

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES

6269

Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions del Pla Parcial del Sector SAU 5.2 de les Normes subsidiàries de planejament de Marratxí

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 24 d'abril de 2015, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

“Atès l'expedient relatiu al Pla Parcial del Sector SAU 5.2 de les Normes subsidiàries de planejament de Marratxí, 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 aprovar definitivament l'expressat pla parcial, tot subjectant-se a les prescripcions següents:

- a) Queda introduït dins l'article 7.4. Ordenances Específiques del Pla Parcial SAU 5.2 la següent prescripció: - Les construccions proposades (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, cartells, aerogeneradors, incloses les pales etc.) no superin la cota de 80 metres sobre el nivell de la mar. En el cas que les construccions previstes, inclosos tots els seus elements (com: antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, remats decoratius, etc.), incloses les grues de construcció i similars, superessin els 80 metres d'altura sobre el nivell de la mar o vulneressin les servituds aeronàutiques, en el suposat de que aquestes es modifiquessin, es requerirà un nou informe vinculant d'aquesta direcció General, sense perjudici del que el Ministeri de Defensa estimi en relació amb les seves competències, en particular, respecte a la Base Aèria (de Son Sant Joan).
- b) S'haurà de sol·licitar l'autorització davant la Direcció General d'Indústria i Energia, si així ho preveu el projecte d'urbanització, de les instal·lacions i modificacions de les xarxes de transport, distribució d'energia, tot relativa als reglaments de seguretat industrial d'acord amb la normativa d'aplicació.
- c) Queden incorporats els condicionants de l'informe de la Direcció General d'Interior, Emergències i Justícia del 7 d'abril de 2015.
- d) S'han de complir les determinacions de l'informe de la Direcció Insular de Carreteres del 17 d'abril de 2015, modificant i incorporant en el Projecte de Compensació i d'Urbanització aquells elements que s'indiquen a l'informe. De forma específica queden incloses com a prescripció els següents apartats:
 - Queden exclosos els usos socioculturals, docents, assistencials i sanitaris. A les parcel·les C i B3, definides dins l'estudi acústic, només es permetrà l'ús d'equipament recreatiu, llevat que els estudis acústics i mesures correctores permetin la implantació dels usos admesos a la resta de parcel·les.
 - El projecte d'urbanització haurà de revisar i completar l'estudi acústic presentat i s'hauran d'incorporar a la urbanització del sector les mesures correctores que en resultin, a càrrec del promotor incloent la plantació i barreres antirenou als espais lliures que envolten el sector. Aquestes mesures prestaran especial atenció a la parcel·la on s'ubiquen els serveis d'interès públic i social.
 - Es permetrà l'ús social a la parcel·la corresponent a la reserva de sòl destinat a dotacions qualificades com a serveis d'interès públic i social en compliment del Reglament de planejament, sempre que es tenguin en compte en el disseny de les mesures correctores i es planifiqui la ubicació, l'orientació i la distribució dels edificis amb vista a minimitzar els nivells d'immissió a la zona on se situï l'ús social.
 - Queda suprimida la previsió d'accés pel camí des Morts, tant de l'apartat 4.1-Xarxa Viària de la Memòria com dels plànols (especialment 8.3 i 8.9), i només es permetrà el pas de vehicles no motoritzats entre el camí des Morts i el nou vial previst al sector.
 - Abans de l'aprovació dels projectes de compensació i d'urbanització del sector, s'haurà de recaptar la pertinent autorització de la Direcció Insular de Carreteres del Consell Insular de Mallorca.
 - Queden establertes en el conjunt de les voravies del Pla Parcial SAU 5.2 les voravies mínimes que estableix el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, les quals s'hauran d'incloure dins el projecte d'urbanització.



e) Queda establert dins l'apartat 7.4.2 de les ordenances que la parcel·la Zona d'Interès Públic i Social, disposarà d'un mínim del 25% destinat a ús social i un mínim del 50% destinat a ús esportiu.

f) S'han d'incloure dins el Projecte d'Urbanització els següents condicionants de l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics:

- La infraestructura d'endegament del torrent s'ha d'adscriure al Domini Públic Hidràulic.
- El projecte de desenvolupament del Pla Parcial del SAU 5.2 Son Macià requerirà resolució administrativa expressa de la Direcció General de Recursos Hídrics per a la seva autorització i prèviament a l'execució de les obres.
- El projecte d'urbanització haurà de tenir un annex hidràulic en el que s'incloguin els corresponents càlculs hidrològics i hidràulics justificatius de la secció de l'endegament proposada, firmat per tècnic competent.
- Dins el Domini Públic Hidràulic no es poden fer construccions longitudinals (serveis).
- S'ha de garantir que el cabal que desguassa el torrent és conduït adequadament a l'endegament projectat i d'aquest a l'obra de fàbrica de la Ma-13 i que en aquestes transicions no es produeixen desbordaments que puguin afectar a la seguretat de persones i béns.

g) Seran d'obligat compliment les determinacions de la Llei 11/2014 de 15 d'octubre de comerç de les Illes Balears o Legislació posterior que la substitueixi.

h) Queda inclòs dins l'apartat 6.12.- Compromisos del Promotor, que el vial de connexió entre el Sector SAU 5.2 i la Ma-13, així com les infraestructures exteriors, necessàries per tal de garantir el subministrament dels diferents serveis, aniran a càrrec del promotor."

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

7. Ordenances de l'edificació

7.1. Normes comunes

S'estarà al que es disposa per les Normes Urbanístiques de Marratxí.

7.2. Usos

7.2.1.- Equipaments

Amb les següents especificacions derivades del determinat en les NN CC i SS:

USOS DETALLATS	GRUP	TAMANY	SITUACIÓ
TALLERS	1,2,3	1,2	1,2
COMERCIAL	2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4
ADMINISTRATIU	2,3	Tots	1,2,3,4
ES. PÚBLICS	1,2,3	1,2	1,2,3,4
EQ. SOCIOCULTURAL	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. DOCENT	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. ASSISTENCIAL	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. ADM-INSTITUC	1	Tots	1,2,3,4
EQ. ESPORTIU	1,2,3	Tots	Totes
EQ. SEGURETAT	1	Tots	2,3,4
EQ. SANITARI	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. RELIGIÓS	1,2,3	Tots	1,2,3,4
EQ. COMERCIAL	1,2,3	Tots	2,3,4
EQ. RECREATIU	1,2,3	Tots	2,3,4
INST./SERV.	1,2	1,2	2,3,4
TELECOMUNICACIONS	1,2,3	1,2,3	1,2
APARCAMENTS VEHICLES	1,2,3	Tots	1,2,3,4
ESPAI LLIURE PÚBLIC	1	Tots	5

- Queden exclosos els usos socioculturals, docents, assistencials i sanitaris. A les parcel·les C i B3, definides dins l'estudi acústic, només es permetrà l'ús d'equipament recreatiu, llevat que els estudis acústics i mesures correctores permetin la implantació dels usos

admesos a la resta de parcel·les.

7.2.2.- Infraestructura

Per a la instal·lació dels serveis necessaris per a les dotacions previstes en aquest pla parcial.

7.2.3.- Social

Per a activitats socioculturals de relació o associació, custòdia, transmissió i conservació de coneixements i arts i investigació.

7.2.4.- Esportiu

Activitats destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives.

7.2.5.- Servitud de limitació a activitats

L'àmbit del polígon SAU 5.2 es troba principalment afectat per la Superfície Horitzontal Interna de l'Aeroport de Son Bonet i per la Superfície d'Aproximació Intermèdia de la maniobra VOR RWY 06L i la Superfície d'Aproximació Intermèdia Tacan RWY 24R de l'aeroport de Palma de Mallorca. Veure plànol 8.18

La superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en la virtut de les quals l'Autoritat Nacional de Supervisió Civil o l'òrgan competent del Ministeri de Defensa, en l'àmbit de les seves pròpies competències, podran prohibir, limitar o condicionar activitats que se situïn dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i abastarà, entre unes altres:

- Les activitats que suposin o portin aparellada la construcció d'obstacles del tal índole que puguin induir turbulències.
- L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectores que puguin donar lloc a enlluernament.
- Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
- Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altra índole.

7.3. Ordenances d'estètica

S'utilitzarà un llenguatge arquitectònic d'acord amb les tendències d'innovació pròpies dels usos permesos, fugint d'arquitectures mimètiques.

Se cercarà la integració en l'entorn tant en la solució arquitectònica com en la utilització dels materials i colors, el tractament dels espais exteriors, l'optimització de recursos i, especialment, l'adaptació bioclimàtica i estalvi energètic.

Pel que fa a les il·letes amb façana a l'autopista, es considera que, ja que l'altura permesa a las edificacions és només de dues plantes, no cal establir disposicions específiques.

7.4. Ordenances específiques de la zona

7.4.1. Zona equipaments:

- Paràmetres comuns a totes les zones:

Superfície mínima de parcel·la	2000 m ²
Façana mínima	30 m(*)
Ocupació	50%
Nombre de plantes sobre rasant	2
Altura màxima	10 m
Altura total	12 m
Reculades	5 m
Aparcaments en interior de parcel·la	1,33 pl/100 m ² edificats



(*) Parcel·les en cul-de-sac: façana mínima 20m.

S'enjardinarà o s'arbrarà almenys el 50 % de la superfície d'espai lliure. S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada 40m2.

- Edificabilitat per zones:

ZONA A	0,290000 m2/m2
ZONA B	0,492722 m2/m2
ZONA C	0,382000 m2/m2

- Restriccions a l'edificació:

Zona de protecció de la urbanització de Son Macià. Franja de 30m entre el sector i la urbanització de Son Macià (25m de reculada respecte al límit de parcel·la). Zona d'ús privat, no edificable, amb plantació d'arbrat, computable a efectes d'edificabilitat. A executar conjuntament amb la resta d'espais lliures del polígon, de similars característiques a les definides a les zones verdes públiques.

Les construccions proposades (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny u objecte fix (postes, antenes, cartells, aerogeneradors, incloses les pales etc.) no superin la cota de 80 metres sobre el nivell de la mar. En cas que les construccions previstes, inclosos tots els seus elements (com: antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, remats decoratius, etc.), incloses les grues de construcció i similars, superessin els 80 metres d'altura sobre el nivell de la mar o vulneressin les servituds aeronàutiques, en el suposat que aquestes es modifiquessin, es requerirà un nou informe vinculant d'aquesta Direcció General, sense perjudici del que el Ministeri de Defensa estimi en relació amb les seves competències, en particular, respecte a la Base Aèria (de Son Sant Joan).

7.4.2. Zona Serveis d'interès públic i social:

Superfície de parcel·la	3.220,00 m2
Edificabilitat	0,4 m2/ m2
Ocupació	50%
Altura màxima	la necessària per a la instal·lació socioesportiva
Reculades	5 m

Per tractar-se de dotacions públiques, l'edificabilitat assignada pel Pla Parcial no computa en l'aprofitament total del Sector.

La parcel·la Zona d'Interès Públic i Social disposarà d'un mínim del 25% destinat a ús social i un mínim del 50% destinat a ús esportiu.

7.4.3. Zona infraestructura:

Destinades a la instal·lació de serveis necessaris.

7.5. Ordenances de protecció mediambiental

7.5.1. Vegetació

La vegetació a sembrar serà d'espècies autòctones i de baix consum d'aigua, utilitzant-la per a la creació de barreres acústiques.

Les parcel·les es tancaran amb tanques vegetals i / o tanques metàl·liques sobre mur de 0.40 m d'altura màxima.

7.5.2. Materials

En la utilització dels materials es recomana:

S'escolliran els sistemes de construcció i materials més sostenibles.

Prevaldran els materials naturals o reciclats.

S'usaran fustes de cicle sostenible.

S'utilitzaran preferentment aïllants minerals o vegetals.



No s'utilitzaran pintures amb plom, amiant, materials pesats, ni amb continguts de clor.

Els paviments exteriors, seran preferentment porosos i permeables que potenciïn la infiltració de les aigües pluvials.

7.5.3. Energies

En el disseny energètic de les edificacions es tindrà en compte:

Màxim aprofitament de la llum natural.

Sectoritzar la il·luminació segons l'activitat.

Utilitzar il·luminació de baix consum, llarga durada i alt rendiment.

Utilitzar revestiments clars en parets i sostres.

Usar sistemes de control, regulació electrònica i programació de sistemes d'il·luminació, climatització i maquinària. Prioritzar la ventilació natural.

Sectoritzar les instal·lacions de climatització.

Evitar la calefacció per gasoil.

Escalfar l'aigua mitjançant panells solars, amb sistema d'acumulació.

7.5.4. Utilització d'aigua potable

En el disseny de les instal·lacions d'aigua potable es tindrà en compte:

Col·locar mecanismes de regulació del consum de l'aigua potable. Utilitzar preferentment temporitzadors amb cèl·lules fotoelèctriques, o monocomandaments en les aixetes.

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, 31 de maig de 2016

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

Jaume Oliver Morell

