit 1 Serra Nord.

No obstant això, en el cas del municipi de Banyabufar la superfície de parcel·la mínima de 28.000 m² per aquests àmbits, no tindrà aplicació pràctica atès que la superfície de sòl rústic de tot el municipi té la categoria de protegit.

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

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

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

Norma 28. Règim d'habitatges existents (ED).

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

S'incorporarà a la normativa urbanística de l'Adaptació de les NNSS.

Norma 29. Règim d'edificis existents (ED)-

L'objecte d'aquesta Norma és el d'incorporar les mesures necessàries per regular el cas d'edificacions existents de tipologia tradicional que incompleixen alguns dels paràmetres



de situació de l'edifici en la parcel·la o d'altura màxima establerts per a edificacions de nova planta del mateix ús i permetre obres de reforma i ampliació.

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

3.4.- Delimitació d'un nucli rural a la zona del port des canonge. Normes 25 a 27 (ed).

Es intenció en aquestes revisió i adaptació estudiar la possible delimitació d'un àmbit al Port des Canonge, sostret del sòl urbà i situada a sòl rústic amb qualificació de ARIP-B, com a nucli rural, atès l'existència d'un assentament de més de sis habitatges unifamiliars en aquesta zona.

Aquesta situació ve motivada per la desclassificació del Pla Parcial del 1r sector, 1a fase i 2a fase, polígon T-2, Port des Canonge (aprovació definitiva 17.10.1977), a l'entrada en vigor del Pla territorial (Disposició addicional quarta).

En conseqüència, serà necessari el compliment de les condicions que preveu les normes esmentades i la elaboració d'un pla especial, en tot cas.

4.- Altres modificacions

- 1.- Crear un nou vial que connecta amb el carrer Borguny i un altre per millorar els accessos a la platja.
- 2.- Consolidar diferents sistemes generals en sòl rústic destinats a aparcament amb l'objectiu de descongestionar el casc urbà i donar una solució als problemes de aparcament, tant pels residents com pels visitants.
- 3.- Crear dos sistemes generals destinats a proveïment.
- 4.- Es proposa al nucli del Port des Canonge la delimitació en sòl rústic (ARIP boscòs) de dos sistemes generals destinats a sumnistrament i infraestructures; aquest darrer implica la construcció d'una planta depuradora. Així mateix, es delimiten tres sistemes generals destinats a espai lliure públic.
- 5.- Delimitar una nova zona de creixement urbana amb ús residencial al límit Est del casc urbà, junt a l'Hotel Mar i Vent, amb l'objectiu de la cessió gratuïta d'un nou equipament públic destinat a centre civí o espai sociocultural. Aquest equipament, també es pot materialitzar, mitjançant un sistema general en sòl rústic i no preveure cap tipus de creixement urbà.

5. Medi ambient

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

Nova regulació mediambiental en relació a criteris de disseny d'edificis, instal·lacions energètiques, instal·lacions de lampisteria i sanejament (en concret la instal·lació de comptadors individuals d'aigua, així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua, en habitatges, instal·lacions turístiques i d'altres



instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tenguin la consideració d'obra major.

Aquest criteris s'hauran d'incorporar a l'articulat de les normes urbanístiques que s'adaptin.

Norma 43. Determinacions sobre hidrologia (ED).

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

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

S'hauran de grafiar les zones de risc d'inundació. S'incorporarà a la normativa la regulació corresponent a aquestes determinacions.

Norma 44. Contaminació lumínica (ED).

La Norma estableix les mesures que s'hauran d'adoptar en matèria de contaminació lumínica al planejament municipal.

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

Norma 45. Contaminació acústica (ED).

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

El planejament urbanístic, haurà de tenir en compte les previsions establertes a l'esmentada llei, en las normes dictades en el seu desenvolupament i en les actuacions administratives realitzades en execució d'aquestes.

Cal incorporar les determinacions d'aquesta Norma al planejament urbanístic que es revisa.

Caldrà tenir en compte les determinacions de la llei autonòmica sobre la matèria: la *Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, en relació la normativa estatal, Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou*.



6. Patrimoni urbanístic i arquitectònic

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

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

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

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

Norma 46. Protecció de conjunts Urbans. (ED)

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

La zona així delimitada haurà de ser objecte de protecció i conservació.

A Banyalbufar, tot el casc urbà ha de ser objecte d'aquesta protecció, atès la tipologia que presenta la pràctica totalitat de la trama urbana del poble.

Norma 47 Catàlegs (ED).

El Pla territorial determina l'obligatorietat per al planejament municipal de contenir un catàleg d'elements protegits i en tot cas, el que hagi un catàleg vigent la seva adaptació a les determinacions que estableix el PTM.

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

Una vegada s'hagi elaborat el catàleg, el qual s'ha de tramitar de manera paral·lela a les Normes, s'ubicaran els elements catalogats en els plànols generals d'informació del planejament municipal.

També s'ha de tenir en compte que la regulació normativa del Catàleg sigui coherent amb les normes urbanístiques i amb les determinacions del PTM.

Cal senyalar que el municipi de Banyalbufar disposa d'un catàleg que es troba aprovat provisionalment.

Norma 48. Elements Etnològics (ED).

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



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

Norma 49. Rutes d'interès cultural (ED).

Pel terme municipal i discorren les següents rutes d'interès cultural:

1. Ruta del gòtic.

Tal com s'estableix a la N-49 el planejament inclourà el traçat en els plànols de l'Adaptació i s'haurà de preveure una zona de protecció al voltant de cada un dels elements que la constitueixen. També s'hauran d'establir mesures de protecció de les visuals i de l'entorn de les rutes.

Norma 50 d'interès paisatgístic (ED).

Pel terme municipal i discorren les següents rutes d'interès paisatgístic:

1. Ruta Pedra Seca
2. Ruta Artà-Lluc

Els plans especials de desenvolupament d'aquestes rutes seran vinculats per al planejament urbanístics municipals.

7. Litoral

La condició de municipi costaner del Banyalbufar, implica l'aplicació de la Llei 22/1998, de 28 de juliol, de costes i el seu reglament i en conseqüència, la delimitació de les zones de protecció, així com l'àrea de protecció territorial de costes que determina la Llei 6/1999 de directrius d'ordenació territorial.

La Norma 51 del PTM, estableix una sèrie de determinacions pels municipis costaners; no obstant això, aquestes determinacions no són d'aplicació als espais qualificats com a d'especial protecció, com és el cas de la costa de Banyalbufar.

8. Equipaments

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

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

Norma 57. Equipaments (EI).

- Equipaments sanitaris (EI)



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

Els equipaments sanitaris de titularitat pública inclosos a la Xarxa Sanitària de Mallorca, donat el seu caràcter de servei públic, als efectes de les determinacions d'aquest Pla, s'entendran com grans equipaments i no computaran com a superfície de nou creixement atès allò regulat a la norma 6. En qualsevol cas en aquesta adaptació no es preveu la creació d'un nou equipament sanitari i, per tant aquesta norma no seria d'aplicació.

□ Equipaments educatius (EI)

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

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

Norma 58. Criteris generals per implantar nous equipaments (EI).

Aquesta norma conté els criteris generals per implantar nous equipaments, que en el cas de Banyalbufar podria tractar-se d'equipaments supramunicipals (aparatat c). En el cas de què se decideixi la implantació el planejament general n'haurà de recollir la ubicació concreta i assignar-los sòl suficient i idoni per desenvolupar-los.

9. Adaptacions derivades dels plans directors sectorials

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

9.1 Plans sectorials competència del Consell Insular

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

Al terme no hi ha cap pedrera, ni activa ni inactiva.

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

S'haurà d'adaptar les normes es tot allò que pugui afectar el POOT sobre el planejament municipal, atès que existeix planta hotelera al municipi.

En el cas de hotels d'interior, rurals o agroturisme, serà d'aplicació la seva normativa específica a efectes urbanístics.

Norma 61. Pla Director Sectorial de Camps de Golf (ED).

No es contempla cap camp de golf al terme municipal.



Norma 62. Pla Director de Carreteres (ED).

S'haurà de preveure que estableix el Pla Director per actuacions que puguin afectar al Municipi.

Norma 63. Pla Director d'Equipaments Comercials (ED).

En el marc de l'Adaptació es produirà l'adaptació al PDS d'Equipaments Comercials tenint en compte també la Llei 11/2001 de 15 de juny d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, modificada per la Llei 8/2009.

Norma 64. Pla Director de residus no perillosos (ED).

L'adaptació estudiarà la possible afecció i incorporarà a les normes urbanístiques que es revisen les determinacions que afectin al municipi.

8.2 Plans sectorials competència del Govern de les Illes Balears.

Norma 65 a la 69 Plans Directors competència del Govern Balear (EI).

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

Norma 65. Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears.

Regulat al Decret 96/2005, de 23 de setembre.

Norma 66. Pla Director Sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears

Regulat al Decret 22/2006, de 10 de març.

Norma 67. Pla Director Sectorial del Transports de les Illes Balears.

Regulat Decret 41/2006, de 28 de abril.

Norma 68. Pla Director de Ports esportius.

No existeix pla d'ordenació que els reguli, no obstant, s'haurà de preveure quina situació presenta el Port de Banyalbufar a efectes del planejament.

Norma 69. Pla Director de residus perillosos.

No es preveu cap infraestructura per aquests tipus de residus al municipi.

[10. Documentació gràfica annexa.](#)

La present documentació s'acompanya de la següent relació de plànols:

01. – Ordenació del Sòl Urbà. E: 1:5000
02. – Ordenació del Sòl Rústic. E: 1:5000



Diligència del Secretari- Interventor

Aquest document ha estat sotmès al següents tràmits administratius

Dictaminat per Comissió Informativa i D'Urbanisme el XXXXXXX

Aprovat per Junta de Govern el XXXXXXX

Aprovat en sessió plenària de XXXXXXX

Exposició al Públic des de data

Publicació al Butlletí Oficial de les Illes Balears en data