



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y TERRITORIO

5112

Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones del Plan Parcial Polígono Industrial Sector 1 "Sa Creu" de las Normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Porreres

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo al Plan Parcial Polígono Industrial Sector 1 "Sa Creu" de las Normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Porreres, 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 el expresado plan parcial, sujetándose a las prescripciones siguientes:

a) Se tienen que cumplir las condiciones del acuerdo de la Comisión Permanente del 29 de mayo de 2009 de conformidad con la memoria ambiental del Plan Parcial Sector I "Sa Creu" (TM de Porreres).

b) Queda incluido dentro del apartado 5.1.q) Compromisos, Garantías y Medios económicos entre el urbanizador y el Ayuntamiento lo siguiente:

- Se cederá al ayuntamiento el Sistema General de Espacio Libre/vial, libre de toda carga, definido en el plano de zonificación, teniendo en cuenta que la zona de dominio público no se considerará incluida dentro del sistema general de cesión.

c) Queda corregida la superficie del Sistema General de Espacio Libre/vial de los planos de zonificación, Estructura de la propiedad, Topográfico y en los apartados 1.1.a) y 2.5.a) de la Memoria pasando de 5.069, 59 m² en 4.536 m² e introduciendo en el texto que no se incluye la Zona de Dominio Público.

d) Antes de la aprobación definitiva del proyectos de compensación y de urbanización del sector, se tendrá que recabar la pertinente autorización de la Dirección Insular de Carreteras.

2. - Comunicar a la representante legal de la Junta de Compensación promotora 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

6.- Ordenanzas

6.1.- Ordenanzas generales.

a).- Parcelación.

1.- La generación de la parcelación se atenderá, salvo razón que justificadamente lo impida o recomiende lo contrario, a los ejes estructurantes que suponen los viales. Se evitarán las formas irregulares o caprichosas, procurando linderos ortogonales a los viales.

2.- Se permite la agrupación y la subdivisión de parcelas siempre y cuando se respeten todos los parámetros establecidos.

b).- Régimen de copropiedad.





Sin perjuicio del máximo de edificabilidad por parcela establecido en las presentes ordenanzas, y atendiendo a los parámetros fijados en las mismas en materia de retranqueos y distancias entre edificaciones, podrán construirse en una sola parcela dos o más cuerpos de edificación diferentes, siendo cada uno de ellos susceptibles de aprovechamiento múltiple, mediante la división material de los mismos. La adopción del presente sistema de edificación se ajustará a las siguientes prescripciones:

- 1.- Las partes privativas resultantes de la división, serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad, sujetándose al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 2.- Los propietarios de cada una de las partes determinadas así resultantes contribuirán según su cuota de participación al sostenimiento de los gastos comunitarios de la parcela, fijándose la cuota de participación en relación a la superficie edificada.
- 3.- Los viales y accesos de que deba dotarse a la respectiva parcela se ajustará, en cuanto a la calidad de los materiales, a las del sector.
- 4.- Serán elementos comunes de la parcela los viales, servicios urbanísticos, accesos, aparcamientos, zonas verdes y en general todas aquellas zonas que configuran la superficie no edificada de la parcela sujetas al presente sistema de edificación, así como aquellos elementos de construcción imprescindibles para la aplicación del sistema, cuyo uso venga atribuido a la totalidad de propietarios de las partes determinadas.

c).- Composición y estética de la edificación.

- 1.- La composición volumétrica de la edificación dentro de la parcela será libre mientras se respeten los distintos parámetros urbanísticos fijados en estas ordenanzas y en las NN.SS. (artículo 128).
- 2.- La composición estética, en general, será libre, pero debiendo observar para todas las caras y paramentos exteriores de la edificación, sean o no fachadas a la vía pública, un tratamiento digno, tanto en la composición como en el uso de materiales que la compongan, construyendo, en la medida de lo posible, conjuntos homogéneos.
- 3.- La integración en el paisaje y en el entorno urbano y la observancia del artículo 73 del TRLS/76 será indispensable en la edificación. A tal efecto se atenderán el diseño de la trama, del espacio urbano y las tipologías de edificación.
- 4.- En la fase de proyecto de edificación, y con el fin de justificar su cumplimiento, se deberán incluir perspectivas de las edificaciones, del cerramiento de parcela y el diseño de los carteles, rótulos, anuncios, marquesinas y resto de elementos que inciden en el paisaje.
- 5.- Condiciones generales de estética:

Composición de fachadas.

- Las fachadas laterales y las posteriores se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- La composición de los huecos de fachada se llevara a cabo articulando los mencionados huecos en una disposición sensiblemente agrupada.
- El diseño de las fachadas de la planta baja deberán quedar integrado en las pautas de composición general de la totalidad de la fachada.
- De acuerdo con el artículo 128.3 de las NN.SS., en las edificaciones con frente a calles, la fachada de la edificación se rematará con cornisa recta, evitando las vistas de cubiertas a dos aguas o en diente de sierra. Se ajardinará y dotará de arbolado la zona de retranqueo a dichas calles.

Materiales y colores.

- Las fachadas se acabarán con materiales pétreos, revocadas y enlucidas o con placas metálicas o de vidrio. Se utilizarán, en estos casos, colores cálidos, ocres terrones, sepia o siena claro.
- Las ampliaciones de fachada o aumento de altura que se realicen en edificios existentes deberán ejecutarse de manera que el tratamiento exterior de toda la fachada sea homogéneo.

Cubiertas.

- Se podrán resolver con cubierta plana, inclinada o mixta.
- En el caso de cubiertas acabadas con materiales ligeros, como placas onduladas de fibrocemento o paneles de aluminio, deberá prolongarse el cierre de fachada hasta ocultar en todo su perímetro la mencionada cubierta.
- Los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación.

d).- Accesos.





1.- Cada parcela dispondrá de un máximo de dos accesos rodados por fachada mínima de parcela desde la vía pública, que, salvo justificación en función de la actividad a desarrollar, deberán ubicarse obligatoriamente frente al espacio establecido para ello, según los planos de ordenación, donde se ha interrumpido la batería de aparcamientos públicos para permitir dichos accesos.

2.- En cuanto a la tipología de los badenes y rampas de acceso, obligatoriamente deberán atenerse a lo que se defina en el proyecto de urbanización correspondiente.

e).- Espacios libres en el interior de las parcelas.

1.- Los espacios no edificados en el interior de las parcelas, se destinarán a viales interiores de parcela, aparcamientos y espacio libre, pudiendo este último recibir el tratamiento de verde privado.

2.- El espacio libre de parcela deberá estar arbolado con una proporción mayor o igual a 1 árbol de 2 metros de altura mínima de tronco cada 40 m² de superficie.

3.- Los aparcamientos se situarán de tal manera que siempre queden las plazas con una anchura mínima de 2,20 metros y profundidad mínima de 4,50 metros, frente a un carril de circulación y maniobra de 5 metros de anchura. El espacio destinado al aparcamiento podrá compatibilizarse con la zona arbolada exigida en el apartado 2.

4.- En la fase de proyecto de edificación, y con el fin de justificar su cumplimiento, se deberá incluir el diseño del jardín, sus características, las especies utilizadas, el sistema y la procedencia del agua de riego.

f).- Paredes de cerramiento.

1.- Las parcelas serán objeto de cerramiento obligatorio mediante paredes en todo su perímetro.

2.- Las paredes de cerramiento y de separación podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de hasta un (1) metro, pudiéndose completar hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20) con cerramientos diáfanos tipo verja metálica o seto vegetal. El cerramiento deberá formar parte del proyecto de edificación y estará sujeto, por tanto, a la oportuna licencia.

3.- Todos los elementos de obra deberán estar convenientemente acabados y, en su caso, pintados con colores claros de la gama ocre, debiendo abstenerse de utilizar el color blanco.

4.- La construcción del cercamiento común a dos parcelas correrá por cuenta del que primero se establezca, debiendo abonar el otro el gasto proporcional de las obras antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

5.- A estas parcelas les serán de íntegra aplicación las disposiciones vigentes referentes a solares sin vallar.

g).- Emisión de humos, vapores o gases.

1.- Se prohíbe la salida libre de humos, vapores o gases por fachadas, patios comunes o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.- Todo tubo o conducto de chimenea deberá estar provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a los locales por los que discurre y con las condiciones necesarias para que el paso y salida de humos no cause molestias o perjuicios a terceros.

3.- En cualquier caso toda instalación de evacuación y extracción deberá justificar, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.5.d de la memoria, el cumplimiento de lo establecido en las NN.SS., en las Ordenanzas Municipales y en el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación y en particular los documentos básicos relativos a seguridad en caso de incendio, así como lo que establece el Real decreto 2267/04, de 3 de setiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

4.- Será de aplicación, además de lo establecido en las NN.SS., la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección de Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que la desarrolla a nivel de Reglamento y del RD 646/91 de 22 de abril, así como las determinaciones siguientes:

Las industrias que según aquel Reglamento sean potencialmente contaminantes deberán ajustar sus emisiones a los niveles que en el Anexo IV del mismo se señalan para el año horizonte correspondiente.

No podrán radicarse en el ámbito del Plan las Industrias enumeradas como grupo A en el catálogo de Actividades Potencialmente



Contaminadoras (Anexo II).

Se prohíbe la salida libre de humos, por fachadas, patios comunes y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo tubo o conducto de chimeneas deberá estar previsto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a los locales por los que discurre, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros. Las chimeneas se reglamentan de conformidad con la potencia de los hogares cuyos humos evacuan.

h).- Vertidos de aguas y evacuación de residuos.

1.- Habiéndose proyectado alcantarillado separativo, con redes independientes para las aguas residuales y las pluviales, las redes interiores de cada edificación también deberán serlo. Las aguas a verter deberán cumplir escrupulosamente las condiciones establecidas en las NN.SS. y en las Ordenanzas Municipales sobre uso del alcantarillado.

2.- Las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios, aparcamientos etc. se conducirán a la red pública de pluviales mediante la correspondiente conexión, aunque podrá hacerse acopio previo en un aljibe, cuya agua, debidamente tratada, podrá ser destinada al riego del jardín y otros usos del edificio. Las superficies descubiertas antes citadas se mantendrán en un estado de limpieza que impida el arrastre de materiales tanto contaminantes como susceptibles de provocar obstrucciones en la red.

3.- Las aguas residuales se verterán a la correspondiente red de alcantarillado a través de un pozo de bloqueo normalizado.

4.- Para la ordenación de los vertidos líquidos industriales directos, se establece la siguiente normativa:

Dentro de las instalaciones industriales, salvo que técnicamente se demuestre que es inviable, se actuará selectivamente en los siguientes tres tipos de aguas residuales en que se pueden agrupar los vertidos líquidos industriales:

- Aguas con sustancias de las Relaciones I y II del Anexo al Título III del RDPH.
- Agua de proceso sin las sustancias de las Relaciones I y II, aguas residuales y aguas de lluvia de zonas de trabajo.
- Aguas de lluvia de tejados y zonas verdes, aguas de refrigeración y aguas de producción de energía.

No se admitirán aliviaderos de crecida en las líneas de recogida y depuración o pretratamiento de los dos primeros grupos.

En ningún caso se admitirán en las redes de la planta aguas de escorrentía producidas fuera de los terrenos propios, ni se admitirán en sus redes de saneamiento vertidos de otra planta sin la autorización previa de la AH.

Las normas de vertido de industrias que aprueben los entes gestores a sus colectores, deberán recoger las limitaciones de las sustancias de las Relaciones I y II del Anexo al Título III del RDPH. Los citados llevarán un censo general de todos los vertidos que estará a disposición de la DGRH.

Al amparo de lo establecido en la Orden de 23 de diciembre de 1986 por la que se dictan Normas Complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales, los entes gestores de las redes de saneamiento son en todo caso responsables de los vertidos que se produzcan a sus colectores, sin menoscabo de las responsabilidades individuales, así como de su control y policía y con la salvedad recogida en la citada Orden Ministerial referida a poblaciones de menos de 20.000 habitantes, en las que los titulares de vertidos industriales cuyas aguas residuales difieran sensiblemente en composición de los vertidos domésticos, deberán solicitar expresamente la autorización a la DGRH, salvo acuerdo con el ente gestor.

No obstante lo anterior, en cualquier caso la DGRH podrá exigir que se otorgue autorización separadamente a las instalaciones industriales cuyo vertido, por su composición o volumen, fuera desproporcionado frente al vertido urbano.

Asimismo, la DGRH podrá realizar cuantas tareas considere necesarias para velar por la situación de la calidad de las aguas continentales, referidas a los vertidos a colectores, sin perjuicio de la responsabilidad del ente gestor.

El ente gestor proporcionará a la DGRH todos los resultados de censos, control y policía relativos a los vertidos evacuados a sus redes de colectores.

i).- Condiciones del control de vertidos.

1.- Las actividades que se relacionan en el anexo I del Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados requerirán para su instalación, ampliación, modificación o traslado, la previa autorización de la administración competente y del Ayuntamiento de la adopción de las medidas correctoras adecuadas, así como de los tratamientos previos necesarios para descargar sus vertidos. La instalación y mantenimiento de dichas medidas serán por cuenta del responsable de la actividad y su control e inspección competencia del Ayuntamiento.





2.- Las aguas residuales procedentes de las actividades clasificadas, vertidas a la red de colectores municipales para ser tratadas en las plantas de aguas residuales municipales, serán sujetos a un régimen previo al vertido que garantice:

- La protección de la salud del personal de mantenimiento de los colectores y plantas de tratamiento.
- Que no se deterioren los colectores, plantas de tratamiento y equipos asociados.
- Que no se obstaculice el funcionamiento de las plantas de tratamiento.
- Que los vertidos no tengan efectos negativos sobre el medio ambiente y se cumplan las disposiciones legislativas en vigencia.
- Que permita la evacuación o reciclaje de fangos de las plantas de tratamiento de aguas residuales.

3.- Autorización de vertidos.

3.1.- Todas las actividades que se instalen en el sector, cualquiera que sean sus características, deberán tener resuelto el sistema de vertidos de sus aguas residuales de tal manera que se evite la contaminación del medio ambiente. Las actividades clasificadas que opten por verter a los colectores municipales están obligadas a solicitar del Ayuntamiento el permiso expreso de vertidos a la red de saneamiento, sin perjuicio de las autorizaciones o licencias que deban conceder otros organismos competentes en la materia.

3.2.- Los vertidos a las redes generales de saneamiento provenientes de las actividades clasificadas y cualquier otros susceptibles de alterar el medio ambiente solo se autorizarán si son asimilables a los de naturaleza urbana.

3.3.- El resto de vertidos, comprendidos a alguno de los supuestos siguientes, deberán presentar un proyecto alternativo de medidas preventivas y correctores con carácter previo a la autorización:

- Los que por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producir fuertes oscilaciones en el caudal del vertido, supongan algún tipo de riesgo para la red general.
- Los que, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, incidan significativamente en la eficacia del funcionamiento de la estación depuradora.
- Los que contengan contaminantes tóxicos que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido.

3.4.- Las autorizaciones de vertidos se concederán específicamente y según el tipo de actividad, proceso y/o características del correspondiente vertido, conforme con el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas o norma que le sustituya o modifique.

3.5.- La solicitud del permiso de vertido deberá incluir los siguientes datos y documentos:

- Nombre y domicilio social del titular del establecimiento o actividad.
- Ubicación y características de la instalación o actividad.
- Descripción de las actividades y procesos generadores de los vertidos.
- Materias primas o productos utilizados indicando las cantidades en unidades usuales.
- Productos finales e intermedios, si hubiese, consignando las cantidades en unidades usuales así como el ritmo de producción.
- Descripción del régimen de vertidos (caudal medio y punta, horarios, duración y, si hubiese, variaciones diarias, mensuales y estacionales), de sus características y concentraciones.
- Descripción de los sistemas de tratamiento adoptados y del grado de eficacia previsto, así como la composición final de los vertidos descargados con los resultados, en su caso, del análisis de puesta en marcha realizados.
- Plano de situación, de red interior de recogida e instalación de pretratamientos y detalles de las obras de conexión, de las arquetas de registros y de los dispositivos de seguridad.
- Suministro de agua, volumen de agua consumida en el proceso industrial y dispositivos de seguridad adoptados para prevenir accidentes en los elementos de almacenamiento de materias primas, compuestos intermedios o productos elaborados susceptibles de ser abocados a la red de alcantarillado.
- Proyecto de medidas preventivas, correctoras, de seguridad y/o reparadoras para supuestos de accidente o emergencia de vertidos y todos aquellos datos que la administración considere necesarias, a efectos de conocer las circunstancias y elementos implicados en los vertidos de aguas residuales.

3.6.- El permiso de vertidos no se deberá entender concedido hasta que el solicitante obtenga la autorización expresa y, cualquier modificación posterior de las condiciones de la solicitud, exigirá un nuevo permiso de vertido. La infracción de las prescripciones de este artículo y/o la falta de pago de las tasas de depuración y vertido de las aguas residuales, podrá determinar la revocación del permiso de vertido.

3.7.- Las aguas residuales de cualquiera edificio se deberán conectar obligatoriamente a la red de alcantarillado.

3.8.- El Ayuntamiento permitirá la descarga a la red de saneamiento, con sujeción a los términos, límites y condiciones que se indiquen en la autorización. Sin la mencionada autorización previa de vertido, no se otorgarán las siguientes licencias:



- La apertura, ampliación o modificación de una industria.
- La construcción, reparación o remodelación de un sumidero simple o longitudinal.
- La puesta en funcionamiento de actividades industriales potencialmente contaminantes, excepto que previamente se haya aprobado, instalado y, en su caso, comprobado por los servicios técnicos municipales, la eficacia y correcto funcionamiento de los tratamientos previos al vertido.
- Las acometidas a la red que no sean independientes para cada industria. Cuando eso no sea posible, se deberá proponer como alternativa una solución técnicamente conveniente que permita diferenciar los vertidos. El Ayuntamiento podrá exigir, en caso de que distintos usuarios viertan a una misma alcantarilla, la instalación de equipos de control separados si las condiciones de vertido lo aconsejan. Las instalaciones de vigilancia y control se construirán de acuerdo con los requisitos impuestos por el Ayuntamiento.
- La descarga a una red de alcantarillado que esté fuera de servicio.
- La utilización de aguas procedentes de canales públicos o de la red con la única finalidad de diluir las aguas residuales.

3.9.- Los titulares de vertidos de aguas residuales deberán satisfacer la tasa de saneamiento de conformidad, en su caso, con lo establecido en la ordenanza fiscal correspondiente.

4.- Limitaciones de los vertidos.

Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de colectores municipales cualquiera producto, cuya composición química o transmisión bacteriológica pueda contaminar las aguas, ocasionando daño a la salud pública, aprovechamientos subterráneos o de recursos en general y se realicen mediante evacuación, inyección o depósito.

5.- Muestrario y análisis

5.1.- Las instalaciones productoras de aguas residuales deberán contar necesariamente con los dispositivos, registros, arquetas y otros utensilios pertinentes que hagan posible la realización de mediciones y toma de muestras representativas.

5.2.- Toda instalación que produzca vertidos de aguas residuales no domésticas dispondrá de una única arqueta de registro situada en el último vertido y accesible para la toma de muestras.

5.3.- Las muestras se tomarán de modo que se asegure su representatividad y en cantidad suficiente para poder separar tres porciones iguales para las operaciones que se deban realizar en laboratorio.

5.4.- Las muestras se introducirán en recipientes adecuados, convenientemente sellados y etiquetados, para impedir su manipulación.

6.- Características y concentraciones máximas permitidas en los vertidos a los colectores municipales.

- Temperatura (intervalo/unidad): 40/C
- PH (intervalo/unidad): 6-10/Unidades PH
- Sólidos sedimentables (intervalo/unidad): 10-20/mg/l
- Aceites y grasas (intervalo/unidad): 150-200/mg/l
- Arsénico (intervalo/unidad): 1-2/mg/l
- Cadmio (intervalo/unidad): 0.5-1/mg/l
- Plomo (intervalo/unidad): 1-2/mg/l
- Cromo total (intervalo/unidad): 5-10/mg/l
- Cromo hexavalente (intervalo/unidad): 0.5-1/mg/l
- Cobre (intervalo/unidad): 3-6/mg/l
- Cianuros totales (intervalo/unidad): 5-10/mg/l
- Cinc (intervalo/unidad): 5-10/mg/l
- Selenio (intervalo/unidad): 1-2/mg/l
- Níquel (intervalo/unidad): 5-10/mg/l
- Mercurio (intervalo/unidad): 0.1-0.2/mg/l
- Hierro (intervalo/unidad): 10-50/mg/l
- Sulfuros totales (intervalo/unidad): 5-10/mg/l
- Sulfuros libres (intervalo/unidad): 0.3-0.5/mg/l
- Fenoles totales (intervalo/unidad): 2-5/mg/l
- Toxicidad equitox/1 (intervalo/unidad): 50(valor indicativo con carácter provisional)/mg/l

7.- No se admitirán vertidos líquidos que contengan sustancias de la Relación I del Anexo del RDPH en concentraciones superiores a las señaladas en los desarrollos normativos del artículo 254 (Orden del 12 de noviembre de 1987 sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia, relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales,





sus complementarias O.M. de 13-3-89, 28-6-91 y 27-2-91 y cualquier otra actual o futura). Esta condición se refiere, incluso, a los vertidos de redes de saneamiento de tipo unitario.

Los vertidos sobre el terreno que, a criterio de la DGRH, puedan afectar a un acuífero, de acuerdo con el artículo 94 de la Ley de Aguas y 256 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, sólo se autorizarán si el estudio hidrogeológico, que deberá cumplir las condiciones del artículo 258 del RDPH y los contenidos mínimos recogidos en el Apéndice A-3, demostrase su inocuidad. Los vertidos a cauces de carácter marcadamente estacional se consideran a todos los efectos vertidos sobre el terreno.

i).- Ruidos y vibraciones.

1.- Todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, y en general, todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos que ocasionen molestias o peligrosidad al vecindario deberán cumplir con las normativas vigentes establecidas al efecto.

2.- En particular, los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados en la normativa correspondiente.

3.- Cualquier instalación, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.5.d de la memoria, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 20/1987, de 26 de marzo, para la protección del medio ambiente contra la contaminación por la emisión de ruidos y vibraciones, así como lo indicado en el artículo 6 que establece la tabla de niveles sonoros máximos. Además, de acuerdo con el artículo 17 de la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, se deberán observar las determinaciones que se desarrollen contenidas en esta Ley.

4.- La valoración de los niveles sonoros que establece este artículo se regirá según las siguientes reglas:

- Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en escala de ponderación A (dBA).
- La medición se llevará a cabo tanto para los ruidos emitidos como para los transmitidos, en el lugar en que su valor sea más alto, y, si, fuera preciso, en el momento y situación en que las molestias sean más acusadas.
- Los dueños, poseedores o encargados de los generadores de ruidos facilitarán el acceso a sus instalaciones o focos generadores de ruidos y dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que se les indique. Los servicios técnicos podrán asimismo exigir que se les permita presenciar todo el proceso productivo y operaciones de manipulación de materiales conexos.
- El aparato medidor empleado cumplirá con las especificaciones de la IEC números 123 y 179, y se calibrará antes de su uso.
- Cuando el ruido total (ruido de fondo + ruido perturbador) sea de un valor sólo ligeramente superior al ruido de fondo, para reducir el valor del ruido perturbador se efectuará la siguiente operación:

Diferencia entre ruido total y de fondo	Restar del ruido total
8 a 10 dBA	0,5 dBA
6 a 8 dBA	1 dBA
4,5 a 6 dBA	1,5 dBA
4 a 4,5 dBA	2 dBA
3,5 dBA	3 dBA

- Si el ruido total (ruido + ruido perturbador) rebasa los límites tolerados y las diferencias entre el ruido total y de fondo son menores a e dBA se pospondrán las mediciones hasta que se disponga de condiciones más favorables.

5.- Los manantiales sonoros de las empresas no podrán producir en el medio ambiente exterior un ruido de intensidad superior a 75 dBA, medido en ausencia de fuentes perturbadoras y de tráfico colocando el sonómetro en el borde de la parcela a 1,20 m de altura.

6.- Cuando se den situaciones de medianería, las precauciones necesarias para que la transmisión de ruidos de un local a otro por vía aérea y estructural no sobrepase, a 1 m de la pared medianera en el local vecino más afectado, el nivel de 50 dBA.

7.- En el ambiente interior de los locales industriales se tomarán las medidas necesarias para que su transmisión al exterior sea inferior a lo establecido en los números anteriores, y alternativa o complementariamente:

- En todas las edificaciones los cerramientos deberán poseer un aislamiento acústico que proporcione una absorción mínima para los ruidos aéreos de 30 dB en el intervalo de frecuencia comprendida entre 125 y 4000 Hz.
- Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades e instalaciones industriales, comerciales y de servicios deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de intensidad sonora que se origina en el interior de los mismos, e incluso, si fuera necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/43/912701



permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectadas.

8.- Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.
- No se permite el anclaje de maquinaria y los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.
- El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas en los elementos constructivos de la edificación se dispondrá en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
- Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al fina de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 m de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a 1 m esta distancia cuando se trate de elementos medianiles.
- Los conductos por los que circulen fluidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas.
- Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

9.- Los operaciones encargados del manejo de aparatos generadores de trepitaciones sólo estarán sometidos a los valores admitidos por la norma ISO 2631/1974.

En todo caso, la normativa de niveles sonoros se adecuará como mínimo al Decreto 20/1987 de la CAIB para la protección del medio ambiente contra la contaminación por emisión de ruidos y vibraciones.

j).- Protección contra incendios.

Al solicitar del Ayuntamiento licencia urbanística o, en su caso, la de actividad, se presentará un proyecto de justificación del cumplimiento del documento básico: Seguridad en caso de incendios del Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación.

k).- Zonas de protección de la Síquia de Banyeres.

1.- La Síquia de Banyeres tiene la consideración de cauce de dominio público hidráulico por lo que en la zona de servidumbre de aguas se deberá cumplir con todo lo que establece el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los título preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

Las obras a realizar en las zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes, lagunas y zonas húmedas que se señalan en la documentación gráfica, de conformidad con la Ley de aguas y el Plan hidrológico de las Islas Baleares, requerirá la autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics. A estos afectos y de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, y artículos 6 y 7 del Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, la zona de servidumbre para uso público tendrá una anchura de cinco (5) metros, medida desde los márgenes y la zona de policía tendrá una anchura de cien (100) metros, también medidos desde los mencionados márgenes. La zona de servidumbre, de acuerdo con el artículo 8 del mencionado Reglamento, podrá justificadamente modificarse, con la autorización previa de la DGRH, por razones topográficas o hidrográficas.

No obstante lo anterior y de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico, desde la aprobación definitiva del Plan parcial, en las zonas de policía situadas en suelo urbano no se requerirá la mencionada autorización previa a la licencia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En la zona de servidumbre no podrá autorizarse ninguna edificación, exceptuando las plantaciones y las de carácter excepcional previstas en el artículo 7, apartado 2, del mencionado Reglamento. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se sujetarán a aquello que se ha previsto en los artículos 9, 14 y 78 del mencionado Reglamento del dominio público hidráulico, así como a los artículos correspondientes del Plan hidrológico de las Islas Baleares.

2.- Vertido de aguas.

Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 100 del Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, excepto que se cuente con la previa autorización administrativa. En ésta se incluye el vertido de aguas pluviales, excepto que se garantice que la calidad del mencionado vertido no afectará al cauce. Así mismo, de conformidad con lo que establece el artículo 70 del Reglamento del



dominio público hidráulico, la utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requiere la previa concesión o autorización administrativa. A estos efectos las obras destinadas a la canalización, corte o cobertura de cualquier cauce requiere la presentación previa del proyecto suscrito por técnico competente, conforme a lo que establece el artículo 126, en el que se justificará la no afección de las obras proyectadas al régimen hidráulico normal, así como incluir el cruce de tendidos eléctricos y cualquier tipo de paso por encima o por debajo del cauce. El cumplimiento de las mencionadas prescripciones se incluirá y justificará en un proyecto específico.

A estos efectos, se ha situado una zona verde lineal junto a dicho cauce como protección del mismo y para evitar que las edificaciones lo puedan alterar.

I).- Zonas de protección de las carreteras.

De conformidad con lo que establece la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras, no podrá autorizarse ninguna edificación ni servicios en las zonas de dominio público, las cuales serán las comprendidas entre dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de ocho (8) metros en vías de cuatro o más carriles, de tres (3) metros en vías de dos carriles de las redes primaria o secundaria y de un (1) metro en vías de dos carriles de las redes local o rural.

En las zonas de protección de la carretera, que serán las comprendidas entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de dieciocho (18) metros (carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria), no podrán realizarse obras ni se permitirán, previa autorización, más usos que los compatibles con la seguridad vial. En los nuevos suelos urbanos, las alineaciones de las edificaciones se situarán fuera de la zona de protección.

En las zonas de reserva vial, que serán las comprendidas entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de éstas de cien (100) metros para vías de cuatro o más carriles, cincuenta (50) metros para vías de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de veinticinco (25) metros para vías de dos carriles de las redes local o rural, se prohíbe la ejecución de cualquiera tipo de obra o instalación, excepto las de mera conservación de las existentes y también cualquier otra clase de actividad que pueda elevar el valor del suelo, excepto los cultivos agrícolas.

II).- Prevención de la contaminación ambiental

1.- Por razones de seguridad medio ambiental o sanitarias, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades insalubres, nocivas o peligrosas, cuyo índice y grado de intensidad sea 5 de acuerdo con el anexo II del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, mediante el cual se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas. En cualquier caso, excepto que se adopten medidas correctoras adecuadas y previa autorización de la administración competente, están expresamente prohibidas las actividades de las industrias que se relacionan en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

2.- Tanto el Proyecto de urbanización como los diferentes proyectos de edificación deberán cumplir, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.5.d de la memoria, las condiciones establecidas en la Ley 3/2005, de 20 de abril en cuanto a las condiciones de iluminación y las características reflectantes de los pavimentos.

3.- Con carácter general, los proyectos deberán justificar la elección de los materiales de construcción en relación con sus efectos sobre el medio ambiente, debiendo justificar el cumplimiento de la Directiva 89/106/CE de Productos de la construcción.

4.- En la redacción de los proyectos de edificación se potenciará la utilización, siempre que sea posible, de energías alternativas y deberán justificar el cumplimiento de la Directiva 2002/91/CE de Eficiencia energética de los edificios.

m).- El proyecto de urbanización y por proyectos de edificación deberán justificar y cumplir con la legislación siguiente:

1.- Las medidas de ahorro de agua previstas en el Decret 55/2006 de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i fontaneria de baix consum i estalviadora d'aigua (BOIB n. 91, de 29.06.06).

2.- Lo establecido en la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques y con el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 157 ext., de 29.10.10), modificado mediante el Decret 94/2011, de 16 de setembre (BOIB n. 143, de 22.09.11).

3.- Lo establecido en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones (BOE n. 264, de 04.11.03) y con el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

n).- Eliminación de residuos.

Se deberá cumplir con lo establecido en el Decret 21/2000, de 18 de febrer, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial per a la





gestió dels residus sòlids de Mallorca (BOIB n. 25, de 26.02.00, correcció d'errors en el BOIB n. 105, de 31.08.02)

6.2.- Zona industrial (ID)

6.2.1.- Industrial en tipologia aislada con retranqueos de los viales y de los linderos de la parcela (ID aislada en el plano de ordenación).

a).- Parámetros de parcelación:

- Superficie de parcela mínima (m2): 1.000
- Fachada/fondo mínimo de parcela (m): 15/30

b).- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,7
- Altura reguladora máxima (m): 12.
- Altura total (m): 15
- Número máximo de plantas: S+B+2P
- Separaciones mínimas a vías y ELP (m): 3
- Separaciones mínimas a linderos y fondo (m): 3. Las edificaciones e instalaciones se deberán separar 18 metros de la arista de explanación de la carretera.
- Superficie mínima de jardines privados (%): 20
- Número mínimo de aparcamientos privados (plaza / m2 de edificación): 1/100

c).- Condiciones particulares de las parcelas.

La Siquia de Banyeres y el conjunto de las tres norias existentes en la parcela 01.E se consideran elementos etnológicos a proteger y conservar.

Sin perjuicio de su integración o no en la composición de la edificación, el pozo de mares existente en la parcela 05.D deberá conservarse.

6.2.2.- Industrial en tipologia continua (ID continua en el plano de ordenación).

a).- Parámetros de parcelación:

- Superficie de parcela mínima (m2): 800
- Fachada/fondo mínimo de parcela (m): 15/30

b).- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 70
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,7
- Altura reguladora máxima (m): 12.
- Altura total (m): 15
- Número máximo de plantas: S+B+2P
- Separaciones mínimas a vías y ELP (m): 3. Dicha separación también rige para los linderos con suelo rústico, en cuyo caso la medianera de la edificación deberá tratarse como fachada.
- Separaciones mínimas a linderos (m): 0, aunque las edificaciones e instalaciones se deberán separar 18 metros de la arista de explanación de la carretera.
- Número mínimo de aparcamientos privados (plaza / m2 de edificación): 1/100

6.2.3.- Régimen de usos permitidos:

1.-El uso de vivienda sólo se permitirá en el caso de vivienda del guarda, vigilante o portero de cada industria. También se admitirá como uso anexo al principal la instalación del uso comercial al por mayor, administrativo privado y de establecimiento público que estarán al servicio de la actividad principal. La superficie de los usos anexos no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

2.-El uso público se limitará exclusivamente a los aspectos recreativos, deportivos y culturales en el conjunto del equipamiento colectivo del sector industrial.

3.-El uso de actividades e instalaciones complementarias se circunscribirá a los centros mercantiles, comunicaciones y telecomunicaciones,





parques, talleres, almacenes e instalaciones infraestructurales.

4.-El uso industrial se permitirá en todas sus versiones, de acuerdo con lo establecido en el presente Plan parcial. En las parcelas industriales, al menos el 50 % del aprovechamiento se deberá destinar a uso industrial

5.- Los usos de almacén e industria también admitirán la venta de los productos almacenados o fabricados.

6.3.- Zona comercial (C)

Zona comercial en edificación aislada de los viales y de los linderos de la parcela (C en el plano de ordenación).

a).- Parámetros de parcelación:

- Superficie de parcela mínima (m²): La existente
- Fachada mínima de parcela (m): La existente

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 60
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1
- Altura reguladora máxima (m): 7
- Altura total (m): 9
- Número máximo de plantas: S+B+1P
- Separaciones mínimas a vías y ELP (m): 3
- Separaciones mínimas a linderos y fondo (m): 3
- Número mínimo de aparcamientos privados (plaza / m² de edificación): 1/100

c).- Régimen de usos permitidos:

- Industrial: Almacenes.
- Servicios o terciario: Comercial al por mayor, administrativo privado y establecimientos públicos (bares, cafeterías y restaurantes)
- Equipamientos: Todos.
- Comunicaciones e infraestructuras: Instalaciones y servicios, transporte, comunicaciones y telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos.
- Espacios libres: Públicos y privados.

6.4.- Zona de equipamientos (EQ)

Zona de equipamientos socio-cultural (EQ-SC) y deportivo (EQ-E) en edificación aislada.

a).- Parámetros de parcelación:

- Superficie de parcela mínima (m²): La existente
- Fachada mínima de parcela (m): La existente

b).- Parámetros de edificación:

- Ocupación máxima (%): 60 en EQ-SC y 20 en EQ-E
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1 en EQ-SC y 0,20 en EQ-E
- Altura reguladora máxima (m): 7 en EQ-SC y 3,50 en EQ-E
- Altura total (m): 2 sobre la altura reguladora.
- Número máximo de plantas: S+B+1P
- Separaciones mínimas a vías y ELP (m): 3
- Separaciones mínimas a linderos y fondo (m): 3
- Número mínimo de aparcamientos privados (plaza / m² de edificación): 1/100

c).- Régimen de usos permitidos:

- Equipamientos (EQ-SC): Socio-cultural. Se admitirá como uso anexo y al servicio de la actividad el uso de bar y restaurante, así como el de tienda de efectos culturales, y el uso administrativo.
- Equipamientos (EQ-E): Deportivo. Se admitirá como uso anexo y al servicio de la actividad el uso de bar y restaurante, así como el de tienda de efectos deportivos, y el uso administrativo.





- Espacios libres: Públicos.

6.5.- Medidas correctoras.

El proyecto de urbanización y los diferentes proyectos de edificación deberán cumplir con las medidas correctoras que, en su caso, señale el informe y la memoria de sostenibilidad ambiental.

El Ayuntamiento, de acuerdo con el PIB, determinará en su estructura el departamento o los departamentos encargados de velar por el seguimiento de los planes de vigilancia que se establezcan. Se establece la obligación de realizar un seguimiento de los consumos reales de agua tanto de las industrias como de los servicios comunes. Dicho seguimiento podrá ser, de acuerdo con el Ayuntamiento, realizado por una entidad especializada existente o creada a estos efectos distinta de la Administración.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, a computar a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo. Ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Palma, 23 de marzo de 2015

El secretario delegado

Jaume Munar Fullana

