

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

5112

Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions del Pla Parcial Polígon Industrial Sector 1 "Sa Creu" de les Normes subsidiàries de planejament del terme municipal de Porreres

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 18 de desembre de 2014, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

"Atès l'expedient relatiu al Pla Parcial Polígon Industrial Sector 1 "Sa Creu" de les Normes subsidiàries de planejament del terme municipal de Porreres, 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'expressat pla parcial, tot subjectant-se a les prescripcions següents:

a) S'han de complir les condicions de l'acord de la Comissió Permanent del 29 de maig de 2009 de conformitat amb la memòria ambiental del Pla Parcial Sector I "Sa Creu" (TM de Porreres).

b) Queda inclòs dins l'apartat 5.1.q) Compromisos, Garanties i Mitjans econòmics entre l'urbanitzador i l'Ajuntament el següent:

- Se cedirà a l'ajuntament lliure de tota càrrega el Sistema General d'Espai Lliure/viari, definit al plànol de zonificació, tenint en compte que la Zona de Domini Públic no es considerarà inclosa dins del Sistema General de Cessió.

c) Queda corregida la superfície del Sistema General d'Espai Lliure/viari dels plànols de zonificació, Estructura de la propietat, Topogràfic i als apartats 1.1.a) i 2.5.a) de la Memòria passant de 5.069, 59 m² a 4.536 m² i introduint en el text que no s'inclou la Zona de Domini Públic.

Abans de l'aprovació definitiva del projectes de compensació i d'urbanització del sector, s'haurà de recaptar la pertinent autorització de la Direcció Insular de Carreteres.

2.- Comunicar a la representant legal de la Junta de Compensació promotora 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

6.- Ordenances

6.1.- Ordenances generals.

a).- Parcel·lació.

1.- La generació de la parcel·lació s'atendrà, excepte per una raó que justificadament ho impedeixi o recomani el contrari, als eixos estructurants que suposen els vials. S'evitaran les formes irregulars o capritxoses, procurant llinars ortogonals als vials.

2.- Es permet l'agrupació i la subdivisió de parcel·les sempre que es respectin tots els paràmetres establerts.

b).- Règim de copropietat.

Sense perjudici del màxim d'edificabilitat per parcel·la establert en les presents ordenances, i atenent als paràmetres fixats en les mateixes en matèria de reculades i distàncies entre edificacions, podran construir-se en una sola parcel·la dos o més cossos d'edificació diferents, sent cadascun d'ells susceptibles d'aprofitament múltiple, mitjançant la divisió material dels mateixos. L'adopció del present sistema d'edificació

s'ajustarà a les següents prescripcions:

- 1.- Les parts privatives resultants de la divisió seran susceptibles d'inscripció independent en el Registre de la Propietat, subjectant-se al Règim de Propietat Horitzontal.
- 2.- Els propietaris de cadascuna de les parts determinades així resultants contribuiran segons la seva quota de participació al sosteniment de les despeses comunitàries de la parcel·la, fixant-se la quota de participació en relació a la superfície edificada.
- 3.- Els vials i accessos que hagi de dotar-se a la respectiva parcel·la s'ajustarà, pel que fa a la qualitat dels materials, a les del sector.
- 4.- Seran elements comuns de la parcel·la els vials, serveis urbanístics, accessos, aparcaments, zones verdes i en general totes aquelles zones que configuren la superfície no edificada de la parcel·la subjectes al present sistema d'edificació, així com aquells elements de construcció imprescindibles per a l'aplicació del sistema, l'ús del qual vengui atribuït a la totalitat de propietaris de les parts determinades.

c).- Composició i estètica de l'edificació.

- 1.- La composició volumètrica de l'edificació dins de la parcel·la serà lliure mentre es respectin els diferents paràmetres urbanístics fixats en aquestes ordenances i en les NN.SS. (article 128).
- 2.- La composició estètica, en general, serà lliure, però havent d'observar per a totes les cares i paraments exteriors de l'edificació, siguin o no façanes a la via pública, un tractament digne, tant en la composició com en l'ús de materials que la componguin, construint, en la mesura del possible, conjunts homogenis.
- 3.- La integració en el paisatge i en l'entorn urbà i l'observança de l'article 73 del TRLS/76 serà indispensable en l'edificació. A aquest efecte s'atindran el disseny de la trama, de l'espai urbà i les tipologies d'edificació.
- 4.- En la fase de projecte d'edificació, i amb la finalitat de justificar el seu compliment, s'hauran d'incloure perspectives de les edificacions, del tancament de parcel·la i el disseny dels cartells, rètols, anuncis, marquesines i resta d'elements que incideixen en el paisatge.

5.- Condicions generals d'estètica:

Composició de façanes.

- Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.
- La composició dels buits de façana es duguerà a terme articulant els esmentats buits en una disposició sensiblement agrupada.
- El disseny de les façanes de la planta baixa hauran de quedar integrat en les pautes de composició general de la totalitat de la façana.
- D'acord amb l'article 128.3 de les NN.SS., en les edificacions amb enfront de carrers, la façana de l'edificació es rematarà amb cornisa recta, evitant les vistes de cobertes a dues aigües o en dent de serra. S'enjardinarà i dotarà d'arbrat la zona de reculada a aquests carrers.

Materials i colors.

- Les façanes s'acabaran amb materials petris, revocades i arrebossades o amb plaques metàl·liques o de vidre. S'utilitzaran, en aquests casos, colors càlids, ocres terrossos, sèpia o siena clar.
- Les ampliacions de façana o augment d'altura que es realitzin en edificis existents hauran d'executar-se de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

Cobertes.

- Es podran resoldre amb coberta plana, inclinada o mixta.
- En el cas de cobertes acabades amb materials lleugers, com a plaques onades de fibrociment o panells d'alumini, haurà de perllongar-se el tancament de façana fins a ocultar en tot el seu perímetre l'esmentada coberta.
- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament en l'edificació.

d).- Accessos.

- 1.- Cada parcel·la disposarà d'un màxim de dos accessos rodats per façana mínima de parcel·la des de la via pública, que, excepte justificació en funció de l'activitat a desenvolupar, hauran de situar-se obligatòriament enfront de l'espai establert per a això, segons els plànols



d'ordenació, on s'ha interromput la bateria d'aparcaments públics per permetre aquests accessos.

2.- Quant a la tipologia dels guals i rampes d'accés, obligatòriament hauran d'atenir-se al que es defineixi en el projecte d'urbanització corresponent.

e).- Espais lliures a l'interior de les parcel·les.

1.- Els espais no edificats a l'interior de les parcel·les, es destinaran a vials interiors de parcel·la, aparcaments i espai lliure, podent aquest últim rebre el tractament de verd privat.

2.- L'espai lliure de parcel·la haurà d'estar arbrat amb una proporció major o igual a 1 arbre de 2 metres d'altura mínima de tronc cada 40 m² de superfície.

3.- Els aparcaments se situaran de tal manera que sempre quedin les places amb una amplària mínima de 2,20 metres i profunditat mínima de 4,50 metres, enfront d'un carril de circulació i maniobra de 5 metres d'amplària. L'espai destinat a l'aparcament podrà compatibilitzar-se amb la zona arbolada exigida en l'apartat 2.

4.- En la fase de projecte d'edificació, i amb la finalitat de justificar el seu compliment, s'haurà d'incloure el disseny del jardí, les seves característiques, les espècies utilitzades, el sistema i la procedència de l'aigua de reg.

f).- Parets de tancament.

1.- Les parcel·les seran objecte de tancament obligatori mitjançant parets en tot el seu perímetre.

2.- Les parets de tancament i de separació podran disposar d'una altura màxima en la seva part massissa de fins a un (1) metre, podent-se completar fins a una altura de dos metres i vint centímetres (2,20) amb tancaments diàfans tipus reixat metàl·lic o tanca vegetal. El tancament haurà de formar part del projecte d'edificació i estarà subjecte, per tant, a l'oportuna llicència.

3.- Tots els elements d'obra hauran d'estar convenientment acabats i, si escau, pintats amb colors clars de la gamma ocre, havent d'abstenir-se d'utilitzar el color blanc.

4.- La construcció de l'encerclament comú a dues parcel·les correrà per compte del que primer s'estableixi, havent d'abonar l'altre la despesa proporcional de les obres abans que procedeixi a la construcció d'edifici algun.

5.- A aquestes parcel·les els seran d'íntegra aplicació les disposicions vigents referents a solars sense barrar.

g).- Emissió de fums, vapors o gasos.

1.- Es prohibeix la sortida lliure de fums, vapors o gasos per façanes, patis comuns o finestres, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

2.- Tot tub o conducte de xemeneia haurà d'estar proveït d'aïllament i revestiment suficient per evitar que la radiació de la calor es transmeti als locals pels quals discorre i amb les condicions necessàries perquè el pas i sortida de fums no causi molèsties o perjudicis a tercers.

3.- En qualsevol cas tota instal·lació d'evacuació i extracció haurà de justificar, d'acord amb l'assenyalat en l'apartat 2.5.d de la memòria, el compliment de l'establert en les NN.SS., en les Ordenances Municipals i en el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular els documents bàsics relatius a seguretat en cas d'incendi, així com el que estableix el Reial decret 2267/04, de 3 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials.

4.- Serà aplicable, a més de l'establert en les NN.SS., la Llei 38/1972, de 22 de desembre, de Protecció d'Ambient Atmosfèric, el Decret 833/1975, de 6 de febrer, que la desenvolupa a nivell de Reglament i del RD 646/91 de 22 d'abril, així com les determinacions següents:

- Les indústries que segons aquell Reglament siguin potencialment contaminants hauran d'ajustar les seves emissions als nivells que en l'Annex IV del mateix s'assenyalen per a l'any horitzó corresponent.
- No podran radicar-se en l'àmbit del Pla les Indústries enumerades com a grup A a el catàleg d'Activitats Potencialment Contaminants (Annex II)
- Es prohibeix la sortida lliure de fums, per façanes, patis comuns i finestres, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional. Tot tub o conducte de xemeneies haurà d'estar previst d'aïllament i revestiment suficient per evitar que la radiació de la calor es transmeti als locals pels quals discorre, i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers. Les xemeneies es reglamenten de conformitat amb la potència de les llars els fums de les quals evacuen.





h).- Abocaments d'aigües i evacuació de residus.

1.- Havent-se projectat clavegueram separatiu, amb xarxes independents per a les aigües residuals i les pluvials, les xarxes interiors de cada edificació també hauran de ser-ho. Les aigües a abocar hauran de complir escrupolosament les condicions establertes en les NN.SS. i en les Ordenances Municipals sobre ús del clavegueram.

2.- Les aigües pluvials procedents de cobertes, patis, aparcaments etc. es conduiran a la xarxa pública de pluvials mitjançant la corresponent connexió, encara que podrà fer-se apilament previ en un aljub, l'aigua del qual, degudament tractada, podrà ser destinada al reg del jardí i altres usos de l'edifici. Les superfícies descobertes abans citades es mantindran en un estat de neteja que impedeixi l'arrossegament de materials tant contaminants com a susceptibles de provocar obstruccions a la xarxa.

3.- Les aigües residuals es vertiran a la corresponent xarxa de clavegueram a través d'un pou de bloqueig normalitzat.

4.- Per a l'ordenació dels abocaments líquids industrials directes, s'estableix la següent normativa:

Dins de les instal·lacions industrials, tret que tècnicament es demostrï que és inviable, s'actuarà selectivament en els següents tres tipus d'aigües residuals en què es poden agrupar els abocaments líquids industrials:

- Aigües amb substàncies de les Relacions I i II de l'Annex al Títol III del RDPH.
- Aigua de procés sense les substàncies de les Relacions I i II, aigües residuals i aigües de pluja de zones de treball.
- Aigües de pluja de teulades i zones verdes, aigües de refrigeració i aigües de producció d'energia.

No s'admetran sobreixidors de crescuda en les línies de recollida i depuració o pretractament dels dos primers grups.

En cap cas s'admetran a les xarxes de la planta aigües de vessament produïdes fora dels terrenys propis, ni s'admetran a les seves xarxes de sanejament abocats d'una altra planta sense l'autorització prèvia de l'AH.

Les normes d'abocament d'indústries que aprovin els ens gestors als seus col·lectors, hauran de recollir les limitacions de les substàncies de les Relacions I i II de l'Annex al Títol III del RDPH. Els citats portaran un cens general de tots els abocaments que estarà a la disposició de la DGRH.

A l'empara de l'establert en l'Ordre de 23 de desembre de 1986 per la qual es dicten Normes Complementàries en relació amb les autoritzacions d'abocaments d'aigües residuals, els ens gestors de les xarxes de sanejament són en tot cas responsables dels abocaments que es produeixin als seus col·lectors, sense menyscar de les responsabilitats individuals, així com del seu control i policia i amb l'excepció recollida en la citada Ordre Ministerial referida a poblacions de menys de 20.000 habitants, en les quals els titulars d'abocaments industrials les aigües residuals dels quals difereixin sensiblement en composició dels abocaments domèstics, hauran de sol·licitar expressament l'autorització a la DGRH, excepte acord amb l'ens gestor.

No obstant l'anterior, en qualsevol cas la DGRH podrà exigir que s'atorgui autorització separadament a les instal·lacions industrials l'abocament de les quals, per la seva composició o volum, fora desproporcionat enfront de l'abocament urbà.

Així mateix, la DGRH podrà realitzar quantes tasques consideri necessàries per vetllar per la situació de la qualitat de les aigües continentals, referides als abocaments a col·lectors, sense perjudici de la responsabilitat de l'ens gestor.

L'ens gestor proporcionarà a la DGRH tots els resultats de censos, control i policia relatius als abocaments evacuats a les seves xarxes de col·lectors.

i).- Condicions del control d'abocaments.

1.- Les activitats que es relacionen en l'annex I del Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats requeriran per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, la prèvia autorització de l'administració competent i de l'Ajuntament de l'adopció de les mesures correctores adequades, així com dels tractaments previs necessaris per descarregar els seus abocaments. La instal·lació i manteniment d'aquestes mesures seran per compte del responsable de l'activitat i el seu control i inspecció competència de l'Ajuntament.

2.- Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per ser tractades en les plantes d'aigües residuals municipals, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi:

- La protecció de la salut del personal de manteniment dels col·lectors i plantes de tractament.
- Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.
- Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.



- Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i es compleixin les disposicions legislatives en vigència.
- Que permeti l'evacuació o reciclatge de fangs de les plantes de tractament d'aigües residuals.

3.- Autorització d'abocaments.

3.1.- Totes les activitats que s'instal·lin en el sector, qualsevol que siguin les seves característiques, hauran de tenir resolt el sistema d'abocaments de les seves aigües residuals de tal manera que s'eviti la contaminació del medi ambient. Les activitats classificades que optin per abocar als col·lectors municipals estan obligades a sol·licitar de l'Ajuntament el permís exprés d'abocaments a la xarxa de sanejament, sense perjudici de les autoritzacions o llicències que hagin de concedir altres organismes competents en la matèria.

3.2.- Els abocaments a les xarxes generals de sanejament provinents de les activitats classificades i qualsevol uns altres susceptibles d'alterar el medi ambient solament s'autoritzaran si són assimilables als de naturalesa urbana.

3.3.- La resta d'abocaments, compresos a algun dels supòsits següents, hauran de presentar un projecte alternatiu de mesures preventives i correctors amb caràcter previ a l'autorització:

- Els que per les seves característiques corrosives, per la concentració de materials sòlids viscosos, per la seva naturalesa inflamable o explosiva o per produir fortes oscil·lacions en el cabal de l'abocament, suposin algun tipus de risc per a la xarxa general.
- Els que, per si mateixos o en combinació amb altres abocaments, incideixin significativament en l'eficàcia del funcionament de l'estació depuradora.
- Els que continguin contaminants tòxics que suposin una amenaça per a la qualitat de les aigües receptores de l'abocament.

3.4.- Les autoritzacions d'abocaments es concediran específicament i segons el tipus d'activitat, procés i/o característiques del corresponent abocament, conforme amb el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües o norma que li substitueixi o modifiqui.

3.5.- La sol·licitud del permís d'abocament haurà d'incloure les següents dades i documents:

- Nom i domicili social del titular de l'establiment o activitat.
- Ubicació i característiques de la instal·lació o activitat.
- Descripció de les activitats i processos generadors dels abocaments.
- Matèries primeres o productes utilitzats indicant les quantitats en unitats usals.
- Productes finals i intermedis, si hi hagués, consignat les quantitats en unitats usals així com el ritme de producció.
- Descripció del règim d'abocaments (cabal mitjà i punta, horaris, durada i, si hi hagués, variacions diàries, mensuals i estacionals), de les seves característiques i concentracions.
- Descripció dels sistemes de tractament adoptats i del grau d'eficàcia previst, així com la composició final dels abocaments descarregats amb els resultats, si escau, de l'anàlisi d'engedada realitzats.
- Plànol de situació, de xarxa interior de recollida i instal·lació de pretractaments i detalls de les obres de connexió, de les arquetes de registres i dels dispositius de seguretat.
- Subministrament d'aigua, volum d'aigua consumida en el procés industrial i dispositius de seguretat adoptats per prevenir accidents en els elements d'emmagatzematge de matèries primeres, compostos intermedis o productes elaborats susceptibles de ser abocats a la xarxa de clavegueram.
- Projecte de mesures preventives, correctores, de seguretat i/o reparadores per a supòsits d'accident o emergència d'abocaments i totes aquelles dades que l'administració consideri necessàries, a l'efecte de conèixer les circumstàncies i elements implicats en els abocaments d'aigües residuals.

3.6.- El permís d'abocaments no s'haurà d'entendre concedit fins que el sol·licitant obtingui l'autorització expressa i, qualsevol modificació posterior de les condicions de la sol·licitud, exigirà un nou permís d'abocament. La infracció de les prescripcions d'aquest article i/o la falta de pagament de les taxes de depuració i abocament de les aigües residuals, podrà determinar la revocació del permís d'abocament.

3.7.- Les aigües residuals de qualsevol edifici s'hauran de connectar obligatòriament a la xarxa de clavegueram.

3.8.- L'Ajuntament permetrà la descàrrega a la xarxa de sanejament, amb subjecció als termes, límits i condicions que s'indiquin en l'autorització. Sense l'esmentada autorització prèvia d'abocament, no s'atorgaran les següents llicències:

- L'obertura, ampliació o modificació d'una indústria.
- La construcció, reparació o remodelació d'un embornal simple o longitudinal.
- La posada en funcionament d'activitats industrials potencialment contaminants, excepte que prèviament s'hagi aprovat, instal·lat i, si escau, comprovat pels serveis tècnics municipals, l'eficàcia i correcte funcionament dels tractaments previs a l'abocament.
- Les escomeses a la xarxa que no siguin independents per a cada indústria. Quan això no sigui possible, s'haurà de proposar com a alternativa una solució tècnicament convenient que permeti diferenciar els abocaments. L'Ajuntament podrà exigir, en cas que





diferents usuaris aboquin a un mateix embornal, la instal·lació d'equips de control separats si les condicions d'abocament ho aconsellen. Les instal·lacions de vigilància i control es construïran d'acord amb els requisits imposats per l'Ajuntament.

- La descàrrega a una xarxa de clavegueram que estigui fora de servei.
- La utilització d'aigües procedents de canals públics o de la xarxa amb l'única finalitat de diluir les aigües residuals.

3.9.- Els titulars d'abocaments d'aigües residuals hauran de satisfer la taxa de sanejament de conformitat, si escau, amb l'establert en l'ordenança fiscal corresponent.

4.- Limitacions dels abocaments.

Queda prohibit abocar, directa o indirectament, a la xarxa de col·lectors municipals qualsevol producte, la composició química del qual o transmissió bacteriològica pugui contaminar les aigües, ocasionant dany a la salut pública, aprofitaments subterranis o de recursos en general i es realitzin mitjançant evacuació, injecció o dipòsit.

5.- Mostrari i anàlisi

5.1.- Les instal·lacions productores d'aigües residuals hauran d'explicar necessàriament amb els dispositius, registres, arquetes i altres utensilis pertinents que facin possible la realització de mesuraments i presa de mostres representatives.

5.2.- Tota instal·lació que produeixi abocats d'aigües residuals no domèstiques disposarà d'una única arqueta de registre situada en l'últim abocament i accessible per a la presa de mostres.

5.3.- Les mostres es prendran de manera que s'asseguri la seva representativitat i a bastament per poder separar tres porcions iguals per a les operacions que s'hagin de realitzar en laboratori.

5.4.- Les mostres s'introduïran en recipients adequats, convenientment segellats i etiquetats, per impedir la seva manipulació.

6.- Característiques i concentracions màximes permeses en els abocaments a els col·lectors municipals.

- Temperatura (interval/unitat): 40/C
- PH (interval /unitat): 6-10/Unitats PH
- Sòlids sedimentaris (interval /unitat): 10-20/mg/l
- Olis i grasses (interval/unitat): 150-200/mg/l
- Arsènic (interval/unitat): 1-2/mg/l
- Cadmi (interval/unitat): 0.5-1/mg/l
- Plom (interval/unitat): 1-2/mg/l
- Crom total (interval/unitat): 5-10/mg/l
- Crom hexavalent (interval/unitat): 0.5-1/mg/l
- Coure (interval /unitat): 3-6/mg/l
- Cianurs totals (interval /unitat): 5-10/mg/l
- Zinc (interval/unitat): 5-10/mg/l
- Seleni (interval /unitat): 1-2/mg/l
- Níquel (interval /unitat): 5-10/mg/l
- Mercuri (interval /unitat): 0.1-0.2/mg/l
- Ferro (interval /unitat): 10-50/mg/l
- Sulfurs totals (interval /unitat): 5-10/mg/l
- Sulfurs lliures (interval /unitat): 0.3-0.5/mg/l
- Fenols totals (interval /unitat): 2-5/mg/l
- Toxicitat equitox [unitats tòxiques]/l (interval /unitat): 50(valor indicatiu amb caràcter provisional)/mg/l

7.- No s'admetran abocaments líquids que continguin substàncies de la Relació I de l'Annex del RDPH en concentracions superiors a les assenyalades en els desenvolupaments normatius de l'article 254 (Ordre del 12 de novembre de 1987 sobre normes d'emissió, objectius de qualitat i mètodes de mesurament de referència, relatius a determinades substàncies nocives o perilloses contingudes en els abocaments d'aigües residuals, les seves complementàries O.M. de 13-3-89, 28-6-91 i 27-2-91 i qualsevol altra actual o futura). Aquesta condició es refereix, fins i tot, als abocaments de xarxes de sanejament de tipus unitari.

Els abocaments sobre el terreny que, a criteri de la DGRH, puguin afectar a un aquífer, d'acord amb l'article 94 de la Llei d'Aigües i 256 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, només s'autoritzaran si l'estudi hidrogeològic, que haurà de complir les condicions de l'article 258 del RDPH i els continguts mínims recollits en l'Apèndix A-3, demostrés la seva innocuïtat. Els abocaments a llits de caràcter marcadament estacional es consideren amb caràcter general abocats sobre el terreny.

i).- Renous i vibracions.

1.- Totes les instal·lacions, aparells, construccions, obres, i en general, tots els elements,

activitats i comportaments que produeixin renous que ocasionin molèsties o perillositat al veïnat hauran de complir amb les normatives vigents establertes a aquest efecte.

2.- En particular, els aparells elevadors, les instal·lacions de condicionament d'aire i les seves torres de refrigeració, la distribució i evacuació d'aigües, la transformació d'energia elèctrica i altres serveis dels edificis seran instal·lats amb les precaucions d'ubicació i aïllament que garanteixin un nivell de transmissió sonora no superior als límits fixats en la normativa corresponent.

3.- Qualsevol instal·lació, d'acord amb l'assenyalat en l'apartat 2.5.d de la memòria, haurà de complir amb el que s'estableix a l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per l'emissió de renous i vibracions, així com l'indicat en l'article 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims. A més, d'acord amb l'article 17 de la llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, s'hauran d'observar les determinacions que es desenvolupin contingudes en aquesta Llei.

4.- La valoració dels nivells sonors que estableix aquest article es regirà segons les següents regles:

- Els renous es mesuraran i expressaran en decibels en escala de ponderació A (dBA).
- El mesurament es durà a terme tant per als renous emesos com per als transmesos, en el lloc en què el seu valor sigui més alt, i, si, calgués, en el moment i situació en què les molèsties siguin més acusades.
- Els propietaris, posseïdors o encarregats dels generadors de renous facilitaràn l'accés a les seves instal·lacions o focus generadors de renous i disposaran el seu funcionament a les diferents velocitats, càrregues o marxes que se'ls indiqui. Els serveis tècnics podran així mateix exigir que se'ls permeti presenciar tot el procés productiu i operacions de manipulació de materials connexos.
- L'aparell mesurador emprat complirà amb les especificacions de la IEC nombres 123 i 179, i es calibrarà abans del seu ús.
- Quan el renou total (renou de fons + renou pertorbador) sigui d'un valor només lleugerament superior al renou de fons, per reduir el valor del renou pertorbador s'efectuarà la següent operació:

Diferència entre renou total i de fons.	Restar del renou total
8 a 10 dBA	0,5 dBA
6 a 8 dBA	1 dBA
4,5 a 6 dBA	1,5 dBA
4 a 4,5 dBA	2 dBA
3,5 dBA	3 dBA

- Si el renou total (renou + renou pertorbador) sobrepassa els límits tolerats i les diferències entre el renou total i de fons són menors a dBA es posposaran els mesuraments fins que es disposi de condicions més favorables.

5.- Les fonts sonores de les empreses no podran produir en el medi ambient exterior un renou d'intensitat superior a 75 dBA, mesurat en absència de fonts pertorbadores i de tràfic col·locant el sonòmetre en la vora de la parcel·la a 1,20 m d'altura.

6.- Quan es donin situacions de mitjaneres les precaucions necessàries perquè la transmissió de renous d'un local a un altre per via aèria i estructural no sobrepassi, a 1 m de la paret mitgera en el local veí més afectat, el nivell de 50 dBA.

7.- En l'ambient interior dels locals industrials es prendran les mesures necessàries perquè la seva transmissió a l'exterior sigui inferior al que s'estableix en els nombres anteriors, i alternativa o complementàriament:

- En totes les edificacions els tancaments hauran de posseir un aïllament acústic que proporcioni una absorció mínima per als renous aeris de 30 dB a l'interval de freqüència compresa entre 125 i 4000 Hz.
- Els elements constructius i d'insonorització dels recintes en què s'allotgin activitats i instal·lacions industrials, comercials i de serveis hauran de posseir capacitat suficient per a l'absorció acústica de l'excés d'intensitat sonora que s'origina a l'interior dels mateixos, i fins i tot, si fos necessari, disposaran de sistemes de ventilació induïda o forçada que permetin el tancament dels buits o finestres existents o projectades.

8.- Per corregir la transmissió de vibracions hauran de tenir-se en compte les següents regles:

- Tot element amb òrgans mòbils es mantindrà en perfecte estat de conservació, principalment pel que fa al seu equilibri dinàmic i estàtic, així com la suavitat de marxa dels seus coixinets o camins de rodadura.



- No es permet l'ancoratge de maquinària i els suports de la mateixa o qualsevol òrgan mòbil en les parets mitgeres, sostres o forjats de separació entre locals de qualsevol classe o activitat.
- L'ancoratge de tota màquina o òrgan mòbil en sòls o estructures no mitgeres ni directament connectades en els elements constructius de l'edificació es disposarà en tot cas interposant dispositius antivibradors adequats.
- Totes les màquines se situaran de manera que les seves parts més sortints al final de la carrera de desplaçament quedin a una distància mínima de 0,70 m dels murs perimetrals i forjats, havent d'elevat-se a 1 m aquesta distància quan es tracti d'elements mitjancers.
- Els conductes pels quals circulin fluïts o gasosos en forma forçada, connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment, disposaran de dispositius de separació que impedeixin la transmissió de les vibracions generades en tals màquines.
- Les brides i suports dels conductes tindran elements antivibradors. Les obertures dels murs per al pas de les conduccions s'emplenaran amb materials absorbents de la vibració.

9.- Els operacions encarregats del maneig d'aparells generadors de trepidacions només estaran sotmesos als valors admesos per la norma ISO 2631/1974. En tot cas, la normativa de nivells sonors s'adequarà com a mínim al Decret 20/1987 de la CAIB per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de renous i vibracions.

j).- Protecció tallafocs.

En sol·licitar de l'Ajuntament llicència urbanística o, si escau, la d'activitat, es presentarà un projecte de justificació del compliment del document bàsic: Seguretat en cas d'incendis del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació.

k).- Zones de protecció de la Siquia de Banyeres.

1.- La Siquia de Banyeres té la consideració de llit de domini públic hidràulic pel que a la zona de servitud d'aigües s'haurà de complir amb tot el que estableix el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títol preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents, llacunes i zones humides que s'assenyalen en la documentació gràfica, de conformitat amb la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears, requerirà l'autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics. A aquests afectes i de conformitat amb el que s'estableix en l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplària de cinc (5) metres, mesura des dels marges i la zona de policia tindrà una amplària de cent (100) metres, també mesurats des dels esmentats marges. La zona de servitud, d'acord amb l'article 8 del citat Reglament, podrà justificadament modificar-se, amb l'autorització prèvia de la DGRH, per raons topogràfiques o hidrogràfiques.

No obstant l'anterior i d'acord amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, des de l'aprovació definitiva del Pla parcial, a les zones de policia situades en sòl urbà no es requerirà la citada autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics.

A la zona de servitud no es podrà autoritzar cap edificació, exceptuant les plantacions i les de caràcter excepcional previstes en l'article 7, apartat 2, del citat Reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia se subjectaran a allò que s'ha previst en els articles 9, 14 i 78 del citat Reglament del domini públic hidràulic, així com als articles corresponents del Pla hidrològic de les Illes Balears.

2.- Abocament d'aigües.

Queda prohibit, d'acord amb l'article 100 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa. En aquesta s'inclou l'abocament d'aigües pluvials, excepte que es garanteixi que la qualitat i citat abocat no afectarà al llit. Així mateix, de conformitat amb el que estableix l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament pels particulars dels llits o dels béns situats en ells requereix la prèvia concessió o autorització administrativa. A aquests efectes les obres destinades a la canalització, cort o cobertura de qualsevol llit requereix la presentació prèvia del projecte subscrit per tècnic competent, conforme al que estableix l'article 126, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com incloure l'encreuament d'esteses elèctriques i qualsevol tipus de pas per damunt o per sota del llit. El compliment de les esmentades prescripcions s'inclourà i justificarà en un projecte específic.

A aquests efectes, s'ha situat una zona verda lineal al costat d'aquest llit com a protecció del mateix i per evitar que les edificacions el puguin alterar.

l).- Zones de protecció de les carreteres.

De conformitat amb el que estableix la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres, no podrà autoritzar-se cap edificació ni serveis a les zones



de domini públic, les quals seran les compreses entres dues línies paral·leles a les arestes exteriors de la explanació i a una distància d'aquestes de vuit (8) metres en vies de quatre o més carrils, de tres (3) metres en vies de dos carrils de les xarxes primària o secundària i d'un (1) metre en vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

A les zones de protecció de la carretera, que seran les compreses entres dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de la explanada i a una distància d'aquestes de divuit (18) metres (carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària), no podran realitzar-se obres ni es permetran, prèvia autorització, més usos que els compatibles amb la seguretat vial. En els nous sòls urbans, les alineacions de les edificacions se situaran fora de la zona de protecció.

A les zones de reserva vial, que seran les compreses entres dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de la explanada i a una distància d'aquestes de cent (100) metres per a vies de quatre o més carrils, cinquanta (50) metres per a vies de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de vint-i-cinc (25) metres per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural, es prohibeix l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació, excepte les de mera conservació de les existents i també qualsevol altra classe d'activitat que pugui elevar el valor del sòl, excepte els cultius agrícoles.

II).- Prevenció de la contaminació ambiental

1.- Per raons de seguretat mitjà ambiental o sanitàries, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses, l'índex de les quals i grau d'intensitat sigui 5 d'acord amb l'annex II del Decret 18/1996, de 8 de febrer, mitjançant el qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades. En qualsevol cas, excepte que s'adoptin mesures correctores adequades i prèvia autorització de l'administració competent, estan expressament prohibides les activitats de les indústries que es relacionen en l'annex I del Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

2.- Tant el Projecte d'urbanització com els diferents projectes d'edificació hauran de complir, d'acord amb l'assenyalat en l'apartat 2.5.d de la memòria, les condicions establertes en la Llei 3/2005, de 20 d'abril quant a les condicions d'il·luminació i les característiques reflectores dels paviments.

3.- Amb caràcter general, els projectes hauran de justificar l'elecció dels materials de construcció en relació amb els seus efectes sobre el medi ambient, havent de justificar el compliment de la Directiva 89/106/CE de Productes de la construcció.

4.- En la redacció dels projectes d'edificació es potenciarà la utilització, sempre que sigui possible, d'energies alternatives i hauran de justificar el compliment de la Directiva 2002/91/CE d'Eficiència energètica dels edificis.

m).- El projecte d'urbanització i per projectes d'edificació hauran de justificar i complir amb la legislació següent:

1.- Les mesures d'estalvi d'aigua previstes en el Decret 55/2006 de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i fontaneria de baix consum i estalviadora d'aigua (BOIB n. 91, de 29.06.06).

2.- El que s'estableix a la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i amb el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n.157 ext., de 29.10.10), modificat mitjançant el Decret 94/2011, de 16 de setembre (BOIB n. 143, de 22.09.11).

3.- El que s'estableix a la Llei 32/2003, de 3 de novembre, general de telecomunicacions (BOE n.264, de 04.11.03) i amb el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

n).- Eliminació de residus.

S'haurà de complir amb el que s'estableix en el Decret 21/2000, de 18 de febrer, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial per a la gestió dels residus sòlids de Mallorca (BOIB n. 25, de 26.02.00, correcció d'errors en el BOIB n. 105, de 31.08.02).

6.2.- Zona industrial (ID)

6.2.1.- Industrial en tipologia aïllada amb reculades dels vials i de les fites de la parcel·la (ID aïllada en el plànol d'ordenació).

a).- Paràmetres de parcel·lació:

- Superfície de parcel·la mínima (m2): 1.000

- Façana/fons mínim de parcel·la (m): 15/30

b).- Paràmetres d'edificació:



- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,7
- Altura reguladora màxima (m): 12.
- Altura total (m): 15
- Nombre màxim de plantes: S+B+2P
- Separacions mínimes a vies i ELP (m): 3
- Separacions mínimes a fites i fons (m): 3. Les edificacions i instal·lacions s'hauran de separar 18 metres de l'aresta de explanada de la carretera.
- Superfície mínima de jardins privats (%): 20
- Nombre mínim d'aparcaments privats (plaça / m2 d'edificació): 1/100

c).- Condicions particulars de les parcel·les.

La Síquia de Banyeres i el conjunt de les tres sínies existents en la parcel·la 01.E es consideren elements etnològics a protegir i conservar.

Sense perjudici de la seva integració o no en la composició de l'edificació, el pou de marès existent en la parcel·la 05.D haurà de conservar-se.

6.2.2.- Industrial en tipologia contínua (ID contínua en el plànol d'ordenació).

a).- Paràmetres de parcel·lació:

- Superfície de parcel·la mínima (m2): 800
- Façana/fons mínim de parcel·la (m): 15/30

b).- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 70
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,7
- Altura reguladora màxima (m): 12.
- Altura total (m): 15
- Nombre màxim de plantes: S+B+2P
- Separacions mínimes a vies i ELP (m): 3. Aquesta separació també regeix per a les fites amb sòl rústic, en aquest cas la mitgera de l'edificació haurà de tractar-se com a façana.
- Separacions mínimes a fites (m): 0, encara que les edificacions i instal·lacions s'hauran de separar 18 metres de l'aresta d'esplanada de la carretera.
- Nombre mínim d'aparcaments privats (plaça / m2 d'edificació): 1/100

6.2.3.- Règim d'usos permesos:

1.-L'ús d'habitatge només es permetrà en el cas d'habitatge del guarda, vigilant o porter de cada indústria. També s'admetrà com a ús annexo al principal la instal·lació de l'ús comercial a l'engròs, administratiu privat i d'establiment públic que estaran al servei de l'activitat principal. La superfície dels usos annexos no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la.

2.-L'ús públic es limitarà exclusivament als aspectes recreatius, esportius i culturals en el conjunt de l'equipament col·lectiu del sector industrial.

3.-L'ús d'activitats i instal·lacions complementàries se circumscriurà als centres mercantils, comunicacions i telecomunicacions, parcs, tallers, magatzems i infraestructures.

4.-L'ús industrial es permetrà en totes les seves versions, d'acord amb el que s'estableix en el present Pla parcial. En les parcel·les industrials, almenys el 50 % de l'aprofitament s'haurà de destinar a ús industrial

5.- Els usos de magatzem i indústria també admetran la venda dels productes emmagatzemats o fabricats.

6.3.- Zona comercial (C)

Zona comercial en edificació aïllada dels vials i de les fites de la parcel·la (C en el plànol d'ordenació).

a).- Paràmetres de parcel·lació:

- Superfície de parcel·la mínima (m2): L'existent



- Façana mínima de parcel·la (m): L'existent

b).- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
- Altura reguladora màxima (m): 7
- Altura total (m): 9
- Nombre màxim de plantes: S+B+1P
- Separacions mínimes a vies i ELP (m): 3
- Separacions mínimes a fites i fons (m): 3
- Nombre mínim d'aparcaments privats (plaça / m2 d'edificació): 1/100

c).- Règim d'usos permesos:

- Industrial: Magatzems.
- Serveis o terciari: Comercial a l'engròs, administratiu privat i establiments públics (bars, cafeteries i restaurants)
- Equipaments: Tots.
- Comunicacions i infraestructures: Instal·lacions i serveis, transport, comunicacions i telecomunicacions i aparcament de vehicles.
- Espais lliures: Públics i privats.

6.4.- Zona d'equipaments (EQ)

Zona d'equipaments sociocultural (EQ-SC) i esportiu (EQ-E) en edificació aïllada.

a).- Paràmetres de parcel·lació:

- Superfície de parcel·la mínima (m2): L'existent
- Façana mínima de parcel·la (m): L'existent

b).- Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 60 en EQ-SC i 20 en EQ-E
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1 en EQ-SC i 0,20 en EQ-E
- Altura reguladora màxima (m): 7 en EQ-SC i 3,50 en EQ-E
- Altura total (m): 2 sobre l'altura reguladora.
- Nombre màxim de plantes: S+B+1P
- Separacions mínimes a vies i ELP (m): 3
- Separacions mínimes a fites i fons (m): 3
- Nombre mínim d'aparcaments privats (plaça / m2 d'edificació): 1/100

c).- Règim d'usos permesos:

- Equipaments (EQ-SC): Sociocultural. S'admetrà com a ús annex i al servei de l'activitat l'ús de bar i restaurant, així com el de tenda d'efectes culturals, i l'ús administratiu.
- Equipaments (EQ-E): Esportiu. S'admetrà com a ús annexo i al servei de l'activitat l'ús de bar i restaurant, així com el de tenda d'efectes esportius, i l'ús administratiu.
- Espais lliures: Públics.

6.5.- Mesures correctores.

El projecte d'urbanització i els diferents projectes d'edificació hauran de complir amb les mesures correctores que, si escau, assenyali l'informe i la memòria de sostenibilitat ambiental.

L'Ajuntament, d'acord amb el PIB, determinarà en la seva estructura el departament o els departaments encarregats de vetllar pel seguiment dels plans de vigilància que s'estableixin. S'estableix l'obligació de realitzar un seguiment dels consums reals d'aigua tant de les indústries com dels serveis comuns. Aquest seguiment podrà ser, d'acord amb l'Ajuntament, realitzat per una entitat especialitzada existent o creada a aquests efectes diferent de l'Administració.





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, 23 de març de 2015

El secretari delegat

Jaume Munar Fullana

