

## Sección I. Disposiciones generales

### CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

### DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y TERRITORIO

#### **13783** *Acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual núm. 90 (4/2013) de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Santanyí en el ámbito de la Fase I del polígono industrial de s'Olivó*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 25 de julio de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Visto el expediente relativo a la modificación puntual núm. 90 (4/2013) de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Santanyí relativa a la ampliación de los usos admitidos y la incorporación de la definición del cómputo de altura en el ámbito de la Fase I del polígono industrial de s'Olivó, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico esta Comisión Insular acuerda la aprobación definitiva de la expresada modificación puntual”.

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

#### **NORMAS URBANÍSTICAS ORDENANZAS PARTICULARES**

Se mantienen vigentes los artículos de las normas urbanísticas del plan parcial que no han sido objeto de esta modificación.

Estas normas son de aplicación en la Fase I del plan parcial s'Olivó.

#### **ARTÍCULO 1**

#### **USOS PERMITIDOS EN LAS PARCELAS INDUSTRIALES**

Las normas de usos permitidos que regirán en las parcelas calificadas como industriales de la fase I del plan parcial de s'Olivó serán las siguientes:

1.- Industrial.

Sin limitación, excepto en las industrias peligrosas.

2.- Almacenes.

Sin limitación, excepto el almacenaje de productos peligrosos.

3.- Residencial.

Sólo para el personal de vigilancia y retén en un número máximo de 1 vivienda por parcela, sin semisótano y con una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>.

4.- Actividades e instalaciones complementarias.

a).- Centros de abastecimiento e instalaciones frigoríficas.

b).- Comercios y administrativo privado.

c).- Parques y talleres, garajes y aparcamientos colectivos, estaciones de servicio, parques y talleres administrativos.

d).- Instalaciones infraestructurales: centrales de energía, almacenamiento y distribución de energía, combustibles sólidos, líquidos y gaseosos, estaciones de depuración, depósitos de agua, estaciones transformadoras, estaciones de bombeo y tratamiento.

e).- Centrales de servicios municipales (bomberos, policía y similares).

f).- Bar, cafetería y/o restaurante anexos a la actividad principal, con la limitación de superficie del cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad permitida en la parcela.

g).- Matadero.

h).- Comunicaciones y telecomunicaciones, es decir: actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a



los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, así mismo, al uso pormenorizado de telecomunicación las redes e instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Islas Baleares.

## **ARTÍCULO 2**

### **MEDICIÓN DE LA ALTURA**

La definición para la medición de la altura en las edificaciones aisladas de la fase I del plan parcial de s'Olivó será la siguiente:

1.- La altura reguladora máxima de un edificio aislado en la parcela será la dimensión vertical medida en cada punto del pavimento de la planta baja y la cara inferior del forjado de techo de la planta más elevada. El valor límite de esta altura se establece en las ordenanzas particulares de cada zona.

2.- En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente, para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de éstas se deberá cumplir independientemente la altura máxima.

A los afectos del cómputo del número de plantas se admitirán desniveles de hasta un (1) metro en una misma planta, sin que por eso se pierda la condición de planta única.

Por otra parte, se entenderá por semisótano la planta, el pavimento de la cual se eleva hasta un máximo de 0,90 metros respecto del nivel del terreno natural quedando enterrada el resto de la misma.

3.- En las edificaciones situadas en solares en los que la diferencia de la cota entre los puntos medios de los linderos, respecto del punto medio de la rasante de la alineación, sea igual o inferior a un (1) metro, la altura se medirá a partir de dicho punto medio de la alineación exterior.

4.- Los solares con vial de acceso elevado respecto del terreno natural se deberán rellenar hasta el nivel de la acera cuando se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior. En tal caso, la altura del edificio y la del forjado de la planta semisótano, a efectos de la aplicación del párrafo anterior, se medirá en el punto medio de la fachada de la parcela a partir de la rasante del vial. De no rellenarse el solar, la medición se realizará a partir del terreno natural.

## **ARTÍCULO 3**

### **EDIFICABILIDAD**

1.- El volumen máximo edificable viene dado simultáneamente por la aplicación del contenido de los artículos anteriores sobre ocupación de las parcelas y altura reguladora, y por los parámetros de edificabilidad volumétrica y superficial que se establecen a continuación.

2.- Los coeficientes de edificabilidad neta máxima serán para las distintas zonas:

- Industrial: 4,19 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Equipamiento social y comercial: 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Equipamiento deportivo: 0,53 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Zona verde: 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Servicios de infraestructura: 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

3.- Los coeficientes de aprovechamiento neto máximo para las distintas zonas:

- Industrial: 0,92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Equipamiento social y comercial: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Equipamiento deportivo: 0,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Zona verde: 0,007 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Servicios de infraestructura: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4.- La edificabilidad global de las zonas verdes podrá concentrarse en una sola zona, siempre y cuando la edificación que se proyecte en dicha zona cumpla lo prescrito en el artículo 9 de estas Ordenanzas en relación con el porcentaje de ocupación.

5.- Los sótanos no computan a efectos de edificabilidad, siempre y cuando se destinen a aparcamientos o a usos auxiliares a la actividad principal; en caso contrario computarán como techo edificable. Independientemente de lo anterior, en la 2ª y 3ª fases del mismo, para la realización de sótanos será preceptivo el realizar por el Promotor de un estudio detallado de rasantes, así como de previsión y medidas frente a riesgos de posibles inundaciones.





6.- Todo proyecto que se realice con la incorporación de una planta sótano tendrá que ser informado favorablemente por la Dirección general de Régimen Hidráulico antes de la concesión de la licencia municipal de obras.

#### **ARTÍCULO 4**

##### **ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION**

1.- Las edificaciones principales:

Tendrán como máximo una altura de 11 m y/o P.B. más 1 plantas. La altura total será de 12 m.

2.- Las construcciones auxiliares:

Serán de altura reguladora libre.

3.- Los edificios de equipamiento social y comercial:

El edificio para equipamiento social tendrá una altura máxima de 11 metros y/o P.B. más 1 planta. La altura total será de 12 m.

El edificio para equipamiento comercial tendrá una altura máxima de 11 metros y/o P.B. más 1 planta. La altura total será de 12 m.

4.- La edificación para equipamiento deportivo:

Tendrá como máximo una altura de 9 metros y/o 3 plantas.

5.- Las posibles edificaciones a ubicar en zona verde:

Tendrán como máximo 3,5 metros y una sola planta.

#### **ARTÍCULO 5**

##### **APARCAMIENTOS PRIVADOS**

1.- En el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de las propias necesidades, mediante estudio debidamente justificativo, debiéndose adoptar como mínimo:

- 3 m<sup>2</sup>/puesto de trabajo.
- 15 m<sup>2</sup>/vehículo industrial perteneciente al parque de la empresa.
- 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

2.- En cualquier caso que la superficie destinada a aparcamiento no será inferior al 10% de la superficie del solar.

3.- Las empresas podrán agruparse para la creación de aparcamientos colectivos de vehículos.

4.- Además se dispondrán, en el interior de las parcelas, aparcamientos suplementarios en cantidad igual o superior a los que resulten suprimidos en la red viaria a causa de la construcción de los accesos a los solares. Estos aparcamientos no computan a efectos del cumplimiento de los apartados anteriores.

5.- Podrán disponerse pérgolas y sombrajos, no computables a efectos de edificabilidad, sometiéndose a las siguientes regulaciones:

- 5.1.- En ningún caso la pérgola o sombrajo incluirá cerramientos de obra de cualquier tipo.
- 5.2.- La altura máxima de estos elementos será de 3 metros y la mínima de 2,20 metros.
- 5.3.- El diseño y los materiales constitutivos de pérgolas y sombrajos deberá armonizar con el resto de la edificación.

La publicación de este acuerdo se hace a reserva de la aprobación del acta.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo. Esto en conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Palma, 29 de julio de 2014

**El secretario delegado**

Jaume Oliver Morell

