



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

10246

DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA. SERVEI JURIDICOADMINISTRATIU DE PLANEJAMENT. Exp.: PN 2000/0063. El Ple de l'Ajuntament va aprovar definitivament un Pla especial de la zona de règim especial 44-01 (ZRE 44-01) El Secar de Son Sardina

El Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el 27.07.2017 va aprovar definitivament un Pla especial mitjançant el següent acord:

“INFORME DE LA TAG CAP DEL SERVEI. El Ple de l'Ajuntament del 24 d'abril de 2003 va aprovar inicialment, amb prescripcions, el Pla especial de la zona de règim especial 44-01 (ZRE 44-01) El Secar de Son Sardina, prevista al PGOU. S'hi va acordar que la informació pública i la notificació als propietaris afectats es duria a terme una vegada que s'hagués informat favorablement sobre el compliment de les prescripcions imposades pel servei tècnic al seu informe annex.

Per tal de corregir les prescripcions de l'informe tècnic es va anar presentant diversa documentació, fins que sobre aquesta va informar favorablement el Servei de Control de Planejament el 23 de març de 2006. Una vegada resoltes les prescripcions assenyalades a l'acord d'aprovació inicial es pogué continuar la tramitació de l'expedient. I així, una vegada fetes la informació pública i les notificacions, rebudes i informades les al·legacions, i demanats i rebuts diversos informes, el Ple de l'Ajuntament del 30 de març de 2009 va desestimar les al·legacions rebudes, va aprovar provisionalment el Pla especial de la ZRE 44-01, que incloïa el corresponent estudi d'avaluació d'impacte ambiental, i va elevar l'expedient al Consell Insular de Mallorca, en aquell moment òrgan competent per a l'aprovació definitiva del Pla especial, previs els tràmits de la seva competència, particularment la consulta preceptiva a la Comissió Balear de Medi Ambient.

El 9 d'agost de 2010 va entrar a l'Ajuntament, tramès pel Consell Insular de Mallorca, l'acord adoptat pel Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears del 7 de juliol de 2010, pel qual s'acordava la inviabilitat de sotmetre a AAE el dit Pla especial i que, per tant, es tramitàs d'acord amb el Decret 4/1986, a la vegada que s'acordava no emetre informe fins que no s'esmenassin tota una sèrie de mancances del Pla especial. El Consell requeria l'Ajuntament que presentàs aquesta documentació a fi de trametre-la a l'òrgan ambiental.

Durant la tramitació subsegüent, encaminada a complir els requisits exigits per la CMAIB al seu acord del 7 de juliol de 2010, el 21 de desembre de 2012 va tenir entrada a l'Ajuntament l'acord adoptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme del 20 de desembre de 2012, pel qual es retornava l'expedient a l'Ajuntament perquè aquest, d'acord amb la regulació introduïda per la Llei 6/2012, de 6 de juny, adoptàs, si s'esqueia, l'acord d'aprovació definitiva del Pla especial. A més, l'acord del Consell recordava que s'havia de completar la tramitació ambiental de l'expedient; es donava trasllat de l'informe emès pel Servei d'Urbanisme del Departament d'Urbanisme i Territori del 13 de desembre de 2012 i, juntament amb aquest, d'altres informes de les administracions i organismes consultats (informe de la Direcció General d'Ordenació del Territori, del 13 d'octubre de 2009; de la Direcció General de Salut Pública i Participació, del 23 de setembre de 2009; de la Direcció Insular de Carreteres, del 30 d'abril de 2010; de la Direcció General de Recursos Hídrics, del 20 d'agost de 2010; del Departament de Territori del Consell de Mallorca, de 4 de setembre de 2009, i de la Direcció General d'Emergències, de 10 de novembre de 2009). Així el Consell Insular de Mallorca complia el tràmit d'informe del Pla especial previst als articles 72.3 i 73 de la Llei 23/2006.

Des d'aquella data es va continuar la tramitació de l'expedient amb nombrosos tràmits, amb la finalitat de donar una resposta tant a les deficiències assenyalades per l'acord de la CMAIB del 7 de juliol de 2010 com a les observacions contingudes a tots els informes tramesos per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme quan va tornar l'expedient a l'Ajuntament, com a nou òrgan competent per a fer l'aprovació definitiva del Pla especial. Cal referir-se expressament als informes jurídics del 16 de gener i del 7 de febrer de 2013, que analitzaven com afectava el nou marc normatiu consistent en la Llei 7/2012, de 13 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible, la tramitació de les zones de règim especial previstes al Pla general de Palma, per a arribar a la conclusió que la seva tramitació, en tant que eren nuclis rurals ja delimitats com a tals en entrar en vigor el Decret llei 2/2012, de 17 de febrer, quedava emparada per la disposició transitòria cinquena de la Llei 7/2012.

El 18 de juny de 2015, davant l'advertiment de caducitat i arxiu d'actuacions de la CMAIB en relació amb el procediment ambiental corresponent al Pla especial ZRE 44-01, es va enviar a aquest organisme un escrit que justificava la manca de paralització de l'expedient, al qual es va adjuntar una còpia de les actuacions més rellevants de l'expedient des de l'acord de la CMAIB del 7 de juliol de 2010, i es va sol·licitar, atès l'estat avançat de tramitació, que s'emetés l'informe corresponent, en el marc del Decret 4/1986, i que no es resolgués per caducitat. El 12 d'agost de 2015 es va enviar a la CMAIB la versió del Pla especial i el seu estudi d'impacte ambiental presentada pels interessats, així com els informes municipals emesos en relació amb la dita documentació, bàsicament favorables. Es va tornar a sol·licitar a



la CMAIB que emetés el corresponent pronunciament ambiental, en el marc del Decret 4/1986, per a poder continuar la tramitació del planejament.

El 16 de juny de 2016 va entrar a l'Ajuntament el certificat de l'acord del Ple de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears del 2 de juny de 2016 en relació amb el Pla especial ZRE 44-01 El Secar de Son Sardina, pel qual s'informava favorablement sobre el dit Pla especial si es complien una sèrie de condicions que s'esmentaven a l'acord. Una vegada comunicat el dit acord, el 7 d'abril de 2017 va tenir entrada al Servei de Planejament la versió escrita del Pla especial en que es compleixen les condicions de l'acord de la CMAIB. D'altra banda, a l'informe de l'arquitecte dels Serveis Tècnics de Planejament del 2 de maig de 2017 s'identifiquen els plànols que han de formar part del Pla especial que s'aprovi definitivament.

Durant l'examen de l'expedient, previ a l'aprovació definitiva, es va advertir que la condició imposada a l'informe del Negociat del Servei d'Extinció d'Incendis del 28 de juny de 2006, que consta a l'expedient, no es va reflectir a la redacció del Pla especial, per la qual cosa l'aprovació definitiva es proposarà amb la incorporació, com a part del Pla especial i amb caràcter normatiu, del dit informe.

Finalment, no es va trobar a l'expedient l'informe dels Serveis Jurídics Municipals, per la qual cosa s'ha sol·licitat amb caràcter previ a l'aprovació definitiva. L'informe s'ha emès el 23 de maig de 2017, amb caràcter favorable.

Es fa constar que se sol·licitarà informe a la Secretaria General en virtut de les seves funcions d'assessorament legal al Ple i a les comissions, atribuïdes a l'article 122.5.e.2. de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en relació amb l'article 123.2 del mateix text legal, que tindrà caràcter preceptiu perquè es tracta d'assumptes que exigeixen una majoria especial.

Per tot això i atesos la disposició transitòria segona de l'actual Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, els art. 72 i 73 i la disposició addicional quarta de la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat de Palma, d'acord amb la redacció donada per la Llei 6/2012, de 6 de juny; els art. 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, i els art. 127.1.c, 123.1.i i 122.4a, i amb el quòrum establert per l'article 123.2 del capítol II, títol X de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, modificada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local, RDL 781/86, de 18 d'abril; els art. 99 i següents del Reglament orgànic del Ple, i els art. 4.1.e i 12.a del Reglament de la Gerència d'Urbanisme, consider que el Consell de la Gerència pot adoptar la següent resolució:

Proposar a la Junta de Govern l'aprovació definitiva del Pla especial corresponent a la ZRE 44-01 El Secar de Son Sardina perquè s'elevi al Ple de l'Ajuntament, amb el dictamen previ de la Comissió d'Urbanisme i Medi Ambient, l'adopció del següent

Acord

1. Aprovar definitivament el Pla especial corresponent a la zona de règim especial 44-01 El Secar de Son Sardina, prevista al PGOU. La documentació que s'aprova definitivament consisteix en: documentació escrita amb data d'entrada al Servei de Planejament del 7 d'abril de 2017 i núm. 275, i queda incorporat com a part de la normativa del Pla especial l'informe emès pel Negociat del Servei d'Extinció d'Incendis del 28 de juny de 2006; i els Plànols indicats a l'informe dels Serveis tècnics de Planejament del 2 de maig de 2017: plànols de l'Estudi d'Impacte Ambiental del Pla especial (documentació amb núm. d'entrada al Servei de Planejament núm. 124 del 15 de febrer de 2017, format DIN A 3), plànols del Pla especial de la ZRE 44-01 El Secar de Son Sardina amb els números 01F (estat actual any 2003), 02E (Zonificació), 03D (instal·lació xarxa elèctrica) i 04B (estat actual a desembre 2010, plànol informatiu), tots ells amb entrada al Servei de Planejament el 15 de febrer del 2017, i núm. 124.

Amb aquesta documentació es compleixen les condicions establertes per la CMAIB al seu acord del 2 de juny de 2016 i els diferents requeriments d'esmena que s'han traslladat als interessats al llarg de l'expedient.

2. Comunicar aquest acord als serveis municipals que es puguin trobar afectats, així com a l'Oficina de la Revisió del PGOU.
3. Notificar aquest acord a tots els propietaris afectats, a l'arquitecte redactor i al president de l'Associació de Propietaris del Secar de Son Sardina.
4. Donar trasllat d'aquest acord al Consell Insular de Mallorca i al Govern de les Illes Balears dins el termini de quinze dies des que s'adopti, adjuntant-hi un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada.
5. Comunicar aquest acord a la CMAIB adjuntant-hi un exemplar degudament diligenciat de la documentació aprovada.
6. Publicar aquest acord, juntament amb la normativa adient, al Butlletí Oficial de les Illes Balears. La normativa a publicar ha d'incloure el contingut de l'informe del Negociat del Servei d'Extinció d'Incendis del 28 de juny de 2006."

Complint amb l'art. 181 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'Illa de Mallorca, es publica perquè es prengui general coneixement i als efectes pertinents.





Contra aquesta resolució que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu de conformitat amb l'article 114 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú, i els articles 45 i ss. de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, modificada per la Llei orgànica 19/2003, de 23 de desembre, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptats des de l'endemà de la seva publicació. Tot això sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que es consideri pertinent.

Així mateix i d'acord amb l'art. 70 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, es publica tot seguit el text complet de les ordenances d'aquest Pla Especial:

“3-1/ DOTACIÓ DE SERVEIS

La dotació de serveis de la ZRE 44-01 “És Secar de Son Sardina”, es farà conformement a les directrius contingudes a l'apartat 1-2/ MEMÒRIA D'INFRAESTRUCTURES de la Memòria d'Ordenació del propi Pla especial.

3-2/ USOS DEL NUCLI

Usos permesos

Es permetran les edificacions que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca, a més només seran autoritzables en els nuclis rurals els equipaments sense construcció, la resta d'equipaments, les infraestructures i els habitatges unifamiliars amb les següents condicions:

- Equipaments: tant els equipaments sense construcció com la resta d'equipaments hauran de ser de caràcter local al servei del mateix nucli rural.
- Infraestructures: igual que els equipaments, hauran de ser de caràcter local al servei del nucli rural, i les dotacions de serveis estaran soterrades.
- Agrícola-ramader propis del sector primari
- Nou habitatge unifamiliar:

Quan suposi la construcció de noves edificacions o un canvi d'ús d'uns altres ja existents haurà de:

- Ser de caràcter aïllat.
- Ser d'un sol habitatge per parcel·la
- L'alçada màxima no excedirà de dues plantes o els vuit metres, explicats des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta.
- Seran edificables les parcel·les segregades amb anterioritat a Gener de 1993, sempre que es compleixi a més el requisit de parcel·la mínima de la norma 26.3 d2 del Pla Territorial de Mallorca.

La resta d'usos es consideraran prohibits.

3-3/ CONDICIONS PARTICULARS PER ALS USOS D'HABITATGE UNIFAMILIAR I EDIFICIS ANNEXES

3-3-1/ USOS:

a/ ÚS HABITATGE UNIFAMILIAR: Correspondran a l'ús denominat habitatge unifamiliar les edificacions destinades a ús residencial de primera o segona residència lligada a activitats agrícola-ramaderes d'esplai familiar. Si existeix garatge formarà part de l'ús de l'habitatge.

b/ USO D'EDIFICIS ANNEXES: Correspondran a l'ús denominat annexes a les edificacions destinades a magatzems agrícoles de caràcter privat, cambres d'instal·lacions, instal·lacions privades per a animals així com altres construccions que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca, sempre que no siguin susceptibles per a la seva habitabilitat com a habitatge i s'edifiquin de forma separada a l'habitatge o exclusivament en cas de no existir aquesta. En cap cas es podrà destinar tals edificacions a l'ús de garatge.

3-3-2/ PARCEL·LACIÓ MÍNIMA.

El nombre de parcel·les previstes en el present Pla i que són susceptibles per al seu ús residencial o edificacions annexes, correspondrà al nombre de parcel·les existents amb data 01/01/1993, sense proposar-se cap segregació que alteri aquesta divisió. En conseqüència la parcel·la mínima a l'efecte de parcel·lació serà la indicada en els quadres i plànols a aquest efecte adjunts en aquest Pla Especial, coincidint amb les parcel·les existents i amb caràcter indivisible.

A l'efecte d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, s'estableix una parcel·la mínima que possibiliti en general la legalització de les edificacions existents sense provocar il·legalitats alienes a l'esperit del Pla, limitant-se aquesta edificabilitat mitjançant un topall màxim



edificable amb ànim d'evitar construccions exagerades fos de context.

La parcel·la mínima a l'efecte d'edificabilitat queda establerta per al tipus d'ordenació proposat de la següent forma:

NR 1a	_____	1000 M2
NR 1b	_____	2000 M2
NR 1c	_____	3000 M2
NR 1d	_____	5000 M2

Codi NR1a corresponent a zona homogènia d'edificacions de dues plantes i superfície major o igual a 1000 m2 i inferior a 2000 m2.

Codi NR1b corresponent a zona homogènia d'edificacions de dues plantes i superfície major o igual a 2000 m2 i inferior a 3000 m2.

Codi NR1c corresponent a zona homogènia d'edificacions de dues plantes i superfície major o igual a 3000 m2 i inferior a 5000 m2.

Codi NR1d corresponent a zona homogènia d'edificacions de dues plantes i superfície major o igual a 5000 m2.

Cada parcel·la podrà comptar amb un sol habitatge i no es permetrà la construcció de nous habitatges en les parcel·les la superfície de les quals sigui inferior a 1.000 metres quadrats, segons s'estableix en la Norma 26.3d2 del Pla Territorial de Mallorca "Règim d'usos i condicions edificatòries (ED).

3.-A més de les activitats intensives i extensives del sector primari i de les de protecció i educació ambiental, només seran autoritzables en els nuclis rurals els equipaments sense construcció, la resta d'equipaments, les infraestructures i els habitatges unifamiliars amb les següents condicions:

d-Nova habitatge unifamiliar. Quan suposi la construcció de noves edificacions o un canvi d'ús d'uns altres ja existents:

2.- Haurà de ser un sol habitatge per parcel·la, que haurà de comptar amb la superfície mínima per a aquest ús assenyalat pel planejament general municipal i el pla especial, que en cap cas podrà ser inferior a mil metres quadrats (1.000 m2) en els nuclis rurals ja delimitats en els planejaments generals abans de l'entrada en vigor d'aquest pla, de tres mil metres quadrats (3.000 m2) en els nuclis rurals que es delimitin dins d'Àrees d'Assentament dins de Paisatge d'Interès i de mil set-cents setanta-cinc metres quadrats (un quartó o sigui 1.775 m2) en la resta".

3-3-3/ AMPLE MÍNIM DE PARCEL·LA.

L'ample mínim de parcel·la correspondrà a l'existent al moment de l'elaboració del present Pla.

3-3-4/ EDIFICABILITAT MÀXIMA.

a/ EDIFICABILITAT MÀXIMA EN ÚS HABITATGE (Ev)

El paràmetre de l'edificabilitat màxima s'ha obtingut en funció de l'edificabilitat mitjana ponderada existent per a l'ús habitatge especificat en el Document II, quadre 1-5 (superfícies edificades i edificabilitats existents), i especialment observant els resultats de la majoria de les parcel·les. Així mateix s'ha considerat que l'edificabilitat proposada possibiliti la creació d'habitatges dignes adequats al seu ús.

L'edificabilitat màxima per a l'ús habitatge queda establert en funció del tipus d'ordenació de la següent forma:

NR 1a	_____	0,1200 M2/M2	_____	amb un màxim de 120 M2
NR 1b	_____	0,0625 M2/M2	_____	amb un màxim de 125 M2
NR 1c	_____	0,0466 M2/M2	_____	amb un màxim de 140 M2
NR 1d	_____	0,0300 M2/M2	_____	amb un màxim de 150 M2

A l'efecte d'edificabilitat, els usos lligats a habitatge tals com a garatges, magatzems etc... que es trobin adossats a l'habitatge principal es comptabilitzaran en l'ús d'habitatge, sense perjudici de l'edificabilitat destinada als annexes separats d'aquesta.

b/ EDIFICABILITAT MÀXIMA EN ÚS ANNEXES (Ea).

El paràmetre de l'edificabilitat màxima s'ha obtingut en funció de l'edificabilitat mitjana ponderada existent per a l'ús annexo especificat en el Document II, quadre 1-5 (superfícies edificades i edificabilitats existents).

L'edificabilitat màxima per a l'ús annex queda establerta en funció del tipus d'ordenació de la següent forma:





NR 1 (a,b,c) ____ 0,025 M2/M2 ____ amb un màxim de 25 M2

NR 1 d ____ 0,012 M2/M2 ____ amb un màxim de 60 M2

Els annexes no podran sobrepassar entre murs interiors la distància d'un diàmetre de 2,40 m d'un cercle descrit entre murs.

3-3-5/ OCUPACIÓ MÀXIMA.

a/ OCUPACIÓ MÀXIMA EN ÚS HABITATGE (Oc) .

L'ocupació màxima per a l'ús d'habitatge unifamiliar s'estableix en funció de l'edificabilitat màxima proposada en el present Pla per a habitatge, considerant la possibilitat d'un desenvolupament de la totalitat d'aquesta en planta baixa.

L'ocupació màxima per a l'ús habitatge queda establerta en funció del tipus d'ordenació de la següent forma:

NR 1a ____ 12,00 %

NR 1b ____ 6,25 %

NR 1c ____ 4,66 %

NR 1d ____ 3,00 %

La superfície de làmina de l'aigua de les piscines computarà en l'ocupació de l'ús residencial, amb una superfície màxima de 40 M2

b/ OCUPACIÓ MÀXIMA EN ÚS ANNEX (Oc) .

L'ocupació màxima per a l'ús annexo s'estableix en funció de l'edificabilitat màxima proposada en el present Pla per a annexes.

L'ocupació màxima per a l'ús annexo queda establerta en funció del tipus d'ordenació de la següent forma:

NR 1 (a,b,c) ____ 2,5 %

NR 1 d ____ 1,2 %

3-3-6/ SITUACIÓ DE L'EDIFICACIÓ EN LA PARCEL·LA.

Tant l'habitatge com els annexes, se situaran en la parcel·la de forma aïllada, d'acord amb les reculades i distàncies entre edificis establerts en el present Pla Especial.

3-3-7/ RECUADES A VIAL I MITGERES.

a/ RECUADES PER A L'ÚS VIVENDA

- Reculades a vials (Ra):

S'estableix una reculada a vials 5,00 M. per a tots els tipus d'ordenació.

- Reculades a mitgeres (Rm):

S'estableix una reculada a mitgeres de 2,00 m. per a tots els tipus d'ordenació.

b/ RECUADES PER A L'ÚS ANNEXES.

- Reculades a vials (Ra):

S'estableix una reculada a vials de 5,00 m. per a tots els tipus d'ordenació.

- Reculades a mitgeres (Rm):

S'estableix una reculada a mitgeres de 2,00 m. per a tots els tipus d'ordenació.

c/ RECUADES PER A L'ÚS INSTAL·LACIONS (PISCINES I ESTANYS).





- Reculades a vials (Ra):

S'estableix una reculada a vials de 5,00 m. per a tots els tipus d'ordenació

- Reculades a mitgeres (Rm):

S'estableix una reculada a mitgeres de 2,00 m. per a tots els tipus d'ordenació.

d/ RECUADES EN CARRETERES PER A L'ÚS HABITATGES, ANNEXES I INSTAL·LACIONS.

Cal significar que tots els tipus d'ordenació quedaran sotmesos a les afeccions de servitud i protecció de carreteres i torrents.

3-3-8/ DISTÀNCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICIS DE LA MATEIXA PARCEL·LA.

A l'efecte de separació d'edificis dins de la mateixa parcel·la, siguin d'ús habitatge o annexes, s'estableix la separació mínima per a tots els tipus d'ordenació de 3 m.

3-3-9/ NOMBRE DE PLANTES.

El nombre de plantes permès queda establert per a tots els tipus d'ordenació de 2 plantes per a l'ús d'habitatge unifamiliar i 1 planta per a l'ús d'annexes.

3-3-10/ ALÇADA REGULADORA I ALÇADA TOTAL.

El mesurament d'alçada serà l'establerta en el Pla General per tipus d'ordenació de regulació de parcel·la.

a/ ALÇADA REGULADORA.

L'alçada reguladora màxima correspondrà a la dimensió vertical mesura en cada punt del paviment de la planta baixa, des de la cota del mateix, fins a la cota de la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.

L'alçada reguladora queda establerta per a tots els tipus d'ordenació de 6,00 M. per a l'ús en habitatges i 2,50 m. per a l'ús en annexes.

b/ ALÇADA TOTAL.

L'alçada total podrà aconseguir una alçada de coronació de 2,00 m. superior a l'alçada màxima reguladora de l'edifici i només podrà ser excedida per conductes xemeneies o de ventilació.

Es podran realitzar soterranis destinats a garatge, instal·lacions o magatzem privat sempre que no sobrepassin del terreny natural l'establert pel Pla General per tipus d'ordenació de regulació de parcel·la.

L'alçada total queda establerta per a tots els tipus d'ordenació de 8,00 m. per a l'ús en habitatges i 3,50 m. per a l'ús en annexes.

3-3-11/ RÈGIM D'EDIFICIS EXISTENTS.

Es consideraran edificis existents els construïts abans de l'entrada en vigor de la Llei del Sòl de 1956, o ben aquells que s'hagin construït a l'empara d'autorització (llicència i final d'obres municipal), tal com s'estableix en la norma 28 del PTM.

Per a les parcel·les que es troben construïdes amb edificacions i construccions que han estat "executades sense llicència", serà aplicable el règim de les normes 26 i 28 del Pla Territorial, podent ser objecte de legalització o ampliació solament en el cas que no se superin els paràmetres assignats i aprovats en el Pla Especial, entenent-se que aquests paràmetres a més han de respectar la regulació de la norma de "nou habitatge unifamiliar" en tot el que no reguli el PGOU.

A l'efecte del present Pla Especial, es considerarà com a estat actual de les edificacions i construccions l'assenyalat en el plànol 01e (any 2003), i no l'assenyalat en el plànol 04a (any 2010), en el qual es reflecteix a nivell informatiu l'estat existent de la parcel·lació d'aquest últim any.

A l'efecte de regulació de les normes urbanístiques aplicables en el present Pla Especial s'estableixen els quadres resumeixen adjunts, d'acord amb les especificacions anteriorment redactades en l'article 3-2 del present Pla.

QUADRE D'ORDENACIÓ PLA ESPECIAL**“ES SECAR DE SON SARDINA ZRE 44-01”**

(veure ANNEX 1)

QUADRE SINTÈTIC DE SUPERFÍCIES EDIFICABLES**“ES SECAR DE SON SARDINA ZRE 44-01”**

(veure ANNEX 2)

3-4/ CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ. ÀMBIT D'APLICACIÓ I DISPOSICIONS GENERALS.

S'ajustaran a l'establert en l'article 211 del text refós del PGOU (21/08/2004) i norma 26-3 del Pla Territorial de Mallorca. “*Condicions de l'edificació. Àmbit d'aplicació i disposicions generals.*”

“1. *Els habitatges, les edificacions i instal·lacions auxiliars i les declarades d'interès general, es regularan pel que es disposa amb caràcter general per les condicions d'edificació establertes en el present Capítol.*”

2. *Queden exclosos dels regulat en aquest Capítol tots aquells edificis que s'incloguin al Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic tradicional del terme de Palma pels quals hauran d'observar les normes de protecció allí establertes.*

3. *Amb caràcter supletori regiran en Sòl Rústic les ordenances d'edificació referides al Sòl Urbà per a l'ordenació segons regulació de parcel·la, en tot allò que no venja expressament regulat en el present Capítol.”*

- Norma 26-3. Règim d'usos i condicions edificatòries (ED).

“3. *A més de les activitats intensives i extensives del sector primari i de les de protecció i educació ambiental, només seran autoritzables en els nuclis rurals els equipaments sense construcció, la resta d'equipaments, les infraestructures i els habitatges unifamiliars amb les següents condicions:*

- a. *Equipaments: tant els equipaments sense construcció com la resta d'equipaments hauran de ser de caràcter local al servei del mateix nucli rural.*
- b. *Infraestructures: igual que els equipaments, hauran de ser de caràcter local al servei del nucli rural, i les dotacions de serveis estaran soterrades.*
- c. *Habitatge unifamiliar existent: quan es tracti d'un habitatge existent, per complir els requisits que estableix la norma 28 (règim d'habitatges existents), només podrà ser objecte d'ampliacions si no supera els paràmetres assignats pel Pla Especial.*
- d. *Nou habitatge unifamiliar. Quan suposi la construcció de noves edificacions o un canvi d'ús d'uns altres ja existents:*

1.- *Haurà de ser de caràcter aïllat.*

2.- *Haurà de ser un sol habitatge per parcel·la, que haurà de comptar amb la superfície mínima per a aquest ús assenyalat pel planejament general municipal i el pla especial, que en cap cas podrà ser inferior a mil metres quadrats (1.000 m²) en els nuclis rurals ja delimitats en els planejaments generals abans de l'entrada en vigor d'aquest pla, de tres mil metres quadrats (3.000 m²) en els nuclis rurals que es delimitin dins d'Àrees d'Assentament de dins de Paisatge d'Interès i de mil set-cents setanta-cinc metres quadrats (un cuartón o sigui 1.775 m²) en la resta.*

3.- *L'alçada màxima no excedirà les dues plantes o els vuit metres, explicats des del nivell de la planta baixa fins al coronamiento de la coberta.*

4.- *Serán inedificables les parcel·les segregades amb posterioritat al 12 d'octubre de 1999, excepte que es compleixi el requisit de parcel·la mínima de la norma 20.3 i els que s'estableixen per a les segregacions en la norma 20.4 d'aquest Pla”.*

3-5/ CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS.



S'ajustaran a l'establert en l'article 212 del text refós del PGOU (21/08/2004). "Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions".

1.- Les noves edificacions seran de volumetria senzilla, d'acord amb el que prescriu l'art. 214. (Veure punt 3-6).

2.- Els panys de murs cecs seran un element compositiu preponderant de manera que la superfície d'obertures de l'edifici serà sempre inferior a la dels murs massissos.

3.- Se evitaran les coloracions estridents, al mateix temps que es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals del país, d'acord amb el prescrit en l'art. 214. (Veure punt 3-6).

4.- S'afavorirà l'adopció de les solucions constructives tradicionals del país, prohibint-se expressament les referències a estils arquitectònics històrics, així com a architectures tradicionals és forana. Així mateix es prohibeix la utilització d'elements constructius que denotin una destinació o origen en desacord amb el de l'edificació, com per exemple merlets o baluards".

3-6/ VOLUMS, PLANTES I COBERTES.

Les noves edificacions s'ajustaran a l'establert en l'article 213 del text refós del PGOU (21/08/2004). "Volums, plantes i cobertes".

1.- Els habitatges i edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular.

2.- Al cos principal es podran afegir porxos i altres volums menors i secundaris amb coberta plana o inclinades indistintament, però en cap cas podran emmascarar el volum principal. Les cobertes del cos principal representaran un mínim del 60% de la superfície en planta de cobertes de tota l'edificació.

3.- Les edificacions tindran indistintament una o dues plantes, admetent-se, a més, una planta soterrani.

4.- No es permetrà la successió reiterativa d'arcs sostenint porxos o terrasses, o bé en la realització de buits oberts en façana".

3-7/ ACABAT DE FAÇANES I COBERTES.

S'ajustaran a l'establert en l'article 214 del text refós del PGOU (21/08/2004) i norma 22 del Pla Territorial de Mallorca.

Article 214 PGOU. "Acabat de façanes i cobertes".

1. L'acabat de les façanes haurà de ser de maçoneria tradicional de pedra, de cadirat de marès o referit amb o sense pintar. Els acabats no petris hauran de cuidar-se especialment quant al color. S'utilitzaran bàsicament els colors terra; tota una altra coloració haurà d'estudiar-se en harmonia amb el conjunt paisatgístic buscant la concordança més que el contrast. S'admetran franges de recercat de buits en color blanc i un altre color diferent a l'utilitzat en les façanes.

2. Les rajoles de terrassa hauran de ser de color ocre de terra local.

3. Les muralletes de terrassa seran massissos o bé baranes senzilles de ferro o fusta formades amb muntants verticals, similars a les tradicionals. No s'admetrà cap tipus de balustres.

4. Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula tradicional ceràmica de color ocre.

5. Les fusteries exteriors seran de fusta vesteixi o pintada de color verd fosc o ocre. Es permetrà la utilització de persianes de librillo metàl·liques, les quals es pintaran del color ja indicat."

3-8/ PISCINAS.

S'ajustaran a l'establert en l'article 215 del text refós del PGOU (21/08/2004). "Piscines.

Podran construir-se piscines en Sòl Rústic amb les següents condicions:

a) Haurà de ser annexa a un habitatge unifamiliar existent, construïda a l'empara de normativa urbanística, o amb llicència municipal d'obres.

b) Podrà haver-hi com a màxim una sola piscina en cada parcel·la.

c) La superfície de la seva làmina d'aigua computarà al cent per cent (100%) a l'efecte d'ocupació de l'habitatge.

d) Serà de planta rectangular.”

3-9/ MOVIMENTS DE TERRES.

S'ajustaran a l'establert en l'article 218 del text refós del PGOU (21/08/2004). “Moviments de terres.

1. *Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenats que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, excepte a les àrees específicament regulades en el Pla General, i en aquelles actuacions recomanades per la Conselleria d'Agricultura, procurant el menys impacte paisatgístic possible.*

2. *Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escorrentia de les aigües.”*

3-10/ TANCAMENT DE FINQUES.

S'ajustaran a l'establert en l'article 220 del text refós del PGOU (21/08/2004). “Tancament de finques.

1. *Tant en els límits com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional.*

2. *Les tanques podran ser de tres classes:*

- *Massisses, d'alçada no superior a un coma vint (1'20) metres, realitzades en maçoneria tradicional de pedra. Per a sobre d'elles es podrà col·locar un filferro o reixa fins a una alçada de dos (2) metres. Podran realitzar-se murs mitjançant peces prefabricades o materials ceràmics sempre que s'ajustin en els seus acabats al que es disposa en l'art.214 i estiguin degudament rematats en la seva vora superior.*

En zones de tàlveg, on naturalment discorren aigües de vessament, aquestes estaran suficientment perforades per tal de permetre el pas de les aigües pluvials.

Es prohibeixen expressament els murs realitzats mitjançant peces prefabricades o ceràmiques, vistes.

- *Tanca mitjançant arbusts o arbres sense límit d'alçada.*

- *Filferro o reixa que no superi els dos (2) metres d'alçada.*

3. *Les obres de reparació, recrescut, ampliació o aixamfranat, etc., en murs existents en realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original. Les alçades es consideraran a cada punt del terreny natural”.*

3-11/ LES CONDICIONS DE MILLORA DE L'EXPLOTACIÓ AGROPECUÀRIA DE LES FINQUES.

Les parcel·les incloses en l'àmbit de ZRE hauran de complir les següents condicions en relació amb el seu arbrat i vegetació.

- De la totalitat de la parcel·la com a mínim un 80 % haurà de destinar-se a zona de cultiu de tipus mediterrani.
- En cada parcel·la se sembraran arbres fruiters a raó d'un arbre cada 40 metres quadrats de superfície de parcel·la. En tots els casos els arbres hauran de comptar amb un tronc d'ample mínim 10 cm, d'alçada igual o superior a 2 metres.
- L'aigua a utilitzar per garantir el regadiu, tant de la superfície conreada com la plantació arbòria, s'obtindrà prioritàriament de:

1º El safareig privat per a reg d'aigües pluvials amb capacitat de 20 m3, per cada 100 m2 de coberta edificada. Aquest estany quedarà connectat a la xarxa comunitària per al cas en què el règim pluviomètric no garanteixi el reg. La connexió des de la xarxa comunitària de proveïment d'aigua no haurà d'entrar en cap cas en contacte amb el nivell màxim del dipòsit, havent-se d'atendre adequadament les condicions sanitàries del safareig.

2º Pou comunitari amb capacitat suficient per al reg de les parcel·les de la Z.R.I canalitzat de forma enterrada fins al seu accés a les mateixes.

En el cas d'existir safareig a la parcel·la, aquest haurà de quedar connectat a la xarxa procedent del pou comunitari.

3-12/ CONDICIONS GENERALS DE MILLORA PAISATGÍSTICA DE L'ÀREA RESPECTE AL SEU ENTORN.

La millora paisatgística de l'àrea afectada pel Pla Especial es planteja sobre la base de les actuacions realitzades en els següents aspectes:

1º Actuació de millora estètica de les edificacions, orientada a igualar aquestes edificacions amb l'entorn rural immediat, tant en la

composició de materials com en la coloració resultant.

2º Actuació de millora estètica dels tancaments de les parcel·les que componen l'àrea i realitzats sense cap criteri establert. Pel que fa als tancaments de parcel·la, s'ajustaran a l'establert a l'apartat 3-10/ TANCATMENT DE FINQUES” de les Normes del propi Pla Especial.

L'existència d'una topografia bàsicament plana en tota l'àrea d'actuació fa innecessària una actuació desmesurada, doncs la visual és obtinguda a partir d'un plànol horitzontal a nivell del sòl.

A aquest efecte, les edificacions hauran d'adaptar-se a les condicions establertes en les Normes del Pla Especial , en particular en els punts 3-6 i 3-7 d'aquest Pla Especial: transformant, eliminant o si escau substituint aquells elements constructius, materials o colors que no s'ajustin a les condicions imposades.

En el que es refereix especialment a les cobertes existents de fibrociment, serà de caràcter obligat la retirada de les mateixes, a través d'empreses especialitzades en retirada d'elements que contenen amiant.

3-13/ MESURES CORRECTORES QUE S'INCORPOREN AMB CARÀCTER NORMATIU

3-13-1/ MESURES SOBRE EL MITJÀ FÍSIC.

M – 1. S'hauran d'adequar les fosses sèptiques existents en les parcel·les segons l'estipulat a l'apartat d'infraestructures del Pla Especial d'Ordenació i, més específicament, segons l'exposat en l'Informe de la DGRH de data 30 d'agost de 2011 el qual es recull en l'Annex Documental final d'aquest estudi. En aquest sentit es recomana:

► El compliment de les condicions assenyalades en l'art. 3 de la Llei 10/2010, de 27 de juliol, de Mesures urgents relatives a determinades infraestructures i equipaments d'interès general en matèria d'ordenació territorial, urbanisme i d'impuls de la inversió.

► L'establiment de sistemes de depuració prefabricats i amb garantia, no permetent-se ni la utilització de sistemes d'emmagatzematge d'obra ni la construcció d'altres nous.

► No abocar l'efluent líquid sota cap circumstància, quedant prohibit l'abocament en rasa filtrant, en pou d'infiltració, directament al terreny o la seva utilització per a reg.

► El sistema de tractament ha de ser d'oxidació total o equivalent, i ha de preveure la separació de greixos i olis. A més disposarà de marcat CE que asseguri el següent rendiment:

	DBO₅	DQO	SS
Reducció	85%	75%	85%

► El contracte de manteniment, els resultats de les inspeccions i analítiques i els justificants de buidatge, hauran de guardar-se pels respectius propietaris en un llibre de registre i hauran d'estar a la disposició de l'Administració.

M – 2. L'antiga i tradicional recollida d'aigües pluvials en aljubs per a la seva posterior reutilització, com a aigua de beguda, cuina, o reg, es veurà potenciada en el nostre cas, de manera que s'aconsegueixi una major racionalització del consum hídic.

En aquest sentit considerem molt apropiada l'obligatorietat de disposar de dipòsits d'emmagatzematge d'aigua pluvial en cadascuna de les edificacions establertes en el sector (amb una capacitat mínima de 20 m3 per cada 100 m2 de coberta edificada), de manera que les mateixes comptin amb una capacitat suficient per garantir el subministrament adequat d'aigua als habitatges, tal com està contemplat en el Pla Especial.

M – 3. S'insta a la realització de les analítiques pertinents de l'aigua del pou existent amb la freqüència necessària per evitar el risc de contaminació accidental i assegurar la qualitat de les aigües destinades a reg. De la mateixa forma, és recomanable la promoció i la posada en pràctica de mesures d'estalvi del recurs mitjançant la instal·lació en els habitatges de comptadors, limitadors de consum, i sistemes de reg de baix consum.

M – 4. L'aigua del pou existent en la parcel·lació no podrà destinar-se a consum humà, al mateix temps que haurà de procedir-se a la regularització del mateix ja que no figura inclòs en el registre de captacions de la Direcció general de Recursos Hídrics.

M – 5. En aquest sentit s'haurà de procedir a retolar o marcar de forma clara i permanent les escomeses, comportes i altres elements que integren la xarxa d'aigua de reg amb la identificació “aigua de reg, no apta per a consum humà”.

M – 6. Atès que la ZRE 44-01 es troba dins del perímetre de protecció moderada d'un pou de proveïment humà, les labors de recollida i



tractament de les aigües residuals haurà de tenir en compte que aquesta activitat està definida com una activitat potencialment contaminant del sòl i, per tant, de l'aigua segons l'Annex I del Reial decret 9/2005, de 14 de maig, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.

3-13-2/ MESURES SOBRE LA VEGETACIÓ.

M – 7. Quedarà prohibida la tala incontrolada d'arbrat i especialment d'aquell que serveixi com a pantalla visual, perquè d'aquesta forma no sigui destruïda aquesta barrera, que intercepta les vistes de les edificacions del Secar de Son Sardina tant interiors com a exteriors.

M – 8. En cas de ser necessària la supressió de l'arbrat per envelliment del mateix, pèrdua de productivitat o malaltia, seria recomanable la seva substitució per un altre exemplar més jove que compleixi, com a mínim, amb les condicions recollides en el Pla Especial al seu apartat de Millora de l'Explotació Agropecuària pel que fa a l'ample mínim del tronc (10 cm.) i a l'alçada de l'individu (superior a 2 metres).

M – 9. De la mateixa forma es considera molt encertada la proposta continguda en el Pla Especial del Secar de Son Sardina segons la qual s'obliga al fet que de la totalitat de la superfície de la parcel·la, com a mínim un 80 % de la mateixa hagi de destinar-se a zona de cultiu de tipus mediterrani.

M – 10. Igualment recomanable resulta la proposta de procedir a la sembra d'arbres fruiters a raó de un arbre per cada 40 m2 de superfície de parcel·la (per fer-nos una idea, una parcel·la amb una superfície mitjana de 2.000 m2 haurà de disposar d'un mínim de 50 elements arboris amb les característiques abans descrites).

M – 11. Es potenciarà l'establiment de pantalles visuals en els tancaments externs de la parcel·lació de tal forma que s'evitin els accessos visuals directes sobre les propietats. En aquest sentit de deu considerar de forma preferent l'ús de voltes naturals a manera de tanques, a força d'arbustos o arbres sense límit d'alçada, tal com sobre aquest tema determina el punt 2 de l'article 220 del text refós del PGOU de Palma aprovat el 21/08/2004.

M – 12. S'evitarà en les diferents parcel·les l'establiment d'elements vegetals al·lòctons no propis de les nostres terres i consumidors d'aigua; especialment es restringirà l'ús de gespes i d'altres espècies poc adaptades als rigors climàtics de la nostra illa.

3-13-3/ MESURES SOBRE LA FAUNA.

M – 13. Les futures obres a desenvolupar en les parcel·les del Secar de Son Sardina hauran de ser el més limitades possibles en el temps, de tal forma que es redueixin els terminis d'alteració de les condicions físiques de les parcel·les.

M – 14. La introducció de nous elements arboris de ports apreciables ha de redundar en una millora de les condicions del mig receptor, sobretot per a la component ornítica o voladora.

3-13-4/ MESURES SOBRE EL PAISATGE.

M – 15. S'obligarà al fet que les noves edificacions proposades mostrin un disseny d'acord amb l'entorn pel que a formes, volums, colors, materials i alçades es refereix, tal com ve reflectit en el capítol de Condicions Generals d'Estètica de les Edificacions del Pla Especial del Secar de Son Sardina, transformant, eliminant o si escau substituint aquells elements constructius, materials o colors que no s'ajustin a les condicions imposades.

M – 16. Redundant en l'anterior, les edificacions existents hauran d'adaptar-se a les condicions establertes en el punt 3-5 del Pla Especial i més concretament a quant determina l'article 212 del text refós del PGOU de Palma al·lusiu a les "Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions", especialment referent a la volumètrica senzilla de les edificacions, al predomini de murs massissos sobre les obertures als edificis, a l'ús de materials naturals i tradicionals del país i sobre aquest tema pels estils arquitectònics propis.

M – 17. Es considera molt apropiada la prohibició expressa d'utilització d'elements constructius que denotin una destinació o origen en desacord amb el de l'edificació, com per exemple els merlets o els baluards.

M – 18. S'hauran d'adequar les edificacions auxiliars a l'establert a l'apartat corresponent dels paràmetres edificatoris del Pla Especial es Secar de Son Sardina, no permetent les cobertes de uralita, les parets de formigó sense revocar, etc. Pel que fa a aquestes cobertes de fibrociment, serà de caràcter obligat la retirada de les mateixes, mitjançant empreses especialitzades en la retirada i gestió d'elements que contenen amiant, previ establiment d'un Pla de Retirada aprovat i verificat per l'autoritat competent.

M – 19. La tala de l'arbrat agrícola o ornamental de les parcel·les, per causes varies com a envelliment, malaltia, etc., estarà prohibida si no es preveu la seva substitució per un nou exemplar que compleixi, com a mínim, amb les condicions recollides en el Pla Especial a l'apartat 3-10 sobre Millora de l'Explotació Agropecuària pel que fa a l'ample mínim del tronc (10 cm.) i a l'alçada de l'individu (superior a 2 m.).



M – 20. El conjunt dels tancaments de la parcel·lació haurà de tendir a igualar la composició dels mateixos, els seus materials, els seus estils, les seves alçades i els seus tractaments, de tal forma que aquests no arribin a constituir elements aliens a la normal percepció del paisatge d'un entorn rural construït com el present.

3-13-5/ MESURES SOBRE EL MITJÀ SOCIOECONÒMIC.

M – 21. Es respectaran al màxim les normes de Salut i Higiene en el Treball així com totes aquelles Disposicions contemplades en la Legislació vigent en matèria de Construcció i treballs Industrials.

M – 22. Es tindrà en compte el que es disposa en les Ordenances Municipals de l'Ajuntament de Palma, les quals seran aplicable en tot l'àmbit del "Pla Especial de la ZRE 44-01 del Secar de Son Sardina".

M – 23. S'estarà al que disposi el Codi Tècnic d'Edificació (CTE). En aquest sentit es fomentarà la instal·lació d'energies renovables en les noves edificacions a construir, així com en les edificacions ja existents.

M – 24. Es considera apropiada i suficient la presència, en el cul de sac del vial de la parcel·lació, d'un punt de recollida de residus amb 3 contenidors específics com són:

1 Contenedor de Vidre (Iglú de color verd).

1 Contenedor d'Escombraries (contenedor verd).

1 Contenedor de Paper (contenedor blau).

Per contra, es considera necessària la implantació d'un o dos contenidors per a la recollida de podes i restes vegetals, ja que és aquesta fracció la que genera el major volum de residus en la parcel·lació, així com un altre contenidor d'envasos lleugers (EELL), tal com de fet contempla la Memòria del Pla Especial analitzat.

M – 25. Queda prohibit l'abocament o apilament de residus voluminosos, de construcció i de demolició dins dels espais comuns de la parcel·lació, inclosa la xarxa viària. Els mateixos, en cas de generar-se, hauran de ser retirats del mitjà de forma controlada i conduïts a una Planta de Pretractament autoritzada. Tampoc de permetrà l'abocament, o l'apilament incontrolat de residus perillosos, havent de ser els mateixos retirats del mitjà per part d'un Gestor Autoritzat de Residus.

M - 26. La producció i retirada controlada (o incontrolada) d'aquells residus especials i perillosos que es generin en la parcel·lació serà responsabilitat dels qui els produeixi, sent els efectes causats per una incorrecta gestió dels mateixos sobre l'entorn atribuïbles al mateix.

3-14/ PLA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL

La funció d'un Programa o Pla de Vigilància Ambiental consisteix en:

- Vigilar el compliment de les mesures correctores.
- Vigilar l'efectivitat de les mesures correctores, actuant en conseqüència sobre la seva intensitat i sobre la seva manera d'execució.
- Vigilar l'aparició d'impactes no previstos i proposar mesures, sobre la marxa, per corregir-los.

En funció de l'analitzat a l'Estudi d'Impacte Ambiental del Pla Especial del Secar de Son Sardina / ZRE 44-01 de Palma corresponent, el present Programa de Vigilància Ambiental haurà d'estructurar-se en una sèrie de blocs o matèries preferents susceptibles de control ambiental, sent les mateixes les que a continuació es relacionen.

Amb tot, aquest Pla de Vigilància Ambiental queda una mica desvirtuat si tenim en consideració que la pràctica totalitat de les actuacions comuns relacionades amb la dotació de serveis o d'infraestructures han estat ja executades al Secar de Son Sardina, d'aquí que control que resta per fer quedi molt limitat a les futures actuacions a desenvolupar a l'interior de les pròpies parcel·les.

CONTROL DELS RESIDUS

A fi d'evitar l'acumulació de residus i restes d'obres procedents de futures actuacions a l'interior de les parcel·les, que per la seva naturalesa no puguin ser reutilitzats, es contractaran, per part dels mateixos propietaris, els serveis d'un gestor autoritzat que procedirà a la seva recollida i lliurament controlat a una planta o abocador autoritzat.

Es prestarà especial atenció a la retirada de les planxes d'uralita que puguin localitzar-se a l'interior de les diferents parcel·les, de tal manera que la mateixa es realitzi per part d'un Gestor Autoritzat de Residus de forma controlada. Aquesta gestió ambiental, inclosos els costos



econòmics, seran a càrrec del propietari de cada parcel·la o del responsable de cada actuació en concret.

CONTROL DE LA VEGETACIÓ

Per evitar que qualsevol element arbori autòcton sigui destruït sense necessitat es procedirà, abans del començament de futures obres o, en defecte d'això, abans que s'arribi a les zones conflictives on es puguin trobar aquests elements, tant a la catalogació dels mateixos com a la seva protecció efectiva, a fi de portar un seguiment documentat dels mateixos que garanteixi la seva preservació.

Aquells elements vegetals que hagin de ser retirats del terreny seran substituïts per altres individus de port i alçada definits a l'apartat corresponent a les Condicions de Millora de l'Explotació Agropecuària de les finques o parcel·les del Pla Especial de referència.

SEGUIMENT DE LES MESURES CORRECTORES

El compliment de les mesures correctores esmentades als apartats anteriors, així com les que formuli l'Autoritat Mediambiental competent, haurà de dur-se a terme mitjançant l'establiment d'unes llistes de revisió mèdica o comprovació (Check-list) en les quals es reflectirà, com a mínim:

- Mesura correctora
- Lloc d'aplicació
- Responsable del seu compliment
- Estat de seguiment
- Possibles desviacions o nous impactes
- Proposada de noves correccions
- Quantificació econòmica

Del seguiment d'aquestes llistes de comprovació es derivarà l'elaboració d'Informes que seran remesos amb una periodicitat prèviament establerta en funció de la durada de les obres, a l'òrgan administratiu competent i a qualsevol altre organisme o entitat que formalment així ho sol·liciti, sent en el nostre cas vàlid l'establiment de dos Informes, un d'inicial previ a les obres que restin per executar en cada parcel·la i un altre final una vegada concloses les mateixes, donada l'escassa entitat de les actuacions a escometre.

De conformitat amb les condicions imposades per la CMAIB, en la seva resolució de data 2 de Juny del 2016:

- a) El Promotor del projecte subjecte a avaluació d'impacte ambiental està obligat a remetre a l'òrgan substantiu i per conducte d'aquest a l'òrgan ambiental, uns informes amb la periodicitat establerta en el pla o el programa de vigilància ambiental.
- b) El Promotor està obligat a contractar un auditor ambiental que acrediti el compliment del que preveu el Pla de vigilància ambiental.
- c) L'òrgan substantiu no podrà expedir el certificat final d'obres o donar per acabada l'obra, instal·lació o activitat sense el certificat de l'auditor ambiental, quan sigui exigible.

INFORME DEL NEGOCIAT DEL SERVEI D'EXTINCIÓ D'INCENDIS DE 28/06/2006

Amb motiu de la inexistència d'hidrants es proposa la creació d'una presa per a autobombes en un dipòsit compensador de 24m3 a devora del pou que dona servici a les parcel·les, senyalitzat adequadament i amb l'accés adient."

Palma, 8 de setembre de 2017

El cap del Departament,

p.d. Decret de batlia núm 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB núm. 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font



ANNEX 1

QUADRE D'ORDENACIÓ PLA ESPECIAL "ES SECAR DE SON SARDINA ZRE 44-01"

ÚS RESIDENCIAL											
TIPUS D'ORDENACIÓ	A	B	Ev	Oc(%)	Smax(m2)	Ir	Ra(m)	Rm(m)	H(NºP)	Hmax/tot	Se
NR 1a	1000.00	existent	0.12	12.00	120.00	1.00	5.00	2.00	2	6/8	3
NR 1b	2000.00	existent	0.0625	6.25	125.00	1.00	5.00	2.00	2	6/8	3
NR 1c	3000.00	existent	0.0466	4.66	140.00	1.00	5.00	2.00	2	6/8	3
NR 1d	5000.00	existent	0.0300	3.00	150.00	1.00	5.00	2.00	2	6/8	3
En el càlcul d'ús residencial ha d'incloure el garatge.											
ÚS ANNEXES											
TIPUS D'ORDENACIÓ			Ea	Oc(%)	Smax(m2)	Ir	Ra(m)	Rm(m)	H(NºP)	Hmax/tot	Se
NR 1(a,b,c)			0.025	2.50 (1)	25.00 (1)		5.00	2.00	1	2.5/3.5	3
NR 1d			0.012	1.20 (1)	60.00 (1)		5.00	2.00	1	2.5/3.5	3
ÚS INSTAL·LACIONS (piscines, estancs)											
TIPUS D'ORDENACIÓ				Oc(%)	Smax(m2)		Ra(m)	Rm(m)			
NR 1(a,b,c,d)				(2)	40.00		5.00	2.00			
(1). Amb la condició de no inscriure una circumferència major o igual a 2,40 m. de diàmetre entre murs interiors.											
(2). Computa a l'efecte d'ocupació residencial.											
A: Superfície mínima de parcel·la M2.											
B: Amplària mínima de parcel·la en metres.											
Ev: Edificabilitat en M2/M2.											
Oc(%): Ocupació en %.											
O pp(%): Ocupació de las plantas en piso %											
Smax(m2): Superfície màxima edificable per edifici en M2.											
Ir (const/parc.): Índex d'intensitat segons diferents usos (nombre construccions/parcel·la)											
Ra(m):bSeparació mínima a alineacions en metres.											
Rm(m): Separació mínima a mitgeres en metres.											
H(NºP): Altura en nombre de plantes.											
Hmax(m): Altura màxima en metres.											
Htot(m): Altura total en metres.											
Se(m): Separació entre edificis en la mateixa parcel·la en metres.											

(1). Amb la condició de no inscriure una circumferència major o igual a 2,40 m. de diàmetre entre murs interiors.
(2). Computa a l'efecte d'ocupació residencial.

A: Superfície mínima de parcel·la M2.
B: Amplària mínima de parcel·la en metres.
Ev: Edificabilitat en M2/M2.
Oc(%): Ocupació en %.
O pp(%): Ocupació de les plantes en piso %
Smax(m2): Superfície màxima edificable per edifici en M2.
Ir (const/parc.): Índex d'intensitat segons diferents usos (nombre construccions/parcel·la)
Ra(m): b) Separació mínima a alineacions/parcel·la)
Rm(m): Separació mínima a mitgeres en metres.
H(NºP): Altura en nombre de plantes.
Hmax(m): Altura màxima en metres.
Htot(m): Altura total en metres.
Se(m): Separació entre edificis en la mateixa parcel·la en metres.

ANNEX 2**QUADRE SINTÈTIC DE SUPERFÍCIES EDIFICABLES
"ES SECAR DE SON SARDINA ZRE 44-01"**

TIPO D'ORDENACIÓ	Parcel·les Nº	SUPERFÍCIES Parcel·les M2	EDIFICABILITAT	
			HABITATGES Ev M2	ANNEXES Ea M2
NR 1a	11	1.775,00	120,00	25,00
	18	1.000,00	110,00	25,00
	19	1.040,00	114,40	25,00
	21	1.847,00	120,00	25,00
	23	1.821,00	120,00	25,00
	24	1.830,00	120,00	25,00
	27	1.775,00	120,00	25,00
	31	1.783,50	120,00	25,00
	34	1.860,00	120,00	25,00
TOTAL PARCIAL	9	14.731,50	1.064,40	225,00
NR 1b	04	2.513,75	125,00	25,00
	08	2.913,00	125,00	25,00
	20	2.091,00	125,00	25,00
	22	2.423,25	125,00	25,00
	25	2.930,00	125,00	25,00
	30	2.356,00	125,00	25,00
TOTAL PARCIAL	6	15.227,00	750,00	150,00
NR 1c	02	3.006,50	140,00	25,00
	03	3.643,00	140,00	25,00
	05	3.940,00	140,00	25,00
	16	3.315,00	140,00	25,00
	26	3.693,00	140,00	25,00
	28	3.550,00	140,00	25,00
	36	4.666,00	140,00	25,00
TOTAL PARCIAL	7	32.896,50	1.260,00	225,00
NR 1d	12	7.083,00	150,00	60,00
	13	6.726,63	150,00	60,00
	15	9.006,00	150,00	60,00
	17	7.333,50	150,00	60,00
TOTAL PARCIAL	4	23.066,13	450,00	180,00
TOTAL GLOBAL	26	85.921,13	3.524,40	780,00

SUPERFICIE PARCEL·LES 85.921,13 M2

SUPERFICIE VIALS 3.919,37 M2

TOTAL..... 89.840,50 M2

