DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO 2015.

arquitecto

agcAr, S.L.P.

ARNALDO GUAL CAPLLONCH.
(AUTOR MATERIAL Y REPRESENTANTE LEGAL)

promotor

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA MARGALIDA.

trabajo

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA MARGALIDA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEPORTIVA ACTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 (ACTUALMENTE SUELO URBANO) A ZONIFICACIÓN DE INSTALACIONES INFRAESTRUCTURALES Y MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 146 Y 147 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y SUPRESIÓN DEL ARTÍCULO 148. FEBRERO DE 2015.

emplazamiento

POLÍGONO INDUSTRIAL CP (ANTIGUO SECTOR 7). CAN PICAFORT. TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA MARGALIDA.

arquitecto

agcAr, S.L.P.

ARNALDO GUAL CAPLLONCH.
(AUTOR MATERIAL Y REPRESENTANTE LEGAL)

promotor

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA MARGALIDA.

trabajo

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA MARGALIDA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEPORTIVA ACTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 (ACTUALMENTE SUELO URBANO) A ZONIFICACIÓN DE INSTALACIONES INFRAESTRUCTURALES Y MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 146 Y 147 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y SUPRESIÓN DEL ARTÍCULO 148. FEBRERO DE 2015.

emplazamiento

POLÍGONO INDUSTRIAL CP (ANTIGUO SECTOR 7). CAN PICAFORT. TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA MARGALIDA.

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

M1.- AGENTES PARTICIPANTES.

M2.- INFORMACIÓN PREVIA.

M3.- ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

M4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN.

M5.- JUSTIFICACIÓN FUNCIONAL DE LA MODIFICACIÓN.

M6.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

M7.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

M8.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO.

M9.- INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES.

P1.- PLANO 1. PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO. USOS GLOBALES.

P2.- PLANO 2. PLANO DE ORDENACIÓN VIGENTE.

P3.- PLANO 3. PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADA.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

M1.- AGENTES PARTICIPANTES.

Arquitecto.

Arnaldo Gual Capllonch, con DNI 43066589D y domicilio en la calle Bisbe Pont, 6, bajos, del Puerto de Alcudia (07400). Está colegiado en el COAIB con el nº 323.950.
Es autor material del trabajo y actúa como representante legal de la sociedad profesional de arquitectura agcAr, S.L.P., con NIF B57243636 y mismo domicilio.

Promotor.

El promotor es el Exmo. Ayuntamiento de Santa Margarita, con NIF P0705500G y domicilio en la Avenida des Pouas, 23 de Santa Margarita (07450).

M2.- INFORMACIÓN PREVIA.

Emplazamiento.

La presente modificación puntual afecta a la actual zona deportiva de la ordenación vigente del polígono industrial de Can Picafort (antiguo Sector 7 de Santa Margalida).
El suelo objeto de esta modificación es suelo urbano.

Antecedentes de planeamiento.

Las normas subsidiarias vigentes fueron aprobadas definitivamente el 29.04.1986 y posteriormente fueron modificadas puntualmente y aprobadas con prescripciones el 10.12.1990.
Dichas NNSS 86 de Santa Margalida contemplaban en el momento de su aprobación definitiva, entre otros, el Sector 7, en aquel momento un urbanizable.
El plan parcial del Sector 7 fue aprobado definitivamente el 19.06.1990 y posteriormente se urbanizó y el Ayuntamiento de Santa Margalida recepcionó la urbanización, quedando a partir de ese momento integrado en la trama urbana de Can Picafort.
En el apartado M4 de la presente documentación se extractan las “Ordenanzas regulatorias del uso del suelo y de la edificación” que formaban parte de dicho plan parcial, y que al haber sido aprobado definitivamente han pasado a formar parte de la documentación que conforma las NNSS 86 de Santa Margalida.
Esta documentación queda completada por planimetría en la que se ha considerado el antiguo urbanizable del sector 7 como suelo urbano, a la vista de lo explicado al inicio de este apartado. Igualmente en el apartado M4 de esta memoria y en el plano 2 se incorpora la propuesta de modificación objeto de esta modificación puntual de planeamiento.
Se ha aprobado inicialmente en enero de 2014 la revisión de las NNSS 86. Esta aprobación inicial ha sido publicada en el BOIB en fecha 30/01/2014.

Antecedentes de esta modificación puntual.

Tras redacción de una primera versión de esta modificación puntual de planeamiento en julio de 2014, el pleno del Ayuntamiento de Santa Margalida aprobó inicialmente dicha documentación en fecha 29/09/14.
En el periodo de exposición pública, el COAIB presentó una alegación a esta documentación aprobada inicialmente, que fue estimada parcialmente por parte del Ayuntamiento según informe técnico emitido por el TAG de Urbanismo, Jaume Adrover, en fecha 11/12/14. Al final de este informe se resumen los aspectos estimados de la alegación y que ocasionan la presente modificación de este expediente:

- *S’ha de modificar el plano de proposta 19.4 en el sentit de canviar la trama de sòl urbanitzable a sòl urbà atesa la recepció del sector.*

- *S'ha de modificar també el plano global de classificació del sòl del nucli en el mateix sentit.*

- *S'han de modificar el 146 i el 147 de les NNSS fent constar que es tracta de sòl urbà i incorporar les ordenances.*

Además de lo expuesto relativo a la alegación presentada, se ha modificado el alcance de esta modificación respecto a la primera versión en lo referente al nuevo uso propuesto, que serà de instalaciones infraestructurales y no de equipamiento municipal diverso como se proposo en la primera versión. A la vista de la STS 4719/2013 se determina la necesidad de limitar el uso de este suelo a un uso concreto y no a un uso de equipamiento municipal diverso dentro del que se incluirían subusos diferentes.

M3.- ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Ámbito.

El ámbito de esta modificación puntual afecta exclusivamente al terreno urbano zonificado como deportivo en la ordenación vigente del polígono industrial de Can Picafort (antiguo Sector 7 de Can Picafort).

Objeto de la modificación puntual.

El Sector 7 de Can Picafort estaba contemplado en las NNSS del 86 en su aprobación definitiva. Con posterioridad, en la fecha que se ha indicado anteriormente se aprobó definitivamente el plan parcial de este Sector 7, aprobación definitiva que contemplaba un uso exclusivamente deportivo en los terrenos que ahora se ven afectados por esta modificación puntual de planeamiento.
Este uso exclusivo de equipamiento deportivo limita sobre manera las posibilidades de utilización efectiva por parte del ayuntamiento de Santa Margalida de estos terrenos, interesando un uso de instalaciones infraestructurales más apropiado al uso industrial general de este polígono.
El polígono industrial de Can Picafort es deficitario de suelo de infraestructuras desde su inicio, infraestructuras que deben estar al servicio no solo del uso industrial de este polígono sino de la población en general, siendo el lugar más apropiado para este tipo de uso el polígono industrial.
Al contrario, la demanda de un uso deportivo en esta ubicación es prácticamente nula, siendo más apropiadas otras ubicaciones cercanas en Can Picafort pero fuera del polígono industrial en el que se sitúa actualmente. Ello es debido a la característica industrial de este suelo, lo que hace provoca que la densidad de población en horario no laboral sea prácticamente nula.
Próximo a la ubicación del suelo de esta modificación puntual se emplaza la zona deportiva de Can Picafort, de tamaño suficiente para la población a la que sirve. Además de ello, existen otras zonas deportivas en Can Picafort que satisfacen en su conjunto las necesidades deportivas de la población. Además de ello, la extensa planta hotelera existente en can Picafort incrementa aún más el uso deportivo disponible, ya que dicha planta hotelera utiliza parte de su terreno para instalaciones deportivas al abasto de sus ocupantes.
Según el INE, datos de 2011, Can Picafort presenta una población de 7.257 habitantes.
De la memoria informativa y justificativa de la revisión de las NNSS que se está tramitando en estos momentos, la localidad de Can Picafort presenta una superficie destinada a equipamiento de uso deportivo de 44.391 m2, a los que hay que añadir otros 13.965 m2 destinados a equipamiento municipal diverso, susceptible de albergar equipamientos de uso deportivo. Este suelo suma una superficie de 58.356 m2, lo que arroja un ratio de más de 8 m2 de suelo susceptible de uso deportivo por habitante, ratio que supera con creces todos los estándares urbanísticos.
El exceso de suelo de uso deportivo y el déficit de suelo de instalaciones infraestructurales, acusado especialmente en el polígono industrial por la actividad que en él se desarrolla, justifica la modificación que se plantea mediante la presente documentación.

M4.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN.

Justificación urbanística

La actual redacción del plan parcial del Sector 7 de las NNSS del 86 de Santa Margalida zonifica con un uso exclusivo de equipamiento deportivo el terreno de esta modificación puntual, lo que puede observarse en el artículo 11 de las normas urbanísticas del plan parcial así como en el plano número 6.

Según lo explicado anteriormente interesa al Ayuntamiento de Santa Margalida un cambio de uso de este suelo deportivo a instalaciones infraestructurales.

Más adelante en esta memoria se incorpora a la presente modificación puntual de planeamiento las “Ordenanzas regulatorias del uso del suelo y de la edificación” que formaban parte del plan parcial del sector 7, y que al haber sido aprobado definitivamente han pasado a formar parte de la documentación que conforma las NNSS 86 de Santa Margalida. Se desarrolla en los artículos 146 y 147 que se modifican mediante la presente documentación, suprimiéndose el artículo 148.

El texto vigente de dichos artículos es el que se expone a continuación:

normas subsidiarias del Termino

4.2.6. SECTOR Nº 7 Can Picafort

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

83

ART. 146 DEFINICION

Comprende los terrenos calificados como suelo urbanizable, destinados a ser ocupados por servicios.
Se establece en esta zona dos grados, en función de la diversidad de tamaño de las instalaciones, diferenciados por la dimensión de la parcela mínima.

Grado I. Parcela mínima de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2)
Grado II. Parcela mínima de ochocientos metros cuadrados. (800 m2)

El correspondiente Plan Parcial establecerá en cada área la opción entre ambos grados, admitiendose la combinación de los dos y/o la falta de uno de ellos.
El sector 7 tiene una superficie de 16'11 Ha.

ART. 147 NORMAS DE ZONIFICACION, PARCELACION Y USO

Son las que figuran en el cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación B para la Zona de Equipamientos de Servicios y Actividades e Instalaciones Complementarias.
Las Normas de Edificación, para cuando se incorpore al Suelo Urbano, serán las que figuran en el correspondiente

EL FUNCIONARIO,

Cuadro C.3 y las variantes que pueda introducir el Plan Parcial dentre de su competencia para las otras subzonas (equipamientos, etc.)

ART. 148 ESTANDARES URBANISTICOS

El trazado de los viales del Suelo Urbanizable que se refleja en los planos es indicativo, pudiéndose variar en el plan parcial si se halla debidamente justificado su cambio.

Las dotaciones indicadas en el cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación y en los planos de Ordenación, son los impuestos por estas NN.SS. y deberán completarse, en su caso, hasta las que establece la Ley del Suelo y su Reglamento.

El Monumento 02.D.1068 situado en el ámbito del sector 7 ha sido debidamente protegido en el Plano de Ordenación, los urbanizadores deberán establecer las medidas necesarias de respeto y colaboración en los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

debidamente cotejado.
Palma,
EL FUNCIONARIO,

Los anteriores artículos quedan redactados de la forma que se expone a continuación.

“Art. 146. Definición.

Comprende los terrenos calificados como suelo urbano destinados a ser ocupados por servicios.

Art.147. Normas de zonificación, parcelación y uso.

147.1

El ámbito de aplicación de este artículo es el correspondiente al polígono industrial de Can Picafort.

147.2

Todo acto de edificación y uso del suelo que, dentro del ámbito de aplicación, esté sujeto a licencia municipal se regirá por el presente artículo.

147.3

En todo lo que no esté previsto en este artículo se estará supletoriamente a lo dispuesto en el resto de artículos de las NNSS de Santa Margalida.

147.4

A efectos de su utilización, el terreno comprendido dentro de los límites del polígono industrial, se divide en las siguientes zonas:

- Industrial o para Equipamientos de Servicios y Actividades o Instalaciones Complementarias.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.
- Servicios de infraestructura.
- Espacios libres públicos.
- Aparcamientos y viales.

La delimitación de cada una de estas zonas queda grafiada en el plano 19-4.

147.5

Queda prohibida la parcelación de todos los terrenos destinados a:

- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento social.
- Servicios de infraestructura.
- Espacios libres públicos.
- Aparcamientos y viales.

Las dimensiones de cada una de estas zonas serán las correspondientes al plano 19-4.

147.6

La parcelación de los terrenos destinados a usos no afectados por el artículo anterior se regirá por las siguientes normas:

a) Superficie de la parcela mínima: 800 m2.
b) Dimensiones mínimas de solar: 20 m. de fachada y 30 m. de profundidad.

147.7

No existe limitación para la agrupación de solares con objeto de formar otro mayor.

147.8

Los solares serán objeto de cerramiento obligado mediante cercas en todo su perímetro, que tendrán las siguientes características:

A) Los cerramientos de obra maciza tendrán una altura máxima de 0,8 metros contados a partir de la rasante de la acera; caso de que ésta lleve pendiente, de la cota promedio de los vértices del solar situados sobre la rasante de la acera.

Los materiales serán de mampostería de piedra, de marés visto. Ladrillo macizo visto o de cualquier otra fábrica o forro que normalmente se utilice como visto. Se prohíben expresamente los bloques de hormigón o ladrillo hueco vistos, debiendo quedar enlucidos o revocados y pintados de los colores permitidos en artículos postyeriores. También se permiten las celosías de obra o cerámicas.

B) Igualmente podrán utilizarse para el cerramiento, o en su caso complementario, verjas, vallas de madera, setos vegetales y demás materiales no macizos hasta la altura de 1,50 metros contados a partir de la rasante de la acera, caso de que ésta lleve pendiente de la cota promedio de los vértices del solar situados sobre la acera. Estos materiales serán de reconocida resistencia y calidad, y deberán estar protegidos contra toda clase de corrosiones o desmerecimientos.

C) Las puertas de acceso, que formarán parte de las aceras respectivas, cumplirán asimismo las anteriores condiciones de composición estética unitaria en lo que le sean aplicables.

Las jambas de las puertas podrán ser macizas hasta la altura de 1,50 metros con un ancho máximo a cada lado de 50 cm.

D) El vallado de la parcela será objeto de licencia, que deberá ser instada, en último extremo, al propio tiempo que se solicita la licencia de edificación, sin perjuicio de un posible vallado anterior a la edificación.

E) La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cuenta de la propiedad que primero se establezco; la segunda deberá abonar el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno, sin perjuicio de lo establecido al respecto en la legislación vigente.

F) En toda la urbanización podrá levantarse, previa solicitud de licencia, un cuarto de basuras dentro de la zona de retranqueo de la fachada. Su superficie máxima será de 4 m2, y la altura máxima será de 2 m.

La cubierta será inclinada o bien plana y ajardinada.

Esta construcción auxiliar no computará a efectos de ocupación y volumen edificables.

147.9

Zona Industrial o para Equipamientos de Servicios y Actividades e Instalaciones Complementarias.-

1.- Condiciones de uso.-

a) El industrial se permite con las excepciones que luego se dirán, admitiéndose sin limitación de potencia, las industriales clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, siempre que se adopten las medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación.

Se prohíben aquellos usos industriales que por su toxicidad, peligrosidad o contaminación puedan ocasionar perjuicios graves al núcleo de población, en especial las:

- Fábricas y almacenes de explosivos en los límites señalados para su clasificación especial.
- Fábricas y almacenes de productos inflamables.
- Industrias de importancia militar.
- Industrias relacionadas con el empleo de energía nuclear o atómica o material radiactiva.
- Cuadras u otra clase de recintos para animales.

b) El de viviendas únicamente se permite anexo a la actividad principal y como máximo una por edificios al servicios del personal de vigilancia, custodia y conservación. Se prohíbe en sótanos y semisótanos.

c) El de garaje.

d) Se permiten además edificaciones ligadas con el proceso productivo así como aquellas destinadas al equipamiento urbano cívico-social colectivo y a centros de actividades e instalaciones complementarias para el desarrollo del servicio urbano. Entre ellas pueden citarse: Talleres auxiliares, laboratorios, oficinas, edificios para servicios de transportes o restaurantes, bares, edificios para tratamiento, limpieza y verificación, reparación y almacenamiento de material, productos y vehículo, así como cualquier edificación cuyo uso esté contemplado en las N.N.S.S. de Sta Margarita.

e) Se permite el uso de almacén con las excepciones indicadas, comportando la posibilidad de la instalación de los correspondientes anexos de oficinas y comercios.

f) Se permite el uso comercial y de oficinas, como anexo de la explotación principal. Exportación y venta de productos fabricados o almacenados.

g) Autoescuelas, pistas y edificaciones para taller y enseñanza.

h) Se permitirán también centros de formación profesional, servicios públicos de comunicaciones, correos, telégrafos, pabellones de exposiciones, economatos.

i) Se autorizarán terminales de transporte, aparcamientos de ámbito general, terminales de autobuses y mercancías.

j) Centrales de servicios municipales, bomberos, policía, etc.

2.- Tipo de ordenación.-

Aislada.

3.- Edificabilidad neta.-

Máxima de 4,5 m37m2. Los sótanos o semisótanos destinados a aparcamiento de vehículos no computarán a efectos de volumen edificable.

4.- Alineación de las edificaciones.-

La parte más saliente de la edificación distará como mínima 10 m. de la fachada, 3 m. de los laterales y 3 m. del fondo.

5.- Ocupación.-

La ocupación de la edificación será igual o menor al 60% de la superficie del solar.

6.- Altura y número de plantas.-

La altura máxima permitida será de 10 m. medida desde cada punto de encuentro de la proyección vertical de la superficie construida sobre el terreno natural, sin perjuicio de que se desmonte o terraplene éste hasta una dimensión máxima de 1,50. Y sin que éste compute a efectos de altura edificable.

Las plantas permitidas son: sótano, planta baja y dos plantas piso.

7.- Separación entre edificios de un mismo solar.-

La distancia mínima de separación entre dos edificios de un mismo solar será la media aritmética de la altura de dichos edificios.

8. Condiciones de estética.

a) La composición estética será libre, pero habrá de adaptarse al ambiente que corresponde a un conjunto industrial moderno y de calidad.

b) Todas las fachadas, sean de naves industriales, almacenes o edificios representativos, deberán tratarse de acuerdo con los actuales conceptos del estilo arquitectónico industrial y mantener la debida calidad que dentro de los edificios fabriles es exigible en un Polígono de nueva creación.

c) Se prohíbe la fábrica vista de bloques de hormigón y ladrillos huecos.

d) Se prohíben los rótulos pintados directamente sobre las fachadas.

e) Se prohíbe el enlucido de mortero de cemento portland visto, debiendo darle un tratamiento exterior.

9. Aparcamiento.-

Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 de edificación.

147.10

Equipamiento comercial

1.- Condiciones de uso.-

Centros y galería comerciales, tiendas, supermercados, hipermercados, así como almacenes y oficios a su servicio.

2.- Tipo de ordenación.-

Aislada.

3.- Edificabilidad neta.-

Sobre el terreno: máxima de 4,5 m3/m2 y mínima d 1 m3/m2.
Los sótanos o semisótanos destinados a aparcamiento de vehículos no computarán a efectos de volumen edificable.

4.- Alineación de las edificaciones.-

La parte más saliente de la edificación distará como mínimo 10 m. de la fachada, 3 m. de los laterales y 3 m. del fondo.

5.- Ocupación.-

La ocupación de la edificación será igual o menor al 60% de la superficie del solar.

6.- Altura y número de plantas.-

La altura máxima permitida será de 10 m. medida desde cada punto de encuentro de la proyección vertical de la superficie construida sobre el terreno natural, sin perjuicio de que se desmonte o terraplene éste hasta una dimensión máxima de 1,50. Y sin que éste compute a efectos de altura edificable.

La altura mínima permitida será de 3 m. Las plantas permitidas son: Sótano, planta baja y dos plantas piso.

7.- Separación entre edificios de un mismo solar.-

La distancia mínima de separación entre dos edificios de un mismo solar será de media aritmética de la altura de dichos edificios.

8. Condiciones de estética.

a) La composición estética será libre.

b) Se prohíbe la fábrica vista de bloque de hormigón y ladrillos huecos.

c) Se prohíben los rótulos pintados directamente sobre las fachadas.

d) Se prohíbe el enlucido de mortero de cemento portland visto, debiendo darle un tratamiento exterior.

9. Aparcamiento.-

Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 de edificación.

147.11

Equipamiento social

1.- Condiciones de uso.-

a) Administración y oficinas del polígono, asociados de vecinos, gremios, asociaciones profesionales, etc.

b) Culturales y docentes.

c) Asistencial sanitario al servicio del polígono, en especial en lo que a centro de Seguridad e Higiene en el trabajo se refiere.

d) Religioso.

e) Bar, restaurante, cafetería o similar al servicio del edificio principal, no de uso exclusivo.

f) Dependencias municipales.

2.- Tipo de ordenación.-

Aislada.

3.- Edificabilidad neta.-

Sobre el terreno: máxima de 4,5 m3/m2 y mínima de 1 m3/m2.
Los sótanos o semisótanos destinados a aparcamiento de vehículos no computarán a efectos de volumen edificable.

4.- Alineación de las edificaciones.-

La parte más saliente de la edificación distará como mínimo 10 m. de la fachada, 3 m. de los laterales y 3 m. del fondo.

5.- Ocupación.-

La ocupación de la edificación será igual o menor al 60% de la superficie del solar.

6.- Altura y número de plantas.-

La altura máxima permitida será de 10 m. medida desde cada punto de encuentro de la proyección vertical de la superficie construida sobre el terreno natural, sin perjuicio de que se desmonte o terraplene éste hasta una dimensión máxima de 1,50. y sin que éste compute a efectos de altura edificable.

La altura mínima permitida será de 3 m. Las plantas permitidas son: Sótano, planta baja y dos plantas piso.

7.- Separación entre edificios de un mismo solar.-

La distancia mínima de separación entre dos edificios de un mismo solar será la media aritmética de la altura de dichos edificios.

8. Condiciones de estética.

a) La composición estética será libre.

b) Se prohíbe la fábrica vista de bloque de hormigón y ladrillos huecos.

c) Se prohíben los rótulos pintados directamente sobre las fachadas.

d) Se prohíbe el enlucido de mortero de cemento portland visto, debiendo darle un tratamiento exterior.

9. Aparcamiento.-

Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 de edificación.

147.12

Espacios libres públicos

1.- Condiciones de uso.-

Esparcimiento, recreo, juegos y todas las clases de funciones relacionadas con dichos usos, como kioscos y bares, con sus correspondientes pérgolas o porches.

2.- Tipo de ordenación.-

Aislada.

3.- Edificabilidad neta.-

Sobre el terreno: máxima de 0,03 m3/m2.

4.- Alineación de las edificaciones.-

La parte más saliente de la edificación distará como mínimo 10 m. de la fachada, 3 m. de los laterales y 3 m. del fondo.

5.- Ocupación.-

La ocupación de la edificación será igual o menor al 1% de la superficie de la parcela.

6.- Altura y número de plantas.-

La altura máxima permitida será de 3,5 m. medida desde cada punto de encuentro de la proyección vertical de la superficie construida sobre el terreno natural, sin perjuicio de que se desmonte o terraplene éste hasta una dimensión máxima de 1,50. y sin que éste compute a efectos de altura edificable.

Las plantas permitidas son sótano y planta baja.

7.- Separación entre edificios de un mismo solar.-

La distancia mínima de separación entre dos edificios de un mismo solar será la media aritmética de la altura de dichos edificios.

8. Condiciones de estética.

a) La composición estética será libre.

b) Se prohíbe la fábrica vista de bloque de hormigón y ladrillos huecos.

c) Se prohíben los rótulos pintados directamente sobre las fachadas.

d) Se prohíbe el enlucido de mortero de cemento portland visto, debiendo darle un tratamiento exterior.

9. Aparcamiento.-

No se permiten.

147.13

Servicios de infraestructura.

1.- Condiciones de uso.-

Estaciones Transformadoras de Tensión o Estaciones Impulsoras de agua residual.

2.- Tipo de ordenación.-

Aislada.
El suelo correspondiente a esta zona pasará a ser de propiedad municipal, sin perjuicio de los derechos que sobre las EETT tenga la compañía suministradora.

3.- Edificabilidad neta.-

Sobre el terreno: máxima de 1 m3/m2.

4.- Alineación de las edificaciones.-

La parte más saliente de la edificación distará como mínimo 3 m. de la fachada y 1,5 de los laterales y del fondo.

5.- Ocupación.-

No se fija.

6.- Altura y número de plantas.-

La altura máxima permitida será de 7 m. medida desde cada punto de encuentro de la proyección vertical de la superficie construida sobre el terreno natural, sin perjuicio de que se desmonte o terraplene éste hasta una dimensión máxima de 1,50. y sin que éste compute a efectos de altura edificable.

Solo se permiten sótano y planta baja.

7.- Separación entre edificios de un mismo solar.-

No se permite.

8. Condiciones de estética.

a) La composición estética será libre.

b) Se prohíbe la fábrica vista de bloque de hormigón y ladrillos huecos.

c) Se prohíben los rótulos pintados directamente sobre las fachadas.

d) Se prohíbe el enlucido de mortero de cemento portland visto, debiendo darle un tratamiento exterior.

9. Aparcamiento.-

No se permiten.

147.14

Aparcamiento y viales

No se admite más que el específico y se prohíbe toda clase de edificación.
En el suelo y subsuelo se permiten las obras de infraestructura que se describen en este Plan Parcial y las que apruebe el Ayuntamiento.
Las infraestructuras de agua potable, saneamiento, electricidad, teléfono o cualquier otra que se proyecte serán subterráneas.
Todos los aparcamiento y viales serán de uso público, excepto aquellos que se ubiquen en los solares.

147.15

Viviendas anexas

El proyecto de Urbanización distribuirá entre los solares resultantes de la parcelación un número máximo de 53 unidades de vivienda que, en cualquier caso, deberán ser anexas a la explotación.

147.16

Cerramiento del monumento arqueológico

Las obras de cerramiento de la zona de protección de monumento arqueológico 02.D.1068 serán previstas en el proyecto de urbanización.

147.17

Instalaciones infraestructurales

La zonificación de Instalaciones Infraestructurales está prevista para un uso contemplado en las NNSS 86 de Santa Margalida en el artículo 30.2.b.5.
Esta zonificación no presenta parámetros urbanísticos definidos en las NNSS 86 de Santa Margalida. Los parámetros urbanísticos aplicables a esta zonificación de Instalaciones

Infraestructurales serán los mismos que los definidos para la zona industrial del polígono industrial de Can Picafort, y que han sido recogidos en el punto 9 de este artículo.

Artículo 148. Estándares urbanísticos.

Se suprime este artículo."

Legislación urbanística aplicable.

Es de aplicación a la presente modificación puntual de planeamiento la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. De esta ley afecta a esta modificación puntual el siguiente articulado.

El artículo 53 establece a qué administración corresponde la aprobación definitiva del planeamiento.

Artículo 53
Competencias en la aprobación del planeamiento

1. La aprobación inicial y la tramitación de los planes urbanísticos corresponden a los ayuntamientos. La aprobación definitiva corresponde a los consejos insulares previa aprobación provisional por parte del municipio, excepto en los casos siguientes:

> *a) El planeamiento urbanístico de Palma de Mallorca, que lo aprobará de forma definitiva su ayuntamiento en los términos fijados por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad de Palma de Mallorca.*
>
> *b) En los municipios de más de 10.000 habitantes, el ayuntamiento aprobará definitivamente: la modificación de determinaciones no estructurales del planeamiento general, las que tengan por objeto la adaptación de este a instrumentos de ordenación del territorio, los planes parciales y los planes especiales de desarrollo del planeamiento general.*
>
> *c) Los estudios de detalle, cuya aprobación corresponderá al ayuntamiento.*

2. El órgano que apruebe definitivamente los planes previstos en este artículo deberá remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al ayuntamiento o al consejo insular, cuando el órgano que aprueba el plan sea otro diferente.

Para el caso que nos ocupa, Santa Margalida es un municipio con más de 10.000 habitantes. La presente documentación modifica determinaciones del planeamiento general. En el artículo 41 se determina qué modificaciones tienen carácter estructural.

Artículo 41
Determinaciones estructurales de los planes generales

Los planes generales deberán contener las determinaciones de carácter estructural siguientes:

> *a) La clasificación del suelo y el señalamiento de los usos y las edificabilidades globales asignados a las áreas de desarrollo urbano, con expresión de las superficies de cada clase y categoría de suelo.*
>
> *Se fijarán también los índices de intensidad de uso, residencial y turístico, para el suelo urbano y el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, a los efectos de la determinación de la capacidad máxima de población de cada ámbito y la fijación de las dotaciones legalmente exigibles. En cualquier caso, en ámbitos de suelo urbano consolidados por la edificación en más del 90% y no sujetos a actuaciones de transformación urbanística, la capacidad de población se determinará en función de la existente y de las previsiones demográficas en un horizonte mínimo de 15 años. Para el suelo urbanizable no ordenado directamente por el plan y de uso residencial, debe fijarse la densidad global y el número máximo de viviendas y determinar el aprovechamiento urbanístico de cada sector.*

b) La definición de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los sistemas generales viarios y de comunicaciones; por los sistemas generales de espacios libres públicos en una proporción que, con carácter general, no será inferior a cinco metros cuadrados por habitante; y por los sistemas generales de equipamientos e infraestructuras en proporción adecuada a la población prevista en el planeamiento, indicando las zonas de protección correspondientes.

Reglamentariamente o a través de los planes territoriales insulares se podrá fijar una proporción de espacios libres públicos inferior a la indicada en el párrafo anterior para determinados núcleos, siempre atendiendo a su población, tipología o carácter tradicional.

c) Las previsiones temporales para el desarrollo de sus determinaciones o, si no, el señalamiento de las prioridades de actuación para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, de acuerdo con los planes y programas del resto de administraciones públicas.

d) La normativa para las diferentes categorías de suelo rústico y las medidas para la protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje, los elementos y los conjuntos naturales o urbanos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea aplicable en cada supuesto.

e) La evaluación de las necesidades de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la determinación de las reservas para este tipo de vivienda para las actuaciones urbanísticas que se prevean, así como su ubicación. Asimismo, esta evaluación deberá considerar también la necesidad de contar con viviendas de protección pública, con destino exclusivo de alquiler y carácter rotatorio, con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades para acceder a la vivienda.

[…]

A la vista del anterior artículo, se deduce que la presente modificación puntual de planeamiento no tiene carácter estructural. Al no ser de carácter estructural, será el propio ayuntamiento la administración que apruebe definitivamente la presente modificación puntual de planeamiento.

El artículo 58 regula la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en general.

Artículo 58 Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

***1.** La modificación de cualquiera de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación.*

Sin embargo, el ayuntamiento podrá modificar el uso detallado de un equipamiento definido por el planeamiento para terrenos de titularidad pública a otro diferente, dentro de este uso global, mediante acuerdo plenario que solo debe someterse al trámite establecido en el apartado 2 del artículo 74 de esta ley. El acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de la modificación del uso de los terrenos mencionados deberá comunicarse igualmente al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.

En el caso del plan general municipal se entiende por modificación la introducción de cualquier tipo de cambios en sus determinaciones, incluidos los cambios en la clasificación del suelo y los sistemas generales, siempre que no comporten su revisión en los términos establecidos en el artículo anterior.

Esta modificación puntual de planeamiento se enmarca perfectamente en lo expuesto en este apartado.

***2.** Si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comporta un incremento de techo edificable, en el caso de suelo urbanizable, se incrementarán proporcionalmente, como mínimo, los espacios libres y las reservas para equipamientos determinados en el artículo 43*

de esta ley, y, en el caso de suelo urbano, se debe prever una reserva mínima para zonas verdes y espacios libres públicos de 5 m^2 por habitante o plaza en caso de uso residencial o de alojamiento turístico, y de 5 m^2 por cada 100 m^2 de techo de otros usos. Además, en su caso, debe reservarse suelo para equipamientos públicos en la cantidad adecuada para hacer frente a los requerimientos que se derivan de la modificación.

Esta modificación puntual de planeamiento no incrementa límites de edificabilidad, y en tal sentido no procede el incremento proporcional de suelo destinado a uso de equipamiento o a uso de espacio libre o zona verde.

3. *Las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben razonar y justificar la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa en relación a los intereses públicos y privados concurrentes. El órgano competente para tramitar la modificación debe valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa, debe denegarla.*

En el desarrollo de esta memoria se ha expuesto lo enunciado en este apartado.

4. *Las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos tienen que contener las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso, deben:*

- ***a)*** *Identificar y describir, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación*

- ***b)*** *Establecer, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introducen con la modificación y que sustituyen a las precedentes.*

- ***c)*** *Incorporar el informe correspondiente para el procedimiento de evaluación ambiental del instrumento. También se debe incorporar un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que la específica finalidad lo requiera.*

Esta modificación puntual de planeamiento incluye la documentación enunciada en los anteriores apartados a) y b). Respecto a la evaluación ambiental, ver siguiente apartado de esta memoria.

5. *Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, bien un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, bien una modificación de los usos del suelo, deberán incorporar en el expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.*

El titular de este suelo es el Ayuntamiento de Santa Margalida.

M5.- JUSTIFICACIÓN FUNCIONAL DE LA MODIFICACIÓN.

La justificación funcional de la modificación puntual de planeamiento que se plantea viene motivada por lo expuesto en el anterior punto M4, “Justificación urbanística”.

M6.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

De acuerdo con la disposición transitoria 3ª de la Ley 11/2006, del 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares (BOIB n. 133, de 21.09.06) la obligación de evaluación ambiental estratégica se aplica a los planes y programas que el primer acto preparatorio formal del mismo o de su modificación es posterior al 21.07.04, excepto, según la disposición transitoria 4ª, que a la entrada en vigor de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes en el medio ambiente (BOE n. 102, de 29.04.06), es decir el 30.04.06 haya finalizado el periodo de

información pública del procedimiento sustantivo, en este caso se tramitará de acuerdo con el Decreto 4/1986, de 23 de enero, de implantación y regulación de los Estudios de evaluación de impacto ambiental (BOCAIB n.5 de 10.02.86). Si el primer acto preparatorio formal fuese anterior al 21.07.04 y siendo su aprobación definitiva posterior al 21.07.06, con un informe previo del órgano promotor, la Administración competente decidirá, caso por caso, su inviabilidad. De otorgarse la misma de forma motivada, se tramitará según el citado Decreto 4/1986 y en caso contrario de acuerdo con la Ley 11/2006.

A pesar que la modificación de planeamiento se encuentra en el supuesto del apartado 1r de la disposición transitoria 3ª de la Ley 11/2006, el articulo 3 determina que el ámbito de aplicación de la citada ley se limita a actos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el articulo 4 remite al órgano ambiental competente la determinación de si este, de acuerdo con los criterios del anexo II, ha de ser o no objeto de evaluación ambiental. Criterios que, en este caso, justificaran la no sujeción n a la evaluación de impacto ambiental.

Además, es necesario tener en cuenta el artículo 24 de la Ley 6/2009, de 17 de noviembre, las medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Islas Baleares (BOIB n. 172, de 24.11.09) que añade los apartados 4 y 5 al grupo I del anexo III de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, mediante el cual se considera que no tienen efectos sobre el medio ambiente:

a) Disminución de coeficientes de edificabilidad o de porcentajes de ocupación de las edificaciones.
b) Disminución de la alzada máxima de las edificaciones.
c) Cambio de usos plurifamiliares a unifamiliares.
d) Aumento de la superficie, o reajuste por razones funcionales, de zonas de equipamiento, espacios libre públicos o infraestructuras, siempre que este cambio de calificación o clasificación no afecte a terrenos clasificados como suelo rústico.
e) Aumento de la superficie de la parcela mínima para poder construir o implantar un uso urbanístico.
f) Cambios de la clasificación de suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización con la finalidad de reconvertirlos en suelo rústico.
g) Implantación o extensión de medidas de protección del medio ambiente, del suelo rústico o de los bienes integrantes del patrimonio histórico, incluyendo las modificaciones de los catálogos de protección del patrimonio histórico, de los planos rectores de uso y gestión.
h) Establecimiento o modificación de los índices de uso turístico o residencial siempre que supongan disminución de la capacidad de población.
i) Modificación de delimitación del ámbito de polígonos o unidades de actuación y cambio de sistema de actuación.

La presente modificación puntual de las NNSS del 86 puede inscribirse en el anterior apartado d), y en consecuencia el técnico que suscribe entiende que queda exenta del trámite de estudio de impacto ambiental.

M7.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

La presente modificación del planteamiento, no altera el estudio económico y financiero del planeamiento, ni afecta ninguna equidistribución de beneficios y cargas, no obstante deberá incorporarse informe de sostenibilidad económica que valore la incidencia de la modificación respecto a los recursos municipales conforme prevé el art. 36 de la LOUS.

M8.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO.

De acuerdo con el artículo 11.3 del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta a público tendrá que incluir un resumen ejecutivo expresivo de los puntos siguientes:

a) Delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y del alcance de la mencionada alteración.

Como anexo a esta memoria se aporta plano de delimitación de la ordenación alterada en esta documentación.

b) Si procede, los ámbitos en que se suspenden la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de la mencionada suspensión.

La presente modificación puntual de las NNSS de Santa Margalida altera el planeamiento vigente.

Conforme a lo que dispone el artículo 52.2 de la LOUS, la aprobación inicial del instrumento de planeamiento determina por sí sola la suspensión de licencias y comunicaciones previas prevista en la propia ley en el ámbito afectado.

M9.- INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES.

- Se deberán redactar e implantar planes de autoprotección para el desarrollo de determinadas actividades en el polígono.
- Dada la proximidad de la parcela a una zona de riesgo de incendio forestal, se deberá redactar e implantar plan de autoprotección a tal efecto.
- Se deberá tramitar la presente documentación en las administraciones sectoriales que queden afectadas por su contenido.

Santa Margalida, 12 de febrero de 2015.

agcAr, S.L.P.
Arnaldo Gual Capllonch
Arquitecto.

PLANO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. USOS GLOBALES.

arquitecto

agcAr S.L.P.

arnaldo gual capllonch
(autor material y representante legal)

contacto 670.589.637 (m) 971.897.003 (t) 971.547.193 (f)
mail agc@coaib.es
dirección c/ bisbe pont, 6, bajos. puerto de alcudia (07400)

promotor

excmo. ayuntamiento de santa margarita

nif P0705500G
dirección Passeig d' Es Pouàs, 23. Santa Margalida (07450)

trabajo

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA MARGALIDA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEPORTIVA ACTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 (ACTUALMENTE SUELO URBANO) A ZONIFICACIÓN DE INSTALACIONES INFRAESTRUCTURALES Y MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 146 Y 147 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y SUPRESIÓN DEL ARTÍCULO 148.

emplazamiento

dirección polígono industrial CP (antiguo sector 7)
can picafort

municipio sta. margalida

USOS GLOBALES

LOCALIZACION		HA	ZONIFICACION	M3/M2 GLOBAL	M2/M2 GLOBAL	HAB/HA	POBLACION
S.URBANO STA. MARGARITA-VILLA		67'33	VER USOS PORMENORIZADOS	2'70	0'97	62'12	4.183
S.URBANO CAN PICAFORT		154'41	VER USOS PORMENORIZADOS	2'07	0'69	147'48	22.773
S.URBANO SON SERRA		66'99	" "	1'27	0'42	72'53	4.859
URBANIZABLES SANTA MARGARITA - VILLA	SECTOR 1	5'05	RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA (D.U.1)	2'70	0'90	100	505
	SECTOR 2	1'60	EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DEPORTIVO	1'00	0'33	5	8
	SECTOR 3	6'58	RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA (D.U.1)	1'50	0'50	50	329
	SECTOR 4	8'02	RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA (D.U.1)	2'70	0'90	100	802
	SECTOR 4BIS	3'44	RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA (D.U.1)	2'70	0'90	100	344
	SUMA	24'69		2'22	0'74	80'51	1.988
URBANIZABLES CAN PICAFORT	SECTOR 5	11'20	10% HOTELERA Baja (A.T.2) 90% RESIDENCIAL EXTENSIVA Baja (A.T.1)	1'14	0'40	120	1.344
	SECTOR 6	16'32	66% RES.EXTENSIVA BAJA (A.T.1) 34% HOTELERA MEDIA A (A.T.2)	1'30	0'43	168	2.741
	SECTOR 8	6'04	RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA (A.T.1)	1'00	0'35	100	604
	SECTOR 9	5'31	100% HOTELERA ALTA (A.T.2)	1'80	0'60	300	1.593
	SECTOR 11	25'55	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO GENERAL	0'30	0'10	2'5	64
	SECTOR 14	6'21	RESIDENCIAL EXTENSIVA Baja (A.T.1)	1'00	0'35	100	621
	SECTOR RONDA	8'45	VIARIO GENERAL (RONDA)	---	---	---	---
	SUMA	95'19		0'93	0'30	74'88	7.128
URBANO+URBLE.		408'61		1'83	0'60	100	40 932

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

Nº DEL SECTOR

SUELO NO URBANIZABLE

04 AGO. 86 1/4059/86

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 30 ABR. 1986

AJUNTAMENT DE STA. MARGARITA

ORDENACION CLASIFICACION DEL SUELO USOS GLOBALES **14**

CONSELL GENERAL INTERINSULAR

MUNICIPI DE SANTA MARGALIDA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

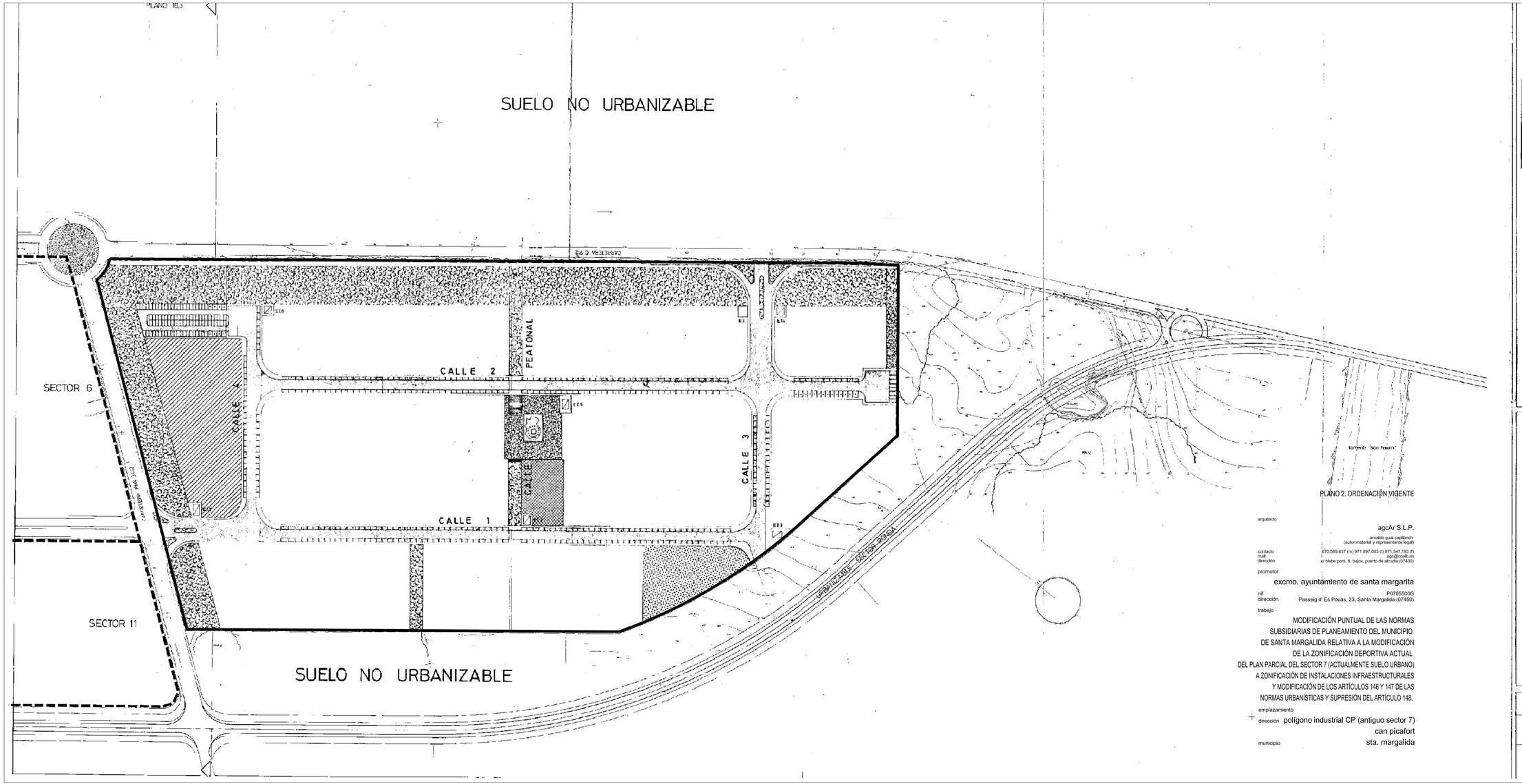
EL FUNCIONARIO

AUTOR SUBS. DEF.: JAVIER MASSANET MORAGUES ARQUITECTO

PRESCRIPCIONES 25-4-86

ESCALA: 1/10.000

DATA: SET. 85



	ZONAS	SUPERFICIE	%	EDIFICABILIDAD m² / m²	VOLUMEN EDIFICABLE m³
	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	33.315	20,73	0,03	1.002
E1 E2	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	561	0,35	1,00	561
	APARCAMIENTOS Y VIALES	23.515	14,60	—	—
	ZONA COMERCIAL	7.810	4,87	4,5	35.320
	ZONA SOCIAL	1.611	1,00	4,5	7.249
	ZONA DEPORTIVA	3.222	2,00	4,5	14.499
	ZONA DE USO INDUSTRIAL (EDIFICIO)	90.903	56,45	4,5	409.198
	TOTALES	161.100	100,00	—	467.829

EL TRAZADO DE VIALES DEL SUELO URBANIZABLE QUE SE REFLEJA EN LOS PLANOS ES INDICATIVO, PUDIENDOSE VARIAR EN EL PLAN PARCIAL SI SE HALLA DEBIDAMENTE JUSTIFICADO SU CAMBIO.

LAS DOTACIONES INDICADAS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.

LAS ALINEACIONES DE FACHADA Y LOS RETRANQUEOS FIGURAN EN EL PLANO BASE DE TIPOLOGIAS, Y SE IMPONEN EN LA ORDENACION.

SUELO URBANO
ZONIFICACION URBANO

24 ENE 85

SUELO URBANIZABLE

JARDINES Y AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

AREAS PEATONALES

NUMERO DEL ESTABLECIMIENTO HOTELERO

LIMITE T.M.

DESLINDE Z.M.T.

ORDENACION CAN PICAFORT

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

19.4

CONSELL GENERAL INTERINSULAR

MUNICIPI DE SANTA MARGALIDA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

APROBADO CON DOS DEFICIENCIAS
C.P.U. 341 A.I.S.
FECHA: 25 MAR. 1986

SECTOR S.DS OPP. INVES. ARQUITECT. MORALES
ARQUITECTO
ESCALA: 1:1000
FECHA: DIC 85

PLANO 2. ORDENACIÓN VIGENTE

arquitecto agcAr S.L.P.
arnaldo guat capllonch
(autor material y representante legal)

contacto (t) 970.589.637 (m) 971.897.003 (f) 971.547.193 (f)
mail agc@coalb.es
dirección c/ blase pont, 6, bajos, puerto de alcudia (07400)

promotor excmo. ayuntamiento de santa margarita

nif P0705500G
dirección Passeig d' Es Pouàs, 23. Santa Margalida (07450)

trabajo MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA MARGALIDA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEPORTIVA ACTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 (ACTUALMENTE SUELO URBANO) A ZONIFICACIÓN DE INSTALACIONES INFRAESTRUCTURALES Y MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 146 Y 147 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y SUPRESIÓN DEL ARTÍCULO 148.

emplazamiento
dirección polígono industrial CP (antiguo sector 7)
can picafort
municipio sta. margalida

PLANO 19.3

SUELO NO URBANIZABLE

CARRETERA C-713

SECTOR 6

SECTOR 11

CALLE 1

CALLE 2

CALLE 3

CALLE 4

CALLE 5

PEATONAL

URBANIZABLE - SECTOR PONIENTE

SUELO NO URBANIZABLE

torrente "son hauin"

	ZONAS	SUPERFICIE	%	EDIFICABILIDAD m² / m²	VOLUMEN EDIFICABLE m³
	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	33.315	20,73	0,03	1.002
E.T. E.C.	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	561	0,35	1,00	561
	APARCAMIENTOS Y VIALES	23.515	14,60	—	—
	ZONA COMERCIAL	7.810	4,87	4,5	35.320
	ZONA SOCIAL	1.611	1,00	4,5	7.249
	INSTALACIONES INFRAESTRUCTURALES	3.222	2,00	4,5	14.499
	ZONA DE USO INDUSTRIAL (EDIFICIO)	90.903	56,45	4,5	409.198
	TOTALES	161.100	100,00	—	467.829

EL TRAZADO DE VIALES DEL SUELO URBANIZABLE QUE SE REFLEJA EN LOS PLANOS ES INDICATIVO, PUDIENDOSE VARIAR EN EL PLAN PARCIAL SI SE HALLA DEBIDAMENTE JUSTIFICADO SU CAMBIO.

LAS COTACIONES INDICADAS EN LOS SECTORES URBANIZABLES, SON DE UBICACION IMPUESTA Y DEBERAN COMPLETARSE EN SU CASO HASTA LAS INDICADAS EN LA LEY DEL SUELO.

LAS ALINEACIONES DE FACHADA Y LOS RETRANQUEOS FIGURAN EN EL PLANO BASE DE TIPOLOGIAS, Y SE IMPONEN EN LA ORDENACION.

SUELO URBANO

ZONIFICACION S. URBANO

24 ENE 85

SUELO URBANIZABLE

JARDINES Y AREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

AREAS PEATONALES

NUMERO DEL ESTABLECIMIENTO HOTELERO

LIMITE T.M.

DESLINDE Z.M.T.

ORDENACION CAN PICAFORT

APROBADO DEFINITIVAMENTE C. P. U. BALEARES FECHA:

19.4

CONSELL GENERAL INTERINSULAR

MUNICIPI DE SANTA MARGALIDA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

APROBADO CON DOS OBSERVACIONES C.P.U. 3-4 ABRIL

FECHA: 25 MAR. 1986

SECTOR S.R. OSP. INVES. ARQUITECT. MORALES

ARQUITECTO

ESCALA: 1:1000

FECHA: DIC. 85

PLANO 3. ORDENACIÓN MODIFICADA

arquitecto agcAr S.L.P.

amaldo gual capllonch (autor material y representante legal)

contacto 970.589.637 (m) 971.897.003 (t) 971.547.193 (f)

mail agc@coalb.es

dirección c/ bisbe pont, 6, bajos. puerto de alcudia (07400)

promotor excmo. ayuntamiento de santa margarita

nif P0705500G

dirección Passeig d' Es Pouàs, 23. Santa Margalida (07450)

trabajo

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA MARGALIDA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEPORTIVA ACTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 7 (ACTUALMENTE SUELO URBANO) A ZONIFICACIÓN DE INSTALACIONES INFRAESTRUCTURALES Y MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 146 Y 147 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y SUPRESIÓN DEL ARTÍCULO 148.

emplazamiento

dirección polígono industrial CP (antiguo sector 7) can picafort

municipio sta. margalida