

## Sección I. Disposiciones generales

### CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

### DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

**6269*****Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones del Plan Parcial del Sector SAU 5.2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Marratxí***

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 24 de abril de 2015, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente relativo al Plan Parcial del Sector SAU 5.2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Marratxí, 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 aprobar definitivamente el expresado plan parcial, sujetándose a las prescripciones siguientes:

- a) Queda introducido en el artículo 7.4. Ordenanzas Específicas del Plan Parcial SAU 5.2 la siguiente prescripción: - Las construcciones propuestas (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensor, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno o objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, incluidas las palas etc.) no superen la cota de 80 metros sobre el nivel del mar. En caso de que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensor, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares, superaran los 80 metros de altura sobre el nivel del mar o vulneraran las servidumbres aeronáuticas, en el supuesto de que éstas se modificaran, se requerirá un nuevo informe vinculante de esta Dirección General, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación a sus competencias, en particular, respecto a la Base Aérea (de Son Sant Joan).
- b) Se tendrá que solicitar la autorización ante la Dirección General de Industria y Energía, si así lo prevé el proyecto de urbanización, de las instalaciones y modificaciones de las redes de transporte, distribución de energía, relativa a los reglamentos de seguridad industrial de acuerdo con la normativa de aplicación.
- c) Quedan incorporados los condicionantes del informe de la Dirección General de Interior, Emergencias y Justicia del 7 de abril de 2015.
- d) Se tienen que cumplir las determinaciones del informe de la Dirección Insular de Carreteras del 17 de abril de 2015, modificando e incorporando en el Proyecto de Compensación y de Urbanización aquellos elementos que se indican en el informe. De forma específica quedan incluidas como prescripción los siguientes apartados:
  - Quedan excluidos los usos socioculturales, docentes, asistenciales y sanitarios. En las parcelas C y B3, definidas dentro del estudio acústico, sólo se permitirá el uso de equipamiento recreativo, a menos que los estudios acústicos y medidas correctoras permitan la implantación de los usos admitidos al resto de parcelas.
  - El proyecto de urbanización tendrá que revisar y completar el estudio acústico presentado y se tendrán que incorporar a la urbanización del sector las medidas correctoras que resulten, a cargo del promotor incluyendo la plantación y barreras antirruído en los espacios libres que rodean el sector. Estas medidas prestarán especial atención a la parcela donde se ubican los servicios de interés público y social.
  - Se permitirá el uso social en la parcela correspondiente a la reserva de suelo destinado a dotaciones calificadas como servicios de interés público y social en cumplimiento del Reglamento de planeamiento, siempre que se tenga en cuenta en el diseño de las medidas correctoras y se planifique la ubicación, la orientación y la distribución de los edificios con vistas a minimizar los niveles de inmisión en la zona dónde se sitúe el uso social.
  - Queda suprimida la previsión de acceso por el camino des Morts, tanto del apartado 4.1-Red Viaria de la Memoria como de los planos (especialmente 8.3 y 8.9), y sólo se permitirá el paso de vehículos no motorizados entre el camino des Morts y el nuevo vial previsto en el sector.
  - Antes de la aprobación de los proyectos de compensación y de urbanización del sector, se tendrá que obtener la pertinente autorización de la Dirección Insular de Carreteras del Consejo Insular de Mallorca.
  - Quedan establecidas en el conjunto de las aceras del Plan Parcial SAU 5.2 las aceras mínimas que establece el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, las cuales se tendrán que incluir dentro del proyecto de urbanización



e) Queda establecido dentro del apartado 7.4.2 de las ordenanzas que la parcela Zona de Interés Público y Social dispondrá de un mínimo del 25% destinado a uso social y un mínimo del 50% destinado a uso deportivo.

f) Se tienen que incluir dentro del Proyecto de Urbanización los siguientes condicionantes del informe de la Dirección General de Recursos Hídricos:

- La infraestructura de arreglo del torrente se tiene que adscribir al Dominio Público Hidráulico.
- El proyecto de desarrollo del Plan Parcial del SAU 5.2 Son Macià requerirá resolución administrativa expresa de la Dirección General de Recursos Hídricos para su autorización y previamente a la ejecución de las obras.
- El proyecto de urbanización tendrá que tener un anexo hidráulico en el que se incluyan los correspondientes cálculos hidrológicos e hidráulicos justificativos de la sección del arreglo propuesta, firmado por técnico competente.
- En el dominio público hidráulico no se pueden hacer construcciones longitudinales (servicios).
- Se tiene que garantizar que el caudal que desguasa el torrente es conducido adecuadamente al arreglo proyectado y de éste a la obra de fábrica de la Ma-13 y que en estas transiciones no se producen desbordamientos que puedan afectar a la seguridad de personas y bienes.

g) Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de la Ley 11/2014 de 15 de octubre de comercio de las Illes Balears o Legislación posterior que la sustituya.

h) Queda incluido dentro del apartado 6.12. - Compromisos del Promotor, que el vial de conexión entre el Sector SAU 5.2 y la Ma-13, así como las infraestructuras exteriores, necesarias con el fin de garantizar el suministro de los diferentes servicios, irán a cargo del promotor.”

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

## 7. Ordenanzas de la edificación

### 7.1. Normas comunes

Se estará a lo que se dispone en las Normas Urbanísticas de Marratxí.

### 7.2. Usos

#### 7.2.1.- Equipamientos

Con las siguientes especificaciones derivadas de lo determinado en las NN CC y SS

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
TALLERES	1,2,3	1,2	1,2
COMERCIAL	2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4
ADMINISTRATIVO	2,3	todos	1,2,3,4
ES. PÚBLICOS	1,2,3	1,2	1,2,3,4
EQ. SOCIOCULTURAL	1,2,3	Todos	1,2,3,4
EQ. DOCENTE	1,2,3	Todos	1,2,3,4
EQ. ASISTENCIAL	1,2,3	Todos	1,2,3,4
EQ. ADM-INSTITUC	1	Todos	1,2,3,4
EQ. DEPORTIVO	1,2,3	Todos	Todas
EQ. SEGURIDAD	1	Todos	2,3,4
EQ. SANITARIO	1,2,3	Todos	1,2,3,4
EQ. RELIGIOSO	1,2,3	Todos	1,2,3,4
EQ. COMERCIAL	1,2,3	Todos	2,3,4
EQ. RECREATIVO	1,2,3	Todos	2,3,4
INST./SERV.	1,2	1,2	2,3,4
TELECOMUNICACIONES	1,2,3	1,2,3	1,2
APARCAMIENTOS VEHICULOS	1,2,3	Todos	1,2,3,4
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	1	Todos	5

- Quedan excluidos los usos socioculturales, docentes, asistenciales y sanitarios. En las parcelas C y B3, definidas en el estudio acústico, sólo se permitirá el uso de equipamiento recreativo, a no ser que los estudios acústicos y medidas correctoras permitan la implantación de los usos



admitidos en el resto de las parcelas.

#### 7.2.2.- Infraestructura

Para la instalación de los servicios necesarios para las dotaciones previstas en este plan parcial.

#### 7.2.3.- Social

Para las actividades socioculturales de relación o asociación, custodia, transmisión y conservación de conocimientos y artes e investigación.

#### 7.2.4.- Deportivo

Actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas.

#### 7.2.5.- Servidumbre de limitación a actividades

El ámbito del polígono SAU 5.2 se encuentra principalmente afectado por la Superficie Horizontal Interna del Aeropuerto de Son Bonet y por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 06L y la Superficie de Aproximación Intermedia Tacan RWY 24R del aeropuerto de Palma de Mallorca. Ver plano 8.18

La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en virtud de las cuales la Autoridad Nacional de Supervisión Civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus propias competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se sitúen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Esta posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de estas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven emparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven emparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humos, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

### 7.3. Ordenanzas de estética

Se utilizará un lenguaje arquitectónico de acuerdo con las tendencias de innovación propias de los usos permitidos, huyendo de arquitecturas miméticas.

Se pretenderá la integración en el entorno tanto en la solución arquitectónica como en la utilización de los materiales y colores, el tratamiento de los espacios exteriores, la optimización de recursos y, especialmente, la adaptación bioclimática y ahorro energético.

En lo que afecta a las manzanas con fachada a la autopista se considera que, ya que la altura de las edificaciones es solamente de dos plantas, no es preciso establecer disposiciones específicas.

### 7.4. Ordenanzas específicas de la zona

#### 7.4.1. Zona equipamientos:

- Parámetros comunes a todas las zonas:

Superficie mínima de la parcela	2000 m <sup>2</sup>
Fachada mínima	30 m(*)
Ocupación	50%
Número de plantas sobre rasante	2
Altura máxima	10 m
Altura total	12 m
Retranqueos	5 m





Aparcamientos en interior de parcela	1,33pl/100m2 edificados
--------------------------------------	-------------------------

(\*) Parcelas en callejón sin salida: fachada mínima 20m.

Se ajardinará o se plantará arbolado al menos en el 50% de la superficie de espacio libre. Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un árbol cada 40 m2.

- Edificabilidad por zonas:

ZONA A	0,290000 m2/m2
ZONA B	0,492722 m2/m2
ZONA C	0,382000 m2/m2

- Restricciones a la edificación:

Zona de protección de la urbanización de Son Macià. Franja de 30m entre el sector y la urbanización de Son Macià (25m de retranqueo respecto al límite de parcela). Zona de uso privado, no edificable, con plantación de árboles, computable a efectos de edificabilidad. A ejecutar conjuntamente con el resto de espacios libres del polígono, de similares características a las definidas en las zonas verdes públicas.

Las construcciones propuestas (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensor, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno o objeto fijo (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, incluidas las palas etc.) no superen la cota de 80 metros sobre el nivel del mar. En caso de que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensor, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares, superaran los 80 metros de altura sobre el nivel del mar o vulneraran las servidumbres aeronáuticas, en el supuesto que éstas se modificaran, se requerirá un nuevo informe vinculante de esta Dirección General, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación a sus competencias, en particular, respecto a la base aérea (de Son Sant Joan).

7.4.2. Zona de Servicios de interés público y social:

Superficie de parcela	3.220,00 m2
Edificabilidad	0,4m2/m2
Ocupación	50%
Altura máxima	la necesaria para la instalación social-deportiva
Retranqueo	5 m

Por tratarse de dotaciones públicas, la edificabilidad asignada por el Plan Parcial no computa en el aprovechamiento total del Sector.

La parcela Zona de Interés Público y Social dispondrá de un mínimo del 25% destinado a uso social y un mínimo del 50% destinado a uso deportivo.

7.4.3.- Zona infraestructura:

Destinadas a la instalación de servicios necesarios.

## 7.5. Ordenanzas de protección medioambiental

7.5.1. Vegetación.

La vegetación a sembrar será de especies autóctonas y de bajo consumo de agua, utilizándola para la creación de barreras acústicas.

Las parcelas se cierran con vallas vegetales y/o vallas metálicas sobre muro de 0.40m de altura máxima

7.5.2. Materiales.

En la utilización de los materiales se recomienda:

Se escogerán los sistemas de construcción y materiales más sostenibles.

Prevalecerán los materiales naturales o reciclados.

Se usaran maderas de ciclo sostenible.



Se utilizarán preferentemente aislantes minerales o vegetales.

No se utilizarán pinturas con plomo, amianto, materiales pesados, ni con contenidos de cloro.

Los pavimentos exteriores serán preferentemente porosos y permeables que potencien la infiltración de las aguas pluviales.

#### 7.5.3. Energías.

En el diseño energético de las edificaciones se tendrá en cuenta:

Máximo aprovechamiento de la luz natural.

Sectorizar la iluminación según la actividad.

Utilizar iluminación de bajo consumo, larga duración y alto rendimiento.

Utilizar revestimientos claros en paredes y techos.

Usar sistemas de control, regulación electrónica y programación de sistemas de iluminación, climatización y maquinaria.

Priorizar la ventilación natural.

Sectorizar las instalaciones de climatización.

Evitar la calefacción de gasóleo.

Calentar el agua mediante placas solares con sistema de acumulación.

#### 7.5.4. Utilización de agua potable.

En el diseño de las instalaciones de agua potable se tendrá en cuenta:

Colocar mecanismos de regulación del consumo de agua potable. Utilizar preferentemente temporizadores con cédulas fotoeléctricas, o monomandos en los grifos.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, a computar 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, 31 de mayo de 2016

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

Jaume Oliver Morell

