

# CEDULA URBANISTICA



Ajuntament  
de Felanitx

AJUNTAMENT DE FELANITX	
22 JUNY 2011	
Reg. Gral. Entrada Núm.	Reg. Gral. Sortida Núm. 4923

JOSE FUSTER MESQUIDA, LLICENCIAT EN DRET, TECNIC D'ADMINISTRACIO GENERAL, SECRETARI HABILITAT DE L'AJUNTAMENT DE FELANITX.

CERTIFIC :

Que segons l'informe emès per l'Arquitecta municipal, relatiu a l'interessat pel Sr. Rafael Adrover Garcias amb Registre General d'entrada núm. 2930 de data 28 d'abril de 2011, sol·licitant cèdula urbanística de la parcel·la 65 del polígon 35 del TM de Felanitx, i està subjecte a la següent normativa urbanística:

**Normativa municipal vigent:**

NORMATIVA APLICABLE: *Mod. puntual del PGO en Sòl Rústic (Aprovació definitiva 24.07.2002)*  
BOIB: Núm.97 de 13.08.2002  
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: *Sòl Rústic Protegit*  
QUALIFICACIÓ PARCEL·LA: *Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI)*  
*Zona de Prevenció de Risc d'erosió i d'esllavissament (nivell molt alt)*

MP del PGO en sòl rústic

ZONIFICACIÓ: **ANEI**

**Article 8: SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA**

3. En sòl rústic protegit, en la categoria ANEI, la superfície mínima de parcel·la per noves edificacions d'ús agrícola, serà de 60.000 m<sup>2</sup>. En qualsevol cas, aquestes edificacions hauran de ser informades favorablement per la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

**Article 9: PARÀMETRES EDIFICATORIS EN ANEI**

1. *No es permet la construcció de nous habitatges unifamiliars.*
2. La superfície màxima construïble per altres usos és de 300 m<sup>2</sup>.
3. El volum màxim edificable és de 900 m<sup>3</sup>.
4. L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació i la resta dels elements constructius no pot sobrepassar els 500 m<sup>2</sup>.
5. Només es pot construir una sola planta, sigui quin sigui l'ús al que es destini.
6. L'alçada edificable, des del terra de la planta baixa, sigui o no enterrada, fins a la part inferior del forjat és com a màxim de 4 m i l'alçada màxima al punt de coronament de coberta, partint del mateix punt de la planta baixa, és de 5 m.
7. L'enrajolat o paviment de la planta baixa o de les terrasses podrà estar, com a màxim, 1,20 m per damunt del terreny natural.
8. Els porxos computen, a tots els efectes, al 100 %, tant com ocupació, superfície edificada i volum. Les pèrgoles no comptabilitzen a efectes de superfície edificada ni volum, però sí com a ocupació de la parcel·la per elements constructius.

Les condicions d'ús venen recollides a l'Article 1 de l'esmentada modificació puntual, en la Matriu d'ordenació del sòl rústic, i són les següents:

**CONDICIONS D' ÚS :**

USOS ADMESOS sense perjudici del compliment de la normativa específica:

Sector Primari: *Activitats extensives*  
Altres: *Protecció i educació ambiental*

**USOS CONDICIONATS**

segons la Llei del Sòl Rústic, la declaració d'Interès General o el Pla Territorial Parcial

Sector Primari: *Activitats intenses*  
*Activitats complementàries*

Sector Secundari: *Indústria de Transformació Agrària*  
Equipaments: *Sense construcció*  
Altres: *Infraestructures*

**USOS PROHIBITS**

Sector primari: *Activitats extractives*  
Sector Secundari: *Indústria General*  
Equipaments: *Resta d'equipaments*  
Altres: *Habitatge unifamiliar aïlla*

MP del PGO en sòl rústic **ZPR: EROSIÓ molt alt / ESSLAVISSAMENT molt alt**

**Article 13: REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS EN LES ZPR**

Per tal de poder autoritzar qualsevol nova edificació i/o instal·lació a les zones considerades com de prevenció de riscos serà necessari aportar, per part del promotor, una justificació de que s'han avaluat els riscos considerats i s'hauran de detallar les mesures previstes per tal d'atenuar els efectes de les noves activitats a implantar. L'Ajuntament podrà sol·licitar informes o estudis d'avaluació d'impacte ambiental si la importància o el caràcter de l'actuació així ho exigeix.

A les zones de prevenció de riscos, independentment de la regulació que els sigui d'aplicació per la seva inclusió en les diferents categories de sòl rústic, s'hauran de complir les següents condicions:

**ZPR d'esllavissament**

A les zones de prevenció de risc molt elevat d'esllavissament estan prohibits els nous usos residencial i turístic, així com tots aquells que impliquin permanència o afluència continuada de persones

**ZPR d'erosió**

A les zones de prevenció de risc d'erosió molt elevat, qualsevol alteració de l'orografia o la cobertura vegetal del sòl, suposarà l'adopció de mesures correctores oportunes tendents a que l'actuació disminueixi l'esmentat nivell de risc preexistent.

---

**PLA TERRITORIAL DE MALLORCA (PTM):**

NORMATIVA APLICABLE: *Pla Territorial Insular de Mallorca (Aprovació definitiva 13.13.2004)*  
BOIB: *Núm.188 Ext. de 31.12.2004*  
UNITAT PAISATGÍSTICA: *Núm.2: Serres de Llevant*  
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: *SRP (Sòl Rústic Protegit)*  
CATEGORIES DEL SÒL: *Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI)*  
*Àrea de prevenció de risc d'esllavissament i d'incendi (APR)*

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA **CATEGORIA: ANEI**

Nota: *No se permeten noves edificacions*

**CONDICIONS D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I AMBIENTAL:** Venen regulats en la Norma 22

**22.1.a Condicions de les edificacions i instal·lacions:**

1. Superfície màxima construïble, expressada en metres quadrats de sostre: < 2%
2. Percentatge màxim de la parcel·la ocupat per l'edificació i la resta d'elements constructius: < 3%
3. L'alçada màxima serà la menor entre A)dues plantes o B) vuit metres, comptats des del nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta.
4. La superfície total de porxos no podrà superar el vint per cent (20%) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
5. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.



6. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes està de la gamma de la pedra, els marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
7. La coberta serà inclinada de teula àrab; es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 20% de la superfície ocupada total de l'edificació principal. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
8. Les aigües residuals generades no es podran abocar en pous negres o rases filtrants negres. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment d'aquesta condició.

22.1.b Condicions de posició i implantació:

1. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció del impacte visual. Per aconseguir això darrer, l'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10% s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.
2. Les noves edificacions no es podran situar en zones amb un pendent major al 20%.

22.1.c Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació:

1. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal
2. A la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, no s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny. L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 m per sobre i de 2,20 m per davall del terreny natural.
3. Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'1 m ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de 2,20 m la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.

**CONDICIONS D' ÚS**

Venen relacionats a la documentació annexa.

PTIM	CATEGORIA: APR ESSLAVISSAMENT - EROSIÓ
------	--

La parcel·la núm. 65 del polígon 35 està classificada com a Sòl Rústic Protegit (SRP), i afectada per la categoria d'Àrea de Prevenció de Riscs d'esllavissament, i erosió. Per a tots els usos condicionats relacionats al punt anterior (normativa per a ANEI) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

*"La informació urbanística no té efectes vinculants per a l'Administració, ni d'ella poden derivar-se drets subjectes o situacions jurídiques per l'administrat que la sol·licita (TS 13-12-85, Ar. 6392; 12-3-96; 18-10-96, Ar.7588). La consulta urbanística no vincula a l'Administració a la informació subministrada, i les llicències s'han de concedir o denegar d'acord amb la normativa urbanística que resulti aplicable i no de conformitat amb l'informe, a no ésser que allò se correspongui amb la legalitat (TS 12-3-96, Ar.2211; 30-7-86, Ar.7053)".*

I perquè tenguí els seus efectes, lliuro la present certificació visada pel Sr. Batle President de l'Ajuntament de Felanitx, a 16 de juny de 2011.

VIST I PLAU  
EL BATLE-PRESIDENT



GABRIEL TAULER RIERA

EL SECRETARI