



Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MENORCA

12292 *Pla parcial d'ordenació de l'ampliació del polígon industrial sector NP 1-2 d'Alaior (Exp. 46PPO03601)*

Complementant l'anunci publicat en el BOIB núm. 79, de 5 de juny de 2004, relatiu al compliment de prescripcions de l'aprovació definitiva del Pla parcial d'ordenació de l'ampliació del polígon industrial sector NP 1-2 d'Alaior (Exp. 46PPO03601)

Atès que el Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió extraordinària de 21 de març de 2005, va donar el vistiplau del Text Refós de Pla Parcial amb la següent observació: L'article 38 del Text refós s'entendrà redactat d'acord amb l'acompliment de prescripcions aprovades pel Ple de dia 24/05/2004 que diu: «El tipo de ordenación será según alineación a vial. Es obligatoria la doble orientación de todas las industrias, debiéndose cumplir la normativa vigente de protección contra incendios».

Es publiquen a continuació les Ordenances Reguladores del «Text Refós segons l'acord del Ple del Consell Insular de Menorca de 24 de maig de 2004, de compliment de prescripcions de l'aprovació definitiva del Pla Parcial».

ORDENANCES REGULADORES

ÍNDEX

I. GENERALITATS I TERMINOLOGIA DE CONCEPTES

II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

III. NORMES D'EDIFICACIÓ

III. 1 Condicions comunes a totes les zones

III.2 Normes particulars de cada zona

I. GENERALITATS I TERMINOLOGIA DE CONCEPTES

Art. 1 DEFINICIÓ

Aquestes normes urbanístiques formen part del Pla Parcial d'Ordenació del sector NP 1-2, delimitat en el Pla General Municipal d'Ordenació Urbana aprovat definitivament el 7 de novembre de 1989 per la Secció Insular de Menorca de la Comissió Provincial d'Urbanisme.

Art. 2 TRAMITACIÓ

Es tramita conjuntament amb el programa d'Actuació Urbanística del sector NP 1-2.

Art. 3 CONTINGUT

El Pla Parcial està integrat pels documents següents:

1. Memòria justificativa de l'ordenació i les seves determinacions
2. Plànols d'Informació
3. Plànols de Projecte
4. Ordenances reguladores
5. Pla d'Etapes
6. Estudi Econòmic Financer

Art. 4 ÀMBIT TERRITORIAL

El Pla Parcial regirà en tot el territori delimitat pel sector NP 1-2 del vigent Pla General.

Art. 5 INTERPRETACIÓ

Les determinacions d'aquestes Normes s'interpretaran sobre la base d'aquells criteris que tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la unitat social del moment en què han de ser aplicats.





Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà al que indiquin els plànols d'escala major (el divisor de l'escala més petita), és a dir, en els quals la definició sigui més exacta.

Si es produïssin contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla parcial en els diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis o un índex d'aprofitament menor.

Art. 6 DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

A fi de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla Parcial, s'elaborarà, segons preveuen la llei del Sòl i els seus Reglaments, el projecte d'Urbanització i el de Compensació.

Art. 7 ÍNDEX DE VOLUM EDIFICABLE BRUT

En l'índex màxim de volum expressat en m³/m² (metre cúbic per metre quadrat del sector NP 1-2). S'exclouen del volum els dipòsits de líquids, els accessos de titularitat pública sota pòrtics, les àrees de serveis tècnics i els equipaments de titularitat pública: esportiu i social.

Art. 8 ÍNDEX DE VOLUM EDIFICABLE NET

L'índex edificable net és el resultat de dividir el volum màxim permès en cada parcel·la per la superfície d'aquesta. S'expressa en m³/m²s.

Art. 9 ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA

És el límit màxim d'edificabilitat (d'ús privat) expressat en m²t/m²s (metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl), del sector NP 1-2.

Art. 10 ÍNDEX D'EDIFICABILITAT

És el resultat de dividir la superfície construïble màxima en cada parcel·la per la superfície d'aquesta, segons la definició de l'art. 151.o) del vigent P.G.O.U.

Art. 11 PARCEL·LA

Porció de sòl edificable, segons la definició de l'art. 151 a) del vigent P.G.O.U.

Art. 12 OCUPACIÓ MÀXIMA PARCEL·LA

L'ocupació màxima de la parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints, segons la definició de l'art. 186 del vigent P.G.O.U.

Art. 13 PLANTA BAIXA

Primera planta de l'edifici a nivell de sòl, o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalin les normes, segons la definició de l'art. 151 c) del vigent P.G.O.U.

Art. 14 PLANTA PIS

Tota planta que estigui per sobre de la planta baixa, segons la definició de l'art. 151 i) del vigent P.G.O.U.

Art. 15 PLANTA SOTERRANI

Planta situada sota la planta baixa, segons la definició de l'art. 151 d) del vigent P.G.O.U. Tota planta enterrada o semienterrada sempre que el seu sostre estigui a menys de cinquanta centímetres per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més de cinquanta centímetres per sobre d'aquest nivell, tindrà la consideració de planta baixa. És precís que la planta soterrani compleixi les condicions mínimes de reculada especificades per a les plantes pis (PB, P1º, P2º). No computa a l'efecte del càlcul de l'índex d'edificabilitat ni de l'índex de volum edificable net.

Art. 16 SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ

Els terrenys que siguin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament, més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions i aparcament d'ús privat.

Art. 17 ALTURA MÀXIMA I NÚMERO DE PLANTES



L'altura màxima és la que poden aconseguir les edificacions excepte excepcions expresses, segons la definició de l'art. 151 n) del vigent P.G.O.U.

El nombre màxim de plantes és el nombre màxim de plantes permeses, dins de l'altura reguladora. Han de respectar-se conjuntament aquestes dues constants: altura i nombre de plantes, a exclusió de soterranis i semisoterranis, segons la definició de l'art. 151 o) del vigent P.G.O.U.

En l'Ordenació segons Alineació de Vial l'altura es determina segons l'especificat en l'art. 170 del vigent P.G.O.U.

En l'Ordenació segons Ocupació de Parcel·la l'altura es determina segons l'especificat en l'art. 187 del vigent P.G.O.U.

Art. 18 ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA MUNICIPAL

En l'Ordenació segons Alineació de Vial la profunditat edificable màxima es determina i es grafia en els plànols de Zonificació. Es delimita per la línia posterior de l'edificació que resulta del traçat en posició equidistant dels fronts de via pública semblant a la d'una illa.

Art. 19 ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA MUNICIPAL

Estan subjectes a llicència municipal tots els actes als quals es refereix l'art. 2 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

Art. 20 LLICÈNCIES D'OBRES. CADUCITAT.

S'estarà al que es preveu en l'art. 29 del vigent P.G.O.U. i en el capítol I Secció 2ª de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

Art. 21 SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'OBRES DE NOVA CONSTRUCCIÓ I SIMILARS

A més de la documentació especificada en els art. 31 i 33 del vigent P.G.O.U., haurà d'adjuntar-se "Assumeix" de Direcció facultativa per part de tècnics competents.

Art. 22 LLICÈNCIA D'AGRUPACIÓ DE PARCEL·LES

Podrà efectuar-se l'agrupació de parcel·les per formar una parcel·la resultant de major superfície que les previstes inicialment.

Amb la sol·licitud de llicència d'agrupació haurà d'adjuntar-se la següent documentació:

Memòria explicativa en la qual s'estableixin les condicions de la parcel·lació, es descriguin les parcel·les a agrupar i es descriguin la parcel·la o parcel·les resultants, amb expressió de la seva superfície, emplaçament i condicions d'edificabilitat.

Certificat de domini i estat de càrregues de les parcel·les, expedit pel registre de la propietat.

Plànol de situació i emplaçament

Pla topogràfic d'informació a escala 1/1000 en el qual se situïn les fites de la finca i es representin els elements naturals i construccions existents.

Plànol d'agrupació a escala 1/1000 en el qual es reflecteixin les dades que constin en la memòria.

II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 23 QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Segons l'establert en l'art. 3 de les Normes del P.A.U. els terrenys inclosos en el sector NP 1-2 es qualifiquen de la següent forma:

Sistema local viari i aparcaments de domini públic	24,31%
Sistema local d'espais lliures de domini públic	10,00%
Equipament esportiu públic	2,00%
Equipament social públic	1,00%
Serveis Tècnics de Domini Públic	0,19%
Equipament comercial privat	1,02%



Industrial I segons alineació de vial	15,63%
Industrial II segons ocupació de parcel·la	45,85%
TOTAL	100,00%

Art. 24 PARCEL·LACIONS

La Parcel·lació reflectida en el present Pla Parcial s'ha d'entendre amb caràcter provisional, indicatiu i als efectes de càlcul infraestructural. La parcel·lació definitiva serà la resultant i contemplada en el projecte de Compensació. Les modificacions sobre el parcel·lari hauran de ser objecte de llicència. La documentació requerida per a la sol·licitud de llicència serà la mateixa que la precisa per a l'agrupació de parcel·les.

Art. 25 PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Per a la seva confecció i redacció s'estarà a l'establert en els art. 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament Urbanístic, segons art. 119 del vigent P.G.O.U.

El Projecte d'Obres d'Urbanització del Pla Parcial haurà de redactar-se en un termini no superior als sis mesos des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Programa d'Actuació urbanística i del pla parcial del sector NP 1-2. Els criteris de redacció estan reflectits en la Memòria del present Pla Parcial.

Art. 26 ESTUDIS DE DETALL

Per a la seva confecció i redacció s'estarà a l'establert en els art. 65 i 66 del Reglament de Planejament Urbanístic, segons art. 20 del vigent P.G.O.U., que estableix del Desenvolupament Optatiu del P.G.O.U.

III NORMES D'EDIFICACIÓ**III.1 CONDICIONS COMUNES A TOTES LES ZONES****Art. 27 TIPUS D'ORDENACIÓ**

Els tipus d'ordenació seran segons ocupació de parcel·la i segons alineació de vial.

Regulació de la zona segons alineació de vial. En el no especificat en les presents Ordenances serà aplicable l'especificat en els art. 167, 168, 169, 170 del vigent P.G.O.U.

Regulació de la zona d'ordenació segons ocupació de parcel·la. En el no especificat en les presents Ordenances serà aplicable l'especificat en els art. 183, 184, 185.1º, 186, 187.1º, 187.2º, 188, 189, 190 i 192 del vigent P.G.O.U.

Art. 28 CLASSES D'USOS**A. Segons la seva funció**

1.- Ús d'habitatge unifamiliar annexa. Comprèn l'edifici destinat a habitatge unifamiliar, annex a la indústria, a l'equipament comercial, a l'equipament social o a l'equipament esportiu.

2.- Ús de Bar, Restaurant i similar. Comprèn els nombres 55.400 i 55.300 de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques, CNAE-93, aprovada per Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre.

3.- Ús comercial. Comprèn les següents activitats de la CNAE-93: 50.1, 50.2, 50.3, 50.4, 50.5, 52.1, 52.2, 52.3, 52.4, 52.5, 93.02, 93.04 i 93.05

4.- Ús d'Oficina. Comprèn les activitats incloses en les seccions J i K de la CNAE-93,

5.- Ús de magatzem. Comprèn les activitats incloses en el capítol 51 (secció G), comerç a l'engròs i intermediaris del comerç, excepte de vehicles de motor i motocicletes de la CNAE-93,

Els usos comercials i de magatzem que, per les seves característiques – matèries impulsades, emmagatzematges o mitjà utilitzats- originin molèsties o generin risc a la salubritat de les persones o de les coses es regiran pel que s'estableix per a l'ús industrial.

6.- Ús industrial. Comprèn les activitats incloses en la secció D de la CNAE-93,



Comprèn, entre d'altres, les següents activitats:

Indústria d'alimentació, begudes i tabac.
Indústria tèxtil i de la confecció.
Indústria del cuir i del calçat.
Indústria de la fusta i del suro.
Indústria del paper.
Edició, Arts Gràfiques i Reproducció de suports gravats.
Indústria química.
Indústria de transformació del cautxú i matèries plàstiques.
Indústria d'altres productes Minerals no metàl·lics.
Metal·lúrgia i fabricació de Productes Metàl·lics.
Indústria de la construcció de maquinària i equip mecànic.
Indústria de material i equip elèctric, electrònic i òptic.
Fabricació de material de transport.
Indústries manufactureras diverses.
Reciclatge.

7.- Usos sanitari – Assistencial. Comprèn les activitats incloses en la secció N de la CNAE-93.

Ús sanitari assistencial és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn dispensaris, consultoris i similars.

L'ús sanitari assistencial també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

També comprèn els edificis destinats a allotjament comunitari, llar d'ancians i guarderia.

8.- Ús cultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions com a museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ser centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars. Correspon a les activitats corresponents als nombres 92.510, 92.521, 92.522 i 92.311 de la CNAE.

9.- Ús Religios. Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples o esglésies. Correspon al número 91.310 de la CNAE-93.

10.- Ús Esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports. Inclou també la pràctica esportiva a l'aire lliure. Correspon als nombres 92.6 de la CNAE-93.

11.- Ús administratiu. Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració Pública. Comprèn les activitats incloses en la secció L de la CNAE-93.

12.- Ús recreatiu. Comprèn les manifestacions col·lectives d'oci i temps lliure. Correspon a les activitats incloses en els capítols 91 i 92 de la CNAE-93.

13.- Ús de viabilitat

És l'ús que correspon als espais utilitzats exclusivament per al trànsit de vehicles i persones. Està comprès en aquest l'ús d'aparcament.

B. Per la seva naturalesa

Per la seva naturalesa els usos es divideixen en públics i privats.

Es consideren usos públics aquells que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública, de domini i ús públic.

Es considera ús privat el que es desenvolupa en terrenys de propietat privada.

Art. 29 ÍNDEX DE VOLUM EDIFICABLE BRUT DEL SECTOR NP 1-2

L'índex de volum edificable brut màxim es fixa en 3,782 m3/m2

Art. 30 ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA DEL SECTOR NP 1-2

L'índex d'edificabilitat bruta es fixa en 0,719 m2t/m2

**Art. 31 APARCAMENTS**

Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 per 4,50 metres.

Del total de places d'aparcament previstes en el Pla parcial, es reservarà un 2 per 100, com a mínim, per a usuaris minusvàlids. Aquestes places tindran una superfície rectangular mínima de 3,30 per 4,00 metres. La superfície d'aparcament mínima per plaça, incloent la part proporcional d'accessos no serà inferior a 20 metres quadrats.

Art. 32 CONDICIONS D'AMBIENT I ESTÈTIQUES

Els edificis a construir o reformar procuraran adaptar-se a l'ambient de la població i al paisatge.

Totes les façanes a vies públiques o visibles des de la mateixa, hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i si més no els paraments aniran revocats i pintats. Sense aquests requisits no podran de cap manera donar-se per acabades les obres, en tot o en part.

A les zones industrials 1-1 i 1-2 no és obligatori l'ús de coberta de teula àrab, havent de ser en qualsevol cas les cobertes inclinades de color vermell teula.

El volum màxim en un sol edifici serà de 10.000 m³. En cas que el procés industrial o activitat requereixin major volum es justificarà.

Art. 33 CONSTRUCCIONS AUXILIARS

A les zones industrials 1-1 i 1-2 s'admeten les garites o casetes de control, d'accés de persones i materials, i les casetes de comptadors de serveis urbans o transformadors d'electricitat, que podran construir-se quan sigui necessari, a la franja de separació entre l'edifici principal i el carrer. S'admeten els serveis o instal·lacions de tipus mecànic o de transport, tals com a bàscules, cintes, grues, ... que no comptabilitzaran com a ocupació de sòl.

Els cossos edificats destinats als usos especificats anteriorment en aquest article o qualsevols altres que puguin considerar-se auxiliars de l'activitat industrial o al servei del personal (dispensari, vestuari, oficines, menjador,...) podran donar lloc a una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la; aquests cossos seran sempre en la planta baixa, no excediran de 3,50 m d'altura i, excepte les toleràncies assenyalades, mantindran les distàncies que les edificacions hagin de mantenir als límits de la parcel·la.

Art. 34 TANCAMENTS

Els tancaments que donin a espais lliures públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les seves alienacions i rasants. L'altura màxima dels tancaments opacs en cap cas podrà sobrepassar l'altura d'1,20 metres i tancat de tela metàl·lica, gelosia o vegetació verda fins a 2 m d'altura, mesurats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 35 BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

Els projectes d'edificació i d'urbanització que desenvolupin les determinacions d'aquest Pla parcial haurà de preveure les mesures corresponents per eliminar les barreres arquitectòniques. Havent de complir específicament la normativa d'aplicació, entre altres la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques i el Decret 96/1994, de 27 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

Art. 36 ALTURA MÍNIMA DE LES PLANTES DE L'EDIFICACIÓ

S'estarà a l'especificat en els art. 154, 155 i 156 del vigent P.G.O.U.

L'altura lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 metres.

L'altura lliure mínima de la planta baixa serà de 3,50 metres, en el cas d'usos comercials, magatzems i tallers, indústries, etc... i mínima de 2,80 metres en el cas d'habitatge, oficines i comerços menors de 80 m².

L'altura lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 metres.

III.2 CONDICIONS PARTICULARS DE CADA ZONA INDUSTRIAL – 1 PRIVAT (1-1)**Art. 37 ÍNDEX DE VOLUM EDIFICABLE NET**

L'índex de volum edificable net màxim per parcel·la es fixa en 6,40 m³/m²s



Art. 38 TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'Ordenació serà segons alineació de vial. És obligatòria la doble orientació de totes les indústries. Havent-se de complir la normativa vigent de protecció contra incendis: Condicions de Protecció contra incendis als edificis NBE-CPI/96 (Reial Decret 2177/1996, de 4 d'octubre), Reglament d'Instal·lacions de Protecció (Reial Decret de 5 de novembre de 1993, nº 1943/1993).

Art. 39 DESTINACIÓ DELS TERRENYS

La destinació dels terrenys serà privat

Art. 40 CONDICIONS DE PARCEL·LA

S'apliquen les condicions següents

a) Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà de 300 m²

b) Índex d'edificabilitat

L'índex d'intensitat neta de l'edificació serà d'1,60 m²/m²s

c) Ocupació màxima

L'ocupació màxima de les edificacions serà del 80% de la parcel·la

d) Altura màxima

L'altura màxima de l'edificació serà de vuit (8) metres, corresponents a PB+1. Si el procés industrial o activitat requereixen major altura, es justificarà. Les xemeneies, torres, ponts-grua, sitges de pinsos, construccions i tot tipus d'elements en els quals per exigències del procés industrial o activitat resulti obligat sobrepassar l'altura màxima assenyalada podran ser autoritzats sempre que de la seva construcció no es derivin perjudicis a tercers i que no sobrepassin en cap cas els 30 m d'altura.

i) Façana mínima

La longitud mínima de façana de les parcel·les serà de 12 metres

f) Separacions mínimes als límits del solar

Les edificacions es separaran un mínim de tres (3) metres del fons del solar. La màxima profunditat edificable s'especifica en el plànol de zonificació.

g) Voladissos

No es permetrà cap tipus de voladiu que sobresurti dels plans de façana.

h) Tancaments

El tancament de les parcel·les serà de murs d'obra revocats i pintats, fins a una altura màxima d'1,20 metres. Sobre aquesta altura només es podrà efectuar el tancament amb elements en gelosia, metàl·lic o vegetació fins a una altura màxima de 2,00 metres. Els tancaments de mitgeres entre parcel·les s'hauran de regir per les mateixes altesures màximes.

Art. 41 CONDICIONS D'ÚS

Ús global:	Industrial en categories 1ª, 2ª i 3ª, segons la definició del P.G.O.U.
Usos compatibles:	Magatzem Oficina Comercial quan vagi lligat als productes elaborats per la pròpia indústria, o quan es tracti de comerços que per les seves característiques de mida o necessitats d'accessibilitat facin difícil la seva implantació en el nucli de la població. La mida mínima dels establiments comercials no associats a la pròpia indústria serà de 300 m ² de superfície útil per a l'exposició i la venda al públic destinada a aquest ús. En cada parcel·la només es podrà implantar un establiment comercial.



INDUSTRIAL – 2 PRIVAT (1-2)

Art. 42 ÍNDEX DE VOLUM EDIFICABLE NET

L'índex de volum edificable net màxim per parcel·la es fixa en 6,00 m³/m²s

Art. 43 TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'Ordenació serà segons ocupació de parcel·la. És obligatòria la doble orientació de totes les indústries.

Art. 44 DESTINACIÓ DELS TERRENYS

La destinació dels terrenys serà privat

Art. 45 CONDICIONS DE PARCEL·LA

S'apliquen les condicions següents

a) Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà d'1,200 m²

b) Índex d'edificabilitat

L'índex d'intensitat neta de l'edificació serà d'1,00 m²t/m²s

c) Ocupació màxima

L'ocupació màxima de les edificacions serà del 60% de la parcel·la

d) Altura màxima

L'altura màxima de l'edificació serà de deu (10) metres, corresponents a PB+2. Si el procés industrial o activitat requereixen major altura, es justificarà. Les xemeneies, torres, ponts-grua, sitges de pinsos, construccions i tot tipus d'elements en els quals per exigències del procés industrial o activitat resulti obligat depassar l'altura màxima assenyalada podran ser autoritzats sempre que de la seva construcció no es derivin perjudicis a tercers i que no sobrepassin en cap cas els 30 m d'altura

i) Façana mínima

La longitud mínima de façana de les parcel·les serà de 20 metres

f) Separacions mínimes als límits del solar

Les edificacions es separaran un mínim de 5 metres als vials i un mínim de 3 metres a la resta de llindecs (fins i tot aparcaments i àrees de serveis tècnics).

g) Voladissos

No es permetrà cap tipus de voladís que sobresurti dels plans de façana.

h) Tancaments

El tancament de les parcel·les serà de murs d'obra revocats i pintats, fins a una altura màxima d'1,20 metres. Sobre aquesta altura només es podrà efectuar el tancament amb elements en gelosia, metàl·lic o vegetació fins a una altura màxima de 2,00 metres. Els tancaments de mitgeres entre parcel·les s'hauran de regir per les mateixes altesres màximes.





Art. 46 CONDICIONS D'ÚS

Ús global:	Industrial en categoria 1ª, 2ª i 3ª, segons la definició del P.G.O.U.
Usos compatibles:	Magatzem Oficina Comercial quan vagi lligat als productes elaborats per la pròpia indústria, o quan es tracti de comerços que per les seves característiques de mida o necessitats d'accessibilitat facin difícil la seva implantació en el nucli de la població. La mida mínima dels establiments comercials no associats a la pròpia indústria serà de 300 m2 de superfície útil per a l'exposició i la venda al públic destinada a aquest ús. En cada parcel·la només es podrà implantar un establiment comercial. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar en la modalitat d'un habitatge per parcel·la i d'una unitat per cada activitat. La superfície màxima serà 120 m2

Haurà d'adscriure's un mínim del 21% de la superfície de la parcel·la per aparcament i maniobra.

EQUIPAMENT COMERCIAL PRIVAT (ZC)

Art. 47 ÍNDEX DE VOLUM EDIFICABLE NET

L'índex de volum edificable net màxim per parcel·la es fixa en 3,00 m3/m2s

Art. 48 TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'Ordenació serà segons ocupació de parcel·la

Art. 49 DESTINACIÓ DELS TERRENYS

La destinació dels terrenys serà privada

Art. 50 CONDICIONS DE PARCEL·LA

S'apliquen les condicions següents

a) Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà la destinada a aquest ús en el Pla Parcial

b) Índex d'edificabilitat

L'índex d'intensitat neta de l'edificació serà d'1,00 m2t/m2s

c) Ocupació màxima

L'ocupació màxima de les edificacions serà del 60% de la parcel·la

d) Altura màxima

L'altura màxima de l'edificació serà de vuit (8) metres, corresponents a PB+1.

i) Façana mínima

La longitud mínima de façana de les parcel·les serà de 20 metres

f) Separacions mínimes als límits del solar

Les edificacions se separaran un mínim de 5 metres als vials i un mínim de 3 metres a la resta de llinde. Per una sola vegada i mitjançant Estudi de Detall podran modificar-se les condicions de reculada.

g) Voladissos

No es permetrà cap tipus de voladís que sobresurti dels plans de façana.





h) Tancaments

El tancament de les parcel·les serà de murs d'obra revocats i pintats, fins a una altura màxima d'1,20 metres. Sobre aquesta altura només es podrà efectuar el tancament amb elements en gelosia, metàl·lic o vegetació fins a una altura màxima de 2,00 metres. Els tancaments de mitgeres entre parcel·les s'hauran de regir per les mateixes altures màximes.

Art. 51 CONDICIONS D'ÚS

Ús global:	Comercial
Usos compatibles:	Bar, restaurant, cafeteria Oficina Sanitari assistencial Recreatiu Religiós S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar al servei del centre en la modalitat d'un habitatge per parcel·la mínima. La superfície màxima serà 120 m2.

A l'interior de la parcel·la haurà de preveure's una plaça d'aparcament per cada 100 m2 de superfície útil de sostre destinada a ús comercial.

EQUIPAMENT ESPORTIU PÚBLIC (ZD)

Art. 52 ÍNDEX DE VOLUM EDIFICABLE NET

L'índex de volum edificable net màxim per parcel·la es fixa en 3.00 m3/m2s

Art. 53 TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'Ordenació serà segons ocupació de parcel·la

Art. 54 DESTINACIÓ DELS TERRENYS

La destinació dels terrenys serà pública

Art. 55 CONDICIONS DE PARCEL·LA

S'apliquen les condicions següents

a) Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà la destinada a aquest ús en el Pla Parcial

b) Índex d'edificabilitat

L'índex d'intensitat neta de l'edificació serà d'1,00 m2t/m2s

c) Ocupació màxima

L'ocupació màxima de les edificacions serà de 50% de la parcel·la

d) Altura màxima

L'altura màxima de l'edificació serà de vuit (8) metres, corresponents a PB+1. Aquesta altura es podrà sobrepassar fins a un màxim de 10 metres, quan ho justifiquin les característiques i finalitat de l'equipament, mitjançant la formulació del corresponent Estudi de Detall.

i) Façana mínima

La longitud mínima de façana de les parcel·les serà de 20 metres

f) Separacions mínimes als límits del solar

Les edificacions es separaran un mínim de 5 metres als vials i un mínim de 3 metres a la resta de llindecs. Per una sola vegada i





mitjançant Estudi de Detall podran modificar-se les condicions de reculada.

g) Voladissos

No es permetrà cap tipus de voladís que sobresurti dels plans de façana.

h) Tancaments

El tancament de les parcel·les serà mitjançant murs d'obra revocats i pintats, fins a una altura màxima d'1,20 metres. Sobre aquesta altura només es podrà efectuar el tancament amb elements en gelosia, metàl·lic o vegetació fins a una altura màxima de 2,00 metres. Els tancaments de mitgeres entre parcel·les s'hauran de regir per les mateixes altures màximes.

Art. 56 CONDICIONS D'ÚS

Ús global:	Esportiu
Usos compatibles:	Annexes a les instal·lacions esportives: comercial, bar i restaurant.

EQUIPAMENT SOCIAL PÚBLIC (ZS)

Art. 57 ÍNDEX DE VOLUM EDIFICABLE NET

L'índex de volum edificable net màxim per parcel·la es fixa en 3.00 m3/m2s

Art. 58 TIPUS D'ORDENACIÓ

El tipus d'Ordenació serà segons ocupació de parcel·lari

Art. 59 DESTINACIÓ DELS TERRENYS

La destinació dels terrenys serà pública

Art. 60 CONDICIONS DE PARCEL·LA

S'apliquen les condicions següents

a) Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà la destinada a aquest ús en el Pla Parcial

b) Índex d'edificabilitat

L'índex d'intensitat neta de l'edificació serà d'1,00 m2t/m2s

c) Ocupació màxima

L'ocupació màxima de les edificacions serà de 60% de la parcel·la

d) Altura màxima

L'altura màxima de l'edificació serà de vuit (8) metres, corresponents a PB+1. Aquesta altura es podrà sobrepassar fins a un màxim de 10 metres, quan ho justifiquin les característiques i finalitat de l'equipament, mitjançant la formulació del corresponent Estudi de Detall.

i) Façana mínima

La longitud mínima de façana de les parcel·les serà de 20 metres

f) Separacions mínimes als límits del solar

Les edificacions es separaran un mínim de 5 metres als vials i un mínim de 3 metres a la resta de l'indes. Per una sola vegada i mitjançant Estudi de Detall podran modificar-se les condicions de reculada.





g) Voladissos

No es permetrà cap tipus de voladís que sobresurti dels plans de façana.

h) Tancaments

El tancament de les parcel·les serà de murs d'obra revocats i pintats, fins a una altura màxima d'1,20 metres. Sobre aquesta altura només es podrà efectuar el tancament amb elements en gelosia, metàl·lic o vegetació fins a una altura màxima de 2,00 metres. Els tancaments de mitgeres entre parcel·les s'hauran de regir per les mateixes altures màximes.

Art. 61 CONDICIONS D'ÚS

Ús global:	Recreatiu
Usos compatibles:	Oficines Sanitari – assistencial Cultural Religiós Administratiu S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar annex al servei del centre en la modalitat d'un habitatge per parcel·la mínima. La superfície màxima de l'habitatge serà 120 m2

SERVEIS TÈCNICS DE DOMINI I ÚS PÚBLIC (ST)

Art. 62 DESTINACIÓ DELS TERRENYS

La destinació dels terrenys serà pública

Art. 63 CONDICIONS D'ÚS

En els terrenys solament podran instal·lar-se els centres de transformació destinats al subministrament elèctric de les parcel·les.

Art. 64 CONDICIONS DE PARCEL·LA

a) Parcel·la mínima

La parcel·la mínima serà la destinada a aquest ús en el Pla Parcial: 45,76 m2

b) Altura màxima

L'altura màxima de l'edificació serà de quatre metres i mig (4,50) metres, corresponents a PB. Si es necessària major altura es justificarà.

c) Separacions mínimes als límits del solar

Les edificacions se separaran un mínim d'1 metre als vials i a la resta de llindes.

d) Tancaments

El tancament de les parcel·les serà de murs d'obra revocats i pintats, fins a una altura màxima d'1,20 metres. Sobre aquesta altura només es podrà efectuar el tancament amb elements en gelosia, metàl·lic o vegetació fins a una altura màxima de 2,00 metres. Els tancaments de mitgeres entre parcel·les s'hauran de regir per les mateixes altures màximes.

Art. 65 CONDICIONS ESTÈTIQUES DELS CENTRES DE TRANSFORMACIÓ

Tots els centres de transformació hauran de guardar les característiques pròpies de l'edificació. Es remataran amb teula àrab. Tots els paraments aniran revocats amb morter C.P. interior i exteriorment i pintats de color blanc.

SISTEMA LOCAL DE VIALS I APARCAMENTS DE DOMINI I ÚS PÚBLIC (V)

Art. 66 DEFINICIÓ

Comprèn els terrenys destinats a vials i aparcaments

**Art. 67 DESTINACIÓ DELS TERRENYS**

La destinació dels terrenys serà públics

Art. 68 TIPUS DE VIALS

Els vials tindran un ample de 13 o 16 metres, segons les especificacions efectuades en el Pla Parcial

Art. 69 VORERES

Totes les façanes de les diferents parcel·les hauran de tenir voreres per facilitar el lliure trànsit de vianants. L'ample mínim de les voreres serà de 2 metres.

Art. 70 ACORDS HORITZONTALS

Els acords horitzontals entre les diferents alienacions es faran amb un arc de circumferència igual a 7,50 metres.

Art. 71 ALINEACIONS I RASANTS

Les alineacions i rasants a observar en la present ordenació seran les que assenyala el Pla Parcial d'Ordenació, les quals hauran de ser ajustades de manera definitiva en el Projecte d'Urbanització.

Per minimitzar l'impacte dels desmunts i terraplens visibles des de les vies públiques es plantaran plantes autòctones i de poc consum d'aigua que també serviran per fixar-los. Per minimitzar l'impacte dels edificis es plantaran arbres de creixement ràpid a les dues zones verdes centrals situades entre els carrers 4 i 5. També es plantaran arbres de creixement ràpid en la vorera del carrer 2 en la qual no hi ha edificacions.

SISTEMA LOCAL D'ESPAIS LLIURES DE DOMINI I ÚS PÚBLIC (ZV)**Art. 72 DEFINICIÓ**

Comprèn els terrenys destinats a espais lliures amb arbrat i jardineria en proporció precisa per a cada cas concret.

Art. 73 DESTINACIÓ DELS TERRENYS

La destinació dels terrenys serà pública.

Art. 74 USOS

Als parcs i jardins només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquest sòl.

Els parcs públics s'hauran d'ordenar prioritàriament amb jardineria, arbrat i tindran una superfície permeable superior al quaranta per cent (40%). S'admeten edificis culturals sempre que ocupin menys del 3% de la superfície total del parc. L'altura màxima de les edificacions serà de 7 m (PB+1). Les edificacions se situaran fora de la zona d'alzinars existents.

Excepcionalment, als parcs i jardins majors de 5000 m2 de superfície, es permetrà la ubicació d'instal·lacions esportives públiques a l'aire lliure i els corresponents aparcaments, amb una ocupació màxima del 30% de la zona verda.

L'espai per a circulació de servei o aparcament a l'aire lliure no superarà el 5% de la superfície adscrita a aquest espai lliure. Com a mínim haurà de destinar-se a aparcament públic un 2% de la superfície total adscrita a espai lliure.

Tal i com s'indica en l'informe elaborat el mes de gener de 2004, i remès pel Consell Insular de Menorca a l'Ajuntament d'Alaior el 17 de febrer de 2004, es proposa el trasllat de la maquinària del «forn de calç» a la major de les zones verdes previstes en el PPO (de 5038,96 m2). Les pautes a seguir seran les següents:

Aixecament topogràfic detallat que possibiliti la correcta situació i ubicació de cada element, per després muntar-ho correctament, amb el corresponent reportatge fotogràfic.

Projecte per desmuntar les instal·lacions que haurà d'incloure les mesures de conservació necessàries per preservar els elements durant el trasllat.



Projecte per tornar a muntar tota la instal·lació conjuntament amb l'edificació al nou espai proposat.

Tant el projecte de desmuntar com el projecte de muntatge hauran de ser aprovats per la Comissió de Patrimoni Històric Artístic de Menorca.

Maó, 26 d'octubre de 2016

Consellera executiva d'Ordenació Territorial i Turística

Susana Irene Mora Humbert

