

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

11845***Acord d'aprovació definitiva de la modificació del Pla Parcial dels polígons 14-16 i un Sector 15 del PGOU de Llucmajor (Sector VII- AUXIMASA)***

Acord d'aprovació definitiva de la modificació del Pla Parcial dels polígons 14-16 i un Sector 15 del PGOU de Llucmajor (Sector VII-AUXIMASA)

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 27 de febrer de 2015, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

"Atès l'expedient relatiu al Modificació del Pla Parcial dels polígons 14-16 i un Sector 15 del PGOU de Llucmajor (Sector VII-AUXIMASA), i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132 del Reglament de Planejament Urbanístic, aprovat pel Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, aquesta Comissió Insular acorda:

1.- Aprovar definitivament l'expressada modificació del pla parcial, tot subjectant-se a les prescripcions següents:

- a) Queda incorporat, a la pàgina 11 de la Memòria, i en el Quadre urbanístic de la modificació de l'ordenació, que la tipologia de la zonificació d'ús residencial és la "unifamiliar aïllada".
- b) L'article 5 de les normes urbanístiques queda redactat de la manera següent: "Les parcel·les comptaran amb una façana mínima de 15 m i una superfície mínima de 600 m² per a la zona 7a) i de 700 m² per a la zona 7b).
- c) A l'article 6 de les normes urbanístiques s'afegeix el paràgraf final següent: " A la zona 7a) indicada el plànol d'ordenació nº 3 d'aquest Pla Parcial es podran ubicar tant les tipologies preferents a) Cases atri en L, com les b) Edificació aïllada flanquejada per patis amb una intensitat d'ús d'1 habitatge/600 m²."
- d) Queda incorporat a l'article 19 de les normes urbanístiques un segon paràgraf que diu: "Almenys un 20% del sòl de les parcel·les no ocupat per l'edificació haurà de ser permeable."
- e) Queda incorporat a l'article 34 un segon paràgraf que diu: "D'acord amb la norma 44.2 del PTM, el projecte d'urbanització haurà d'ajustar-se als requisits de la zonificació E3 (àrea de brillantor mitjana), on el valor del flux hemisfèric superior instal·lat ha de ser inferior o igual al 15 %."
- f) Queda inclòs en l'article 37. Servituds aeronàutiques, de les normes urbanístiques, un segon paràgraf que diu: "En l'àmbit d'estudi inclòs en les zones de servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes, aerogeneradors -incloses les pales- etc.), i la instal·lació dels medis necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), requerirà resolució favorable prèvia de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb les articles 29 i 30 del Decret 584/72 en la seva actual redacció, havent-se de recollir aquesta circumstància en les documents de planejament"
- g) Queda incorporat un article 38 que diu. "Per a l'execució de les noves edificacions, instal·lacions i infraestructures, seran d'aplicació les normes 42, 43, 44 i 45 d'adopció de mesures bioclimàtiques en l'edificació, determinacions sobre hidrologia i de prevenció de la contaminació lumínica i acústica indicades al PTIM."
- h) Queden incorporats com a plànols informatius (núms. 00 i 00bis) el plànol n. 16, d'ordenació del sòl urbanitzable (Cala Blava, Bellavista i Las Palmeras), de la revisió del PGOU de 1984, així com el plànol nº 12 de la modificació del PGOU aprovada el 15 de febrer de 2008.
- i) Abans de l'aprovació del projecte d'urbanització s'haurà de comptar amb l'informe favorable de l'Administració competent en matèria de Recursos Hídrics relatiu a la suficiència en quantitat i qualitat dels recursos necessaris d'aigua pel consum de la població de l'àmbit del sector.
- j) El projecte d'urbanització haurà de garantir que les connexions al sanejament en baixa (xarxa de clavegueram) es realitzin de manera que no perjudiquin el funcionament del sistema de sanejament i depuració en alta, en quant a cabals i càrregues contaminants, així com la no entrada d'aigües d'origen pluvial al sistema.
- k) Atès que la zona en qüestió es troba a una zona amb risc d'incendi forestal s'han de redactar i implantar plans d'autoprotecció per a la urbanització d'acord amb la normativa vigent per aquest tipus de plans.

2.- Comunicar a la representant legal dels propietaris promotors del pla parcial que l'eficàcia de l'acte d'aprovació definitiva abans referit queda condicionada a la constitució de la garantia del 6% del cost d'implantació dels serveis i execució de les obres d'urbanització, segons l'avaluació econòmica del pla parcial, d'acord amb la lletra c) de l'article 46 de l'esmentat Reglament de Planejament Urbanístic. D'acord amb l'article 139.3 de l'expressat Reglament, es fixa un termini d'acreditació de la constitució d'aquesta garantia en tres mesos des de la



notificació del present acord. La garantia s'ha de constituir davant l'Ajuntament i s'ha d'acreditar aquesta circumstància per l'entitat promotora davant el Consell Insular de Mallorca, moment en què es procedirà a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva. L'incompliment de les anteriors obligacions en el termini expressat pot implicar la caducitat del pla parcial.”

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

IV. Ordenances reguladores

De conformitat amb l'article 61 del Reglament de Planejament, aquestes ordenances reglamentaran l'ús dels terrenys i de l'edificació.

Terminologia

Article 1 Els termes emprats a les presents ordenances s'entenen de conformitat a les definicions del PGOU de Lluçmajor de 1984 i a la seva modificació puntual de 2008, amb les excepcions que expressament s'indiquin.

Zonificació

Article 2. La present modificació del Pla Parcial segueix la zonificació establerta pel PGOU de Lluçmajor de 1984 per a la zona 7 amb les modificacions incorporades per la modificació puntual del PGOU de 2008, les adapta segons les especificacions que es fixen al present document, en coherència amb la voluntat d'ordenació d'aquesta modificació, segons el que permet l'article 428 del PGOU vigent.

Normes d'ús

Article 3. Les parcel·les resultants de la present modificació del Pla Parcial es destinaran a un únic ús, això és, residencial i es podran realitzar habitatges unifamiliars aïllats de conformitat amb l'articulat del PGOU de 1984 i de la Modificació Puntual del PGOU de 2008.

Article 4. La intensitat d'ús serà d'un habitatge/600 m² de solar o d'un habitatge/700 m² de solar en funció del que preveu el plànol d'ordenació n°3.

Condicions de parcel·lació

Article 5. Les parcel·les comptaran amb una façana mínima de 15 m. i una superfície mínima de 600 m² per a la zona 7a), i de 700 m² per a la zona 7b).

Tipologia

Article 6. S'estableixen tres tipologies preferents:

a) Cases atri en L

La casa atri es desenvoluparà en dues ales perpendiculars entre si, deixant una terrassa davant ella amb perspectiva sobre el propi jardí de l'interior de l'illa.

L'edificació en L disposarà d'una construcció auxiliar amb ús de garatge, que s'adossarà a una de les mitgeres, mentre que a l'altre mitgera comptarà amb un passatge tal com s'indica en l'article 9.a) d'aquestes ordenances i l'apartat 2.2 a) de la memòria d'aquest Pla Parcial.

Les edificacions per poder ser considerades cases atri, i per tant tipologia preferent, hauran de desenvolupar-se al voltant d'un pati com a mínim de 6,5 m per 10,5 m (veure plano n°6), i s'hauran d'adaptar a les alineacions, profunditats edificables i separacions del plànol n°4 d'aquest Pla Parcial.

b) Edificació aïllada flanquejada per patis amb una intensitat d'ús de 1 habitatge/600 m² solar.

L'edificació anirà flanquejada per dos patis tancats però amb el sostre obert, adossats a les mitgeres. Un pati tindrà l'amplària mínima de 3m, al davant d'aquest, a la part del carrer, hi podrà anar una construcció auxiliar garatge i l'altre, comptarà amb una amplària de 5 m. i tindrà vocació d'ús d'estança i d'oci, com ve indicat a l'article 9.b) d'aquestes ordenances i l'apartat 2.2 b) de la memòria d'aquest Pla Parcial.

Les edificacions per ser considerades d'aquesta tipologia preferent hauran d'adaptar-se als requisits anteriors (veure plànol n°6 bis), a més s'adaptaran a les de alineacions, profunditats edificables i reculades a mitgeres del plànol n°4 d'aquest Pla Parcial.

c) Edificació aïllada flanquejada per patis amb una parcel·la mínima de 700m².

Aquestes edificacions es situaran on ho indica el plànol d'ordenació n°3 d'aquest Pla Parcial, zona 7b, i podran anar flanquejades per dos patis tancats però amb els sostres oberts, adossats a mitgeres i amb una amplària mínima tal com indica l'article 9 d'aquestes ordenances. Així mateix s'adaptarà a les alineacions, profunditats edificables i separacions del plànol n°4 d'aquest Pla Parcial.

Davant el pati més petit i a la part del carrer hi podrà anar una construcció auxiliar, garatge.

Podran construir-se altres tipologies les quals hauran d'ajustar-se sempre a les alineacions, mentre que les profunditats edificables previstes en el plànol n° 4 d'aquest Pla Parcial es veuran disminuïdes en 5 metres. Les separacions a mitgeres d'aquestes edificacions s'adaptaran a les determinacions de l'article 84 del PGOU de 1.984 (3m. a mitgeres).

A la zona 7a) indicada en el plànol d'ordenació n° 3 d'aquest Pla Parcial es podran ubicar tan les tipologies preferents a) Cases atri en L, com les b) Edificació aïllada flanquejada per patis amb una intensitat d'ús de 1 habitatge/600 m².

Condicions de volumetria

Article 7. Edificabilitat: l'índex d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa com a màxim en 0,5 m² t/m²s.

Article 8. Alineacions i profunditats edificables: segons el que s'especifica en el plànol d'alineacions i profunditats edificables per a les tipologies preferents, per a les restants s'estarà al que disposa l'article 6.

Article 9. Separacions: dependran de la tipologia escollida, i com a mínim seran els que apareixen en el plànol n°4 segons el disposat en l'article 84 de la Modificació Puntual del PGOU de 2008.

Tipologies preferents

a) Cases atri en L: podrà adossar-se a una de les mitgeres una construcció auxiliar amb ús garatge, mentre que a l'altra mitgera haurà de separar-se l'edificació 2,00 m. com a mínim a l'eix de la mitgera, donant lloc a un passatge des del carrer fins al jardí interior.

b) Edificació aïllada flanquejada per patis amb una intensitat d'ús d'1 habitatge/600m² solar: aniran flanquejades per dos patis tancats però amb els sostres oberts, adossats a mitgeres. El pati destinat a serveis tindrà una amplària mínima de 3 m., el pati amb vocació d'ús d'estança comptarà amb una amplària de 5 m., comptats en els dos casos des de l'eix de la mitgera. Davant del pati de servei i a la part del carrer es podrà situar una construcció auxiliar garatge. Davant el pati d'estança podrà anar situada una terrassa a la part del jardí (plànol n°6 bis).

c) Edificació aïllada flanquejada per patis amb una intensitat d'ús d'1 habitatge/700m² solar: podran anar flanquejades per dos patis tancats però amb els sostres oberts, adossats a mitgeres. Els patis tindran les amplàries que senyalen els plànol n°4 de alineacions, profunditats edificables i reculades a mitgeres, comptats en els dos casos des de l'eix de la mitgera. Davant el pati més estret i a la part del carrer es podrà situar una construcció auxiliar garatge. Davant el pati més ample podrà anar situada una terrassa a la part del jardí (plànol n°6).

En cas de no tractar-se d'una de les tipologies preferents en aquest Pla Parcial, les separacions a mitgeres seran els que es preveuen a l'article 84 del PGOU de 1.984 (3 m. a mitgeres).

Article 10. Ocupació: l'ocupació màxima de l'edificació es fixa en el 25 % de la superfície del solar.

Article 11. Altura: l'alçària reguladora màxima es fixa en 7.50 m. corresponents a P.B + 1 pis. A efectes de la medició de les altures, en els casos en que l'edificació quedés per sota de la rasant dels vials colindants, s'entendrà com terreny natural el que resulti del reblit del solar, no podent superar aquest reblit els 50 cm, segons el que disposa l'article 206 del PGOU on fa referència a adaptació topogràfica i moviments de terres. Aquest reblit es fixarà al projecte d'urbanització mitjançant les seccions pertinents. L'alçària reguladora de les construccions auxiliars-garages serà com a màxim de 2.50 m. (mesurada en l'intradós del forjat) podent arribar a 3,70 m d'altura total (de coronament de coberta) en casos de solucions amb coberta inclinada. La medició de l'alçària es farà amb el mateix sistema que la construcció principal.

Article 12. Patis:

a) En els habitatges en L: El pati podrà protegir-se mitjançant un tancament de diferents altures, podent arribar la part corresponent a la mitgera a una alçària de 2,00 m, mentre que la que roman sobre el propi jardí no sobrepassarà l'1,20 m i no podrà ser superior als 2/3 de la longitud d'aquest parament.

L'edificació en L disposarà d'una construcció auxiliar amb ús de garatge adossat a una de les mitgeres, mentre que a l'altra mitgera comptarà amb un passatge des del carrer fins al jardí amb una dimensió no inferior a 2,00 m. d'amplària.



b) Edificació aïllada flanquejada per dos patis amb una intensitat d'ús d'un habitatge/600m² solar: els tancaments mitgers dels patis tindran una alçària màxima de 2,00 m.. El pati destinat a serveis tindrà una amplària mínima de 3 m., el pati amb vocació d'ús d'oci comptarà amb una amplària de 5 m., comptats en els dos casos des de l'eix de la mitgera. Aquests patis mai es podran cobrir amb cap tipus de sostre o pèrgola.

c) Edificació aïllada flanquejada per dos patis amb una intensitat d'ús d'un habitatge/700m² solar: els tancaments mitgers dels patis tindran una alçària màxima de 2,00m. Els patis tindran unes amplàries mínimes de 3m. cada un, comptats des de l'eix de la mitgera. Aquests patis mai es podran cobrir amb cap tipus de sostre o pèrgola.

d) Quan els patis confrontin amb l'espai o via pública podran tenir un tancament de 2,00m d'alçària.

Article 13. Soterranis o semisoterranis: podran, aprofitant el desnivell del terreny, destinar-se a aparcament o traster, no podent sobresortir la planta soterrada més de 0,80 m. des de la rasant de la vorera en qualsevol dels seus punts de conformitat amb el que es preveu en el PGOU vigent.

Condicions d'estètica

Article 14. Façana: hauran de ser de materials naturals (pedra, mares, totxos...), o podran també anar referides al damunt de bloc de formigó, posant el color amb pigments minerals en el referit. No estan permesos els falsos arcs així com les balustrades.

Article 15. Cobertes: podran ser inclinades utilitzant teules àrabs o romanes. La coberta també podrà ser plana, emprant rajola ceràmica o altre material. Igualment es permeten les cobertes enjardinades.

Article 16. Tancaments de parcel·les: podran ser de tres tipus depenent de la ubicació en la parcel·la i la tipologia de la que es tracti:

a) Les separacions de parcel·les en les zones de separacions a vial, és a dir, entre les alineacions de l'edificació i el viari, tindran una alçària màxima de 1,20 m. i seran vegetals resultant possible la col·locació d'una reixa metàl·lica entre les bardisses per a major tancament, sense que aquesta pugui superar el metre vint d'alçària.

b) Les divisions parcel·laries en els jardins interiors de la illeta es regiran per les mateixes determinacions que les detallades en el paràgraf anterior.

c) Els tancaments dels patis en les anomenades cases en L, quan corresponguin a les mitgeres podran tenir una alçària màxima de 2,00 m. (1,5 m. part d'obra, i sobre ella bardissa vegetal fins a 2,00 m. amb possibilitat de reixa per a un major tancament). El tancament que roman sobre la part davantera del propi jardí no podrà superar l'1,20 m. d'alçària i la seva longitud no podrà ser superior als 2/3 de la longitud d'aquest parament.

Els tancaments dels patis en les edificacions aïllades flanquejades per patis amb una intensitat d'ús d'1 habitatge/600 m², tindran una alçària màxima de 2,00 m. (1,5 m. part d'obra, i sobre ella bardissa vegetal fins a 2,00 m. amb possibilitat de reixa per a un major tancament). Els tancaments de les terrasses que donen al jardí interior quan aquesta terrassa no coincideixi amb un pati veïnat no podrà superar l'1,20 m. d'alçària.

Els tancaments dels patis en les edificacions aïllades flanquejades per patis amb una intensitat d'ús d'1 habitatge/700 m², tindran una alçària màxima de 2,00 m. (1,5 m. part d'obra, i sobre ella bardissa vegetal fins a 2,00 m. amb possibilitat de reixa per a un major tancament).

Els tancaments dels patis de les tipologies preferents quan coincideixin amb l'espai o la via pública podran tenir una alçària de 2,00 m. (0,8 m. part d'obra, i sobre ella bardissa vegetal fins a 2,00 m. amb possibilitat de reixa per a un major tancament).

d) Els tancaments de les tipologies no preferents, seran com les descrites als apartats a) i b) d'aquest article.

Condicions d'higiene

Article 17. Les edificacions hauran de satisfer les condicions higièniques de caràcter general contingudes en la normativa vigent i en concret, en el Decret autonòmic 145/1997, de 21 de novembre i les modificacions que aporta el Decret autonòmic 20/2007, de 23 de març, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

Morfologia urbana, paisatgisme i ecologisme

Article 18. Les tipologies preferents a i b es podran desenvolupar aleatòriament dintre les illetes de zonificació 7a.

Article 19. Als jardins interiors d'illeta es mantindrà el màxim possible la vegetació existent, als efectes d'integració amb el paisatge circumdant.

Almenys un 20% del sòl de les parcel·les no ocupat per l'edificació haurà de ser permeable.

Article 20. Cada una de les parcel·les recollirà l'aigua de pluja dipositant-la a un contenidor per a reg o per us en la vivenda. Aquest aljub o cisterna tindrà un mínim de 7m³ per habitatge. Queda prohibit vessar-la al carrer.

Article 21. Es faran col·locar plaques solars per a escalfament d'aigua a cada vivenda i l'aïllament tèrmic necessari per a estalviar el màxim d'energia tal com s'indica en el codi tècnic de l'edificació, per així aconseguir una urbanització sostenible.

Zones verdes

Article 22. Condicions d'ús: la zona verda serà destinada a l'ús públic per a oci i lleure.

Article 23. Condicions d'estètica: s'hauran d'adaptar-se al paisatge rústic circumdant, procurant la màxima incorporació al mateix.

Els paviments hauran de ser tous, permetent únicament els paviments durs en els passatges per a vianants.

Article 24. Classes d'arbres: hauran de ser arbres autòctons.

Article 25. El projecte d'urbanització ubicarà un aljub o contenidor per a la recollida de les aigües pluvials dels carrers per a la seva reutilització per al reg de les zones verdes públiques.

Xarxa d'accessos

Article 26. Accés rodat: es mantenen sensiblement els vials de penetració del Pla Parcial de 1972.

Es creen set nous vials d'accés directe a les parcel·les segons el que assenyala el plànol d'ordenació núm. 03, les característiques i condicions dels quals s'assenyalaran en el corresponent projecte d'urbanització.

Aquests viaris que tindran una amplària mínima de 8,6 metres quan tinguin habitatges als dos costats i que no podran donar servei a un nombre de parcel·les superior a dotze, compliran el Decret 110/2010 de Supressió de Barreres Arquitectòniques. La pavimentació d'aquests viaris serà empedrada amb llambordes, per tal de distingir-los dels viaris de penetració. Per la seva naturalesa comptaran amb un itinerari continu per a persones de visibilitat reduïda de textura diferenciada de la resta del carrer.

Tot el viari respectarà estrictament el compliment de la llei de supressió de barreres arquitectòniques i el seu reglament.

Les rotondes tindran acera amb la excepció de la que correspon al vial que te continuïtat cap al sol rústic per no interrompre aquesta connectivitat.

Article 27. Alineacions i rasants: Alineacions: apareixen grafiades al plànol d'ordenació nº 4. Rasants: es mantenen els punts de cota existents a les connexions amb els viaris de la urbanització ja executada. Les rasants seguiran el previst en el plànol nº 9, podent-se reajustar si fos necessari en el moment de la redacció del projecte d'urbanització.

Article 28. Aparcaments: es mantenen els aparcaments públics previstos al Pla Parcial de 1.972 i es creen noves places d'aparcaments privats amb una proporció de dos aparcaments per habitatge.

Infraestructures i protecció del medi ambient

Article 29. Seguint les directrius de l'art.50.2 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, quan es redacti el projecte d'urbanització es tindran en compte els següents criteris:

Establiment de xarxes de sanejament separatives per a aigües pluvials i negres.

El clavegueram per a aigües pluvials, ha de tenir, com a mínim, capacitat suficient per a poder evacuar el màxim batut de la zona en qüestió.

Els alleujadors de crescuda, a l'entrada de la depuradora, limitaran la sortida de sòlids. La xarxa durà dispositius per a impedir la sortida de grasses o olis.

Aquesta infraestructura no es posarà en funcionament fins que la resta de la urbanització no tingui la xarxa separativa. Provisionalment es recollirà l'aigua de pluja en un aljub situat en una zona verda que definirà el projecte d'urbanització. Aquesta aigua es reutilitzarà per al reg.

Article 30. Les característiques que tindrà la xarxa d'aigua potable quan es redacti el projecte d'urbanització seran les següents:

La presa es realitzarà en tres punts de connexió amb la urbanització existent, les quals es poden veure en el plànol número 12, concretament

estan situats a l'avinguda de las Palmeras, al carrer de les Tanques i al carrer de les Canyes.

El diàmetre mínim de la secció de les conduccions serà de 100mm. La xarxa serà de tipus malla, disposarà de vàlvules de comporta amb la finalitat de poder separar qualsevol part sense que es vegi paralitzada la resta del servei.

La xarxa anirà equipada amb boques de reg i d'hidrants contra incendis.

La secció de l'obra civil, si escau, serà esglaonada i vendrà determinada en el corresponent projecte d'urbanització.

Article 31. Les característiques que tindrà la xarxa del clavegueram quan es redacti el projecte d'urbanització seran les següents:

Part de les vivendes de la urbanització, concretament 24, vessaran les aigües als pous de la xarxa de clavegueram existent a l'Avinguda de las Palmeras i al carrer de les Tanques, a les cotes de 63,16 i 63,84 respectivament.

Per motius de la topografia del terreny, les 44 vivendes restants vessaran a una bomba d'impulsió situada a la cota més baixa de la urbanització, aproximadament la 59, des de on s'impulsarà al pou d'enllaç de la urbanització existent al carrer de les Tanques.

El diàmetre mínim de les canonades que funcionen per gravetat serà de 300mm. Es disposaran pous de registre en el canvis de direcció i de rasant, a més, en alineacions rectes, a una distancia no superior a 50m per regla general. Cada escomesa a la xarxa de clavegueram disposarà del seu propi sífo amb tapa registrable de fundició per tal de que la xarxa pugui ser revisada en tot moment.

La bomba d'impulsió serà de l'ordre de 3 KW i la secció del tub d'impulsió serà calculada en el projecte d'urbanització.

La secció de l'obra civil, si escau, serà esglaonada i es definirà detalladament en el corresponent projecte d'urbanització.

Article 32. En referència al tractament dels residus en el projecte d'urbanització es definirà el punt concret on es situaran els contenidors de recollida selectiva. Aquesta és la forma de recollida que s'està utilitzant a la urbanització ja existent.

Article 33. Les característiques de les instal·lacions elèctriques que haurà de contemplar el projecte d'urbanització seran les següents:

Les línies seran subterrànies i l'obra civil es resoldrà, si escau, amb una secció esglaonada.

Des de l'estació transformadora sortiran les línies de baixa tensió repartint la càrrega tal com es pot veure en el plànol nº 14.

Cada parcel·la tindrà la seva CGP que serà accessible des de la via pública.

L'estació transformadora s'inclourà en el projecte d'urbanització i serà l'adequada pels càlculs de potència que s'adjunten. A més al projecte d'urbanització s'indicaran totes les preses de terra necessàries.

L'estació transformadora estarà alimentada per la línia de mitja tensió, que transcorrerà soterrada des de la postensa existent a la vora de l'àmbit del Pla Parcial fins a l'estació transformadora.

L'enllumenat públic s'alimentarà per una línia que anirà des de l'estació transformadora al quadre general d'enllumenat públic, del que sortiran les diferents línies. A més es sectorialitzaran de manera que les faroles vagin connectades alternativament a una fase diferent de manera que si una cau, puguin seguir enllumenant les demés. Les línies de distribució tindran una secció mínima de 4 per 6mm². Es deixarà al manco un tub buit alternatiu per futures necessitats.

La il·luminació es resoldrà segons l'indicat en l'article següent.

Totes les prescripcions podran ser millorades en el projecte d'urbanització.

Article 34. Es prendran totes les mesures pertinents per satisfer el compliment de la Llei 3/2005 de Protecció del Medi Nocturn de les Illes Balears. El projecte d'urbanització triarà les lluminàries adients, les quals només podran estar auto il·luminades en l'hemisferi superior, amb l'excepció de les que estiguin situades a baix dels arbres, que hi podran emetre fins a un 10%. Les lluminàries hauran d'estar programades a nivell horari per tal d'aconseguir el major estalvi energètic.

D'acord amb la norma 44.2 del PTM, el projecte d'urbanització haurà d'ajustar-se als requisits de la zonificació E3 (àrea de brillantor mitjana), on el valor del flux hemisfèric superior instal·lat ha de ser inferior o igual al 15 %.

Article 35. Es prendran totes les mesures adients per tal de complir amb l'article 28 de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, que es redactaran en el projecte d'urbanització juntament amb els detalls constructius i definició de materials, per a garantir que es compleix amb les prescripcions de la llei.



Article 36. Xarxes de telecomunicacions. Es dotarà de servei telefònic a la totalitat del projecte d'urbanització mitjançant canalitzacions subterrànies i arquetes de derivació a cada una de les parcel·les, tal com s'indica al plànol nº 16. Les noves xarxes es connectaran a les existents en els vials del final de la urbanització que arriben fins al límit del nostre sector, es a dir, a la confluència del carrer de la Garriga amb el carrer de les Tanques.

Quant a les instal·lacions necessàries per a les telecomunicacions, es deixaran en previsió els tubs i les arquetes per a la futura instal·lació dels cables corresponents en conformitat amb el que determina el Real decret 346/2011 que aprova el Reglament regulador de les infraestructures comuns de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior de les edificacions i es seguiran les especificacions tècniques recomanades.

Es donarà compliment al Pla Director sectorial de Telecomunicacions de les Illes Balears (Decret 22/2006 de 10 de Març).

Article 37. Servituds aeronàutiques. No es podrà construir absolutament res per damunt la cota 177m sobre el nivell del mar, tal com indica l'informe de la Direcció General de l'Aviació Civil que és pot veure a l'apartat 3.6 de la memòria d'aquest Pla Parcial. En casos especials s'haurà de demanar un informe a l'Agència Estatal de Seguretat Aèria conforme als articles 29 i 30 del decret 584/72.

En l'àmbit d'estudi inclòs en les zones de Servituds Aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció o estructura (postes, antenes, aerogeneradors - incloses les pales- etc.), i la instal·lació dels medis necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars), requerirà resolució favorable prèvia de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb les articles 29 i 30 del Decret 584/72 en la seva actual redacció, havent-se de recollir aquesta circumstància en les documents de planejament.

Article 38. Mesures Bioclimàtiques. Per a l'execució de les noves edificacions, instal·lacions i infraestructures, seran d'aplicació les normes 42, 43, 44 i 45 d'adopció de mesures bioclimàtiques en l'edificació, determinacions sobre hidrologia i de prevenció de la contaminació lumínica i acústica indicades al PTIM.

V. Condicions de l'edificació

zonificació ús residencial		Parcel·la mínima	coef. ocupació	altures	intensitat d'ús	Edificabilitat m ² sostre/m ² solar	superfície parcel·les	m ² edificables	Nre. habitatges	cap. de població
Residencial extensiva zona 7	Ra	600 m2	25%	PB+1	1 habitatge/600 m ² solar	0,5 m2/m2	35.182,29 m2	17.591,14 m2	57	171
	Rb	700 m2	25%	PB+1	1 habitatge/700 m ² solar	0,5 m2/m2	8.265,14 m2	4.132,57 m2	11	33
Total							43.447,43 m2	21.723,71 m2	68	204

Superfície polígon: 62.869,00m².

Superfície espais lliures públics: 6.288,81m²

Superfície viaris més zones enjardinades: 13.132,76m²

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, 14 de juliol de 2015

**El secretari delegat de la Comissió Insular
d'Ordenació del Territori i Urbanisme**
Jaume Munar Fullana