

PLA PARCIAL DEL SECTOR 1 "SA CREU" (PORRERES): MEMÒRIA

6.-ORDENANCES

6.1.-Ordenances generals.

a).-Parcel·lació.

1.- La generació de la parcel·lació s'adaptarà, excepte per motius justificats que ho impedeixin, als eixos estructurals que suposen els vials. S'evitaran les formes irregulars o capritxoses, procurant límits ortogonals als vials.

2.- Es permet l'agrupació i la subdivisió de parcel·les sempre i quan es respectin tots els paràmetres establerts.

b).-Règim de copropietat.

Sense perjudici del màxim d'edificabilitat per parcel·la establert en les presents ordenances, i atenent als paràmetres fixats en les mateixes, en matèria de reculades i distàncies entre edificacions, podran construir-se en una sola parcel·la dos o més cossos d'edificació diferents, essent cadascun d'ells susceptibles d'aprofitament múltiple, mitjançant la divisió material dels mateixos. L'adopció del present sistema d'edificació s'ajustarà a les següents prescripcions:

1.- Les parts privatives resultants de la divisió seran susceptibles d'inscripció independent en el Registre de la Propietat, subjectant-se al Règim de Propietat Horitzontal.

2.- Els propietaris de cadascuna de les parts determinades així resultants contribuiran d'acord amb la seva quota de participació al sosteniment de les despeses comunitàries de la parcel·la, fixant-se la quota de participació en relació a la superfície edificada.

3.- Els vials i accessos dels que s'ha de dotar la respectiva parcel·la s'ajustaran, pel que fa a la qualitat dels materials, a les del sector.

4.- Seran elements comuns de la parcel·la els vials, serveis urbanístics, accessos, aparcaments, zones verdes i en general totes aquelles zones que configuren la superfície no edificada de la parcel·la subjectes al present sistema d'edificació, així com aquells elements de construcció imprescindibles per a l'aplicació del sistema, l'ús del qual sigui atribuït a la totalitat dels propietaris de les parts determinades.

c).-Composició i estètica de l'edificació.

1.- La composició volumètrica de l'edificació dins la parcel·la serà lliure sempre que es respectin els distints paràmetres urbanístics fixats en aquestes ordenances i en les NNSS (article 128).

2.- La composició estètica, en general, serà lliure, però havent d'observar per a totes les cares i paràmetres exteriors de l'edificació, siguin o no façanes a la via pública, un tractament digne, tant pel que fa a la composició com a l'ús dels materials, construint, en la mesura del possible, conjunts homogenis.

3.- La integració en el paisatge i en l'entorn urbà i l'observança de l'article 73 del TRLS/76 serà indispensable en l'edificació. Amb aquest objectiu es respectaran el disseny de la trama, de l'espai urbà i les tipologies d'edificació.

4.- En la fase de projecte d'edificació, i amb la finalitat de justificar el seu compliment, s'hauran d'incloure perspectives de les edificacions, el tancament de parcel·la i el disseny de cartells, rètols, anuncis, marquesines i la resta d'elements que incideixen en el paisatge.

5.- Condicions generals d'estètica:

Composició de façanes.

- Les façanes laterals i les posteriors es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

- La composició dels buits de la façana es duran a terme articulant els buits en una disposició sensiblement agrupada.
- El disseny de les façanes de la planta baixa haurà d'integrar-se en les pautes de composició general de la totalitat de la façana.
- D'acord amb l'article 128.3 de las NNSS, en les edificacions amb façana a dos carrers, la façana de l'edificació es rematarà amb una cornisa recta, evitant les vistes de cobertes a dues aigües o en dent de serra. S'enjardinarà i dotarà d'arbrat la zona de reculada a aquests carrers.

Materials i colors.

- Les façanes s'acabaran amb materials petris, revocats i arrebossats o amb plaques metàl·liques o de vidre. S'empraran, en aquests casos, colors càlids, ocres terrossos, sípies o siena clar.
- Les ampliacions de façana o l'augment d'altura que es realitzin en edificis existents hauran d'executar-se de manera que el tractament exterior de tota la façana sigui homogeni.

Cobertes.

- Es podran resoldre amb coberta plana, inclinada o mixta.
- En el cas de cobertes acabades amb materials lleugers, com plaques ondulades de fibrociment o plaques d'alumini, s'haurà de perllongar el tancament de la façana fins a ocultar la coberta en tot el seu perímetre.
- Els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament en l'edificació.

d).-Accessos.

- 1.- Cada parcel·la disposarà d'un màxim de dos accessos rodats per la façana mínima de parcel·la des de la via pública, que, excepte quan es justifiqui en funció de l'activitat que es vulgui desenvolupar, haurà d'ubicar-se obligatòriament davant l'espai establert a tal fi, d'acord amb els plànols d'ordenació, on s'ha interromput la bateria d'aparcaments públics per permetre aquests accessos.
- 2.- Els bonys i rampes d'accés hauran de respectar obligatòriament el projecte d'urbanització corresponent.

e).-Espais lliures en l'interior de las parcel·les.

- 1.- Els espais no edificats en l'interior de las parcel·les es destinaran a vials interiors de parcel·la, aparcaments i espai lliure, podent rebre aquest darrer espai el tractament de verd privat.
- 2.- L'espai lliure de la parcel·la haurà d'estar arbrat amb una proporció major o igual a 1 arbre de dos metres d'alçada mínima de tronc cada 40 m2 de superfície.
- 3.- Els aparcaments se situaran de tal manera que sempre quedin las places amb una amplada mínima de 2,20 metres i profunditat mínima de 4,50 metres, davant un carril de circulació i maniobra de 5 metres d'amplada. L'espai destinat a l'aparcament podrà compatibilitzar-se amb la zona arbrada exigida en l'apartat 2.
- 4.- En la fase de projecte d'edificació, i amb la finalitat de justificar el seu compliment, s'haurà d'incloure el disseny del jardí, les seves característiques, les espècies emprades, el sistema i la procedència de l'aigua de rec.

f).-Parets de tancament.

- 1.- Les parcel·les seran objecte de tancament obligatori mitjançant parets en tot el seu perímetre.
- 2.- Les parets de tancament i de separació podran disposar d'una alçada màxima en la seva part massissa de fins a 1 metre, podent completar-se fins una alçada de dos metres i vint centímetres (2,20) amb tancaments diàfans tipus reixa metàl·lica o pantalla vegetal. El tancament haurà de formar part del projecte d'edificació i estarà subjecte, per tant, a l'oportuna llicència.
- 3.- Tots els elements d'obra han d'estar convenientment acabats i, en el seu cas, pintats amb colors clars de la gamma ocre, havent d'abstenir-se d'emprar el color blanc.
- 4.- La construcció del tancament comú a dues parcel·les correrà a càrrec del primer que s'hi estableixi, havent d'abonar l'altre la despesa proporcional de les obres abans que es procedeixi a la construcció d'un edifici.

5.- A aquestes parcel·les seran d'íntegra aplicació les disposicions vigents referides a solars sense tancar.

g).-Emissió de fums, vapors o gasos.

1.- Es prohibeix la sortida lliure de fums, vapors o gasos per façanes, patis comuns o finestres, encara que la sortida tenguí caràcter provisional.

2.- Totes les canonades o conductes de xemeneia hauran d'estar prevists d'aïllament i revestiment suficient per evitar que la radiació de calor es transmeti als locals pels quals discorre i en les condicions necessàries perquè el pas i la sortida de fums no ocasioni molèsties o perjudicis a tercers.

3.- En qualsevol cas, tota instal·lació d'evacuació i extracció haurà de justificar-se, d'acord amb l'apartat 2.5.d de la memòria, el compliment de l'establert en les NNSS, en les Ordenances Municipals i en el Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació i en particular, els documents bàsics relatius a la seguretat en cas d'incendi, així com el que estableix el Reial decret 2267/04, de 3 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials.

4.- Serà d'aplicació, a més de l'establert en les NNSS, la Llei 38/1972, de 22 de desembre, de Protecció de l'Ambient Atmosfèric, el Decret 833/1975, de 6 de febrer, que la desenvolupa a nivell de Reglament i del RD 646/91 de 22 d'abril, així com les determinacions següents:

Les indústries que d'acord amb aquell Reglament siguin potencialment contaminants, hauran d'ajustar les seves emissions als nivells que en l'Annex IV s'estableixen per a l'any horitzó corresponent.

No podran radicar-se en l'àmbit del Pla, les Indústries enumerades com a grup A en el catàleg d'Activitats Potencialment Contaminadors (Annex II)

Es prohibeix la sortida lliure de fums per façanes, patis comuns i finestres, encara que la sortida tenguí caràcter provisional. Tota canonada o conducte de xemeneia haurà d'estar previst d'aïllament i arrebossat suficient per evitar que la radiació de calor es transmeti als locals pels quals discorre, i que el pas i la sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers. Les xemeneies es reglamenten de conformitat amb la potència de les naus els fums de les quals evacuen.

h).-Abocaments d'aigües i de residus.

1.- Si s'ha projectat clavegueram separat, amb xarxes independents per a les aigües residuals i les pluvials, les xarxes interiors de cada edificació també hauran de tenir aquest caràcter. Les aigües que s'aboquen hauran de complir escrupolosament les condicions establertes en les NNSS i en les Ordenances municipals sobre l'ús del clavegueram.

2.- Les aigües pluvials procedents de cobertes, patis, aparcaments etc. es conduiran a la xarxa pública de pluvials mitjançant la corresponent connexió, encara que podran recollir-se en un aljub, l'aigua del qual degudament tractada podrà ser destinada al rec del jardí i altres usos de l'edifici. Les superfícies descobertes abans citades es mantindran en un estat de neteja que impedeixi l'arrossegament de materials tant contaminants com susceptibles de provocar obstruccions a la xarxa.

3.- Les aigües residuals s'abocaran a la corresponent xarxa de clavegueram a través d'un pou de bloc normalitzat.

4.- Per a l'ordenació dels abocaments Líquids industrials directes s'estableix la següent normativa:

Dins de les instal·lacions industrials, a no ser que es demostrí que és tècnicament viable, s'actuarà selectivament en els següents tres tipus de d'aigües residuals en què es puguin agrupar els abocaments Líquids industrials:

- Aigües amb substàncies de les Relacions I i II de l'Annex al Títol III del RDPH.
 - Aigua de procés sense les substàncies de les Relacions I i II, aigües residuals i aigües de pluja de zones de treball.
 - Aigües de pluja de teulades i zones verdes, aigües de refrigeració i aigües de producció d'energia.
- No s'admetran embornals de crescuda en les línies de recollida i depuració o pretractament dels dos primers grups.

En cap cas s'admetran en les xarxes de la planta, aigües d'escorrentia produïdes fora dels terrenys propis, ni s'admetran en les seves xarxes de sanejament, abocaments d'una altra planta fets sense l'autorització de l'AH.

Los normes d'abocament d'indústries que aprovin els ens gestors als seus col·lectors hauran de recollir les limitacions de les substàncies de les relacions I i II de l'Annex al Títol III del RDPH. Els esmentats hauran de dur un cens general de tots els abocaments que estarà a disposició de la DGRH.

A l'empara de l'establert en l'Ordre de 23 de desembre de 1986 per la qual es dicten Normes Complementàries en relació amb les autoritzacions d'abocaments d'aigües residuals, els ens gestors de les xarxes de sanejament són en tot cas responsables dels abocaments que es produeixin als seus col·lectors, sense perjudici de les responsabilitats individuals, així com del seu control i policia i amb l'excepció recollida en la citada Ordre Ministerial referida a poblacions de menys de 20.000 habitants, en les quals els titulars d'abocaments industrials, les aigües residuals dels quals difereixin sensiblement en la composició dels abocaments domèstics, hauran de sol·licitar expressament l'autorització a la DGRH, excepte acord amb l'ens gestor.

No obstant l'anterior, en qualsevol cas la DGRH podrà exigir que s'atorgui autorització separatament a les instal·lacions industrials els abocaments de les quals, per la seva composició i pel seu volum, sigui desproporcionat davant l'abocament urbà.

Així mateix, la DGRH podrà realitzar aquelles tasques que consideri necessàries per vetllar per la situació de la qualitat de les aigües continentals, referides als abocaments a col·lectors, sense perjudici de la responsabilitat de l'ens gestor.

L'ens gestor proporcionarà a la DGRH tots els resultats de censos, control i policia relatius als abocaments evacuats a les seves xarxes de col·lectors.

i).-Condicions del control d'abocaments.

1.- Les activitats que es relacionen en l'annex I del Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sols contaminats requeriran per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, la prèvia autorització de l'administració competent i de l'Ajuntament de l'adopció de les mesures correctores adequades, així com dels tractaments previs necessaris per descarregar els seus abocaments. El responsable de l'activitat es farà càrrec de la instal·lació i el manteniment d'aquestes mesures i el seu control i inspecció seran competència de l'Ajuntament.

2.- Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per ser tractades en les plantes d'aigües residuals municipals, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi:

- La protecció de la salut del personal de manteniment dels col·lectors i plantes de tractament.
- Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.
- Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.
- Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i es compleixin les disposicions legislatives en vigor.
- Que permeti l'evacuació o reciclatge de fangs de les plantes de tractament d'aigües residuals.

3.- Autorització d'abocaments.

3.1.- Totes les activitats que s'instal·lin al sector, siguin quines siguin les seves característiques, hauran de tenir resolt el sistema d'abocaments de les seves aigües residuals, de tal manera que s'eviti la contaminació del medi ambient. Les activitats classificades que optin per abocar als col·lectors municipals, estan obligades a sol·licitar a l'Ajuntament el permís exprés d'abocaments a la xarxa de sanejament, sense perjudici de les autoritzacions o llicències que hagin de concedir altres organismes competents en la matèria.

3.2.- Els abocaments a les xarxes generals d'abocament que provenen de les activitats classificades i qualsevol altre susceptible d'alterar el medi ambient, només s'autoritzaran si són assimilables als de naturalesa urbana.

3.3.- La resta d'abocaments, compresos en algun dels supòsits següents, hauran de presentar un projecte alternatiu a les mesures preventives i correctores amb caràcter previ a l'autorització:

- Els que per les seves característiques corrosives, per la concentració de materials sòlids viscosos, per la seva naturalesa inflamable o explosiva o per produir forts oscil·lacions en el cabdal de l'abocament, suposin algun tipus de risc per a la xarxa general.
- Els que, per si mateixos o en combinació amb d'altres, incideixin significativament en l'eficàcia del funcionament de l'estació depuradora.
- Els que continguin contaminants tòxics que suposin una amenaça per a la qualitat de les aigües receptors de l'abocament.

3.4.- Les autoritzacions d'abocaments es concediran específicament i segons el tipus d'activitat, procés i/o característiques del corresponen abocament, conforme la Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües o la norma que el substitueixi o el modifiqui.

3.5.- La sol·licitud del permís d'abocament haurà d'incloure les següents dades i documents

- Nom i domicili social del titular de l'establiment o activitat.
- Ubicació i característiques de la instal·lació o activitat
- Descripció de les activitats i processos generadors dels abocaments.
- Matèries primeres o productes utilitzats indicant les quantitats en unitats usals.
- Productes finals i intermedis, si n'hi hagués, consignat les quantitats en unitats usals així com el ritme de producció.
- Descripció del règim d'abocaments (cabdal mig i punta, horaris, durada i, si n'hi hagués, variacions diàries, mensuals i estacionals), de les seves característiques i concentracions.
- Descripció dels sistemes de tractament adoptats i del grau d'eficàcia previst, així com la composició final dels abocaments descarregats amb els resultats, en el seu cas, de les anàlisis de posada en marxa realitzades.
- Plànol de situació, de xarxa interior de recollida i instal·lació de pretractaments i detalls de les obres de connexió, de les arquetes de registres i dels dispositius de seguretat.
- Subministrament d'aigua, volum d'aigua consumida en el procés industrial i dispositius de seguretat adoptats per prevenir accidents en els elements d'emmagatzemament de matèries primeres, composts intermedis o productes elaborats susceptibles de ser abocats a la xarxa de clavegueram.
- Projecte de mesures preventives, correctores, de seguretat i/o reparadores per a supòsits d'accident o emergència d'abocaments i totes aquelles dades que l'administració consideri necessàries a efectes de conèixer les circumstàncies i elements implicats en els abocaments d'aigües residuals.

3.6.- El permís d'abocaments no s'haurà d'entendre concedit fins que el sol·licitant obtingui l'autorització expressa i qualsevol modificació posterior de les condicions de la sol·licitud exigirà un nou permís d'abocament. La infracció de les prescripcions d'aquest article i/o la manca de pagament de les taxes de depuració i abocament de les aigües residuals, podrà determinar la revocació del permís d'abocament.

3.7.- Les aigües residuals de qualsevol edifici s'hauran de connectar obligatòriament a la xarxa de clavegueram.

3.8.- L'Ajuntament permetrà la descàrrega a la xarxa de sanejament, amb subjecció als termes, límits i condicions que s'indiquin en l'autorització. Sense la mencionada autorització prèvia d'abocament no s'atorgaran les següents llicències:

- L'obertura, ampliació o modificació d'una indústria.
- La construcció, reparació o remodelació d'un embornal simple o longitudinal.
- La posada en funcionament d'activitats industrials potencialment contaminants, excepte que prèviament s'hagi aprovat, instal·lat, i en el seu cas, comprovat pels serveis tècnics municipals, l'eficàcia i el correcte funcionament dels tractaments previs a l'abocament.
- Les escomeses a la xarxa que no siguin independents per a cada indústria. Quan això no sigui possible, s'haurà de proposar com a alternativa una solució tècnicament convenient que permeti diferenciar els abocaments. L'Ajuntament podrà exigir, en cas que diferents usuaris aboquin a una mateixa claveguera, la instal·lació d'equipaments de control separats si les condicions d'abocament ho aconsellen. Les instal·lacions de vigilància i control es construiran d'acord amb els requisits imposats per l'Ajuntament.
- La descàrrega a una xarxa de clavegueram que estigui fora de servei.
- La utilització d'aigües procedents de canals públics o de la xarxa amb l'única finalitat de diluir les aigües residuals.

3.9.- Els titulars d'abocaments d'aigües residuals hauran de satisfer la taxa de sanejament de conformitat, en el seu cas, amb l'establert en l'ordenança fiscal corresponent.

4.- Limitacions dels abocaments.

Està prohibit abocar, directa o indirectament, a la xarxa de col·lectors municipals qualsevol producte, la composició química del qual o transmissió bacteriològica pugui contaminar les aigües, ocasionant un dany a la salut pública, aprofitaments subterranis o de recursos en general i es realitzin mitjançant evacuació, injecció o dipòsit.

5.-Mostrari i anàlisi.

5.1.- Les instal·lacions productores d'aigües residuals hauran de comptar necessàriament amb els dispositius, registres, arquetes i altres utensilis pertinents que facin possible la realització de mesuraments i presa de mostres representatives.

5.2.- La instal·lació que produeixi abocaments d'aigües residuals no domèstiques, disposar d'una única arqueta de registre situada en

l'últim abocament i ser accessible per a la presa de mostres.

5.3.- Les mostres es prendran de forma que s'asseguri la seva representativitat i en quantitat suficient per a poder separar tres porcions iguals per a les operacions que s'hagin de realitzar en laboratori.

5.4.- Les mostres s'introduiran en recipients adequats, convenientment segellats i etiquetats, per impedir la seva manipulació.

6.- Característiques i concentracions màximes permeses en els abocaments als col·lectors municipals.

Temperatura (intèrval/unitat): 40/C

PH (intèrval/unitat):6-10/Unidades PH

Sòlids sedimentables (intèrval/unitat): 10-20/mg/l

Olis i greixos (intèrval/unitat): 150-200/mg/l

Arsènic (intèrval/unitat): 1-2/mg/l

Cadmi (intèrval/unitat): 0.5-1/mg/l

Plom (intèrval/unitat): 1-2/mg/l

Crom total (intèrval/unitat): 5-10/mg/l

Crom hexavalente (intèrval/unitat): 0.5-1/mg/l

Coure (intèrval/unitat): 3-6/mg/l

Cianurs totals (intèrval/unitat): 5-10/mg/l

Giny (intèrval/unitat): 5-10/mg/l

Seleni (intèrval/unitat): 1-2/mg/l

Níquel (intèrval/unitat): 5-10/mg/l

Mercuri (intèrval/unitat): 0.1-0.2/mg/l

Ferro (intèrval/unitat): 10-50/mg/l

Sulfurs totals (intèrval/unitat): 5-10/mg/l

Sulfurs lliures (intèrval/unitat): 0.3-0.5/mg/l

Fenols totals (intèrval/unitat): 2-5/mg/l

Toxicitat equitox/1 (intèrval/unitat): 50(valor indicatiu amb caràcter provisional)/mg/l

7.- No s'admetran abocaments líquids que contenguin substàncies de la Relació I de l'Annex del RDPH en concentracions superiors a les assenyalades en els desenvolupaments normatius de l'article 254 (Ordre del 12 de novembre de 1987 sobre normes d'emissió, objectiu de qualitat i mètodes de mesurament de referència, relatiu a determinades substàncies nocives o perilloses contingudes en els abocaments d'aigües residuals, les seves complementàries O.M. de 13-3-89, 28-6-91 i 27-2-91 i qualsevol altra actual o futura). Aquesta condició es refereix, fins i tot, als abocaments de xarxes de sanejament de tipus unitari.

Els abocaments sobre el terreny que, a criteri de la DGRH, puguin afectar un aquífer, d'acord amb l'article 94 de la Llei d'Aigües i 256 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, només s'autoritzaran si l'estudi hidrogeològic, que haurà de complir les condicions de l'article 258 del RDPH i els continguts mínims recollits en l'apèndix A-3, demostrà la seva innocuïtat. Els abocaments a lleres de caràcter marcadament estacional es consideren a tots els efectes, abocaments sobre el terreny.

i).-Renous i vibracions.

1.- Totes les instal·lacions, aparells, construccions, obres i, en general tots els elements, activitats i comportaments que produeixin renous que ocasionin molèsties o perillositat als veïnats, hauran de complir amb les normatives vigents.

2.- En particular, els aparells elevadors, les instal·lacions de condicionament d'aire i les seves torres de refrigeració, la distribució i evacuació d'aigües, la transformació d'energia elèctrica i altres serveis dels edificis, seran instal·lats amb les precaucions d'ubicació i aïllament que garanteixin un nivell de transmissió sonora no superior als límits fixats en la normativa corresponent.

3.- Qualsevol instal·lació, d'acord amb l'assenyalat en l'apartat 2.5.d de la memòria, haurà de complir amb l'establert en l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per l'emissió de renous i vibracions, així com l'indicat en l'article 6 que estableix la tabla de nivells sonors màxims. A més, d'acord amb l'article 17 de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, s'hauran d'observar les determinacions contingudes en aquesta llei.

4.- La valoració dels nivells sonors que estableix aquest article es regirà per les següents regles:

- Els renous es mesuraran i expressaran en decibels en escala de ponderació A (dbA).

- Els mesuraments es durà a terme tant per als renous emesos com per als transmesos, en el lloc en el qual el seu valor sigui més alt i, si fos precís, en el moment i situació en el qual les molèsties siguin més acusades.
- Els propietaris, posseïdors o encarregats dels generadors de renous, facilitaran l'accés a les seves instal·lacions o focus de generadors de renous i disposaran el seu funcionament a les diferents velocitats, càrregues o marxes que se'ls indiqui. Els serveis tècnics podran així mateix exigir que se'ls permeti presenciar tot el procés productiu i operacions de manipulació de materials connexos.
- L'aparell mesurador emprat complirà amb les especificacions de la IEC números 123 i 179, i es calibrarà abans del seu ús.
- Quan el renou total (renou de fons + renou pertorbador) sigui d'un valor lleugerament superior al renou de fons, per reduir el valor del renou pertorbador s'efectuarà la següent operació:
Diferència entre renou total i de fons Restar del renou total
8 a 10 dBA 0,5 dBA
6 a 8 dBA 1 dBA
4,5 a 6 dBA 1,5 dBA
4 a 4,5 dBA 2 dBA
3,5 dBA 3 dBA
- Si el renou total (renou + renou pertorbador) supera els límits tolerables i les diferències entre el renou total i de fons són menors a dbA, es posposaran els mesuraments fins que es disposi de condicions més favorables.

5.- Les fonts sonores de les empreses no podran produir en el mediambient exterior un renou d'intensitat superior a 75 dBA, mesurat en absència de fonts pertorbadores i de trànsit, col·locant el sonòmetre en el límit de la parcel·la a 1,20 m d'altura.

6.- Quan es donin les situacions de mitjaneria, les precaucions necessàries perquè la transmissió de renous d'un local a l'altre per via aèria i estructural no sobrepassi, a 1 m de la paret mitjanera en el local veí més afectat, el nivell de 50 dBA.

7.- En l'ambient interior dels locals industrials es prendran les mesures necessàries perquè la seva transmissió a l'exterior sigui inferior a l'establert en els números anteriors, i alternativa o complementàriament:

- En totes les edificacions, els tancaments hauran de posseir un nivell d'aïllament acústic que proporcioni una absorció mínima per als renous aeris de 30 dB en l'interval de freqüència compresa entre 125 i 4000 Hz.
- Els elements constructius i d'insonorització dels recintes en els quals s'allotgin activitats i instal·lacions industrials, comercials i de serveis, hauran de posseir capacitat suficient per a l'absorció acústica de l'excés d'intensitat sonora que s'origini en l'interior dels mateixos, i fins i tot, si fos necessari, disposaran de sistemes d'aeració induïda o forçada que permetin el tancament dels forats o finestres existents o projectades.

8.- Per aconseguir la transmissió de vibracions, hauran de tenir-se en compte les regles següents:

- Els elements amb òrgans mòbils es mantendran en perfecte estat de conservació, principalment pel que fa al seu equilibri dinàmic o estàtic, així com la suavitat de la marxa dels coixinets de rodadura.
- No es permet l'ancoratge de maquinària i els suports de la mateixa o qualsevol òrgan mòbil a les parets mitjaneres, sostres o forjats de separació entre locals de qualsevol classe o activitat.
- L'ancoratge de tota màquina o òrgan mòbil en sols o estructures no mitjaneres ni directament connectades als elements constructius de l'edificació, es disposarà en tot cas interposant dispositius antivibratoris adequats.
- Totes les màquines es situaran de forma que les seves parts més sortints al final de la carrera de desplaçament quedin a una distància mínima de 0,70 m de les parets perimetrals i forjats, havent d'elevat-se a 1 m aquesta distància quan es tracti d'elements mitjaners.
- Els conductes pels quals circulin fluïts o gasos en forma forçada, connectats directament amb màquines que tinguin òrgans en moviment, disposaran de dispositius de separació que impedeixin la transmissió de les vibracions generades per aquestes màquines.
- Las brides i suports dels conductes tendran elements antivibratoris. Les obertures dels murs per al pas de les conduccions s'emplenaran amb materials absorbents de la vibració.

9.- Les operacions encarregades del maneig d'aparells generadors de trepitacions només estaran sotmesos als valors admesos per la norma ISO 2631/1974.

En tot cas, la normativa de nivells sonors s'adequarà com a mínim al Decret 20/1987 de la CAIB per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de renous i vibracions.

j).-Protecció contra incendis.

En sol·licitar de l'Ajuntament llicència urbanística o, en el seu cas, l'activitat, es presentarà un projecte de justificació del

compliment del document bàsic: seguretat en cas d'incendis del Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació.

k).-Zones de protecció de la SÍquia de Banyeres.

1.- La SÍquia de Banyeres té la consideració de llera de domini públic hidràulic per la qual cosa la zona de servitud d'aigües haurà de complir amb tot el que estableix el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, per la qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa el títol preliminar, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

Les obres que s'han de realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents, llacunes i zones humides que s'assenyalen en la documentació gràfica, de conformitat amb la Llei d'aigües i el Pla Hidrològic de les Illes Balears, requeriran l'autorització prèvia a la llicència, de la Direcció general de Recursos Hídrics. A aquests efectes, i de conformitat amb l'establert en l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminars, I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplada de cinc (5) metres, mesurada des dels marges i la zona de policia tindrà una amplada de cent (100) metres, també mesurats des dels mencionats marges. La zona de servitud, d'acord amb l'article 8 del mencionat Reglament, podrà justificadament modificar-se, amb l'autorització prèvia de la DGRH, per raons topogràfiques o hidrogràfiques.

No obstant l'anterior i d'acord amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, des de l'aprovació definitiva del Pla Parcial, en les zones de policia situades en sòl urbà, no se requerirà la mencionada autorització prèvia a la llicència de la Direcció General de Recursos Hídrics.

En la zona de servitud no podrà autoritzar-se cap edificació, exceptuant les plantacions i les de caràcter excepcional previstes en l'article 7, apartat 2, del mencionat Reglament. Les edificacions i usos que s'han de realitzar en la zona de policia se subjectaran a allò que s'ha previst en els articles 9, 14 i 78 del mencionat Reglament del domini públic hidràulic, així com als articles corresponents del Pla hidrològic de les Illes Balears.

2.- Abocament d'aigües.

Queda prohibit, d'acord amb l'article 100 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa. En aquesta s'inclou l'abocament d'aigües pluvials, excepte que es garanteixi la qualitat del mencionat abocament no afectarà a la llera. Així mateix, de conformitat amb l'establert per l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament pels particulars de les lleres o dels bens situats en elles requereixi la prèvia concessió o autorització administrativa. A aquests efectes, les obres destinades a la canalització, tall o cobertura de qualsevol llera requereixi la presentació prèvia del projecte firmat per un tècnic competent, conforme al que estableix l'article 126, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com a incloure els creuaments d'esteses elèctriques i qualsevol tipus de pas per damunt o per davall de la llera. El compliment de les mencionades prescripcions s'inclourà i justificarà en un projecte específic.

A aquests efectes, s'ha situat una zona verda lineal devora la llera com a protecció de la síquia i per evitar que les edificacions la puguin alterar.

l).-Zones de protecció de las carreteres.

De conformitat amb el que estableix la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres, no podrà autoritzar-se cap edificació ni serveis en les zones de domini públic, les quals seran les compreses entre les dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de vuit (8) metres en vies de quatre o més carrils, de tres (3) metres en vies de dos carrils de les xarxes primària o secundària i d'un (1) metre en vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

En les zones de protecció de la carretera, que seran les compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de devuit (18) metres (carreteres de dos carrils de les xarxes de primària i secundària), no podran realitzar-se obres ni es permetran, prèvia autorització, altres usos que els compatibles amb la seguretat vial. En els nous sols urbans, les alineacions de les edificacions se situaran fora de la zona de protecció.

En les zones de reserva vial, que seran les compreses entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació i a una distància d'aquestes de cent (100) metres per a vies de quatre o més carrils, cinquanta (50) metres per a vies de dos carrils de

les xarxes primària i secundària i de vint-i-cinc (25) metres per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural, es prohibeix l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació, excepte les de mera conservació de les existents i també qualsevol altra classe d'activitat que pugui elevar el valor del sòl, excepte els cultius agrícoles.

ll).-Prevenió de la contaminació ambiental

1.-Per raons de seguretat mediambiental o sanitàries, l'Ajuntament pot denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses, l'índex i el grau d'intensitat de les quals sigui 5, d'acord amb l'annex II del Decret 18/1996, de 8 de febrer, mitjançant el qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades. En qualsevol cas, excepte que s'adoptin mesures correctores adequades i prèvia autorització de l'administració competent, estan expressament prohibides les activitats de les indústries que es relacionin en l'annex I del Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració dels sols contaminants.

2.- Tant el Projecte d'urbanització com els diferents projectes d'edificació, hauran de complir, d'acord amb l'assenyalat en l'apartat 2.5 d de la memòria, les condicions establertes en la Llei 3/2005, de 20 d'abril sobre les condicions d'il·luminació i les característiques reflectants dels paviments.

3.- Amb caràcter general, els projectes hauran de justificar l'elecció dels materials de construcció en relació amb els seus efectes sobre el mediambient, havent de justificar el compliment de la Directiva 89/106/CE de Productes de la construcció.

4.- En la redacció dels projectes d'edificació es potenciarà la utilització, sempre que sigui possible, d'energies alternatives i hauran de justificar el compliment de la Directiva 2002/91/CE d'eficiència energètica dels edificis.

m).-El projecte d'urbanització i els projectes d'edificació hauran de justificar i complir la legislació vigent:

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

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

3.- L'establert en la Llei 32/2003, de 3 de novembre, general de telecomunicacions (BOE n. 264, de 04.11.03) i el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

n).- Eliminació de residus.

S'haurà de complir amb l'establert en el Decret 21/2000, de 18 de febrer, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial per a la gestió dels residus sòlids de Mallorca (BOIB n. 25, de 26.02.00, correcció d'errors en el BOIB n. 105, de 31.08.02)

6.2.- Zona industrial (ID)

6.2.1.- Industrial en tipologia aïllada amb reculades dels vials i dels límits de la parcel·la (ID aïllada en el plànol d'ordenació).

a).- Paràmetres de parcel·lació:

-Superfície de parcel·la mínima (m²): 1.000

-Façana/fons mínim de parcel·la (m): 15/30

b).- Paràmetres d'edificació

-Ocupació màxima (%): 60

- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,7
- Altura reguladora màxima (m): 12.
- Altura total (m): 15
- Número màxim de plantes: S+B+2P
- Separacions mínimes a vies i ELP (m): 3
- Separacions mínimes a límits i fons (m): 3
- Superfície mínima de jardins privats (%): 20
- Número mínim d'aparcaments privats (plaça / m2 d'edificació): 1/100

c).-Condicions particulars de les parcel·les.

La Síquia de Banyeres i el conjunt de les tres s'ínies existents en la parcel·la 01.E es consideren elements etnològics que s'han de protegir i conservar.

Sense perjudici de la seva integració o no en la composició de l'edificació, el pou de marès existent en la parcel·la 05.D haurà de conservar-se.

6.2.2.- Industrial en tipologia contínua (ID continua en el plànol d'ordenació).

a).-Paràmetres de parcel·lació:

- Superfície de parcel·la mínima (m2): 800
- Façana/fons mínim de parcel·la (m): 15/30

b).-Paràmetres d'edificació:

- Ocupació màxima (%): 70
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1,7
- Altura reguladora màxima (m): 12.
- Altura total (m): 15
- Número màxim de plantes: S+B+2P
- Separacions mínimes a vies i ELP (m): 3. Aquesta separació també regeix per als límits amb sòl rústic, en qualsevol cas la mitjanera de l'edificació haurà de tractar-se com a façana.
- Número mínim d'aparcaments privats (plaça / m2 de edificació): 1/100

6.2.3.- Règim d'usos permesos:

- 1.-L'ús d'habitatge només permetrà en el cas d'habitatge del guarda, vigilant o porter de cada indústria. També s'admetrà com a ús annex al principal la instal·lació de l'ús comercial al major, administratiu privat i d'establiment públic que estarà al servei de l'activitat principal. La superfície dels usos annexos no podrà superar el trenta per cent (30 %) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la.
- 2.-L'ús públic es limitarà exclusivament als aspectes recreatius, esportius i culturals en el conjunt de l'equipament col·lectiu del sector industrial.
- 3.-L'ús d'activitats i instal·lacions complementàries es circumscriurà als centres mercantils, comunicacions i telecomunicacions, parcs, tallers, magatzems i instal·lacions d'infraestructures.
- 4.-L'ús industrial es permetrà en totes les seves versions, d'acord amb l'establert en el present Pla Parcial.
- 5.- Els usos de magatzem i indústria també admetran la venda dels productes emmagatzemats o fabricats.

6.3.-Zona comercial (C)

Zona comercial en edificació aïllada dels vials i dels límits de la parcel·la (C en el plànol d'ordenació).

a).-Paràmetres de parcel·lació

- Superfície de parcel·la mínima (m2): l'existent
- Façana mínima de parcel·la (m): l'existent

b).-Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima (%): 60
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1
- Altura reguladora màxima (m): 7
- Altura total (m): 9
- Número màxim de plantes: S+B+1P

- Separacions mínimes a vies i ELP (m): 3
- Separacions mínimes a límits i fons (m): 3
- Número mínim d'aparcaments privats (plaça / m2 d'edificació): 1/100

c).-Règim d'usos permesos:

- Industrial: magatzems.
- Serveis o terciari: comercial al major, administratiu privat i establiments públics (bars, cafeteries i restaurants)
- Equipaments: tots.
- Comunicacions i infraestructures: Instal·lacions i serveis, transport, comunicacions i telecomunicacions i aparcament de vehicles.
- Espais lliures: públics i privats.

6.4.-Zona d'equipaments (EQ)

Zona d'equipaments socio-cultural (EQ-SC) i esportiu (EQ-E) en edificació aïllada.

a).-Paràmetres de parcel·lació:

- Superfície de parcel·la mínima (m2): l'existent
- Façana mínima de parcel·la (m): l'existent

b).-Paràmetres d'edificació

- Ocupació màxima (%): 60 en EQ-SC i 20 en EQ-E
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 1 en EQ-SC i 0,20 en EQ-E
- Altura reguladora màxima (m): 7 en EQ-SC i 3,50 en EQ-E
- Altura total (m): 2 sobre l'altura reguladora.
- Número màxim de plantes: S+B+1P
- Separacions mínimes a vies i ELP (m): 3
- Separacions mínimes a límits i fons (m): 3
- Número mínim d'aparcaments privats (plaça / m2 d'edificació): 1/100

c).-Règim d'usos permesos:

- Equipaments (EQ-SC): socio-cultural. S'admetrà com 1^a annex al servei de l'activitat, l'ús de bar i restaurant, així com el de tenda a efectes culturals, i l'1^a administratiu-
- Equipaments (EQ-E): esportiu. S'admetrà com ús annex al servei de l'activitat, l'ús de bar i restaurant, així com el de tenda d'efectes esportius, i l'ús administratiu.
- Espais lliures: públics.

6.5.-Mesures correctores.

El projecte d'urbanització i els diferents projectes d'edificació hauran de complir amb les mesures correctores que, en el seu cas, assenyalí l'informe i la memòria de sostenibilitat ambiental.

L'Ajuntament, d'acord amb el PIB, determinarà en la seva estructura el departament o els departaments encarregats de vetllar pel seguiment dels plans de vigilància que s'estableixin. S'estableix l'obligació de realitzar un seguiment dels consums reals d'aigua, tant de les indústries com dels serveis comuns. Aquest seguiment podrà ser, d'acord amb l'Ajuntament, realitzat per una entitat especialitzada existent o creada amb aquesta finalitat, distinta de l'Administració.

ANNEX ORDENANCES DE REUTILITZACIÓ DE LES AIGÜES RESIDUALS

I.- ORDENANCES GENERALS DE REUTILITZACIÓ

- 1.- En tots els casos de reutilització d'aigües depurades, s'han de protegir els aqüífers d'aigües potables. Serà preceptiu un informe hidrogeològic del terreny en el qual es garanteixi la impossibilitat de contaminació de les capes aqüíferes freàtiques i profundes.
- 2.- En tots els casos de reutilització, les instal·lacions seran d'ús exclusiu d'aigua no potable (aljubs, depòsits, canalitzacions, boques de rec,) i tendran color i disseny distint a les d'aigües potables. En les zones d'accés públic, duran un distintiu d' "aigua no potable" i

només podran ser manipulades per personal responsable de les mateixes. En zones d'accés públic, es col·locaran cartells indicadors de la procedència d'aquestes aigües i s'evitarà la formació d'aerosols en la seva utilització.

3.- El personal que manipuli aigües recuperades haurà de ser especialitzat i tenir coneixement dels riscos de la seva manipulació (educació sanitària). Haurà de disposar de material de protecció, com guants, roba i calçat d'ús exclusiu, etc. Els treballadors seran sotmesos a revisions mèdiques periòdiques i a les vacunacions pertinents.

4.- En cap cas es regaran amb aigües recuperades zones de solàrium amb piscines.

5.- Quan l'origen de les aigües depurades tengui un component industrial, serà necessari fer un estudi de micro-contaminants orgànics, metalls pesats i altres substàncies relacionades en l'annex al títol III del Reglament del domini públic hidràulic (RD 849/1986, de 11 d'abril de 1986).

6.- En els casos en què s'empli el rec per aspersió i existeixin habitatges, carreteres o altres vies de comunicació a menys de 100 metres de la zona de rec, només es podrà emprar el rec a baixa pressió i dispersors amb capçals de gota gruixada i altura de gota inferior a 50 centímetres. En cas contrari (rec a alta pressió), haurà d'existir una pantalla que garanteixi la impossibilitat de dispersió dels aerosols.

7.- No es podrà regar per aspersió quan la velocitat del vent superi els 5 km/hora.

8.- El rec per aspersió de parcs, jardins, camps esportius, o zones on tengui accés el públic, es farà en hores de mínima concurrència o quan la instal·lació es trobi tancada.

9.- El cabdal d'aigua de rec que s'ha d'aplicar per metre quadrat de terreny no pot provocar bassiots ni infiltracions. Dependrà del tipus de vegetació, però com a criteri general no es superaran els 10 l/m²/dia en estiu i 5 l/m²/dia en hivern.

10.- El contingut en nitrats de les aigües reutilitzades per al rec serà un factor limitador, en funció de l'estructura del sòl i subsol i del tipus de vegetació.

11.- En el cas de reutilització per a usos urbans, haurà d'existir un dipòsit que permeti l'emmagatzemament d'aigua depurada durant tres dies, i així poder evitar l'ús de l'aigua quan aquesta no compleixi els mínims de qualitat.

B.-ORDENANCES ESPECÍFIQUES DE REUTILITZACIÓ

B.1 – US URBÀ AMB POSSIBILITAT D' ACCÉS PÚBLIC:

Rec diürn per aspersió de qualsevol tipus de terreny (parcs, cementiris,...), neteges urbanes, extinció d'incendis i usos similars.

Qualitat de l'aigua de control

pH : igual que 6-9 setmanal

DBO5: igual o menor que 20 mg/l setmanal

DQO: igual o menor que 60 mg/l mensual

SS: igual o menor que 30 mg/l setmanal

UNT: igual o menor que 5 setmanal

E. coli: igual o menor que 200/100 ml setmanal

(mèt. filtració de membrana)

Paràsits: igual o menor que 1 ou nematode/litre trimestral (*)

Una vegada aconseguits els paràmetres anteriors, l'aigua ha de ser desinfectada fins a aconseguir E. Coli igual que 0/100 ml.

(*) Es faran determinacions trimestrals. Si les quatre mostres del primer any són negatives, les determinacions es podran reduir a semestral el següent any. En cas de que alguna mostra sigui positiva, es tornaran a fer determinacions trimestrals (durant un any).

B.2 – US URBÀ SENSE ACCÉS PÚBLIC:

Rec nocturn per aspersió de qualsevol tipus de terreny (camps de golf, parcs, cementiris,...), neteges urbanes i usos similars.

Qualitat de l'aigua de control

PH: igual que 6-9 setmanal

DBO5: igual o menor que 20 mg/l setmanal

DQO: igual o menor que 60 mg/l mensual

SS: igual o menor que 30 mg/l setmanal
UNT: igual o menor que 5 setmanal

E. coli: igual o menor que 200/100 ml setmanal
(mèt. Filtració de membrana)

Paràsits: igual o menor que 1 ou nematode/litre trimestral (*)

(*) Es faran determinacions trimestrals. Si les quatre mostres del primer any són negatives, les determinacions es podran reduir a semestrals el següent any. En cas de que alguna mostra sigui positiva, es tornaran a fer determinacions trimestrals (durant un any).

2 – REC SUBTERRANI EN GENERAL

Rec localitzat de parcs, jardins, fruits,...

Qualitat de l'aigua de control

pH: igual que 6-9 mensual

DBO5: igual o menor que 120 mg/l mensual

DQO: igual o menor que 340 mg/l mensual

SS: igual o menor que 180 mg/l mensual

E. coli: igual o menor que 3000/100 ml mensual