



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

11230

Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones de la modificación puntual 1/2016 de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de sa Pobla para regular las condiciones aplicables a la zona comercial privada que afecta al suelo urbano de s'Obac-Crestatx y Son Toni

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de día 28 de septiembre de 2016, ha adoptado el acuerdo siguiente:

“Visto el expediente relativo a la modificación puntual 1/2016 de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de sa Pobla para regular las condiciones aplicables en la zona comercial privada que afecta al suelo urbano de s'Obac-Crestatx y Son Toni, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 164 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, esta Comisión Insular acuerda aprobar definitivamente la expresada modificación puntual, sujetándose a las prescripciones siguientes:

1.- El título del artículo 4.6.3 “Condiciones de uso” tiene que decir 4.13.3 “Condiciones de uso”, el título del artículo 4.6.4 “Condiciones de la edificación, cierres y de estética” tiene que decir 4.13.4 “Condiciones de la edificación, cierres y de estética”, el título del artículo 4.6.5 “Conexión al alcantarillado” tiene que decir 4.13.5 “Conexión al alcantarillado” y el título del artículo 4.6.6 “Accesos a parcelas” tiene que decir 4.13.6 “Accesos a parcelas”.

2.- Se añaden dos nuevos párrafos al final del apartado 4.13.3 con el contenido siguiente:

Dentro del trámite de otorgamiento de la licencia urbanística que ampare la implantación de usos sanitario, docente o cultural es preceptivo y vinculante la emisión del informe de la Dirección General de Infraestructuras y Movilidad del Consejo de Mallorca (apartado 2 del art. 31 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras) que, aparte de evaluar las posibles afecciones a la carretera Ma-2200, tiene que verificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a estos usos, tanto en las áreas urbanizadas existentes como los espacios interiores, que se establecen en la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, con respecto a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, en base al estudio acústico de la totalidad del ámbito en donde se implante cualquiera de estos usos que permita evaluar el impacto acústico y, si es el caso, adoptar las medidas adecuadas para reducirlo con la finalidad de garantizar la no superación de los umbrales máximos que se establecen en la mencionada normativa.

Estas medidas adecuadas para reducir el impacto acústico se tendrán que ajustar tanto a las condiciones de la edificación establecidas en el artículo 4.13.2 como a las condiciones de integración estética y ambiental de la zona, en cumplimiento de la regulación que se establece en el artículo 4.13.4 con respecto a las condiciones de la edificación, cierres y de estética.

3.- En cumplimiento de los condicionantes impuestos por el Comité Técnico Conjunto de la Comisión de Emergencias y Protección en sesión de 1 de julio de 2016 se añade un nuevo plano ZAR “Mapa de Riesgo de Incendio” a E 1:10.000, el cual se adjunta, y un nuevo apartado 4.13.3 “Condiciones en relación con el riesgo de incendio y de inundación” con el contenido siguiente:

1. En cumplimiento del Código Técnico de Edificación y del artículo 11 del Decreto 125/2007 las edificaciones limítrofes en zona forestal tienen que tener una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, con baja carga de combustible vegetal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la mencionada franja.
2. La ejecución de la franja de autoprotección es a efectos de prevención y de autoprotección de incendios forestales de la edificación. Por lo tanto, la necesidad de realizar las tareas de reducción del combustible vegetal sobre el terreno forestal, no puede suponer en ningún caso un cambio de uso ni una pérdida del carácter forestal de este.
3. La zona edificada tiene que disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas. Cuando no se pueda disponer de las dos vías de acceso alternativas, si el acceso único supera los 20 m de longitud en terreno forestal, este tendrá que finalizar en un callejón sin salida de forma circular de 12,50 m de radio.
4. En las zonas de alto riesgo de incendio forestal será necesario que la zona edificada cuente con al menos un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios. Este podrá sustituir la exigencia de un depósito de agua para una primera situación de emergencia.
5. Las actuaciones silvícolas tendrán que tener un mantenimiento periódico para garantizar el cumplimiento de sus funciones preventivas.
6. Durante la época de peligro de incendios y, en cualquier caso, cuando haya una emergencia tiene que estar garantizado el paso a la





finca para los servicios de emergencias, tal como se especifica al artículo 7 del Decreto 125/2007.

7. En relación con el riesgo de inundación se tienen que cumplimentar las indicaciones del Plan Hidrológico de las Islas Baleares aprobado por el Real Decreto 701/2015. Para eso, se tendrá que solicitar informe de la administración hidráulica dentro del procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

4.- Se comunica al Ayuntamiento que en cumplimentación de los condicionantes impuestos por el Comité Técnico Conjunto de la Comisión de Emergencias y Protección en sesión de 1 de julio de 2016, teniendo en cuenta que las parcelas objeto de la modificación forman parte de dos urbanizaciones colindantes en zona forestal, estas tienen que tener un Plan de Autoprotección según se establece en el RD 893/2013, de 15 de noviembre, por el cual se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales y el Decreto 41/2005 INFOBAL.

5.- Dado que la regulación propuesta permite el uso comercial hay que recordar la aplicación del régimen transitorio que rige para los grandes establecimientos comerciales que se establece en la Norma territorial cautelar previa a la formulación del Plan director sectorial de equipamientos comerciales de Mallorca, aprobada definitivamente por el Pleno del Consejo de Mallorca en sesión de día 11 de febrero de 2016 (BOIB nº. 28 de 1 de marzo de 2016).”

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

Título 4

Normas particulares del suelo urbano y urbanizable

Capítulo 1

Generalidades

Artículo 4.1.3. División por zonas

A los efectos de aplicación de las Normas particulares objeto de este Título, se establecen las siguientes zonas:

- Ciudad antigua.
- Intensiva 1.
- Intensiva 2.
- Monumentos y conjuntos histórico-artísticos.
- Extensiva 1.
- Extensiva 2.
- Industrial y de servicios.
- Equipamientos.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Red viaria urbana y aparcamiento.
- Infraestructuras y Servicios urbanos.
- Zona comercial privada.

Capítulo 13

Zona Comercial Privada

Artículo 4.13.1.- Definición, ámbito y tipología de la edificación.

Comprende dos parcelas urbanas, situadas en las ordenaciones urbanas de s'Obac / Crestatx y Son Toni. Su ubicación exacta se encuentra grafiada en los planos de ordenación nº 10 y 16, de las N.S. - 2003, vigentes a fecha de hoy.

La tipología de las edificaciones debe armonizar con las propias de la zonificación adyacente (Extensiva).

Dichas parcelas, a pesar de que podrían asumir usos de equipamientos de índole pública, no forman parte de las reservas municipales para usos dotacionales.

Artículo 4.13.2.- Condiciones de la edificación.

Tipología de ordenación aislada.

Superficie mínima de solar	Parcelas aprobadas por el Ayuntamiento el 29/01/97
Para nuevas parcelas	2.000 m2
Fachada mínima a vial	30 m



Fondo mínimo	30 m
Altura reguladora máxima	7 m
Número de plantas	s, b, p.
Ocupación máxima	20% en baja y en piso
Separación mínima a linderos:	3 m. a laterales y fondo, y 5 m. a fachada
Coefficiente de aprovechamiento neto	0,25 m2/ m2
Separación mínima entre edificios del mismo solar	6 m
Porcentaje mínimo de área ajardinada privada en el solar	40%
Aparcamiento privado en el solar	Según Art. 4.1.4.- Aparcamientos privados.

Artículo 4.13.3.- Condiciones de uso

Usos admitidos: los usos, formatos y categorías se regularan según la tabla adjunta

Comercial Privado

Usos Detallados (**)	G	D	S	C(**)
Vivienda unifamiliar	No			
Vivienda plurifamiliar	No			
Res. Comunitario	No			
Uso industrial	No			
Almacén	No			
Taller industrial	No			
Uso comercial	2,3	6	1,2,3,4	
Administrativo	No			
Uso turístico	No			
Establecimiento público	2,3	6	1,2,3,4	
Espectáculos públicos	No			
Eq. Sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
Equipamiento docente	1,2,3	6	1,2,3,4	
Eq asistencial	1	6	2,3,4	
Eq admin-institucional	1	6	1,2,3,4	
Eq deportivo	1,2,3	6	2,3,4,5	
Eq seguridad	1	6	2,3,4	
Equipamiento sanitario	1	6	2,3,4	
Equipamiento religioso	No			
Eq funerario (*)	No			(*)
Eq comercial	1	6	1,2,3,4	
Eq espectáculo público	No			
Eq establecimiento público	No			
Red viaria	No			
Instalaciones y servicios	1	2	4,5	
Uso transportes	No			
Telecomunicaciones	No			
Aparcamientos vehículos	No			
Espacio libre público	1		Art.3.5.11	
Espacio libre privado	2,3		Art.3.5.11	

G: Grupo (art. 3.3.4)

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

C: Categoría (art. 3.5.7)

(*) Actividades admitidas según ordenación específica



(**)Se admitirán los usos secundario y residencial según la regulación específica de cada uno de los usos principales admitidos y con las limitaciones y características definidas en el articulado general que las regula.

D: Dimensión (art. 3.5.12)

1. Hasta a 200 m2
2. Hasta a 500 m2
3. Hasta a 900 m2
4. Hasta a 2.200 m2
5. Hasta a 5.000 m2
6. Sin límite

S: Situación (art.3.5.13.)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local deba hacerse a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre parcela.

Actividades prohibidas (art. 3.5.7.):

1. Talleres de reparación de automóviles y motocicletas.
2. Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.
3. Carpinterías de madera y metálicas.
4. Herrerías.
5. Transporte de mercancías.
6. Almacenes de material de construcción.
7. Industrias de elaboración de pan y derivados industriales.
8. Talleres mecánicos (con la excepción de pequeños talleres artesanales).
9. Almacenes al por mayor de productos agrícolas.
10. Industrias cárnicas de transformación.
11. Gasolineras

Otras regulaciones:

Cualquier actividad quedará sometida, en su caso, al cumplimiento de la normativa sectorial y de rango superior que le sea de aplicación.

Dentro del trámite de otorgamiento de la licencia urbanística que ampare la implantación de usos sanitario, docente o cultural es preceptivo y vinculante la emisión del informe de la Dirección General de Infraestructuras y Movilidad del Consejo de Mallorca (apartado 2 del art. 31 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras) que, aparte de evaluar las posibles afecciones a la carretera Ma-2200, tiene que verificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a estos usos, tanto en las áreas urbanizadas existentes como los espacios interiores, que se establecen en la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, con respecto a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, en base al estudio acústico de la totalidad del ámbito en donde se implante cualquiera de estos usos que permita evaluar el impacto acústico y, si es el caso, adoptar las medidas adecuadas para reducirlo con la finalidad de garantizar la no superación de los umbrales máximos que se establecen en la mencionada normativa.

Estas medidas adecuadas para reducir el impacto acústico se tendrán que ajustar tanto a las condiciones de la edificación establecidas en el artículo 4.13.2 como a las condiciones de integración estética y ambiental de la zona, en cumplimiento de la regulación que se establece en el artículo 4.13.4 con respecto a las condiciones de la edificación, cierres y de estética.

Condiciones en relación con el riesgo de incendio y de inundación:

1. En cumplimiento del Código Técnico de Edificación y del artículo 11 del Decreto 125/2007 las edificaciones limítrofes en zona forestal tienen que tener una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, con baja carga de combustible vegetal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la mencionada franja.
2. La ejecución de la franja de autoprotección es a efectos de prevención y de autoprotección de incendios forestales de la edificación. Por lo tanto, la necesidad de realizar las tareas de reducción del combustible vegetal sobre el terreno forestal, no puede suponer en ningún caso un cambio de uso ni una pérdida del carácter forestal de este.
3. La zona edificada tiene que disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas. Cuando no se pueda disponer de las dos vías de acceso alternativas, si el acceso único supera los 20 m de longitud en terreno forestal, este tendrá que finalizar en un callejón sin salida de forma circular de 12,50 m de radio.



4. En las zonas de alto riesgo de incendio forestal será necesario que la zona edificada cuente con al menos un hidrante exterior debidamente normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios. Este podrá sustituir la exigencia de un depósito de agua para una primera situación de emergencia.
5. Las actuaciones silvícolas tendrán que tener un mantenimiento periódico para garantizar el cumplimiento de sus funciones preventivas.
6. Durante la época de peligro de incendios y, en cualquier caso, cuando haya una emergencia tiene que estar garantizado el paso a la finca para los servicios de emergencias, tal como se especifica al artículo 7 del Decreto 125/2007.
7. En relación con el riesgo de inundación se tienen que cumplimentar las indicaciones del Plan Hidrológico de las Islas Baleares aprobado por el Real Decreto 701/2015. Para eso, se tendrá que solicitar informe de la administración hidráulica dentro del procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Art. 4.13.4.- Condiciones de la edificación, cerramientos y de estética.

Condiciones de integración estética y ambiental: para esta zona, se mantendrá el carácter tradicional de la zona, respetando las características y los valores ambientales.

No se concederá licencia de edificación y uso del suelo a los proyectos ni a las obras que no respeten este carácter, y tanto los proyectos de obra nueva como las reformas y acciones de rehabilitación deberán cumplir las siguientes determinaciones:

a) Fachadas:

Los colores, materiales y acabados de las fachadas deberán corresponder a los de las edificaciones tradicionales, teniendo en cuenta sobre todo estos aspectos:

- En la composición de la fachada se procurará el predominio de los macizos sobre las aberturas.
- El color de la fachada será de la gama de ocre-tierra. Se prohíben los acabados de ladrillo visto.
- Las ventanas serán, en general, con persianas del tipo de listón.

Justificadamente y por exigencias técnicas derivadas de la actividad que se desarrolle se podrán autorizar otras soluciones, siempre que se complementen con medidas adicionales que minimicen su impacto visual desde el exterior de la parcela

b) Cubiertas:

Las cubiertas de la última planta habitable serán mayoritariamente inclinadas y de teja árabe de color ocre, cuando éstas sean planas serán de baldosa de barro tipo tradicional o similar y de color ocre igual a las tejas.

En la cubierta deberán quedar integrados todos los elementos que sea necesario instalar en la parte superior del edificio de manera que no sean visibles desde la vía pública ni a larga distancia.

c) Cierre de solares:

Los cerramientos de parcela a calle o área pública sólo podrán ser opacos hasta una altura de 1 m sobre la rasante de la calle, teniendo que construir con materiales y acabados concordantes con los de la zona. Por encima de esta altura se admitirán únicamente elementos diáfanos hasta una altura de 2,50 m, quedando prohibida la utilización de alambre con púas. Estos cierres podrán completarse, por el interior, con setos. Cuando debido a la configuración del terreno, por ser éste más alto que la rasante de la calle, sea preciso construir un muro de contención de las tierras, se podrá aumentar la altura del cerramiento opaco hasta una altura de 2 m sobre la rasante de la calle. En caso de que el muro de contención deba ser de mayor altura, éste adoptará una forma escalonada, a la manera tradicional, con una altura máxima de bancales de 2 m y retranqueo mínimo sucesiva de una vez y media la altura. Cuando el terreno quede en una cota inferior a la de la calle, será obligatoria la construcción de un muro de cerramiento de 1 m de altura sobre la rasante de la calle. Los cerramientos entre parcelas y en las carreteras serán tratados de la misma manera que los cierres a calle o área pública; podrán ser opacos hasta una altura de 1 m sobre la cota del terreno en cada punto, y se admitirá por encima el alambre o rejilla hasta 2 m.

Art. 4.13.5.- Conexión al alcantarillado

Sólo se permite una conexión por solar, excepto los edificios con más de 30 m de fachada y cuando las exigencias técnicas derivadas de la actividad que se desarrollen, así lo requieran.

Art. 4.13.6.- Acceso a las parcelas

Se permitirán dos accesos por parcela, para parcelas de hasta 3000 m², y tres accesos para parcelas superiores a 3000 m².

Justificadamente y por exigencias técnicas derivadas de la actividad que se desarrolle se podrán autorizar más.

La publicación de este acuerdo se hace en reserva de la aprobación del Acta.

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

Palma, 3 de octubre de 2016

El secretario de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Jaume Munar Fullana

