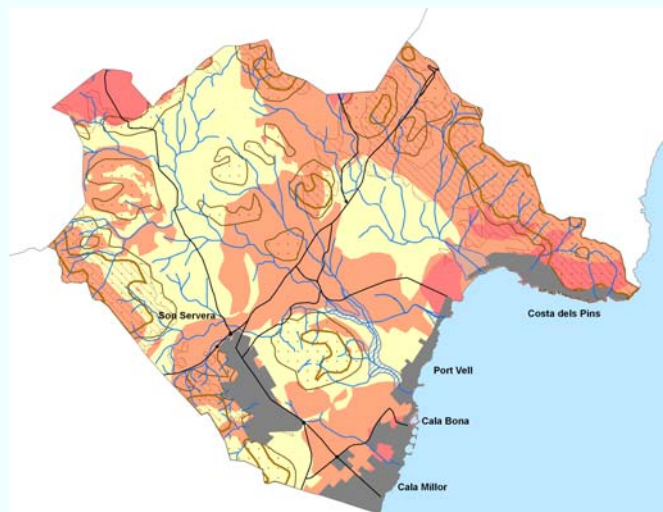


**AJUNTAMENT DE
SON SERVERA**



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NS DE PLANEJAMENT.
Núm. 4**

**ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ DE LES ÀREES DE
PREVENCIÓ DE RISCOS (APR)**



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial. GAAT
Gener 2017

TAULA DE CONTINGUTS

1	ANTECEDENTS	3
2	OBJECTE I JUSTIFICACIÓ	4
3	CONCEPTE	6
4	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014	8
5	MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS D'ALTRA NORMATIVA TERRITORIAL I SECTORIAL	10
6	CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ	16
7	PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ	17
8	CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ	29
9	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.	33
10	ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	34
11	CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA	35
	ANNEX I. NORMATIVA	36

1 ANTECEDENTS

La ordenació urbanística del Terme Municipal Son Servera està regulada per les vigents Normes Subsidiàries de Planejament d'àmbit municipal, aprovades per la Comissió Insular d'Urbanisme de 28/03/2014.

Des de l'aprovació de la revisió de les NS s'han detectat una sèrie de contradiccions i alguns aspectes que necessiten clarificació en relació a les Àrees de Prevenció de Riscos (APR). Les APR estan definides i regulades a l'article 8.3.3 de les normes i als plànols 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 i 7.5 se'n recullen les delimitacions.

S'han detectat errors en l'ordenació dels diferents tipus d'APR que necessiten de correcció. Per exemple, i entre d'altres:

- Existeix una contradicció entre el 2n paràgraf de l'article 8.3.3, que introdueix mesures per a habitatges a les APR d'incendis i el punt 8.3.3.2 que prohibeix els usos residencials i turístics a zones d'alt risc, molt alt i extremadament alt. La prohibició esmentada dels usos residencial i turístic a les zones de risc alt d'incendi, no es justificava a cap apartat de la memòria del pla, i no s'explica en cap cas el perquè d'aquesta prohibició. A més, a cap legislació tampoc es tracta sobre la prohibició d'aquests usos a les zones de risc d'incendi.
- També s'ha detectat una errada en relació a les zones de contaminació d'aqüífers, que es regulen dins l'article d'APR, però que en realitat dins el mateix article o a la cartografia no es consideren com a tal, i això pot conduir a confusió.
- Les zones inundables i les de contaminació d'aqüífers en els plànols queden delimitades sobre rústic i urbà, i això genera confusió atès que les APR, són sempre sòl rústic protegit.

Per altra banda, també cal esmentar que des de l'aprovació de les Normes Subsidiàries, s'ha aprovat normativa sobrevinguda que requereix d'adaptació. Per exemple, la cartografia d'APR de risc d'incendi de les NS vigents coincideix amb la prevista a l'INFOBAL. Però, recentment, s'ha aprovat el decret 22/2015 que ha modificat la delimitació de les àrees de risc d'incendi forestal, i s'ajusta millor als riscos reals. A més, la cartografia del planejament tampoc s'ajusta a la delimitació d'APR de risc d'incendi del PTI.

A més, des de l'aprovació definitiva de les NS les administracions competents en matèria dels diferents tipus de risc, han anat adoptant nous criteris per a la correcta ordenació i gestió de les APR i zones de risc. Seria convenient adequar l'ordenació de les APR als nous criteris prevists.

Per tot plegat es planteja la possibilitat de modificar les NS vigents amb la finalitat de clarificar l'ordenació de les APR, per fer-la més adequada a la realitat, corregir errors, i adaptar-la a la legislació sobrevinguda que afecti aquest contingut específic, tal com determina l'article 176 del Reglament general de la LOUS a Mallorca.

2 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ

L'objectiu d'aquesta modificació és, per tant, el d'adequar l'ordenació de les Àrees de prevenció de riscos de les NS de Son Servera: corregir errades, adaptar l'ordenació a la legislació sobrevinguda i ajustar-la als criteris d'ordenació de les administracions competents en la matèria.

La revisió de les NS aprovada al 2014 preveia 5 tipus diferents d'APR: inundació, esllavissada, erosió, incendi i contaminació d'aqüífers. D'aquesta primera divisió sorgeix la primera interpretació errònia que caldria clarificar. Tal com es desprèn del PTI, de les DOT i resta de legislació el **risc de contaminació d'aqüífers** no s'ha de considerar com a APR, i per tant com a sòl rústic protegit. A més, al planejament municipal vigent les zones de contaminació d'aqüífers presenten certa contradicció, perquè es regulen dins l'article d'APR, però que en realitat dins el mateix article o a la cartografia no es consideren com a tal, i això pot conduir a confusió.

La llei 6/1999 de les DOT a l'article 9 defineix les Àrees de prevenció de riscos que recullen com a sòl rústic protegit. A l'article 21 es reconeixen com a APR les d'esllavissaments, erosió, inundacions i incendis, però no les de contaminació d'aqüífers. No obstant l'anterior, a la disposició onzena de les DOT s'emplaça als instruments urbanístics perquè incloguin mesures per a reduir els nivells de risc dels 4 mencionants més el de contaminació d'aqüífers.

El pla territorial en la seva documentació recull les APR d'esllavissaments, erosió, inundacions i incendis, però no recull en canvi, les APR de contaminació d'aqüífers.

Per tot l'anterior, i atesos els criteris que en aquests moments se segueixen a l'hora de delimitar el risc de contaminació d'aqüífers es creu oportú fer una correcció i modificar-ne la consideració per tal de delimitar el risc com a Zona de Prevenció Risc, i que així deixi de tenir la consideració de sòl rústic protegit.

Pel que fa a les **APR d'incendi**, dos són els aspectes que requereixen de tractament. En primer lloc, és necessària una actualització de la delimitació d'aquest risc i utilitzar la delimitació que en fa el decret 22/2015 que ha modificat la de l'INFOBAL que es recollia a les NS-2014. Per aquest motiu es preveu la modificació de la delimitació de les APR d'incendi. Amb aquesta finalitat s'utilitzaran els límits de les zones d'alt risc d'incendi del decret indicat i es combinaran amb les APR del PTI, de tal manera que les APR d'incendi seran la suma de les dues capes. Amb aquesta modificació els límits quedaran actualitzats i s'ajustaran de manera més fefaent a la realitat.

Així mateix, es preveu també modificar l'ordenació prevista en aquest tipus de risc. Com ja s'ha comentat, existeix una contradicció entre el 2n paràgraf de l'article 8.3.3, que introdueix mesures per a habitatges a les APR d'incendis, i que per tant reconeix que són possibles i el punt 8.3.3.2 que prohibeix els usos residencials i turístics a zones d'alt risc, molt alt i extremadament alt (només deixa aquests usos com a possibles a les zones de risc moderat). La prohibició esmentada dels usos residencial i turístic a les zones de risc alt d'incendi, no es justificava a cap apartat de la memòria del pla, i no s'explica en cap cas el perquè d'aquesta prohibició. A més, a cap legislació tampoc es tracta sobre la prohibició d'aquests usos a les zones de risc d'incendi.

El citat Decret 22/2015, en cap moment inclou com a mesura la prohibició dels usos residencial i turístic.

Es vol aprofitar aquesta modificació per adequar l'ordenació en APR d'incendis segons allò que es preveu a altres instruments urbanístics, aprovats des d'aleshores. Es tracta de fer una ordenació que sigui homogènia amb altres instruments i corregir així el que s'interpreta com una contradicció entre les dues determinacions indicades la que prohibeix i la que permet amb condicions.

Les àrees delimitades amb **risc d'inundació** al plànol 7.1 es disposen tant sobre sòl rústic com sobre àrees d'assentament urbà. Aquesta és una ordenació que pot portar a confusió, atès que les APR d'inundació s'han de considerar com a sòl rústic protegit, segons determinen les DOT i el PTI. En conseqüència s'hauria d'aclarir l'ordenació per tal de preveure les zones inundables en sòl rústic com a APR, i les que es disposen sobre sòl urbà o urbanitzable com a zones potencialment inundables, tal com es disposa a l'article 106 del *Reial Decret 701/2015*, de 17 de juliol pel qual es publica el *Pla Hidrològic de les Illes Balears*. S'aprofitarà així mateix per a modificar l'ordenació d'aquestes APR, per ajustar-la al previst a la nova legislació i als criteris més recents que s'han fet servir a altres instruments urbanístics i a les administracions en la matèria.

Finalment, es revisarà també l'ordenació de les APR de **risc d'erosió i esllavissaments**, per adequar-la el màxim possible als criteris més recents que s'apliquen als instruments d'ordenació urbanística i a les administracions sobre la matèria.

3 CONCEPTE

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la **revisió** o la **modificació** (articles 170 i 171 del *Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca, i articles 57 i 58 de la Llei 2/2014*).

El concepte de **revisió** està determinat a l'article 170 del Reglament que entre d'altres aspectes estableix: *“Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió d'un pla general, sens perjudici de la tramitació d'una modificació puntual quan s'escaigui, les alteracions substancials dels models d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'exhauriment de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per a determinats usos i activitats econòmiques.”*

D'altra banda el Reglament de Planejament, en el seu article 171, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per **modificació** del planejament general, com qualsevol alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.

Segons les determinacions de les NS, es parlarà de revisió o pla general quan es modifiqui el model territorial o estructura general.

“Article 1.2.1

Revisió

La revisió d'aquestes Normes o la seva substitució per un pla general o per la figura de planejament que pugui correspondre en virtut de la futura legislació urbanística balear, serà adient quan s'esdevinguin algunes de les circumstàncies següents:

- a) El transcurs de deu (10) anys des de la seva aprovació definitiva.*
- b) L'aprovació d'alguna disposició legal o reglamentària que ho obligui.*
- c) L'elecció d'un model territorial o estructura general diferents.*
- d) L'aparició de circumstàncies exògenes sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació prevista.*
- e) El previsible esgotament de la capacitat d'assentament previst.*
- f) Suma o acumulació de modificacions puntuals que amenacin de desvirtuar el model territorial adoptat o algun dels seus elements estructurals.”*

En canvi, es considerarà modificació puntual quan s'alterin les NS sense afectar l'estructura general del municipi.

“Article 1.2.2

Modificacions puntuals

Es consideren modificacions puntuals de les presents Normes Subsidiàries les variacions o alteracions d'algun o alguns elements o determinacions que no afectin l'estructura general del territori municipal ni els elements o determinacions estructurals.”

El present document s'ha de considerar com una modificació puntual del planejament urbanístic vigent perquè preveu un canvi que en cap cas suposa una alteració del model territorial o l'estructura general present. Es modifica l'ordenació de les APR però en cap cas la modificació afecta l'estructura general.

UNA MODIFICACIÓ NECESSÀRIA, CONVENIENT I OPORTUNA

La **necessitat** de la modificació ve donada perquè en els prop de tres anys d'aplicació de les NS, s'ha pogut constatar que existeixen contradiccions que dificulten la correcta interpretació i aplicació de les normes relacionades amb les APR i perquè s'ha aprovat nova legislació sobre els riscos d'incendi, inundació... que necessita ser incorporada amb la finalitat d'actualitzar la normativa.

La **conveniència** de la modificació es justifica per la mateixa necessitat, perquè resulta convenient clarificar l'ordenació de les àrees de prevenció de risc i adequar-la a la normativa sobrevinguda i als nous criteris en relació a la seva regulació. La introducció de mesures i nova delimitació de zones amb risc d'incendi en el decret 22/2015, molt més ajustades a la realitat, o les mesures previstes en el *Reial Decret 701/2015 del Pla hidrològic*, fan que sigui convenient l'adaptació de la normativa municipal als nous criteris d'ordenació dels riscos.

I l'**oportunitat** s'explica perquè la modificació puntual de planejament és l'eina adequada per poder assolir els objectius prevists.

4 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS DEL REGLAMENT GENERAL DE MALLORCA DE LA LLEI 2/2014

En aquest apartat es tracten els requeriments que fa el Reglament general de Mallorca de la Llei 2/2014.

A l'article 171 del reglament s'inclouen les determinacions relacionades amb les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

"Article 171

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. La tramitació de la modificació de qualsevol dels elements o determinacions d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació i l'aprovació, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament.

2. En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la seva alteració mitjançant la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'anterior article 170.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar la justificació de la proposta adequadament i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, l'ha de denegar.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, el contingut i l'abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:

a) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

b) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

c) Incorporar, si escau d'acord amb la legislació aplicable, l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi."

La present modificació inclou els continguts mínims prevists a l'article 171.4 reflectit abans. S'inclouen en la documentació escrita i gràfica, les determinacions objecte de modificació. S'estableixen mitjançant plànols i normes les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents. S'incorpora la documentació ambiental de la modificació, però en canvi no s'introdueix un estudi de la mobilitat generada, perquè l'objecte de la modificació no ho requereix.

A continuació s'inclou una relació de les disposicions del reglament que podrien afectar la modificació.

"Article 8

Utilització racional del sòl i suficiència de recursos hídrics

4. A l'efecte establert a l'apartat anterior en l'elaboració d'un nou pla general o en la seva revisió, s'ha d'acompanyar un estudi dels recursos hídrics que ha de contenir els punts següents:

(...)

c) La identificació dels riscos de contaminació de l'aigua, si n'hi ha, com també les activitats o la intensitat d'aquestes que no s'hauran d'efectuar en determinades zones per la presència d'un alt risc de contaminació."

En realitat, no s'elabora un nou pla general, i per tant no cal realitzar un estudi dels recursos hídrics, però es pot fer servir el punt 4.c de l'article 8 com a un criteri per a l'ordenació de les zones de possible risc de contaminació d'aqüífers.

L'article 10 del reglament es refereix a la planificació urbanística i la prevenció de riscos.

"Article 10

Planificació urbanística i prevenció de riscos

El planejament urbanístic ha d'establir mesures de prevenció de riscos i de reducció de l'impacte de catàstrofes i calamitats eventuals, i està obligat a respectar la normativa d'emergències. Ha de tenir en compte les determinacions establertes en els instruments d'ordenació territorial i en els plans sectorials o especials de protecció civil que aprovi el Govern de les Illes Balears i, per aquest motiu, els instruments d'ordenació urbanístics, abans de la seva aprovació definitiva, s'han de sotmetre a informe preceptiu de la Comissió d'Emergències i Protecció de les Illes Balears sobre els aspectes de protecció civil relacionats amb les situacions de greu risc col·lectiu que puguin provocar el model territorial que s'hi ha adoptat."

L'article 11 preveu mesures a introduir per a pal·liar el risc d'erosió i inundació. Quant al risc d'erosió, es recullen gràficament les zones que en tenen, que es corresponen a les delimitades pel PTI com a APR d'erosió. La causa principal del risc d'erosió és el pendent, aquelles zones amb més pendent són també les que tenen un major risc d'erosió. En qualsevol cas, s'introduiran mesures que minimitzin el risc d'erosió.

Per altra banda, en la present modificació no es preveuen futurs desenvolupaments a zones inundables, no es preveu cap nou desenvolupament.

"Article 11

Mesures del planejament urbanístic contra l'erosió i de prevenció del risc d'inundació

1. D'acord amb els instruments d'ordenació territorial i la normativa i la planificació sectorial, el planejament urbanístic ha d'identificar en la memòria informativa i en els plànols d'informació les zones del seu àmbit d'ordenació sobre les quals hi ha risc d'erosió, i ha d'indicar les causes que han donat lloc a la presència d'aquest risc territorial. Així mateix, el document ha d'establir, en la mesura que sigui possible, actuacions que minimitzin o permetin la inversió d'aquest procés.

2. El planejament urbanístic ha d'orientar els futurs desenvolupaments a zones no inundables, d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i els plans sectorials autonòmics."

A l'article 78 s'inclouen les determinacions de caràcter detallat del pla general en sòl rústic, entre les quals les:

"(...) c) Les determinacions necessàries sobre prevenció de riscos naturals o tecnològics, inclosos els d'inundació o d'altres accidents greus, en els termes establerts en els articles 9 a 12 d'aquest Reglament i la legislació sectorial."

5 MODIFICACIÓ SEGONS LES DETERMINACIONS D'ALTRA NORMATIVA TERRITORIAL I SECTORIAL

A continuació s'inclouen les principals determinacions de la normativa territorial, sectorial i urbanística que condicionen la redacció de la modificació puntual.

Pla Territorial de Mallorca

Les NS de Son Servera, ja estan adaptades al PTI, i per tant, s'hauria de mantenir la regulació corresponent a APR que derivi de la norma insular. S'inclouen tot seguit les principals referències sobre APR del PTI de Mallorca:

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

(...)

2. Activitats intensives

(...)

c. Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de prevenció de riscos (APR) i àrees de protecció territorial (APT), amb els requisits addicionals següents:

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

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

3) A les àrees naturals d'especial interès (ANEI) no s'hi podran ubicar hivernacles.

4) A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient."

(...)

3. Activitats complementàries

(...)

b. Ús condicionat a la resta de les categories de sòl rústic: àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) diferents de l'apartat anterior, àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de prevenció de riscos (APR), àrees de protecció territorial (APT), àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG), amb els requisits addicionals següents:

(...)

2) Ser activitats de servei turístic al medi rural segons la normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries, segons el Decret 62/1995, de 2 de juny). Excepte a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), a les àrees naturals d'especial interès (ANEI) i a les àrees rurals d'interès paisatgístic boscoses (ARIP-B), es permetrà que en el cas dels hotels rurals, aquests es puguin complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

3) Ser alguna de les activitats següents: venda directa dels productes de l'explotació i activitat artesana feta a l'explotació, segons estan regulades per la legislació agrària; granja cinegètica; alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups, i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i la protecció del sòl rústic, 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 d'aquest Pla.

4) A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.”

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

1. Indústria de transformació agrària

(...)

c. Ús condicionat a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de protecció territorial (APT), a les àrees de prevenció de riscos (APR) i al sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) amb els requisits addicionals que s'ubiquin en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un 20% de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat i, a més, hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a sòl rústic de règim general forestal (SRG-F). A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.”

(...)

2. Indústria en general

a. Ús prohibit, sense excepció, a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de prevenció de riscos (APR), àrees de protecció territorial (APT), àrees de transició (AT) i sòl rústic de règim general forestal (SRG-F).”

“Norma 18. Règim d'usos dels equipaments (AP)

1. Equipaments sense construcció

(...)

b. Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de protecció territorial (APT), a les àrees de prevenció de riscos (APR), àrees d'interès agrari (AIA) a les àrees de transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG). A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.”

2. Resta d'equipaments

(...)

b. Ús condicionat a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), a les àrees de prevenció de riscos (APR), a les àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG), amb els requisits addicionals següents:

(...)

2) Ser camp de golf que, a més de la normativa específica, compleixi les condicions següents:

a) Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per tal de recuperar el nivell del terreny original i que provinquin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.

b) En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només podran ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.

c) Que ni el camp de golf ni la seva oferta complementària associada ocupi àrees rurals d'interès paisatgístic boscoses (ARIP-B), àrees d'interès agrari (AIA) o sòl rústic de règim general forestal (SRG-F).

d) L'aigua per regar-lo procedirà de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i comptarà amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua tindran cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada disposaran d'arquetes de recollida de residus fins.

e) Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp mateix com de les obres de construcció.

f) La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, o l'òrgan que tenguí atribuïda la competència, tindrà en compte, amb referència a la seva localització, a l'hora de valorar l'existència o no de l'interès general que justifiqui la implantació del nou camp de golf, els criteris regulats en l'apartat 3 de la norma 57 i en la norma 61 d'aquest Pla.

(...)

4) Ser d'ús científic, cultural o esportiu.

5) Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

6) Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

7) A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

"Norma 19. Règim d'usos d'altres activitats (AP)

1. Activitats extractives

(...)

c. Ús prohibit a les àrees de prevenció de riscos (APR), àrees de protecció territorial (APT), àrees d'interès agrari (AIA), sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) i sòl rústic de règim general (SRG), llevat que estiguin ja autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres. Mentre no es produeixi l'adaptació del planejament municipal, d'acord amb la norma 59 d'aquest Pla, s'haurà d'obtenir la declaració d'interès general, la qual comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'activitat extractiva. A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient."

2. Infraestructures

(...)

b. Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de prevenció de riscos (APR) i sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

1) Ser del tipus E-1, petites infraestructures.

2) Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla director sectorial de carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla director sectorial de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.

3) Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.

4) No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.

5) Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

6) A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

(...)

3. Habitatge unifamiliar aïllat

(...)

b. Ús condicionat a les àrees de prevenció de riscos (APR) a que compleixin els requisits addicionals establerts a la norma 20 i es disposi de l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.

(...)

4. Protecció i educació ambiental

b. Ús condicionat a les àrees de prevenció de riscos (APR), amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.”

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

Sense perjudici del compliment d'allò regulat a la norma 19.3 i, en el seu cas, de les condicions d'integració paisatgística i ambiental establertes a la norma 22, a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició d'harmonització (AT-H), sòl rústic de règim general forestal (SRG-F), àrees de prevenció de riscos (APR) i sòl rústic de règim general (SRG), per a la implantació de l'ús habitatge unifamiliar aïllat, s'hauran de complir els següents requisits addicionals, que el planejament general podrà desenvolupar més restrictivament:

1. *Que no estigui prohibit pel planejament general a la zona on es pretengui implantar i que es compleixin les condicions que s'estableixin en aquest.*
2. *D'acord amb l'article 25 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, només es podrà autoritzar un habitatge per parcel·la.*
3. *Quan suposi una nova construcció d'edificacions o un canvi d'ús d'altres ja existents, la parcel·la haurà de comptar amb la superfície assenyalada per a aquest ús pel planejament general, que, en tot cas, no podrà ser inferior a:
(...) A efectes d'autorització de nous habitatges a totes les àrees de prevenció de riscos (APR) la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin varies les qualificacions dels sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva. A les àrees de protecció de riscos d'incendi, sense perjudici d'allò regulat anteriorment, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatge s'hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com també actuacions a la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.”*

De les anteriors normes es poden deduir les mesures i condicions aplicables a les APR per a la implantació de diferents usos. Així per exemple, en el cas dels habitatges i en APR d'incendi no queda prohibit l'ús sinó condicionat a diferents mesures recollides a la norma 20.

Decret 22/2015, de 17 d'abril, pel qual s'aprova el IV Pla General de Defensa contra Incendis Forestals de les Illes Balears (2015-2024)

El decret cita entre les accions prioritàries la TE-01 Directrius per al desenvolupament de Plans de Prevenció i Autoprotecció d'Incendis Forestals en Zones d'Interfase

urbana-forestal. Es presenten els següents criteris i línies d'actuació per a l'elaboració de plans locals de prevenció i d'autoprotecció:

El planejament municipal (Plans generals d'ordenació urbana, normes subsidiàries, etc.) han de preveure l'exigència de redactar i implantar les actuacions previstes en el desenvolupament d'aquests plans (segons estableixi l'INFOBAL PATERBAL i la Directriu Bàsica de Protecció Civil d'emergència per incendis forestals).

Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal

“Article 11

Codi Tècnic d'Edificació

Els ajuntaments i les altres administracions públiques competents en la matèria, de conformitat amb el que estableix el Codi Tècnic d'Edificació (Reial decret 314/2006, Document Bàsic SI, Seguretat en cas d'incendi), requeriran que en zones edificades limítrofes o interiors a terreny forestal, es compleixin les condicions següents:

a) Hi ha d'haver una franja de 25 metres d'amplada que separi la zona edificada de la forestal, lliure de matollar o vegetació que pugui propagar un incendi de la zona forestal, com també un camí perimetral de 5 metres, que podrà estar inclòs en la franja esmentada.

b) La zona edificada o urbanitzada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies alternatives, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.

c) En zones d'alt risc d'incendi forestal, les mencionades zones edificades han de comptar amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis.”

“Article 12

Franges de prevenció a carreteres, vies fèrries i altres vies de comunicació

Els titulars o concessionaris de carreteres, línies fèrries i altres vies de comunicació, quan aquestes travessin terrenys forestals, han d'establir una franja de prevenció d'incendis forestals, sense perjudici de la resta de normativa sectorial que hi sigui d'aplicació. Aquestes franges han de ser d'almenys el 10% de l'amplada de la via, i han de tenir com a mínim un metre, comptador des de cadascun dels límits exteriors. Durant l'època de perill d'incendi forestal, les franges de prevenció s'han de mantenir ermanentment lliures de matoll, vegetació herbàcia i qualsevol tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.”

“Article 13

Zones de protecció en conduccions elèctriques aèries

Els titulars o concessionaris d'esteses aèries que travessin terrenys forestals han d'establir una zona de protecció al llarg del traçat de cada línia. L'amplada d'aquestes zones de protecció ha de ser la necessària per evitar que la vegetació forestal constitueixi un perill per a la conservació de la línia o un risc de produir incendis forestals, i ocuparà almenys el corredor de la línia elèctrica, més 5 metres a cada banda d'aquest. En aquestes franges s'ha de mantenir, en tot cas, una cobertura arbòria i arbustiva màxima del 50 % de fracció de cabuda coberta. En els casos de presència de peus arboris que comportin un perill de contacte amb els conductors, hauran de ser talats de conformitat amb la reglamentació sectorial vigent. Durant l'època de perill d'incendi forestal, aquestes zones s'han de mantenir lliures de residus vegetals o qualsevol altre tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.”

Resolució de la directora general de Recursos Hídrics mitjançant la qual es disposa la publicació de les determinacions del contingut normatiu del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Reial decret 701/2015, de 17 de juliol

“Article 106

Actuacions en zones inundables i zones potencialment inundables

1. Tota actuació que es faci en una zona inundable o en una zona potencialment inundable requereix l'autorització administrativa de l'Administració hidràulica.
2. En tot cas, la reparació dels danys que es puguin derivar de l'execució de les obres d'aquestes zones són a càrrec del promotor.”

“Article 110

Coordinació amb els instruments d'ordenació territorial

(...) 10. Mentre l'Administració hidràulica no hagi aprovat els plans de gestió del risc d'inundació, han de definir les zones inundables els promotors dels instruments d'ordenació territorial i urbanística, segons els criteris establerts en els anteriors apartats. Aquesta delimitació es durà a terme mitjançant l'estudi hidrologicohidràulic corresponent, que tindrà el contingut de l'annex 7.”

6 CRITERIS I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

En aquest apartat s'introdueixen els objectius i criteris que s'han fet servir per a la nova proposta d'ordenació. L'objectiu general de la modificació és:

- Adequar l'ordenació de les Àrees de prevenció de riscos de les NS de Son Servera: corregir errades, adaptar l'ordenació a la legislació sobrevinguda i ajustar-la als criteris d'ordenació de les administracions competents en la matèria.

Com a objectius més detallats i criteris d'ordenació es proposen els següents:

- Reconsiderar i corregir la contradicció existent a la normativa del planejament vigent pel que fa a les zones de contaminació aquífers, que es troben regulades a l'article de les Àrees de prevenció de riscos (APR), però que en realitat no es reconeixen com a tal i no haurien de quedar regulades com a tal. Es proposa així considerar les zones de contaminació d'aquífers, com a zones de possible risc d'aquífers (ZPR) i no com a àrees de prevenció de riscos (APR). Es tracta en definitiva d'una afecció i no d'una categoria de sòl rústic protegit.
- Modificar i actualitzar la delimitació de les APR d'incendis, amb aquesta finalitat s'utilitzaran els límits de les zones d'alt risc d'incendi del decret 22/2015 i es combinaran amb les APR del PTI, de tal manera que les APR d'incendi seran la suma de les dues capes. Amb aquesta modificació els límits quedaran actualitzats i s'ajustaran de manera més fefaent a la realitat. La nova delimitació serà la suma de les dues delimitacions, de tal manera que la nova delimitació serà sempre major a la proposada pel PTI o al Decret 22/2015.
- Aprofitar la redelimitació de les APR d'incendis per adequar l'ordenació segons allò que es preveu a altres instruments urbanístics aprovats des d'aleshores i eliminar possibles contradiccions de la normativa vigent. Es tracta de fer una ordenació que sigui homogènia amb altres instruments i corregir el que s'interpreta com una contradicció entre dues determinacions de l'article 8.3.3, una que prohibeix l'ús residencial i turístic i l'altra que el permet amb condicions.
- Corregir i adequar l'ordenació de les APR d'inundació. Les àrees amb risc d'inundació delimitades al plànol 7.1 es disposen tant sobre sòl rústic com sobre àrees d'assentament urbà. Aquesta és una ordenació errònia atès que les APR d'inundació s'han de considerar com a sòl rústic protegit, segons determinen les DOT i el PTI. En conseqüència s'hauria d'aclarir l'ordenació per tal de preveure les zones inundables en sòl rústic com a APR, i les que es disposen sobre sòl urbà o urbanitzable com a zones potencialment inundables.
- Regular tots els riscos de manera adequada i adaptada als criteris més recents que s'apliquen als instruments d'ordenació urbanística i a les administracions sobre la matèria.

7 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

L'ORDENACIÓ VIGENT

Les NS de 2014 inclouen preferentment l'ordenació referent a riscos a l'article 8.3.3 d'APR.

Ordenació del risc de contaminació d'aqüífers:

L'ordenació del risc de contaminació d'aqüífers en el planejament vigent queda recollida en els articles 3.1.7.6 i 8.3.3.3. L'article 8.3.3.3 forma part de les APR (article 8.3.3) i això pot donar lloc a confusió, si es té en compte que es tracta de ZPR, com queda recollit a l'article 3.1.7.6.

"3.1.7.6 Evacuació d'aigües residuals en sòl rústic

Els habitatges unifamiliars localitzats en terrenys rústics han de disposar de fossa sèptica homologada, estanca i dimensionada en funció dels habitants. La fossa ha de ser gestionada adequadament per una empresa autoritzada. En cap cas es permet eliminar l'efluent líquid mitjançant pou absorbent. Si l'habitatge es localitza en Zona de Previsió de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA) amb "risc baix", l'efluent líquid de la fossa s'eliminarà mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd), sempre que es disposi de 100 m² de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient superfície, l'efluent haurà de ser gestionat per gestor autoritzat.

Si l'habitatge es localitza en una Zona de Previsió de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA) amb "risc moderat", l'efluent líquid de la fossa s'eliminarà mitjançant un sistema de reg subsuperficial en espina de peix (filtre verd), sempre que es disposi de 100 m² de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient superfície, l'efluent haurà de ser gestionat per gestor autoritzat.

Si l'habitatge es localitza en una Zona de Previsió de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA) amb "risc alt", serà necessari un informe favorable de la DG de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

Si l'habitatge es localitza en un ZPRCA amb "risc moderat" i està dins un perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastament urbà (1000 m al voltant del pou), serà necessari un informe favorable de la DG de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.(...)"

"8.3.3.3 Contaminació d'aqüífers

1. En les zones delimitades com de vulnerabilitat alta es prohibeixen en sòl rústic les instal·lacions per a les activitats següents:

- a) Abocadors de residus sòlids de qualsevol tipus (urbans, industrials, ferralla, enderrocs...).*
- b) Instal·lacions de depuració d'aigües residuals i de tractament de fangs procedents d'aquestes que no utilitzin dipòsits estancs.*
- c) Urbanitzacions que no disposin de xarxa de clavegueram.*
- d) Granges bovines o porcines de més de 10 o 20 caps respectivament que no disposin de recollida i tractament de les purines.*
- e) Escorxadors.*
- f) Indústries que generin abocaments.*
- g) Regadiu amb aigües residuals depurades amb tractament secundari.*

Per ubicar en aquesta zona cementiris, hotels o apartahotels i finques d'agroturisme, és imprescindible realitzar-hi estudis hidrològics de detall que defineixin les possibilitats de contaminació de l'aqüífer i, si escau, les mesures correctores necessàries per preservar-la. Es requereix amb caràcter vinculant l'informe favorable de la DGRH, que

imposarà les mesures preventives o correctores necessàries i/o autoritzarà o no les activitats.

En el cas d'habitatges unifamiliars es podria autoritzar la seva ubicació amb un informe previ favorable de la DGRH, sempre que les aigües residuals s'eliminin mitjançant fosses sèptiques que acompleixin les següents exigències de qualitat de l'afluent:

<i>DBO5</i>	<i>de 20 a 30 ppm</i>
<i>Sòlids en suspensió</i>	<i>De 30 a 40 ppm</i>
<i>Ph</i>	<i>Neutre</i>
<i>Rendiment</i>	<i>Igual o major de 90</i>
<i>Producció d'olors</i>	<i>Exempt</i>

Es recomana la instal·lació de fosses sèptiques d'oxidació total i drenatge superficial.

Per eliminar els fangs i l'abocament de l'efluent s'ha de preveure el que disposa l'article 3.1.7.6.

2. En les zones delimitades com de vulnerabilitat moderada, les activitats susceptibles de generar abocaments, a dalt relacionades, requereixen estudis justificatius de la innocuïtat dels abocaments, basant-se en les seves característiques i en l'ús de l'aqüífer.

Es poden autoritzar les instal·lacions relacionades amb cementiris, hotels o apartaments, finques d'agroturisme i habitatges unifamiliars.

Per a les fosses sèptiques dels habitatges unifamiliars s'ha de preveure el que disposa l'apartat anterior en relació amb l'article 3.1.7.6.”

Per altra banda, al plànol 7-5, de l'àrea amb el risc de contaminació d'aqüífers, es recull la delimitació d'aquest risc i en cap cas s'hi refereix com a àrea de prevenció de riscos (APR), cosa que si que es fa a la resta de riscos delimitats.

Ordenació de les APR de risc d'incendi.

L'ordenació del risc d'APR d'incendi ve recollida a l'article 8.3.3.2. L'article 8.3.3.2 forma part de les APR (article 8.3.3).

“8.3.3.2 APR d'incendis

En les APR d'incendis, sense perjudici de la regulació que mereixin en virtut de la qualificació del sòl, s'estableixen les limitacions següents:

a) En zones de risc alt, molt altament i extremadament alt:

- Prohibició dels usos residencial i turístic.

- Les construccions existents i les noves han de disposar d'una franja perimetral de protecció d'amplària no inferior a 30 m.

b) En zones amb qualsevol altre nivell de risc:

- Totes les noves edificacions han d'acomplir les prescripcions del Reial decret 314/2006 pel que fa a la intervenció dels bombers en l'entorn dels edificis.

c) A les urbanitzacions rebudes amb posterioritat a la data de l'aprovació del Decret 101/1993, 11/09/93, se'ls han d'aplicar les mesures preventives en la lluita contra incendis en noves urbanitzacions previstes en el Decret.

d) En qualsevol sòl forestal s'ha d'evitar la ubicació d'habitatges en els llocs següents:

- *Dins xemeneies naturals, valls estretes i depressions entre turons.*
- *Sobre carenes estretes on la convecció provocada per l'incendi pugui incidir directament sobre la construcció.*
- *En vessants inclinades per sobre del 25 %.*
- *Llocs tancats on puguin produir-se gran acumulació de fums.*
- *En àrees especialment exposades a vents perillosos.*

Els projectes d'habitatges han de preveure mesures de seguretat per garantir l'accés de persones i vehicles (franja de protecció d'amplària mínima de 20 m als dos costats del vial amb les característiques adequades), dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com la reducció de la vegetació en un radi de 30 m. Totes les xemeneies de la construcció han de comptar amb mataespiros i preferentment han d'estar protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm."

Per altra banda, al plànol 7-2, de l'àrea de prevenció de risc d'incendis, es recull la delimitació d'aquest risc. Les àrees de risc delimitades són les corresponents a l'INFOBAL, que no s'ajusten a les APR d'incendi del PTI i al Decret 22/2015.

Així mateix, al plànol núm. 2. qualificació del sòl rústic, que s'inclou com a categoria de sòl rústic les APR, totes en una sola trama, no s'identifiquen les APR de risc d'incendi delimitades en el plànol 7.2.

Ordenació de les APR de risc d'inundació.

L'ordenació del risc d'APR d'incendi ve recollida a l'article 8.3.3.1. L'article 8.3.3.1 forma part de les APR (article 8.3.3)

"8.3.3.1 APR d'inundacions

Amb caràcter general, s'estarà al que disposa l'Article 78 del PHIB.

Es prohibeix la realització de qualsevol obra que pugui interrompre el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, excloent, naturalment, les actuacions destinades a controlar els possibles processos d'inundació.

Les infraestructures lineals hauran d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti.

Tota obra a realitzar en sòl rústic tant en APR com en la franja de 100 metres a partir del marge superior del llit dels torrents, i així senyalitzada en el pla corresponent, encara que no estigui inclosa en APR, requerirà l'autorització administrativa prèvia de l'Administració Hidràulica.

La dita autorització estarà sotmesa al que disposa el Reglament del Domini Públic Hidràulic en relació amb les zones d'ús públic, policia i servitud.

Els planificadors o promotors que vulguin dur a terme actuacions en aquestes zones, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics que preveu l'article 78 del PHIB."

Per altra banda, al plànol 7-1, de l'àrea de prevenció de risc d'inundació, es recull la delimitació d'aquest risc. Les àrees de risc delimitades són les corresponents a l'Atles de planes geomorfològiques d'inundació de la DGRH del Govern de la CAIB, que abasten tant terrenys classificats com a sòl rústic com terrenys classificats com a sòl urbà. A la llegenda del plànol s'indica que les àrees delimitades es corresponen a APR- Àrea de Prevenció de Risc d'inundacions (que són sòl rústic protegit) i les ZPI-

Zona Potencialment Inundable (A sòl urbà o urbanitzable). Caldria aclarir aquests aspectes com a mínim el títol del plànol per evitar confusions.

Ordenació de les APR de risc d'erosió.

L'ordenació del risc d'APR d'erosió ve recollida a l'article 8.3.3.5. L'article 8.3.3.5 forma part de les APR (article 8.3.3)

"8.3.3.5 APR d'erosió

Els cursos dels torrents a les zones d'interès agrari, molt susceptibles als problemes d'erosió, han de ser gradualment protegits, especialment en els marges còncaus del seu traçat. En la resta de zones delimitades, per a qualsevol actuació, s'ha de realitzar un estudi de detall que avaluï el risc real per a aquest tipus de processos."

Per altra banda, al plànol 7-4, de l'àrea de prevenció de risc d'erosió, es recull la delimitació d'aquest risc.

Ordenació de les APR de risc d'esllavissament.

L'ordenació del risc d'APR d'erosió ve recollida a l'article 8.3.3.4. L'article 8.3.3.4 forma part de les APR (article 8.3.3)

"8.3.3.4 APR de lliscaments

A les zones delimitades es prohibeix qualsevol mena d'urbanització. Si en algun punt fos possible urbanísticament algun tipus de construcció, s'hi hauria de realitzar un estudi de detall del risc real d'idea de despenjaments rocosos."

Per altra banda, al plànol 7-3, de l'àrea de prevenció de risc d'esllavissament, es recull la delimitació d'aquest risc.

Ordenació genèrica de les APR.

L'ordenació genèrica per a totes les APR es recull a l'article 8.3.3.

"Els usos ubicats dins les àrees de prevenció de riscos només es poden autoritzar amb l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient, que en el cas d'habitatges ha de ser favorable.

Sense perjudici del que estableix el paràgraf anterior, en les àrees de prevenció de risc d'incendis, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges i incorporin mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència així com també actuacions en la vegetació en un radi de 30 m al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, se'ls ha d'aplicar el règim d'usos previst en la categoria de sòl que es correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.

Als efectes de l'autorització de nous habitatges en sòl rústic dins APR, la parcel·la mínima és la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent i, si no es conegués, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin diverses les qualificacions de sòl rústic confrontants, se'ls aplicaria la més restrictiva.

En tot cas, la superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre, no pot superar 2 % de la superfície de la parcel·la.

El percentatge màxim de la parcel·la que es pot ocupar per l'edificació i la resta d'elements constructius no pot superar el 3 % de la superfície de la parcel·la.

El règim d'usos és el previst en la Matriu d'Ordenació de l'annex d'aquestes Normes, amb les especificacions i / o requisits addicionals següents:

Sector primari:

- Activitats intensives: garantir la recollida i depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives, el manteniment de la massa arbòria existent, incloent la renovació d'exemplars morts per, almenys, el mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie i el d'aquells conreus que tinguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.

- Activitats complementàries: serveis turístics en el medi rural, segons la seva normativa específica (hotel rural i agroturisme i altres edificacions complementàries). Els hotels rurals es poden complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per realitzar aquesta activitat.

A més, alguna de les següents: venda directa dels productes de la seva explotació i activitat artesanal realitzada en la seva explotació, segons regulació de la legislació agrària, granja cinegètica, alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i protecció del sòl rústic sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el seu volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

Sector secundari:

- Indústria de transformació agrària: que s'ubiqui en edificis existents que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts i que siguin activitats de tractament de productes de la mateixa explotació, que pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades en sòl rústic protegit. Els edificis es poden ampliar fins a un màxim d'un 20 % de la seva superfície a causa de necessitats funcionals pròpies de l'activitat.

Equipaments:

- Ser d'oferta turística limitada -hotel de cinc estrelles- que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar en sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

1. S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

2. La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1 % de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla.

3. Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tingui atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

4. No sobrepassi les 120 places d'allotjament o les 60 unitats d'allotjament turístic.

5. Aquests establiments es poden complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per realitzar aquesta activitat, excepte en les zones ARIP-B.

6. Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, sempre s'ha de fer de manera que la superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no arribi a l'1 % de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturisme o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla; que les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no, s'integraran i no danyin els valors arquitectònics ni

suposin una ampliació de volum superior a un 20 % del nucli original; i que, en cas que s'hagin de fer nous edificis, siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

- Ser camp de golf que, a més de la normativa específica, compleixi les següents condicions:

1. Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per recuperar el nivell del terreny original i que esdevinguin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.

2. En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només poden ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.

3. Que ni el camp de golf ni la seva oferta complementària associada ocupi AIA.

4. L'aigua per a reg ha de procedir de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i ha de comptar amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua han de tenir cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada han de disposar d'arquetes de recollida de residus fins.

5. Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp com de les obres de construcció.

6. Justificació de la implantació del nou camp de golf, d'acord amb els criteris regulats en el Pla Territorial de Mallorca.

- Ser d'ús científic, cultural o esportiu.

- Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

- Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre en edificis existents a l'entrada en vigor del Pla Territorial de Mallorca.

Altres:

- Activitats extractives: prohibides, excepte en pedreres ja existents autoritzades o que s'autoritzi segons el PDS de pedreres.

- Infraestructures: condicionades a la declaració d'interès general, en què es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i compleixin les condicions següents:

1. Ser del tipus E-1, petites infraestructures.

2. Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritza quan siguin d'ús i domini públics.

3. Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.

4. Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

Habitatge unifamiliar condicionat, d'acord amb el tràmit previst en la Llei 6/1997 del sòl rústic i el desenvolupament del Pla Territorial de Mallorca, així com l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient."

L'ORDENACIÓ PROPOSADA

A continuació es plantegen les següents modificacions en la documentació per tal d'assolir els objectius plantejats.

No es preveuen alternatives perquè es tracta d'actuacions que el que pretenen és aclarir alguns aspectes confusos de l'ordenació de les APR i millorar-ne l'aplicació.

Ordenació del risc de contaminació d'aqüífers

L'objectiu com ja s'havia indicat era reconsiderar i corregir la contradicció existent a la normativa del planejament vigent pel que fa a les zones de contaminació aquífers, que es troben regulades a l'article de les Àrees de prevenció de riscos (APR), però que en realitat no es reconeixen com a tal i no haurien de quedar regulades com a tal. Es proposa així considerar les zones de contaminació d'aqüífers, com a zones de possible risc d'aqüífers (ZPR) i no com a àrees de prevenció de riscos (APR). Es tracta en definitiva d'una afecció i no d'una categoria de sòl rústic protegit.

Tal com es desprèn del PTI, de les DOT i resta de legislació el risc de contaminació d'aqüífers no s'ha de considerar com a APR, i per tant com a sòl rústic protegit. A més, al planejament municipal vigent les zones de contaminació d'aqüífers presenten certa contradicció, perquè es regulen dins l'article d'APR, però que en realitat dins el mateix article o a la cartografia no es consideren com a tal, i això pot conduir a confusió.

La llei 6/1999 de les DOT a l'article 9 defineix les Àrees de prevenció de riscos que recullen com a sòl rústic protegit. A l'article 21 es reconeixen com a APR les d'esllavissaments, erosió, inundacions i incendis, però no les de contaminació d'aqüífers. No obstant l'anterior, a la disposició onzena de les DOT s'emplaça als instruments urbanístics perquè incloguin mesures per a reduir els nivells de risc dels 4 mencionants més el de contaminació d'aqüífers.

El pla territorial en la seva documentació recull les APR d'esllavissaments, erosió, inundacions i incendis, però no recull en canvi, les APR de contaminació d'aqüífers.

Per tot l'anterior, i atesos els criteris que en aquests moments se segueixen a l'hora de delimitar el risc de contaminació d'aqüífers es creu oportú fer una correcció i modificar-ne la consideració per tal de delimitar el risc com a Zona de Possible Risc, i per tant, que deixi de tenir la consideració de sòl rústic protegit.

En definitiva, es proposa:

- Un nou article el 4.5.9, al Títol 4 de condicions generals d'higiene, composició, estètica i medi ambient i al capítol 4.5 de medi ambient, que tendria el contingut del 8.3.3.3. El nou article tindrà el nom de *Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA)*, tal com es denomina aquest risc a l'article 3.1.7.6 de la normativa, així s'elimina l'existència de diferents noms que creen contradiccions. Tot plegat implica l'eliminació de l'article 8.3.3.3 i la renumeració dels articles posteriors.
- De la mateixa manera es modificarà el títol del plànol 7-5.
- S'aprofitarà així mateix per a modificar-ne l'ordenació, per ajustar-la al previst a la nova legislació Reial Decret 701/2015, de 17 de juliol del Pla hidrològic de les Illes Balears i als criteris més recents que s'han fet servir a altres instruments urbanístics i a les administracions en la matèria.

“4.5.9 Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA).

Mentre no siguin delimitades, per l'organisme competent, les Àrees de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers, s'han regulat aquests riscos a les present normes mitjançant la delimitació de zones de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers – ZPR-, amb les següents indicacions:

1. *Definició: Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.*
2. *Delimitació: Són les àrees delimitades com a ZPR de contaminació d'aqüífers en els plànols d'ordenació.*
3. *Condicions específiques per a les autoritzacions en aquestes zones:*
 - *Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, Reial Decret 701/2015.*
 - *En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.*
 - *Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines, a cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.*

Les activitats potencialment contaminants del Annex I “Activitats potencialment contaminants del sòl” del RD 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats, per obtenir autorització necessiten del informe favorable de l'administració hidràulica.

Per a les fosses sèptiques dels habitatges unifamiliars s'ha de preveure el que disposa l'apartat anterior en relació amb l'article 3.1.7.6.”

Ordenació del risc d'incendis

Arran dels objectius plantejats s'introdueixen tres canvis a la **cartografia** de les APR d'incendi:

- Es modifica i actualitza la delimitació de les APR d'incendis, amb aquesta finalitat s'utilitzaran els límits de les zones d'alt risc d'incendi del decret 22/2015 i es combinaran amb les APR del PTI, de tal manera que les APR d'incendi seran la suma de les dues capes. A les normes vigents es recull la delimitació de l'INFOBAL que ha quedat desfasada. Amb aquesta modificació els límits quedaran actualitzats i s'ajustaran de manera més fefaent a la realitat.
- S'aprofita també per unificar les APR d'incendis en una sola categoria (plànols 2 i 7.2) i eliminar la delimitació que en feia el planejament vigent al plànol 7.2, que establia una gradació de riscos des de baix fins extremadament alt. Les APR són una categoria de sòl rústic protegit i per tant ha de quedar prou clar quins són els seus límits. En el plànol 7.2 titulat Àrea de prevenció de risc d'incendis, es delimitaven 5 categories de

risc, que abasten des de terrenys classificats com a sòl rústic, fins a d'altres classificats com a sòl urbà. El fet que les APR siguin sòl rústic protegit creava una situació de confusió, i més encara quan aquestes àrees no s'incorporaven al plànol núm. 2 de qualificació del sòl rústic amb la categoria d'APR.

- Finalment, i per eliminar qualsevol tipus de possible confusió, es modifica el nom del plànol, que queda anomenat com a 7-2, Risc d'incendi i es preveuen dues categories, les APR de risc d'incendi, que es corresponen a les zones delimitades segons l'indicat en apartats anteriors que es disposen sobre sòl rústic, i les zones de prevenció de risc d'incendi que quedaran sobre sòl urbà.

Els canvis en la delimitació dels APR d'incendi queden recollits al plànol 7-2 i també s'incorporen al plànol núm.2 .

A la **normativa** també s'introdueixen les següents modificacions:

- Es preveu també modificar l'ordenació prevista en aquest tipus de risc. Com ja s'ha comentat, existeix una contradicció entre el 2n paràgraf de l'article 8.3.3, que introdueix mesures per a habitatges a les APR d'incendis, i que per tant reconeix que són possibles i el punt 8.3.3.2 que prohibeix els usos residencials i turístics a zones d'alt risc, molt alt i extremadament alt (només deixa aquests usos com a possibles a les zones de risc moderat). La prohibició esmentada dels usos residencial i turístic a les zones de risc alt d'incendi, no es justificava a cap apartat de la memòria del pla, i no s'explica en cap cas el perquè d'aquesta prohibició. A més, a cap legislació tampoc es tracta sobre la prohibició d'aquests usos a les zones de risc d'incendi. El citat Decret 22/2015, en cap moment inclou tampoc com a mesura la prohibició dels usos residencial i turístic.

Es vol aprofitar aquesta modificació per adequar l'ordenació en APR d'incendis segons allò que es preveu a altres instruments urbanístics, aprovats des d'aleshores. Es tracta de fer una ordenació que sigui homogènia amb altres instruments i corregir així el que s'interpreta com una contradicció entre les dues determinacions indicades la que prohibeix i la que permet amb condicions.

- Per altra banda, també s'haurà d'ajustar la normativa a la nova delimitació de les APR d'incendi i ZPR d'incendi reflectida al plànol 7-2. Per aquest motiu es modificarà l'article 8.3.3.2 i es crearà un nou article 4.5.10 per a regular les zones de prevenció de risc d'incendis.

"8.3.3.2 APR d'incendis

a) En les APR d'incendis, sense perjudici de la regulació que mereixin en virtut de la qualificació del sòl, s'estableixen les limitacions següents:

- Les construccions existents i les noves han de disposar d'una franja perimetral de protecció d'amplària no inferior a 30 m.

- Totes les noves edificacions han d'acomplir les prescripcions del Reial decret 314/2006 pel que fa a la intervenció dels bombers en l'entorn dels edificis i del Decret 125/2007.

b) A les urbanitzacions rebudes amb posterioritat a la data de l'aprovació del Decret 101/1993, 11/09/93, se'ls han d'aplicar les mesures preventives en la lluita contra incendis en noves urbanitzacions previstes en el Decret.

c) S'ha d'evitar la ubicació d'habitatges en els llocs següents:

- Dins xemeneies naturals, valls estretes i depressions entre turons.
- Sobre carenes estretes on la convecció provocada per l'incendi pugui incidir directament sobre la construcció.
- En vessants inclinades per sobre del 25 %.
- Llocs tancats on puguin produir-se gran acumulació de fums.
- En àrees especialment exposades a vents perillosos.

Els projectes d'habitatges han de preveure mesures de seguretat per garantir l'accés de persones i vehicles (franja de protecció d'amplària mínima de 20 m als dos costats del vial amb les característiques adequades), dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com la reducció de la vegetació en un radi de 30 m. Totes les xemeneies de la construcció han de comptar amb mataguspaires i preferentment han d'estar protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm.

“4.5.10 Zona de Prevenció de Risc d'Incendis (ZPRI) i mesures per fer front al risc d'incendis

a) A les urbanitzacions rebudes amb posterioritat a la data de l'aprovació del Decret 101/1993, 11/09/93, se'ls han d'aplicar les mesures preventives en la lluita contra incendis en noves urbanitzacions previstes en el Decret.

b) En qualsevol sòl forestal s'ha d'evitar la ubicació d'habitatges en els llocs següents:

- Dins xemeneies naturals, valls estretes i depressions entre turons.
- Sobre carenes estretes on la convecció provocada per l'incendi pugui incidir directament sobre la construcció.
- En vessants inclinades per sobre del 25 %.
- Llocs tancats on puguin produir-se gran acumulació de fums.
- En àrees especialment exposades a vents perillosos.

c) Els projectes d'habitatges han de preveure mesures de seguretat per garantir l'accés de persones i vehicles (franja de protecció d'amplària mínima de 20 m als dos costats del vial amb les característiques adequades), dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com la reducció de la vegetació en un radi de 30 m. Totes les xemeneies de la construcció han de comptar amb mataguspaires i preferentment han d'estar protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm.

d) Els projectes d'urbanització o d'equipaments confrontants amb zones de risc d'incendi han de tenir un Pla d'autoprotecció, segons s'especifica a l'INFOBAL, Pla Especial d'Emergències davant el risc d'incendis forestals en les Illes Balears, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril, Plans d'autoprotecció punt 1.7.

e) Totes les noves edificacions han d'acomplir les prescripcions del Reial decret 314/2006 pel que fa a la intervenció dels bombers en l'entorn dels edificis i del Decret 125/2007.”

Ordenació del risc d'inundació

Arran dels objectius plantejats s'introdueixen els següents canvis a la **cartografia** de les APR d'inundació:

- Al plànol 7-1, de l'àrea de prevenció de risc d'inundació, es recull la delimitació d'aquest risc. Les àrees de risc delimitades són les corresponents a l'Atlas de planes geomorfològiques d'inundació de la DGRH del Govern de la CAIB, que abasten tant terrenys classificats com a sòl rústic com terrenys classificats com a sòl urbà. A la llegenda del plànol s'indica que les àrees delimitades es corresponen a APR- Àrea de Prevenció de Risc d'inundacions (que són sòl rústic protegit) i les ZPI- Zona Potencialment Inundable (A sòl urbà o urbanitzable). Per evitar confusions es proposa corregir el nom del plànol que es dirà 7.1 Risc d'inundacions.

A la normativa es faran les següents modificacions:

- S'aprofitarà així mateix per a modificar l'ordenació d'aquestes APR, per ajustar-la al previst a la nova legislació Reial Decret 701/2015, de 17 de juliol del Pla hidrològic de les Illes Balears i als criteris més recents que s'han fet servir a altres instruments urbanístics i a les administracions en la matèria.
- Es proposa la creació d'un nou article 4.5.11 per a la regulació de les zones potencialment inundables.

“8.3.3.1 APR d'inundacions

Amb caràcter general, s'estarà al que disposa l'Article 110 del PHIB.

Es prohibeix la realització de qualsevol obra que pugui interrompre el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, excloent, naturalment, les actuacions destinades a controlar els possibles processos d'inundació.

Les infraestructures lineals hauran d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti.

Tota obra a realitzar en sòl rústic tant en APR com en la franja de 100 metres a partir del marge superior del llit dels torrents, i així senyalitzada en el pla corresponent, encara que no estigui inclosa en APR, requerirà l'autorització administrativa prèvia de l'Administració Hidràulica.

La dita autorització estarà sotmesa al que disposa el Reglament del Domini Públic Hidràulic en relació amb les zones d'ús públic, policia i servitud.

Els planificadors o promotors que vulguin dur a terme actuacions en aquestes zones, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics que preveu l'article 110 del PHIB.”

“4.5.11 Zona Potencialment inundables (ZPI)

Són aquelles zones inundables que es troben a sòl urbà i urbanitzable.

Amb caràcter general, s'estarà al que disposa l'Article 110 del PHIB.

Es prohibeix la realització de qualsevol obra que pugui interrompre el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, excloent, naturalment, les actuacions destinades a controlar els possibles processos d'inundació.

Les infraestructures lineals hauran d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti.

Els planificadors o promotors que vulguin dur a terme actuacions en aquestes zones, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics que preveu l'article 110 del PHIB.”

Ordenació del risc d'erosió

Es proposa modificar la normativa per regular el risc d'erosió de manera adequada i adaptada als criteris més recents que s'apliquen als instruments d'ordenació urbanística i a les administracions sobre la matèria.

Es modificarà l'article 8.3.3.5. que queda redactat de la següent manera amb el nou 8.3.3.4:

“8.3.3.4 APR d'erosió

Els cursos dels torrents a les zones d'interès agrari, molt susceptibles als problemes d'erosió, han de ser gradualment protegits, especialment en els marges còncaus del seu traçat.

En la resta de zones delimitades, per a qualsevol actuació:

- a) Els projectes de les edificacions a situar a aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que inclourà les mesures a prendre per minimitzar el risc.*
- b) Els projectes que es presentin a aquestes àrees relatiu a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.*
- c) Es prohibeix la rompuda en els terrenys amb pendent superior al quinze per cent (15 %).”*

Ordenació del risc d'esllavissada

Es proposa modificar la normativa per regular el risc d'esllavissament de manera adequada i adaptada als criteris més recents que s'apliquen als instruments d'ordenació urbanística i a les administracions sobre la matèria.

Es modificarà l'article 8.3.3.4. que queda redactat de la següent manera amb el nou 8.3.3.3:

“8.3.3.3 APR d'esllavissaments

- a) A les zones delimitades es prohibeix qualsevol mena d'urbanització.*
- b) Els projectes de les edificacions a situar a aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que inclourà les mesures de protecció adequades per minimitzar o evitar el risc.”*

8 CANVIS A LA DOCUMENTACIÓ

Arran de la modificació proposada s'han d'introduir els següents canvis a la documentació de les NS.

- o Canvis a la cartografia.
 - Es modifica el títol del plànol 7-1. Escala 1:10.000.
 - Es modifica el plànol 7-2. Escala 1:10.000. Canvis en la delimitació dels riscos d'incendi. Canvis en la llegenda i en el títol.
 - Es modifica el títol del plànol 7-5. Escala 1:10.000.
 - Es modifica el Plànol Qualificació Sòl Rústic 2. Escala 1:10.000. S'afegeix nova delimitació de les APR d'incendi.
- o Canvis a la normativa.
 - **S'inclou article 4.5.9.** Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA) i queda eliminat el 8.3.3.3

“4.5.9 Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA)

Mentre no siguin delimitades, per l'organisme competent, les Àrees de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers, s'han regulat aquests riscos a les present normes mitjançant la delimitació de zones de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers – ZPR-, amb les següents indicacions:

1. *Definició: Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.*
2. *Delimitació: Són les àrees delimitades com a ZPR de contaminació d'aqüífers en els plànols d'ordenació.*
3. *Condicions específiques per a les autoritzacions en aquestes zones:*
 - *Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, Reial Decret 701/2015.*
 - *En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.*
 - *Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines, a cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.*

Les activitats potencialment contaminants del Annex I “Activitats potencialment contaminants del sòl” del RD 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats, per obtenir autorització necessiten del informe favorable de l'administració hidràulica.

Per a les fosses sèptiques dels habitatges unifamiliars s'ha de preveure el que disposa l'apartat anterior en relació amb l'article 3.1.7.6."

- **Es modifica l'article 8.3.3.2.** Que queda redactat de la següent manera:

"8.3.3.2 APR d'incendis

a) En les APR d'incendis, sense perjudici de la regulació que mereixin en virtut de la qualificació del sòl, s'estableixen les limitacions següents:

- *Les construccions existents i les noves han de disposar d'una franja perimetral de protecció d'amplària no inferior a 30 m.*

- *Totes les noves edificacions han d'acomplir les prescripcions del Reial decret 314/2006 pel que fa a la intervenció dels bombers en l'entorn dels edificis i del Decret 125/2007.*

b) A les urbanitzacions rebudes amb posterioritat a la data de l'aprovació del Decret 101/1993, 11/09/93, se'ls han d'aplicar les mesures preventives en la lluita contra incendis en noves urbanitzacions previstes en el Decret.

c) S'ha d'evitar la ubicació d'habitatges en els llocs següents:

- *Dins xemeneies naturals, valls estretes i depressions entre turons.*

- *Sobre carenes estretes on la convecció provocada per l'incendi pugui incidir directament sobre la construcció.*

- *En vessants inclinades per sobre del 25 %.*

- *Llocs tancats on puguin produir-se gran acumulació de fums.*

- *En àrees especialment exposades a vents perillosos.*

Els projectes d'habitatges han de preveure mesures de seguretat per garantir l'accés de persones i vehicles (franja de protecció d'amplària mínima de 20 m als dos costats del vial amb les característiques adequades), dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com la reducció de la vegetació en un radi de 30 m. Totes les xemeneies de la construcció han de comptar amb mataguspines i preferentment han d'estar protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm."

- **S'inclou l'article 4.5.10.** Zona de Prevenció de Risc d'Incendis (ZPRI) i mesures per fer front al risc d'incendis.

"4.5.10 Zona de Prevenció de Risc d'Incendis (ZPRI) i mesures per fer front al risc d'incendis

a) A les urbanitzacions rebudes amb posterioritat a la data de l'aprovació del Decret 101/1993, 11/09/93, se'ls han d'aplicar les mesures preventives en la lluita contra incendis en noves urbanitzacions previstes en el Decret.

b) En qualsevol sòl forestal s'ha d'evitar la ubicació d'habitatges en els llocs següents:

- *Dins xemeneies naturals, valls estretes i depressions entre turons.*

- *Sobre carenes estretes on la convecció provocada per l'incendi pugui incidir directament sobre la construcció.*

- *En vessants inclinades per sobre del 25 %.*

- Llocs tancats on puguin produir-se gran acumulació de fums.
- En àrees especialment exposades a vents perillosos.

c) Els projectes d'habitatges han de preveure mesures de seguretat per garantir l'accés de persones i vehicles (franja de protecció d'amplària mínima de 20 m als dos costats del vial amb les característiques adequades), dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com la reducció de la vegetació en un radi de 30 m. Totes les xemeneies de la construcció han de comptar amb mataguspises i preferentment han d'estar protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm.

d) Els projectes d'urbanització o d'equipaments confrontants amb zones de risc d'incendi han de tenir un Pla d'autoprotecció, segons s'especifica a l'INFOBAL, Pla Especial d'Emergències davant el risc d'incendis forestals en les Illes Balears, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril, Plans d'autoprotecció punt 1.7.

e) Totes les noves edificacions han d'acomplir les prescripcions del Reial decret 314/2006 pel que fa a la intervenció dels bombers en l'entorn dels edificis i del Decret 125/2007.”

- **Es modifica l'article 8.3.3.1.** Que queda redactat de la següent manera:

“8.3.3.1 APR d'inundacions

Amb caràcter general, s'estarà al que disposa l'Article 110 del PHIB.

Es prohibeix la realització de qualsevol obra que pugui interrompre el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, excloent, naturalment, les actuacions destinades a controlar els possibles processos d'inundació.

Les infraestructures lineals hauran d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti.

Tota obra a realitzar en sòl rústic tant en APR com en la franja de 100 metres a partir del marge superior del llit dels torrents, i així senyalitzada en el pla corresponent, encara que no estigui inclosa en APR, requerirà l'autorització administrativa prèvia de l'Administració Hidràulica.

La dita autorització estarà sotmesa al que disposa el Reglament del Domini Públic Hidràulic en relació amb les zones d'ús públic, policia i servitud.

Els planificadors o promotors que vulguin dur a terme actuacions en aquestes zones, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics que preveu l'article 110 del PHIB.”

- **S'inclou l'article 4.5.11.** Zona Potencialment inundables (ZPI)

“4.5.11 Zona Potencialment inundables (ZPI)

Són aquelles zones inundables que es troben a sòl urbà i urbanitzable.

Amb caràcter general, s'estarà al que disposa l'Article 110 del PHIB.

Es prohibeix la realització de qualsevol obra que pugui interrompre el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, excloent, naturalment, les actuacions destinades a controlar els possibles processos d'inundació.

Les infraestructures lineals hauran d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti.

Els planificadors o promotors que vulguin dur a terme actuacions en aquestes zones, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics que preveu l'article 110 del PHIB.”

- **Es modifica l'article 8.3.3.5.** Que queda redactat de la següent manera com article 8.3.3.4:

“8.3.3.4 APR d'erosió

Els cursos dels torrents a les zones d'interès agrari, molt susceptibles als problemes d'erosió, han de ser gradualment protegits, especialment en els marges còncaus del seu traçat.

En la resta de zones delimitades, per a qualsevol actuació:

- a) *Els projectes de les edificacions a situar a aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que inclourà les mesures a prendre per minimitzar el risc.*
- b) *Els projectes que es presentin a aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.*
- c) *Es prohibeix la rompuda en els terrenys amb pendent superior al quinze per cent (15 %).”*

- **Es modifica l'article 8.3.3.4.** Que queda redactat de la següent manera com article 8.3.3.3:

“8.3.3.3 APR d'esllavissaments

- a) *A les zones delimitades es prohibeix qualsevol mena d'urbanització.*
- b) *Els projectes de les edificacions a situar a aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que inclourà les mesures de protecció adequades per minimitzar o evitar el risc.”*

9 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.

S'inclou aquest apartat com a l'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 88 de Reglament general de Mallorca.

“1. L'informe de sostenibilitat econòmica del pla general conté, en tot cas, l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla, tant si són a càrrec de fons públics com privats. Aquest informe s'ha d'adequar i ha d'assenyalar les oportunes referències a l'ordre de prioritats o previsions temporals d'aquestes actuacions al qual es refereixen els articles 36.1. i 41 de la LOUS i l'article 70 d'aquest Reglament.

(...)”

Les actuacions previstes en aquesta modificació no impliquen un cost que hagi de ser considerat en el present apartat, i per tant, no se n'estima necessària la inclusió.

10 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

A l'article 171 del Reglament General de Mallorca s'estableix que: *“També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.”*

Les modificacions introduïdes no són actuacions que duguin associades un increment de la mobilitat. Es tracta d'actuacions de caire genèric que afecten l'ordenació dels riscos al municipi però que no generaran mobilitat.

Pels motius exposats al paràgraf anterior i atès que l'article 171 del Reglament deixa clar que es redacti un estudi de mobilitat a les modificacions, sempre que la finalitat específica ho requereixi, es justifica la no necessitat del mencionat estudi.

11 CONTINGUT DOCUMENTAL I AUTORIA TÈCNICA

Al present document de la Modificació Puntual del planejament urbanístic s'adjunten els següents plànols.

Plànols informatius	Escala
<i>Plànol núm. 2 Qualificació del sòl rústic (AD 2014)</i>	E: 1:10.000
<i>Plànol núm. 7-1 Àrea de prevenció de risc d'inundacions (AD 2014)</i>	E: 1:10.000
<i>Plànol núm. 7-2 Àrea de prevenció de risc d'incendis (AD 2014)</i>	E: 1:00.000
<i>Plànol núm. 7-5 Àrea amb el risc de contaminació d'aqüífers (AD 2014)</i>	E: 1:10.000
Plànols d'ordenació	Escala
<i>Plànol núm. 2 Qualificació del sòl rústic</i>	E: 1:10.000
<i>Plànol núm. 7-1 Risc d'inundació</i>	E: 1:10.000
<i>Plànol núm. 7-2 Risc d'incendi</i>	E: 1:0.000
<i>Plànol núm. 7-5 Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA)</i>	E: 1:10.000

El document apte per a la seva aprovació inicial ha estat elaborat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial SL. L'equip que ha redactat el document està integrat per:

- **Josep Antoni Aguiló Oliver**, arquitecte.
- **Antoni Pons Esteva**, geògraf.
- **Maria Magdalena Pons Esteva**, llicenciada en dret i geògrafa.

Sgt: **Josep Antoni Aguiló Oliver**

Sgt: **Antoni Pons Esteva**

Sgt: **M. Magdalena Pons Esteva**

Palma, a 1 de febrer de 2017

ANNEX I. NORMATIVA

4.5.9 Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPRCA)

Mentre no siguin delimitades, per l'organisme competent, les Àrees de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers, s'han regulat aquests riscos a les present normes mitjançant la delimitació de zones de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers – ZPR-, amb les següents indicacions:

1. *Definició: Són àrees de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.*
2. *Delimitació: Són les àrees delimitades com a ZPR de contaminació d'aqüífers en els plànols d'ordenació.*
3. *Condicions específiques per a les autoritzacions en aquestes zones:*
 - *Els projectes que es presentin en aquestes àrees, relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, Reial Decret 701/2015.*
 - *En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.*
 - *Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines, a cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.*

Les activitats potencialment contaminants del Annex I "Activitats potencialment contaminants del sòl" del RD 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats, per obtenir autorització necessiten del informe favorable de l'administració hidràulica.

Per a les fosses sèptiques dels habitatges unifamiliars s'ha de preveure el que disposa l'apartat anterior en relació amb l'article 3.1.7.6.

4.5.10 Zona de Prevenció de Risc d'Incendis (ZPRI) i mesures per fer front al risc d'incendis

a) A les urbanitzacions rebudes amb posterioritat a la data de l'aprovació del Decret 101/1993, 11/09/93, se'ls han d'aplicar les mesures preventives en la lluita contra incendis en noves urbanitzacions previstes en el Decret.

b) En qualsevol sòl forestal s'ha d'evitar la ubicació d'habitatges en els llocs següents:

- *Dins xemeneies naturals, valls estretes i depressions entre turons.*

- Sobre carenes estretes on la convecció provocada per l'incendi pugui incidir directament sobre la construcció.
- En vessants inclinades per sobre del 25 %.
- Llocs tancats on puguin produir-se gran acumulació de fums.
- En àrees especialment exposades a vents perillosos.

c) Els projectes d'habitatges han de preveure mesures de seguretat per garantir l'accés de persones i vehicles (franja de protecció d'amplària mínima de 20 m als dos costats del vial amb les característiques adequades), dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com la reducció de la vegetació en un radi de 30 m. Totes les xemeneies de la construcció han de comptar amb mataguspines i preferentment han d'estar protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm.

d) Els projectes d'urbanització o d'equipaments confrontants amb zones de risc d'incendi han de tenir un Pla d'autoprotecció, segons s'especifica a l'INFOBAL, Pla Especial d'Emergències davant el risc d'incendis forestals en les Illes Balears, aprovat pel Decret 41/2005, de 22 d'abril, Plans d'autoprotecció punt 1.7.

e) Totes les noves edificacions han d'acomplir les prescripcions del Reial decret 314/2006 pel que fa a la intervenció dels bombers en l'entorn dels edificis i del Decret 125/2007.

4.5.11 Zona Potencialment inundables (ZPI)

Són aquelles zones inundables que es troben a sòl urbà i urbanitzable.

Amb caràcter general, s'estarà al que disposa l'Article 110 del PHIB.

Es prohibeix la realització de qualsevol obra que pugui interrompre el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, excloent, naturalment, les actuacions destinades a controlar els possibles processos d'inundació.

Les infraestructures lineals hauran d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti.

Els planificadors o promotors que vulguin dur a terme actuacions en aquestes zones, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics que preveu l'article 110 del PHIB.

8.3.3.1 APR d'inundacions

Amb caràcter general, s'estarà al que disposa l'Article 110 del PHIB.

Es prohibeix la realització de qualsevol obra que pugui interrompre el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, excloent, naturalment, les actuacions destinades a controlar els possibles processos d'inundació.

Les infraestructures lineals hauran d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti.

Tota obra a realitzar en sòl rústic tant en APR com en la franja de 100 metres a partir del marge superior del llit dels torrents, i així senyalitzada en el pla corresponent, encara que no estigui inclosa en APR, requerirà l'autorització administrativa prèvia de l'Administració Hidràulica.

La dita autorització estarà sotmesa al que disposa el Reglament del Domini Públic Hidràulic en relació amb les zones d'ús públic, policia i servitud.

Els planificadors o promotors que vulguin dur a terme actuacions en aquestes zones, hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics que preveu l'article 110 del PHIB.

8.3.3.2 APR d'incendis

a) En les APR d'incendis, sense perjudici de la regulació que mereixin en virtut de la qualificació del sòl, s'estableixen les limitacions següents:

- Les construccions existents i les noves han de disposar d'una franja perimetral de protecció d'amplària no inferior a 30 m.

- Totes les noves edificacions han d'acomplir les prescripcions del Reial decret 314/2006 pel que fa a la intervenció dels bombers en l'entorn dels edificis i del Decret 125/2007.

b) A les urbanitzacions rebudes amb posterioritat a la data de l'aprovació del Decret 101/1993, 11/09/93, se'ls han d'aplicar les mesures preventives en la lluita contra incendis en noves urbanitzacions previstes en el Decret.

c) S'ha d'evitar la ubicació d'habitatges en els llocs següents:

- Dins xemeneies naturals, valls estretes i depressions entre turons.

- Sobre carenes estretes on la convecció provocada per l'incendi pugui incidir directament sobre la construcció.

- En vessants inclinades per sobre del 25 %.

- Llocs tancats on puguin produir-se gran acumulació de fums.

- En àrees especialment exposades a vents perillosos.

Els projectes d'habitatges han de preveure mesures de seguretat per garantir l'accés de persones i vehicles (franja de protecció d'amplària mínima de 20 m als dos costats del vial amb les característiques adequades), dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com la reducció de la vegetació en un radi de 30 m. Totes les xemeneies de la construcció han de comptar amb mataguspies i preferentment han d'estar protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm."

8.3.3.3 APR d'esllavissaments

a) A les zones delimitades es prohibeix qualsevol mena d'urbanització.

b) Els projectes de les edificacions a situar a aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que inclourà les mesures de protecció adequades per minimitzar o evitar el risc."

8.3.3.4 APR d'erosió

Els cursos dels torrents a les zones d'interès agrari, molt susceptibles als problemes d'erosió, han de ser gradualment protegits, especialment en els marges còncaus del seu traçat.

En la resta de zones delimitades, per a qualsevol actuació:

- a) Els projectes de les edificacions a situar a aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que inclourà les mesures a prendre per minimitzar el risc.*
- b) Els projectes que es presentin a aquestes àrees relatius a usos o activitats admesos, hauran d'incorporar mesures que evitin el perill de risc d'erosió.*
- c) Es prohibeix la rompuda en els terrenys amb pendent superior al quinze per cent (15 %).*