



Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

13783***Acord d'aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 90 (4/2013) de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Santanyí a l'àmbit de la Fase I del polígon industrial de s'Olivó***

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió celebrada el dia 25 de juliol de 2014, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

“Atès l'expedient relatiu a la modificació puntual núm. 90 (4/2013) de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Santanyí relativa a l'ampliació dels usos admesos i la incorporació de la definició del còmput d'altura a l'àmbit de la Fase I del polígon industrial de s'Olivó, en el tràmit previst a l'article 132 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió Insular acorda l'aprovació definitiva de l'esmentada modificació puntual.”

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

NORMES URBANÍSTIQUES ORDENANCES PARTICULARS

Es mantenen vigents els articles de les normes urbanístiques del pla parcial que no han estat objecte d'aquesta modificació.

Aquestes normes són d'aplicació en la Fase I del pla parcial s'Olivó.

ARTICLE 1

USOS PERMESOS EN LES PARCEL·LES INDUSTRIALS

Les normes d'usos permesos que regiran en les parcel·les qualificades com a industrials de la fase I del pla parcial de s'Olivó seran les següents:

1.- Industrial.

Sense limitació, excepte en les indústries perilloses.

2.- Magatzems.

Sense limitació, excepte el magatzematge de productes perillosos.

3.- Residencial.

Només per al personal de vigilància i reguarda en un nombre màxim d'1 habitatge per parcel·la, sense semi soterrani i amb una superfície màxima de 100 m2.

4.- Activitats i instal·lacions complementàries.

a).- Centres de proveïment i instal·lacions frigorífiques.

b).- Comerços i administratiu privat.

c).- Parcs i tallers, garatges i aparcaments col·lectius, estacions de servei, parcs i tallers administratius.

d).- Instal·lacions infraestructurals: centrals d'energia, emmagatzematge i distribució d'energia, combustibles sòlids, líquids i gasosos, estacions de depuració, dipòsits d'aigua, estacions transformadores, estacions de bombament i tractament.

e).- Centrals de serveis municipals (bombers, policia i similars).

f).- Bar, cafeteria i/o restaurant annexos a l'activitat principal, amb la limitació de superfície del cinquanta per cent (50%) de l'edificabilitat permesa en la parcel·la.

g).- Escorxador.

h).- Comunicacions i telecomunicacions, és a dir: activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correu, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicació les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per les quals regiran les determinacions





establertes en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions en les Illes Balears.

ARTICLE 2

MESURAMENT DE L'ALTURA

La definició per al mesurament de l'altura en les edificacions aïllades de la fase I del pla parcial de s'Olivó serà la següent:

1.- L'altura reguladora màxima d'un edifici aïllat en la parcel·la serà la dimensió vertical mesurada en cada punt del paviment de la planta baixa i la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada. El valor límit d'aquesta altura s'estableix en les ordenances particulars de cada zona.

2.- En els casos en què l'edificació es desenvolupi escalonadament, per adaptar-se al pendent del terreny natural, podrà fraccionar-se la planta baixa en el nombre convenient de parts i en cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'altura màxima.

Als afectes del còmput del nombre de plantes s'admetran desnivells de fins a un (1) metre en una mateixa planta, sense que per això es perdi la condició de planta única.

D'altra banda, s'entendrà per semisoterrani la planta, el paviment de la qual s'eleva fins un màxim de 0,90 metres respecte del nivell del terreny natural quedant enterrada la resta de la mateixa.

3.- En les edificacions situades en solars en els quals la diferència de la cota entre els punts mitjans dels límits, respecte del punt mitjà de la rasant de l'alineació, sigui igual o inferior a un (1) metre, l'altura es mesurarà a partir d'aquest punt mitjà de l'alineació exterior.

4.- Els solars amb vial d'accés elevat respecte del terreny natural s'hauran d'emplenar fins al nivell de la vorera quan es trobin en la situació descrita en l'apartat anterior. En tal cas, l'altura de l'edifici i la del forjat de la planta semi soterrani, a l'efecte de l'aplicació del paràgraf anterior, es mesurarà en el punt mitjà de la façana de la parcel·la a partir de la rasant del vial. De no emplenar-se el solar, el mesurament es realitzarà a partir del terreny natural.

ARTICLE 3

EDIFICABILITAT

1.- El volum màxim edificable ve donat simultàniament per l'aplicació del contingut dels articles anteriors sobre ocupació de les parcel·les i altura reguladora, i pels paràmetres d'edificabilitat volumètrica i superficial que s'estableixen a continuació.

2.- Els coeficients d'edificabilitat neta màxima seran per a les diferents zones:

- Industrial: 4,19 m3/m2
- Equipament social i comercial: 3 m3/m2
- Equipament esportiu: 0,53 m3/m2
- Zona verda: 0,02 m3/m2
- Serveis d'infraestructura: 3,5 m3/m2

3.- Els coeficients d'aprofitament net màxim per a les diferents zones:

- Industrial: 0,92 m2/m2
- Equipament social i comercial: 1 m2/m2
- Equipament esportiu: 0,18 m2/m2
- Zona verda: 0,007 m2/m2
- Serveis d'infraestructura: 1 m2/m2

4.- L'edificabilitat global de les zones verdes podrà concentrar-se en una sola zona, sempre que l'edificació que es projecti en aquesta zona compleixi el prescrit en l'article 9 d'aquestes Ordenances en relació amb el percentatge d'ocupació.

5.- Els soterranis no computen a l'efecte d'edificabilitat, sempre que es destinin a aparcaments o a usos auxiliars a l'activitat principal; en cas contrari computaran com a sostre edificable. Independentment de l'anterior, en la 2a i 3a fases del mateix, per a la realització de soterranis serà preceptiu el realitzar pel Promotor d'un estudi detallat de rasants, així com de previsió i mesures enfront de riscos de possibles inundacions.

6.- Tot projecte que es realitzi amb la incorporació d'una planta soterrani haurà de ser informat favorablement per la Direcció general de Règim Hidràulic abans de la concessió de la llicència municipal d'obres.



**ARTICLE 4****ALTURA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ**

1.- Les edificacions principals:

Tindran com a màxim una altura d'11 m i/o P.B. més 1 plantes. L'altura total serà de 12 m.

2.- Les construccions auxiliars:

Seran d'altura reguladora lliure.

3.- Els edificis d'equipament social i comercial:

L'edifici per a equipament social tindrà una altura màxima d'11 metres i/o P.B. més 1 planta. L'altura total serà de 12 m.

L'edifici per a equipament comercial tindrà una altura màxima d'11 metres i/o P.B. més 1 planta. L'altura total serà de 12 m.

4.- L'edificació per a equipament esportiu:

Tindrà com a màxim una altura de 9 metres i/o 3 plantes.

5.- Les possibles edificacions a situar en zona verda:

Tindran com a màxim 3,5 metres i una sola planta.

ARTICLE 5**APARCAMENTS PRIVATS**

1.- A l'interior de cada parcel·la es preveuran aparcaments privats en la quantia que resulti de l'estimació de les pròpies necessitats, mitjançant estudi degudament justificatiu, havent-se d'adoptar com a mínim:

- 3 m2/lloc de treball.
- 15 m2/vehicle industrial pertanyent al parc de l'empresa.
- 1 plaça d'aparcament per cada 100 m2 de superfície construïda.

2.- En qualsevol cas que la superfície destinada a aparcament no serà inferior al 10% de la superfície del solar.

3.- Les empreses podran agrupar-se per a la creació d'aparcaments col·lectius de vehicles.

4.- A més es disposaran, a l'interior de les parcel·les, aparcaments suplementaris en quantitat igual o superior als quals resultin suprimits a la xarxa viària a causa de la construcció dels accessos als solars. Aquests aparcaments no computen a l'efecte del compliment dels apartats anteriors.

5.- Podran disposar-se pèrgoles i "sombrajós", no computables a l'efecte d'edificabilitat, sotmetent-se a les següents regulacions:

- 5.1.- En cap cas la pèrgola o "sombrajó" inclourà tancaments d'obra de qualsevol tipus.
- 5.2.- L'altura màxima d'aquests elements serà de 3 metres i la mínima de 2,20 metres.
- 5.3.- El disseny i els materials constitutius de pèrgoles i "sombrajós" haurà d'harmonitzar amb la resta de l'edificació.

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

Contra aquest acord es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la publicació del present acord. Això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 29 de juliol de 2014

El secretari delegat
Jaume Oliver Morell