

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT DE TERRITORI

1697

Acord de complimentació de la prescripció 12 imposada en l'acord d'aprovació definitiva de la Revisió de les Normes Subsidiàries de planejament de Costitx, pres per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 27 de gener de 2017, relativa a l'urbanitzable URB-01

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 24 de febrer de 2023, ha pres l'acord següent:

«Atès l'expedient relatiu a la complimentació de la prescripció 12 imposada en l'acord d'aprovació definitiva de la Revisió de les Normes Subsidiàries de planejament de Costitx, pres per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 27 de gener de 2017, relativa a l'urbanitzable URB-01, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió insular acorda donar per complimentada la prescripció 12 assenyalada en l'esmentat acord d'aprovació definitiva de la Revisió de les Normes Subsidiàries de planejament de Costitx per a l'adaptació al PTIM.»

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

Article 26. Qualificacions zonals

La zonificació en sòl urbà comprèn les següents qualificacions:

- Zona residencial Casc Antic
- Zona residencial Intensiva a
- Zona residencial Intensiva b
- Zona residencial Intensiva c
- Zona residencial Extensiva a
- Zona residencial Extensiva b
- Zona equipaments
- Zona d'Espais Lliures Públics

Article 29. Usos en zona residencial Intensiva (a, b i c)

1. Ús habitatge en versions unifamiliar i plurifamiliar en intensiva a i b, excepte en les plantes soterrani. En intensiva c només es permet l'ús d'habitatge unifamiliar.
2. L'ús públic s'admet en totes les versions.
3. S'admet l'ús corresponent a totes les activitats i instal·lacions complementàries següents, en intensiva a i b:
 - a) Centres d'abastiment a nivell local (mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques)
 - b) Centres mercantils (magatzems i dipòsits de mercaderies, agències i transports distributius, ...) tots ells a nivell local.
 - c) Terminal d'autobusos a nivell local.
 - d) Parcs i tallers (aparcament col·lectiu, estacions de servei).
4. L'ús industrial es permet per a tallers i indústries artesanies, sense molèsties per als demés usos, només en intensiva a i b, en els supòsits següents:

- a) En pis d'edifici no industrial
- b) En plantes inferiors d'edifici no industrial

Article 38. Condicions de la zona Intensiva C (IC)

Correspon a les zones del nou creixement del casc urbà.



L'ús permès es el d'habitatge unifamiliar entre mitgeres i alineat a vial.

1. Condicions del solar

Parcel·la mínima: 200 m²

Façana mínima: 8 m

2. Paràmetres d'ocupació i reculada

Ocupació màxima: 60% en totes les plantes.

Zona permeable obligatòria mínima del 20% de la parcel·la.

En qualsevol cas, les parcel·les que confronten amb el vial de circumval·lació, han de respectar una franja de 3m des de l'alineació amb aquest vial. En aquesta franja no podrà situar-se cap edificació, construcció o terrassa, i haurà de mantenir-se el terreny amb la topografia original, preferentment amb plantació d'arbrat que contribueixi a minimització de l'impacte visual de l'edificació.

En les zones no ocupades per l'edificació, les terrasses i bancals no podran suposar un desnivell superior a 0,90m respecte al terreny natural.

Reculades:

Al tractar-se d'una tipologia alineada a vial i entre mitgeres, no s'estableixen reculades, excepte en els casos següents:

- En l'alineació a vial, l'edificació principal podrà recular-se, parcialment, fins a 5 metres, per a l'habilitació de l'aparcament de vehicles. En aquest cas, la reculada haurà de fer-se conjuntament amb el veïnat i l'espai destinat a vehicles d'ambdues parcel·les, haurà de quedar obert completament, sense reixes ni cap tipus de parament superior a 45cm d'alçada.

3. Condicions de volum i edificabilitat

Volum màxim: 4,5 m³/m²

Edificabilitat: 1,5 m²/m²

La planta soterrani computarà a efectes d'edificabilitat i volum quan l'intradós del forjat superior es trobi elevat més 1,5m respecte al terreny natural.

4. Condicions d'altura

Altura total: 8,5 m

Altura màxima o reguladora de la façana: 6,5 m

4.1 Els elements constructius que podran sobrepassar l'altura total seran: conductes de xemeneies, antena col·lectiva, plaques solars, i parallamps.

4.2 La cota de la planta baixa serà la cota mitjana del tram de carrer entre els extrems del front de la parcel·la. En parcel·les en pendent es permet l'ús de mitges plantes, per adaptar l'edificació al terreny, sempre i quan es respectin les alçades reguladora i totals per a cada cota de planta baixa.

4.3 Quan la planta soterrani es dediqui a aparcament, la cota del solar de la planta baixa es podrà elevar fins a 0,90m sobre la cota mitjana del tram de carrer per a facilitar l'accés, sense perjudici de l'establert en el punt 3 anterior; aquests 0,90 m, estaran inclosos dins els metres d'altura total, entre terreny i carener.

5. Condicions de voladissos a via pública.

5.1 Els voladissos admesos a la façana coincidents amb les alineacions de via pública seran, exclusivament, els corresponents a les cornises de coberta i alerons.

5.2 Qualsevol element sobresortint la façana haurà de situar-se a una alçada mínima de 3,5 metres sobre la rasant de la via pública.

6. Índex d'intensitat d'ús residencial

1 habitatge per parcel·la.

7. Previsió d'aparcament

1 plaça per habitatge.

8. Condicions d'ambient.

Les condicions d'ambient seran les mateixes que per a la zona intensiva b, i que es regulen a l'apartat 7 de l'article 35 d'aquestes NS, en tot allò que no contradigui les condicions específiques d'aquesta zona d'ordenació.



**9. Condicions estètiques**

Les condicions d'ambient seran les mateixes que per a la zona intensiva b, i que es regulen a l'apartat 8 de l'article 35 d'aquestes NS, en tot allò que no contradigui les condicions específiques d'aquesta zona d'ordenació.

ANNEX I
Actuacions urbanístiques**Actuació urbanística: Sector urbanitzable Directament ordenat URB-01**

Codi actuació	URB-01	Plànol	PO-3.1
Desenvolupament	Projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització	Sistema d'actuació	Compensació
		Superfície total	5.581m2

Taula d'usos i superfícies

USOS LUCRATIUS	Superfície màxima m2	%	Sostre construït m2	%
Zona Intensiva C (IC)	2.575,26	46,14%	3.862,89	100%
SUBTOTAL	2.575,26	46,14%	3.862,89	100%

USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima m2	%	Sostre construït m2	%
Vials i Infraestructures	909,16	16,29		
Vials i Infraestructures (Sistema general)	2.040,25	36,56%		
Pas per a vianants	56,33	1,01		
SUBTOTAL	3.005,74	53,86%		
TOTAL ÀMBIT	5.581,00	100%	3.862,89	100%

EDIFICABILITAT GLOBAL MÀXIMA	0.69	M2/m2
CAPACITAT GLOBAL RESIDENCIAL MÀXIMA	12	Habitatges
CAPACITAT DE POBLACIÓ MÀXIMA	30	Habitants
ALTURA MÀXIMA	2	Plantes
TERMINI D'EXECUCIÓ	8	Anys

Situació

Comprèn uns terrenys situats a l'est de Costitx, entre en nucli existent i el vial de circumval·lació.

Objectius i criteris d'ordenació

L'objecte del sector és aconseguir sòl destinat a usos residencials per a satisfer la demanda d'aquest ús durant el període de vigència del pla, resoldre l'ordenació d'aquest àmbit de sòl no consolidat i facilitar l'execució dels serveis bàsics.

El sector ja compta amb una ordenació detallada que s'executarà per mitjà d'un projecte de reparcel·lació i projecte d'urbanització de l'àmbit. Així mateix, si s'escau, es podrà realitzar un estudi de detall per concretar les condicions d'ordenació, sempre d'acord a l'establert al punt 4 de l'article 122 del RLOUS.

L'execució de l'urbanitzable, comporta els deures següents:

- (1) la cessió obligatòria, costejament i, si s'escau, execució dels vials

- (2) la cessió obligatòria dels vials o infraestructures corresponents a sistemes generals
- (3) la cessió obligatòria de dos solars resultants a l'ajuntament, que com a mínim s'hauran de correspondre amb el 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Ordenació de la zona intensiva C (IC) (regulada a l'article 38 de les NS)

Les condicions d'ocupació i d'edificació aplicables per als terrenys són les establertes a l'article 38 de les normes, d'entre les quals els paràmetres principals són els següents:

- Tipus d'ordenació entre mitgeres i alineat a vial.
- Parcel·la mínima de 200 m² i façana mínima de 8 m.
- Ocupació màxima: 60% en totes les plantes.
- Volum màxim: 4,50 m³/m²
- Edificabilitat: 1,50 m²/m²
- Alçada de 2 plantes, (planta soterrani, planta baixa i planta pis): A. Màxima: 6,50 m. A.Total: 8,50 m.

(veure article 38 complet a les NS per al coneixement exhaustiu de les condicions que regeixen la zona intensiva C)

Usos permesos: En aquest tipus de sòl es permetran els habitatges en la seva versió unifamiliar entre mitgeres i alineat a vial.

Previsió d'aparcament: 1 plaça per habitatge.

Condicions d'ambient i estètica. Es regulen en l'apartat 8 i 9 de l'article 38, i es corresponen amb les mateixes que regeixen per la zona Intensiva b.

Específicament per les parcel·les d'aquest àmbit que confronten amb el sistema general viari, seran d'aplicació les següents condicions:

- Les parcel·les contigües al sistema general viari (vial de circumval·lació) hauran de preveure en el seu límit amb aquest, la plantació de vegetació que disminueixi l'impacte visual provocat per les edificacions. A més, no es permet l'accés roda a les parcel·les des del sistema general viari.
- La parcel·lació s'adequarà a les característiques del terreny, i sempre que sigui possible, les parcel·les s'orientaran en perpendicular al sistema general, amb la façana principal i l'accés pel vial superior de l'àmbit.
- Les edificacions s'adequaran a la disposició del terreny i hauran d'utilitzar tipologies i cromatisme de les construccions semblants a les de les edificacions ja existents al nucli de Costitx.

Ordenació xarxa viària

El tram del vial per a vianants, que connecta directament amb el sistema general de via de circumval·lació, tindrà una secció de 3 m, tal com queda recollit a les determinacions gràfiques. Per a salvar el desnivell, s'hi preveuran trams esgraonats. Cap parcel·la podrà tenir accés únicament des d'aquest vial.

La resta de vials, excepte el sistema general, tendran una secció de 6 metres, urbanitzats amb calçada única i pavimentats amb pedra o llamborda. Aquests seran d'ús prioritari per a vianants i bicicletes i l'accés a vehicles particulars quedarà restringit als veïnats.

Pel que fa al sistema general viari, ja executat, s'haurà d'estar al previst a la fitxa corresponent (SG-INF-06) i en el seu projecte. La secció del vial és de 12 metres, que es distribueixen de la següent manera: 3 m de vorera en el costat més proper al nucli urbà, un aparcament en cordó de 2,5 m d'amplada i dos carrils de tres metres d'amplada tenint l'exterior un voral de 0,5 m.

Seqüència de programació.

1. L'execució dels vials interns. El SG-INF ja es troba executat.
2. Execució dels habitatges. Els habitatges s'executaran una vegada concloses les obres d'urbanització i a partir del moment en què les parcel·les disposin de la condició de solar. Excepcionalment, es podran concedir les llicències dels habitatges i, per tant l'inici de les obres d'aquests, de forma simultània a les obres d'urbanització, d'acord amb el que estableix l'article 46 de les NS.

Característiques i traçat dels serveis.

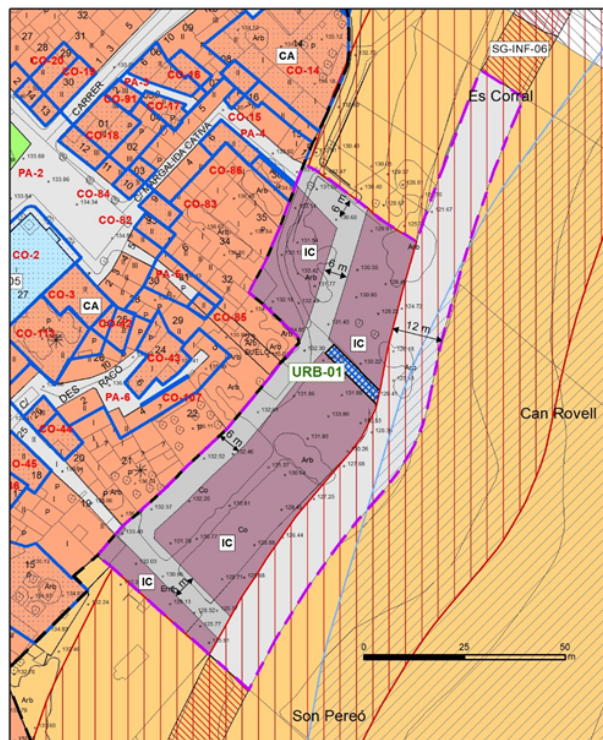
El projecte d'urbanització haurà de preveure el traçat de les xarxes de serveis bàsics (abastament d'aigua, sanejament, energia, telecomunicacions). La connexió es farà a través de la plaça de l'Església.

El projecte d'urbanització, pel que fa a la instal·lació de les xarxes i serveis de telecomunicacions, haurà d'ajustar-se al que determina el

Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, així com la Llei 9/2014, de 9 de maig, de telecomunicacions. S'hauran d'implantar els conductes, enterrats sota la vorera, arquetes i altres elements que siguin susceptibles d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per donar servei a les edificacions previstes.

Les faroles hauran d'encaminar adequadament l'emissió de llum cap a baix, per evitar contaminació lumínica.

Descripció gràfica



La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'acta.

Palma, en la data de signatura electrònica (27 de febrer de 2023)

La secretària
Francisca Serra Mas