



Ajuntament d'Inca



Consell de Mallorca

PLA ESPECIAL DE L'ÀREA DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL DE LA FAÇANA D'INCA (PEFI)

ART DIFERIDA 11.1 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Març de 2023

(V.AP-03.2023)

NORMES D'ORDENACIO

TAULA DE CONTINGUT

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	5
CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT I SEGUIMENT DEL PLA	5
Norma 1. Naturalesa i àmbit (AP)	5
Norma 2. Vigència i causa de revisió (AP)	5
Norma 3. Efectes de l'aprovació (AP)	5
Norma 4. Contingut (AP)	6
Norma 5. Interpretació (AP)	7
Norma 6. Subsidiarietat de les Normes i Ordenances municipals (AP)	7
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PEFI	9
Norma 7. Desenvolupament de les disposicions normatives (AP)	9
a) Els projectes estratègics i/o paisatgístics	9
b) El Planejament general i les seves modificacions	9
c) Els instruments de planejament urbanístic de desplegament: plans d'ordenació detallada, plans parcials, plans especials urbanístics i estudis de detall.	9
d) Els Projectes d'urbanització, dotació de serveis i projectes d'obra pública.	9
Norma 8. Criteris i mesures generals d'integració	9
Norma 9. Àmbits d'intervenció (AP)	9
Norma 10. Actuacions de millora paisatgística (AMP) (AP)	9
Norma 11. Àrees de reconversió urbana (ARU) (AP)	10
TÍTOL II. NORMES D'ORDENACIÓ EN SÒL RÚSTIC	11
CAPÍTOL I. EL SÒL RÚSTIC	11
Norma 12. Categories del sòl rústic (AP)	11
Norma 13. Àrees de Transició d'interès paisatgístic (AT-IP). Definició, identificació i règim d'usos (AP)	11
CAPÍTOL II. EL PARC AGRARI	11
Norma 14. L'ordenació del Parc agrari (AD)	11
Norma 15. Objecte i finalitats del Pla Especial del Parc Agrari (AD)	12
TÍTOL III. NORMES SOBRE PROTECCIÓ DEL PAISATGE	14
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ I MILLORA DEL PAISATGE.	14
Norma 16. Dret a la qualitat paisatgística (AP)	14
Norma 17. Adaptació a l'ambient i imatge urbana (AP)	14
Norma 18. Condicions generals de les instal·lacions necessàries en edificacions no catalogades (AP)	14
Norma 19. Integració de façanes en el paisatge urbà edificat (AP)	15
Norma 20. Condicions generals per a la col·locació de publicitat (AP)	15
Norma 21. Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials (AP)	21
Norma 22. Estudi paisatgístic (AP)	21
Disposicions 22	
Disposició adicional primera (AP)	22
Disposició adicional segona (AP)	22
Disposició transitòria primera (AP) Expedients en tramitació.	22
Disposició transitòria segona (AP) Règim de suspensió en àmbits d'actuacions de millora paisatgística.	22
Disposició transitòria tercera (AP) Règim de suspensió en Àrees de reconversió urbana.	22
Disposició final única (AP)	23

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. OBJECTE, ÀMBIT I SEGUIMENT DEL PLA

Norma 1. Naturalesa i àmbit (AP)

1. El Pla Especial de la Façana d'Inca (en endavant, Pla especial o PEFI) és l'instrument d'ordenació territorial de desplegament de l'àrea de reconversió territorial diferida núm. 11.1 de la façana d'Inca d'acord amb les previsions del Pla territorial insular de Mallorca i de l'adaptació a aquest del Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca.. El seu contingut és vinculant per als instruments de planejament urbanístic en el seu àmbit territorial.
2. EL PEFI atén, amb caràcter general, als següents objectius establerts pel Pla Territorial Insular de Mallorca:
 - a. Millora de la imatge de la ciutat.
 - b. Crear un nou polígon industrial.
 - c. Implantar l'hospital comarcal d'Inca
 - d. Creació d'una nova zona d'equipaments i serveis entre l'hospital i el sòl urbà d'Inca.
 - e. Millora dels accessos a la ciutat d'Inca, especialment els de la carretera de Sineu i Llubí.
 - f. Creació de zones verdes en els accessos a la ciutat.
 - g. Donar nova resposta als comportaments urbanístics de la ciutat.
 - h. Establir una política de gestió del paisatge que consideri el seu valor intrínsec en tot el municipi.
3. L'àmbit territorial del present Pla Especial és el delimitat als plànols d'ordenació del Pla.

Norma 2. Vigència i causa de revisió (AP)

1. El Pla Especial de la façana d'Inca entrarà en vigor una vegada que sigui publicat en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, l'acord de la seva aprovació definitiva i de les normes d'ordenació i del contingut dispositiu corresponents, de conformitat amb la legislació d'ordenació territorial de les Illes Balears
2. La vigència del Pla especial és indefinida sense perjudici de la seva modificació o revisió. Seran causes objectives que motivin i justifiquin la seva revisió qualsevol de les següents:
 - a. Que sobrevinguin majors exigències d'equipaments d'àmbit general derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.
 - b. Per manament de rang legal o derivat del Pla territorial insular de Mallorca.
 - c. Que hagin transcorregut 15 anys des de la seva entrada en vigor.

Norma 3. Efectes de l'aprovació (AP)

1. **Publicitat.** Comporta el dret de qualsevol persona a consultar-lo i a demanar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma regulada en les presents Normes d'ordenació.
2. **Executivitat i executorietat.** Serà immediatament executiu una vegada publicat l'acord de la seva aprovació definitiva en la forma establerta en l'article 2.1 anterior. L'executorietat implicarà la facultat per emprendre la realització de projectes i obres que es prevegin al PEFI en normes d'aplicació plena, la seva declaració d'utilitat pública i interès social i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciades per la legislació urbanística i contingudes al PEFI.
3. **Obligatorietat.** Comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes les seves determinacions, tant per part dels particulars com de l'administració municipal i altres entitats públiques.

Norma 4. Contingut (AP)

1. El PEFI s'estructura en el següents documents:

- a) **Documentació escrita:**

- Memòria. Recull les conclusions d'ordenació i s'hi exposa el que ha motivat la redacció dels criteris i l'adopció de les determinacions del PEFI.
- Programa d'actuació
- Estudi econòmic i financer
- Normes d'ordenació. Constitueixen la documentació bàsica de l'ordenació proposada pel PEFI i defineixen el tractament específic aplicable a cada tipus i categoria de sòl.
- Fitxes d'àmbits d'intervenció
- Estudi d'incidència paisatgística
- Informe de sostenibilitat ambiental
- Resum de l'Informe de sostenibilitat ambiental

- b) **Documentació gràfica:**

- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació

2. El contingut substantiu del PEFI està format per les seves determinacions dispositives, que es divideixen en les categories següents:

- a. **Normes d'Eficàcia Indicativa (EI)**, d'eficàcia merament indicativa o propositiva: són aquelles determinacions gràfiques i escrites de caràcter orientatiu per a futures actuacions de les administracions públiques amb incidència o rellevància territorial. En el cas que no s'incorporin al planejament urbanístic o en instruments de desplegament s'haurà de motivar la seva presa en consideració i la millora de la solució proposada en relació als objectius del PEFI.

- b. **Normes d'Eficàcia Directiva (ED)**, són aquelles determinacions gràfiques i escrites que les administracions públiques i els particulars han de respectar mitjançant el desenvolupament corresponent a través d'un instrument d'ordenació o, si escau, a través d'una disposició administrativa que legalment sigui procedent. Aquestes determinacions són vinculants i prevalen sobre el planejament general i de desplegament. Aquestes normes d'eficàcia directiva (ED) tenen caràcter supletori vinculant i son d'aplicació directa en els termes i amb l'abast que es desprengui del seu contingut.
- c. **Normes d'Aplicació Plena, directa i immediata (AP)**, són aquelles determinacions gràfiques i escrites d'aplicació immediata i que les administracions públiques i els particulars han de complir obligatòriament de manera general i directa, sense necessitat d'adaptació i, per tant, amb desplaçament de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic o dels Plans Directors Sectorials subordinats a aquest Pla que s'oposin o siguin contràries a aquelles, sense perjudici de l'obligatorietat de la seva adaptació al Pla mateix.

Norma 5. Interpretació (AP)

1. Les Normes d'ordenació s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria.
2. En cas de discrepància entre documents gràfics, tindrà primacia el de major sobre el de menor escala, llevat que del text es desprengués la interpretació contrària.
3. En el supòsit de falta de coincidència entre documentació escrita i documentació gràfica prevaldrà l'escrita.
4. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits del PEFI prevaldrà l'específic sobre el general.
5. Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà d'un informe tecnicojurídic sobre el tema, en el qual constaran les possibles alternatives d'interpretació; l'òrgan competent en ordenació del territori, previ informe preceptiu de l'Ajuntament d'Inca s'haurà de pronunciar sobre quina és la interpretació més adequada, la qual, si escau, es tramitarà com a instrucció tècnica aclaridora del PEFI.
6. En la interpretació del PEFI prevaldran com a criteris aquells que siguin més favorables a l'interès general sobre l'estricta interès particular, a la major superfície d'espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit; al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana i en darrer terme al millor equilibri entre aprofitament urbanístic i la dotació d'equipaments urbans..
7. La referència a l'articulat de la legislació, tant estatal com autonòmica, continguda en la documentació del PEFI s'entendrà substituïda per les modificacions legislatives que es duguin a terme.

Norma 6. Subsidiarietat de les Normes i Ordenances municipals (AP)

Aquestes normes d'ordenació abasten les determinacions necessàries per al desenvolupament dels criteris i objectius del PEFI, així com les del planejament derivat

que es desenvolupi en aquest àmbit. Les normes urbanístiques i ordenances municipals tenen caràcter subsidiari i complementari respecte d'aquestes normes.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PEFI

Norma 7. Desenvolupament de les disposicions normatives (AP)

1. Són instruments per al desenvolupament de les disposicions d'aquest Pla Especial de la Façana d'Inca (PEFI):

- a) Els projectes estratègics i/o paisatgístics
- b) El Planejament general i les seves modificacions
- c) Els instruments de planejament urbanístic de desplegament: plans d'ordenació detallada, plans parcials, plans especials urbanístics i estudis de detall.
- d) Els Projectes d'urbanització, dotació de serveis i projectes d'obra pública.

2. Les condicions d'edificació particulars (o ordenances) dels Plans Parciais s'ajustaran, per regla general, a les establertes per les Normes del Pla per les zones de sòl urbà i urbanitzable afectades pel seu àmbit d'actuació, podent excepcionalment complementar-les.

3. En cap cas, les ordenances podran regular els aspectes materials que la LUIB i el desenvolupament reglamentari atribueixin o reservin com a determinacions pròpies i exclusives dels instruments de planejament urbanístic.

Norma 8. Criteris i mesures generals d'integració

A l'hora d'establir els criteris d'integració en l'elaboració del projectes, s'hauran de tenir en compte els criteris paisatgístics de l'Estudi d'incidència paisatgística del PEFI.

Norma 9. Àmbits d'intervenció (AP)

El PEFI estableix dos tipus d'àmbits d'intervenció:

- a. Les actuacions de millora paisatgística (AMP)
- b. Les Àrees de reconversió urbana (ARU)

La delimitació dels àmbits queda recollida al Plànol d'Instruments de desplegament ORD-01, i a les fitxes d'àmbits d'intervenció.

La delimitació proposada és un límit màxim i és en tot cas complementària al planejament urbanístic vigent. Això vol dir que, en tot allò que no determini o contradigui el PEFI és necessari complir la resta de les condicions d'ordenació detallada del planejament urbanístic vigent pel que fa a totes les limitacions i regulacions complementàries que hi siguin aplicables.

Norma 10. Actuacions de millora paisatgística (AMP) (AP)

Són aquelles zones del territori dins l'àmbit del PEFI en les quals l'ordenació compta amb singularitats pròpies que fan que sigui necessari executar actuacions de millora paisatgística per tal d'harmonitzar la imatge de la ciutat amb la finalitat de donar compliments als objectius de la ART 11.1.

El PEFI ordena les actuacions de millora paisatgística següents:

AMP-1 Bulevard sud

AMP-2	Bulevard nord
AMP-3	Front de l'autovia
AMP-4	Accés de Palma
AMP-5	Accés de Sencelles
AMP-6	Accés del tren
AMP-7	Accés de Sineu
AMP-8	Accés de Llubí
AMP-9	Parc agrari nord

Norma 11. Àrees de reconversió urbana (ARU) (AP)

Són aquelles zones del territori dins l'àmbit del PEFI en els quals l'ordenació compta amb singularitats pròpies que fan que sigui necessari executar actuacions de reconversió urbana per tal de millorar la imatge de la ciutat per tal de donar compliment als objectius de la ART 11.1.

El PEFI ordena les àrees de reconversió urbana següents:

ARU-1	Gran Via - Ma-3240 carretera de Sineu
ARU-2	Carrer Llubí
ARU-3	Carrer Mostassaf
ARU-4	Espai Lliure Públic dels Sectors 7 i 10

Es instruments de planejament urbanístic, general o de detall, s'hauran d'adaptar a les determinacions contingudes a les fitxes corresponents a cada àmbit ARU que correspongui.

TÍTOL II. NORMES D'ORDENACIÓ EN SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. EL SÒL RÚSTIC

Norma 12. Categories del sòl rústic (AP)

Sense perjudici de la superposició de categories d'Àrea de protecció territorial de carreteres (APT-ca) i d'Àrees de prevenció de riscos (APR), dins l'àmbit del PEFI s'estableix una nova categoria subjacent de sòl rústic comú:

a) Àrea de Transició d'interès paisatgístic (AT-IP).

Norma 13. Àrees de Transició d'interès paisatgístic (AT-IP). Definició, identificació i règim d'usos (AP)

1. Les Àrees de transició d'interès paisatgístic (AT-IP) es corresponen a tot el sòl rústic dins l'àmbit del PEFI i estan delimitades al plànol O-04 «àrees de desenvolupament urbà i categories de sòl rústic» amb la denominació de AT-IP.

2. Règim d'usos.

2.1. És ús admès l'activitat agrària extensiva i intensiva (sense perjudici del compliment de la normativa sectorial).

2.2. Es podran autoritzar amb caràcter condicionat els següents usos i activitats:

a) L'ús de protecció i educació ambiental.

b) Les activitats complementàries del sector primari, inclòs el condicionament d'edificacions legalment existents, per a destinar-les a activitats agroturístiques, d'acord amb la normativa sectorial vigent.

c) Activitats secundàries: només s'admeten les indústries de transformació agrària.

d) Equipaments sense construcció: s'admeten en posició que no perjudiqui els valors paisatgístics.

e) Resta d'equipaments: només s'admeten aquells equipaments relacionats amb la recerca agrària i els educatius relacionats amb la divulgació de tècniques agràries.

f) Infraestructures: s'admetran les petites infraestructures, així com les conduccions i esteses que necessàriament s'hagin de situar en aquestes àrees, prèvia declaració d'utilitat pública o interès general. Igualment s'admetran les vies de transport previstes pel Pla Territorial o en la planificació sectorial territorial.

2.3. Es consideren usos prohibits els següents:

a) Habitatge unifamiliar

b) Activitats extractives

2.4 En qualsevol cas preval el règim d'usos més restrictiu corresponent a categories de sòl rústic protegit superposades.

CAPÍTOL II. EL PARC AGRARI

Norma 14. L'ordenació del Parc agrari (AD)

1. El present Pla especial delimita i preveu el desenvolupament del Parc Agrari d'acord amb el previst a l'article 123 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears.
2. El Parc Agrari es configura com a instrument de protecció, d'ordenació, de desenvolupament i de gestió de determinats espais d'interès agrari, situats dins una zona periurbana.
3. Aquest Pla Especial delimita el parc agrari, configurat per l'àmbit nord-est de la ciutat d'Inca. La delimitació podrà ser ampliada pel Pla General fora de l'àmbit del PEFI.
4. Fins que s'aprovi el Projecte estratègic del parc agrari, es disposarà d'unes disposicions de caràcter transitori. En tot cas, es prohibeixen tots aquells usos i transformacions que facilitin la degradació o pèrdua permanent del caràcter agrícola del Parc Agrari.

Norma 15. Objecte i finalitats del Pla Especial del Parc Agrari (AD)

1. Les finalitats del Parc agrari són:

- 1.1 Garantir la qualitat paisatgística i la comunicació urbà-rústic de la zona nord est de la ciutat.

- 1.2. Reafirmar la funció com a espai productiu agrari:

- 1.2.1. Garantir les condicions necessàries per a una producció agrària competitiva i de qualitat.

- 1.1.2. Promoure la implantació d'aquells elements i infraestructures essencials per al desenvolupament i el millorament tecnològic de les explotacions agrícoles, ramaderes.

- 1.3. Preservar la funció ambiental de la zona contribuint a la millora de la biodiversitat.

- 1.4. Garantir la funció social i cultural: preservar el patrimoni etnològic construït i el paisatge, i estructurar l'espai agrari per a facilitar l'ús social ordenat -en la mesura que sigui compatible- com a espai per a l'oci i l'educació ambiental.

- 1.5 Preservar i/o reorientar l'ús dels recursos productius locals (sòl agrari, aigua, coneixements, biodiversitat cultivada) com a part de les xarxes de infraestructura cap a l'abastiment prioritari de la demanda d'aliments de qualitat.

2. Per a aconseguir aquestes finalitats, el projecte estratègic del Parc Agrari tindrà els següents objectius:

- 2.1 Estructurar i ordenar detalladament el sòl productiu de l'espai agrari de manera racional, assegurant la preservació del mateix i promovent unes pràctiques agroecològiques.

- 2.2 Preservar els terrenys agraris.

- 2.3 Establir un règim d'usos i activitats que permeti compatibilitzar l'activitat productiva amb la conservació activa dels seus valors, concretant les determinacions que sobre implantació d'usos agrícoles i introduint noves activitats econòmiques compatibles i complementàries amb l'activitat agrària.

2.4 Establir un pla d'etapes i d'indicadors de sostenibilitat per al seguiment de la gestió del Parc Agrari.

2.5 Definir accessos, portes i itineraris per promoure el gaudi públic del paisatge de manera respectuosa amb l'activitat agrària.

3. L'ordenació garantirà la condició majoritària d'espai no transformat urbanísticament de l'àmbit delimitat, de manera que l'artificialització del terreny es restringirà a les edificacions actuals, així com els que de forma justificada (en compliment dels fins perseguits) es prevegi pel Projecte estratègic.

4. En l'àmbit del parc agrari mai es perdrà superfície cultivable per la instal·lació de parcs fotovoltaics. En conseqüència, es permet la instal·lació d'infraestructures agrovoltaiques que combina l'agricultura amb la producció d'energia fotovoltaica, de tal manera que el rendiment del cultiu i de les plaques solars sigui el màxim, on les cèl·lules fotovoltaiques aporten l'ombra necessària per a maximitzar la producció del cultiu, evitant pèrdues per elevada radiació solar. La disposició de la instal·lació fotovoltaica ha de permetre que la maquinària agrícola pugui entrar en el camp sense problemes.

5. El desenvolupament de les activitats al Parc Agrari haurà de complir les directrius sectorials de la conselleria competent en matèria d'agricultura (relatius a la protecció del medi natural, bones condicions agràries i mediambientals, gestió de dejeccions ramaderes i de fertilització nitrogenada en zones vulnerables, utilització de productes fitosanitaris, etc.), i no admetrà aquells tipus de cultius o pràctiques agrícoles que posin en perill la qualitat productiva i ambiental del Parc Agrari.

TÍTOL III. NORMES SOBRE PROTECCIÓ DEL PAISATGE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ I MILLORA DEL PAISATGE.

Norma 16. Dret a la qualitat paisatgística (AP)

Es reconeix el dret a les persones a l'ús i gaudi d'un paisatge urbà i rural de qualitat a tot l'àmbit del PEFI. En aquest sentit es recull la necessitat de protegir i poder també millorar i enriquir el paisatge i el patrimoni artístic i arquitectònic tant a la ciutat existent com als nous creixements urbans.

Norma 17. Adaptació a l'ambient i imatge urbana (AP)

1. Les construccions hauran d'adaptar-se, en el bàsic, al seu context i ambient urbà en què estiguessin situades, i a aquest efecte:

1.1. Les noves construccions i edificacions, i alteracions de les existents hauran d'adequar-se en el seu disseny i composició amb l'ambient urbà en el qual estiguessin situades així com als seus propis valors en el cas d'intervencions en el propi edifici.

1.2. En els llocs de paisatge obert i rural, o en les perspectives que s'ofereixin de la façana de la ciutat d'Inca, així com en els voltants de les carreteres i camins, no es permetrà que la situació, massa, altura dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements desfiguri la perspectiva pròpia d'aquesta façana.

1.3 En tot l'àmbit del sòl urbà i del sòl urbanitzable, es prohibeixen tot tipus d'instal·lacions aèries de subministrament de serveis públics, excepte en el cas de les excepcions i condicions contingudes en la corresponent legislació sectorial i autoritzades per l'Ajuntament.

1.4. En els edificis que continguin elements que no s'integrin en el medi en què s'insereixen, la concessió de llicència d'obres queda condicionada a la realització de les obres que eliminin o atenuïn els impactes negatius que continguin. En aquests casos, la Comissió assessora corresponent podrà determinar l'abast de les correccions a realitzar en el projecte per a la reducció o eliminació dels impactes negatius.

2. La implantació d'usos o activitats que per les seves característiques puguin generar un important impacte paisatgístic com ara desmunts, etc., haurà de realitzar-se de manera que es minimitzi el seu impacte negatiu sobre el paisatge, havent-se de justificar expressament aquest extrem en les corresponents sol·licituds de llicència, així com en els plans de restauració, amb un estudi tècnic justificatiu de la seva integració i adaptació al medi físic.

3. Les obres de nova edificació hauran de projectar-se prenent en consideració la topografia del terreny, la vegetació existent, la posició del terreny respecte a cornises, fites o altres elements visuals, l'impacte visual de la construcció projectada sobre el mitjà que l'envolta i el perfil de la zona, la seva incidència en termes d'asolellament i ventilació de les construccions de les finques confrontants i, en via pública, la seva relació amb aquesta, l'adequació de la solució formal a la tipologia i materials de l'àrea, i altres paràmetres definidors de la seva integració en el medi urbà.

Norma 18. Condicions generals de les instal·lacions necessàries en edificacions no catalogades (AP)

1. Amb caràcter general, les instal·lacions de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors es realitzaran en llocs no visibles des de la via pública. Quan això resulti impossible, i sempre que quedi degudament acreditat, podran autoritzar-se en façana sempre que tant els aparells com les seves instal·lacions complementàries no sobresurtin del pla d'aquesta, havent de quedar integrats en el seu sistema compositiu.

2. Estesa de xarxes de serveis. En totes les intervencions de restauració, rehabilitació i nova edificació que s'autoritzi a partir de l'entrada en vigor del present Pla serà obligatòria la relocalització subterrània de les esteses aèries existents.

3. Antenes de ràdio, televisió o telefonia. Amb caràcter general aquestes antenes s'evitarà situar-les en les façanes. Hauran de situar-se en llocs interiors no visibles des del carrer, i que no afectin les visions exteriors de l'àmbit. Es fomentarà la substitució d'antenes individuals per altres de caràcter col·lectiu en les construccions plurifamiliars.

Excepcionalment s'admetran la localització d'antenes en façana d'edificis no catalogats per a servei de mòbils de seguretat i d'emergències i telefonia mòbil de reduïdes dimensions (per a ampliació de la cobertura), quan s'acrediti la impossibilitat de la seva implantació en altres zones no visibles.

Norma 19. Integració de façanes en el paisatge urbà edificat (AP)

1. En edificis no catalogats, pot procedir-se a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic i la seva relació amb els confrontants.

3. En els edificis de nova construcció la planta baixa haurà de compondre les seus buits i materials de forma coherent amb el plantejament compositiu de la resta de la façana. En les edificacions existents es procurarà que les reformes en plantes baixes i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del propi edifici i de l'entorn. Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposades, els quals s'han d'ajustar al mateix tractament que la resta de la façana.

En les intervencions que afectin la façana o en les de reforma integral d'un edifici o substitució d'un existent, s'ha d'executar el soterrament de les instal·lacions existents en façana, exceptuant aquelles que afectin només algun element puntual i d'abast molt reduït en relació al conjunt de la façana.

6. Les façanes laterals i posteriors s'han de tractar amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

7. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes, pot sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior ha de ser de tal forma que quedin integrats en la resta de la façana.

8. Els edificis de nova planta hauran de preveure en el projecte la reserva d'espai i plantejar una solució a nivell formal per a la col·locació de la maquinària de climatitzadors i aire condicionat, amb la finalitat d'evitar l'impacte visual que provoca la seva instal·lació.

Norma 20. Condicions generals per a la col·locació de publicitat (AP)

1. Queden sotmeses a aquestes normes totes les activitats publicitàries que es realitzin a l'àmbit del PEFI mitjançant la instal·lació de suports fixos que siguin visibles des de la via pública o espais públics.
2. Queden fora de l'àmbit d'aplicació de les presents normes, les següents activitats i instal·lacions:
 - 2.1. La publicitat electoral.
 - 2.2. Les banderes representatives dels diferents països, organismes oficials i institucions públiques, associacions, col·legis professionals, centres socioculturals i religiosos i similars, sense missatge publicitari.
 - 2.3. El repartiment de publicitat impresa que es regirà per l'Ordenança de Neteja Pública.
 - 2.4. Els cartells informatius, indicatius o de senyalització direccional relatius a monuments, usos dotacionals i de serveis públics, situats en el viari públic o la seva zona de protecció.
3. Es permet l'activitat publicitària en sòl urbà i en sòl urbanitzable conforme a les condicions i limitacions que s'especifiquen en aquesta Norma.
4. No s'autoritzen activitats publicitàries en sòl rústic, excepte les de contingut institucional o informatiu que facin referència a usos públics, comunitaris o col·lectius que es desenrotllin en aquest sòl.
5. Els cartells publicitaris amb suports en béns privats han de complir les següents condicions generals i les específiques dels apartats següents:
 - 5.1. Els cartells publicitaris han d'incorporar la informació mínima referent a la llicència, el seu titular i la data de concessió.
 - 5.2. Les seves dimensions i la seva situació han de ser tals que en cap cas se superi l'alçària reguladora corresponent al lloc on se situa, o la més baixa si n'hi ha més d'una; tampoc es poden situar a una alçària inferior a 2,50 m per damunt la rasant de la vorera, i al seu vol en relació amb el plànol vertical situat sobre l'alineació de l'edificació o del tancament en el cas d'ordenació aïllada no pot superar els 15 cm.
 - 5.3. La seva construcció ha de ser resistent a l'acció dels agents atmosfèrics i geofísics, especialment pel que fa al vent; ha de quedar tapada a la vista o integrada estèticament en el conjunt segons el projecte que es presenti. Aquesta integració s'ha de complir amb els elements auxiliars de l'estructura com són les passarel·les.
 - 5.4. Les instal·lacions publicitàries, tant pel contingut com per la configuració, no han de desentonar a l'ambient urbà.
 - 5.5. Les instal·lacions publicitàries en cap cas poden impedir la contemplació dels béns i elements incorporats al Catàleg de Protecció
 - 5.6. No s'autoritzen suports per a activitats publicitàries que incorporin materials susceptibles de provocar incendis.
 - 5.7. La separació entre cartells publicitaris, serà com a mínim de 0,80 metres i ha de ser la mateixa en tot el conjunt.
 - 5.8. Els títols habilitants de tanques o cartelleres publicitàries tindran un termini temporal de cinc anys de vigència. Arribat al seu terme, podran renovar-se

quan s'acrediti el compliment de les presents ordenances i que les instal·lacions existents són segures o es procedeixi a la substitució d'aquestes.

5.9. Les tanques o cartelleres publicitàries existents a l'entrada en vigor de les presents disposicions que compten amb títol habilitant, estan obligades en el termini de cinc anys a presentar certificació subscripta per persona tècnica competent sobre el bon estat de seguretat i conservació de les instal·lacions; en cas de que no es faci, es declararà la seua caducitat i s'ordenarà la retirada de les instal·lacions publicitàries.

La presentació de la certificació haurà d'actualitzar-se cada cinc anys.

5.10. Aquestes autoritzacions o renovacions necessitaran un informe favorable de la Comissió de Centre històric, Catàleg i Paisatge urbà en els casos en que es consideri convenient per part dels serveis tècnics del departament d'Obres als efectes de l'aplicació de l'article 68 de la LUIB relatiu a l'adaptació de les construccions a l'entorn.

6. L'activitat de publicitat exterior, en els sòls on estigui permesa, es podrà realitzar amb algun dels següents tipus de suports:

- a) tancaments provisionals de solars sense edificar o parcialment edificats.
- b) parets mitjaneres.
- c) a interiors de solars

La instal·lació de tanques o cartells ha de ser compatible amb l'existència d'edificació acabada. 1.5. Els cartells que incorporin il·luminació, a més de les limitacions pròpies dels cartells tenen les corresponents a rètols lluminosos.

7. Publicitat mitjançant cartelleres a tancaments provisionals de solars en alineació de façana.

La publicitat mitjançant tanques o cartelleres publicitàries (que pot estar sotmesa a una taxa de la corresponent ordenança fiscal) s'admet a tancaments provisionals de solars independentment de la seua destinació urbanística al planejament vigent, amb subjecció a les condicions següents:

- a) El tancament s'ha d'adaptar a les presents normes s'ha de construir amb materials que ofereixin seguretat i conservació decorosa, amb acabats tals com obra vista, arrebossats pintats o estucats, o plafons de formigó tractat.
- b) Les cartelleres s'han de situar damunt el tancament, alineades damunt el seu pla i sense sobresortir-ne en cap cas.
- c) Es permet només una línia o bateria de cartells col·locats damunt una franja situada entre 2 i 6,5 m de la rasant del carrer o espai públic. La línia o bateria de cartells ha de guardar unes proporcions regulars. En qualsevol cas, la cartellera publicitària no ha d'excedir d'una alçària de 3,5 m des de la seva base.
- d) No es permet que els elements de suport i estructurals de les cartelleres siguin visibles des de les vies o espais públics i, per tant, quan es pugui percebre la part lateral o posterior d'aquestes instal·lacions s'han de revestir de forma que resultin uniformes i homogènies.
- e) Si disposen d'il·luminació, els aparells, quan siguin exteriors a la instal·lació, s'han de situar a la coronació dels cartells i respondre a una solució uniforme i homogènia per al conjunt dels instal·lats al solar. Poden sobresortir del pla

del tancament un màxim de 0,60 m sense que se situïn a cap punt damunt la via o espai públic a menys de 3,50 m de la rasant de la vorera i 5 m damunt la calçada.

f) Les cartelleres s'han de situar separades per espais intermedis regulats. Aquests espais han de ser d'obra, posts, planxes, tires, bandes, làmines o elements similars que donin un aspecte homogeni, regular i ordenat al conjunt, així com un resultat formal harmònic i coherent amb l'entorn. La proporció d'espais intermedis ha de ser com a mínim un 15% i la de cartelleres com a màxim un 85% de la línia o banda total. No cal mantenir aquesta proporció a solars de dimensions iguals o inferiors a 13,20 m.

La superfície publicitària màxima serà de cent cinquanta metres quadrats (150 m²) per cada cent metres (100 m.) de línia de façana del solar.

g) El conjunt de les cartelleres i els elements de suport i estructurals ha d'oferir la resistència i la seguretat necessàries per evitar-ne la caiguda, amb una atenció especial a l'efecte del vent.

h) S'autoritzen quan se situen a una distància mínima de 4 m respecte de la paret mitjanera. Aquest espai haurà de tenir el tractament que es regula a l'apartat f anterior.

8. Publicitat mitjançant cartelleres a tancaments de protecció d'obres.

La publicitat mitjançant tanques o cartelleres s'admet als tancaments de precaució d'obres de nova planta, reforma o rehabilitació d'edificis, com també d'enderrocament, durant el transcurs de les obres, d'acord amb les regles següents:

a) Les cartelleres s'han de situar damunt el tancament reglamentari i poden sobresortir del pla d'aquest un màxim de 15 cm i estar col·locades a una alçària mínima de 2,50 m.

b) S'admeten unes quantes fileres o bateries de cartelleres enrasades a la seva coronació de forma que la part superior se situï com a màxim a l'alçària reguladora determinada com a límit d'alçària per a les edificacions pel planejament aprovat per a la finca si es tracta d'obres de nova planta o bé fins a l'alçària de l'edifici en cas de reforma total d'aquest o d'enderrocament.

Quan les obres de reforma o rehabilitació es refereixen a una part de l'edifici (coberta, façanes, etc.) o a algun dels seus locals o dependències i l'edifici està ocupat totalment o parcial, s'autoritza l'activitat publicitària mitjançant aquestes instal·lacions si no causen molèsties ni tanquen vistes a la resta de dependències habitades de l'edifici. És necessària la conformitat dels seus ocupants i que s'hagi obtingut l'autorització corresponent de la comunitat de propietaris.

c) Si disposa d'il·luminació s'ha de subjectar a les prescripcions assenyalades a la regla e de l'apartat anterior.

d) Pel que fa a la seguretat i la solidesa, s'han de subjectar a les prescripcions assenyalades a la regla g de l'apartat anterior.

e) Les cartelleres i els elements de sustentació s'han de retirar al mateix temps que el tancament de protecció.

Per a la instal·lació de publicitat, les obres i, en el seu cas, el tancament han de comptar amb les llicències o títols habilitants en vigor que siguin legalment

exigibles. La publicitat serà autoritzada, com a màxim, durant el període de vigència d'aquestes.

Queda prohibida la instal·lació de publicitat abans de l'inici de les obres, durant el temps en què es trobin paralitzades o una vegada finalitzades les mateixes.

9. La publicitat mitjançant cartelleres en les façanes d'edificis o en tancaments definitius queda expressament prohibida.

No obstant això, l'Ajuntament pot autoritzar, amb caràcter excepcional i de manera temporal, la instal·lació de tanques o cartelleres en parets mitgeres existents o que apareixen a conseqüència de l'enderrocament d'edificacions o en aquelles que tenen una altura superior a la de l'immoble confrontants, requereix, a més de les condicions de l'apartat 5 per a la seua autorització:

- a) la conformitat del titular o comunitat de propietaris de l'immoble confrontant.
- b) realitzar un tractament complet de la mitgera per a la seua integració urbana ambiental.
- c) en la part de la mitgera s'autoritzarà únicament que pot ser ocupada amb anuncis una vuitena part (1/8) de la superfície vista, havent d'utilitzar-se un suport, estructura adequats per a afavorir la seua integració.

En tot cas, l'autorització serà temporal per termini no superior a cinc anys i finalitzarà anticipadament en el moment d'obtenció de llicència d'edificació del propi solar o del confrontant que impliqui la desaparició de la mitgera.

10. Els rètols comercials.

10.1. Els rètols a planta baixa s'han de situar de forma que cap dels seus punts estigui a una alçària inferior als 2,50 m per damunt la rasant de la vorera.

S'autoritzen rètols a plantes baixes amb un sortint màxim de 0,20 m damunt el pla de la façana, si la seva implantació no romp la continuïtat de la façana ni amaga elements d'interès o significatius de l'edifici. Als fronts i als laterals de les marquesines i elements sortints autoritzats per les normes urbanístiques vigents es permet l'aparició de rètols de forma que amb la seva instal·lació no se superin els sortints màxims previstos per als elements i que la seva gruixa o alçària no excedeixi de 0,50 m.

Així mateix s'admeten rètols de lletres o signes retallats sense fons o amb fons no opac damunt marquesines i elements similars, de forma que no sobresurtin del perímetre d'aquests i la gruixa o alçària total del conjunt format per marquesines i el rètol no superi els 0,70 m. De forma anàloga, s'admet amb les mateixes limitacions que els rètols o signes se situïn per davall la marquesina, penjant-ne, si la part inferior se situa damunt el nivell de la vorera o espai públic a una alçària màxima de 2,50 m, amb les mateixes limitacions anteriors i sempre que la vorera tingui un metre d'ample. Quant a la composició, s'han de tenir en compte les mateixes consideracions generals que s'han assenyalat en apartats anteriors.

10.2. En tot cas la vorera ha de tenir 1 m d'ample. Si no hi ha vorera o és inferior a 1 m d'ample, L'Ajuntament determinarà l'alçària i el vol màxim que poden tenir els rètols adossats, atès el trànsit de vehicles i de vianants.

10.3. Els rètols bandera poden volar amb un màxim de 0,60 m si l'ample de la vorera és d'almenys 1,5 m i la seva ubicació ha de respectar com a mínim els 2,5 m per damunt la rasant de la vorera. A carrers de 4 m o menys o amb voreres d'ample inferior a 1 m no s'admet la instal·lació de rètols bandera; tampoc se n'admeten a carrers sense voreres.

10.4. Rètols aparets a mitjaneres d'edificis A la part de la mitjanera consolidada s'autoritzen únicament els rètols de lletres o signes retallats sense fons o amb fons opac sense sobresortir dels límits de la mitjanera, amb un sortint màxim de 0,30 m si correspon a la denominació genèrica de l'edifici, local o establiment o l'activitat de qualsevol tipus que s'hi desenrotlli i sempre que l'edifici, local o establiment estigui dedicat a l'activitat de referència. La part ocupada pel rètol no pot superar el 5% de la superfície de mitjanera consolidada.

No obstant això, si es realitza una actuació d'integració completa de la mitgera, la superfície del rètol podrà ser de fins a una vuitena part de la superfície vista en el cas que s'informi favorablement per la Comissió de Centre Històric, Catàleg i Paisatge Urbà.

10.5. Els rètols als tancaments provisionals de solars s'admeten amb les mateixes condicions que les assenyalades per a les cartelleres i amb les mateixes restriccions compositives dimensionals i d'ubicació.

10.6. Els rètols a tancaments de protecció de tot tipus d'obres s'autoritzen amb les mateixes condicions i restriccions que les assenyalades per a les cartelleres.

10.7. Per a establiments d'oficina de farmàcia, d'ús de seguretat d'edificis i locals de titularitat de les administracions públiques i d'ús sanitari, situats a edificis reculats i flanquejats per edificis o altres construccions i/o per altres elements físics que, situats a la zona de reculada, no permetin en tot moment una visió fàcil dels establiments des de punts moderadament llunyans, es permet que els rètols corresponents es col·loquin damunt la vorera de la via pública, situant els seus suports al límit de la vorera amb la zona de reculada i complint el que disposen els anteriors apartats d'aquest mateix article.

11. La il·luminació projectada, sobre qualsevol tipus de suport, ha de tenir sempre una orientació descendent amb una sola línia de projectors en la part superior. La projecció de llum no podrà sobrepassar els límits de la superfície publicitària i tindrà un efecte d'esvaïment, sense que pugui projectar-se directament sobre la superfície a il·luminar.

La luminància màxima dels suports publicitaris i dels elements d'identificació d'activitats, es limitarà en funció de la grandària de la superfície lluminosa d'acord amb els següents valors:

Superfície lluminosa en m ²	Luminància en cd/m ²
Menor de 0,5 m ²	900 cd/m ²
0,5 < S < 2 m ²	700 cd/m ²
2 < S < 10 m ²	500 cd/m ²
Major de 10 m ²	400 cd/m ²

12. Qualsevol anunci o rètol comercial haurà de ser prèviament autoritzat per l'Ajuntament.

L'Ajuntament podrà requerir, en qualsevol moment, la substitució o retirada d'un rètol o senyalitzador que resulti inadequat conforme a criteris de protecció de la façana, i

d'integració en el paisatge urbà, així com per raó de falta de manteniment o falta de seguretat.

13. Es prohibeix la instal·lació d'aparells musicals i de propaganda sonora en la via pública.

Norma 21. Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials (AP)

1. Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana a planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposades, els quals s'han d'ajustar al mateix tractament que la resta de la façana. De la mateixa forma haurà de compondre les seus buits i materials de forma coherent amb el plantejament compositiu de la resta de la façana.

2. Els tancaments de locals es poden resoldre mitjançant làmines de vidre trempat, persiana enrotllable (que no sigui opaca), situant el rodet a l'interior de la façana de manera que no se n'interrompi el pla continu.

3. S'ha de mantenir en tots els casos el pla continu de la façana que no ha de quedar interrompuda per marqueteria ni per cap element sòlid (rètols, etc.). Se n'exceptuen les lletres sobre el pla de façana. No s'admeten elements afegits, la finalitat dels quals és unificar buits a planta baixa, i s'ha de conservar el caràcter individualitzat d'aquests.

4. Els rètols han de quedar completament embeguts en els buits de mostrador o d'accés.

L'altura màxima del rètol serà de quaranta (40) centímetres. Els rètols en planta baixa hauran de situar-se de manera que cap dels seus punts es trobi a una altura inferior a 2,50 m. per sobre de la rasant de la vorera.

5. Els elements d'il·luminació del rètol en cas de ser independent d'aquest, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis (6) centímetres. La il·luminació del rètol no pot ser intermitent ni mòbil i la font d'il·luminació no pot quedar vista en cap cas. Ha d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

Per a senyalitzar les oficines de farmàcia i altres centres i establiments de caràcter sanitari, dependències de les Forces i Cossos de Seguretat i de Protecció Civil es podran instal·lar suports lluminosos ajustats a les seves necessitats.

6. No s'autoritzen les marquesines. S'autoritzen els tendals de lona de carcassa mòbil, segons el disposat a les normes generals, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.

Norma 22. Estudi paisatgístic (AP)

Les directrius contingudes a l'estudi paisatgístic del PEFI hauran de tenir-se en compte a l'hora de la redacció dels corresponents projectes i/o planejament per tal d'aconseguir l'objectiu de la millora de la imatge de la ciutat a la nova façana resultant.

Justificadament, i previ informe favorable de l'òrgan competent en ordenació del territori i paisatge del Consell de Mallorca, podran adoptar-se solucions d'integració paisatgística diferents sempre que suposin una millora en l'adequació de la proposta a l'entorn.

Disposició addicional primera (AP)**Classificació del sòl.**

La classificació del sòl dels terrenys inclosos dins l'àmbit del PEFI serà la que determini en cada moment l'instrument del planejament urbanístic general.

Disposició addicional segona (AP)**Règim del Sector urbanitzable 1.**

La classificació del sòl, el desenvolupament i l'execució material del Sector 1, amb pla parcial aprovat definitivament el 27/07/2012, queda sotmès als condicionants d'obligat compliment que tinguin efectes sobre la mobilitat i la integració paisatgística establerts al seu règim de prescripcions, a l'empara del que estableix la Disposició Transitòria tercera de la Llei 4/2010. Qualsevol modificació o revisió del planejament del Sector 1 haurà d'adaptar-se a les disposicions d'aquest PEFI.

Disposició addicional tercera (AP)

Els sectors de sòl urbanitzable residencial o de serveis continguts a l'àmbit del PEFI, en la tramitació ambiental dels corresponents instruments d'ordenació hauran d'acreditar la suficiència de recursos hídrics per als usos als quals es destinin.

Disposició transitòria primera (AP) Expedients en tramitació.

Les autoritzacions i llicències urbanístiques sol·licitades a l'Ajuntament d'Inca abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla, en el cas que no hagin transcorregut els terminis per resoldre a dita data, restaran afectades per les seves determinacions.

Disposició transitòria segona (AP) Règim de suspensió en àmbits d'actuacions de millora paisatgística.

Pel que fa als àmbits espacials de les actuacions de millora paisatgística, queda suspesa l'aprovació dels projectes o instruments que impliquin l'execució de la urbanització de sòl dins d'aquests àmbits, com també els d'edificació o d'implantació d'usos a sòl rústic, mentre no s'adaptin a les determinacions de les fitxes corresponents i, si n'és el cas, se'n redacti un projecte estratègic específic.

Disposició transitòria tercera (AP) Règim de suspensió en Àrees de reconversió urbana.

Pel que fa als àmbits espacials de les àrees de reconversió urbana, queda suspesa la l'aprovació dels projectes o instruments que impliquin la transformació urbanística de sòl dins d'aquests àmbits, com també els d'edificació o d'implantació d'usos a sòl rústic, mentre no es produeixi l'adaptació del planejament general i/o de desplegament a les determinacions del PEFI.

Disposició final única (AP)

Entrada en vigor

Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent al de la publicació en el BOIB.

A Inca, a data de la signatura electrònica

Per l'equip redactor,

Jaume Luis Salas

Arquitecte i urbanista

marès arquitectura
paisatge
territori

Francesc Alemany Bennasar

Arquitecte Municipal

Carlos Mena Ribas

Cap del Departament
d'Urbanisme i Habitatge
Lletrat Municipal