



## **Sección I. Disposiciones generales**

### **CONSEJO INSULAR DE MALLORCA**

### **DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y TERRITORIO**

#### **11845** *Acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de los polígonos 14-16 y un Sector 15 del PGOU de Lluçmajor (Sector VII- AUXIMASA)*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2015, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo a la Modificación del Plan Parcial de los polígonos 14-16 y un Sector 15 del PGOU de Lluçmajor (Sector VII-AUXIMASA), y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por el Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, esta Comisión Insular acuerda:

1. - Aprobar definitivamente la expresada modificación del plan parcial, sujetándose a las prescripciones siguientes:

- a) Queda incorporado, en la página 11 de la Memoria, y en el Cuadro urbanístico de la modificación de la ordenación, que la tipología de la zonificación de uso residencial es la "unifamiliar aislada".
- b) El artículo 5 de las normas urbanísticas queda redactado de la manera siguiente: "Las parcelas contarán con una fachada mínima de 15 m y una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup> para la zona 7a) y de 700 m<sup>2</sup> para la zona 7 b).
- c) En el artículo 6 de las normas urbanísticas se añade el párrafo final siguiente: "En la zona 7a) indicada en el plano de ordenación nº 3 de este Plan Parcial se podrán ubicar tanto las tipologías preferentes a) Casas atrio en L, como las b) Edificación aislada flanqueada por patios con una intensidad de uso de 1 vivienda/600 m<sup>2</sup>."
- d) Queda incorporado en el artículo 19 de las normas urbanísticas un segundo párrafo que dice: "Al menos un 20% del suelo de las parcelas no ocupado por la edificación tendrá que ser permeable."
- e) Queda incorporado en el artículo 34 un segundo párrafo que dice: "De acuerdo con la norma 44.2 del PTM, el proyecto de urbanización tendrá que ajustarse a los requisitos de la zonificación E3 (área de brillo media), donde el valor del flujo hemisférico superior instalado tiene que ser inferior o igual al 15 %."
- f) Queda incluido en el artículo 37. Servidumbres aeronáuticas, de las normas urbanísticas, un segundo párrafo que dice: "En el ámbito de estudio incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción, teniendo que recogerse esta circunstancia en los documentos de planeamiento"
- g) Queda incorporado un artículo 38 que dice: "Para la ejecución de las nuevas edificaciones, instalaciones e infraestructuras, serán de aplicación las normas 42, 43, 44 y 45 de adopción de medidas bioclimáticas en la edificación, determinaciones sobre hidrología y de prevención de la contaminación lumínica y acústica indicadas en el PTIM."
- h) Quedan incorporados como planos informativos (núms. 00 y 00bis) el plano nº 16, de ordenación del suelo urbanizable (Cala Blava, Bellavista y Las Palmeras), de la revisión del PGOU de 1984, así como el plano nº 12 de la modificación del PGOU aprobada el 15 de febrero de 2008.
- i) Antes de la aprobación del proyecto de urbanización, se tendrá que contar con el informe favorable de la Administración competente en materia de Recursos Hídricos relativo a la suficiencia en cantidad y calidad de los recursos necesarios de agua para el consumo de la población del ámbito del sector.
- j) El proyecto de urbanización tendrá que garantizar que las conexiones al saneamiento en baja (red de alcantarillado) se realicen de manera que no perjudiquen el funcionamiento del sistema de saneamiento y depuración en alta, en cuanto a caudales y cargas contaminantes, así como la no entrada de aguas de origen pluvial al sistema.
- k) Dado que la zona en cuestión se encuentra en una zona con riesgo de incendio forestal, se tienen que redactar e implantar planes de autoprotección para la urbanización de acuerdo con la normativa vigente para este tipo de planes.

2. - Comunicar a la representante legal de los propietarios promotores del plan parcial que la eficacia del acto de aprobación definitiva antes referido queda condicionada a la constitución de la garantía del 6% del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del plan parcial, de acuerdo con la letra c) del artículo 46 del mencionado Reglamento de Planeamiento Urbanístico. De acuerdo con el artículo 139.3 del expresado Reglamento, se fija un plazo de acreditación de la constitución de esta garantía en tres meses desde la notificación del presente acuerdo. La garantía se tiene que constituir ante el Ayuntamiento y se tiene que



acreditar esta circunstancia por la entidad promotora ante el Consejo Insular de Mallorca, momento en que se procederá a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. El incumplimiento de las anteriores obligaciones en el plazo expresado puede implicar la caducidad del plan parcial."

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

#### **IV. Ordenanzas reguladoras**

De conformidad con el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento estas ordenanzas reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación.

##### **Terminología**

**Artículo 1.** Los términos utilizados en las presentes ordenanzas se entienden de conformidad a las definiciones del PGOU de Lluçmajor de 1984 y a su modificación puntual de 2008, con las excepciones que expresamente se indiquen.

##### **Zonificación**

**Artículo 2.** La presente modificación del Plan Parcial sigue la zonificación establecida por el PGOU de Lluçmajor de 1.984 para a la zona 7 con las modificaciones incorporadas por la modificación puntual del PGOU de 2008, las adapta según las especificaciones que se fijan en el presente documento, en coherencia con la voluntad de ordenación de esta modificación, según lo que permite el artículo 428 del PGOU vigente.

##### **Normas de uso**

**Artículo 3.** Las parcelas resultantes de la presente modificación del Plan Parcial se destinarán a un único uso, el residencial, y se podrán realizar viviendas unifamiliares aisladas de conformidad con el articulado del PGOU de 1984 y de la Modificación Puntual del PGOU de 2008.

**Artículo 4.** La intensidad de uso será de una vivienda/600 m<sup>2</sup> de solar o de una vivienda/700 m<sup>2</sup> de solar en función de lo que prevé el plano de ordenación nº 3.

##### **Condiciones de parcelación**

**Artículo 5.** Las parcelas contarán con una fachada mínima de 15 m y una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup> para la zona 7a) y de 700 m<sup>2</sup> para la zona 7 b).

##### **Tipología**

**Artículo 6.** Se establecen tres tipologías preferentes:

- a) Casas atrio en L

La casa atrio se desarrollará en dos alas perpendiculares entre sí, dejando una terraza delante de ella con perspectiva sobre el propio jardín del interior de la manzana.

La edificación en L dispondrá de una construcción auxiliar de uso garaje, que se adosará a una de las medianeras, mientras que en la otra medianera contará con un pasaje tal como se indica en el artículo 9.a) de estas ordenanzas y el apartado 2.2 a) de la memoria de este Plan Parcial.

Las edificaciones para poder ser consideradas casas atrio, y por tanto de tipología preferente, tendrán que desarrollarse alrededor de un patio de como mínimo 6,5 m por 10,5 m (ver plano nº6), y se tendrán que adaptar a las alineaciones, profundidades edificables y retranqueos del plano nº4 de este Plan Parcial.

- b) Edificación aislada flanqueada por patios con una intensidad de uso de 1 vivienda/600 m<sup>2</sup> solar.

La edificación irá flanqueada por dos patios cerrados pero con el techo abierto, adosados a las medianeras. Un patio tendrá la anchura mínima de 3m, en la parte delantera de este, en la zona de la calle, podrá situarse una construcción auxiliar garaje, y el otro patio, tendrá una anchura de 5 m, y tendrá vocación de uso de estancia y de ocio, como viene indicado en el artículo 9.b) de estas ordenanzas y en el apartado 2.2 b) de la memoria de este Plan Parcial.

Las edificaciones para ser consideradas de esta tipología preferente tendrán que adaptarse a los requisitos anteriores (ver plano nº6 bis), además se adaptarán a las alineaciones, profundidades edificables y retranqueos a medianeras del plano nº4 de este Plan Parcial.

c) Edificación aislada flanqueada por patios con una parcela mínima de 700m<sup>2</sup>.

Estas edificaciones se situarán donde indica el plano de ordenación nº3 de este Plan Parcial, zona 7b, y podrán ir flanqueadas por dos patios cerrados pero con los techos abiertos, adosados a medianeras y con una anchura mínima tal como indica el artículo 9 de estas ordenanzas. Del mismo modo se adaptará a las alineaciones, profundidades edificables y retranqueos del plano nº4 de este Plan Parcial.

En la parte delantera del patio más pequeño y en la zona de la calle podrá situarse una construcción auxiliar, garaje.

Podrán construirse otras tipologías las cuales tendrán que ajustarse siempre a las alineaciones, mientras que las profundidades edificables previstas en el plano nº 4 de este Plan Parcial se verán disminuidas en 5 metros. Los retranqueos a medianeras de estas edificaciones se adaptarán a las determinaciones del artículo 84 del PGOU de 1.984 (3m. a medianeras).

En la zona 7a) indicada en el plano de ordenación nº 3 de este Plan Parcial se podrán ubicar tanto las tipologías preferentes a) Casas atrio en L, como las b) Edificación aislada flanqueada por patios con una intensidad de uso de 1 vivienda / 600 m<sup>2</sup>.

### Condiciones de volumetría

**Artículo 7.** Edificabilidad: el índice de edificabilidad neta por parcela se fija como máximo en 0,5 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 8.** Alineaciones y profundidades edificables: según lo que se especifica en el plano de alineaciones y profundidades edificables para las tipologías preferentes, para las restantes lo que dispone el artículo 6.

**Artículo 9.** Retranqueos: dependerán de la tipología elegida, y como mínimo serán los que aparecen en el plano nº 4 según lo dispuesto en el artículo 84 de la Modificación Puntual del PGOU de 2008.

### Tipologías preferentes

a) Casas atrio en L: podrá adosarse a una de las medianeras una construcción auxiliar con uso de garaje, mientras que en la otra medianera tendrá que separarse la edificación 2,00 m como mínimo del eje de la medianera, dando lugar a un pasaje desde la calle hasta el jardín interior.

b) Edificación aislada flanqueada por patios con una intensidad de uso de 1 vivienda/600m<sup>2</sup> de solar: irán flanqueadas por dos patios cerrados, pero con los techos abiertos, adosados a medianeras. El patio destinado a servicios tendrá una anchura mínima de 3 m, el patio con vocación de uso de estancia contará con una anchura de 5 m, cotados en ambos casos desde el eje de la medianera. En la parte delantera del patio de servicio y en la zona de la calle se podrá situar una construcción auxiliar garaje. Delante del patio de estancia podrá ir situada una terraza en la parte del jardín (plano nº6 bis).

c) Edificación aislada flanqueada por patios con una intensidad de uso de 1 vivienda/700m<sup>2</sup> de solar: podrán ir flanqueadas por dos patios cerrados, pero con los techos abiertos, adosados a medianeras. Los patios tendrán las anchuras que señala el plano nº4 de alineaciones, profundidades edificables y retranqueos a medianeras, contados en los dos casos desde el eje de la medianera. En la parte delantera del patio más estrecho, en la zona de la calle, se podrá situar una construcción auxiliar garaje. Delante del patio más ancho podrá ir situada una terraza en la parte del jardín (plano nº6).

En caso de no tratarse de una de las tipologías preferentes de este Plan Parcial, los retranqueos a medianeras serán los que se prevén en el artículo 84 del PGOU de 1.984 (3 m. a medianeras).

**Artículo 10.** Ocupación: la ocupación máxima de la edificación se fija en el 25 % de la superficie del solar.

**Artículo 11.** Altura: la altura reguladora máxima se fija en 7.50 m correspondientes a PB + 1 piso. A efectos de la medición de las alturas, en los casos en que la edificación quedase por debajo de la rasante de los viales colindantes, se entenderá como terreno natural el que resulte del relleno del solar, no pudiendo superar este relleno los 50 cm, según lo que dispone el artículo 206 del PGOU donde hace referencia a adaptación topográfica y movimientos de tierras. Este relleno se fijará en el proyecto de urbanización mediante las secciones pertinentes. La altura reguladora de las construcciones auxiliares-garajes será como máximo de 2.50 m. (medida en el intradós del forjado) pudiendo llegar a 3,70 m de altura total (de coronamiento de cubierta) en casos de soluciones con cubierta inclinada. La medición de la altura se hará con el mismo sistema que la construcción principal.

**Artículo 12** Patios:

a) En las viviendas en L: El patio podrá protegerse mediante un cerramiento de diferentes alturas, pudiendo llegar la parte





correspondiente a la medianera a una altura de 2,00 m, mientras que la que da sobre el propio jardín no sobrepasará el 1,20 m y no podrá ser superior a los 2/3 de la longitud de este paramento.

La edificación en L dispondrá de una construcción auxiliar con uso de garaje adosada a una de las medianeras, mientras que en la otra medianera contará con un pasaje desde la calle hasta el jardín interior con una dimensión no inferior a 2,00 m de anchura.

b) Edificación aislada flanqueada por dos patios con una intensidad de uso de 1 vivienda/600m<sup>2</sup> solar: los cerramientos medianeros de los patios tendrán una altura máxima de 2,00 m. El patio destinado a servicios tendrá una anchura mínima de 3 m, el patio con vocación de uso de ocio contará con una anchura de 5 m, contados en los dos casos desde el eje de la medianera. Estos patios nunca se podrán cubrir con ningún tipo de techo o pérgola.

c) Edificación aislada flanqueada por dos patios con una intensidad de uso de 1 vivienda/700m<sup>2</sup> solar: los cerramientos medianeros de los patios tendrán una altura máxima de 2,00m. Los patios tendrán unas anchuras mínimas de 3m. cada uno, contados desde el eje de la medianera. Estos patios nunca se podrán cubrir con ningún tipo de techo o pérgola.

d) Cuando los patios colindan con el espacio o vía pública podrán tener un cerramiento de 2,00m de altura.

**Artículo 13.** Sótanos o semisótanos: podrán, aprovechando el desnivel del terreno, destinarse a aparcamiento o trastero, no pudiendo sobresalir la planta enterrada más de 0,80 m desde la rasante de la acera en cualquiera de sus puntos de conformidad con lo que prevé el PGOU vigente.

#### Condiciones de estética

**Artículo 14** Fachada: tendrán que ser de materiales naturales (piedra, mares, ladrillos...), o podrán también ir revocadas sobre bloque de hormigón, el color se conseguirá mediante pigmentos minerales en el revoco. No están permitidos los falsos arcos así como las balastradas.

**Artículo 15** Cubiertas: podrán ser inclinadas utilizando tejas árabes o romanas. La cubierta también podrá ser plana, usando baldosa cerámica u otro material. Igualmente se permiten las cubiertas ajardinadas.

**Artículo 16.** Cerramientos de parcelas: podrán ser de tres tipos dependiendo de la ubicación en la parcela y la tipología de la que se trate:

a) Las separaciones de parcelas en las zonas de retranqueos a vial, es decir, entre las alineaciones de la edificación y el viario, tendrán una altura máxima de 1,20 m y serán vegetales siendo posible la colocación de una reja metálica entre la vegetación para un mayor cerramiento, sin que esta pueda superar el metro veinte de altura.

b) Las divisiones parcelarias en los jardines interiores de la manzana se regirán por las mismas determinaciones que las detalladas en el párrafo anterior.

c) Los cerramientos de los patios en las llamadas casas en L, cuando correspondan a las medianeras podrán tener una altura máxima de 2,00 m (1,5 m parte de obra, y sobre ella cerramiento vegetal hasta 2,00 m de altura con la posibilidad de reja para un mayor cerramiento). El cerramiento que permanece sobre la parte delantera del propio jardín no podrá superar el 1,20 m de altura y su longitud no podrá ser superior a los 2/3 de la longitud de este paramento.

Los cerramientos de los patios en las edificaciones aisladas flanqueadas por patios con una intensidad de uso de 1 vivienda/600 m<sup>2</sup>, tendrán una altura máxima de 2,00 m (1,5 m parte de obra, y sobre ella cerramiento vegetal hasta 2,00 m con la posibilidad de reja para un mayor cerramiento). Los cerramientos de las terrazas que dan al jardín interior cuando esta terraza no coincida con un patio vecino no podrá superar el 1,20 m de altura.

Los cerramientos de los patios en las edificaciones aisladas flanqueadas por patios con una intensidad de uso de 1 vivienda/700 m<sup>2</sup>, tendrán una altura máxima de 2,00 m (1,5 m parte de obra, y sobre ella cerramiento vegetal hasta 2,00 m con la posibilidad de reja para un mayor cerramiento).

Los cerramientos de los patios de las tipologías preferentes cuando coincidan con el espacio o la vía pública podrán tener una altura de 2,00 m (0,8 m parte de obra, y sobre ella cerramiento vegetal hasta 2,00 m con posibilidad de reja para un mayor cerramiento).

d) Los cerramientos de las tipologías no preferentes, serán como las descritas en los apartados a) i b) de este artículo.

#### Condiciones de higiene

**Artículo 17.** Las edificaciones tendrán que satisfacer las condiciones higiénicas de carácter general contenidas en la normativa vigente y en concreto, en el Decreto autonómico 145/1997, de 21 de noviembre y las modificaciones que aporta el Decreto autonómico 20/2007, de 23 de marzo, por el cual se regulan las condiciones de mediciones, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.



### **Morfología urbana, paisajismo y ecologismo**

**Artículo 18.** Las tipologías preferentes a i b se podrán desarrollar aleatoriamente dentro de las manzanas de zonificación 7a.

**Artículo 19.** En los jardines interiores de manzana se mantendrá lo máximo posible la vegetación existente, a los efectos de integración con el paisaje circundante.

Al menos un 20% del suelo de las parcelas no ocupado por la edificación deberá ser permeable.

**Artículo 20.** Cada una de las parcelas recogerá el agua de lluvia depositándola en un contenedor para riego o para uso en la vivienda. Este aljibe o cisterna tendrá un mínimo de 7m<sup>3</sup> por vivienda. Queda prohibido verterla a la calle.

**Artículo 21.** Se colocarán placas solares para el calentamiento de agua en cada vivienda y se dispondrá el aislamiento térmico necesario para ahorrar el máximo de energía tal como indica el código técnico de la edificación, para así conseguir una urbanización sostenible.

### **Zonas verdes**

**Artículo 22** Condiciones de uso: la zona verde estará destinada al uso público para ocio y esparcimiento.

**Artículo 23.** Condiciones de estética: se tendrán que adaptar al paisaje rústico circundante, procurando la máxima incorporación al mismo.

Los pavimentos tendrán que ser blandos, permitiendo únicamente los pavimentos duros en los pasajes para peatones.

**Artículo 24.** Clases de árboles: tendrán que ser árboles autóctonos.

**Artículo 25.** El proyecto de urbanización ubicará un aljibe o contenedor para la recogida de las aguas pluviales de las calles para su reutilización para el riego de las zonas verdes públicas.

### **Red de accesos**

**Artículo 26.** Acceso rodado: se mantienen sensiblemente los viales de penetración del Plan Parcial de 1972.

Se crean siete nuevos viales de acceso directo a las parcelas según lo que señala el plano de ordenación nº3, las características y condiciones de los cuales se señalarán en el correspondiente proyecto de urbanización.

Estos viales, que tendrán una anchura mínima de 8,6 metros cuando tengan viviendas a ambos lados y que no podrán dar servicio a un número de parcelas superior a doce, cumplirán el Decreto 110/2010 de Supresión de Barreras Arquitectónicas. La pavimentación de estos viales será adoquinada, para distinguirlos de los viales de penetración. Por su naturaleza contarán con un itinerario continuo para personas de visibilidad reducida de textura diferenciada del resto de la calle.

Todo el viario respetará estrictamente el cumplimiento de la ley de supresión de barreras arquitectónicas y su reglamento.

Las rotondas tendrán acera con la excepción de la que corresponde al vial que tiene continuidad hacia el suelo rústico para no interrumpir esta conectividad.

**Artículo 27.** Alineaciones y rasantes: Alineaciones: aparecen grafiadas en el plano de ordenación nº4. Rasantes: se mantienen los puntos de cota existentes en las conexiones con los viarios de la urbanización ya ejecutada. Las rasantes seguirán lo previsto en el plano nº 9, pudiéndose reajustar si fuese necesario en el momento de la redacción del proyecto de urbanización.

**Artículo 28.** Aparcamientos: se mantienen los aparcamientos públicos previstos en el Plan Parcial de 1.972 y se crean nuevas plazas de aparcamientos privados con una proporción de dos aparcamientos por vivienda.

### **Infraestructuras y protección del medio ambiente**

**Artículo 29.** Siguiendo las directrices del art. 50.2 del Plan Hidrológico de las Illes Balears, cuando se redacte el proyecto de urbanización se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- A) Establecimiento de redes de saneamiento separativas para aguas pluviales y negras.
- B) El alcantarillado para aguas pluviales, tendrá como mínimo, capacidad suficiente para poder evacuar el máximo registrado en la zona en cuestión.





C) Los aligeradores de crecida, a la entrada de la depuradora, limitarán la salida de sólidos. La red llevará dispositivos para impedir la salida de grasas o aceites.

Esta infraestructura no se pondrá en funcionamiento hasta que el resto de la urbanización no tenga la red separativa. Provisionalmente se recogerá el agua de lluvia en un aljibe situado en una zona verde que definirá el proyecto de urbanización. Esta agua se reutilizará para el riego.

**Artículo 30.** Las características que tendrá la red de agua potable cuando se redacte el proyecto de urbanización serán las siguientes:

La acometida se realizará en tres puntos de conexión con la urbanización existente, las cuales se pueden ver en el plano nº12, concretamente están situados en la Avenida de las Palmeras, en la calle de "les Tanques" y la calle de "les Canyes".

El diámetro mínimo de la sección de las conducciones será de 100mm. La red será de tipo malla, dispondrá de válvulas de compuerta con la finalidad de poder separar cualquier parte sin que se vea paralizado el resto del servicio.

La red irá equipada con bloques de riego e hidrantes contra incendios.

La sección de la obra civil, en su caso, será escalonada y vendrá determinada en el correspondiente proyecto de urbanización.

**Artículo 31.** Las características que tendrá la red del alcantarillado cuando se redacte el proyecto de urbanización serán las siguientes:

Parte de las viviendas de la urbanización, concretamente 24, verterán las aguas a los pozos de la red de alcantarillado existente en la Avenida de las Palmeras y en la calle "de les Tanques", en las cotas de 63,16 y 63,84 respectivamente.

Por motivos de la topografía del terreno, las 44 viviendas restantes verterán a una bomba de impulsión situada en la cota más baja de la urbanización, aproximadamente la 59, desde donde se impulsará al pozo de enlace de la urbanización existente en la calle "de les Tanques".

El diámetro mínimo de las tuberías que funcionen por gravedad será de 300mm. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de dirección y de rasante, además, en alineaciones rectas, a una distancia no superior a 50m por regla general. Cada acometida a la red de alcantarillado dispondrá de su propio sifón con tapa registrable de fundición para que la red pueda ser revisada en todo momento.

La bomba de impulsión será del orden de 3 KW y la sección del tubo de impulsión será calculada en el proyecto de urbanización.

La sección de la obra civil, en su caso, será escalonada y se definirá detalladamente en el correspondiente proyecto de urbanización.

**Artículo 32.** En referencia al tratamiento de los residuos, en el proyecto de urbanización, se definirá el punto concreto donde se situarán los contenedores de recogida selectiva. Esta es la forma de recogida que se está usando en la urbanización ya existente.

**Artículo 33.** Las características de las instalaciones eléctricas que tendrá que contemplar el proyecto de urbanización serán las siguientes:

Las líneas serán subterráneas y la obra civil se resolverá, en su caso, con una sección escalonada.

Desde la estación transformadora saldrán las líneas de baja tensión repartiendo la carga tal como se puede ver en el plano nº 14.

Cada parcela tendrá su CGP que será accesible desde la vía pública.

La estación transformadora se incluirá en el proyecto de urbanización y será la adecuada para los cálculos de potencia que se adjuntan. Además en el proyecto de urbanización se indicarán todas las tomas de tierra necesarias.

La estación transformadora estará alimentada por la línea de media tensión, que irá enterrada desde la postensa existente al lado del ámbito del Plan Parcial hasta la estación transformadora.

El alumbrado público se alimentará por una línea que irá desde la estación transformadora al cuadro general de alumbrado público, del que saldrán las diferentes líneas. Además se sectorializarán de manera que las farolas vayan conectadas alternativamente a una fase diferente de modo que si una cae, puedan seguir iluminando las demás. Las líneas de distribución tendrán una sección mínima de 4 por 6mm<sup>2</sup>. Se dejará al menos un tubo vacío alternativo para futuras necesidades.

La iluminación se resolverá según lo indicado en el artículo siguiente.

Todas las prescripciones podrán ser mejoradas en el proyecto de urbanización.

**Artículo 34.** Se tomarán todas las medidas pertinentes para satisfacer el cumplimiento de la Ley 3/2005 de Protección del Medio Nocturno de las Illes Balears. El proyecto de urbanización elegirá las luminarias que considere oportunas, las cuales sólo podrán estar auto iluminadas en



el hemisferio superior, con la excepción de las que estén situadas debajo de los árboles, que podrán emitir hasta un 10% hacia el hemisferio superior. Las luminarias tendrán que estar programadas a nivel horario para conseguir el mayor ahorro energético.

De acuerdo con la norma 44.2 del PTM, el proyecto de urbanización deberá ajustarse a los requisitos de la zonificación E3 ( área de brillo media), donde el valor del flujo hemisférico superior instalado debe ser inferior o igual al 15 %.

**Artículo 35.** Se tomarán todas las medidas necesarias para cumplir con el artículo 28 de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de les Illes Balears, que se redactarán en el proyecto de urbanización junto con los detalles constructivos y definición de materiales, para asegurar que se cumple con las prescripciones de la Ley.

**Artículo 36.** Redes de telecomunicaciones: Se dotará de servicio telefónico a la totalidad del proyecto de urbanización mediante canalizaciones subterráneas y arquetas de derivación en cada una de las parcelas, tal como se indica en el plano nº 16. Las nuevas redes se conectarán a las existentes en los viales del final de la urbanización existente que llegan hasta el límite de nuestro sector, es decir, en la confluencia de la calle “de la Garriga” con la calle “de les Tanques”.

En referencia a las instalaciones necesarias para las telecomunicaciones, se dejarán en previsión los tubos y las arquetas para la futura instalación de los cables correspondientes en conformidad con lo que determina el Real Decreto 346/2011 que aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y se seguirán las especificaciones técnicas recomendadas.

Se dará cumplimiento al Plan Director sectorial de Telecomunicaciones de les Illes Balears (Decreto 22/2006 de 10 de Marzo).

**Artículo 37.** Servidumbres aeronáuticas: No se podrá construir absolutamente nada por encima de la cota 177m sobre el nivel del mar, tal como indica el informe de la Dirección General de la Aviación Civil que se puede ver en el apartado 3.6 de la memoria de este Plan Parcial. En casos especiales se tendrá que pedir un informe a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72.

En el ámbito de estudio incluido en las zonas de servidumbres aeronáuticas legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con las artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción, teniendo que recogerse esta circunstancia en las documentos de planeamiento

**Artículo 38.** Medidas Bioclimáticas: Para la ejecución de las nuevas edificaciones, instalaciones e infraestructuras, serán de aplicación las normas 42, 43, 44 y 45 de adopción de medidas bioclimáticas en la edificación, determinaciones sobre hidrología y de prevención de la contaminación lumínica y acústica indicadas en el PTIM.

## V. Condiciones de la edificación

Zonificación uso residencial	Parcela mínima	Coefficiente ocupación	Alturas	Intensidad de uso	Edificabilidad M <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> solar	Superficie parcelas	M2 edificables	Nº viviendas	Cap. de población	
Residencial extensiva zona 7	Ra	600 m2	25%	PB+1	1 vivienda/600 m <sup>2</sup> solar	0,5 m2/m2	35.182,29 m2	17.591,14 m2	57	171
	Rb	700 m2	25%	PB+1	1 vivienda /700 m <sup>2</sup> solar	0,5 m2/m2	8.265,14 m2	4.132,57 m2	11	33
<b>TOTAL</b>						<b>43.447,43 m2</b>	<b>21.723,71 m2</b>	<b>68</b>	<b>204</b>	

**Superficie polígono:** 62.869,00m2 .

**Superficie espacios libres públicos:** 6.288,81m2

**Superficie viarios más zonas ajardinadas:** 13.132,76m2

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del presente



acuerdo. Ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa

Palma, 14 de julio de 2015

**El secretario delegado de la Comisión Insular  
de Ordenación del Territorio y Urbanismo**

Jaume Munar Fullana

