

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES

11230

Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions de la modificació puntual 1/2016 de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de sa Pobla per regular les condicions aplicables a la zona comercial privada que afecta el sòl urbà de s'Obac-Crestatx i Son Toni

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 28 de setembre de 2016, va prendre l'acord següent:

“Atès l'expedient relatiu a la modificació puntual 1/2016 de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de sa Pobla per regular les condicions aplicables a la zona comercial privada que afecta el sòl urbà de S'Obac-Crestatx i Son Toni, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 164 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aquesta Comissió Insular acorda aprovar definitivament l'expressada modificació puntual, tot subjectant-se a les prescripcions següents:

1.- El títol de l'article 4.6.3 “Condicions d'ús” ha de dir 4.13.3 “Condicions d'ús”, el títol de l'article 4.6.4 “Condicions de l'edificació, tancaments i d'estètica” ha de dir 4.13.4 “Condicions de l'edificació, tancaments i d'estètica”, el títol de l'article 4.6.5 “Connexió al clavegueram” ha de dir 4.13.5 “Connexió al clavegueram” i el títol de l'article 4.6.6 “Accessos a parcel·les” ha de dir 4.13.6 “Accessos a parcel·les”.

2.- S'afegeixen dos nous paràgrafs al final de l'apartat 4.13.3 amb el contingut següent:

Dins el tràmit d'atorgament de la llicència urbanística que empari la implantació d'usos sanitari, docent o cultural és preceptiu i vinculant l'emissió de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures i Mobilitat del Consell de Mallorca (apartat 2 de l'art. 31 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres) que, a banda d'avaluar les possibles afeccions a la carretera Ma-2200, ha de verificar el compliment dels objectius de qualitat acústica aplicables a aquests usos, tant a les àrees urbanitzades existents com als espais interiors, que s'estableixen a la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou i el Reial Decret 1367/2007, de 19 de octubre, pel que es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques, en base a l'estudi acústic de la totalitat de l'àmbit a on s'implanti qualsevol d'aquests usos que permeti avaluar-ne l'impacte acústic i, si n'és el cas, adoptar les mesures adequades per reduir-lo amb la finalitat de garantir la no superació dels llindars màxims que s'estableixen en l'esmentada normativa.

Aquestes mesures adequades per reduir l'impacte acústic s'hauran d'ajustar tant a les condicions de l'edificació establertes a l'article 4.13.2 com a les condicions d'integració estètica i ambiental de la zona, en compliment de la regulació que s'estableix a l'article 4.13.4 respecte a les condicions de l'edificació, tancaments i d'estètica.

3.- En compliment dels condicionants imposats pel Comitè Tècnic Conjunt de la Comissió d'Emergències i Protecció en sessió d'1 de juliol de 2016 s'afegeix un nou plànol ZAR “Mapa de Risc d'Incendi” a E 1:10.000, el qual s'adjunta, i un nou apartat 4.13.3 “Condicions en relació amb el risc d'incendi i d'inundació” amb el contingut següent:

1. En compliment del Codi Tècnic d'Edificació i de l'article 11 del Decret 125/2007 les edificacions confrontants a zona forestal han de tenir una franja de 25 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, amb baixa càrrega de combustible vegetal, així com un camí perimetral de 5 m, que podrà estar inclòs en l'esmentada faixa.
2. L'execució de la franja d'autoprotecció és a efectes de prevenció i d'autoprotecció d'incendis forestals de l'edificació. Per tant, la necessitat de realitzar les tasques de reducció del combustible vegetal sobre el terreny forestal, no pot suposar en cap cas un canvi d'ús ni una pèrdua del caràcter forestal d'aquest.
3. La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies d'accés alternatives, si l'accés únic supera els 20 m de llargada en terreny forestal, aquest haurà de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.
4. En les zones d'alt risc d'incendi forestal serà necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis. Aquest podrà substituir l'exigència d'un dipòsit d'aigua per a una primera situació d'emergència.
5. Les actuacions silvícoles hauran de tenir un manteniment periòdic per garantir el compliment de les seves funcions preventives.
6. Durant l'època de perill d'incendis i, en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència ha d'estar garantit el pas a la finca per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'article 7 del Decret 125/2007.





7. En relació amb el risc d'inundació s'han de complimentar les indicacions del Pla Hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Reial Decret 701/2015. Per a això, s'haurà de sol·licitar informe de l'administració hidràulica dins el procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques.

4.- Es comunica a l'Ajuntament que en complimentació dels condicionants imposats pel Comitè Tècnic Conjunt de la Comissió d'Emergències i Protecció en sessió d'1 de juliol de 2016, tenint en compte que les parcel·les objecte de la modificació formen part de dues urbanitzacions confrontants a zona forestal, aquestes han de tenir un Pla d'Autoprotecció segons s'estableix al RD 893/2013, de 15 de novembre, pel qual s'aprova la Directriu bàsica de planificació de protecció civil d'emergència per incendis forestals i el Decret 41/2005 INFOBAL.

5.- Atès que la regulació proposada permet l'ús comercial cal recordar l'aplicació del règim transitori que regeix per als grans establiments comercials que s'estableix a la Norma territorial cautelar prèvia a la formulació del Pla director sectorial d'equipaments comercials de Mallorca, aprovada definitivament pel Ple del Consell de Mallorca en sessió de dia 11 de febrer de 2016 (BOIB núm. 28 d'1 de març de 2016)."

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

Títol 4

Normes particulars del sòl urbà i urbanitzable

Capítol 1

Generalitats

Article 4.1.3. Divisió per zones

Als efectes d'aplicació de les Normes particulars objecte d'aquest Títol, s'estableixen les següents zones

Ciutat antiga.
Intensiva 1.
Intensiva 2.
Monuments i conjunts historicoartístics.
Extensiva 1.
Extensiva 2.
Industrial i de serveis.
Equipaments.
Espais lliures i zones verdes.
Xarxa viària urbana i aparcament.
Infraestructures i serveis urbans.
Zona comercial privada.

Capítol 13

Zona Comercial Privada

Article 4.13.1.- Definició, àmbit i tipologia de l'edificació

Comprèn dues parcel·les urbanes, situades a les ordenacions urbanes de s'Obac/Crestatx i Son Toni. La seva ubicació exacta es troba grafiada als Plànols d'Ordenació n° 10 i 16, de les N.S.-2003, vigents a data d'avui.

La tipologia de les edificacions ha d'harmonitzar amb les pròpies de la zonificació adjacent (Extensiva).

Dites parcel·les, malgrat podrien assumir usos d'equipaments de índole pública, no formen part de les reserves municipals per a usos dotacionals.

Article 4.13.2.- Condicions de l'edificació

Tipologia d'ordenació aïllada

Superfície mínima de solar	Parcel·les aprovades per l'Ajuntament el 29/01/97
Per a noves parcel·les	2.000 m2
Façana mínima a vial	30 m
Fondària mínima	30 m



Altura reguladora màxima	7 m
Nombre de plantes	s, b, p.
Ocupació màxima	0% en baixa i en pis
Separació mínima a les partions	3 m. a laterals i fons i 5 m. a front
Coefficient d'aprofitament net	0,25 m2/ m2
Separació mínima entre edificis del mateix solar	6 m
Percentatge mínim d'àrees enjardinades privades en el solar	40%
Aparcaments privats dins el solar	Segons Art. 4.1.4.- Aparcaments privats

Article 4.13.3.- Condicions d'ús

Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

Comercial Privat

Usos Detallats (**)	G	D	S	C(**)
Habitatge unifamiliar	No			
Habitatge plurifamiliar	No			
Res. Comunitàries	No			
Ús industrial	No			
Magatzems	No			
Taller industrial	No			
Ús Comercial	2,3	6	1,2,3,4	
Administratiu	No			
Ús turístic	No			
Establiments públics	2,3	6	1,2,3,4	
Espectacles públics	No			
Eq. Sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
Equipament docent	1,2,3	6	1,2,3,4	
Eq assistencial	1	6	2,3,4	
Eq admin-institucional	1	6	1,2,3,4	
Eq esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5	
Eq seguretat	1	6	2,3,4	
Equipament sanitari	1	6	2,3,4	
Equipament religiós	No			
Eq funerari (*)	No			(*)
Eq comercial	1	6	1,2,3,4	
Eq espectacles públics	No			
Eq establiments públics	No			
Xarxa viària	No			
Instal·lacions i serveis	1	2	4,5	
Ús transport	No			
Telecomunicacions	No			
Aparcament vehicles	No			
Espai lliure públic	1		Art.3.5.11	
Espai lliure privat	2,3		Art.3.5.11	

G: Grup (art. 3.3.4)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

C: Categoria (art. 3.5.7)

(*) Activitats admeses segons ordenació específica

(**) S'admetran el usos secundaris i residencial segons la regulació específica de cada un dels usos principals admesos i amb les limitacions i



característiques definides a l'articulat general que les regula.

D: Dimensió (art. 3.5.12)

1. Fins a 200 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 900 m²
4. Fins a 2.200 m²
5. Fins a 5.000 m²
6. Sense límit

S: Situació (art.3.5.13.)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

Activitats prohibides (art. 3.5.7.):

1. Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.
2. Comerç i emmagatzement de productes fitosanitaris.
3. Fusteries de fusta i metàl·liques.
4. Ferreries.
5. Transports de mercaderies.
6. Magatzems de material de construcció.
7. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial.
8. Tallers mecànics (amb l'excepció de petits talles artesanals).
9. Magatzems a l'engròs de productes agrícoles.
10. Indústries càrniques de transformació.
11. Benzineres

Altres regulacions:

Qualsevol activitat quedarà sotmesa, si correspon, al compliment de la normativa sectorial i de rang superior que li sigui d'aplicació

Dins el tràmit d'atorgament de la llicència urbanística que empari la implantació d'usos sanitari, docent o cultural és preceptiu i vinculant l'emissió de l'informe de la Direcció General d'Infraestructures i Mobilitat del Consell de Mallorca (apartat 2 de l'art. 31 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres) que, a banda d'avaluar les possibles afeccions a la carretera Ma-2200, ha de verificar el compliment dels objectius de qualitat acústica aplicables a aquests usos, tant a les àrees urbanitzades existents com als espais interiors, que s'estableixen a la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou i el Reial Decret 1367/2007, de 19 de octubre, pel que es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Renou, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques, en base a l'estudi acústic de la totalitat de l'àmbit a on s'implanti qualsevol d'aquests usos que permeti avaluar-ne l'impacte acústic i, si n'és el cas, adoptar les mesures adequades per reduir-lo amb la finalitat de garantir la no superació dels llindars màxims que s'estableixen en l'esmentada normativa.

Aquestes mesures adequades per reduir l'impacte acústic s'hauran d'ajustar tant a les condicions de l'edificació establertes a l'article 4.13.2 com a les condicions d'integració estètica i ambiental de la zona, en compliment de la regulació que s'estableix a l'article 4.13.4 respecte a les condicions de l'edificació, tancaments i d'estètica.

Condicions en relació amb el risc d'incendi i d'inundació:

1. En compliment del Codi Tècnic d'Edificació i de l'article 11 del Decret 125/2007 les edificacions confrontants a zona forestal han de tenir una franja de 25 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, amb baixa càrrega de combustible vegetal, així com un camí perimetral de 5 m, que podrà estar inclòs en l'esmentada faixa.
2. L'execució de la franja d'autoprotecció és a efectes de prevenció i d'autoprotecció d'incendis forestals de l'edificació. Per tant, la necessitat de realitzar les tasques de reducció del combustible vegetal sobre el terreny forestal, no pot suposar en cap cas un canvi d'ús ni una pèrdua del caràcter forestal d'aquest.
3. La zona edificada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es pugui disposar de les dues vies d'accés alternatives, si l'accés únic supera els 20 m de llargada en terreny forestal, aquest haurà de finalitzar en un fons de sac de forma circular de 12,50 m de radi.
4. En les zones d'alt risc d'incendi forestal serà necessari que la zona edificada compti amb almenys un hidrant exterior degudament



normalitzat per a la seva eficaç utilització pels serveis d'extinció d'incendis. Aquest podrà substituir l'exigència d'un dipòsit d'aigua per a una primera situació d'emergència.

5. Les actuacions silvícoles hauran de tenir un manteniment periòdic per garantir el compliment de les seves funcions preventives.

6. Durant l'època de perill d'incendis i, en qualsevol cas, quan hi hagi una emergència ha d'estar garantit el pas a la finca per als serveis d'emergències, tal i com s'especifica a l'article 7 del Decret 125/2007.

7. En relació amb el risc d'inundació s'han de complimentar les indicacions del Pla Hidrològic de les Illes Balears aprovat pel Reial Decret 701/2015. Per a això, s'haurà de sol·licitar informe de l'administració hidràulica dins el procediment d'atorgament de les llicències urbanístiques.

Art. 4.13.4.- Condicions de l'edificació, tancaments i d'estètica

Condicions d'integració estètica i ambiental: per a aquesta zona, es mantindrà el caràcter tradicional de la zona, respectant les característiques i els valors ambientals.

No es concedirà llicència d'edificació i ús del sòl als projectes ni a les obres que no respectin aquest caràcter, i tant els projectes d'obra nova com les reformes i accions de rehabilitació hauran d'acomplir les determinacions següents:

a) Façanes:

Els colors, material i acabats de les façanes hauran de correspondre als de les edificacions tradicionals, tenint en compte sobretot aquests aspectes:

- La composició de la façana procurarà el predomini dels massissos damunt les obertures.
- El color de la façana serà de la gamma d'ocres-terra. Es prohibeixen els acabats de maó vist.
- Les finestres seran, en general, amb persianes del tipus de llistó.

Justificadament i per exigències tècniques derivades de l'activitat que s'hi desenvolupi es podran autoritzar altres solucions, sempre que es complementin amb mesures addicionals que minimitzin el seu impacte visual des de l'exterior de la parcel·la.

b) Cobertes:

Les cobertes de la darrera planta habitable seran majoritàriament inclinades i de teula aràbiga de color ocre, quan aquestes siguin planes seran de rajola de fang tipus tradicional o similar i de color ocre igual a les teules.

A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que calgui instal·lar a la part superior de l'edifici de manera que no siguin visibles des de la via pública ni a llarga distància.

c) Tancament de solars:

Els tancaments de parcel·la a carrer o àrea pública sols podran ser opacs fins a una altura d'1 m sobre la rasant del carrer, havent-se de construir amb materials i acabats concordants amb els de la zona. Per damunt d'aquesta altura s'admetran únicament elements diàfans fins a una altura de 2,50 m, quedant prohibida la utilització de filferro amb pues. Aquests tancaments podran completar-se, per l'interior, amb bardisses. Quan a causa de la configuració del terreny, per ser aquest més alt que la rasant del carrer, sigui precís construir un mur de contenció de les terres, es podrà augmentar l'altura del tancament opac fins a una altura de 2 m sobre la rasant del carrer. En el cas que el mur de contenció hagi de ser de major altura, aquest adoptarà una forma escalonada, a la manera tradicional, amb una altura màxima de bancals de 2 m i reculada mínima successiva d'una vegada i mitja l'altura. Quan el terreny quedi a una cota inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament de 1 m d'altura sobre la rasant del carrer. Els tancaments entre parcel·les i a les carreteres seran tractats de la mateixa manera que els tancaments a carrer o àrea pública; podran ser opacs fins a una altura d'1 m sobre la cota del terreny en cada punt, i s'hi admetrà per damunt el filferro o reixeta fins a 2 m.

Art. 4.13.5.- Connexió al clavegueram

Només es permet una connexió per solar, tret dels edificis amb més de 30 m de façana i quan les exigències tècniques derivades de l'activitat que s'hi desenvolupin, així ho requereixin.

Art. 4.13.6.- Accessos a parcel·les

Es permetran dos accessos per parcel·la, per a parcel·les de fins a 3000 m², i tres accessos per a parcel·les superiors a 3000 m².

Justificadament i per exigències tècniques derivades de l'activitat que s'hi desenvolupi es podran autoritzar més accessos.

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, 3 d'octubre de 2016

El secretari de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme

Jaume Munar Fullana

