

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MENORCA

8145 *PLE Text refós del Pla Parcial POIMA IV Fase (46 PPM 10701)*

Es fa públic que el Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió ordinària de 20 d'abril de 2015, adoptà, entre d'altres, l'acord següent:

Aprovar l'acompliment de les prescripcions assenyalades en l'acord del Ple del Consell Insular de Menorca de 19 de juliol de 2010 en relació amb l'expedient de modificació puntual núm. 1 del Pla Parcial d'Ordenació POIMA, IV Fase, i aprovar el Text refós del Pla Parcial de POIMA, IV Fase (Exp. 46 PPM 10701), sempre que s'apliqui, quant a l'ordenació dels usos comercials, la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, de comerç de les Illes Balears.

Contra l'acord precedent, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà del dia que es publiqui aquest edicte al *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears.

Tot això sens perjudici que pugueu utilitzar qualsevol altre recurs que considereu procedent en dret.

Tot l'anterior s'ajusta a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula de la jurisdicció contenciosa administrativa, i a la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Finalment, escau d'indicar que la interposició dels recursos pertinents no suspèn l'eficàcia de la resolució impugnada ni interromp els terminis que se'n puguin derivar, excepte que l'autoritat competent ho acordi expressament.

Es publica a continuació la normativa, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases de règim local i resta de disposicions concordants.

Maó, 8 de maig de 2015

El cap de secció d'Urbanisme

Mateu Martínez Martínez

Normativa

ORDENANCES GENERALS REGULADORES DE LES CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN LA IV FASE DEL POLÍGON INDUSTRIAL DE MAÓ.

I. - DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. - Naturalesa i fins

La present ordenança té per objecte, d'acord amb el que disposa la legislació vigent, el desenvolupament del Pla General d'Ordenació vigent, mitjançant l'ordenació detallada del sector de planejament corresponent a la zona 20 "Desenvolupament d'Activitats econòmiques" en sòl urbanitzable sectoritzat.

Article 2. - Àmbit d'aplicació.

- 1.- L'àmbit territorial del Pla Parcial de la IV Fase de POIMA és el delimitat en el plànol corresponent.
- 2.- Aquest àmbit territorial coincideix amb el sector delimitat en el Pla General. La precisió i ajust de límits efectuada respecta els marges de tolerància admesos en les Normes Urbanístiques.



Article 3. - Vigència

1. - Aquest Pla entrarà en vigor l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva en el BOCAIB.
2. - D'acord amb l'article 45 del Text refós de la Llei del Sòl de 9 d'abril de 1.976, la seva vigència serà indefinida.

Article 4. – Aplicació subsidiària del PGOU.

D'acord amb el que estableix l'art. 43 de les Normes Urbanístiques del Pla General, les disposicions contingudes en el capítol III del títol segon d'aquestes mateixes normes urbanístiques, que defineixen els paràmetres relatius a la forma de l'espai públic, i a la forma i ocupació del sòl, així com a les condicions paramètriques generals de l'edificació ordenada segons alineacions viàries i en filera, seran d'aplicació subsidiària en tots aquells aspectes que no quedin regulats de manera específica per la present normativa.

Article 5. – Desenvolupament del Pla Parcial.

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projectes de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del seu planejament superior.

Article 6. - Estudis de Detall.

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de Planejament.
- Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del reglament de Planejament.

Article 7. - Projectes d'urbanització.

- 1.- Es redactarà un únic projecte d'urbanització per a la IV fase de POIMA.
- 2.- El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar en el cas que siguin per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes, i les seves connexions amb els serveis generals i aquells criteris que atenguin a una millora mediambiental, i molt especialment a les recomanacions de l'Estudi Simplificat d'Impacte Ambiental, així com l'informe emès pel servei de Patrimoni del Consell Insular sobre les restes arqueològiques i etnològics.
- 3.- El projecte d'urbanització que es redacti desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament i a d'altres condicions tècniques que els siguin aplicables.
- 4.- Una vegada urbanitzat el sector, el possible desenvolupament d'obres complementàries a la urbanització es continuarà en projectes d'obres ordinaris.
- 5.- La pavimentació dels fronts de parcel·les destinades a aparcament públic no es continuarà en el Projecte d'Urbanització, havent d'executar-se per la propietat simultàniament a l'edificació de les parcel·les. Els materials, en forma, qualitat, textura i resistència seran de les mateixes característiques que els utilitzats a l'aparcament públic del polígon.

Article 8. - Projectes de parcel·lació.

En el supòsit que el Pla Parcial d'Ordenació incorpori la parcel·lació dels terrenys edificables, els mateixos no tindran el rang de determinació pròpia del planejament parcial. En cas que vulgui modificar, s'haurà de redactar el corresponent projecte de parcel·lació i l'Ajuntament concedirà la corresponent llicència o autorització.

Article 9. - Modificacions

- 1.- Les modificacions del present Pla Parcial s'hauran d'ajustar al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament, o altre text reglamentari que en un futur s'aprovi.
- 2.- No seran supòsits de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat superiors al 3%.
- 3.- L'establiment de noves solucions de caràcter tècnic o resolució d'esquemes diferents de serveis que es continguin en el Projecte d'Urbanització, no suposarà modificació de les presents Ordenances mentre no es modifiquin les qualificacions ni els estàndards establerts en





aquestes.

Article 10. - Documentació.

La documentació que consta en el Pla Parcial d'acord amb el que disposa l'art. 13 del Text Refós de la Llei del Sòl i art. 57 del Reglament de Planejament Urbanístic, comprèn els següents documents:

- 1.- Memòria justificativa d'ordenació i les seves determinacions.
- 2.- Plànols d'informació.
- 3.- Plànols de projecte
- 4.- Ordenances reguladores
- 5.- Pla d'Etapes
- 6.- Estudi econòmic financer
- 7.- Estudi simplificat d'impacte ambiental

Article 11. - Interpretació

La interpretació de les presents Ordenances atindrà al seu contingut i a les determinacions gràfiques contingudes en els plànols d'ordenació. En els casos de dubte, s'estarà al que disposa l'article 7 de les Normes del Pla General.

II. - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 12. - Qualificació del sòl.

1. - Aquest Pla Parcial qualifica els sòls compresos en el seu àmbit territorial en sistemes i zones.
2. - Constitueixen els sistemes, el conjunt de sòls destinats a l'ús i servei públic, de titularitat pública, necessaris per al desenvolupament urbà equilibrat.
3. - Les zones es corresponen amb els sòls destinats a la implantació dels usos, dominants i / o complementaris, establerts pel planejament per a aquest sector.

Article 13. - Sistemes.

Es defineixen els següents sistemes:

- Sistema viari, d'aparcaments i àrees de vianants públiques.
- Sistema d'equipaments públics
- Sistema d'espais lliures destinat a jardins.
- Sistema d'infraestructures

Article 14. - Zones.

Les zones definides per aquestes Ordenances són els següents:

- Zona 6c.1
- Zona 6c.2
- Zona 6c.3
- Zona 6c.4
- Zona 6c.5
- Zona 6c.6
- Zona verda privada

III. - NORMES COMUNES A SISTEMES I A ZONES

Article 15. - Definició de paràmetres urbanístics aplicables relatius a la forma de l'espai públic.

El vigent Pla General defineix els següents paràmetres urbanístics, aplicables en l'ordenació del Polígon Industrial de Maó:





1. - **ALINEACIÓ DE VIAL:** És la línia que estableix al llarg de les vies la separació entre espai públic i espai privat, i queda definida en els plànols d'ordenació.
- 2.- **ALINEACIÓ DE L'EDIFICACIÓ O LÍNIA DE FAÇANA:** És la línia que estableix els límits de les edificacions i pot ser fixa (coincidint amb l'alineació de la via per a cada parcel·la) o respectant uns reculades mínimes.
- 3.- **AMPLE DEL CARRER:** És la mesura més curta en cada punt entre les alineacions oposades d'una via.
- 4.- **EIX DEL CARRER:** Línia que uneix els punts mitjans dels perfils transversals de la via entre alineacions oposades del carrer.
- 5.- **RASANTS:** La rasant de la via és el perfil longitudinal de l'alineació de vial. La rasant de l'edificació és la cota a què ha d'estar situada la seva planta baixa respecte a la rasant de la via o espai públic.
- 6.- **ALÇADA MÀXIMA:**
- a) És la cota màxima que pot assolir la coberta de l'edifici, en la seva cara exterior o en el seu vèrtex superior, així com les baranes, dipòsits, caixes d'escala i altres construccions tècniques o auxiliars, que no podran excedir d'aquella cota, mesurada verticalment en el punt mig de la façana, entre la rasant del terreny, el tractar-se d'edificacions en què la línia de façana no coincideix amb l'alineació de vial i la intersecció amb el pla horitzontal que contingui el punt més elevat de la construcció.
 - b) Quan, donada la pendent del terreny, la diferència d'altures entre els extrems de la façana sigui superior a tres metres, es dividirà la façana en tants trams com sigui necessari per a que en cap cas se sobrepassi aquesta diferència i es procedirà al mesurament de cada tram tal i com s'estableix en aquest article.
- 7.-**FAÇANES DE L'EDIFICACIÓ:** Tindrà la consideració de façana principal aquell tram de l'edificació que limiti amb un vial o amb un espai lliure públic, incloses les mitgeres vistes. Seran façanes laterals les que no constitueixin façana principal. Es considera façana mitgera aquella paret situada al límit entre dues propietats d'acord amb la servitud d'adossament sobre edificacions. En aquestes façanes mitgeres només es podran obrir patis de ventilació o il·luminació de l'edifici quan prèviament hagi estat acordada pels dos propietaris veïns de la corresponent comunitat de patis, que hauran de ser coincidents.
- 8.- **COSSOS I ELEMENTS SORTINTS:**
- a) Són cossos sortints aquells que sobresurten de l'alineació de l'edificació o línia de façana.
 - b) Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats aquells que limiten tots els seus costats amb tancaments fixos; semitancats, aquells que limiten algun dels seus costats amb tals tancaments; oberts, aquells cossos volats com balcons, terrasses i altres volades tancats exclusivament amb baranes en tres dels costats de la seva planta.
 - c) El vol màxim dels cossos sortints s'amidarà perpendicularment a la línia de façana, respecte el pla seran paral·lels.
 - d) En l'edificació aïllada els cossos sortints computaran un 100% a efectes de l'ocupació màxima en planta, separació als límits de parcel·la i volum edificable, amb excepció dels cossos sortints oberts, que no computaran a efectes de volum edificable, però sí a efectes d'ocupació en planta i separació a límits de parcel·la.
 - e) Són elements sortints els ràfecs, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines, cornises i altres elements similars de caràcter ornamental.
9. - **TANCAMENTS:** Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials i altres espais públics.
- 10.- **RECULADES DE L'EDIFICACIÓ:**
- Són les distàncies mínimes que haurà de guardar qualsevol edificació respecte als límits de parcel·la (front, fons i laterals), del carrer o altres espais públics i d'altres blocs d'edificació existents en la mateixa parcel·la (diferents als cossos auxiliars).
 - En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues o més vies, (rodades o vianants) o espais lliures, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb aquestes vies i espais lliures.

Article 16. - Definició dels paràmetres urbanístics aplicables relatius a la forma i ocupació del sòl.

Així mateix, el Pla General defineix els següents paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl, aplicables a aquesta ordenació:

- 1.- **PARCEL·LA:** S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable.
- 2.- **SOLAR:** Parcel·la que per reunir les condicions de forma, dimensions i urbanització establertes en la Llei del Sòl i Normes Urbanístiques del Pla General és apta per a ser edificada.
- 3.- **ILLETA:** És la superfície de sòl urbà delimitada per les alineacions de vial contigües.

4.- EDIFICABILITAT NETA: S'entén per coeficient d'edificabilitat neta, la relació entre la superfície construïble (sostre edificable) i la superfície suport de parcel·la.

5.- VOLUM D'EDIFICACIÓ: S'entén per volum d'edificació per parcel·la el que resulta de la envoltant màxima admesa. S'exclouen d'aquesta mesura els soterranis, els cossos sortints oberts, les golfes o altells sota coberta i els espais porticats. S'inclouen, en canvi, els patis de llums i ventilació.

Article 17. - Definicions de paràmetres urbanístics aplicables, relatius a l'edificació.

1. - NOMBRE DE PLANTES: És el nombre màxim de pisos horitzontals que poden forjar dins de l'alçada màxima establerta.

2.- PLANTA BAIXA:

Planta primera per sobre de la planta soterrani, real o possible. L'alçada mínima interior o lliure serà de 3 metres i no permetrà el seu desdoblament en semisoterrani i entresòl.

3.- PLANTA SOTERRANI:

a) En el tipus d'edificació aïllada, la planta soterrani és tota planta enterrada o semisoterrada sempre que el seu sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. El referit "nivell del sòl exterior definitiu" que haurà de determinar-se en el projecte constructiu, haurà de coincidir amb la rasant real del terreny una vegada urbanitzada i edificada la parcel·la, admetent-se únicament una cota inferior en l'accés a l'aparcament, cas de situar-se en planta soterrani. En qualsevol cas, el soterrani no podrà tenir més accés independent o exterior que el de l'aparcament. Per a la realització del "nivell del sòl exterior definitiu" s'estarà al que disposa l'apartat 1 de l'article anterior.

b) En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge. Només s'admetrà l'ús per a garatge, magatzem, instal·lacions tècniques, serveis, i similars. La seva alçada lliure mínima serà de 2,20 metres.

c) S'admet com a norma general una planta soterrani en totes les edificacions, no computable a efectes d'edificabilitat.

d) La projecció vertical dels soterranis no podrà superar les reculades definides en els plànols així com les distàncies a mitgeres que determinen les ordenances.

4. - PLANTA PIS:

És tota planta situada per sobre de la planta baixa. L'alçada lliure interior estarà entre 2,50 i 3,00 metres.

5. - EDIFICACIONS AUXILIARS: Són edificacions auxiliars totes aquelles que estiguin al servei de l'edificació principal, i que estiguin destinades a usos tals com garatge privat, garites de guàrdia, porteria, vestuaris, habitatge per al guarda, etc., Complementari i accessori l'ús principal.

6. - PATIS DE VENTILACIÓ:

A més de complir les disposicions sobre habitabilitat emanades de la Comunitat Autònoma o de qualsevol altra normativa d'aplicació, compliran també les que es refereixen a continuació.

a) En els locals industrials i comercials, les dependències rebran la il·luminació i ventilació de l'exterior, ja directament des de la façana o bé des d'un pati de llums de superfície no inferior a 10 m², descomptant cossos sortints i elements de serveis i en el qual sigui possible inscriure un cercle de diàmetre igual a l'alçada del més alt dels edificis que el limiten, llevat que es destini a la il·luminació i ventilació dels locals d'emmagatzematge i aseo, en què es pot reduir a la meitat.

b) Si el pati de ventilació és mancomanat, serà imprescindible que es faci constar així mitjançant escriptura pública inscrita al Registre de la Propietat, amb la condició de no poder-se cancel·lar aquesta servitud mentre subsisteixi algun dels locals el pati dels quals requereix aquest complement per conservar les seves dimensions mínimes.

7.- PARET MITGERA:

a) És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat sigui interrompuda per celoberts o ventilació.

b) Quan, com a conseqüència de les diferents alçades, reculades, profunditats edificables o altres motius, quedin mitgeres al descobert, aquestes hauran de ser tractades amb un acabat similar al de la resta de les façanes.

8.- ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA:

Es procurarà, allà on calgui, l'anivellament del terreny, per adaptar les edificacions al marc urbà, de manera que:





- a) Els aterrossaments en els llandars de parcel·la no superin els tres metres per sobre o per sota de la cota natural del terreny.
- b) No doni lloc a cap mur de contenció que sobresurti més de 50 centímetres per sobre de la cota de la vorera del tram viari al qual dóna front.

Article 18. - Reglamentació d'usos.

1.- Reglamentació d'usos, quant a la seva genèrica classificació i definició, es regeix pel que disposen els articles 149 a 167 de les Normes Urbanístiques del PGOU.

Sense perjudici de l'anterior, pel que fa a la definició de l'ús comercial i la superfície autoritzable dels establiments comercials s'estarà al que disposa la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears o normes que la modifiquin o que en un futur puguin substituir.

2.- De manera específica, en les diferents zones i sistemes aquestes Ordenances estableixen els usos admesos per a cadascuna d'elles.

3.- Mentre no s'estableixi la delimitació dels perímetres de protecció dels pous d'abastament existents són aplicables les directrius provisionals establertes a l'article 67 del Pla Hidrològic de les Illes Balears per a la implantació d'usos i activitats a les zones de restricció moderades (radi 1 Km), màximes (radi 250 m) i absolutes (radi 10m).

4.- Previ a l'inici d'obres d'urbanització es delimitaran els perímetres de protecció dels jaciments arqueològics, amb la finalitat d'evitar danys involuntaris per desconeixement, sent necessari que s'informi degudament als tècnics responsables de les obres.

5.- Haurà d'impulsar-se la incorporació de sistemes de gestió ambiental (EMAS II o ISO 14.001) en les empreses que s'implantin, com a forma d'evitar efectes ambientals negatius.

6.- A les zones verdes i equipaments s'han de conservar les masses arbustives existents, potenciant així el desenvolupament de la vegetació natural

7.- Quan el Pla es refereix a la classificació de les activitats i grau de qualificació s'ha d'entendre que es remet als continguts del Nomenclàtor del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'Activitats classificades. En els expedients de concessió de llicències d'activitats classificades s'ha de justificar pel sol·licitant la distància mínima que preveu la legislació d'activitats classificades i en la legislació corresponent a accidents greus en què intervenen substàncies perilloses (RD 1254/1999, de 16 de juliol).

8.- Amb caràcter general, per a totes les zones, a més de les prohibicions específiques de cadascuna d'elles, es prohibeix la implantació d'activitats industrials, incloses en les classes (grups) i graus: les de Grup V, Grup VI (del 01 al 04), Grup VII, Grup VIII, Grup IX (la 03 i 05), Grup XII (la 01), Grup XIII (la 01, 03-11), Grup XV (del 01 al 16 i qualsevol activitat amb grau de qualificació 5), Grup XIX (la 02), Grup XXXV (la 11) Grup XXXX (la 04 amb grau de qualificació 5).

9.- De conformitat amb el que disposa l'article 9 de la Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrats a la contaminació, se sotmet a autorització ambiental integrada la construcció, muntatge, explotació o trasllat, així com la modificació substancial, de les instal·lacions on es desenvolupen alguna de les activitats incloses en l'annex 1, d'aquella.

Article 19. - Simultaneïtat d'usos

1. Quan una activitat empresarial compregui varis dels usos permesos, i sempre que fossin compatibles entre si, cadascun d'aquests haurà de complir les condicions que es determinin en les normes urbanístiques aplicables.

2. En el cas d'exigir estàndards diferents d'aparcament, s'aplicarà a cadascun el seu respectiu estàndard.

Article 20. - Reglamentació del nombre d'activitats possibles per parcel·la

1. - Amb excepció de les parcel·les de superfície menor a 1.000 m², s'admetran tantes activitats per parcel·la com la resultant de dividir la superfície de la mateixa per 500, amb les següents singularitats:

- a) Al nord de l'eix central: un màxim de 3 activitats per parcel·la.
- b) Al sud de l'eix central: un màxim de 4 activitats per parcel·la.
- c) Cada activitat haurà de tenir una superfície construïda d'almenys 250 m², de la qual almenys el 50% s'haurà de situar en planta baixa. No comptabilitzarà la possible edificació en soterrani i, en tot cas, cada activitat ha de tenir accés directe des de vial públic.
- d) La localització de més d'una activitat per parcel·la no podrà donar lloc a la creació de vials interiors.
- e) Excepcionalment a la zona 6c.6, quan s'agrupin sis o més parcel·les adjacents i es constitueixi un complex immobiliari únic, el nombre d'activitats podrà incrementar-se si bé es donarà compliment als requisits establerts en els apartats c) i d) anteriors.
- f) En els edificis d'oficines, aquestes es consideraran com una única activitat (amb independència del seu nombre), a efectes de la





present norma, admetent-se ús comercial exclusivament en planta baixa.

2. - En el supòsit d'agrupació de dues o més parcel·les, no podrà superar-se el nombre màxim d'activitats que estableix l'apartat anterior.
3. - L'activitat d'oficines només s'admetrà al carrer Curniola, avinguda Europa i carrer Àustria (segons plànol viari), sense perjudici de l'aplicació de l'estàndard d'aparcament.
4. - L'activitat de "venda al detall" no serà compatible en la mateixa parcel·la amb processos industrials i transformació, llevat que formin part d'un únic procés productiu o generador d'activitat.
5. - La implantació de més d'una activitat en una parcel·la haurà de correspondre a un únic propietari i de ser més d'un propietari haurà de constituir-se el règim de propietat horitzontal.
6. - En tot cas, s'ha de complir el Reglament de Seguretat contra incendis en els establiments industrials, Reial Decret 2262/2004, o normes que en un futur puguin substituir-lo.

Article 21. - Regulació dels estàndards d'aparcament en funció dels usos autoritzats.

1. - El nombre de places d'aparcament que s'han de preveure serà a raó d'1 plaza/100m² de superfície edificada en la parcel·la, que es localitzaran obligatòriament en els espais lliures de l'edificació reculats del vial principal; la resta de places podran localitzar-se en l'interior de la parcel·la, així com dins de l'edificació i en soterrani, si s'escau. Tanmateix, l'esmentat estàndard d'1 plaza/100 m² de superfície edificada, serà objecte de correcció quan la parcel·la es destini als següents usos: comercial, l'estàndard del qual es fixa en 1 plaza/25 m²; oficines, 1 plaza/25 m², excepte en el supòsit d'oficines públiques i privades amb despatx obert al públic, en aquest cas l'estàndard és d'1 plaza/15 m²; locals comercials destinats a restauració, 1 plaza/15 m².

Als efectes d'aquest article s'entén per ús comercial l'inclòs en el grup XXXVII i XXXVIII del NOMENCLÀTOR del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'Activitats classificades. Per al grup XXXVIII, graus 01, 02, 03 i 05, quan la superfície destinada a venda sigui inferior a 200 m², l'estàndard d'aparcament serà d'1 plaza/50 m².

Als efectes del present article s'entén per ús de restauració l'inclòs en el grup XLII, grau 01 i 02 del NOMENCLÀTOR del Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'Activitats classificades".

2. - Excepcionalment, a la zona 6c.6, en el cas de desenvolupar-se un complex immobiliari en els termes definits en l'article 15.1.e), l'estàndard d'aparcament exigible serà d'1 plaza / 200 m².
3. - Les condicions mínimes i obligatòries que han de complir les places d'aparcament són les següents:
 - Dimensions: 4,50 m x 2,20 m
 - Cada plaza d'aparcament haurà de tenir garantit el seu accés independent.
4. - Les places d'aparcament que es localitzin a l'interior de l'edificació hauran de tenir garantida la seva accessibilitat, així com la seva independència respecte a la resta de zones de la futura edificació, i portar aquesta vinculació al Registre de la Propietat. Les places d'aparcament que es localitzin fora de l'edificació no podran interrompre l'accés de la part posterior de la parcel·la ni impedir el possible trànsit del servei contra incendis i d'urgències.
5. - Haurà de donar-se compliment al Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques de les Illes Balears, pel supòsit d'establiments d'ús públic.

Article 22.- Restriccions en la instal·lació elèctrica.

- 1.- La instal·lació d'activitats industrials i terciàries admeses per la present Ordenança, estaran limitades en funció de la mida (m²) de la parcel·la i del nombre d'activitats que li siguin permeses implantar per aquest mateix pla, a raó de 35 kw. per activitat.
- 2.- La implantació de majors potències exigirà la intervenció de la companyia subministradora i, si escau, la connexió a mitja tensió; els costos d'aquest increment de potència seran sufragats pel sol·licitant.
- 3.- En tot cas, la limitació de la potència elèctrica regulada a l'apartat 1, i l'obligació de l'usuari d'abonar els majors costos en cas que s'incrementi la potència (que preveu l'apartat 2) es farà constar cadascuna de les finques resultants, en el moment de la inscripció en el Registre de la Propietat de la certificació administrativa regulada en l'apartat 2 de l'article 24 del RD 1093/1997, de 4 de juliol.



Article 23. - Instal·lacions Industrials i d'Infraestructura.

Amb caràcter general, i sense perjudici de les altures definides a cada zona i sistema es podran autoritzar instal·lacions i construccions de caràcter tècnic i industrial que superin aquesta alçada, quan resultin justificades per les pròpies característiques de la instal·lació i les necessitats de l'activitat o servei. Quan suposin volums tancats s'exigirà que la seva separació als límits sigui igual a la seva alçada.

Article 24. - La vinculació de la parcel·lació i restriccions al tancament de les parcel·les.

1.- La parcel·lació és vinculant. No obstant això, es pot modificar mitjançant un Projecte de Parcel·lació sempre que no generi major nombre de parcel·les i el seu promotor o promotors assumeixin els costos de reurbanització conseqüents. La prohibició de generar un major nombre de parcel·les no és aplicable a les parcel·les de la zona 6c.1, la superfície de la qual superi el doble de la parcel·la mínima.

2.- No es permetrà, amb caràcter general, tancar frontal i lateralment la franja de reculada situada al front de les parcel·les que haurà de destinar-se a aparcament d'ús públic i que comptabilitzarà dins de l'estàndard exigible a cada projecte.

No es considerarà tancament de parcel·la lateral la construcció de murs de contenció de les terres per a l'execució dels aparcaments en sòl privat, no podent superar mai el nivell o cota del propi aparcament.

Article 25. - Reculades comuns per al servei contra incendis.

Les parcel·les adjacents d'edificació aïllada podran, de comú acord, mancomunar la franja comuna de reculada, suprimint la paret de tancament en mitgera per a la seva utilització i accessos als serveis contra incendis. Aquesta mancomunitat per a ser efectiva s'ha d'inscriure al Registre de la Propietat.

IV.-NORMES PARTICULARS PER ALS SISTEMES

Secció 1^a. "Sistema viari, d'aparcament i àrees de vianants públiques".

Article 26. - Sistema viari, d'aparcaments i àrees de vianants públiques.

1.- Definició

Conjunt de vies de circulació rodada i vianants i d'àrees complementàries destinades a l'aparcament de vehicles.

2.- Tipus d'ordenació

El tractament d'aquests espais comprèn exclusivament la pavimentació, senyalització, enjardinament i la dotació d'enllumenat públic a les àrees destinades a aquests usos públics.

3.- Condicions d'edificació

En aquest sistema podran admetre infraestructures que es situïn sobre la rasant del sòl, com ara Estacions Transformadores, Estacions de Bombeig i equips complementaris propis de les xarxes de servei.

Secció 2^a "Sistema d'equipaments públics".

Article 27. - Equipament cívic de caràcter públic

1.- Definició

L'equipament cívic de caràcter públic constitueix la reserva efectuada, d'acord amb els estàndards establerts en el Reglament de Planejament Urbanístic, per a eventuais construccions que poguessin realitzar per a l'ús sociocultural (C3), recreatiu (C3), comercial (C6), administratiu (C4), assistencial (C9), espectacles (C3), hoteler, altres serveis tècnics (E8) i altres usos de caràcter complementari. Alhora s'admetrà la utilització d'aquesta reserva de sòl per destinar-la a prestacions de tipus públic o activitats comunitàries promogudes per l'Administració sigui quin sigui el seu contingut.

D'acord amb això aquestes Ordenances estableixen uns àmbits o àrees destinades als usos determinats amb les següents particularitats:





- Equipament Cívic-Social-Comercial-1 (ECP-1): En aquest equipament es preserva la casa de l'antic predi de "Curniola". Es permetrà un cert increment d'edificabilitat condicionant a la seva integració en el conjunt. L'ús dominant serà el comercial, en l'accepció de restauració, si bé s'admetrà altres usos complementaris cultural i cívic. Haurà de resoldre a la seva parcel·la l'aparcament.
- Equipament Cívic-Social-Cultural-2 (ECP-2): En aquesta parcel·la es proposa la construcció d'equipaments i serveis que tinguin vinculació amb les activitats econòmiques que es realitzen a la zona i que són necessari complement dels mateixos, com ara saló de congressos, fires, exposicions, auditoris i també com complementari dels anteriors l'ús hotel·ler.
- Equipament Cívic-Social (ECP-3): Destinat a l'ampliació de l'equipament contigu. La disposició de l'equipament es durà a terme mitjançant Estudi de Detall, que haurà de definir les reculades, l'alçada i ocupació. L'Estudi de Detall adoptarà el criteri d'integració amb l'equipament ja existent.
- Equipament Soci-Comercial i altres serveis-3 (ECP-4): En aquest equipament es preveu que l'ús comercial permeti una àrea de serveis de la carretera.

2.- Tipus d'ordenació:

Correspon a una tipologia d'edificació aïllada

3.- Condicions del solar:

Cadascuna de les parcel·les qualificades com equipament cívic de caràcter públic (ECP-1, ECP-2, ECP-3, ECP-4) constitueix una unitat urbanística indivisible.

4.- Condicions d'ús:

S'admetran les condicions d'ús especificades en l'apartat 1 d'aquest precepte.

5.- Condicions d'edificabilitat:

a) Edificabilitat: El coeficient màxim d'edificabilitat neta per a l'equipament ECP-1 serà l'existent incrementada un 20%. L'ampliació haurà d'adaptar-se tipològicament i pel que fa a materials, amb l'edificació actual.

- El coeficient màxim d'edificabilitat neta per a l'equipament ECP-2, ECP-3 i ECP-4 serà de 1m²/m²s.

b) Alçada:

- En quant a l'equipament ECP-1, es manté l'alçada de l'edificació existent. D'ampliar-se, les edificacions si estiguessin adossades a l'edificació actual, no podran superar una alçada màxima de 5 metres, i, en tot cas, harmonitzar-se amb el conjunt. Si l'ampliació es realitzés en edificacions independents, s'admetrà una alçada màxima fins a 8 metres, corresponent a PB + 1P.
- Respecte a l'equipament ECP-2, l'altura màxima serà de 10 metres, corresponent a PB + 2P. Aquesta alçada podrà ser modificada mitjançant Estudi de Detall.
- En relació a l'equipament ECP-4, l'alçada màxima serà de 8 metres, corresponent a PB + 1P.

c) Ocupació i reculada:

- La màxima ocupació de solar per a les construccions destinades a equipament regulades en aquest article és del 50% del total de la superfície qualificada.
- Amb l'excepció de l'edificació corresponent a l'equipament ECP-1, per a la resta d'equipaments, és a dir, ECP-2, ECP-3 i ECP-4, les reculades mínimes de l'edificació a vials serà de 8 mts, a edificis de 6 mts i entre mitgeres de 5 mts.

Article 28. - Equipament esportiu.

1. – Definició

L'equipament esportiu constitueix la reserva efectuada, d'acord amb els estàndards establerts pel Reglament de Planejament Urbanístic, per a eventuals construccions que poguessin realitzar-se per a la ubicació d'instal·lacions i pistes esportives, preferentment descobertes, així com els pavellons o construccions auxiliars dels usos esportius principals, específicament condicionades per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

2.- Tipus d'ordenació

Correspon a una tipologia d'edificació aïllada

3.- Condicions del solar

Cadascuna de les parcel·les afectades per la qualificació d'equipament esportiu constitueix una unitat urbanística indivisible.

4.- Condicions d'ús

S'admetrà la construcció específicament destinada a l'ús esportiu, així com l'establiment públic relacionat amb la restauració vinculada a l'esportiu.

5.- Condicions d'edificabilitat

a. Edificabilitat

L'edificabilitat neta màxima per aquesta zona serà de 0,20 m²/m²s.

b. Alçada

Les construccions a realitzar tindran una alçada reguladora màxima de 10 m, corresponents a planta baixa més una planta pis. Si bé s'admetran majors alçades exigides per la naturalesa de les instal·lacions.

c. Ocupació i reculada

La màxima ocupació de solar per a les construccions cobertes destinades exclusivament a equipament esportiu serà del 40% del total de la superfície qualificada i les de l'aire lliure s'admetran sense limitació. Per l'edificació d'instal·lacions cobertes complementàries (vestuaris, bars, etc), la màxima ocupació serà del 5% de la superfície total del solar.

Les reculades mínimes de l'edificació a vials seran de 8 mts, a edificis de 6 mts i entre mitgeres de 5 mts.

Secció 3^a "Sistema d'espais lliures".

Article 29. - Sistema d'espais lliures públics.

1.- Definició

Les àrees delimitades com a parcs i jardins, constitueixen espais lliures de domini i ús públic. No s'admetran les edificacions permanents. La seva funcionalitat consisteix en la conservació del paisatge i la vegetació per espai obert a la contemplació i al recorregut.

En alguns dels espais lliures públics seran objecte d'ubicació dels elements o béns de caràcter etnològic, arqueològic, que no puguin mantenir-se en el terreny i que, per les seves característiques siguin traslladables.

La major part de les àrees delimitades com a parc urbà (PU) estan comunicades. Per potenciar el recorregut de vianants de les mateixes, es mantindrà un sender o camí de vianants que enllaci les zones verdes situades en la proximitat de la carretera de Sant Climent (al costat de l'escorxador) fins a la zona d'interès cultural.

2.- Condicions d'ordenació i utilització

L'ús admès serà el de parc urbà i jardí públic, ocasionalment enjardinat, així com els senders i instal·lacions complementàries a aquesta finalitat. En els límits han de mantenir-se obligatòriament les tanques de maçoneria en sec existents, en les que únicament s'obriran els passos necessaris per a la utilització idònia i definició dels recorreguts de vianants de la zona.

Excepcionalment, es permetrà la implantació d'infraestructures, sempre que no es desvirtui l'ús principal. En aquest àmbit també podran reubicar-se béns etnològics.

Es conservaran i respectaran les masses arbustives existents i les espècies vegetals autòctones. La seva repoblació s'efectuarà també amb aquestes espècies amb la finalitat d'evitar l'entrada de malalties i paràsits, i evitar la contaminació genètica de les espècies insulars. Es primarà la utilització d'espècies que requereixin un menor consum d'aigua.



Secció 4^a "Sistema d'infraestructures".

Article 30. - Sistema d'Infraestructura.

1.- Definició

Es compon d'una banda de les reserves de sòl destinades a construccions complementàries dels serveis d'infraestructura. Formen també part del servei d'infraestructura el subsòl de tots els espais d'ús públics en què es poden efectuar les instal·lacions, dotacions de serveis propis i generals, i que no necessitaran, en principi, ocupar sòl en superfície.

En el supòsit que s'aixequin construccions, aquestes es subjectaran a les següents condicions:

a) Tipus d'ordenació

Tipologia d'edificació aïllada

b) Condicions del solar

Les superfícies afectades per aquesta qualificació constitueixen una unitat urbanística indivisible.

c) Condicions d'ús

S'admetran específicament les construccions complementàries dels serveis d'infraestructura.

d) Edificabilitat

L'edificabilitat neta màxima per aquesta zona serà de 1,00 m²/m²s.

e) Alçada

Les construccions a realitzar tindran una alçada màxima de 5 m, corresponents a planta baixa, si bé mitjançant un Estudi de Detall s'admetran majors alçades exigides per la naturalesa de les instal·lacions.

f) Ocupació i reculada

La màxima ocupació de solar per a les construccions destinades a serveis d'infraestructura serà del 100% del total de la superfície qualificada.

Els reculades mínims de l'edificació a vials seran els definits en els plànols normatius, a mitgeres 0 mts.

2. - Serveis Urbanístics:

Els serveis urbanístics han de discórrer enterrats. El projecte d'urbanització ha incorporat mesures d'estalvi energètic, estalvi d'aigua i altres mesures mediambientals, com ara les que a continuació es relacionen:

a) Les aigües pluvials, un cop recollides mitjançant sistema separatiu, es conduiran canalitzades a basses d'infiltració situades en sòl rústic, per a la seva millor aprofitament.

Ha d'establir-se un pla de seguiment del possible efecte de la infiltració de pluvials sobre les aigües subterrànies. Aquest Pla de seguiment s'haurà de presentar al Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics.

A efectes de minimitzar el possible arrossegament per part de les aigües pluvials de sòlids en suspensió o substàncies contaminants, s'ha d'establir unes normes o manual de bones pràctiques en la utilització del Polígon Industrial.

b) S'utilitzaran lluminàries de baixa contaminació lumínica amb regulació horària.

c) Es preveurà una xarxa de telecomunicacions que inclogui la possibilitat d'instal·lar línies d'alta velocitat de transmissió de dades.

d) Els pous del servei municipal d'aigües, l'àrea de protecció de la qual vingui determinada per la Llei del Pla Hidrològic Nacional, es regiran, pel que fa al règim de protecció pel que preveu l'expressat Pla i, si s'escau, per les delimitacions que a aquest efecte s'aprovin, de conformitat amb el mateix text legal.

La zona de restriccions moderades s'estableix provisionalment en un radi de 1 km al voltant del pou.

Dins de l'àrea delimitada sota aquesta designació es prohibeix expressament la injecció de residus de substàncies contaminants en el subsòl i l'emmagatzematge, transport i tractament de productes radioactius.



Els usos i activitats que es relacionen a continuació requeriran per a ser autoritzats per l'organisme competent l'informe favorable de l'administració hidràulica:

- a. Obres d'infraestructura: Mines, pedreres, extracció d'àrids.
- b. Activitats urbanes: Fosses sèptiques, cementiris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals.
- c. Activitats agrícoles i ramaderes: Dipòsit i distribució de fertilitzants plaguicides, rec amb aigües residuals i granges.
- d. Activitats industrials: Emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors.
- e. Activitats recreatives: Acampades, zones de banys.

e) L'Ajuntament de Maó podrà establir beneficis de caràcter econòmic en el marc de la legislació vigent per a incentivar la utilització de plaques solars, així com d'energies renovables en l'activitat industrial i econòmica.

V. - NORMES PARTICULARS DE CADA ZONA

Article 31. - Zona 6c.1:

1.- Definició

La zona 6c.1 comprèn l'àrea situada al sud de l'eix central constituïda per grans parcel·les, destinada majoritàriament a aparcament de llarga temporada de vehicles de tot tipus, fins i tot embarcacions i contenidors, així com també per a l'emmagatzematge de materials. S'admeten, així mateix, les indústries que necessitin grans superfícies per a emmagatzematge.

2.- Tipus d'ordenació

Correspon a una tipologia d'edificació aïllada.

3.- Condicions del solar

La parcel·la mínima tindrà una extensió de 4.000 m² i el seu front, a la via per la qual tingui el seu accés, ha de tenir una dimensió mínima de 45 metres lineals.

4. - Condicions d'ús

S'admetrà l'ús d'emmagatzematge i l'industrial, segons el règim general. Així mateix, s'admetrà la venda al públic vinculada a l'ús industrial que, en tot cas, tindrà el caràcter de principal.

5- Condicions d'edificabilitat:

a). Edificabilitat.

L'edificabilitat neta màxima per aquesta zona serà de 0,90 m²/m²s.

b) Alçada

Les construccions a realitzar tindran una alçada màxima de 10 m, corresponents a planta baixa més planta pis.

c) Ocupació i reculada

La màxima ocupació de solar serà la resultant del pla de reculades. La reculada obligatòria a vial serà de 6 metres i als lindars amb altres parcel·les i a qualsevol altre límit serà d'un mínim de 3 metres. "

Article 32. - Zona 6c.2:

1.- Definició

La zona 6c.2 situada al sud de l'eix central, es correspon amb parcel·les de mida mitjana-alta, amb una tipologia d'edificació aïllada, destinades majoritàriament a la indústria en general.

2.- Tipus d'ordenació



Correspon a una tipologia d'edificació aïllada.

3.- Condicions del solar

La parcel·la tindrà una extensió mínima de 3.000 m², i el seu front, a la via per la qual tingui el seu accés, ha de tenir una dimensió mínima de 30 metres lineals.

4.- Condicions d'ús

S'admetrà l'ús d'emmagatzematge i l'industrial, segons el règim general, l'ús comercial, garatges i aparcaments, a més del d'oficines a les parcel·les que donen front als carrers Avinguda Europa i Curniola.

En les parcel·les on s'admet l'ús d'oficines no s'autoritzaran activitats molestes, perilloses, nocives i insalubres, en el grau alt (4-5) per considerar incompatibles.

5.- Condicions d'edificabilitat.

a) Edificabilitat

L'edificabilitat neta màxima per aquesta zona serà de 1,10 m²/m²s.

b) Alçada

Les construccions a realitzar tindran una alçada màxima de 10 metres, planta baixa més planta pis. Les construccions destinades a oficines podran tenir una alçada de planta baixa més dues plantes (alçada 11 metres), sense sobrepassar mai el volum màxim permès.

c) Ocupació i reculada

L'ocupació és la que deriva del plànol d'alineacions i reculada complint, en tots els casos, les reculades i distàncies a l'indar que a continuació s'expressen:

Les reculades mínimes i obligatòries de l'edificació a vial principal serà de 6 metres i a mitgeres 3 metres mínim. L'esmentat plànol precisa quines reculades tenen caràcter obligatori i quines són les mínims respecte a vial i altres espais públics.

Article 33. - Zona 6c.3

1.- Definició.

La zona 6c.3 situada al Nord de l'eix central, es correspon amb parcel·les de mida mitjana, amb una tipologia d'edificació aïllada i destinades a l'ús industrial i comercial.

2.- Tipus d'ordenació.

Correspon a una tipologia d'edificació aïllada.

3.- Condicions del solar.

La parcel·la mínima tindrà una extensió mínima de 1.000 m², i el seu front, a la via per la qual tingui el seu accés, ha de tenir una dimensió mínima de 30 metres lineals.

4.- Condicions d'ús.

S'admetrà l'ús d'emmagatzematge i l'industrial, segons el règim general amb les restriccions que es diran, així com l'ús comercial, i restauració. L'ús d'oficines únicament s'admetrà quan donin front al carrer Curniola. Amb caràcter específic en tota la zona, no s'autoritzaran activitats molestes, perilloses, nocives i insalubres, en el grau alt (4-5).

5.- Condicions d'edificabilitat

a). Edificabilitat

La que resulti d'aplicar planta baixa més planta pis, però sense sobrepassar l'edificabilitat neta màxima de 1,30 m²/m²s.

b). Alçada



Les construccions a realitzar tindran una alçada màxima de 10 metres, planta baixa més planta pis. Les construccions destinades a oficines podran tenir una alçada de planta baixa més dues plantes (alçada 11 metres), sense sobrepassar mai el volum màxim permès.

c). Ocupació i reculada

L'ocupació és la que deriva del plànol d'alineacions i reculada complint, en tots els casos, les reculades i distàncies a llinars que a continuació s'expressen:

Les reculades mínimes de l'edificació a mitgeres serà de 3 metres i a vials principals serà de 8m, excepte en el cas de les parcel·les que fan cantonada que serà de 6 metres.

Article 34. - Zona 6c.4

1.- Definició i àmbit

La zona 6c.4 situada al Nord de l'eix central, es correspon amb parcel·les que donen front a la carretera de Ciutadella (carrer Àustria), amb una tipologia d'edificació aïllada, de façana aparador, destinades a l'ús industrial, comercial i oficines.

2.- Tipus d'ordenació

Correspon a una tipologia d'edificació aïllada.

3.- Condicions del solar

La parcel·la tindrà una extensió mínima de 2.500 m², i el seu front, a la via per la qual tingui el seu accés, ha de tenir una dimensió mínima de 30 metres lineals.

4.- Condicions d'ús

S'admetrà l'ús d'emmagatzematge i l'industrial, segons el règim general amb les restriccions que es diran, així com l'ús comercial, garatge i aparcament. L'ús d'oficines únicament s'admetrà quan donin front al carrer Àustria. Amb caràcter específic en tota la zona no s'autoritzaran activitats molestes, perilloses, nocives i insalubres, en el grau alt (4-5).

5.- Condicions d'edificabilitat

a) Edificabilitat

L'edificabilitat neta màxima per aquesta zona serà de 1,20 m²/m²s.

b) Alçada

Les construccions a realitzar tindran una alçada màxima de 10 metres, planta baixa més planta pis. Les construccions destinades a oficines podran tenir una alçada de planta baixa més dues plantes (alçada 11 metres), sense sobrepassar mai el volum màxim permès.

c) Ocupació i reculada

L'ocupació és la que deriva del plànol d'alineacions i reculada complint, en tots els casos, les reculades i distàncies a llinars que a continuació s'expressen:

Les reculades mínimes de l'edificació a vials principals serà de 6 o 8 metres, segons plànol normatiu, i a mitgeres 3 metres mínim.

Article 35. - Zona 6c.5

1.- Definició i àmbit

La zona 6c.5 es correspon amb parcel·les que tenen una tipologia d'edificació en filera, destinades a l'ús industrial, comercial i oficines, amb front a l'avinguda Europa.

2.- Tipus d'ordenació

Correspon a una tipologia d'edificació filera.

3.- Condicions del solar





La parcel·la admesa oscil·larà entre 600 i 1.500 m² i el seu front, a la via per la qual tingui el seu accés, ha de tenir una dimensió mínima de 20 metres lineals.

4.- Condicions d'ús

S'admetrà l'ús d'emmagatzematge i l'industrial, segons el règim general i amb les restriccions que es diran, així com l'ús comercial, i la restauració. L'ús d'oficines únicament s'admetrà quan donin front a l'avinguda Europa. Amb caràcter específic en tota la zona no s'autoritzaran activitats molestes, perilloses, nocives i insalubres, en el grau alt (4-5).

5.- Condicions d'edificabilitat

a) Edificabilitat

La que resulti d'aplicar a l'ocupació planta baixa més planta pis, sense superar mai l'edificabilitat neta màxima de 1,40 m²/m²s.

b) Alçada

Les construccions a realitzar tindran una alçada màxima de 10 metres, planta baixa més planta pis. Les construccions destinades a oficines podran tenir una alçada de planta baixa més dues plantes (alçada 11 metres), sense sobrepassar mai el volum màxim permès.

c) Ocupació i reculada

L'ocupació serà la envoltant màxima que defineix el plànol de reculades.

Les reculades obligatòries de l'edificació a vial principal serà de 6 o 8 metres, segons plànol de reculada, i a vials interiors, si s'escau, seran d'un mínim de 3 metres.

Article 36. - Zona 6c.6.

1.- Definició i àmbit.

La zona 6c.6 es correspon amb parcel·les de superfície reduïda, amb una tipologia d'edificació en filera.

2.- Tipus d'ordenació

Correspon a una tipologia d'edificació en filera.

3.- Condicions del solar

La parcel·la mínima tindrà una extensió de 500 m².

4.- Condicions d'ús

S'admetrà l'ús d'emmagatzematge i l'industrial, segons el règim general i amb les restriccions que es diran, així com l'ús comercial, el d'oficines i l'artesanal. Amb caràcter específic en tota la zona, no s'autoritzaran activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, en un grau alt (4-5).

5.- Condicions d'edificabilitat

a) Edificabilitat

L'edificabilitat neta màxima serà la que resulti a l'ocupació una planta baixa i una planta pis.

A la planta primera quan no es desenvolupi íntegrament haurà de situar la part que es construeixi en el front de la parcel·la amb un fons mínim de 4 metres, segons plànol normatiu.

b) Alçada

Les construccions a realitzar tindran una alçada màxima de 10 m, corresponents a planta baixa més planta pis.

c) Ocupació i reculada





L'ocupació serà la envoltant màxima que derivi del pla de reculades.

Les reculades mínimes i obligatòries de l'edificació a vial principal seran de 8 metres, a la part frontal i en la façana posterior d'un mínim de 6 metres.

A la filera situada al costat del "Escorxador" (Illa 14), els propietaris no podran tancar posterior ni lateralment ni ocupar amb materials la franja de reculada posterior, de manera que deixin pas franc als serveis de socors, que accediran a aquesta franja a través d'un tram del Camí Vell de Sant Climent.

A l'Illa 12 es deixarà, així mateix, idèntic pas posterior.

Article 37. - Zona verda Privat .

1.- Definició

Es tracta d'un àmbit en el què el Pla Parcial proposa el manteniment de les edificacions i espais privats existents.

2.- Tipus d'ordenació

Quant a l'edificació principal, destinada a habitatge, pot ser objecte d'obres de reforma, millora, habitabilitat i higiene.

Quant a les edificacions complementàries, s'admetrà les existents.

A l'espai lliure es permetran instal·lacions accessòries i complementàries de l'ús.

3.- Condicions d'ús

L'ús admès serà el d'habitatge unifamiliar. S'enjardinarà amb l'adequada plantació arbòria i de vegetació. S'admet la utilització de paviments semidurs en un màxim del 50% del sòl, havent de destinar la resta a zones de jardí.

VI.- NORMES PARTICULARS DEL PROCÉS INDUSTRIAL

Article 38. - Eliminació de residus industrials sòlids líquids.

1. - Per a la recollida i eliminació dels residus sòlids industrials s'estarà, amb caràcter general, al que disposa la Llei 42/1975, de 19 de novembre, sobre deixalles i residus sòlids urbans, i altres disposicions concordants.

Els establiments que en el seu procés industrial produeixin residus que puguin ser considerats com a tòxics o perillosos segons la Llei 8/95, de 30 de març, bàsica de residus tòxics i perillosos, s'ajustaran al que preveu aquesta Llei i en el Decret 18/1996 de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades, BOCAIB n° 25 de 1996.02.24.

2. - Les aigües residuals procedents d'activitats industrials permanents o de qualsevol altra procedència que circumstancialment poguessin tenir les mateixes característiques que les primeres, s'han de sotmetre, si és necessari, a un tractament previ de manera que en abocar a la xarxa de clavegueram compleixin els requisits exigibles a qualsevol abocament a la xarxa, quedant prohibit abocar directament o indirectament a la mateixa:

- a) Aigües pluvials de qualsevol procedència.
- b) Qualsevol sòlid, líquid o gas tòxic o verinós, ja sigui pur o mesclat amb altres residus, en quantitat que puguin construir un perill, per al personal encarregat de la neteja i conservació de la xarxa o ocasionar alguna molèstia pública.
- c) Qualsevol producte que tingui alguna propietat corrosiva o que resulti en alguna forma especial perjudicial per als materials amb què està construïda la xarxa de clavegueram, a l'equip o personal encarregat de la mateixa i conservació.
- d) Substàncies sòlides o viscoses en quantitats o mesures tals, que siguin capaços de causar obstrucció en el corrent de les aigües de les clavegueres, i obstaculitzar els treballs de conservació i neteja de la xarxa de clavegueram com: cendres, plomes, quitrà, plàstics, fustes, escombraries, sang, fems, deixalles d'animals, etc.
- e) Qualsevol substància nociva per a la persona humana o per a la flora i la fauna terrestre o marítima, que no sigui neutralitzable en un tractament biològic de depuració.
- f) Qualsevol substància compresa en l'annex 2 del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses de 30 de novembre de 1.961, amb les concentracions màximes que en aquest annex s'assenyalen.
- g) D'una manera especial, i d'acord amb l'Ordenança Municipal sobre l'ús de la xarxa de clavegueram de Maó, aprovada en data 15 d'abril de 1998 i publicada al BOCAIB n° 62 de data 1998.05.09, qualsevol dels següents productes:





- 1.- Gasolina, benzè, naftalina, fuel-oil, petroli, olis, volàtils, o qualsevol altre sòlid, líquid o gas, inflamable o explosiu en quantitat.
- 2.- Aigües amb valor de ph inferior a 6 o superior a 8.
- 3.- Qualsevol líquid o vapor a temperatura major de 30°, exceptuant instal·lacions d'habitatges.
- 4.- Dissolvents orgànics i pintura qualsevol que sigui la seva proporció.
- 5.- Carbur càlcic qualsevol que sigui la seva proporció.
- 6.- Sulfurs excedint 5 p.p.m. en CN.
- 7.- Formaldehids excedint 5 p.p.m. a HCHO.
- 8.- Cianurs excedint 2 p.p.m. en CN.
- 9.- Diòxid de sofre excedint 5 p.p.m. a SO₂
- 10.- Crom hexavalent sigui quina sigui la seva proporció.
- 11.- Crom total excedint 3 p.p.m.
- 12.- Arsènic excedint 0,05 p.p.m.
- 13.- Plom excedint 0,05 p.p.m.
- 14.- Coure excedint 0,2 p.p.m.
- 15.- Bari excedint 1 p.p.m.
- 16.- Cadmi excedint 0,01 p.p.m.
- 17.- Seleni excedint 0,01 p.p.m.
- 18.- Plata excedint 0,05 p.p.m.
- 19.- Cinc excedint 0,3 p.p.m.
- 20.- Detergents no biodegradables sigui quina sigui la seva proporció
- 21.- DB05 excedint de 500 p.p.m.
- 22.- Sòlids suspesos excedint en 400 p.p.m.
- 23.- DQO excedint en 800 p.p.m.
- 24.- Níquel excedint de 0,5 p.p.m.
- 25.- Abocaments compostos per matèries grasses o olis minerals o vegetals excedint 100 ppm mitjà com greix total.
- 26.- Abocaments concentrats de processos de galvanitzats o àcids concentrats de tractament de ferro.
- 27.- Líquids que continguin productes susceptibles de precipitar o dipositar a la xarxa de Clavegueram o de reaccionar amb les aigües d'aquesta, produint substàncies compreses en qualsevol dels apartats d'aquest Article.
- 28.- Abocaments amb cendres, carbonilles, sorres, fang, palla, encenalls, draps, metalls, plomes, deixalles d'animals, pèl, vísceres, sang, fems, escombraries, envasos, plàstics, etc. sencers o triturats.

Article 39. - Emissió de fums - vapors - gasos - pols i aerosols.

Serà d'aplicació l'establert per la Llei 38/1972, de 22 de desembre, de Protecció de l'Ambient Atmosfèric i del Decret 833/1975, de 6 de febrer i modificacions posteriors, que la desenvolupa a nivell de Reglament, amb les determinacions que segueixen, així com quantes altres disposicions legals o normes complementàries i subsidiàries estiguin vigents, especialment la Directiva del Consell de les Comunitats Europees de 28 de juny de 1984 i relativa a la lluita contra la contaminació atmosfèrica procedent de les instal·lacions industrials.

Es prohibeix la sortida lliure de fums, per façanes, patis comuns i finestres, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional. Tot tub o conducte de xemeneies ha de comptar d'aïllament i revestiment suficient per evitar que la radiació de la calor es transmeti als locals pels quals discorre, i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

Les xemeneies es reglamenten de conformitat amb la potència de les llars els fums dels quals s'evacuen:

- Llars fins a 2.000 th / h: Alçada regulada.
- Llars a partir de 2.000 th / h: Les característiques del conducte de fums seran objecte d'un estudi especial i han de ser objecte d'aprovació municipal.

Les xemeneies de llars amb potència compresa entre 60th i 2.000 th / h (mesures en potència calorífica inferior) tindran l'alçada reguladora segons la següent norma: com a mínim la boca de sortida estarà a una alçada $H = 1,5 h$, sent h l'alçada de l'edifici veí més alt i situat dins d'un radi de 100 m. a partir del focus emissor. Com edifici veí es contemplaran tant els existents en el moment de la construcció de la xemeneia com els de possible aparició en el futur, entenent per tal els que puguin sorgir en parcel·les no ocupades per aplicació en aquestes de les condicions màximes d'edificació.

Les xemeneies de llars amb potència inferior a 60 th / h s'elevaran com a mínim a 1 m. per sobre de la coberta més alta situada en un radi de 20 m. a partir del focus emissor, en les mateixes condicions exposades en el paràgraf anterior.





Article 40. - Sorolls i vibracions

Queden sotmeses a les seves prescripcions, d'obligada observança d'acord amb el Decret 20/1987 per a la protecció del Medi Ambient contra la Contaminació per emissió de sorolls i vibracions, dins l'àmbit del Polígon totes les instal·lacions, aparells, construccions, obres i en general, tots els elements, activitats i comportaments que produeixin sorolls que ocasionin molèsties o perillositat al veïnat.

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 aquest article.

La valoració dels nivells sonors que estableix aquest article es regirà segons les següents regles:

- a) Els sorolls es mesuraran i expressaran en decibels en escala de ponderació A (dB(A)).
- b) El mesurament es durà a terme tant per als sorolls emesos com per als transmesos, en el lloc en què el seu valor sigui més alt, i si cal, en el moment i situació en què les molèsties siguin més acusades.
- c) Els propietaris, posseïdors o encarregats dels generadors de sorolls facilitaràn l'accés a les seves instal·lacions o focus generadors de sorolls i disposaran el seu funcionament a les diferents velocitats, càrregues o marxes que se'ls indiqui. Els Serveis Tècnics competents en matèria d'indústria del Consell Insular de Menorca podran així mateix exigir que se'ls permeti presenciar tot el procés productiu i operacions de manipulació de materials connexos.
- d) L'aparell mesurador empleat complirà amb les especificacions de la IEC nombres 123 a 179, i es calibrarà abans del seu ús.
- e) Quan el soroll total (soroll de fons + soroll pertorbador) sigui d'un valor només lleugerament superior al soroll de fons, per reduir el valor del soroll pertorbador s'efectuarà l'operació següent:

Diferència entre el soroll total i el de fons	Restar del soroll total
8 a 10 dBA	0,5 dBA
6 a 8 dBA	1 dBA
4,5 a 6 dBA	1,5 dBA
4 a 4,5dBA	2 dBA
3,5 dBA	2,5 dBA
3 dBA	3 dBA

Si el soroll total (soroll + soroll pertorbador) sobrepassa els límits tolerats i les diferències entre el soroll total i de fons son menors de 3 dBA es posposaran les mesures fins que es disposi de condicions més favorables.

Les fonts sonores de les empreses no podran produir en el medi ambient exterior un soroll d'intensitat superiors a 65 dBA, mesurat en absència de fonts pertorbadores i de trànsit col·locant el sonòmetre a la vora de la parcel·la i a 1,20 m. d'alçada.

Quan es donin situacions de mitgera, es prendran les precaucions necessàries per a que la transmissió de sorolls d'un local a un altre per via aèria i estructural no sobrepassi, a 1 m. de la paret mitgera en el local veí més afectat, el nivell de 50 dBA

En l'ambient inferior dels locals industrials es prendran les mesures necessàries per a que la seva transmissió a l'exterior sigui inferior a l'establert en els números anteriors i alternatives o complementàriament:

- a) En totes les edificacions els tancaments exteriors hauran de posseir un aïllament acústic que proporcioni una absorció mínima per als sorolls aeris de 30 dB en l'interval de freqüències compreses entre 125 i 4.000 Hz.
- b) Els elements constructius i d'insonorització dels recintes en què s'allotgen activitats i instal·lacions industrials, comercials i de serveis hauran de tenir capacitat suficient per l'absorció acústica de l'excés d'intensitat sonora que s'origini en l'interior dels mateixos, i fins i tot, si cal, disposar de sistemes de ventilació induïda o forçada que permetin el tancament dels buits o finestres existents o projectades.

Per corregir la transmissió de vibracions s'hauran de tenir en compte les següents regles:

- a) Tot element amb òrgans mòbils es mantindrà en perfecte estat de conservació, principalment pel que fa al seu equilibri dinàmic i estàtic, així com la suavitat de marxa dels seus coixinets o camins de rodament.
- b) No es permet l'ancoratge de maquinària i els suports d'aquesta o qualsevol òrgan mòbil en les parets mitgeres, sostres o forjats de separació entre locals de qualsevol classe o activitat.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2015/72/918737





- c) L'ancoratge de tota màquina o òrgan mòbil en sòls o estructures no mitgeres ni directament connectades en els elements constructius de l'edificació es disposarà en tot cas interposant dispositius antivibratoris adequats.
- d) Totes les màquines se situaran de manera que les seves parts més sortints al final de la cursa de desplaçament quedin a una distància mínima de 0,70 m. dels murs perimetrals o forjats, havent-se d'elevat a 1 m. aquesta distància quan es tracti d'elements contigus.
- e) Els conductes pels quals circulen fluids líquids o gasosos 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 en tal màquines.

Les brides i suports dels conductes tindran elements antivibratoris. Les obertures dels murs per al pas de les conduccions s'ompliran amb materials absorbents de la vibració.

Els operaris encarregats del maneig d'aparells generadors de trepidacions només estaran sotmesos als valors admesos per la norma ISO 2631/1.974.

Article 41. - Protecció contra incendis.

Serà d'aplicació el Reial Decret 786/2001, que aprova el Reglament de Seguretat contra incendis en els establiments industrials i la Norma Bàsica de l'Edificació "NBE_CPI/96: Condicions de protecció contra incendis dels edificis", aprovada pel Reial Decret 2177/1996.

Al sol·licitar a l'Ajuntament llicència de nova activitat es presentarà un projecte o documentació, redactat i signat per tècnic titulat competent, en el qual es justificaran les mesures adoptades i s'especificaran els equips, sistemes i aparells a instal·lar subjectes a marca de conformitat.

El procediment que s'ha de seguir, llevat que específicament es disposi una altra cosa, és el que estableix el Reial decret 2135/1980, de 26 de setembre.

La posada en funcionament de les instal·lacions es farà d'acord amb el que preveu el Reial Decret 2135/1980, no precisant altre requisit que la presentació, davant els serveis competents en matèria d'Indústria de la CAIB, d'un certificat de l'empresa instal·ladora visat per un tècnic titulat competent.

Els aparells, equips i sistemes, així com les seves parts o components, i la instal·lació dels mateixos, hauran de reunir les característiques especificades en l'Apèndix 1 del Reial Decret 1942/1.993 i se sotmetran a les revisions de conservació que s'estableixen en el Apèndix 2 del repetit Reial Decret 1942/1.993.

Sense perjudici de l'anterior, s'instal·larà a l'exterior de tot immoble boques contra incendis dotats d'enllaços ràpids del tipus normalitzat per l'Ajuntament i capaços de subministrar un cabal de 5 l / sa una pressió de 3 baris.

Així mateix, s'exigirà la construcció d'un dipòsit d'aigua contra incendis, que haurà de ser omplert amb aigua procedent de la pluja, per ser reutilitzada en reg i sistemes sanitaris i industrials de l'activitat. La capacitat mínima de l'aljub o aljubs que s'instal·lin a cada parcel·la haurà de ser tal que permeti emmagatzemar: a) el volum requerit per la normativa contra incendis, si s'escau i b) l'aigua de pluja recollida a les cobertes dels edificis, amb destinació al reg i/o sanejament de l'activitat empresarial, amb el volum mínim que resulti de multiplicar els metres quadrats de superfície de coberta per 0,015 m3.

La normativa a què es refereix el present article s'ha d'entendre la vigent o, si escau, la que pugui substituir-la en un futur.

VII.- NORMES D'ESTÈTICA

Article 42. - Composició de l'edificació.

La composició de l'edificació dins de la parcel·la serà lliure mentre es respectin les distàncies mínimes a llinars, ocupacions i alçades màximes, etc. fixades en aquestes Ordenances.

Article 43. - Edificació per fases

En totes les parcel·les, a l'iniciar-se la construcció, haurà d'ocupar-se com a mínim un 25% de la superfície màxima aprofitable, podent conservar la resta per a futures ampliacions quan els programes de desenvolupament de les seves instal·lacions així ho exigeixin, i als efectes d'una edificació homogènia haurà de presentar-se, en el seu dia projecte complet de les façanes, a la qual cosa quedaran subjectes les possibles ampliacions.

En aquest supòsit, hauran de tenir tractament de façana totes les parts de l'edificació, amb la finalitat d'evitar que durant el lapse de temps,

entre la primitiva construcció i la seva ampliació puguin quedar murs cecs al descobert.

Article 44. - Espais lliures d'edificació en parcel·les

Els espais no ocupables per a l'edificació resultants de l'aplicació de les Ordenances es destinaran a vials interiors de parcel·la i lliure permanent, podent aquest últim enjardinar o en cas contrari serà obligatòria la seva pavimentació amb ferms rígids o flexibles. S'admetran, així mateix, la utilització d'aquests espais com a aparcament a l'aire lliure.

Queda prohibit l'emmagatzematge de matèries primeres, productes semi-elaborats o finals, en la franja davantera i a la zona de reculada a mitgeres (3 metres). A la resta, queda prohibit el dipòsit de deixalles i altres productes potencialment contaminants, tant pel sòl com per l'aire i aigües pluvials.

Article 45. - Tanques

Les parcel·les o solars seran objecte de tancament obligat mitjançant tanques en tota la línia del seu perímetre i hauran de quedar degudament delimitats, respecte a les parcel·les o solars i carrers confrontant, llevat en el seu front al vial en la zona de reculada que haurà de ser obert i pavimentat amb el mateix tractament que els aparcaments públics.

Les tanques s'ajustaran a les condicions estipulades en les Normes del PGOU fixant-se en un metre el tancament opac, d'obra, i vegetal per sobre d'ella fins a una alçada màxima de 2,40 metres.

Article 46. - Condicions estètiques.

La composició estètica, en general, serà lliure, però apropiada al caràcter industrial de la zona.

Totes les cares i paraments verticals, de l'edificació siguin o no façanes a la via pública, seran tractades amb la mateixa dignitat, en la composició i en l'ús de materials, així com amb tractament de xapes metàl·liques o altre material d'acord a l'ús de aquest tipus d'edificacions; així mateix tots els cossos de construcció compresos a la zona edificable, siguin construccions principals o complementàries, seran projectades i executades amb la mateixa qualitat en la composició i en l'ús dels materials que la componguin, construint conjunts homogenis.

Per l'acabat dels paraments de fàbrica de blocs es disposarà l'arrebossat de la seva cara externa i pintat del mateix en colors ocres o blancs. S'admetran igualment els revestiments de façanes a base de morter lleuger impermeabilitzant amb acabat raspat o pedra projectada, en la mateixa gamma de colors.

Quan, per al cobriment de la nau o edifici s'hagin utilitzat cobertes inclinades de fibrociment o xapa metàl·lica es construirà una imposta perimetral que rectificui i amagui les dents de serra de l'esmentada coberta.

La imposta podrà ser de fàbrica, xapa metàl·lica o fibrociment i anirà pintada en color d'acord amb l'edifici.

Article 47. - Publicitat exterior.

L'activitat publicitària exterior quedarà subjecta al que disposa la Llei 61/1964, d'11 de juny sobre Estatut de la Publicitat, el Decret 917/1967, de 20 d'abril i les limitacions establertes en la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, i a l'Ordenança municipal que, si escau, li sigui d'aplicació.

Els rètols, lluminosos o no, i els seus elements de subjecció han de complir les següents condicions:

- No sobresortiran més de 0,15 m. del pla de la façana llevat que es recolzin sobre marquesina o adossats al cant de la mateixa.
- A cada edifici podrà instal·lar-se un sol anunci o rètol per façana, indicatiu de la propietat o ús d'aquest, que se situarà a partir de l'alçada de la planta baixa i sempre per sobre dels 3,50 m. d'alçada sobre el paviment de la vorera.
- També podrà instal·lar-se a partir de l'alçada reguladora sempre que no la sobrepassi en més de 2,00 m.
- Ni en la seva composició, forma o colors podrà tenir semblança a prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.
- El seu contingut, forma, color o situació no ocasionarà molèsties a tercers ni atemptar al decòrum públic.

