



**Consell de
Mallorca**

■ Departament d'Urbanisme i Territori



Palma, 22 de febrer de 2013

N/R.: JMF/agn

Assumpte: ~~Mod. puntual núm. 2 NS de~~
Binissalem, ~~correcció regulació d'usos~~
al sòl rústic



**Direcció General d'Ordenació del Territori
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i
Territori**

**Av. Gabriel Alomar i Villalonga, 33
07006 - PALMA**

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió celebrada el dia 22 de febrer de 2013, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

“Atès l'expedient relatiu a la modificació número 2 de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Binissalem relativa a la correcció de la regulació d'usos al sòl rústic, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic aquesta Comissió Insular acorda aprovar definitivament l'expressada modificació puntual, tot subjectant-se a les prescripcions següents:

1. A l'apartat 2 de l'article 131 s'afegeix un nou punt d):
“d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme.”
2. El punt c) de l'apartat 3 de l'article 131 queda modificat amb la següent redacció:
“c) Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i la corresponent declaració d'interès general.”
3. A l'apartat 2 de l'article 132 s'afegeix un nou punt d):
“d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme.”
4. El punt c) de l'apartat 3 de l'article 132 queda modificat amb la següent redacció:
“c) Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i amb la corresponent declaració d'interès general.”
5. A l'apartat 2 de l'article 133 s'afegeix un nou punt d):
“d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme.”





6. El punt c) de l'apartat 3 de l'article 133 queda modificat amb la següent redacció:
"c) Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i la corresponent declaració d'interès general."
7. A l'apartat 3 de l'article 135, pel que fa als usos permesos, s'afegeix un nou punt f):
"f) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme."
8. El punt d) de l'apartat 3 de l'article 135, pel que fa als usos condicionats, queda modificat amb la següent redacció:
"d) Turístic (5.3), exclusivament per a hotel rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant amb a tal efecte amb l'informe de la Conselleria de Turisme i la corresponent declaració d'interès general."
9. L'ús comercial (5.1) es limita a la venda directa dels productes de l'explotació sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor del PTM.
10. L'Annex III queda modificat amb la següent redacció:

ANNEX III: QUADRE RESUM DE COMPATIBILITZACIÓ D'ÚSOS A SÒL RÚSTIC.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	CODI	SÒL RÚSTIC				
			PROTEGIT		COMÚ		
			ANEI	APT	AIA	AT	NR
Res. unifamiliar	Habitatge unifamiliar	1.1	3	3	2	2	2
Residència plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	2.1	3	3	3	3	3
	Residència comunitària	2.2	3	3	3	3	3
Rural	Agrari	3.1	1 (a)	-	1	1	1
	Extractiu	3.2	3	3	3	3	3
	Mediambiental	3.3	1	1	1	1	1
Industrial	Indústries	4.1	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Magatzems	4.2	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Tallers	4.3	3	3	3	3	3
Serveis	Comercial (e)	5.1	3	-	2	2	3
	Administratiu privat	5.2	3	3	3	3	3
	Turístic. Agroturisme (d)	5.3	1	1	1	1	1
	Turístic. Hotel rural (d)	5.3	2	2	2	2	2
	Establiments públics	5.4	3	-	2(c)	2(c)	2(c)
Equipaments	Soci-Cultural	6.1	3	3	3	3	3
	Docent	6.2	3	3	3	3	3
	Assistencial	6.3	3	3	3	3	3
	Administratiu públic	6.4	3	3	3	3	3
	Esportiu	6.5	3	-	2	2	2
	Seguretat	6.6	3	3	3	3	3
	Sanitari	6.7	3	3	3	3	3
	Religiós	6.8	3	3	3	3	3
	Cementiri	6.9	3	3	3	3	3
	Abastiment	6.10	3	3	3	3	3
	Recreatiu	6.11	3	3	3	3	3



Comunicacions i Infraestructures	Xarxa viària	7.1	3	-	1	1	1
	Instal·lacions i serveis	7.2	3	-	2	2	1
	Transports	7.3	3	-	1	1	1
	Telecomunicacions	7.4	2	-	2	2	2
	Aparcament de vehicles	7.5	3	3	3	3	2
Espais lliures	Espais lliures privats	8.1	1	1	1	1	1
	Espais lliures públics	8.2	1	1	1	1	1

Regulació dels usos en el quadre anterior:

1: Admès o permès (segons definició de l'article 19.1 de la Llei del Sòl Rústic), sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2: Condicionat (segons definició de l'article 19.1 de la Llei del Sòl Rústic), Els usos condicionats hauran de reunir característiques, que assegurin la seva compatibilitat amb els usos permesos i amb el manteniment de les qualitats que es pretenen protegir a cada àrea.

3: Prohibit (segons definició de l'article 19.1 de la Llei del Sòl Rústic).

-: Igual regulació que l'àrea de sòl rústic on s'ubiqui.

(a): Només es permeten les activitats no intensives del sector primari, segons les definició de l'apartat B de l'Annex I de les DOT.

(b): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de indústria i emmagatzematge de transformació agrària, segons la definició de l'apartat C1 de l'Annex I de les DOT.

(c): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de que no impliquin construccions, segons la definició de l'apartat D.1 de l'Annex I de les DOT.

(d): Regulació derivada de l'aplicació del que s'estableix als articles 43 i 44 i disposició addicional novena de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme a les Illes Balears

(e): Limitat a la venda directa dels productes de l'explotació sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor del PTM".

El trasllat d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

El que li comunic als efectes contemplats a l'article 4.3 de la Llei 9/1990, de 24 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat, tot adjuntant-vos un exemplar corresponentment diligenciat de l'instrument de planejament a que fa referència el present acord, per a l'Arxiu Central d'Urbanisme, als efectes prevists a l'article 2.6 de l'expressada Llei 9/1990.

El secretari delegat

Jaume Munar Fullana



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

ILLES BALEARS

DILIGÈNCIA per fer constar que aquest document consta de 31 pàgines.

Binissalem, 23 d'octubre de 2012.

La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

Excm. Ajuntament de Binissalem

Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Binissalem per correcció de la regulació d'usos al Sòl Rústic de tot el Terme Municipal



1. Antecedents:

Les Normes Subsidiàries vigents i el Catàleg de Protecció de Patrimoni, varen ser aprovats definitivament amb prescripcions el 15 de febrer de 2008 (publicades al BOIB número 49 de 11/04/08). Posteriorment, pel que fa a la prohibició de la instal·lació de camps de golf al sòl rústic en el terme municipal, es va aprovar per la mateixa CIOUTUPH en sessió celebrada el dia 28 de maig de 2010 (BOIB núm. 90 de 15 de juny de 2010), la modificació de les referides NS.

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: que a la sessió celebrada el dia:

2. Àmbit i objecte de la Modificació Puntual:

2.1. Àmbit.

L'àmbit d'aquesta modificació puntual afecta al sòl rústic del terme municipal de Binissalem.



03 SET. 2012

s'aprova la present

provisionalment Ple ordinari

EL SECRETARI, P.D.

2.2. Objecte.

L'objecte de la modificació puntual és una correcció per treure la contradicció existent entre la pròpia normativa de les NNSS (contingut dels articles del 131 a 133 i 135, envers del quadre resum de l'annex III).

La causa d'aquesta contradicció es troba, en primer lloc, en l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada el dia 28 de juliol de 2006, que va suspendre l'aprovació definitiva de la Revisió de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Binissalem, per tal que per part de l'Ajuntament fosin reparades les una sèrie de deficiències, entre els quals es trobava la següent:

15.- Les categories de sòl rústic han de referir-se a les denominacions establertes en la Llei 6/99, de Directrius d'Ordenació Territorial; s'hauran de corregir aquelles que no s'ajustin a l'esmentada Llei, tant en la normativa urbanística com en la Matriu d'usos i d'ordenació del sòl rústic (annex III de les Normes Urbanístiques).

Arel d'aquest acord, en data 27 de març de 2007 es va aportar nova documentació per esmenar les deficiències esmentades en l'acord de la CIOTUPH, aprovada pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 22 de març de 2007, que inclou, per resoldre la citada deficiència núm. 15, el Quadre resum de compatibilització d'usos a sòl rústic com a Annex III. Posteriorment, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada el 15 de febrer de 2008 acceptà l'esmena i adoptà l'acord d'aprovar definitivament l'esmentada Revisió i Catàleg de les normes subsidiàries de Planejament del municipi de Binissalem.

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprovà la present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme
AJUNTAMENT DE BINISSALEM
22 FEB. 2013
EL SECRETARI

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprovà la present provisionalment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

No obstant això, en ocasió de la tramitació d'autorització d'expedients a sòl rústic, s'ha constatat que, pel que fa activitats com la d'indústries de transformació agrària, la regulació prevista a l'Annex III anomenat "Quadre resum de compatibilització d'usos a sòl rústic" és contrària del que es regula als articles 131 a 133 i 135, on aquest ús no es contempla entre el permisos i condicionats (concloent-se que es tracta d'un ús prohibit). Contràriament, dins la regulació d'usos associada al referit quadre resum es permet a les categories SRG-AIA C, D i E i a SRC-NR com a ús condicionat la indústria de transformació agrària definida a la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries. Es proposa, per tal d'evitar aquesta contradicció, incorporar l'ús industrial (4.1) i d'emmagatzematge (4.2) a la relació d'usos condicionats dels referits articles 131 a 133 amb l'afegit que es tracti de transformació agrària.

Igualment es constata que al citat quadre resum es permet com a ús condicionat l'ús comercial a AIA i AT mentre que aquest ús no es contempla entre el permisos i condicionats dels articles 131 a 133, resultant que es tracta d'un ús prohibit. La proposta, en aquest cas, és incorporar l'ús comercial (5.1) a la relació d'usos condicionats dels referits articles 131 a 133.

Per altra part, l'ús turístic és permès com a ús condicionat al referit quadre resum només quan l'activitat no impliqui construccions amb remissió expressa a l'apartat D.1 de l'Annex I de la Llei 6/1999, el qual defineix els equipaments sense construcció. Això implica una contradicció amb la regulació que s'estableix als referits articles 131 a 133, els quals permeten l'ús turístic per agroturisme o turisme rural a edificacions i construccions existents. A més, aquest ús turístic que estava regulat com a permès a SRC-NR al quadre no constava entre els usos condicionats de l'article 135. La solució que es proposa és eliminar la clau (c) al quadre resum de l'Annex III i incorporar l'ús turístic a l'article 135.

També s'ha detectat una altra contradicció similar en el cas de l'ús esportiu, en quan als referits articles 131 a 133 permeten la instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament i l'esmentat quadre resum només permet l'activitat que no impliquin construccions amb remissió al citat apartat D.1 de les definicions de la MOSR de les DOT. La solució que es proposa és eliminar igualment la clau (c) al quadre resum de l'Annex III.

Per tant, la proposta municipal va en la línia d'intentar casar la regulació de la normativa amb la que es deriva del quadre resum, totes elles conseqüència de la voluntat municipal materialitzada en els diferents acords plenaris en els quals s'aprovà la documentació que conforma la Revisió de les Normes Subsidiàries.

Finalment, es corregeix pel que fa a l'ús esportiu als articles 131 a 133 i 135 la clau inexistent a l'article 43 (5.5) per la de (6.5) que és la que li correspon.

Això sense que per aquest fet es rebaixi la protecció del sòl rústic de tot el terme municipal. Aquest fet entre d'altres també ve motivat perquè al poble de Binissalem hi ha una forta tradició de bodegues de vi, d'aquestes n'hi ha situades des de fa temps a dintre de sòl classificat com a rústic que segueixen en funcionament, i també es sol·licita la seva nova implantació, per tant segons la contradicció entre l'articulat i el quadre resum implica no poder realitzar aquestes edificacions tan arrelades en la població de Binissalem degut a la prohibició d'indústries de

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

ILLES BALEARS

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

transformació.

El mateix podriem dir de la prohibició de la ampliació o la actuació a sobre edificacions de caracter turístic, aquest també regulat de manera que no permet a la implantació d'aquest ús de manera adequada i actual en la transformació de cases de possessió en edificacions d'ús turístic rural tot i que amb l'obtenció d'interés general així fos permès.

3. Justificació urbanística de la modificació:

3.1. Marc legal.

El planejament vigent es troba adaptat a la Llei de les DOT, encara que no al Pla Territorial de Mallorca, aprovat definitivament mitjançant acord de 13 de desembre de 2004 (BOIB número 188 EXT, de 31/12/2004).

No obstant l'anterior, l'article 11 del Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, modifica la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial en el sentit de que ell planejament urbanístic ha d'adaptar-se a les determinacions de l'esmentada LOT en la primera revisió, per tant les modificacions de planejament són possibles sense que aquest estigui adaptat al PTIM.

Quant al pla territorial de Mallorca, aquest estableix, en l'apartat 3er de la Disposició Addicional Tercera, la possibilitat de tramitar i aprovar modificacions de planejament sempre que aquestes no incompleixin les normes d'aplicació plena (AP) i les de caràcter directiu (ED).

Cal dir que, segons la Llei 11/2006, d'avaluacions d'impacte ambiental i estratègiques a les Illes Balears, a l'annex III plans i programes subjectes a avaluació ambiental estratègica aquesta es troba en el supòsit del **Punt 4** que a la lletra diu: en tot cas, es considera que no tenen efectes significatius en el medi ambient, per tant no se subjecten als procediments d'avaluació ambiental estratègica, les modificacions menors de plans d'aquest grup que tinguin com a objecte exclusiu alguna de les finalitats expressades a continuació:

Punt g) Implementació o extensió de mesures de protecció del medi ambient, del sòl rústic o dels béns integrants del patrimoni històric, incloent-hi les modificacions dels catàlegs de protecció del Patrimoni Històric, dels plans d'ordenació dels recursos naturals i dels plans rectors d'ús i gestió.

Per tant, segons l'expressat anteriorment no és un requeriment la presentació de l'estudi d'impacte ambiental.

Així mateix cal dir que es tracta de la correcció del quadre resum de l'annex III respecte dels articles 131 a 133 i 135 i de determinades previsions d'aquests per evitar la contradicció evident entre el quadre resum de l'annex III i l'articulat.

També al tractar-se de regular l'articulat amb el quadre annex aquest no implica en cap cas que es modifiqui l'estudi econòmic i financer del planejament actual.

4. Text actual:

4.1. Transcripció del text actual de la normativa a modificar:



AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 7 de maig de 2012 s'aprova la
present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
AJUNTAMENT DE BINISSALEM
22 FEB. 2013
EL SECRETARI,

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 3 de setembre de 2012 s'aprova
la present provisionalment per Ple
ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

Article 131. SÒL RÚSTIC COMÚ – ÀREA D'INTERÈS AGRARI "C" (SRC-AIA "C").

1. Definició.

Es consideren *Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus "C" (SRC-AIA "C")* les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Correspon a les zones agrícoles situades a les terres altes del municipi i compreses entre l'ANEI n° 47 de la Serra de Tramuntana i el camí del Raiguer que discorre transversal Est-Oest a tot el terme municipal. Es tracta de la zona agrícola del municipi de major valor paisatgístic.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA "C" es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA "C" es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m3 per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos a *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració *d'interès general*.

d) Esportiu (5.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general*, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

e) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

f) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general* d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

g) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general* d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 7 de maig de 2012 s'aprova la
present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 3 de setembre de 2012 s'aprova
la present provisionalment per Ple
ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. **Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.**

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima 49.000 m²
- * Coeficient d'edificabilitat 0'01 m²/m²
- * Altura màxima 6 m
- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2
- * Ocupació màxima 1 %
- * Separació mínima a l'indars 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Qualsevol construcció s'haurà de separar de les àrees de Sòl Rústic Protegit d'Especial Interès (SRP-ANEI) una distància mínima de 40 m.

Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

- a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².
- b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 132. SÒL RÚSTIC COMÚ - ÀREA D'INTERÈS AGRARI "D" (SRC-AIA "D").

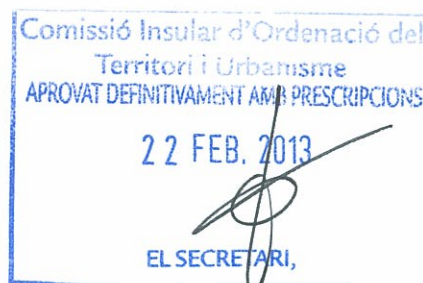
1. Definició.

Es consideren *Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus "D" (SRC-AIA "D")* les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades entre el camí del Raiguer i la línia de ferrocarril. Es tracta de una zona agrícola de pendents mitjanes i de transició entre les planes del sud del municipi i l'àrea muntanyosa de la Serra de Tramuntana.

2. Usos permesos

A les àrees SRC-AIA "D" es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

- a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.



AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 7 de maig de 2012 s'aprova la
present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 3 de setembre de 2012 s'aprova
la present provisionalment per Ple
ordinari.

La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Consell Insular de les Illes Balears
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS

22 FEB. 2013

EL SECRETARI,

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA "D" es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos a *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

d) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

e) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

f) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

g) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. **Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.**

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

* Parcel·la mínima 14.200 m²

* Coeficient d'edificabilitat 0'015 m²/m²

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 7 de maig de 2012 s'aprova la
present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 3 de setembre de 2012 s'aprova
la present provisionalment per Ple
ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

- * Altura màxima 6 m
- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2
- * Ocupació màxima 1,5 %
- * Separació mínima a llindars 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Es podran disminuir o suprimir les separacions a llindars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

- a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².
- b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 133. SÒL RÚSTIC COMÚ - ÀREA D'INTERÈS AGRARI "E" (SRC-AIA "E").

1. Definició.

Es consideraren *Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus "E"*

(SRC-AIA "E") les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades en les terres baixes del municipi. Es tracta de una zona agrícola de pendents baixes i amb una estructura parcel·laria heterogènia en quan a la grossària de les parcel·les.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA "E" es permetran els usos permesos amb caràcter generalal SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

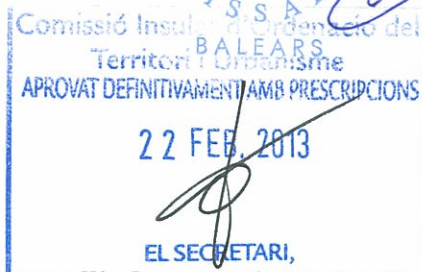
En les àrees SRC-AIA "E" es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Comercial (5.1), exclusivament en la seva modalitat de venda al detall de carburants, en confinància amb les carreteres i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb el que estableix l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic. S'exclouen expressament els tallers i venda de vehicles.

d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos a *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicional, comptant



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració *d'interès general*:

e) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general*, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

f) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

g) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general* d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

h) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general* d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), f), g) i h) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. **Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.**

5. Condicions d'edificació.

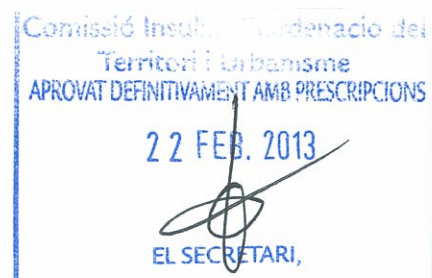
Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima 14.200 m²
- * Coeficient d'edificabilitat 0'02 m²/m²
- * Altura màxima 6 m
- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2
- * Ocupació màxima 2 %
- * Separació mínima a lindars 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Es podran disminuir o suprimir les separacions a lindars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 135. SÒL RÚSTIC COMÚ - NUCLI RURAL (SRC-NR)

1. Definició

Es consideren *Sòl Rústic Comú - Nucli Rural (SRC-NR)* els terrenys rústics fortament condicionats per l'existència d'usos urbans amb prou intensitat, de manera que els seu destí rústic es troba impossibilitat o molt difícil, però a més no poden ser considerats urbans des del punt de vista legal. Comprenen el terrenys inclosos en la antiga parcel·lació urbanística de Son Agulló i els llogarets d'Es Pedaç, Es Cos i Sa Goleta.

2. Règim urbanístic de les Àrees de Nucli Rural

El sòl rústic qualificat com a *nucli rural* estarà subjecte al règim urbanístic establert per l'article 8 de la Llei del Sòl Rústic.

Als Nuclis Rurals de Goleta, Pedaç i Es Cos, es permetrà la instal·lació d'alguns serveis urbanístics com pavimentació, abastament d'aigua potable o connexió amb la xarxa municipal de sanejament.

Per a cada Nucli Rural delimitat en aquestes NS es redactarà un Pla Especial amb les condicions i criteris especificats en aquest article.

Mentres no estiguin en vigor els Plans Especials, el sòl rústic comú de Nucli Rural tindrà la mateixa regulació que els *sòls rústics comuns d'interès agrari (SRC-AIA "E")*, amb la particularitat de que no es permetrà cap tipus de parcel·lació, ni d'obra nova o ampliació.

3. Regulació dels usos als Plans Especials

* A les àrees SRC-NR es permetran els usos permesos següents:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Uso mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

d) Habitatge unifamiliar (1.1)

e) Xarxa viària (6.1)

* A les àrees SRC-NR es permetran els usos condicionats següents:

a) Esportiu (5.5), només si se practica a l'aire lliure.

b) Instal·lacions urbanes (6.2), a condició de que siguin soterrades.

c) Telecomunicacions (6.4), a condició de que siguin soterrades.

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en aquest apartat.

* Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats.

4. Règim urbanístic específic dels Nuclis Rurals

A cada un dels Nuclis Rurals haurà de redactar-se un *Pla Especial d'Ordenació del Nucli Rural* adaptat a la realitat viària existent, a les determinacions de les NS i restant legislació i normativa d'aplicació, amb els criteris i condicions específiques que s'estableixen en aquest article. No es podrà augmentar el nombre de parcel·les existents. Els dades numèrics



AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 7 de maig de 2012 s'aprova la
present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

Comissió Insular d'Ordenació del
Territori i Urbanisme
APROVAT DEFINITIVAMENT AMB PRESCRIPCIONS
AJUNTAMENT DE BINISSALEM
22 FEB 2013
EL SECRETARI,

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 3 de setembre de 2012 s'aprova
la present provisionalment per Ple
ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

d'aprofitament de l'àmbit dels plans especials seran els següents (amb les restants limitacions que es deriven d'aquest article):

Nucli Rural	Antiguitat	Superfície	Parcel·les			Consolidació
	anys	m2	edificades	buïdes	total	% edificables / total
Goleta	30	10.627	7	0	7	100,00%
Son Agulló	25	109.069	52	4	56	92,86%
Es Pedaç	100	4.251	8	1	9	88,89%
Es Cos	20	9.580	8	2	10	80,00%
TOTALS		133.527	75	7	82	91,46%

4.1. Criteris de disseny

El disseny de l'ordenació tindrà en compte els següents criteris:

- * L'estructura del nucli rural es recolzarà en els vials existents. No se autoritzarà l'obertura de cap nou vial de trànsit rodar.
- * Es disposaran amplàries mínimes de vials de 6,00 m. No cal que n'hi hagi voreres.
- * L'edificació serà aïllada o adosada. Es podran disminuir o suprimir les separacions a llindars previ acord entre els propietaris afectats.
- * L'altura màxima dels edificis serà de 6,00 m i l'altura total no superarà els 7,50 m. El tamany màxim dels edificis serà de 200 m2 construïts.

4.2. Criteris de planejament

Els criteris de planejament en relació als serveis urbanístics seran els següents:

- * S'haurà de justificar l'existència de subministrament d'aigua potable suficient per a la població màxima prevista. Aquest subministrament serà independent del dels nuclis urbans existents al municipi, essent aquest un límit real a la capacitat residencial final del nucli rural.

Les necessitats globals d'aigua potable es calcularan a raó mínima de 3 habitants per habitatge i 200 litres per persona i dia. Com a referència per al dimensionament es prendrà el mínim cabdal diari mitjà (a l'època de l'estiuada) corresponent a un any-tipus de pluviometria mínima.

- * S'autoritzaran les fosses sèptiques individuals com a sistema de sanejament, sempre que es garantitzi i justifiqui globalment -amb els estudis i investigacions objectives pertinents- la impossibilitat de que es contami ni el terreny i les aigües subterrànies, i que no hi hagi problemes d'olors o molèsties per aquesta causa. Serà obligatori el reciclatge individual d'aigües grises.

- * L'enllumenat exterior es reduirà al mínim necessari, tot procurant minimitzar la contaminació lumínica nocturna, podent suprimir-se total o parcialment aquest servei.

- * L'adequació de les condicions de seguretat i estabilitat del camí d'accés al sector (pavimentació, senyalització, etc.) anirà a càrrec de la Junta de Compensació del nucli rural.

4.3. Condicions de gestió

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 7 de maig de 2012 s'apravà la
present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 3 de setembre de 2012 s'apravà
la present provisionalment per Ple
ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

Al objecte de garantir l'assoliment dels objectius de planejament, s'estableixen les següents condicions de gestió:

- * El sistema d'actuació serà el de compensació.
- * El Pla Especial s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim de dos anys comptadors des de la data d'entrada en vigor de les presents Normes.
- * El Projecte de Compensació s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim d'un any comptador des de la data d'entrada en vigor del Pla Especial. Els tràmits previs que s'hagin de realitzar (constituïció de la Junta de Compensació, expropiacions de propietaris dissidents, etc.) s'hauran de iniciar amb l'antelació necessària per a complir tal termini.
- * Les obres de dotació d'infraestructures hauran de estar acabades com a màxim un any després de l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació.

ANNEX III: QUADRE RESUM DE COMPATIBILITZACIÓ D'ÚSOS A SÒL RÚSTIC

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	Codi	SÒL RÚSTIC				
			PROTEGIT		COMÚ		
			AN EI	APT	AIA	AT	NR
Res. unifamiliar	Habitatge unifamiliar	1.1	3	3	2	2	2
Residència plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	2.1	3	3	3	3	3
	Residència comunitària	2.2	3	3	3	3	3
Rural	Agrari	3.1	1(a)	-	1	1	1
	Extractiu	3.2	3	3	3	3	3
	Mediambiental	3.3	1	1	1	1	1
Industrial	Indústries	4.1	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Magatzems	4.2	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Tallers	4.3	3	3	3	3	3
Serveis	Comercial	5.1	3	-	2	2	3
	Administratiu privat	5.2	3	3	3	3	3
	Turístic	5.3	2(c)	2(c)	2(c)	2(c)	2(c)
	Establiments públics	5.4	-3	-	2(c)	2(c)	2(c)
Equipaments	Socio-Cultural	6.1	3	3	3	3	3
	Docent	6.2	3	3	3	3	3
	Assistencial	6.3	3	3	3	3	3
	Administratiu Públic	6.4	3	3	3	3	3
	Esportiu	6.5	3	-	2(c)	2(c)	2(c)

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió
celebrada el dia:



0 7 MAIG 2012

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

s'aprovà la present
inicialment... Pl. ordinari
EL SECRETARI, P.D.



AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió
celebrada el dia:



0 3 SET. 2012

s'aprovà la present
provisionalment... Pl. ordinari
EL SECRETARI, P.D.

	Seguretat	6.6	3	3	3	3	3
	Sanitari	6.7	3	3	3	3	3
	Religiós	6.8	3	3	3	3	3
	Cementiri	6.9	3	3	3	3	3
	Abastiment	6.10	3	3	3	3	3
	Recreatiu	6.11	3	3	3	3	3
Comunicacions i Infraestructures	Xarxa viària	7.1	3	-	1	1	1
	Instal·lacions i serveis	7.2	3	-	2	2	1
	Transports	7.3	3	-	1	1	1
	Telecomunicacions	7.4	2	-	2	2	2
	Aparcament de vehicles	7.5	3	3	3	3	2
Espais lliures	Espais lliures privats	8.1	1	1	1	1	1
	Espais lliures públics	8.2	1	1	1	1	1

Regulació dels usos en el quadre anterior:

1: Admès o permès (segons definició de l'article 19.1 de la Llei del Sòl Rústic), sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2: Condicionat (segons definició de l'article 19.2 de la Llei del Sòl Rústic). Els usos condicionats hauran de reunir característiques que assegurin la seva compatibilitat amb els usos permesos i amb el manteniment de les qualitats que es pretenen protegir a cada àrea.

3: Prohibit (segons definició de l'article 19.3 de la Llei del Sòl Rústic).

:- Igual regulació que l'àrea de sòl rústic on s'ubiqui.

(a): Només es permeten les activitats no intensives del sector primari, segons les definicions de l'apartat B de l'Annex I de les DOT.

(b): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de indústria i emmagatzematge de transformació agrària, segons la definició de l'apartat C1 de l'Annex I de les DOT.

(c): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de que no impliquin construccions, segons la definició de l'apartat D.1 de l'Annex I de les DOT.

5. Text amb la proposta de les modificacions a realitzar assenyalades amb color vermell:

5.1. Transcripció del text amb les modificacions a realitzar assenyalades amb color vermell.

Article 131. SÒL RÚSTIC COMÚ - ÀREA D'INTERÈS AGRARI "C" (SRC-AIA "C").

1. Definició.

Es consideren Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus "C" (SRC-AIA "C") les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Correspon a les zones agrícoles situades a les terres altes del municipi i compreses entre l'ANEI nº 47 de la Serra de Tramuntana i el camí del Raiguer que discorre transversal Est-

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 7 de maig de 2012 s'aprova la
present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 3 de setembre de 2012 s'aprova
la present provisionalment per Ple
ordinari.

La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

Oest a tot el terme municipal. Es tracta de la zona agrícola del municipi de major valor paisatgístic.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA "C" es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA "C" es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m3 per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

d) Esportiu (6.5) només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

e) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

f) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

g) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

h) Industries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària i) Comercial (5.1)

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 7 de maig de 2012 s'aprova la
present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 3 de setembre de 2012 s'aprova
la present provisionalment per Ple
ordinari.

La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima 49.000 m²
- * Coeficient d'edificabilitat 0'01 m²/m²
- * Altura màxima 6 m
- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2
- * Ocupació màxima 1 %
- * Separació mínima a l'indars 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

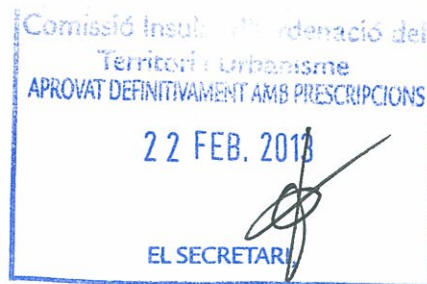
Qualsevol construcció s'haurà de separar de les àrees de Sòl Rústic Protegit d'Especial Interès (SRP-ANEI) una distància mínima de 40 m.

Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.



Article 132. SÒL RÚSTIC COMÚ - ÀREA D'INTERÈS AGRARI "D" (SRC-AIA "D").

1. Definició.

Es consideren *Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus "D" (SRC-AIA "D")* les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades entre el camí del Raiguer i la línia de ferrocarril. Es tracta de una zona agrícola de pendents mitjanes i de transició entre les planes del sud del municipi i l'àrea muntanyosa de la Serra de Tramuntana.

2. Usos permesos

A les àrees SRC-AIA "D" es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA "D" es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'*interès general*.

d) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'*interès general*, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

e) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

f) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'*interès general* d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

g) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'*interès general* d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

h) Industries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària

i) Comercial (5.1)

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

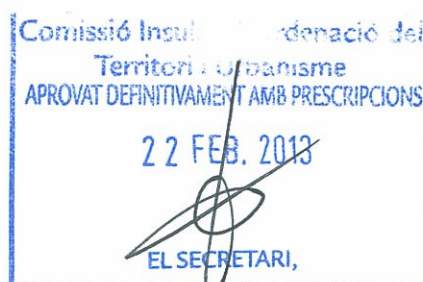
4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. **Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.**

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima 14.200 m²
- * Coeficient d'edificabilitat 0'015 m²/m²
- * Altura màxima 6 m
- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert



Comissió Insular de Ordenació del Territori i Urbanisme
AJUNTAMENT DE BINISSALEM
APROVA DEFINITIVAMENT AMB RESOLUCIÓ

22 FEB. 2013

EL SECRETARI

BALEARS

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

- * Ocupació màxima 1,5 %
- * Separació mínima a l'indar 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indar previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

- a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².
- b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 133. SÒL RÚSTIC COMÚ - ÀREA D'INTERÈS AGRARI "E" (SRC-AIA "E").

1. Definició.

Es consideren *Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus "E" (SRC-AIA "E")* les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades en les terres baixes del municipi. Es tracta de una zona agrícola de pendents baixes i amb una estructura parcel·laria heterogènia en quan a la grossària de les parcel·les.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA "E" es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

- a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.
- b) Mediambiental (3.3)
- c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA "E" es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

- a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament
- b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.
- c) Comercial (5.1), exclusivament en la seva modalitat de venda al detall de carburants, en confinància amb les carreteres i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb el que estableix l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic. S'exclouen expressament els tallers i venda de vehicles.
- d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicionals, comptant

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprovà la present inicialment per Ple ordinari.

La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprovà la present provisionalment per Ple ordinari.

La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

e) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

f) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

g) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

h) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

i) **Indústries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària**

j) **Comercial (5.1)**

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), f), g) i h) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. **Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.**

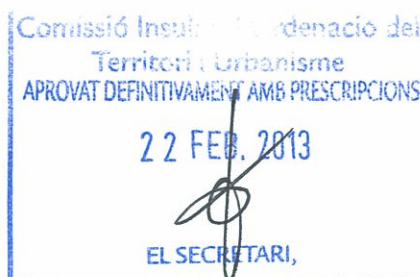
5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima 14.200 m²
- * Coeficient d'edificabilitat 0'02 m²/m²
- * Altura màxima 6 m
- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2
- * Ocupació màxima 2 %
- * Separació mínima a l'indars 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprovà la present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprovà la present provisionalment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 135. SÒL RÚSTIC COMÚ - NUCLI RURAL (SRC-NR)

1. Definició

Es consideren *Sòl Rústic Comú - Nucli Rural (SRC-NR)* els terrenys rústics fortament condicionats per l'existència d'usos urbans amb prou intensitat, de manera que els seu destí rústic es troba impossibilitat o molt difícil, però a més no poden ser considerats urbans des del punt de vista legal.

Comprenen el terrenys inclosos en la antiga parcel·lació urbanística de Son Agulló i els llogarets d'Es Pedaç, Es Cos i Sa Goleta.

2. Règim urbanístic de les Àrees de Nucli Rural

El sòl rústic qualificat com a *nucli rural* estarà subjecte al règim urbanístic establert per l'article 8 de la Llei del Sòl Rústic.

Als Nuclis Rurals de Goleta, Pedaç i Es Cos, es permetrà la instal·lació d'alguns serveis urbanístics com pavimentació, abastament d'aigua potable o connexió amb la xarxa municipal de sanejament.

Per a cada Nucli Rural delimitat en aquestes NS es redactarà un Pla Especial amb les condicions i criteris especificats en aquest article.

Mentres no estiguin en vigor els Plans Especials, el sòl rústic comú de Nucli Rural tindrà la mateixa regulació que els *sòls rústics comuns d'interès agrari (SRC-AIA "E")*, amb la particularitat de que no es permetrà cap tipus de parcel·lació, ni d'obra nova o ampliació.

3. Regulació dels usos als Plans Especials

* A les àrees SRC-NR es permetran els usos permesos següents:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Uso mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

d) Habitatge unifamiliar (1.1)

e) Xarxa viària (6.1)

* A les àrees SRC-NR es permetran els usos condicionats següents:

a) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure.

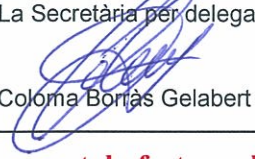
b) Instal·lacions urbanes (6.2), a condició de que siguin soterrades.

c) Telecomunicacions (6.4), a condició de que siguin soterrades.

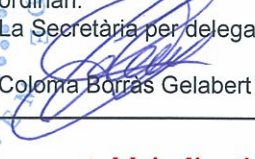
D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en aquest apartat.

d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicional, comptant



AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 7 de maig de 2012 s'aprova la
present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el
dia 3 de setembre de 2012 s'aprova
la present provisionalment per Ple
ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

e) Industries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària

*** Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats.**

4. Règim urbanístic específic dels Nuclis Rurals

A cada un dels Nuclis Rurals haurà de redactar-se un *Pla Especial d'Ordenació del Nucli Rural* adaptat a la realitat viària existent, a les determinacions de les NS i restant legislació i normativa d'aplicació, amb els criteris i condicions específiques que s'estableixen en aquest article. No es podrà augmentar el nombre de parcel·les existents. Els dades numèrics d'aprofitament de l'àmbit dels plans especials seran els següents (amb les restants limitacions que es deriven d'aquest article):

Nucli Rural	Antiguitat	Superfície	Parcel·les			Consolidació
	anys	m2	edificades	buïdes	total	% edificables / total
Goleta	30	10.627	7	0	7	100,00%
Son Agulló	25	109.069	52	4	56	92,86%
Es Pedaç	100	4.251	8	1	9	88,89%
Es Cos	20	9.580	8	2	10	80,00%
TOTALS		133.527	75	7	82	91,46%

4.1. Criteris de disseny

El disseny de l'ordenació tindrà en compte els següents criteris:

* L'estructura del nucli rural es recolzarà en els vials existents. No se autoritzarà l'obertura de cap nou vial de trànsit rodar.

* Es disposaran amplàries mínimes de vials de 6,00 m. No cal que n'hi hagi voreres.

* L'edificació serà aïllada o adosada. Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indar previ acord entre els propietaris afectats.

* L'altura màxima dels edificis serà de 6,00 m i l'altura total no superarà els 7,50 m. El tamany màxim dels edificis serà de 200 m2 construïts.

4.2. Criteris de planejament

Els criteris de planejament en relació als serveis urbanístics seran els següents:

* S'haurà de justificar l'existència de subministrament d'aigua potable suficient per a la població màxima prevista. Aquest subministrament serà independent del dels nuclis urbans existents al municipi, essent aquest un límit real a la capacitat residencial final del nucli rural. Les necessitats globals d'aigua potable es calcularan a raó mínima de 3 habitants per habitatge i 200 litres per persona i dia. Com a referència per al dimensionament es prendrà el mínim cabdal diari mitjà (a l'època de l'estiuada) corresponent a un any-tipus de pluviometria mínima.

* S'autoritzaran les fosses sèptiques individuals com a sistema de sanejament, sempre que es garantitzi i justifiqui globalment -amb els estudis i investigacions objectives pertinents- la impossibilitat de que es contami ni el terreny i les aigües subterrànies, i que no hi hagi

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

problemes d'olors o molèsties per aquesta causa. Serà obligatori el reciclatge individual d'aigües grises.

* L'enllumenat exterior es reduirà al mínim necessari, tot procurant minimitzar la contaminació lumínica nocturna, podent suprimir-se total o parcialment aquest servei.

* L'adequació de les condicions de seguretat i estabilitat del camí d'accés al sector (pavimentació, senyalització, etc.) anirà a càrrec de la Junta de Compensació del nucli rural.

4.3. Condicions de gestió

Al objecte de garantir l'assoliment dels objectius de planejament, s'estableixen les següents condicions de gestió:

* El sistema d'actuació serà el de compensació.

* El Pla Especial s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim de dos anys comptadors des de la data d'entrada en vigor de les presents Normes.

* El Projecte de Compensació s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim d'un any comptador des de la data d'entrada en vigor del Pla Especial. Els tràmits previs que s'hagin de realitzar (constituïció de la Junta de Compensació, expropiacions de propietaris dissidents, etc.) s'hauran de iniciar amb l'antelació necessària per a complir tal termini.

* Les obres de dotació d'infraestructures hauran de estar acabades com a màxim un any després de l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació.

Annex III: Quadre resum de compatibilització d'úsos a sòl rústic

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	Codi	SÒL RÚSTIC				
			PROTEGIT		COMÚ		
			AN EI	APT	AIA	AT	NR
Res. unifamiliar	Habitatge unifamiliar	1.1	3	3	2	2	2
Residència plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	2.1	3	3	3	3	3
	Residència comunitària	2.2	3	3	3	3	3
Rural	Agrari	3.1	1(a)	-	1	1	1
	Extractiu	3.2	3	3	3	3	3
	Mediambiental	3.3	1	1	1	1	1
Industrial	Indústries	4.1	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Magatzems	4.2	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Tallers	4.3	3	3	3	3	3
Serveis	Comercial	5.1	3	-	2	2	3
	Administratiu privat	5.2	3	3	3	3	3
	Turístic	5.3	2	2	2	2	2
	Establiments	5.4	-3	-	2(c)	2(c)	2(c)

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió
celebrada el dia:



07 MAIG 2012

s'aprovà la present
inicialment *Re. ordinari*
EL SECRETARI, P.D.



AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió
celebrada el dia:



03 SET. 2012

s'aprovà la present
provisionalment *Re. ordinari*
EL SECRETARI, P.D.

	públics						
Equipaments	Socio-Cultural	6.1	3	3	3	3	3
	Docent	6.2	3	3	3	3	3
	Assistencial	6.3	3	3	3	3	3
	Administratiu Públic	6.4	3	3	3	3	3
	Esportiu	6.5	3	-	2	2	2
	Seguretat	6.6	3	3	3	3	3
	Sanitari	6.7	3	3	3	3	3
	Religiós	6.8	3	3	3	3	3
	Cementiri	6.9	3	3	3	3	3
	Abastiment	6.10	3	3	3	3	3
	Recreatiu	6.11	3	3	3	3	3
Comunicacions i Infraestructures	Xarxa viària	7.1	3	-	1	1	1
	Instal·lacions i serveis	7.2	3	-	2	2	1
	Transports	7.3	3	-	1	1	1
	Telecomunicacions	7.4	2	-	2	2	2
	Aparcament de vehicles	7.5	3	3	3	3	2
Espais lliures	Espais lliures privats	8.1	1	1	1	1	1
	Espais lliures públics	8.2	1	1	1	1	1

Regulació dels usos en el quadre anterior:

1: Admés o permés (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic), sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2: Condicionat (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic), Els usos condicionats hauran de reunir característiques que assegurin la seva compatibilitat amb els usos permesos i amb el manteniment de les qualitats que es pretenen protegir a cada àrea.

3: Prohibit (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic).

-. Igual regulació que l'àrea de sòl rústic on s'ubiqui.

(a): Només es permeten les activitats no intensives del sector primari, segons les definicions de l'apartat B de l'Annex I de les DOT.

(b): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de indústria i emmagatzematge de transformació agrària, segons la definició de l'apartat C1 de l'Annex I de les DOT.

(c): Només es permeten com a ús condicionat les activitats que no impliquin construccions, segons la definició de l'apartat D.1 de l'Annex I de les DOT.

6. Text definitiu amb les modificacions efectuades:

6.1. Transcripció del text definitiu amb les modificacions efectuades:

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

Article 131. SÒL RÚSTIC COMÚ- ÀREA D'INTERÈS AGRARI "C" (SRC-AIA "C").

1. Definició.

Es consideren *Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus "C" (SRC-AIA "C")* les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Correspon a les zones agrícoles situades a les terres altes del municipi i compreses entre l'ANEI n° 47 de la Serra de Tramuntana i el camí del Raiguer que discorre transversal Est-Oest a tot el terme municipal. Es tracta de la zona agrícola del municipi de major valor paisatgístic.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA "C" es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA "C" es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m3 per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració *d'interès general*.

d) Esportiu (6.5) només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general*, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

e) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

f) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general* d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

g) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general* d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

h) Industries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària

i) Comercial (5.1)

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprovà la present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprovà la present provisionalment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

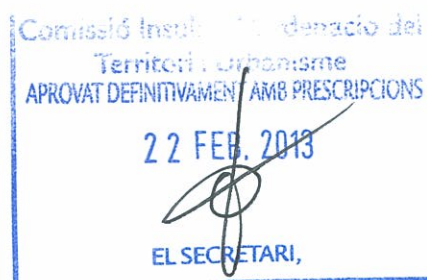
4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima 49.000 m²
- * Coeficient d'edificabilitat 0'01 m²/m²
- * Altura màxima 6 m
- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2
- * Ocupació màxima 1 %
- * Separació mínima a llandars 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³



Qualsevol construcció s'haurà de separar de les àrees de Sòl Rústic Protegit d'Especial Interès (SRP-ANEI) una distància mínima de 40 m.

Es podran disminuir o suprimir les separacions a llandars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 132. SÒL RÚSTIC COMÚ - ÀREA D'INTERÈS AGRARI "D" (SRC-AIA "D").

1. Definició.

Es consideren *Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus "D" (SRC-AIA "D")* les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades entre el camí del Raiguer i la línia de ferrocarril. Es tracta de una zona agrícola de pendents mitjanes i de transició entre les planes del sud del municipi i l'àrea muntanyosa de la Serra de Tramuntana.

2. Usos permesos

A les àrees SRC-AIA "D" es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA "D" es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració *d'interès general*.

d) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general*, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

e) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

f) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general* d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

g) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades *d'interès general* d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

h) Indústries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària

i) Comercial (5.1)

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprovà la present inicialment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprovà la present provisionalment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

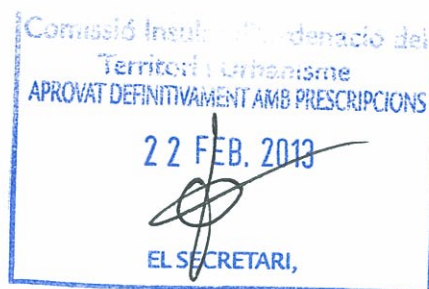
- * Parcel·la mínima 14.200 m²
- * Coeficient d'edificabilitat 0'015 m²/m²
- * Altura màxima 6 m
- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2
- * Ocupació màxima 1,5 %
- * Separació mínima a l'indars 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.



Article 133. SÒL RÚSTIC COMÚ - ÀREA D'INTERÈS AGRARI "E" (SRC-AIA "E").

1. Definició.

Es consideraren *Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus "E" (SRC-AIA "E")* les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades en les terres baixes del municipi. Es tracta de una zona agrícola de pendents baixes i amb una estructura parcel·laria heterogènia en quan a la grossària de les parcel·les.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA "E" es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA "E" es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certifico: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprovà la present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certifico: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprovà la present provisionalment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Comercial (5.1), exclusivament en la seva modalitat de venda al detall de carburants, en confinància amb les carreteres i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb el que estableix l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic. S'exclouen expressament els tallers i venda de vehicles.

d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

e) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

f) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

g) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

h) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

i) Indústries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària

j) Comercial (5.1)

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), f), g) i h) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats. Queda expressament prohibida la instal·lació de camps de golf.

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima 14.200 m²
- * Coeficient d'edificabilitat 0'02 m²/m²
- * Altura màxima 6 m

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certifico: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certifico: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

- * Altura total (coberta inclosa) 7,50 m
- * Número de plantes màxim 2
- * Ocupació màxima 2 %
- * Separació mínima a l'indars 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 135. SÒL RÚSTIC COMÚ - NUCLI RURAL (SRC-NR)

1. Definició

Es consideren *Sòl Rústic Comú - Nucli Rural (SRC-NR)* els terrenys rústics fortament condicionats per l'existència d'usos urbans amb prou intensitat, de manera que els seu destí rústic es troba impossibilitat o molt difícil, però a més no poden ser considerats urbans des del punt de vista legal.

Comprenen el terrenys inclosos en la antiga parcel·lació urbanística de Son Agulló i els llogarets d'Es Pedaç, Es Cos i Sa Goleta.

2. Règim urbanístic de les Àrees de Nucli Rural

El sòl rústic qualificat com a *nucli rural* estarà subjecte al règim urbanístic establert per l'article 8 de la Llei del Sòl Rústic.

Als Nuclis Rurals de Goleta, Pedaç i Es Cos, es permetrà la instal·lació d'alguns serveis urbanístics com pavimentació, abastament d'aigua potable o connexió amb la xarxa municipal de sanejament.

Per a cada Nucli Rural delimitat en aquestes NS es redactarà un Pla Especial amb les condicions i criteris especificats en aquest article.

Mentres no estiguin en vigor els Plans Especials, el sòl rústic comú de Nucli Rural tindrà la mateixa regulació que els *sòls rústics comuns d'interès agrari (SRC-AIA "E")*, amb la particularitat de que no es permetrà cap tipus de parcel·lació, ni d'obra nova o ampliació.

3. Regulació dels usos als Plans Especials

* A les àrees SRC-NR es permetran els usos permesos següents:

- a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.
- b) Uso mediambiental (3.3)
- c) Espais lliures (VIII)
- d) Habitatge unifamiliar (1.1)
- e) Xarxa viària (6.1)

* A les àrees SRC-NR es permetran els usos condicionats següents:

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

**AJUNTAMENT DE BINISSALEM**

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari.
La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

- a) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure.
- b) Instal·lacions urbanes (6.2), a condició de que siguin soterrades.
- c) Telecomunicacions (6.4), a condició de que siguin soterrades.

D'acord amb el previst a l'article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en aquest apartat.

d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric* o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'*interès general*.

e) Indústries (4.1) i magatzems (4.2) de transformació agrària

* Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats.

4. Règim urbanístic específic dels Nuclis Rurals

A cada un dels Nuclis Rurals haurà de redactar-se un *Pla Especial d'Ordenació del Nucli Rural* adaptat a la realitat viària existent, a les determinacions de les NS i restant legislació i normativa d'aplicació, amb els criteris i condicions específiques que s'estableixen en aquest article. No es podrà augmentar el nombre de parcel·les existents. Els dades numèrics d'aprofitament de l'àmbit dels plans especials seran els següents (amb les restants limitacions que es deriven d'aquest article):

Nucli Rural	Antiguitat	Superfície	Parcel·les			Consolidació
	anys	m2	edificades	buïdes	total	% edificables / total
Goleta	30	10.627	7	0	7	100,00%
Son Agulló	25	109.069	52	4	56	92,86%
Es Pedaç	100	4.251	8	1	9	88,89%
Es Cos	20	9.580	8	2	10	80,00%
TOTALS		133.527	75	7	82	91,46%

4.1. Criteris de disseny

El disseny de l'ordenació tindrà en compte els següents criteris:

* L'estructura del nucli rural es recolzarà en els vials existents. No se autoritzarà l'obertura de cap nou vial de trànsit rodar.

* Es disposaran amplàries mínimes de vials de 6,00 m. No cal que n'hi hagi voreres.

* L'edificació serà aïllada o adosada. Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indars previ acord entre els propietaris afectats.

* L'altura màxima dels edificis serà de 6,00 m i l'altura total no superarà els 7,50 m. El tamany màxim dels edificis serà de 200 m2 construïts.

4.2. Criteris de planejament

Els criteris de planejament en relació als serveis urbanístics seran els següents:

* S'haurà de justificar l'existència de subministrament d'aigua potable suficient per a la població màxima prevista. Aquest subministrament serà independent del dels nuclis

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari. La Secretària per delegació

Coloma Borràs Gelabert

urbans existents al municipi, essent aquest un límit real a la capacitat residencial final del nucli rural.

Les necessitats globals d'aigua potable es calcularan a raó mínima de 3 habitants per habitatge i 200 litres per persona i dia. Com a referència per al dimensionament es prendrà el mínim cabdal diari mitjà (a l'època de l'estiuada) corresponent a un any-tipus de pluviometria mínima.

* S'autoritza les fosses sèptiques individuals com a sistema de sanejament, sempre que es garantitzi i justifiqui globalment -amb els estudis i investigacions objectives pertinents- la impossibilitat de que es contami ni el terreny i les aigües subterrànies, i que no hi hagi problemes d'olors o molèsties per aquesta causa. Serà obligatori el reciclatge individual d'aigües grises.

* L'enllumenat exterior es reduirà al mínim necessari, tot procurant minimitzar la contaminació lumínica nocturna, podent suprimir-se total o parcialment aquest servei.

* L'adequació de les condicions de seguretat i estabilitat del camí d'accés al sector (pavimentació, senyalització, etc.) anirà a càrrec de la Junta de Compensació del nucli rural.

4.3. Condicions de gestió

Al objecte de garantir l'assoliment dels objectius de planejament, s'estableixen les següents condicions de gestió:

* El sistema d'actuació serà el de compensació.

* El Pla Especial s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim de dos anys comptadors des de la data d'entrada en vigor de les presents Normes.

* El Projecte de Compensació s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim d'un any comptador des de la data d'entrada en vigor del Pla Especial. Els tràmits previs que s'hagin de realitzar (constitució de la Junta de Compensació, expropiacions de propietaris dissidents, etc.) s'hauran de iniciar amb l'antelació necessària per a complir tal termini.

* Les obres de dotació d'infraestructures hauran de estar acabades com a màxim un any després de l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació.

Annex III: Quadre resum de compatibilització d'úsos a sòl rústic

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	Codi	SÒL RÚSTIC				
			PROTEGI T		COMÚ		
			AN EI	APT	AIA	AT	NR
Res. unifamiliar	Habitatge unifamiliar	1.1	3	3	2	2	2
Residència plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	2.1	3	3	3	3	3
	Residència comunitària	2.2	3	3	3	3	3
Rural	Agrari	3.1	1(a)	-	1	1	1

AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió
celebrada el dia:



07 MAIG 2012

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

s'aprovà la present
inicialment... Re. ordinari
EL SECRETARI, P.D.



AJUNTAMENT DE BINISSALEM
Certific: Que a la sessió
celebrada el dia:

03 SET. 2012

s'aprovà la present
provisionalment... Re. ordinari
EL SECRETARI, P.D.

Industrial	Extractiu	3.2	3	3	3	3	3
	Mediambiental	3.3	1	1	1	1	1
	Indústries	4.1	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
	Magatzems	4.2	3	2(b)	2(b)	2(b)	2(b)
Serveis	Tallers	4.3	3	3	3	3	3
	Comercial	5.1	3	-	2	2	3
	Administratiu privat	5.2	3	3	3	3	3
	Turístic	5.3	2	2	2	2	2
Equipaments	Establiments públics	5.4	-3	-	2(c)	2(c)	2(c)
	Socio-Cultural	6.1	3	3	3	3	3
	Docent	6.2	3	3	3	3	3
	Assistencial	6.3	3	3	3	3	3
	Administratiu Públic	6.4	3	3	3	3	3
	Esportiu	6.5	3	-	2	2	2
	Seguretat	6.6	3	3	3	3	3
	Sanitari	6.7	3	3	3	3	3
	Religiós	6.8	3	3	3	3	3
	Cementiri	6.9	3	3	3	3	3
	Abastiment	6.10	3	3	3	3	3
	Recreatiu	6.11	3	3	3	3	3
Comunicacions i Infraestructures	Xarxa viària	7.1	3	-	1	1	1
	Instal·lacions i serveis	7.2	3	-	2	2	1
	Transports	7.3	3	-	1	1	1
	Telecomunicacions	7.4	2	-	2	2	2
	Aparcament de vehicles	7.5	3	3	3	3	2
Espais lliures	Espais lliures privats	8.1	1	1	1	1	1
	Espais lliures públics	8.2	1	1	1	1	1

Regulació dels usos en el quadre anterior:

1: Admés o permés (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic), sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2: Condicionat (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic), Els usos condicionats hauran de reunir característiques que assegurin la seva compatibilitat amb els usos permesos i amb el manteniment de les qualitats que es pretenen protegir a cada àrea.

3: Prohibit (segons definició de l'article 19.1 de la llei del Sòl Rústic).

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 7 de maig de 2012 s'aprova la present inicialment per Ple ordinari.

La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert



AJUNTAMENT DE BINISSALEM

ILLES BALEARS

AJUNTAMENT DE BINISSALEM

Certific: Que a la sessió celebrada el dia 3 de setembre de 2012 s'aprova la present provisionalment per Ple ordinari.

La Secretària per delegació

Coloma Borrás Gelabert

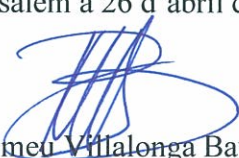
-: Igual regulació que l'àrea de sòl rústic on s'ubiqui.

(a): Només es permeten les activitats no intensives del sector primari, segons les definició de l'apartat B de l'Annex I de les DOT.

(b): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de indústria i emmagatzematge de transformació agrària, segons la definició de l'apartat C1 de l'Annex I de les DOT.

(c): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de que no impliquin construccions, segons la definició de l'apartat D.1 de l'Annex I de les DOT.

Binissalem a 26 d'abril de 2012.


Bartomeu Vilallonga Bauzà, Arquitecte

