

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

10246 *DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA. SERVICIO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO DE PLANEAMIENTO. Exp: PN 2000/0063. El Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente un Plan Especial de la zona de régimen especial 44-01 (ZRE 44-01) El Secar de Son Sardina*

El Pleno del Ayuntamiento en fecha 27.07.2017 aprobó definitivamente un Plan Especial mediante el siguiente acuerdo:

“**INFORME DE LA TAG JEFA DEL SERVICIO.** El Pleno del Ayuntamiento del 24 de abril de 2003 aprobó inicialmente, con prescripciones, el Plan especial de la zona de régimen especial 44-01 (ZRE 44-01) El Secar de Son Sardina, prevista en el PGOU. Se acordó que la información pública y la notificación a los propietarios afectados se llevaría a término una vez que se hubiese informado favorablemente sobre el cumplimiento de las prescripciones impuestas por el servicio técnico en su informe anexo.

Para corregir las prescripciones del informe técnico se fue presentando diversa documentación, hasta que sobre esta se informó favorablemente el Servicio de Control de Planeamiento el 23 de marzo de 2006. Una vez resueltas las prescripciones señaladas en el acuerdo de aprobación inicial se pudo continuar la tramitación del expediente. Y así, una vez realizadas la información pública y las notificaciones, recibidas e informadas las alegaciones, y solicitados y recibidos diversos informes, el Pleno del Ayuntamiento del 30 de marzo de 2009 desestimó las alegaciones recibidas, aprobó provisionalmente el Plan especial de la ZRE 44-01, que incluía el correspondiente estudio de evaluación de impacto ambiental, y elevó el expediente al Consejo Insular de Mallorca, en aquel momento órgano competente para la aprobación definitiva del Plan especial, previos los trámites de su competencia, particularmente la consulta preceptiva a la Comisión Balear de Medio Ambiente.

El 9 de agosto de 2010 entró en el Ayuntamiento, enviado por el Consejo Insular de Mallorca, el acuerdo adoptado por el Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears del 7 de julio de 2010, por lo que se acordaba la inviabilidad de someter a AAE el mencionado Plan especial y que, por tanto, se tramitase de acuerdo con el Decreto 4/1986, a la vez que se acordaba no emitir informe hasta que no se subsanasen toda una serie de carencias del Plan especial. El Consejo requería al Ayuntamiento que presentase esta documentación para transmitirla al órgano ambiental.

Durante la tramitación subsiguiente, encaminada a cumplir los requisitos exigidos por la CMAIB a su acuerdo del 7 de julio de 2010, el 21 de diciembre de 2012 tuvo entrada en el Ayuntamiento el acuerdo adoptado por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo del 20 de diciembre de 2012, por el cual se devolvía el expediente al Ayuntamiento para que este, de acuerdo con la regulación introducida por la Ley 6/2012, de 6 de junio, adoptase, si procedía, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan especial. Además, el acuerdo del Consejo recordaba que se tenía que completar la tramitación ambiental del expediente; se daba traslado del informe emitido por el Servicio de Urbanismo del Departamento de Urbanismo y Territorio del 13 de diciembre de 2012 y, junto con este, de otros informes de las administraciones y organismos consultados (informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, del 13 de octubre de 2009; de la Dirección General de Salud Pública y Participación, del 23 de setiembre de 2009; de la Dirección Insular de Carreteras, del 30 de abril de 2010; de la Dirección General de Recursos Hídricos, del 20 de agosto de 2010; del Departamento de Territorio del Consejo de Mallorca, de 4 de setiembre de 2009, y de la Dirección General de Emergencias, de 10 de noviembre de 2009). Así el Consejo Insular de Mallorca cumplía el trámite de informe del Plan especial previsto en los artículos 72.3 y 73 de la Ley 23/2006.

A partir de esa fecha se continuó la tramitación del expediente con numerosos trámites, con la finalidad de dar una respuesta tanto de las deficiencias señaladas por el acuerdo de la CMAIB del 7 de julio de 2010 como de las observaciones contenidas en todos los informes enviados por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo cuando devolvió el expediente al Ayuntamiento, como nuevo órgano competente para la aprobación definitiva del Plan especial. Hay que referirse expresamente a los informes jurídicos del 16 de enero y del 7 de febrero de 2013, que analizaban como afectaba el nuevo marco normativo consistente en la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible, la tramitación de las zonas de régimen especial previstas en el Plan general de Palma, para llegar a la conclusión que su tramitación, en tanto que eran núcleos rurales ya delimitados como tales al entrar en vigor el Decreto ley 2/2012, de 17 de febrero, quedaba amparada por la disposición transitoria quinta de la Ley 7/2012.

El 18 de junio de 2015, ante la advertencia de caducidad y archivo de actuaciones de la CMAIB en relación con el procedimiento ambiental correspondiente al Plan especial ZRE 44-01, se envió a este organismo un escrito que justificaba la falta de paralización del expediente, al que se adjuntó una copia de las actuaciones más relevantes del expediente desde el acuerdo de la CMAIB del 7 de julio de 2010, y se solicitó, dado el estado avanzado de tramitación, que se emitiese el informe correspondiente, en el marco del Decreto 4/1986, y que no se resolviese



por caducidad. El 12 de agosto de 2015 se envió a la CMAIB la versión del Plan especial y su estudio de impacto ambiental presentada por los interesados, así como los informes municipales emitidos en relación con la mencionada documentación, básicamente favorables. Se volvió a solicitar a la CMAIB que emitiese el correspondiente pronunciamiento ambiental, en el marco del Decreto 4/1986, para poder continuar la tramitación del planeamiento.

El 16 de junio de 2016 entró en el Ayuntamiento el certificado del acuerdo del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Illes Balears del 2 de junio de 2016 en relación con el Plan especial ZRE 44-01 El Secar de Son Sardina, por el cual se informaba favorablemente sobre el mencionado Plan especial si se cumplían una serie de condiciones que se mencionaban en el acuerdo. Una vez comunicado el citado acuerdo, el 7 de abril de 2017 tuvo entrada en el Servicio de Planeamiento la versión escrita del Plan especial en el cual se cumplían las condiciones del acuerdo de la CMAIB. De otra parte, en el informe del arquitecto de los Servicios Técnicos de Planeamiento del 2 de mayo de 2017 se identifican los planos que tienen que formar parte del Plan especial que se apruebe definitivamente.

Durante el examen del expediente, previo a la aprobación definitiva, se advirtió que la condición impuesta en el informe del Negociado del Servicio de Extinción de Incendios del 28 de junio de 2006, que consta en el expediente, no se reflejó en la redacción del Plan especial, por lo cual la aprobación definitiva se propondrá con la incorporación, como parte del Plan especial y con carácter normativo, de mencionado informe.

Finalmente, no se encontró en el expediente el informe de los Servicios Jurídicos Municipales, por lo cual se ha solicitado con carácter previo a la aprobación definitiva. El informe se ha emitido el 23 de mayo de 2017, con carácter favorable.

Se hace constar que se solicitará informe a la Secretaría General en virtud de sus funciones de asesoramiento legal al Pleno y a las comisiones, atribuidas en el artículo 122.5.e.2. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, en relación con el artículo 123.2 del mismo texto legal, que tendrá carácter preceptivo por que se trata de asuntos que exigen una mayoría especial.

Por todo esto y vistas la disposición transitoria segunda de la actual Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, los art. 72 y 73 y la disposición adicional cuarta de la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma, de acuerdo con la redacción dada por la Ley 6/2012, de 6 de junio; los art. 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, y los art. 127.1.c, 123.1.i y 122.4a, y con el quórum establecido por el artículo 123.2 del capítulo II, título X de la Ley 7/1985 de 2 de abril, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local, RDL 781/86, de 18 de abril; los art. 99 y siguientes del Reglamento orgánico del Pleno, y los art. 4.1.e y 12.a del Reglamento de la Gerencia de Urbanismo, considero que el Consejo de la Gerencia puede adoptar la siguiente resolución:

Proponer a la Junta de Gobierno la aprobación definitiva del Plan especial correspondiente a la ZRE 44-01 El Secar de Son Sardina para que se eleve al Pleno del Ayuntamiento, con el dictamen previo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, la adopción del siguiente

ACUERDO

1. Aprobar definitivamente el Plan especial correspondiente a la zona de régimen especial 44-01 El Secar de Son Sardina, prevista en el PGOU. La documentación que se aprueba definitivamente consiste en: documentación escrita con fecha de entrada en el Servicio de Planeamiento del 7 de abril de 2017 y núm. 275, y queda incorporado como parte de la normativa del Plan especial el informe emitido por el Negociado del Servicio de Extinción de Incendios del 28 de junio de 2006; y los Planos indicados en el informe de los Servicios técnicos de Planeamiento del 2 de mayo de 2017: planos del Estudio de Impacto Ambiental del Plan especial (documentación con núm. de entrada en el Servicio de Planeamiento núm. 124 del 15 de febrero de 2017, formato DIN A 3), planos del Plan especial de la ZRE 44-01 El Secar de Son Sardina con los números 01F (estado actual año 2003), 02E (Zonificación), 03D (instalación red eléctrica) y 04B (estado actual a diciembre 2010, plano informativo), todos ellos con entrada en el Servicio de Planeamiento el 15 de febrero del 2017, y núm. 124. Con esta documentación se cumplen las condiciones establecidas por la CMAIB en su acuerdo del 2 de junio de 2016 y los diferentes requerimientos de subsanación que se han trasladado a los interesados a lo largo del expediente.
2. Comunicar este acuerdo a los servicios municipales que se puedan encontrar afectados, así como la Oficina de la Revisión del PGOU.
3. Notificar este acuerdo a todos los propietarios afectados, al arquitecto redactor y al presidente de la Asociación de Propietarios del Secar de Son Sardina.
4. Dar traslado de este acuerdo al Consejo Insular de Mallorca y al Gobierno de las Illes Balears dentro del plazo de quince días desde que se adopte, adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.
5. Comunicar este acuerdo a la CMAIB adjuntando un ejemplar debidamente diligenciado de la documentación aprobada.
6. Publicar este acuerdo, juntamente con la normativa adecuada, en el Boletín Oficial de las Illes Balears. La normativa a publicar debe incluir el contenido del informe del Negociado del Servicio de Extinción de Incendios del 28 de junio de 2006.”



Cumpliendo con el art. 181 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, se publica para el conocimiento general y a los efectos oportunos.

Contra esta resolución que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo de conformidad con el artículo 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y los artículos 45 y ss. de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, modificada por la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, ante la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la publicación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere pertinente.

Asimismo y de acuerdo con el art. 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se publica a continuación el texto completo de las ordenanzas de este Plan Especial:

“3-1/ DOTACIÓN DE SERVICIOS

La dotación de servicios de la ZRE 44-01 “Es Secar de Son Sardina”, se hará con arreglo a las directrices contenidas en el apartado 1-2/ MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS de la Memoria de Ordenación del propio Plan especial.

3-2/ USOS DEL NÚCLEO

Usos permitidos

Se permitirán las edificaciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, además sólo serán autorizables en los núcleos rurales los equipamientos sin construcción, el resto de equipamientos, las infraestructuras y las viviendas unifamiliares con las siguientes condiciones:

- Equipamientos: tanto los equipamientos sin construcción como el resto de equipamientos deberán ser de carácter local al servicio del mismo núcleo rural.
- Infraestructuras: igual que los equipamientos, deberán ser de carácter local al servicio del núcleo rural, y las dotaciones de servicios estarán soterradas.
- Agrícola-ganadero propios del sector primario
- Nueva vivienda unifamiliar:

Cuando suponga la construcción de nuevas edificaciones o un cambio de uso de otros ya existentes deberá:

- Ser de carácter aislado.
- Ser de una sola vivienda por parcela
- La altura máxima no excederá de dos plantas o los ocho metros, contados desde el nivel de la planta baja hasta el coronamiento de la cubierta.
- Serán edificables las parcelas segregadas con anterioridad a Enero de 1993, siempre que se cumpla además el requisito de parcela mínima de la norma 26.3 d2 del Plan Territorial de Mallorca.

El resto de usos se considerarán prohibidos

3-3/ CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y EDIFICIOS ANEXOS.

3-3-1/ USOS:

a/ USO VIVIENDA UNIFAMILIAR: Corresponderán al uso denominado vivienda unifamiliar las edificaciones destinadas a uso residencial de primera o segunda residencia ligada a actividades agrícola-ganaderas de esparcimiento familiar. Si existe garaje formará parte del uso de la vivienda.

b/ USO DE EDIFICIOS ANEXOS: Corresponderán al uso denominado anexos a las edificaciones destinadas a almacenes agrícolas de carácter privado, cuartos de instalaciones, instalaciones privadas para animales así como otras construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, siempre que no sean susceptibles para su habitabilidad como vivienda y se edifiquen de forma separada a la vivienda o exclusivamente en caso de no existir esta. En ningún caso se podrá destinar tales edificaciones al uso de garaje.





3-3-2/ PARCELACIÓN MÍNIMA.

El número de parcelas previstas en el presente Plan y que son susceptibles para su uso residencial o edificaciones anexas, corresponderá al número de parcelas existentes con fecha 01/01/1993, sin proponerse ninguna segregación que altere dicha división. En consecuencia la parcela mínima a los efectos de parcelación será la indicada en los cuadros y planos al efecto adjuntos en este Plan Especial, coincidiendo con las parcelas existentes y con carácter indivisible.

A los efectos de edificabilidad y otros parámetros urbanísticos, se establece una parcela mínima que posibilite en general la legalización de las edificaciones existentes sin provocar ilegalidades ajenas al espíritu del Plan, limitándose dicha edificabilidad mediante un tope máximo edificable con ánimo de evitar construcciones exageradas fuera de contexto.

La parcela mínima a los efectos de edificabilidad queda establecida para el tipo de ordenación propuesto de la siguiente forma:

NR 1a _____ 1000 M2

NR 1b _____ 2000 M2

NR 1c _____ 3000 M2

NR 1d _____ 5000 M2

Código NR1a correspondiente a zona homogénea de edificaciones de dos plantas y superficie mayor o igual a 1000 m2 e inferior a 2000 m2.

Código NR1b correspondiente a zona homogénea de edificaciones de dos plantas y superficie mayor o igual a 2000 m2 e inferior a 3000 m2.

Código NR1c correspondiente a zona homogénea de edificaciones de dos plantas y superficie mayor o igual a 3000 m2 e inferior a 5000 m2.

Código NR1d correspondiente a zona homogénea de edificaciones de dos plantas y superficie mayor o igual a 5000 m2.

Cada parcela podrá contar con una sola vivienda y no se permitirá la construcción de nuevas viviendas en las parcelas cuya superficie sea inferior a 1.000 metros cuadrados, según se establece en la Norma 26.3d2 del Plan Territorial de Mallorca "Régimen de usos y condiciones edificatorias(ED).

3.-Además de las actividades intensivas y extensivas del sector primario y de las de protección y educación ambiental, sólo serán autorizables en los núcleos rurales los equipamientos sin construcción, el resto de equipamientos, las infraestructuras y las viviendas unifamiliares con las siguientes condiciones:

d-Nueva vivienda unifamiliar. Cuando suponga la construcción de nuevas edificaciones o un cambio de uso de otros ya existentes:

2.- Deberá ser una sola vivienda por parcela, que deberá contar con la superficie mínima para este uso señalado por el planeamiento general municipal y el plan especial, que en ningún caso podrá ser inferior a mil metros cuadrados (1.000 m2) en los núcleos rurales ya delimitados en los planeamientos generales antes de la entrada en vigor de este plan, de tres mil metros cuadrados (3.000 m2) en los núcleos rurales que se delimiten dentro de Áreas de Asentamiento dentro de Paisaje de Interés y de mil setecientos setenta-cinco metros cuadrados (un cuartón o sea 1.775 m2) en el resto".

3-3-3/ ANCHO MÍNIMO DE PARCELA.

El ancho mínimo de parcela corresponderá al existente en el momento de la elaboración del presente Plan.

3-3-4/ EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

a/ EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USO VIVIENDA (Ev).

El parámetro de la edificabilidad máxima se ha obtenido en función de la edificabilidad media ponderada existente para el uso vivienda especificado en el Documento II, cuadro 1-5 (superficies edificadas y edificabilidades existentes), y en especial observando los resultados de la mayoría de las parcelas. Asimismo se ha considerado que la edificabilidad propuesta posibilite la creación de viviendas dignas adecuadas a su uso.

La edificabilidad máxima para el uso vivienda queda establecido en función del tipo de ordenación de la siguiente forma:

NR 1a _____ 0,1200 M2/M2 _____ con un máximo de 120 M2





NR 1b ____ 0,0625 M2/M2 ____ con un máximo de 125 M2

NR 1c ____ 0,0466 M2/M2 ____ con un máximo de 140 M2

NR 1d ____ 0,0300 M2/M2 ____ con un máximo de 150 M2

A los efectos de edificabilidad, los usos ligados a vivienda tales como garajes, almacenes etc... que se encuentren adosados a la vivienda principal se contabilizarán en el uso de vivienda, sin perjuicio de la edificabilidad destinada a los anexos separados de esta.

b/ EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USO ANEXOS (Ea).

El parámetro de la edificabilidad máxima se ha obtenido en función de la edificabilidad media ponderada existente para el uso anexo especificado en el Documento II, cuadro 1-5 (superficies edificadas y edificabilidades existentes).

La edificabilidad máxima para el uso anexo queda establecida en función del tipo de ordenación de la siguiente forma:

NR 1 (a,b,c) ____ 0,025 M2/M2 ____ con un máximo de 25 M

NR 1 d ____ 0,012 M2/M2 ____ con un máximo de 60 M2

Los anexos no podrán sobrepasar entre muros interiores la distancia de un diámetro de 2,40 m de un círculo descrito entre muros.

3-3-5/ OCUPACIÓN MÁXIMA.

a/ OCUPACIÓN MÁXIMA EN USO VIVIENDA (0c) .

La ocupación máxima para el uso de vivienda unifamiliar se establece en función de la edificabilidad máxima propuesta en el presente Plan para vivienda, considerando la posibilidad de un desarrollo de la totalidad de esta en planta baja.

La ocupación máxima para el uso vivienda queda establecida en función del tipo de ordenación de la siguiente forma:

NR 1a _____ 12,00 %

NR 1b _____ 6,25 %

NR 1c _____ 4,66 %

NR 1d _____ 3,00 %

La superficie de lámina del agua de las piscinas computará en la ocupación del uso residencial, con una superficie máxima de 40 M2

b/ OCUPACIÓN MÁXIMA EN USO ANEXO (0c) .

La ocupación máxima para el uso anexo se establece en función de la edificabilidad máxima propuesta en el presente Plan para anexos.

La ocupación máxima para el uso anexo queda establecida en función del tipo de ordenación de la siguiente forma:

NR 1 (a,b,c) _____ 2,5 %

NR 1 d _____ 1,2 %

3-3-6/ SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Tanto la vivienda como los anexos, se situarán en la parcela de forma aislada, de acuerdo con los retranqueos y distancias entre edificios establecidos en el presente Plan Especial.

3-3-7/ RETRANQUEOS A VIAL Y MEDIANERAS.

a/ RETRANQUEOS PARA EL USO VIVENDA

Retranqueos a viales (Ra):

Se establece un retranqueo a viales 5,00 M. para todos los tipos de ordenación.



· Retranqueos a medianeras (Rm):

Se establece un retranqueo a medianeras de 2,00 m. para todos los tipos de ordenación.

b/ RETRANQUEOS PARA EL USO ANEXOS.

· Retranqueos a viales (Ra):

Se establece un retranqueo a viales de 5,00 m. para todos los tipos de ordenación.

· Retranqueos a medianeras (Rm):

Se establece un retranqueo a medianeras de 2,00 m. para todos los tipos de ordenación.

c/ RETRANQUEOS PARA EL USO INSTALACIONES (PISCINAS Y ESTANQUES).

· Retranqueos a viales (Ra):

Se establece un retranqueo a viales de 5,00 m. para todos los tipos de ordenación

· Retranqueos a medianeras (Rm):

Se establece un retranqueo a medianeras de 2 m. para todos los tipos de ordenación.

d/ RETRANQUEOS EN CARRETERAS PARA EL USO VIVIENDAS, ANEXOS E INSTALACIONES.

Cabe significar que todos los tipos de ordenación quedarán sometidos a las afecciones de servidumbre y protección de carreteras y torrentes.

3-3-8/ DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS DE LA MISMA PARCELA.

A los efectos de separación de edificios dentro de la misma parcela, sean de uso vivienda o anexos, se establece la separación mínima para todos los tipos de ordenación de 3 m.

3-3-9/ NÚMERO DE PLANTAS.

El número de plantas permitido queda establecido para todos los tipos de ordenación de 2 plantas para el uso de vivienda unifamiliar y 1 planta para el uso de anexos.

3-3-10/ ALTURA REGULADORA Y ALTURA TOTAL.

La medición de altura será la establecida en el Plan General por tipo de ordenación de regulación de parcela.

a/ ALTURA REGULADORA.

La altura reguladora máxima corresponderá a la dimensión vertical medida en cada punto del pavimento de la planta baja, desde la cota del mismo, hasta la cota de la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

La altura reguladora queda establecida para todos los tipos de ordenación de 6,00 M. para el uso en viviendas y 2,50 m. para el uso en anexos.

b/ ALTURA TOTAL.

La altura total podrá alcanzar una altura de coronación de 2,00 m. Superior a la altura máxima reguladora del edificio y sólo podrá ser excedida por conductos chimeneas o de ventilación.

Se podrán realizar sótanos destinados a garaje, instalaciones o almacén privado siempre que no sobrepasen del terreno natural lo establecido por el Plan General por tipo de ordenación de regulación de parcela.

La altura total queda establecida para todos los tipos de ordenación de 8,00 m. para el uso en viviendas y 3,50 m. para el uso en anexos.

3-3-11/ REGIMEN DE EDIFICIOS EXISTENTES.

Se consideraran edificios existentes los construidos antes de la entrada en vigor de la Llei del Sòl de 1956, o bien aquellos que se hayan





construido al amparo de autorización (licencia y final de obras municipal), tal como se establece en la norma 28 del PTM.

Para las parcelas que se encuentran construidas con edificaciones y construcciones que han sido “ejecutadas sin licencia”, será de aplicación el régimen de las normas 26 y 28 del Plan Territorial, pudiendo ser objeto de legalización o ampliación solo en el caso de que no se superen los parámetros asignados y aprobados en el Plan Especial, entendiéndose que estos parámetros además tienen que respetar la regulación de la norma de “nueva vivienda unifamiliar “ en todo lo que no regule el PGOU.

A los efectos del presente Plan Especial, se considerará como estado actual de las edificaciones y construcciones lo señalado en el plano 01e (año 2003) , y no lo señalado en el plano 04a (año 2010), en el cual se refleja a nivel informativo el estado existente de la parcelación de este último año.

A los efectos de regulación de las normas urbanísticas aplicables en el presente Plan Especial se establecen los cuadros resumen adjuntos, de acuerdo con las especificaciones anteriormente redactadas en el artículo 3-2 del presente Plan.

CUADRO DE ORDENACIÓN PLAN ESPECIAL

“ES SECAR DE SON SARDINA ZRE 44-01”

(ver ANEXO 1)

CUADRO SINTETICO DE SUPERFICIES EDIFICABLES

“ES SECAR DE SON SARDINA ZRE 44-01”

(ver ANEXO 2)

3-4/ CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES.

Se ajustarán a lo establecido en el artículo 211 del texto refundido del PGOU (21/08/2004) y norma 26-3 del Plan Territorial de Mallorca. “Condiciones de la edificación. Ámbito de aplicación y disposiciones generales.

“1. Las viviendas, las edificaciones e instalaciones auxiliares y las declaradas de interés general, se regularán por lo dispuesto con carácter general por las condiciones de edificación establecidas en el presente Capítulo.

2. Quedan excluidos de los regulado en este Capítulo todos aquellos edificios que se incluyan en el Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico tradicional del término de Palma para los que deberán observarse las normas de protección allí establecidas.

3. Con carácter supletorio regirán en Suelo Rústico las ordenanzas de edificación referidas al Suelo Urbano para la ordenación según regulación de parcela, en todo aquello que no venga expresamente regulado en el presente Capítulo.”

- Norma 26-3. Régimen de usos y condiciones edificatorias (ED).

“3. Además de las actividades intensivas y extensivas del sector primario y de las de protección y educación ambiental, sólo serán autorizables en los núcleos rurales los equipamientos sin construcción, el resto de equipamientos, las infraestructuras y las viviendas unifamiliares con las siguientes condiciones:

a. Equipamientos: tanto los equipamientos sin construcción como el resto de equipamientos deberán ser de carácter local al servicio del mismo núcleo rural.

b. Infraestructuras: igual que los equipamientos, deberán ser de carácter local al servicio del núcleo rural, y las dotaciones de servicios estarán soterradas.

c. Vivienda unifamiliar existente: cuando se trate de una vivienda existente, para cumplir los requisitos que establece la norma 28 (régimen de viviendas existentes), sólo podrá ser objeto de ampliaciones si no supere los parámetros asignados por el Plan Especial.

d. Nueva vivienda unifamiliar. Cuando suponga la construcción de nuevas edificaciones o un cambio de uso de otros ya existentes:

1.- Deberá ser de carácter aislado.





2.- Deberá ser una sola vivienda por parcela, que deberá contar con la superficie mínima para este uso señalado por el planeamiento general municipal y el plan especial, que en ningún caso podrá ser inferior a mil metros cuadrados (1.000 m²) en los núcleos rurales ya delimitados en los planeamientos generales antes de la entrada en vigor de este plan, de tres mil metros cuadrados (3.000 m²) en los núcleos rurales que se delimiten dentro de Áreas de Asentamiento de dentro de Paisaje de Interés y de mil setecientos setenta-cinco metros cuadrados (un cuartón o sea 1.775 m²) en el resto.

3.- La altura máxima no excederá las dos plantas o los ocho metros, contados desde el nivel de la planta baja hasta el coronamiento de la cubierta.

4.- Serán inedificables las parcelas segregadas con posterioridad al 12 de octubre de 1999, excepto que se cumpla el requisito de parcela mínima de la norma 20.3 y los que se establecen para las segregaciones en la norma 20.4 de este Plan.”

3-5/ CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Se ajustarán a lo establecido en el artículo 212 del texto refundido del PGOU (21/08/2004). “Condiciones generales de estética y composición de las edificaciones.

1.- Las nuevas edificaciones serán de volumetría sencilla, de acuerdo con lo que prescribe el art. 214. (Ver punto 3-6).

2.- Los paños de muros ciegos serán un elemento compositivo preponderante de manera que la superficie de vanos del edificio será siempre inferior a la de los muros macizos.

3.- Se evitarán las coloraciones estridentes, al tiempo que se recomienda el uso de los materiales naturales y tradicionales del país, de acuerdo con lo prescrito en el art. 214. (Ver punto 3-6).

4.- Se favorecerá la adopción de las soluciones constructivas tradicionales del país, prohibiéndose expresamente las referencias a estilos arquitectónicos históricos, así como a arquitecturas tradicionales es foránea. Asimismo se prohíbe la utilización de elementos constructivos que denoten un destino u origen en desacuerdo con el de la edificación, como por ejemplo almenas o baluartes”.

3-6/ VOLÚMENES, PLANTAS Y CUBIERTAS.

Las nuevas edificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 213 del texto refundido del PGOU (21/08/2004). .”Volúmenes, plantas y cubiertas.

1.- Las viviendas y edificaciones estarán constituidas básicamente por un cuerpo de planta sensiblemente rectangular.

2.- Al cuerpo principal se podrán añadir porches y otros volúmenes menores y secundarios con cubierta plana o inclinadas indistintamente, pero en ningún caso podrán enmascarar el volumen principal. Las cubiertas del cuerpo principal representarán un mínimo del 60% de la superficie en planta de cubiertas de toda la edificación.

3.- Las edificaciones tendrán indistintamente una o dos plantas, admitiéndose, además, una planta sótano.

4.- No se permitirá la sucesión reiterativa de arcos sosteniendo porches o terrazas, o bien en la realización de huecos abiertos en fachada”.

3-7/ ACABADO DE FACHADAS Y CUBIERTAS.

Se ajustarán a lo establecido en el artículo 214 del texto refundido del PGOU (21/08/2004) y norma 22 del Plan Territorial de Mallorca.

Artículo 214 PGOU. “Acabado de fachadas y cubiertas.

1. El acabado de las fachadas deberá ser de mampostería tradicional de piedra, en sillería de marés o revocado con o sin pintar. Los acabados no pétreos deberán cuidarse especialmente en cuanto al color. Se utilizarán básicamente los colores tierra; toda otra coloración deberá estudiarse en armonía con el conjunto paisajístico buscando la concordancia más que el contraste. Se admitirán franjas de recercado de huecos en color blanco y otro color distinto al utilizado en las fachadas.

2. Las baldosas de terraza deberán ser de color ocre de tierra local.

3. Los pretilos de terraza serán macizos o bien barandillas sencillas de hierro o madera formadas con montantes verticales, similares a las tradicionales. No se admitirá ningún tipo de balaustres.

4. Las cubiertas inclinadas se acabarán con teja tradicional cerámica de color ocre.





5. Las carpinterías exteriores serán de madera vista o pintada de color verde oscuro o ocre. Se permitirá la utilización de persianas de librillo metálicas, las cuales se pintarán del color ya indicado.”

3-8/ PISCINAS.

Se ajustarán a lo establecido en el artículo 215 del texto refundido del PGOU (21/08/2004). “Piscinas.

Podrán construirse piscinas en Suelo Rústico con las siguientes condiciones:

- a. Deberá ser anexa a una vivienda unifamiliar existente, construida al amparo de normativa urbanística, o con licencia municipal de obras.
- b. Podrá haber como máximo una sola piscina en cada parcela.
- c. La superficie de su lámina de agua computará al cien por cien (100%) a efectos de ocupación de la vivienda.
- d. Será de planta rectangular.”

3-9/ MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Se ajustarán a lo establecido en el artículo 218 del texto refundido del PGOU (21/08/2004). “Movimientos de tierras.

1. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo en las áreas específicamente reguladas en el Plan General, y en aquellas actuaciones recomendadas por la Consellería de Agricultura, procurando el menos impacto paisajístico posible.

2. Los movimientos de tierras no podrán modificar ni impedir la escorrentía de las aguas.”

3-10/ CERCADO DE FINCAS.

Se ajustarán a lo establecido en el artículo 220 del texto refundido del PGOU (21/08/2004). “Cercado de fincas.

1. Tanto en los linderos como en el interior de la finca se permitirán las cercas necesarias para su explotación racional.

2. Las cercas podrán ser de tres clases:

- Macizas, de altura no superior a uno coma veinte (1'20) metros, realizadas en mampostería tradicional de piedra. Por encima de ellas se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de dos (2) metros. Podrán realizarse muros a base de piezas prefabricadas o materiales cerámicos siempre que se ajusten en sus acabados a lo dispuesto en el art.214 y estén debidamente rematados en su borde superior.

En zonas de vaguada, dónde naturalmente discurran aguas de escorrentía, éstas estarán suficientemente caladas para permitir el paso de aguas pluviales.

Se prohíben expresamente los muros realizados a base de piezas prefabricadas o cerámicas, vitas.

- Seto a base de arbustos o árboles sin límite de altura.

- Alambre o rejilla que no supere los dos (2) metros de altura.

3. Las obras de reparación, recrecido, ampliación o achaflanado, etc., en muros existentes en realizarán con idénticos materiales a los de la cerca original. Las alturas se considerarán en cada punto del terreno natural”

3-11/ LAS CONDICIONES DE MEJORA DE LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA DE LAS FINCAS.

Las parcelas incluidas en el ámbito de ZRE deberán cumplir las siguientes condiciones con relación a su arbolado y vegetación.

- De la totalidad de la parcela como mínimo un 80 % deberá destinarse a zona de cultivo de tipo mediterráneo.
- En cada parcela se sembrarán árboles frutales a razón de un árbol cada 40 metros cuadrados de superficie de parcela. En todos los casos los árboles deberán contar con un tronco de ancho mínimo 10 cm, de altura igual o superior a 2 metros.
- El agua a utilizar para garantizar el regadío, tanto de la superficie cultivada como la plantación arbórea, se obtendrá prioritariamente de:





1º El estanque privado para riego de aguas pluviales con capacidad de 20 m3, por cada 100 m2 de cubierta edificada. Dicho estanque quedará conectado a la red comunitaria para el caso en que el régimen pluviométrico no garantice el riego. La conexión desde la red comunitaria de abastecimiento de agua no deberá entrar en ningún caso en contacto con el nivel máximo del depósito, debiéndose atender adecuadamente las condiciones sanitarias del estanque.

2º Pozo comunitario con capacidad suficiente para el riego de las parcelas de la Z.R.E canalizado de forma enterrada hasta su acceso a las mismas.

En el caso de existir estanques en la parcela, este deberá quedar conectado a la red procedente del pozo comunitario.

3-12/ CONDICIONES GENERALES DE MEJORA PAISAJÍSTICA DEL ÁREA RESPECTO A SU ENTORNO.

La mejora paisajística del área afectada por el Plan Especial se plantea en base a las actuaciones realizadas en los siguientes aspectos:

1º Actuación de mejora estética de las edificaciones, orientada a igualar dichas edificaciones con el entorno rural inmediato, tanto en la composición de materiales como en la coloración resultante.

2º Actuación de mejora estética de los cerramientos de las parcelas que componen el área y realizados sin ningún criterio establecido. En lo que respecta a los cerramientos de parcela, se ajustarán a lo establecido en el apartado 3-10/ CERCADO DE FINCAS” de las Normas del propio Plan Especial.

La existencia de una topografía básicamente llana en toda el área de actuación hace innecesaria una actuación desmesurada, pues la visual es obtenida a partir de un plano horizontal a nivel del suelo.

A tal efecto, las edificaciones deberán adaptarse a las condiciones establecidas en las Normas del Plan Especial , en particular en los puntos 3-6 y 3-7 de este Plan Especial: transformando, eliminando o en su caso sustituyendo aquellos elementos constructivos, materiales o colores que no se ajusten a las condiciones impuestas.

En lo que se refiere especialmente a las cubiertas existentes de fibrocemento, será de carácter obligado la retirada de las mismas, a través de empresas especializadas en retirada de elementos que contienen amianto.

3-13/ MEDIDAS CORRECTORAS QUE SE INCORPORAN CON CARÁCTER NORMATIVO.

3-13-1/ MEDIDAS SOBRE EL MEDIO FÍSICO.

M – 1. Se deberán adecuar las fosas sépticas existentes en las parcelas según lo estipulado en el apartado de infraestructuras del Plan Especial de Ordenación y, más específicamente, según lo expuesto en el Informe de la DGRH de fecha 30 de agosto de 2011 el cual se recoge en el **Anexo Documental final** de este estudio. En este sentido se recomienda:

- ▶ El cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 3 de la Ley 10/2010, de 27 de julio, de Medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso de la inversión.
- ▶ El establecimiento de sistemas de depuración prefabricados y con garantía, no permitiéndose ni la utilización de sistemas de almacenamiento de obra ni la construcción de otros nuevos.
- ▶ No verter el efluente líquido bajo ninguna circunstancia, quedando prohibido el vertido en rasa filtrante, en pozo de infiltración, directamente al terreno o su utilización para riego.
- ▶ El sistema de tratamiento debe ser de oxidación total o equivalente, y ha de prever la separación de grasas y aceites. Además dispondrá de marcado CE que asegure el siguiente rendimiento:

	DBO ₅	DQO	SS
Reducción	85%	75%	85%

- ▶ El contrato de mantenimiento, los resultados de las inspecciones y analíticas y los justificantes de vaciado, deberán guardarse por los respectivos propietarios en un libro de registro y deberán estar a disposición de la Administración.

M – 2. La antigua y tradicional recogida de aguas pluviales en aljibes para su posterior reutilización, como agua de bebida, cocina, o riego, se verá potenciada en nuestro caso, de forma que se logre una mayor racionalización del consumo hídrico.



En este sentido consideramos muy apropiada la obligatoriedad de disponer de depósitos de almacenamiento de agua pluvial en cada una de las edificaciones establecidas en el sector (con una capacidad mínima de 20 m³ por cada 100 m² de cubierta edificada), de forma que las mismas cuenten con una capacidad suficiente para garantizar el suministro adecuado de agua a las viviendas, tal y como está contemplado en el Plan Especial.

M – 3. Se insta a la realización de las análisis pertinentes del agua del pozo existente con la frecuencia necesaria para evitar el riesgo de contaminación accidental y asegurar la calidad de las aguas destinadas a riego. De la misma forma, es recomendable la promoción y la puesta en práctica de medidas de ahorro del recurso mediante la instalación en las viviendas de contadores, limitadores de consumo, y sistemas de riego de bajo consumo.

M – 4. El agua del pozo existente en la parcelación no podrá destinarse a consumo humano, al tiempo que deberá procederse a la regularización del mismo ya que no figura incluido en el registro de captaciones de la Dirección General de Recursos Hídricos.

M – 5. En este sentido se deberá proceder a rotular o marcar de forma clara y permanente las acometidas, compuertas y otros elementos que integran la red de agua de riego con la identificación “agua de riego, no apta para consumo humano”.

M – 6. Dado que la ZRE 44-01 se encuentra dentro del perímetro de protección moderada de un pozo de abastecimiento humano, las labores de recogida y tratamiento de las aguas residuales deberá tener en cuenta que dicha actividad está definida como una actividad potencialmente contaminadora del suelo y, por lo tanto, del agua según el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de mayo, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminadoras del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

3-13-2/ MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN.

M – 7. Quedará prohibida la tala incontrolada de arbolado y especialmente de aquel que sirva como pantalla visual, para que de esta forma no sea destruida dicha barrera, que intercepta las vistas de las edificaciones de Es Secar de Son Sardina tanto interiores como exteriores.

M – 8. En caso de ser necesaria la supresión del arbolado por envejecimiento del mismo, pérdida de productividad o enfermedad, sería recomendable su sustitución por otro ejemplar más joven que cumpla, como mínimo, con las condiciones recogidas en el Plan Especial en su apartado de Mejora de la Explotación Agropecuaria por lo que respecta al ancho mínimo del tronco (10 cms.) y a la altura del individuo (superior a 2 metros).

M – 9. De la misma forma se considera muy acertada la propuesta contenida en el Plan Especial de Es Secar de Son Sardina según la cual se obliga a que de la totalidad de la superficie de la parcela, como mínimo un 80 % de la misma deba destinarse a zona de cultivo de tipo mediterráneo.

M – 10. Igualmente recomendable resulta la propuesta de proceder a la siembra de árboles frutales a razón de un árbol por cada 40 m² de superficie de parcela (para hacernos una idea, una parcela con una superficie media de 2.000 m² deberá disponer de un mínimo de 50 elementos arbóreos con las características antes descritas).

M – 11. Se potenciará el establecimiento de pantallas visuales en los cerramientos externos de la parcelación de tal forma que se eviten los accesos visuales directos sobre las propiedades. En este sentido de debe considerar de forma preferente el uso de cercas naturales a modo de setos, a base de arbustos o árboles sin límite de altura, tal y como al respecto determina el punto 2 del artículo 220 del texto refundido del PGOU de Palma aprobado el 21/08/2004.

M – 12. Se evitará en las distintas parcelas el establecimiento de elementos vegetales alóctonos no propios de nuestras tierras y consumidores de agua; especialmente se restringirá el uso de céspedes y de otras especies poco adaptadas a los rigores climáticos de nuestra isla.

3-13-3/ MEDIDAS SOBRE LA FAUNA.

M – 13. Las futuras obras a desarrollar en las parcelas de Es Secar de Son Sardina deberán ser lo más limitadas posibles en el tiempo, de tal forma que se reduzcan los plazos de alteración de las condiciones físicas de las parcelas.

M – 14. La introducción de nuevos elementos arbóreos de portes apreciables debe redundar en una mejora de las condiciones del medio receptor, sobre todo para la componente ornítica o voladora.

3-13-4/ MEDIDAS SOBRE EL PAISAJE.

M – 15. Se obligará a que las nuevas edificaciones propuestas muestren un diseño acorde con el entorno por lo que a formas, volúmenes, colores, materiales y alturas se refiere, tal y como viene reflejado en el capítulo de Condiciones Generales de Estética de las Edificaciones



del Plan Especial Es Secar de Son Sardina, transformando, eliminando o en su caso sustituyendo aquellos elementos constructivos, materiales o colores que no se ajusten a las condiciones impuestas.

M – 16. Redundando en lo anterior, las edificaciones existentes deberán adaptarse a las condiciones establecidas en el punto 3-5 del Plan Especial y más concretamente a cuanto determina el artículo 212 del texto refundido del PGOU de Palma alusivo a las “Condiciones generales de estética y composición de las edificaciones”, especialmente en lo referente a la volumétrica sencilla de las edificaciones, al predominio de muros macizos sobre los vanos en los edificios, al uso de materiales naturales y tradicionales del país y al respecto por los estilos arquitectónicos propios.

M – 17. Se considera muy apropiada la prohibición expresa de utilización de elementos constructivos que denoten un destino u origen en desacuerdo con el de la edificación, como por ejemplo las almenas o los baluartes.

M – 18. Se deberán adecuar las edificaciones auxiliares a lo establecido en el apartado correspondiente de los parámetros edificatorios del Plan Especial Es Secar de Son Sardina, no permitiendo las cubiertas de uralita, las paredes de hormigón sin revocar, etc. En cuanto a estas cubiertas de fibrocemento, será de carácter obligado la retirada de las mismas, a través de empresas especializadas en la retirada y gestión de elementos que contienen amianto, previo establecimiento de un Plan de Retirada aprobado y verificado por la autoridad competente.

M – 19. La tala del arbolado agrícola u ornamental de las parcelas, por causas varias como envejecimiento, enfermedad, etc., estará prohibida si no se prevee su sustitución por un nuevo ejemplar que cumpla, como mínimo, con las condiciones recogidas en el Plan Especial en el apartado 3-10 sobre Mejora de la Explotación Agropecuaria por lo que respecta al ancho mínimo del tronco (10 cms) y a la altura del individuo (superior a 2 mts).

M – 20. El conjunto de los cerramientos de la parcelación deberá tender a igualar la composición de los mismos, sus materiales, sus estilos, sus alturas y sus tratamientos, de tal forma que estos no lleguen a constituir elementos ajenos a la normal percepción del paisaje de un entorno rural construido como el presente.

3-13-5/ MEDIDAS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO.

M – 21. Se respetarán al máximo las normas de Salud e Higiene en el Trabajo así como todas aquellas Disposiciones contempladas en la Legislación vigente en materia de Construcción y trabajos Industriales.

M – 22. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Palma, las cuales serán de aplicación en todo el ámbito del "Plan Especial de la ZRE 44-01 de Es Secar de Son Sardina".

M – 23. Se estará a lo que disponga el Código Técnico de Edificación (CTE). En este sentido se fomentará la instalación de energías renovables en las nuevas edificaciones a construir, así como en las edificaciones ya existentes.

M – 24. Se considera apropiada y suficiente la presencia, en el fondo de saco del vial de la parcelación, de un punto de recogida de residuos con 3 contenedores específicos como son:

1 Contenedor de Vidrio (Iglú de color verde).

1 Contenedor de Basura (contenedor verde).

1 Contenedor de Papel (contenedor azul).

Por el contrario, se considera necesaria la implantación de uno o dos contenedores para la recogida de podas y restos vegetales, ya que es esta fracción la que genera el mayor volumen de residuos en la parcelación, así como otro contenedor de envases ligeros (EELL), tal y como de hecho contempla la Memoria del Plan Especial analizado.

M – 25. Queda prohibido el vertido o acopio de residuos voluminosos, de construcción y de demolición dentro de los espacios comunes de la parcelación, incluida la red viaria. Los mismos, en caso de generarse, deberán ser retirados del medio de forma controlada y conducidos a una Planta de Pretratamiento autorizada. Tampoco se permitirá el vertido, o el acopio incontrolado de residuos peligrosos, debiendo ser los mismos retirados del medio por parte de un Gestor Autorizado de Residuos.

M - 26. La producción y retirada controlada (o incontrolada) de aquellos residuos especiales y peligrosos que se generen en la parcelación será responsabilidad de quien los produzca, siendo los efectos causados por una incorrecta gestión de los mismos sobre el entorno achacables al mismo.

3-14/ PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

La función de un Programa o Plan de Vigilancia Ambiental consiste en:



- Vigilar el cumplimiento de las medidas correctoras.
- Vigilar la efectividad de las medidas correctoras, actuando en consecuencia sobre su intensidad y sobre su modo de ejecución.
- Vigilar la aparición de impactos no previstos y proponer medidas, sobre la marcha, para corregirlos.

En función de lo analizado en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan Especial de Es Secar de Son Sardina / ZRE 44-01 de Palma correspondiente, el presente Programa de Vigilancia Ambiental deberá estructurarse en una serie de bloques o materias preferentes susceptibles de control ambiental, siendo las mismas las que a continuación se relacionan.

Con todo, este Plan de Vigilancia Ambiental queda un tanto desvirtuado si tenemos en consideración que la práctica totalidad de las actuaciones comunes relacionadas con la dotación de servicios o de infraestructuras han sido ya ejecutadas en Es Secar de Son Sardina, de ahí que el control que resta quede muy limitado a las futuras actuaciones a desarrollar en el interior de las propias parcelas.

CONTROL DE LOS RESIDUOS

A fin de evitar la acumulación de residuos y restos de obras procedentes de futuras actuaciones en el interior de las parcelas, que por su naturaleza no puedan ser reutilizados, se contratarán, por parte de los mismos propietarios, los servicios de un gestor autorizado que procederá a su recogida y entrega controlada a una planta o vertedero autorizado.

Se prestará especial atención a la retirada de las planchas de uralita que puedan localizarse en el interior de las distintas parcelas, de tal forma que la misma se realice por parte de un Gestor Autorizado de Residuos de forma controlada. Dicha gestión ambiental, incluidos los costes económicos, correrán a cargo del propietario de cada parcela o del responsable de cada actuación en concreto.

CONTROL DE LA VEGETACIÓN

Para evitar que cualquier elemento arbóreo autóctono sea destruido sin necesidad, se procederá antes del comienzo de futuras obras o, en su defecto, antes de que se alcancen las zonas conflictivas donde se encuentren dichos elementos, tanto a la catalogación de los mismos, como a su protección efectiva, a fin de llevar un seguimiento documentado de los mismos que garantice su preservación.

Aquellos elementos vegetales que deban ser retirados del terreno serán permutados por otros individuos de porte y altura definidos en el apartado correspondiente a las Condiciones de Mejora de la Explotación Agropecuaria de las fincas o parcelas del Plan Especial de referencia.

SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS

El cumplimiento de las medidas correctoras mencionadas en los apartados anteriores, así como las que formule la Autoridad Medioambiental competente, deberá llevarse a cabo mediante el establecimiento de unas listas de chequeo o comprobación (Check-list) en las cuales se reflejará, como mínimo:

- Medida correctora
- Lugar de aplicación
- Responsable de su cumplimiento
- Estado de seguimiento
- Posibles desviaciones o nuevos impactos
- Propuesta de nuevas correcciones
- Cuantificación económica

Del seguimiento de estas listas de comprobación se derivará la elaboración de Informes que serán remitidos con una periodicidad previamente establecida en función de la duración de las obras, al órgano administrativo competente y a cualquier otro organismo o entidad que formalmente así lo solicite, siendo en nuestro caso válido el establecimiento de dos Informes, uno inicial previo a las obras que resten por ejecutar en cada parcela y otro final una vez concluidas las mismas, dada la escasa entidad de las actuaciones a acometer.

De conformidad con las condiciones impuestas por la CMAIB, en su resolución de fecha 2 de Junio del 2016:

- a) El Promotor del proyecto sujeto a evaluación de impacto ambiental está obligado a remitir al órgano sustantivo y por conducto de este al



órgano ambiental, unos informes con la periodicidad establecida en el plan o el programa de vigilancia ambiental.

b) El Promotor está obligado a contratar un auditor ambiental que acredite el cumplimiento de lo que prevee el Plan de vigilancia ambiental.

c) El órgano sustantivo no podrá expedir el certificado final de obras o dar por terminada la obra, instalación o actividad sin el certificado del auditor ambiental, cuando sea exigible.”

INFORME DEL NEGOCIADO DEL SERVICIO DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS DE 28/06/2006

Con motivo de la inexistencia de hidrantes se propone la creación de una toma para autobombas en un depósito compensador de 24m³ cerca del pozo que da servicio a las parcelas, señalizado adecuadamente y con el acceso adecuado.”

Palma a 8 de septiembre de 2017

El jefe del Departamento

p.d. Decreto de Alcaldía nº 3000/2014, de 26/02/2014

(BOIB nº 30 de 4-03-2014)

Jaume Horrach Font



ANEXO 1**CUADRO DE ORDENACIÓN PLAN ESPECIAL "ES SECAR DE SON SARDINA ZRE 44-01"**

USO RESIDENCIAL											
TIPO DE ORDENACION	A	B	EV	Oc(%)	Smax(m2)	Ir	Ra(m)	Rm(m)	H(NºP)	Hmax/tot	Se
NR 1a	1000.00	existente	0.12	12.00	120,00	1,00	5,00	2,00	2	6/8	3
NR 1b	2000.00	existente	0.0625	6.25	125,00	1,00	5,00	2,00	2	6/8	3
NR 1c	3000.00	existente	0.0466	4.66	140,00	1,00	5,00	2,00	2	6/8	3
NR 1d	5000.00	existente	0.0300	3.00	150,00	1,00	5,00	2,00	2	6/8	3

En el cómputo de uso residencial debe incluirse el garaje.

USO ANEXOS										
TIPO DE ORDENACION	Ea	Oc(%)	Smax(m2)	Ir	Ra(m)	Rm(m)	H(NºP)	Hmax/tot	Se	
NR 1(a,b,c)	0.025	2.50 (1)	25.00(1)		5.00	2.00	1	2.5/3.5	3	
NR 1d	0.012	1.20 (1)	60.00(1)		5.00	2.00	1	2.5/3.5	3	

USO INSTALACIONES (piscinas,estanques)										
TIPO DE ORDENACION	Oc(%)	Smax(m2)	Ra(m)	Rm(m)						
NR 1(a,b,c,d)	(2)	40.00	5.00	2.00						

(1). Con la condición de no inscribir una circunferencia mayor o igual a 2,40m. de diámetro entre muros interiores.
(2). Computa a efectos de ocupación residencial

A: Superficie mínima de parcela en M2.
B: Anchura mínima de parcela en metros.
Ev: Edificabilidad en M2/M2.
Oc(%): Ocupación en %.
O pp(%): Ocupación de las plantas en piso %
Smax(m2): Superficie máxima edificable por edificio en m2.

Ir (const/parc.): Índice de intensidad según distintos usos
(número construcciones/parcela)
Ra(m): Separación mínima a alineaciones en metros.
Rm(m): Separación mínima a medianeras en metros.
H(NºP): Altura en número de plantas.
Hmax(m): Altura máxima en metros.
Htot(m): Altura total en metros.
Se(m): Separación entre edificios en la misma parcela en metros.

ANEXO 2**CUADRO SINTÉTICO DE SUPERFICIES EDIFICABLES
"ES SECAR DE SON SARDINA ZRE 44-01"**

TIPO DE ORDENACIÓN	PARCELAS Nº	SUPERFICIE PARCELA M2	EDIFICABILIDAD	
			VIVIENDAS Ev M2	ANEXOS Ea M2
NR 1a	11	1.775,00	120,00	25,00
	18	1.000,00	110,00	25,00
	19	1.040,00	114,40	25,00
	21	1.847,00	120,00	25,00
	23	1.821,00	120,00	25,00
	24	1.830,00	120,00	25,00
	27	1.775,00	120,00	25,00
	31	1.783,50	120,00	25,00
34	1.860,00	120,00	25,00	
TOTAL PARCIAL	9	14.731,50	1.064,40	225,00
NR 1b	04	2.513,75	125,00	25,00
	08	2.913,00	125,00	25,00
	20	2.091,00	125,00	25,00
	22	2.423,25	125,00	25,00
	25	2.930,00	125,00	25,00
	30	2.356,00	125,00	25,00
TOTAL PARCIAL	6	15.227,00	750,00	150,00
NR 1c	02	3.006,50	140,00	25,00
	03	3.643,00	140,00	25,00
	05	3.940,00	140,00	25,00
	16	3.315,00	140,00	25,00
	26	3.693,00	140,00	25,00
	28	3.550,00	140,00	25,00
	36	4.666,00	140,00	25,00
TOTAL PARCIAL	7	32.896,50	1.260,00	225,00
NR 1d	12	7.083,00	150,00	60,00
	13	6.726,63	150,00	60,00
	15	9.006,00	150,00	60,00
	17	7.333,50	150,00	60,00
TOTAL PARCIAL	4	23.066,13	450,00	180,00
TOTAL GLOBAL	26	85.921,13	3.524,40	780,00

SUPERFICIE PARCELAS 85.921,13 M2

SUPERFICIE VIALES 3.919,37 M2

TOTAL..... 89.840,50 M2