

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MENORCA

13966***Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó i adaptació al PTI (Exp. 46PGR11701)***

Complementant l'anunci publicat en el BOIB núm. 20 EXT., de 8 de febrer de 2012, relatiu a la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó i adaptació al Pla Territorial Insular de Menorca. (46PGR11701).

Atès que el Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió ordinària de 20 de juny de 2016, adoptà el següent acord:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'ordenació proposada en el Text refós aprovat per l'Ajuntament de Maó, dels àmbits concrets assenyalats en el punt segon de l'acord de Ple del CIM de data 30 de gener de 2012.

- Per la qual cosa s'incorporen al sòl urbà:

1.- L'àmbit qualificat per a la revisió del PGOU de Maó i adaptació al PTI com a zona 8 (recintes amb patrons d'establiments rústics) i com a 9 (naus i grans establiments per a l'activitat no residencial) a l'entrada del nucli de Sant Climent.

2.-L'àmbit qualificat per la revisió del PGOU de Maó i adaptació al PTI com a sistema d'equipament per a ús educatiu (EQ.Ed.) situat al sud del nucli de Sant Climent.

- I continuen mantenint la seva classificació de rústics (no s'incorporen al sòl urbà, a diferència del que es pretenia inicialment):

1.- Els terrenys (part de l'àmbit el situat més a l'est segons l'informe tècnic) del nucli de Sant Climent qualificats de zona 8. El Text Refós aprovat per l'Ajuntament (Ple de l'Ajuntament en data 30 de maig de 2013) els classifica de rústic i qualifica de sòl rústic comú en la categoria d'Àrea de Transició, segons el plànol de la sèrie 2.1 núm. E2.

2. Els terrenys confrontants al polígon de Sant Lluís qualificats com a zona 9. El Text Refós aprovat per l'ajuntament (Ple de l'Ajuntament en data 30 de maig de 2013) els classifica com a rústic, i els qualifica de sòl rústic comú en la categoria de sòl rústic de règim general, segons el plànol de la sèrie 1.2 núm. E4 i de la sèrie 2.1 núm. E4.

SEGON.- Corregir la publicació del text del Pla General d'ordenació urbana de Maó publicat pel Consell Insular en el BOIB de 8/02/2012 en el sentit de què hi ha prescripcions que en el document anomenat «Normes» del Text Refós presentat per l'Ajuntament de Maó han estat complimentades, però que en la publicació del BOIB de data 8/02/2012 no es van complimentar correctament.

D'acord amb l'anterior els articles que s'han de tornar a publicar són els següents:

- Article 46 "Edificis en situació de fora d'ordenació", ha de quedar amb el següent tenor literal:

"1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions que expressament s'assenyalen, les construccions i edificacions següents:

a) Aquelles que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament. En aquesta situació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. Sí que seran autoritzables excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les edificacions esmentades.

b) Aquelles edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que hagi transcorregut el termini de prescripció de la demolició en cada cas aplicable. En aquesta situació no es podrà realitzar cap tipus d'obra. En el cas que aquestes edificacions i construccions s'hagin executat amb posterioritat al dia 1 de març de 1987 no només no es podrà realitzar cap tipus d'obra sinó que a més no podran obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, clavegueram, gas, aigua, telèfon, telecomunicacions o de similar naturalesa. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i planejament vigents.

c) Aquelles edificacions o construccions implantades legalment i en les quals s'hagin executat obres d'ampliació o de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada. En aquesta situació com a mínim són autoritzables les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions i consolidacions sempre que no afectin part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.





També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació instal·lacions per al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i les d'adaptació al reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

En la part il·legal no es podrà dur a terme cap tipus d'obra. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i planejament vigents.

2. En cap cas la situació de fora d'ordenació d'una edificació o instal·lació vincularà la a parcel·la als efectes de poder exhaurir els paràmetres fixats pel planejament.

- L'apartat 2 de l'article 86 ha de quedar amb el redactat següent:

"2. En els plànols normatius de sòl urbanitzable s'utilitza un grafisme específic corresponent a la idea d'eix geomètric i s'identifica a la llegenda adjunta com a "eix del carrer" amb caràcter indicatiu, preferent. El Pla Parcial que el desenvolupi haurà de seguir el traçat d'eix de viari grafiat en els plànols podent-lo modificar per raons justificades. El planejament derivat també podrà ampliar els elements viaris previstos pel PGOU sempre i quan no afectin viaris que tinguin la consideració de Sistemes Generals".

- L'article 129 ha de quedar redactat amb el tenor literal següent (en el Text Refós passa a ser el 124)

- "Article 129. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- Residencial habitatge 1.1, 1.2, 1.3

- Residencial col·lectiu 2

2. COMPATIBLES:

- hotelier 3.1 i 3.3

- comercial 5

- oficines i administració 6

- restauració 7

- cultural i cívica 14

- religiós 15

- serveis 17

B) Usos CONDICIONATS:

- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats convenientment insonoritzats segons les normes vigents).

- tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB).

- sanitari-assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial).

- educatiu 12 (idem 11 i sempre que no impliqui enderrocs o buidats incompatibles amb la naturalesa tipomorfològica de la zona).

- esportiu 13 (idem 8).

- aparcament 16 (limitat a la capacitat de les plantes baixes dels edificis; resta prohibit l'ús d'aparcament en cap altre nivell que no sigui el pla del terra).

En tots els casos, l'Ajuntament podrà demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa.



C) Usos PROHIBITS

3. INCOMPATIBLES:

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats”.

- L'article 138 ha de quedar redactat amb el tenor literal següent (en el Text Refós passa a ser el 133)

- L'article 138. “Condicions d'ús”

“Article 138. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS

- residencial habitatge 1.1, 1.2, 1.3

- residencial col·lectiu 2

2. COMPATIBLES

- hotel·ler 3.1 i 3.3

- comercial 5

- oficines i administració 6

- restauració 7

- cultural i cívica 14

- religiós 15

- serveis 17

B) Usos CONDICIONATS

- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats convenientment insonoritzats segons les normes vigents)

- tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)

- sanitari-assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial)

- educatiu 12 (ídem 11 i sempre que no impliqui enderrocs o buidats incompatibles amb la naturalesa tipomorfològica de la zona)

- esportiu 13 (ídem 8)

- aparcament 16 (limitat a la capacitat de les plantes baixes dels edificis; resta prohibit l'ús d'aparcament en cap altre nivell que no sigui el pla del terra)

C) Usos PROHIBITS

3. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats”.

- L'article 141 ha de quedar redactat amb el tenor literal següent (en el Text Refós passa a ser el 136)

- Article 141. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS





1. CARACTERÍSTICS:

- comercial 5
- oficines i administració 6
- restauració 7
- magatzem 10

2. COMPATIBLES:

- residencial habitatge 1.1, 1.2, 1.3
- residencial col·lectiu 2
- hotelier 3.1 i 3.3
- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats convenientment insonoritzats segons les normes vigents)
- cultural i cívic 14
- aparcament 16
- serveis 17

B) Usos CONDICIONATS:

- tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)
- sanitari-assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial)
- educatiu 12 (sempre que no impliqui enderrocs o buidats incompatibles amb la naturalesa - tipomorfològica de la zona)
- esportiu 13 (idem 8)
- religiós 15 (si obté un informe favorable de l'òrgan competent)

En tots els casos, l'Ajuntament pot demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa

C) Usos PROHIBITS

3. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats.”

- L'article 148 ha de quedar redactat amb el tenor literal següent (en el Text Refós passa a ser el 143)

“Article 148. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- residencial habitatge 1.1, 1.2, 1.3
- residencial col·lectiu 2

2. COMPATIBLES:

- hotelier 3.1 i 3.3
- comercial 5





- oficines i administració 6

- restauració 7

- cultural i cívic 14

- religiós 15

- aparcament 16

- serveis 17

B) Usos CONDICIONATS

- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garantissin realitzar-se íntegrament en locals tancats, convenientment insonoritzats segons les normes vigents).

- tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB).

- sanitari-assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial).

- educatiu 12 (idem 11)

- esportiu 13 (idem 8)

En tots els usos condicionats, l'Administració municipal pot demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa.

C) Usos PROHIBITS

3. INCOMPATIBLES

Serán usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats.”

- L'article 160, ha de quedar redactat amb el tenor literal següent (en el Text Refós passa a ser el 155):

- “Article 160. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS

- residencial habitatge 1.1, 1.2, 1.3

- residencial col·lectiu 2

2. COMPATIBLES

- hotelier 3.1 i 3.3

- comercial 5

- oficines i administració 6

- restauració 7

- cultural i cívic 14

- religiós 15

- serveis 17

B) Usos CONDICIONATS





- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin de realitzar-se íntegrament en locals tancats, convenientment insonoritzats segons les normes vigents)
- tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)
- indústria urbana 9.2 (amb les limitacions que li són pròpies)
- sanitari-assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial)
- 12 educatiu (idem 11)
- esportiu 13 (idem 8)
- aparcament 16 (limitat a les condicions explicitades a la norma)

En tots els usos condicionats, l'Administració municipal pot demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa

C) Usos PROHIBITS

3. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats."

-L'article 214 ha de quedar redactat amb el tenor literal següent (en el Text Refós passa a ser el 209):

- «Article 214. Subzona 7.7: Nucli tradicional de Sant Climent:

1. Definicions i normes generals

El nucli històric de Sant Climent es configura mitjançant un traçat de teixit de carrers amb plaça que destaca pel valor històric del conjunt i que correspon a les zones 1c del PGOU anterior. Es proposa la conservació i desplegament dels seus trets morfològics fonamentals i de les tipologies edificatòries característiques, mitjançant l'adopció d'una clau específica.

Al nucli urbà s'identifiquen altres zones i sistemes que s'homologuen segons les categories i la classificació general del Pla, i així s'especifiquen als plànols normatius.

2. Condicions d'ordenació i edificació.

- El tipus d'ordenació és el d'edificació tancada o segons alineació de vial compartint les determinacions comunes a la zona 2: carrers de cases.

- Regiran les disposicions de la zona 2 (incloses les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica) llevat del que s'especifica a continuació:

*Alçada reguladora mínima: PB + 1 planta pis, amb un màxim de 7 m.

*L'alçada màxima de la planta baixa no serà, en cap cas, superior a 3,70 m.

*Es permet una planta soterrani però no accessible des del carrer.

*Pati posterior, obligatori i de 3,50 m de profunditat i tota l'amplària, com a mínim. En casos de cap de cantó es considerarà com a front de façana la de dimensió menor o la consolidada per l'edificació principal; per tant, el pati posterior es considerarà com el que es recolza a la llinda oposada.

*Fondària edificable màxima de l'edificació principal: 14 m.

*Edificacions auxiliars: s'admet la construcció d'edificacions auxiliars als patis que superin la dimensió mínima de 6x5 m. L'ocupació màxima de les edificacions auxiliars serà del 25 % de la superfície no ocupada del pati i l'alçada màxima serà de 3,50 m. La resta de superfície haurà de ser tractada amb criteri de verd integral.

3. Densitat.



En obres de gran reforma, el nombre màxim d'unitats independents per parcel·la no sobrepassarà el resultat de dividir el sostre edificat sobre rasant per 100. Els excessos decimals superiors a 0,5 comptaran com una unitat. S'entendrà per "sostre edificat" el còmput de la superfície construïda existent excloses les superfícies dedicades a altres usos no residencial-habitatge.

En obra nova, el nombre màxim d'unitats independents serà l'establert a la zona 2.

4.- CONDICIONS D'ÚS

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- residencial habitatge 1.1, 1.2, 1.3

- residencial col·lectiu 2

B) Usos CONDICIONATS :

- hotelers 3.1 i 3.3 (condicionats a l'article 62 i 63 d'aquestes Normes)

- comercial 5 (es permet compatible amb la residència en planta directament oberta al carrer i amb les limitacions específiques sectorials)

- oficines i administració 6 (es permet compatible amb la residència en planta directament oberta al carrer)

- restauració 7 (sempre que no impliqui enderrocs o buidats incompatibles amb la naturalesa tipomorfològica de la zona)

- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats, convenientment insonoritzats segons les normes vigents)

- tallers (9.1 i 9.2): potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)

- magatzem 10 (ídem 6)

- sanitari-assistencial 11 (ídem 7)

- educatiu 12 (compliment de la normativa sectorial)

- esportiu 13 (ídem 8)

- cultural i cívica 14 (a l'existència d'una demanda local real)

- religiós 15 (ídem 14)

- aparcament 16 (limitat a la capacitat de les plantes baixes dels edificis; resta prohibit l'ús d'aparcament en cap altre nivell que no sigui el pla del terra)

- serveis 17 (ídem 6)

En tots els usos condicionats l'Administració municipal haurà de demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa i donar audiència pública als veïns.

c) Usos PROHIBITS

2. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics) ni a la llista d'usos condicionats"

- L'article 161 (156 al Text Refós).- En la mesura que la prescripció s'ha de considerar com no posada, l'article ha de quedar tal com l'Ajuntament el va aprovar provisionalment i va sol·licitar per la seva aprovació definitiva, i tal com ara figura al text refós presentat per l'Ajuntament (Art. 156) és a dir:

«Article 161. Definició

1. Comprèn el conjunt de parcel·les de dimensions més grans que el patró general o àrees a les quals convé l'agregació parcel·laria als efectes de generar millors condicions d'habitabilitat o objectius urbanístics d'interès general. Estan construïdes clarament per sota de l'edificabilitat mitjana de la zona i presenten un grau de complexitat que aconsella una definició volumètrica específica. Per analogia es qualifiquen sols com a 3e en unitats d'actuació.

2. Es fixen uns paràmetres específics per a cada subzona a les fitxes adjuntes que s'incorporen a aquestes Normes. Els paràmetres específics de les UA s'expliciten a la fitxa general de la UA. Les fitxes en les quals es detallen les condicions particulars de desenvolupament per a cada lloc tindran caràcter prevalent respecte del que es transcriu als plànols generals normatius i de les condicions d'edificació que es determinen a l'article 159.

En cas de superfícies que, en les mesures específiques, variïn +/- 5 % respecte del que determina el PGOU, s'entendrà que l'edificabilitat del sector serà la que correspon a l'índex net expressat a la fitxa adjunta.

3. La Comissió d'Arquitectura restarà assabentada dels projectes que desenvolupin aquesta qualificació i en farà el seguiment.»

- L'article 172 del document normatiu relatiu al tipus d'intervencions de la zona 4, erròniament no es va publicar. En conseqüència a la nova publicació s'ha d'incorporar l'article 172 "tipus d'intervencions" (en el Text refós passa a ser l'article 167) amb el tenor literal següent:

"Article 172. Tipus d'intervencions

Rehabilitació i manteniment No estan sotmeses a normes particulars.

Inclou les obres d'ampliació sempre que el volum resultant sigui conforme amb la norma.

Com a criteri de principi caldrà adequar el volum disconforme a la norma o, alternativament, congelar la volumetria existent únicament en aquells paràmetres bàsics en què sigui disconforme (alçades, edificabilitat, ocupació) en els casos en què s'hagin aplicat els paràmetres dels plans parcials o instruments urbanístics aprovats amb anterioritat al PGOU que els eren d'aplicació.

Gran reforma:

Cal preveure l'aparcament obligatori a l'interior de la parcel·la segons la norma general.

El canvi d'ús unifamiliar a l'ús bi-familiar, allà on és admissible i hi ha una edificació aïllada existent, implica una llicència de gran reforma

Les parcel·les dels tipus 4.2 i 4.3 que poden admetre l'ús bi-familiar han de mantenir els paràmetres generals i volumètrics corresponents a la zona d'origen.

Obra nova

L'obra nova s'estarà a les condicions d'edificació regulades a l'article anterior."

- L'article 125 relatiu a les condicions d'edificació de la zona 1 nucli antic, es va publicar erròniament amb el contingut de l'article 126 "tipus d'intervencions". En conseqüència L'article 125 (en el Text refós passa a ser l'article 120) ha de quedar redactat amb el tenor literal següent:

"Art 125. Condicions d'edificació

Línia de façana Se situa obligatòriament a l'alineació de vial.

L'alineació serà obligatòria en els fronts a carrer, a excepció, si és el cas, dels edificis inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic municipal.

Envoltant volumètrica Càlcul teòric de la volumetria màxima aplicant a l'alçada reguladora una profunditat determinada per la menor dels següents càlculs: 16 m des de façana o 70 % de la superfície de la parcel·la (exclosos els patis de ventilació).

S'estableix una altura màxima de carener la qual no podrà ser superior a 4 metres respecte a l'alçada reguladora màxima (vegeu article 72.9).

Altura reguladora Planta baixa i dues plantes, que correspon a una alçada màxima de 10 m. sobre el pla de referència.

Prohibits els nous en cap de les seves modalitats a façana principal.

Cossos sortints Els cossos sortints datats a partir de l'any 1947 seran volum disconforme i objecte de consideració cas per cas, d'acord amb les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica i les normes específiques sobre llicències d'obres.

Els anteriors a 1947 es consideraran amb valor patrimonial.

Prohibició de l'aparcament en planta soterrani.

No és obligatòria la dotació d'aparcament dins de l'àmbit del sòl privat.

Aparcament i soterranis Les noves obertures de portals per garatge només es permetran si no contradiuen amb els plans de mobilitat de la ciutat històrica o amb les polítiques de pacificació del trànsit que, en cada moment, estiguin vigents.

Només es permeten els usos residencials, vinculats a la planta baixa residencial i sense generar noves unitats independents, en aquells llocs en què per la seva topografia, es permet utilitzar espais interiors soterrats confrontats i oberts clarament a ambients de gran qualitat (vegeu l'article 72.6)."

- L'article 126 es va publicar erròniament baix l'epígraf de l'article 125 "Condicions d'edificació". En conseqüència en la nova publicació

s'ha d'incorporar l'article 126 "tipus d'intervencions"(en el text refós passa a ser l'article 121) amb el tenor literal següent:

Article 126. Tipus d'intervencions

	En edificis d'ús residencial es podrà esgotar el nombre màxim d'habitatges permesos sense considerar-se una obra de gran reforma.
Rehabilitació manteniment	És obligatori respectar i rehabilitar la façana principal. Caldrà adaptar necessàriament l'edifici al previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica. Es podrà realitzar amb independència de tenir volum disconforme, amb les següents condicions: Altura màxima: l'altura reguladora. Volumetria: com a màxim la de la planta inferior de l'edifici amb la seva ocupació i amb les següents limitacions suplementàries:
Remunta	No afectar l'adequada ventilació de les dependències existents. No afectar la ventilació, l'assolellament, ni les visuals (a distància, si en gaudien) de les finques pròximes en les condicions en les quals estaven abans de la sol·licitud de remunta. És obligatori respectar i rehabilitar la façana principal. Caldrà adaptar necessàriament l'edifici segons allò previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica. Hauran d'atendre a les limitacions complementàries següents: No afectar a l'adequada ventilació de les dependències resultants. Millorar, si fos possible, la ventilació i el assolellament de les finques pròximes en les condicions en què les estaven abans de la sol·licitud de gran reforma.
Gran reforma	Modificar la volumetria existent si s'està en condicions de volum disconforme amb la possibilitat de compensar l'excés de volum total amb reduccions d'altres per tal de millorar la ventilació i l'assolellament o les visuals de les finques pròximes. És obligatori respectar i rehabilitar la façana principal. Caldrà adaptar necessàriament l'edifici segons el previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.
Obra nova	Les llicències d'obra nova, quan es refereixin a situacions o programes singulars, a més de complir les condicions anteriors, hauran de donar compliment, si és el cas, a allò determinat per la Comissió d'Arquitectura de la ciutat i podran requerir un estudi de detall, amb definició d'avantprojecte edificatori. Pel que fa a la ventilació exterior en dependències principals es distingirà entre sales d'estar o d'usos múltiples i dormitoris: els primers hauran de complir el principi de ventilació exterior (article 73.1) mentre que els dormitoris podran permetre's la ventilació a patis de llum, segons es regula a l'article 73.3. Caldrà adaptar necessàriament l'edifici segons el previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.

-L'article 61 - La taula que s'incorpora en l'article 61 relatiu a la limitació de potència i que diu:

		SITUACIÓ				
		Integrada	urbana	agrupada	aïllada	
CATEGORIA	1	6	-	-	-	Potència
		200	-	-	-	Superfície (m2)
		45	-	-	-	Soroll
	2	6	15	-	-	Potència
		200	400	-	-	Superfície (m2)
		45	50	-	-	Soroll
	3	NO	15	25	25	Potència
		NO	600	1.000	1.000	Superfície (m2)
		NO	60	70	70	Soroll
	4-5	NO	NO	Il·limitada	Il·limitada	Potència
		NO	NO	Il·limitada	Il·limitada	Superfície (m2)
		-	-	100	100	Soroll

ha de quedar amb el tenor literal següent:

SITUACIÓ						
		Integrada	urbana	agrupada	aïllada	
CATEGORIA	1	6	-	-	-	Potència
		200	-	-	-	Superfície (m2)
		45	-	-	-	Soroll
	2	6	15	-	-	Potència
		200	400	-	-	Superfície (m2)
		45	50	-	-	Soroll
	3	NO	15	25	25	Potència
		NO	600	1.000	1.000	Superfície (m2)
		-	60	70	70	Soroll
	4-5	NO	NO	Il·limitada	Il·limitada	Potència
		NO	NO	Il·limitada	Il·limitada	Superfície (m2)
		-	-	100	100	Soroll

- L'article 169, el qual passa a ser l'article 164 en el Text refós, i que diu

“Article 169. Subzona amb pendents significatius (superiors al 15%)

La disposició d'algunes parcel·les amb pendents significatius (més del 15% o fortes fins el 75%) implicarà l'aplicació dels següents paràmetres específics, entesos com a subzones particulars:

MUNTANYA				
Pendent	subzona	Ocupació ed. (%)	Verd integral (%)	Edific. (m2/m2)
< 30%	4.1.1	25	35	0,35
30 50	4.1.2	20	40	0,30
50 75	4.1.3	no	no	no
< 30%	4.2.1	25	35	0,30
30 50	4.2.2	20	40	0,25
50 75	4.2.3	15	45	0,20
< 30%	4.3.1	20	40	0,25
30 50	4.3.2	15*	45	0,20*
50 75	4.3.3	15*	45	0,20*

MAR				
Pendent	subzona	Ocupació ed. (%)	Verd integral (%)	Edific. (m2/m2)
< 30%	4.1.4	20	40	0,30
30 50	4.1.5	15	45	0,25
50 75	4.1.6	no	no	no
< 30%	4.2.4	20	40	0,30
30 50	4.2.5	15	45	0,20
50 75	4.2.6	15	45	0,20
< 30%	4.3.4	20	40	0,30
30 50	4.3.5*	15*	45	0,20*
50 75	4.3.6*	15*	45	0,20*

Les subzones 4.3.2*, 4.3.3* i 4.3.5*, 4.3.6* (assenyalades amb un asterisc) tenen les següents limitacions complementàries:

- ocupació màxima absoluta: 210 m2

- sostre màxim edificable: 340 m2

En parcel·les entre dos o més carrers seran d'aplicació els paràmetres, que en conjunt impliquin menys ocupació i edificabilitat, és a dir, els

paràmetres “mar”, llevat que es demostrï que, a causa de la geometria de la parcel·la, el límit es decanta clarament (més del 65% de la longitud total de l'indes als carrers) pel vessant muntanya, inclòs l'accés viari.

Ha de quedar redactat amb el tenor literal següent:

“Article 169. Subzona amb pendents significatius (superiors al 15%)

La disposició d'algunes parcel·les amb pendents significatius (més del 15% o fortes fins el 75%) implicarà l'aplicació dels següents paràmetres específics, entesos com a subzones particulars:

MUNTANYA				
Pendent	subzona	Ocupació ed. (%)	Verd integral (%)	Edific. (m2/m2)
< 30%	4.1.1	25	35	0,35
30< >50	4.1.2	20	40	0,30
50< >75	4.1.3	no	no	no
< 30%	4.2.1	25	35	0,30
30< > 50	4.2.2	20	40	0,25
50< > 75	4.2.3	15	45	0,20
< 30%	4.3.1	20	40	0,25
30< > 50	4.3.2	15*	45	0,20*
50< >75	4.3.3	15*	45	0,20*

MAR				
Pendent	subzona	Ocupació ed. (%)	Verd integral (%)	Edific. (m2/m2)
< 30%	4.1.4	20	40	0,30
30< > 50	4.1.5	15	45	0,25
50< > 75	4.1.6	no	no	no
< 30%	4.2.4	20	40	0,30
30< >50	4.2.5	15	45	0,20
50< >75	4.2.6	15	45	0,20
< 30%	4.3.4	20	40	0,30
30< >50	4.3.5*	15*	45	0,20*
50< >75	4.3.6*	15*	45	0,20*

Les subzones 4.3.2*, 4.3.3* i 4.3.5*, 4.3.6* (assenyalades amb un asterisc) tenen les següents limitacions complementàries:

- ocupació màxima absoluta: 210 m2

- sostre màxim edificable: 340 m2

En parcel·les entre dos o més carrers seran d'aplicació els paràmetres, que en conjunt impliquin menys ocupació i edificabilitat, és a dir, els paràmetres “mar”, llevat que es demostrï que, a causa de la geometria de la parcel·la, el límit es decanta clarament (més del 65% de la longitud total de l'indes als carrers) pel vessant muntanya, inclòs l'accés viari.

- La taula que s'incorpora a l'apartat 3 de l'article 216, article que passa a ser el 211 en el Text refós, i que diu

Superfície parcel·la (m2) en planta	Edificabilitat m2/m2	Ocupació màxima
24 < < 50	1,2	100%
50 < < 100	1,2	85%
100 < 200	0,7	50%

ha de quedar redactat amb el tenor literal següent

Superfície parcel·la (m2)	Edificabilitat (m2/m2)	Ocupació màxima en planta baixa
24 < < 50	1,2	100%
50 < < 100	1,2	85%

100 < < 200	1,0	65%
>200	0,7	50%

- La taula que s'incorpora a l'apartat 3 de l'article 235, article que passa a ser el 230 en el Text refós, i que diu

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari	V	610	28,11
TOTAL SISTEMES	610		28,11
Zona	2.e	1.560	71,89
TOTAL ZONES		1.560	71,89
TOTAL UNITAT		2.170	100

ha de quedar redactat amb el tenor literal següent

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari	V	610	28,11
TOTAL SISTEMES		610	28,11
Zona	2.e	1.560	71,89
TOTAL ZONES		1.560	71,89
TOTAL UNITAT		2.170	100

- La taula que s'incorpora a l'apartat 5 de l'article 261, article que passa a ser el 254 en el Text refós, i que diu

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%	HABITATGES	SOSTRE (m2st)
Viari + àrees aparcament		V+aA	7.326	17,43	-
Equipaments	Eq .Ed	5.000	11,90	-	-
	Eq.Es/Eq.Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A	1.136	2,70	-	-
Espais lliures	Jp-PI	4.590	10,92	-	-
TOTAL SISTEMES		18.052	42,95		
Zona	5	18.817	44,77	81	11.340
Zona	8	5.165	12,29	3	540
TOTAL ZONES		23.982	57,05		11.880
TOTAL SECTOR		42.034	100,00	84	11.880

ha de quedar redactat amb el tenor literal següent

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%	HABITATGES	SOSTRE (m2st)
Viari + àrees aparcament	V+aA	7.326	17,43	-	-
Equipaments	Eq .Ed	5.000	11,90	-	-
	Eq.Es/Eq.Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A	1.136	2,70	-	-
Espais lliures	Jp-PI	4.590	10,92	-	-
TOTAL SISTEMES		18.052	42,95	-	-
Zona	5	18.817	44,77	81	11.340
Zona	8	5.165	12,29	3	540
TOTAL ZONES		23.982	57,05		11.880
TOTAL SECTOR		42.034	100,00	84	11.880

- A l'annex I relatiu a la Matriu "ANEI- PROTECCIÓ NORMAL. ÀREES NATURALS D'INTERÈS TERRITORIAL (ANIT) i ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)":



- a la fila relativa a “accés motoritzat”, columna “Barranc en ANIT”, allà on diu “Ph (excepte explotació)” ha de dir “Ph (excepte explotació agropecuària, forestal i protecció civil)”

- a la fila relativa a “ramaderia extensiva”, columna “Barranc en ANIT”, allà on diu “C (sobre pastures)” ha de dir “C (sobre pastures ja existents)”

- a la fila relativa a “equipament sense construcció” i “resta d’equipaments” a les columnes «zones humides dunes en ANIT» i «Barrancs en ANIT» s’ha de suprimir un Ph al trobar-se duplicat.

- A l’annex I relatiu a la Matriu “AREES DE PROTECCIÓ DE RISCS (APR)” :

- a la fila relativa a “explotació silvícola productiva”, columnes “Erosió mig i alt”, “Inundació” ha de dir “C (estudi d’incidència ambiental)”, i columnes “Incendis alt i molt alt” ha de dir “C (estudi d’incidència ambiental i projecte d’explotació)”

- a la fila relativa a “activitat extractiva”, columnes “Incendis alts” i “Contaminació d’aqüífers” ha de dir “Ph (excepte el contemplat en el PDS pedreres)”

- a les files “Agroturisme”, “hotels rurals”, “restaurants”, “cases de colònies”, “transformació agrària” i “millores de traçat i ampliació”, columna “Incendis alt”, ha de dir “C (Estudi d’incidència ambiental)”

- I les prescripcions que s’han de rectificar són:

- Prescripció 44.- La prescripció ha de dir:

« A l'article 86 carrers (clau V2), l'apartat 2, ha de quedar redactat amb el següent tenor literal:

“2. En els plànols normatius de sòl urbanitzable s'utilitza un grafisme específic corresponent a la idea d'eix geomètric i s'identifica a la llegenda adjunta com a “eix del carrer” amb caràcter indicatiu, preferent. El Pla Parcial que el desenvolupi haurà de seguir el traçat d'eix de viari grafiat en els plànols podent-lo modificar per raons justificades. El planejament derivat també podrà ampliar els elements viaris previstos pel PGOU sempre i quan no afectin a viaris que tinguin la consideració de Sistemes Generals”.

- S'ha d'eliminar la prescripció 56 (afecta a l'article 161 que passa a ser el 156 al Text Refós):

Aquesta prescripció s'hauria d'entendre per no posada, és a dir, s'ha d'eliminar i per tant deixar el text com era inicialment, és a dir tal com l'Ajuntament el va aprovar provisionalment i va sol·licitar per la seva aprovació definitiva, i tal com ara figura al text refós presentat per l'Ajuntament (Art. 156).

- S'ha d'introduir la següent prescripció: Referents a l'índex de la normativa:

112. S'ha de modificar l'enunciat dels següents articles:

- art 23 « Projectes de reparcel·lació i compensació.

- art 25 « Execució del PGOU en sòl urbanitzable programat.

- art 32 « Llicències per a l'ús residencial i turístic en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat i establiments hotelers.

- art 56 «Ús predominant o global»

- El títol quart, capítol III, Secció I, ha de passar a tenir el següent enunciat: « Disposicions generals de la zona 2».

- També s'ha de modificar l'índex de la normativa en relació a la darrera prescripció, és a dir, la del títol quart, capítol III, Secció I, que ha de passar a tenir el següent enunciat: « Disposicions generals de la zona 2»

TERCER.- Aprovar definitivament i publicar el Text Refós presentat per l'Ajuntament, text que dona compliment a les prescripcions assenyalades en els acords del Ple del CIM de dates 30 de gener de 2012 i 8 d'agost de 2012, amb:

3.-1.- La correcció de errors materials o de fet o per referències legals incorrectes, havent-se de incloure les següents rectificacions:

Es tracte de les prescripcions 29 (article 46, que també es va publicar erròneament en el BOIB de data 08, 02.2012) , 34 (Article 54) , 37 (afecta als articles 62,64,65) ,42 (article 82) , i 63 (article 211 que en el Text Refós passa a ser el 206)..

I aquestes donen lloc a la modificació dels següents articles del Text Refós:

- L'article 46 "Edificis en situació de fora d'ordenació", ha de quedar amb el següent tenor literal:

"1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions que expressament s'assenyalen, les construccions i edificacions següents:

a) Aquelles que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament. En aquesta situació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. Si seran autoritzables excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les edificacions esmentades.

b) Aquelles edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que hagi transcorregut el termini de prescripció de la demolició en cada cas aplicable. En aquesta situació no es podrà realitzar cap tipus d'obra. En el cas de que aquestes edificacions i construccions s'hagin executat amb posterioritat al dia 1 de març de 1987 no només no es podrà realitzar cap tipus d'obra sinó que a més no podran obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, clavegueram, gas, aigua, telèfon, telecomunicacions o de similar naturalesa. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i planejament vigents.

c) Aquelles edificacions o construccions implantades legalment i en les quals s'hagin executat obres d'ampliació o de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada. En aquesta situació com a mínim són autoritzables les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions i consolidacions sempre que no afectin part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.

També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació instal·lacions per al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i les d'adaptació al reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

En la part il·legal no es podrà dur a terme cap tipus d'obra. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i planejament vigents.

2. En cap cas la situació de fora d'ordenació d'una edificació o instal·lació vincularà la a parcel·la als efectes de poder exhaurir els paràmetres fixats pel planejament.

- I els articles 54,62,64,65, 82, i article 211 que en el Text Refòs passa a ser el 206 i que han de quedar redactats tal com figura a la publicació del BOIB de data 08.02.2012. Es a dir:

«Article 54. Classificació dels usos generals segons la seva funció urbanística

Segons la seva funció, aquest Pla defineix els següents tipus d'usos:

1. ÚS RESIDENCIAL- HABITATGE

1.1 Habitatge unifamiliar: allotjaments que acullen una llar, accés independent i exclusiu amb l'exterior.

1.2. Habitatge bifamiliar: edifici que inclou 2 habitatges amb accés independent a cada un d'ells.

1.3. Habitatge plurifamiliar: Edifici que inclou més d'un habitatge amb elements comuns i no té les característiques dels 1.1 i 1.2 anteriors. No compren apart-hotels ni cap tipus 2.

1.4 Habitatge rural: habitatge unifamiliar lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

2. ÚS RESIDENCIAL COL·LECTIU

Allotjaments col·lectius especials (menys equipaments comunitaris i hotelers) destinats a una comunitat (albergs, cases de colònies, residència d'estudiants, de militars, de religiosos, de tercera edat i similars).

3. ÚS HOTELER-TURÍSTIC

Als efectes d'aquest Pla, tenen la consideració d'ús hotelier-turístic aquelles activitats turístiques dirigides a la prestació de serveis d'allotjament, desenvolupades per empreses turístiques d'allotjament definides i regulades als articles 14, 15 i següents de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears; els establiments regulats en el Decret 20/2011 de 18 de març, pels quals s'estableixen les disposicions generals de classificació de la categoria dels establiments d'allotjament turístic en hotel i hotel apartament.

3.1 Hotel de ciutat: establiments d'allotjament hotelier que es situen dins l'àmbit del nucli tradicional.



3.2 Habitatge turístic vacacional: establiment unifamiliar aïllat en el qual es presta servei d'allotjament, amb un nombre limitat de places, que disposa, per estructura i servei, de les instal·lacions adequades per a la conservació, l'elaboració i consum d'aliments a l'interior de l'establiment i, que utilitzi les vies habituals de comercialització turística o que ofereixi serveis turístics, de conformitat amb l'article 23 de la Llei 2/1999, de 24 de març general turística de les Illes Balears.

3.3 Turisme d'interior: prestació de serveis turístics als clients allotjats, en habitatges construïts amb anterioritat a l'1 de gener de 1940, situats en el nucli antic dels nuclis urbans, a una distància mínima de 500 metres de la zona turística més pròxima d'acord amb la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears i el Decret 13/2011, de 25 de febrer.

3.4. Hotel rural: Prestació de serveis turístics als clients allotjats, per motiu de vacances i mitjançant preu, que es realitza en habitatges construïts abans de dia 1 de gener de 1940, situats en terrenys classificats com a sòl rústic i que constitueixin finca o unitat rústica on funcioni efectivament, segons certificat expedit per la Conselleria competent en matèria d'agricultura, una explotació agrícola, ramadera o forestal.

3.5 Agroturisme: Prestació de serveis turístics als clients allotjats, per motius de vacances i mitjançant preu, que es realitza en habitatges construïts abans de dia 1 de gener de 1960, situats en terrenys classificats com a sòl rústic i que constitueixen finca o unitat rústica on funcioni efectivament, segons certificat expedit per la Conselleria competent en matèria d'agricultura, una explotació agrícola, ramadera o forestal.

4. ÚS DE RESIDÈNCIA MÒBIL

Espais no edificats per acomodació temporal: càmping, rulots, etc.

5. ÚS COMERCIAL

Comprèn aquelles activitats consistents a situar o oferir en el mercat productes naturals o elaborats, per compte propi o aliè, mitjançant persones físiques o jurídiques, així com els serveis que se'n derivin, independentment de la modalitat o del suport emprat per a la seva realització, tant si es dur a terme en règim de comerç a l'engròs, com al detall, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears modificada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre.

5.1 Gran establiment comercial: comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil, per a l'exposició i venda superior a 400 m². Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles a motor, maquinària, equip industrial, embarcacions, aeronaus, mobles de tot tipus, material de construcció i elements propis de cuina i bany, tenen la consideració de gran establiment comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin superfície útil per a l'exposició i venda superior a 1.500 m².

6. ÚS D'OFICINES I ADMINISTRACIÓ

Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals i similars que es desenvolupin en locals adequats. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.

S'inclouen dins aquest ús les activitats que desenvolupa l'Administració (Ajuntament, Consell Insular, organismes de la Comunitat Autònoma, organismes de l'Estat i similars).

7. ÚS DE RESTAURACIÓ

Comprèn les activitats obertes al públic, que es dediquen a subministrar, de manera professional i habitual, menjars o begudes per a consumir en el mateix local.

En formen part restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. Si van acompanyats de bars musicals, discoteques, sales de festes o similars s'adscriuran a l'ús recreatiu (8).

8. ÚS RECREATIU

Comprèn activitats recreatives i de relació social que constitueixen el lleure en temps lliure, i que poden ocasionar molèsties. S'inclouen locals tancats, a l'aire lliure o en envalats.

En formen part: bars musicals, sales de festes, cafès concert i locals amb activitats de joc (bingos, casinos, etc) i locals de restauració acompanyats de les esmentades extensions.

9. ÚS INDUSTRIAL

Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primeres, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra, i les seves oficines annexes. Inclou també tallers mecànics de reparació de vehicles i estacions



de servei i magatzems que no compleixen les condicions de compatibilitat de l'ús de magatzem (clau 10), com per exemple, els "ports d'hivernada".

9.1 Indústria integrada/ tallers/activitats artesanies: si són compatibles amb l'habitatge, amb mesures correctores.

9.2 Indústria urbana: compatible amb l'entorn dominant residencial però no en la mateixa parcel·la en què l'ús dominant assignat és el d'habitatge.

9.3 Indústria agrupada: no compatible amb l'habitatge; mitjana i gran indústria, organitzada en zones pròpies, excepte les que han restar exemptes, per definició de l'activitat.

9.4 Indústria aïllada: si s'han d'instal·lar en llocs sense contigüitat amb d'altres.

10. ÚS DE MAGATZEM

És el que correspon a l'activitat pròpia dels locals o recintes destinats al dipòsit de mercaderies, productes de l'agricultura, activitats logístiques i les seves oficines annexes, que no constitueixin activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses.

11. ÚS SANITARI ASSISTENCIAL

Comprèn les activitats destinades a tractament de malalts sense allotjament (consultori, dispensari, centres/clíniques de dia), casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, atenció a disminuïts o gent gran, reinserció social. Tanmateix, inclou aquelles activitats de tractament i allotjament de malalts, clíniques i hospitals.

12. ÚS EDUCATIU

Comprèn les activitats destinades específicament a la socialització i al mateix temps la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements en forma reglada. Inclou les activitats científiques i de recerca, ensenyament en tots els graus i modalitats des de les llars d'infants i escoles, fins a escoles especialitzades; públiques i/o privades incloent els espais annexos (patis i recintes per a la pràctica esportiva, jardins).

13. ÚS ESPORTIU

Comprèn les activitats dirigides a la pràctica i ensenyament de l'educació física i els esports; a l'aire lliure o en edificis (camps, poliesportius, gimnasos, piscines, etc.).

14. ÚS CULTURAL I CÍVIC

Comprèn les activitats destinades a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements (a excepció de les educatives, clau 12), exhibició de les arts, la investigació, les activitats socioculturals, de relació o associació, així com aquelles activitats complementàries de la principal.

S'inclouen, a tall d'exemple, museus, teatres, cinemes, auditoris, biblioteques, sales d'art, conferències, arxius, centres culturals i d'associacions de veïns, sindicals i polítiques.

15. ÚS RELIGIÓS

Comprèn les activitats desenvolupades per les confessions religioses.

Comprèn temples, capelles, centres socials (parroquials), convents i demés edificacions i instal·lacions destinades a finalitats religioses.

16. ÚS D'APARCAMENT

Comprèn l'activitat de guarda de vehicles en parcel·les o locals tancats, privats, col·lectius o públics.

17. ÚS SERVEIS

És l'activitat pròpia dels locals oberts al públic destinats a la prestació de serveis personals, que no constitueixin activitats molestes, insalubres, nocives, o perilloses segons el Decret 18/1996, de 8 de febrer, d'activitats classificades (perruqueries, salons de bellesa, acadèmies, escoles de dansa i similars).

18. USOS RURALS

Comprèn totes les activitats necessàries per a l'explotació agrícola, ramadera, forestal, cinegètica i pecuària, mitjançant l'ús dels mitjans tècnics i instal·lacions adequades, d'acord amb la normativa específica, i sense que impliquin, en cap cas, la transformació de la seva



condició o característiques essencials.

Article 62. Règim de les instal·lacions i els establiments turístics en els nuclis tradicionals i zones turístiques.

1. *Als efectes d'aquest Pla, únicament en l'àmbit dels nuclis tradicionals de Maó i Sant Climent es permet l'ús turístic, en les modalitats d'hotel de ciutat i turisme d'interior.*

2. Els establiments existents a l'àmbit dels nuclis tradicionals que responen a la definició d'ús hotel·ler a l'entrada en vigor del PGOU podran realitzar obres de rehabilitació, consolidació, modernització o millora. Les obres que suposin actuacions de rehabilitació integral els serà d'aplicació la normativa d'hotel de ciutat i turisme d'interior d'aquest PGOU.

3. A l'àmbit de les zones turístiques del municipi (Es Canutells i Binidali) els usos turístics han de comprendre exclusivament els establiments hotel·lers i l'habitatge turístic de vacances, en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.

4. Els establiments existents a l'àmbit de les zones turístiques que responen a la definició d'ús hotel·ler de la Llei 2/99 a l'entrada en vigor del PGOU podran realitzar obres de rehabilitació, consolidació, modernització o millora. A les obres que suposin actuacions de gran reforma o obra nova els hi serà d'aplicació la normativa prevista per als establiments hotel·lers en zona turística d'aquest PGOU.

5. El nombre màxim de places de cada establiment turístic serà el que resulti de l'aplicació de l'article 46 i 48 del Pla Territorial Insular de Menorca tal com estableix l'article 52.1.e de la Llei General Turística 2/1999.

6. S'entén com a hotel de ciutat aquell establiment d'allotjament hotel·ler que, havent-se d'ubicar dins l'àmbit del nucli tradicional (Maó i Sant Climent), s'ajusti en la projecció i execució a les condicions següents:

a.- Categoria: 4 o 5 estrelles.

b.- Romandre obert al públic durant un període mínim d'11 mesos a l'any.

c.- No superar el nombre màxim de 250 places per establiment hotel·ler.

d.- Complir els paràmetres ambientals següents:

- Realització de la jardineria per mitjà de plantes autòctones.
- Implantació de sistemes de recirculació d'aigües grises.
- Recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials per destinar-les a regar la jardineria.
- Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.
- Implantació de sistemes de regatge de baix consum.
- Implantació d'energia solar tèrmica per a l'aigua calenta sanitària.
- Recollida selectiva de residus en 5 fraccions: vidre, paper/cartró, envasos lleugers, matèries orgàniques i restes.
- Recollida de residus perillosos per a gestors autoritzats.
- Implantació de mesures de minimització de residus.

e.- Estar dotat dels equipaments complementaris següents:

- Disposició d'aparcament suficient destinat a l'ús exclusiu de clients, amb una previsió d'1 plaça d'aparcament per cada 5 places d'allotjament.

- Disposició d'una piscina climatitzada amb una superfície mínima de 30 metres quadrats.

- Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.

- Disposició d'una sala de reunions i convencions d'una superfície mínima de 150 metres quadrats, quan es tracti d'establiments hotel·lers amb capacitat d'allotjament superior a 150 places i, en el cas d'establiments hotel·lers amb capacitat d'allotjament no superior a 150 places, d'una sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'1,2 metres quadrats per plaça.

- Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.

f.- A aquests establiments no els seran aplicables les determinacions relatives a les ràtio turístiques i condicions d'edificació dels establiments hotel·lers en zones turístiques.

7. S'entén per turisme interior l'habitatge en que es presta servei d'allotjament, construïda amb anterioritat a l'1 de gener de 1940 situada en el nucli antic dels nuclis urbans i a una distància mínima de 500 metres de la zona turística més pròxima. Aquest edifici ha de tenir la tipologia

tradicional de l'entorn urbà en què s'ubiqui i ha de constituir un sol habitatge, amb un nombre de places limitats, d'acord amb allò previst a la Llei 2/1999, de 24 de març, General turística de les Illes Balears, de 25 de febrer. El nombre màxim de places de l'establiment i les dimensions i superfícies de les dependències vénen determinades per la normativa autonòmica en matèria d'habitabilitat.

8. Els establiments hotelers a les zones turístiques hauran de donar compliment als següents criteris:

- Categories d'establiment d'allotjament admissibles: exclusivament 4 i 5 estrelles en establiments hotelers.
- Acreditació de la prèvia assignació de places turístiques d'acord amb el que estableix l'article 40, 42, 43 i 44 del PTI.
- No superació del nombre de 450 places per establiment hotelier.
- Compliment d'una ràtio turística d'un mínim de 60 m2 per plaça per a les primeres 150 places; d'un mínim de 75 m2 per plaça per a les 150 places següents; i de 100 m2 en endavant fins a aconseguir un màxim de 450 places per establiment hotelier.
- Edificabilitat neta sobre parcel·la de 0,6 m2/ m2.
- Altura màxima de tres plantes (PB+2).
- Dotació d'equipaments complementaris:
- Construcció d'una/unes piscina/es a l'aire lliure, per a les quals s'estableixen com a paràmetres mínims una làmina d'aigua d'1,2 metres quadrats per plaça (computant només les primeres 225 places) i una superfície mínima de 70 metres quadrats.
- Disposició d'una piscina climatitzada de 30 metres quadrats de superfície, com a mínim.
- Dotació amb pistes esportives, amb uns paràmetres mínims de 3 metres quadrats per cada plaça.
- Disposició d'aparcament amb un mínim d'1 plaça per cada deu places d'allotjament (Decret 60/1989).
- Construcció d'andanes situades dins el recinte de la parcel·la o del solar, aptes per esoldre l'arribada i recepció d'almenys dos autocars i dos turismes simultanis, de manera que quedin resolts el trànsit intern i la seva connexió amb la xarxa viària pública.
- Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.
- Disposició de zones enjardinades per al gaudi dels visitants de l'allotjament turístic de 8 metres per plaça d'allotjament, les quals poden ser compatibles amb l'ús esportiu sense edificació.
- Dotació amb sala de reunions i convencions de superfície mínima de 150 metres quadrats, quan es tracti d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament superior a 150 places; i, en el cas d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament no superior a 150 places, amb sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'1,2 metres quadrats per plaça.
- Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.
- Compliment dels següents paràmetres ambientals:
- Realització de la jardineria per mitjà de plantes autòctones.
- Implantació de sistemes de recirculació d'aigües grises.
- Recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials per destinar-les a regar la jardineria.
- Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.
- Implantació de sistemes de regatge de baix consum.
- Implantació d'energia solar tèrmica per a l'aigua calenta sanitària.
- Recollida selectiva de residus en 5 fraccions: vidre, paper/cartó, envasos lleugers, matèria orgànica i restes.
- Implantació de mesures de minimització de residus.

9. L'ordenació urbanística ha d'observar la instrucció directiva que aprovi el Consell Insular sobre criteris d'edificació sostenible, aplicable a la destinada a usos d'allotjament turístic. En tot cas, els allotjaments turístics respectaran els criteris d'edificació sostenible següents:

1. Adaptació de l'edificació a les condicions locals, tenint en compte l'asolellada i la il·luminació natural, el vent, la ventilació i la disponibilitat d'espai d'aparcament suficient a la parcel·la.

2. Foment de la producció d'electricitat en els edificis per mitjà d'energies renovables:

- Energia solar tèrmica, utilitzable per mitjans actius (panells) per a la producció d'aigua calenta sanitària, escalfament d'aigua de piscines i sistemes de calefacció, i per mitjans passius directes (envidraments al sud, hivernacles) i indirectes (murs emmagatzemadors de calor, cobertes estanques).

- Energia solar fotovoltaica, utilitzable sobretot durant les hores diürnes. Es pot captar per mitjà d'elements integrables a façades lleugeres, claraboies, murs cortina ventilats, sistemes de lamel·les, etc.

- Energia solar per mitjà de sistemes híbrids termicofotovoltaics.

3. Moderació de la demanda energètica, per mitjà de:

- Disposicions arquitectòniques que redueixin les necessitats de refrigeració i calefacció per mitjà de ventilació encreuada i convecció.
- Millora de l'aïllament tèrmic dels edificis en tots els seus tancaments, a través d'envidraments i fusteries d'altres prestacions, murs amb característiques aïllants reforçades, reducció de ponts tèrmics i utilització de cobertes enjardinades.

4. Foment de l'eficiència energètica de les instal·lacions convencionals:

- Instal·lacions de calefacció i climatització. El seu consum es pot reduir per mitjà de factors com la zonificació de les distribucions en funció d'orientacions, usos i horaris, la introducció de sistemes de regulació i control, l'elecció preferent de sistemes centralitzats i la correcta implantació dels emissors. S'ha de considerar, així mateix, un correcte aïllament tèrmic dels aparells i conductes.
- Instal·lacions elèctriques, l'eficiència global de les quals s'ha de millorar a través de l'eficiència individual dels aparells connectats.
- Il·luminació artificial, el consum de la qual és millorable per mitjà de factors com l'eficàcia lluminosa de la làmpada, els seus equips auxiliars, els llums i els sistemes de control i encesa.

Mecanismes de control integrat que permetin regular, programar i optimitzar-ne el consum.

5. Millores en la gestió del cicle hidrològic:

- Reciclatge d'aigües grises, per mitjà del desenvolupament de xarxes separadores per a aigües grises, que en permetin la reutilització.
- Mesures per a la limitació i detecció de pèrdues per infiltracions i evaporació de les xarxes de subministrament d'aigua potable.
- Moderació del consum, controlant tant l'ocasionat en els aparells sanitaris com a causa del regatge.

6. Adopció de sistemes de construcció sostenible:

- Idoneïtat ambiental de materials i solucions constructives, tenint en compte el seu impacte sobre el medi ambient durant tot el seu cicle de vida. S'han de tenir en compte les emissions contaminants que puguin produir els materials i els seus efectes sobre el medi, l'energia incorporada i els residus sòlids al final del cicle de vida.
- Consideració de les propietats dels materials quant a emissió de productes tòxics i altres propietats que puguin resultar perjudicials per a la salut de les persones usuàries.
- Consideració en la fase de disseny de l'ergonomia d'ús i la reducció de les operacions i obres de manteniment durant la vida útil de l'edifici.
- Consideració en la fase de disseny del futur reciclatge d'elements arquitectònics reutilitzables, la recuperació de materials contaminants i la recuperació de materials reciclables d'origen petri.

7. Gestió dels residus sòlids urbans per mitjà de la recollida selectiva i el compost.

8. Utilització de tecnologies noves, integrant sistemes de control remot, detecció d'avaries i telegestió de les funcions.

Article 64. Règim de les instal·lacions i els establiments turístics en el medi rural

1. L'autorització de noves places d'allotjament turístic en el sòl rústic – quan aquest ús estigui permès per la matriu de l'annex d'aquestes Normes que sigui d'aplicació per raó de la categoria a la qual estan adscrits els terrenys- haurà d'efectuar-se de conformitat amb alguna de les següents modalitats:

- a) Hotel rural
- b) Establiment d'agroturisme
- c) Habitatge turístic de vacances

Només es pot instal·lar un establiment de les categories previstes a les lletres a), b) i c) precedents en aquells habitatges construïts abans de l'1 de gener de 1940 per al de la lletra a), i abans de l'1 de gener de 1960, per als de les dues lletres restants, situats en terrenys classificats com a sòl rústic i que constitueixin finca o unitat rústica on funcioni efectivament, segons certificat expedit per la conselleria competent en matèria d'agricultura, una explotació agrícola, ramadera o forestal que permeti el manteniment del paisatge i la conservació del medi natural i rural.

Anualment i per a tota l'illa de Menorca només podran autoritzar-se per al conjunt de les modalitats previstes als apartats a) i b) anteriors un



nombre màxim de 6 establiments, amb el màxim de places per a cada establiment que resulti de la normativa específica vigent en cada moment. Les places resultants no computaran a efectes de límit assenyalat per a l'ús hotel·ler a l'article 63 d'aquestes Normes.

2. A les edificacions on es pretenguin prestar serveis turístics no es poden realitzar obres que signifiquin augment del volum edificat o que en modifiquin la tipologia arquitectònica original. Això no obstant, les dependències annexes construïdes abans de l'1 de gener de 1940, per a hotels rurals, i de 1960, per a establiments d'agroturisme, i amb la mateixa tipologia que l'edificació principal, es poden adequar per a la prestació de qualsevol servei necessari per a l'explotació turística.

3. Els establiments turístics en sòl rústic podran disposar de serveis de restauració oberts al públic i no exclusivament als seus residents, sempre que es trobin situats en sòl rústic comú i a una distància inferior a 300 metres. d'una via de la xarxa secundària.

Article 65. Programació temporal del procés d'autorització de les instal·lacions i establiments turístics en el medi rural

Les llicències urbanístiques que autoritzin places d'allotjament en hotel rural i agroturisme, han de respectar les diverses limitacions que poguessin venir imposades per disposicions autonòmiques de caràcter general, i no es poden atorgar, en cap cas, sense que el Consell Insular hagi acreditat que no s'ha excedit del nombre màxim d'establiments que s'indica a l'article 64.1 d'aquestes Normes. El nombre màxim de places per a cada establiment serà el que resulti de la normativa vigent en cada moment; les places resultants no computaran a efectes del límit assenyalat per a l'ús hotel·ler a l'article 63 del Pla.

Article 82. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl que el PGOU afecta a sistemes generals i sistemes locals queda vinculat a aquesta destinació. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic s'opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en els casos que prescriu la llei i el PGOU.

2. Mentre no es procedeixi a aquesta adquisició, els terrenys mantindran la seva titularitat i gestió privada, sempre que es mantengui el seu ús actual, tot i que quedaran vinculats al destí determinat pel Pla atès que, amb la seva aprovació, els terrenys resten ja afectats a tal destinació.

3. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic respecte d'aquells sistemes en què aquesta gestió sigui compatible amb la seva naturalesa i amb els objectius del PGOU.

4. Sense perjudici del que disposi la legislació sectorial, el PGOU admet la titularitat privada en aquells casos que determini el Pla, o quan el sistema resulti de situacions consolidades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades al Pla.

5. Allò que disposa l'apartat anterior no impedirà l'exercici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació i de l'expropiació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat legitimadora de la transferència coactiva.

Article 206. Subzona 7.4: Sant Antoni

Es correspon a les qualificacions establertes per la modificació puntual número 42 del PGOU/1987 en l'àmbit del nucli urbà residencial de Sant Antoni, aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme de data 1 de juliol de 2002, ordenances incorporades a l'ANNEX III de les Normes i enumerades a les Disposicions Transitòries d'aquest Pla.

En tot allò no descrit en aquesta modificació seran d'aplicació els paràmetres generals d'edificació aïllada o edificació sobre parcel·la i, en general, els corresponents a la clau 4 "cases unifamiliars aïllades en parcel·les".

L'índex d'intensitat d'ús residencial per a l'esmentat sector que s'identifica als plànols normatius com a zona 7.4 Sant Antoni és el següent:

Subzona 7.4	Índex Intensitat Ús (habitatge/m2)
Parcel·les 4d Sant Antoni	1/250
Parcel·les 4e Sant Antoni	1/400

Les zones verdes privades d'aquesta subzona (qualificades com a 7j en els plànols normatius de la sèrie 3) quedaran també regulades per les ordenances per a l'àmbit de Sant Antoni que s'adjunten a l'ANNEX III».

3.-2.- Mantenir les següents prescripcions, en la mesura que l'Ajuntament no ha donat compliment a elles en el present Text Refòs.

Per tant en l'aprovació del Text Refòs s'han de mantenir les següents prescripcions o text que proposava la prescripció:



- Prescripció 47.-A l'article 98 "Parcs urbans (PU), jardins públics(Jp) i places (PI)" a l'apartat 2, novè paràgraf, allà on diu " Els parcs (PU) i jardins públics(Jp) no podran ser alhora espai d'escomesa de serveis o accés a noves parcel·les o nous sòls urbans" ha de dir "L'espai plaça (PI) no podrà ser alhora espai d'escomesa de serveis o accés a noves parcel·les o nous sòls urbans".

- Part de la Prescripció 105 - Es manté el relatiu al traçat de camí de cavalls i a l'equipament militar:

Als plànols de la sèrie "1.2. Estructura general i orgànica del territori" s'ha de:

- Allà on pertoqui modificar el traçat de camí de cavalls per tal de fer-lo coincident amb el que consta en el CIM (Pla Especial Vigent).

- En el plànol A3 i A4 eliminar l'equipament militar grafiat.

- Part de la Prescripció 106.- Es manté el relatiu a Serra Morena amb la següent precisió, es a dir:

Als plànols de la sèrie "2.1. Qualificacions en sòl rústic" s'ha de:

- S'ha d'eliminar la línia que representa la delimitació de l'àmbit del nucli rural de Serra Morena.

Part de la Prescripció 107.- Es manté el relatiu a Serra Morena amb la següent precisió, es a dir:

Als plànols de la sèrie "2.2. Àrees de protecció de riscos" s'ha de:

- S'ha d'eliminar la línia que representa la delimitació de l'àmbit del nucli rural de Serra Morena.

Prescripció 111.- *Resta pendent donar compliment a la prescripció del Servei de Patrimoni Històric del CIM de data 20.11.2011 en els següents apartats:*

- S'ha de mantenir la protecció del Molí fariner d'en Guela reformat per l'arquitecte Claret i especificar les condicions i per tant s'ha de grafiar al plànol del SUP4 i incorporar el molí en el catàleg de protecció del patrimoni etnològic.

- S'ha de completar el catàleg de patrimoni etnològic de conformitat amb l'informe tècnic del Departament de Patrimoni del CIM de data 21.11.2011.

3.-3.- Incorporar la següent diligència:

Assenyalar mitjançant una diligència en els articles: 211 del Text Refòs (article 216 en la publicació de 08.02.2012.) «Subzona.7.9 – es Grau/ es Murtar / Sa Mesquida; 206 del Text Refòs (article 211 en la publicació de 08.02.2012) «subzona 7.4 sant Antoni»; i 170 del Text Refòs (article 175 en la publicació de 08.02.2012) «subzona turística a la costa sud: canutells»; que en data 15.04.2011 el Ple de l'Ajuntament de Maó, en el seu punt novè, va acordar deixar en suspens la tramitació de la revisió del PGOU i adaptació al PTI, a aquells sòls classificats de sòl urbà en el PGOU de 1987 que apareixen inclosos en la documentació gràfica de Xarxa Natura 2000 (Sa Mesquida, Es Canutells, Es Murtar i Sant Antoni).

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 39/2015 d'1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

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 el Text Refòs segons l'acord del Ple del Consell Insular de Menorca de 20 de juny de 2016, de compliment de prescripcions de l'aprovació definitiva de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó i adaptació al PTI (Exp. 46PGR11701)

REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE MAÓ I ADAPTACIÓ AL PTI (Exp. 46PGR11701)

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS



CAPÍTOL I. DE L'ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Article 1. Funció i àmbit d'aplicació territorial del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó, marc legal, abreviatures i referències

Article 2. Vigència del PGOU

Article 3. Revisió del PGOU

Article 4. Modificació del PGOU

Article 5. Documentació del PGOU

Article 6. Caràcter vinculant de les determinacions del PGOU

Article 7. Interpretació dels documents del PGOU

Article 8. Cèdula urbanística i informació urbanística

Article 9. Codis d'identificació

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PGOU

Article 10. Competències i participació ciutadana

Article 11. Classificació i subordinació jeràrquica dels plans de desenvolupament del PGOU

Article 12. Disposicions generals dels instruments urbanístics derivats de planejament

Article 13. Plans parcials (PP)

Article 14. Plans especials (PE)

Article 15. Plans especials de reforma interior (PERI)

Article 16. Estudis de detall (ED)

Article 17. Projectes d'Urbanització

Article 18. Ajust i precisió de límits

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 19. Execució del planejament

Article 20. Adquisició de sistemes

Article 21. Sistemes d'actuació

Article 22. Polígons i unitats d'actuació

Article 23. Projectes de reparcel·lació i compensació

Article 24. Execució del PGOU en sòl urbà

Article 25. Execució del PGOU en sòl urbanitzable programat

Article 26. Execució del PGOU en sòl rústic

Article 27. Previsions d'habitatge de règim protegit.

Article 28. Convenis urbanístics

CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS





SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

Article 29. Requisits del sòl urbà per a esdevenir edificable

Article 30. Llicències en sòl urbà no consolidat per la urbanització i urbanitzable

Article 31. Llicències en sòl qualificat d'equipaments

Article 32. Llicències per a l'ús residencial i turístic en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat i establiments hotelers.

Article 33. Actes subjectes a llicència

SECCIÓ SEGONA PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES

Article 34. Procediment d'atorgament

Article 35. Deficiències esmenables i no esmenables

Article 36. Silenci administratiu positiu

Article 37. Contingut de les llicències

Article 38. Terminis de vigència, caducitat i pròrroga de les llicències

Article 39. Responsabilitats i obligacions del titular de la llicència

Article 40. Requisits de les sol·licituds de llicència

Article 41. Requisits del projecte tècnic

SECCIÓ TERCERA CLASSES DE LLICÈNCIES

Article 42. Classificació de les llicències

Article 43. Llicències d'obres majors en l'edificació

Article 44. Llicències d'obres menors

Article 45. Altres llicències

SECCIÓ QUARTA LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES EN PARCEL·LES, EDIFICIS I USOS FORA D'ORDENACIÓ O DISCONFORMES

Article 46. Edificis en situació de fora d'ordenació

Article 47. Construccions, edificacions, instal·lacions i usos inadequats amb el Pla

Article 48. Parcel·les disconformes amb el Pla

TÍTOL SEGON. RÈGIM DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 49. Exercici de les facultats dominicals

Article 50. Classificació del sòl

Article 51. Funció del sòl en l'ordenació

Article 52. Estructura del territori i sistemes

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS USOS

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS





Article 53. Desenvolupament normatiu

Article 54. Classificació dels usos generals segons la seva funció urbanística

Article 55. Classificació per llur adequació, naturalesa i compatibilitat

Article 56. Ús predominant o global

Article 57. Usos provisionals

Article 58. Usos disconformes

SECCIÓ SEGONA REGULACIÓ ESPECÍFICA SOBRE ÚS INDUSTRIAL

Article 59. Classificació

Article 60. Limitacions generals a l'ús industrial

Article 61. Limitació de potència, superfície i nivell sonor

SECCIÓ TERCERA REGULACIÓ ESPECÍFICA SOBRE ÚS HOTELER-TURÍSTIC

Article 62. Règim de les instal·lacions i els establiments turístics en els nuclis tradicionals i zones turístiques.

Article 63. Programació temporal del procés d'edificació i d'utilització del sòl per a usos residencials i turístics en el nucli tradicional i zones turístiques.

Article 64. Règim de les instal·lacions i els establiments turístics en el medi rural.

Article 65. Programació temporal del procés d'autorització de les instal·lacions i establiments turístics en el medi rural

CAPÍTOL III. TIPUS D'ORDENACIÓ

Article 66. Definició i classificació

Article 67. Paràmetres de l'ordenació

Article 68. Desenvolupament normatiu per zones

CAPÍTOL IV. PARÀMETRES TÈCNICS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

Article 69. Paràmetres generals

Article 70. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

Article 71. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl

Article 72. Paràmetres relatius a l'edificació

Article 73. Paràmetres relatius a l'habitabilitat

CAPÍTOL V. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ TANCADA O SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Article 74. Paràmetres de l'edificació tancada

CAPÍTOL VI. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA O EDIFICACIÓ SOBRE PARCEL·LA

Article 75. Paràmetres de l'edificació aïllada

CAPÍTOL VII. RÈGIM DEL SÒL

Article 76. Aprofitament del subsòl





Article 77. Subsòl de titularitat privada

Article 78. Subsòl de titularitat pública

Article 79. Qualificació distinta del sòl i el subsòl. Dret de reversió

TÍTOL TERCER. ORDENACIÓ DE SISTEMES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 80. Règim

Article 81. Classificació

Article 82. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

Article 83. Valoració

CAPÍTOL II. SISTEMA VIARI

Article 84. Definició i tipus

Article 85. Viari estructural i territorial (clau V1)

Article 86. Carrers (clau V2)

Article 87. Camins rurals (clau V3)

Article 88. Camí de Cavalls (clau Cc)

Article 89. Reserva del sistema viari (Clau Rv)

CAPÍTOL III. SISTEMA D'ÀREES D'APARCAMENT I ESTACIONS (aA)

Article 90. Definició i tipus

Article 91. Titularitat i règim urbanístic

Article 92. Condicions de l'ordenació i d'edificació

CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Eq)

Article 93. Definició, titularitat i règim urbanístic

Article 94. Assignació d'usos

Article 95. Classificació

Article 96. Condicions de l'ordenació i edificació

CAPÍTOL V. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (P)

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

Article 97. Definició i tipus

SECCIÓ SEGONA ESPAIS LLIURES URBANS

Article 98. Parcs Urbans (clau PU), Jardins públics (JP) i Places (Pl)

SECCIÓ TERCERA ESPAIS LLIURES COMPLEMENTARIS

Article 99. Protecció d'infraestructures (Pr)





Article 100. Sòls privats de servitud pública (Sp)

CAPÍTOL VI. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (ST)

Article 101. Definició i tipus

Article 102. Condicions de l'ordenació, edificació i usos

CAPÍTOL VII. SISTEMA HIDROLÒGIC (SH)

Article 103. Definició

Article 104. Règim

Article 105. Actuacions permeses

Article 106. Alteració dels cursos naturals d'aigua

Article 107. Prevenció de riscos d'inundació

CAPÍTOL VIII. SISTEMA MARÍTIMO-TERRESTRE (Smt)

Article 108. Definició i règim

Article 109. Condicions d'ordenació

CAPÍTOL IX. SISTEMA PORTUARI (SP)

Article 110. Definició

Article 111. Règim i usos

Article 112. Objectius de l'ordenació

Article 113. Condicions d'ordenació i edificació

CAPÍTOL X. SISTEMA AEROPORTUARI (SA)

Article 114. Definició i règim

Article 115. Condicions d'ordenació, edificació i ús

TÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES

Article 116. Qualificació en zones

CAPÍTOL II. ZONA 1: NUCLI ANTIC

Article 117. Definició

Article 118. Tipus d'ordenació

Article 119.. Condicions de parcel·lació

Article 120. Condicions d'edificació

Article 121. Tipus d'intervencions

Article 122. Normes específiques per a la imatge de ciutat històrica

Article 123. Condicions de densitat





Article 124. Condicions d'ús

CAPÍTOL III. ZONA 2: CARRERS DE CASES. Cases de trast

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS DE LA ZONA 2

Article 125. Definició

Article 126. Tipus d'ordenació

Article 127. Condicions de parcel·lació

Article 128. Condicions d'edificació

Article 129. Edificis disconformes d'alt impacte

Article 130. Tipus d'intervencions

Article 131. Normes específiques per a la imatge de ciutat històrica

Article 132. Condicions de densitat

Article 133. Condicions d'ús

SECCIÓ SEGONA SUBZONA 2.M: DE BAIXAMAR

Article 134. Definició

Article 135. Condicions d'ordenació

Article 136. Condicions d'ús

SECCIÓ TERCERA SUBZONA 2.e: DE SOLARS AMB PROJECTE ESPECIAL

Article 137. Definició

Article 138. Tipus d'ordenació

Article 139. Condicions de parcel·lació

Article 140. Condicions d'edificació

Article 141. Transitivitat

Article 142. Densitat

Article 143. Condicions d'ús

SECCIÓ QUARTA SUBZONA 2*: DE PARCEL·LES AFECTADES A ÚS D'APARCAMENT

Article 144. Definició

Article 145. Tipus d'ordenació

Article 146. Condicions de parcel·lació

Article 147. Condicions d'edificació

Article 148. Condicions d'ús

CAPÍTOL IV. ZONA 3: DE MANSANES D'EDIFICIS ENTRE MITGERES. ZONA D'EIXAMPLE (3)

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS





Article 149. Definició

Article 150. Tipus d'ordenació

Article 151. Condicions de parcel·lació

Article 152. Condicions d'edificació

Article 153. Tipus d'intervencions permeses

Article 154. Densitat

Article 155. Condicions d'ús

SECCIÓ SEGONA SUBZONA 3.e: DE SOLARS AMB PROJECTE ESPECIAL

Article 156. Definició

Article 157. Tipus d'ordenació

Article 158. Condicions de parcel·lació

Article 159. Condicions d'edificació, densitat i ús

Article 160. Transitivitat

CAPÍTOL V. ZONA 4: CASES UNIFAMILIARS AÏLLADES EN PARCEL·LES

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

Article 161. Definició

Article 162. Tipus de l'ordenació

Article 163. Tipus amb pendent normal (inferior al 15%)

Article 164. Tipus amb pendents significatives (superior al 15%)

Article 165. Condicions de parcel·lació

Article 166. Condicions d'edificació

Article 167. Tipus d'intervencions

Article 168. Transitivitat

Article 169. Condicions d'ús

Article 170. Subzona turística a la costa sud: Canutells

Article 171. Subzona turística a la costa sud: Binidali

SECCIÓ SEGONA SUBZONA 4.A: D'UNIFAMILIARSPARELLADES

Article 172. Definició

Article 173. Tipus d'ordenació

Article 174. Condicions de parcel·lació i d'edificació:

SECCIÓ TERCERA SUBZONA 4.B: DE CASES BIFAMILIARS

Article 175. Definició





Article 176. Tipus d'ordenació

Article 177. Condicions de parcel·lació

Article 178. Condicions d'edificació

Article 179. Condicions d'ús

CAPÍTOL VI. ZONA 5: CASES UNIFAMILIARS EN RENGLLE

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS ZONA 5

Article 180. Definició

Article 181. Tipus d'ordenació

Article 182. Subzones

Article 183. Condicions generals de parcel·lació

Article 184. Condicions d'edificació

Article 185. Condicions d'ús

SECCIÓ SEGONA SUBZONA 5.: DE CASES-PATI

Article 186. Definició

Article 187. Tipus d'ordenació

Article 188. Condicions de parcel·lació

Article 189. Condicions d'edificació

Article 190. Condicions d'ús

CAPÍTOL VII. ZONA 6: EDIFICIS PLURIFAMILIARS AÏLLATS I EN PARCEL·LES

Article 191. Definició

Article 192. Tipus d'ordenació

Article 193. Subzones

Article 194. Condicions de parcel·lació

Article 195. Condicions d'edificació

Article 196. Condicions d'edificació

Article 197. Condicions de densitat

Article 198. Condicions de transivitat

Article 199. Condicions d'ús

CAPÍTOL VIII. ZONA 7: DE CONJUNTS AMB ORDENACIONS ESPECÍFIQUES

Article 200. Definició

Article 201. Tipus d'ordenació

Article 202. Conjunts en planejament derivat anterior





Article 203. Subzona 7.1: Gesa

Article 204. Subzona 7.2: Parcel·les amb volumetria específica

Article 205. Subzona 7.3: Polígon Verge de Gràcia

Article 206. Subzona 7.4: Sant Antoni

Article 207. Subzona 7.5: S'alqueria cremada

Article 208. Subzona 7.6: Aldea Turística de Cala Llonga

Article 209. Subzona 7.7: Nucli de Sant Climent

Article 210. Subzona 7.8: Nucli de Lluçmaçanes

Article 211. Subzona 7.9: Es Grau / Es Murtar / Cala Mesquida

Article 212. Subzona 7.10: Binidali / Ses Tanques a Canutells

CAPÍTOL IX. ZONA 8: DE RECINTES AMB PATRONS D'ESTABLIMENTS RÚSTICS

Article 213. Definició

Article 214. Tipus d'ordenació

Article 215. Condicions de parcel·lació

Article 216. Condicions d'accés

Article 217. Condicions d'edificació

Article 218. Condicions de densitat

Article 219. Condicions d'ús

CAPÍTOL X. ZONA 9: DE NAUS I GRANS ESTABLIMENTS PER A L'ACTIVITAT NO RESIDENCIAL

Article 220. Definició

Article 221. Polígon Industrial de Maó (POIMA)

Article 222. Indústria portuària

Article 223. Poima IV fase

Article 224. Qualificacions industrials disperses

CAPÍTOL XI. UNITATS D'ACTUACIÓ (UA)

Article 225. Definició i règim

Article 226. Unitat d'Actuació 1: Santiago. Centre cívic i administratiu

Article 227. Unitat d'actuació 2: S'nia d'es Cuc

Article 228. Unitat d'actuació 3: Mirador Claustre del Carme

Article 229. Unitat d'actuació 4: Plaça Eivissa

Article 230. Unitat d'actuació 5: Interior d'illa c/. Vasallo

Article 231. Unitat d'actuació 6: Carrer Sant Manuel cantonda amb carrer Campament



Article 232. Unitat d'actuació 7: Fabrica Codina

Article 233. Unitat d'actuació 8: Obertura carrer Infanta

Article 234. Unitat d'actuació 9: Carrer Sant Llorenç a Sant Climent

Article 235. Unitat d'actuació 10: Es Grau

CAPÍTOL XII. PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR

Article 236. Definició i règim

Article 237. PERI 1: Sa Esplanada

Article 238. PERI 2: Molí des Pla

Article 239. PERI 3: Sínia Bep Frare

Article 240. PERI 4: Perllongament del Passeig de Santa Eulàlia

Article 241. PERI 6: Instal·lacions militars i illa d'En Pinto

TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES

Article 242. Classificació del sòl urbanitzable programat (SUP)

Article 243. Desenvolupament dels sectors de SUP

Article 244. Contingut dels Plans Parcials

Article 245. Execució per polígons

Article 246. Aprofitament mitg

Article 247. Reserves de sòl per a sistemes

Article 248. Cessions obligatòries i gratuïtes

Article 249. Reserva de sòl per a habitatge subjecte a règim de protecció

Article 250 SUP1: Camins de Santa Maria

Article 251. SUP 2: Santa Magdalena

Article 252. SUP 4: Àrea industrial POIMA V Fase

Article 253. SUP 5: Àrea d'activitats logístiques

Article 254. SUP 6: Sant Climent

Article 255. SUP 7: Canutells

TÍTOL SISÈ. MESURES DE CARÀCTER GENERAL RELATIVES A LA PROTECCIÓ DEL MEDI

Article 256. Condicions de protecció ambiental

Article 257. Regulació de les emissions a l'atmosfera

Article 258. Regulació dels sorolls i vibracions

Article 259. Regulació de la protecció del medi nocturn



Article 260. Regulació de l'abastiment d'aigua potable

Article 261. Regulació de les aigües residuals

Article 262. Regulació dels residus

Article 263. Control ambiental resultant de les obres

Article 264. Infraestructures de tractament de residus

Article 265. Condicions per la protecció de la biodiversitat

Article 266. Protecció del paisatge en sòl rústic

Article 267. Reutilització, restaruració i reexplotació de pedreres

Article 268. Instal·lacions de producció d'energia a partir d'energies renovables

Article 269. Regulació per a la circulació de vehicles fora de la xarxa viària rodada.

TÍTOL SETÈ. REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 270. Definició i regulació

Article 271. Usos i activitats

Article 272. Estructura de la propietat del sòl

Article 273. Condicions de les edificacions e instal·lacions en sòl rústic

Article 274. Activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar

Article 275. Edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals

Article 276. Edificacions destinades a l'explotació agrícola i ramadera no professional

Article 277. Rètols publicitaris

Article 278. Regulació dels espais de la Xarxa Natura 2000

CAPÍTOL II. ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

Article 279. Classificació del sòl rústic

Article 280. Sòl rústic comú

Article 281. Sòl rústic d'especial protecció

Article 282. Subíndex

Article 283. Classificació i disposicions de les àrees classificades amb els subíndex

SECCIÓ SEGONA NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ

Article 284. Àrees de Transició (AT)

Article 285. Àrees d'Interès Agrari (AIA)

Article 286. Sòl Rústic de Règim General (SRG)



Article 287. Nucli Rural: Serra Morena (NR)

Article 288. Nucli Rural: Camí de Baix (NR)

Article 289. Nucli Rural: Camí de na Ferranda (NR)

Article 290. Hortal d'oci: Talatí de Baix (HO)

SECCIÓ TERCERA NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC D'ESPECIAL PROTECCIÓ

Article 291. Parc Natural de s'Albufera des Grau, illa d'en Colom i Cap de Favaritx

Article 292. Àrees d'Alt Nivell de Protecció (AANNP)

Article 293. Àrees Natural d'Especial Interès (ANEI)

Article 294. Àrees Rural d'Interès Paisagístic (ARIP)

Article 295. Àrees Naturals d'Interès Territorial (ANIT)

Article 296. Àrees d'Interès Paisagístic (AIP)

Article 297. Àrees de prevenció de riscos (APR)

Article 298. Àrees de Protecció Territorial (APT)

CAPÍTOL III. PLANS ESPECIALS EN SÒL RÚSTIC

Article 299. Classificació dels Plans Especials en sòl rústic

Article 300. Contingut dels Plans Especials

Article 301. PE 1: Equipament i serveis a circumval·lació

Article 302. PE 2: Equipament i serveis a la variant de la carretera de Sant Lluís

Article 303. PE 3: Equipament i serveis a Bintaufa 1

Article 304. PE 4: Entorn de La Salle

Article 305. PE 5: De protecció del Quadrant de Llucmaçanes

Article 306. PE 6: Illa del Rei

Article 307. PE 7: La Mola

TÍTOL VUITÈ . NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES

Article 308. Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric

CAPÍTOL II. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITÈCTONIC

Article 309. Patrimoni arquitectònic

CAPÍTOL III. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC

Article 310. Definició del patrimoni arqueològic

Article 311. Regulació

CAPÍTOL IV. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ETNOLÒGIC





Article 312. Definició del patrimoni etnològic

Article 313. Regulació

CAPÍTOL V. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI PALETOLOÒGIC

Article 314. Definició del patrimoni paleontològic i regulació

DISPOSICIONS ADICIONALS

PRIMERA. La Comissió d'Arquitectura de la ciutat

SEGONA. Ordenances

TERCERA. Projectes urbans

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA. Planejament anterior

SEGONA. Via orbital

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

DISPOSICIÓ FINAL

ANNEX I: MATRIU D'USOS EN SÒL RÚSTIC I DEFINICIONS DE LES ACTIVITATS REGULADES A LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

ANNEX II: BÉNS D'INTERÉS CULTURAL

ANNEX III: INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT I/O EQUIDISTRIBUCIÓ APROVATS DEFINITIVAMENT QUE NO QUEDEN DEROGATS

ANNEX IV: MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES FITXES DEL CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC MUNICIPAL

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. DE L'ÀMBIT D'APLICACIÓ I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Article 1. Funció i àmbit d'aplicació territorial del Pla general d'ordenació urbana de Maó, marc legal, abreviatures i referències

1. L'objecte d'aquest Pla general d'ordenació urbana és l'ordenació urbanística integral del territori municipal de Maó.
2. El Pla general ha estat redactat de conformitat amb el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl; amb el Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (en endavant LS/76), la Llei 6/99, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (en endavant DOT) i les seves modificacions; i amb el Pla territorial insular de Menorca (en endavant, PTI) i la seva modificació de 26.6.2006; i amb la resta de normativa estatal o autonòmica d'aplicació.
3. Així mateix, seran aplicables totes les disposicions vigents i, en especial, les de caràcter sectorial.

En tot cas, sempre s'haurà de tenir en compte la norma sectorial de cada matèria, per tant, les actuacions de l'Ajuntament de Maó, s'entenen sense perjudici de les competències d'altres administracions concurrents en la matèria.

4. A més dels codis d'identificació que figuren en els diversos documents d'aquest Pla, també s'utilitzen de manera més freqüent, les següents abreviatures i referències:

INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT:



Territorial:

DOT Directrius d'ordenació territorial

PTI Pla territorial insular de Menorca

PDS Pla director sectorial

Urbanístic:

PGOU / Pla Pla general d'ordenació urbana

PE Plans especials

PERI Plans especials de reforma interior

PP/PPO Plans parcials d'ordenació urbana

ED Estudis de detall

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:

SU Sòl urbà

SUP Sòl urbanitzable delimitat (programat)

SR Sòl rústic

LEGISLACIÓ APLICABLE:

TRLS/2008 Text refós de la Llei del sòl, Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny

LS/76 Llei del sòl, Text refós de 9 d'abril de 1976

RPU Reglament de planejament, Reial decret 2159/1978, de 23 de juny

RGU Reglament de gestió urbanística, Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost

LDU Llei de disciplina urbanística de les Illes Balears, 10/1990, de 23 d'octubre

LSR Llei de sòl rústic de les Illes Balears, 6/1997, de 8 de juliol.

LMRL Llei municipal i de règim local de les Illes Balears, 20/2006, de 15 de desembre.

Normes Normes urbanístiques del PGOU de Maó

5. Als efectes d'aquest Pla tenen la consideració de nuclis tradicionals les trames urbanes caracteritzades pel predomini de l'ús residencial que es relacionen i que apareixen delimitades en les determinacions gràfiques d'aquest Pla:

- Maó
- Sant Climent
- Llucmaçanes
- Es Murtar
- Sa Mesquida
- Es Grau
- Binixiquer
- Cala Llonga
- Sant Antoni

6. Als efectes d'aquest Pla tenen la consideració de zones turístiques els àmbits costaners des Canutells i Binidali que apareixen delimitats en les determinacions gràfiques d'aquest Pla.

Article 2. Vigència del PGOU



Aquest Pla entrarà en vigor quan s'hagi publicat completament el text de les normes al Butlletí Oficial de les Illes Balears i hagi transcorregut el termini de 15 dies hàbils previst a l'article 65.2 de la LRBRL.

La seva vigència serà indefinida mentre no es revisi, sense perjudici de les modificacions que puguin tramitar-se, per fer-ne les adaptacions a la realitat social que resulti necessari realitzar i per l'entrada en vigor de normativa de caràcter vinculant.

Article 3. Revisió del PGOU

1. Són circumstàncies que justifiquen la revisió del PGOU l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació o per l'esgotament de la capacitat del Pla.

2. En especial, i a més del supòsit esmentat anteriorment, justificarà la revisió del PGOU, previ l'estudi corresponent, alguna de les circumstàncies següents:

- Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
- Majors exigències de sòl per a equipaments comunitaris o espais lliures com a conseqüència de la transformació econòmica i social o de disposicions de rang superior.
- L'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos o intensitat d'ocupació que impliquin una reconsideració de l'estructura territorial i model del territori o de la classificació del sòl.
- La concurrència d'altres circumstàncies sobrevingudes respecte a factors bàsics del planejament.
- La concurrència dels supòsits que per disposició legal o reglamentària impliquin la revisió.

3. L'Ajuntament revisarà cada quatre anys el programa d'actuació contingut en el Pla general, d'acord amb les determinacions de l'article 158 del RPU.

Article 4. Modificació del PGOU

1. L'alteració de qualsevol dels elements del PGOU no inclosos en el concepte de revisió es considerarà modificació del Pla i s'ajustarà a allò que estableixi la legislació urbanística vigent en el moment de la modificació, així com a les disposicions sectorials i concordants, i a allò previst en aquestes Normes.

2. La modificació de qualsevol dels elements del Pla resta subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

3. Només es podrà modificar el PGOU quan no s'alterin substancialment les seves determinacions o la coherència entre previsions de població i ordenació física, de forma que no es faci necessària una revisió del PGOU.

4. Tota modificació s'ha d'ajustar a allò que disposen els articles 49 i 50 de l'LS/76, i resta de normativa d'aplicació, i s'haurà de fonamentar en un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació vigent i específicament del manteniment dels estàndards del PGOU quant a equipaments i espais lliures. Les propostes de modificació hauran de tenir, com a mínim, el grau de precisió del PGOU i hauran de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, així com l'oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

5. Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, s'hauran d'incrementar els espais lliures en la mesura que requereixi l'augment de la densitat, d'acord amb l'article 49 de l'LS/76 i 161 de l'RPU.

Article 5. Documentació del PGOU

La documentació de què consta aquest Pla s'ajusta a allò que disposa l'article 12 de l'LS/76 i l'article 37 de l'RPU i la resta de disposicions reglamentàries i és la següent:

1. Memòria

2. Plànols d'informació

i 1.1 ESTABLIMENTS URBANS a la demarcació llevant de Menorca	1:25.000
i 1.2 L' EDIFICACIÓ ENTRE 1980 i 2004 als nuclis urbans	1:10.000
i 1.3 INCREMENT DE SÒL URBÀ ENTRE 1980 I 2004 a la ciutat de Maó	1:20.000
i 1.4 ALÇADES DELS EDIFICIS als nuclis urbans	1:5.000



i 1.5 DENSITAT NETA a la ciutat de Maó	1:5.000
i 1.6 DENSITAT BRUTA PER ÀREES a la ciutat de Maó	1:10.000
i 2.1 ESPAIS LLIURES URBANS a la ciutat de Maó	1.5.000
i 2.2 EQUIPAMENT I ZONES VERDES als nuclis urbans del terme municipal	1:5.000
i 2.3 XARXA DE SUMINISTRE D'AIGUA a la ciutat de Maó i projectes en curs	1:20.000
i 2.4 XARXA DE SANEJAMENT a la ciutat de Maó i projectes en curs	1:10.000
i 2.5 PERÍMETRE DE PROTECCIÓ DELS POUS D'ABASTAMENT URBÀ	1:55.000
i 2.6 ESTUDI ACÚSTIC	1:20.000
i 2.7 PEDRERES DEL MUNICIPI DE MAÓ	1:55.000
i 2.8 SERVITUDS DEL PLA DIRECTOR DE L'AEROPORT	S/E.

i 3.1 HABITATGE I COTXERIA A PEU PLA DEL CARRER a la ciutat de Maó	1.5.000
i 3.2 COMERCIAL I TERCARI A PEU PLA DEL CARRER a la ciutat de Maó	1:5.000
i 3.3 SÒL I EDIFICIS NO RESIDENCIALS a la ciutat de Maó	1:5.000
i 3.4 VIALITAT a la ciutat de Maó	1:10.000
i 3.5 APARCAMENT PÚBLIC a Maó	1:5.000
i 3.6 APARCAMENT PARTICULAR a Maó	1.5.000

i 4.1 CLASIFICACIÓ DEL SÒL a la demarcació llevant de Menorca	1:20.000
i 4.2 TEXT REFÓS DE LES QUALIFICACIONS URBANES VIGENTS	1:5.000
i 4.3 SA PUNTA	1:2.500
i 4.4 SÍNIA MORERA	1:2.500
i 4.5 SÍNIA D'ES MURET	1:2.500
i 4.6 COLARSEGA 1	1.3.000

i 5.1 INTERPRETACIÓ DE LA CIUTAT DE MAÓ	1:5.000
i 5.2 INTERPRETACIÓ DE LA CIUTAT DE MAÓ	1:5.000

i.6.1 MAÓ I EL SEU TERRITORI. RELLEU	1.50.000
i.6.2 MAÓ I EL SEU TERRITORI. ALTIMETRIA	1.50.000
i.6.3 MAÓ I EL SEU TERRITORI. ORTOFOTO	1.50.000
i. 6.4 MAÓ I EL SEU TERRITORI. GEOLOGIA	1.50.000
i.6.5 MAÓ I EL SEU TERRITORI. PAISATGE VEGETAL	1.50.000
i.6.6 MAÓ I EL SEU TERRITORI. USOS DEL SÒL	1.50.000
i.6.7 MAÓ I EL SEU TERRITORI. INFRAESTRUCTURES TERRITORIALS	1.50.000
i.6.8 MAÓ I EL SEU TERRITORI. PATRIMONI AL TERRITORI	1.50.000
i.6.9 DINÀMIQUES DE PAISATGE. VALORS DE PAISATGE	1.50.000
i.6.10 DINÀMIQUES DE PAISATGE. FRAGILITATS. IMPACTES I RISCS	1.50.000
i.6.11 DINÀMIQUES DE PAISATGE. ALTA EXPOSICIÓ VISUAL DES DE LA XARXA DE CARRETERES	1.50.000
i.6.12 DINÀMIQUES DE PAISATGE. ZONES PROTEGIDES	1.50.000
i.6.13 DINÀMIQUES DE PAISATGE. BENS D'INTERÈS CULTURAL	1.50.000
i.6.14 DINÀMIQUES DE PAISATGE. PAISATGE AGRÍCOLA	1.50.000
i.6.15 GESTIÓ APROPIADA DEL PAISATGE. EXPLICACIÓ DEL PTI	1.50.000

3. Plànols normatius

1.1.	RÈGIM DE SÒL. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	1:25.000
1.2	ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI	1: 5.000
2.1	QUALIFICACIONS EN SÒL RÚSTIC	1: 5.000
2.2	ÀREES DE PROTECCIÓ DE RISCS	1: 5.000
2.3	XARXA NATURA 2000	1: 25.000
3.	QUALIFICACIONS EN SÒL URBÀ	1: 1.000
4.	UNITATS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ	
UA 1.	SANTIAGO. CENTRE CÍVIC I ADMINISTRATIU	1:2.000





UA 2.	SÍNIA DES CUC	1:1.000
UA 3.	MIRADOR CLAUSTRE DEL CARME	1: 1000
UA 4.	PLAÇA EIVISSA	1: 1000
UA 5.	INTERIOR D'ILLA A CARRER VASSALLO	1: 1000
UA 6.	SANT MANUEL CANTONADA CAMPAMENT	1: 1000
UA 7.	FABRICA CODINA	1: 1000
UA 8.	OBERTURA DEL CARRER INFANTA	1: 1000
UA 9.	CARRER SANT LLORENÇ A SANT CLIMENT	1: 1000
UA 10	. ES GRAU	1: 2000

5. PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR A SÒL URBÀ

PERI 1	S' ESPLANADA	1: 3000
PERI 2	MOLÍ D'ES PLA	1: 1000
PERI 3	SÍNIA BEP FRARE	1: 2000
PERI 4	PERLLONGAMENT DEL PASSEIG DE SANTA EULÀLIA	1: 2000
PERI 6	INSTAL·LACIONS MILITARS I ILLA D'EN PINTO	1: 3000

6. PLANEJAMENT DERIVAT EN SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

SUP 1.	CAMINS DE SANTA MARIA	1: 3000
SUP 2.	SANTA MAGDALENA	1: 3000
SUP 4.	AREA INDUSTRIAL POIMA V	1: 5.000
SUP 5.	AREA D'ACTIVITATS LOGÍSTIQUES	1: 5.000
SUP 6.	SANT CLIMENT	1: 3000
SUP 7.	ES CANUTELLS	1: 5.000

7. PLANEJAMENT DERIVAT A SÒL RÚSTIC

PE 1	EQUIPAMENT I SERVEIS A CIRCUMVAL·LACIÓ	1:2.000
PE 2	EQUIPAMENT I SERVEIS A LA VARIANT DE LA CARRETERA DE SANT LLUÍS	1: 5.000
PE 3	EQUIPAMENT I SERVEIS A BINITAUFÀ 1	1: 5.000
PE 4	ENTORN DE LA SALLE	1: 4.000
PE 5	DE PROTECCIÓ DEL QUADRANT DE LLUCMAÇANES	1:10.000
PE 6	ILLA DEL REI	1: 2.000
PE 7	LA MOLA	1:10.000

8. SISTEMES GENERALS EN SÒL URBÀ

8.1	SISTEMES GENERALS EN SÒL URBÀ	1:5.000
8.2	SISTEMES GENERALS EN SÒL URBÀ: SANT ANTONI – SANT CLIMENT- LLUCMAÇANES	1:2.000
8.3	SISTEMES GENERALS EN SÒL URBÀ: CALA LLONGA	1:2.000
8.4	SISTEMES GENERALS EN SÒL URBÀ: SA MESQUIDA- ES MURTAR- CANUTELLS- BINIDALI	1:2.000
8.5	SISTEMES GENERALS EN SÒL URBÀ: ES GRAU- BINIXIQUER	1:2.000

9. 1 XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE AL MUNICIPI DE MAÓ

	MAPA GUIA GENERAL	1:50.000
Full 1/3	MAÓ I LLUCMAÇANES	1:5.000
Full 2/3	BINIDALÍ, BINIXICA, ES CANUTELLS I SANT CLIMENT	1:5.000
Full 3/3	ES GRAU I CALA LLONGA	1:5.000

9. 2 XARXA DE SANEJAMENT DEL MUNICIPI DE MAÓ

	MAPA GUIA GENERAL	1:50.000
Full 1/3	MAÓ I LLUCMAÇANES	1:5.000
Full 2/3	SANT CLIMENT, BINIDALÍ I CANUTELLS	1:5.000
Full 3/3	ES GRAU	1:5.000

9.3 XARXA D'ENERGIA ELÈCTRICA DEL MUNICIPI DE MAÓ

	MAPA GUIA GENERAL	1:25.000
	MAÓ I LLUCMAÇANES	1:5.000
	NUCLIS DEL NORD	1:5.000





BINIDALÍ, BINIXICA, ES CANUTELLLS I SANT CLIMENT	1:5.000
ES GRAU	1:5.000

10. CONJUNTS AMB PLANEJAMENT DERIVAT ANTERIOR

10A	NUCLI RESIDENCIAL DE SANT ANTONI QUARTERONS DE LA CIUTAT. QUALIFICACIONS DEL SÒL URBÀ. (4, 5, 6, 7, 9)	1:1.000
10A.1	PARCELACIÓ RECONEGUDA 1	1:1.000
10A.2	PARCELACIÓ RECONEGUDA 2	1:1.000
10A.3	PLANTA GRAL. DE PERFILS TRANSVERSALS	1:2.000
10A.4	PERFILS TRANSEVERALS 1	1:500
10A.5	PERFILS TRANSVERSALS 2	1:500
10A.6	PERFILS TRANSVERSALS 3	1:500
10A.7	SECCIÓ TIPUS A, B, C, D, E, F	1:200
10B	PASSEIG DE CIRCUMVAL·LACIÓ I SÍNIA COSTABELLA QUARTERONS DE LA CIUTAT. QUALIFICACIONS DEL SÒL URBÀ. (15, 22, 23, 24)	1:1.000
10B.1	SECCIÓ TIPUS	s/e
10C	JARDINS DE MALBÚGER (SECTOR UP2) QUARTERONS DE LA CIUTAT. QUALIFICACIONS DEL SÒL URBÀ. (21, 22, 25, 26)	1:1.000
10C.1	NORMATIVA D'EDIFICACIÓ	s/e
10D	POIMA I, II, i III QUARTERONS DE LA CIUTAT. QUALIFICACIONS DEL SÒL URBÀ. (12, 13, 14, 19, 20)	1:1.000
10E	POIMA IV QUARTERONS DE LA CIUTAT. QUALIFICACIONS DEL SÒL URBÀ. (11, 12, 18, 19)	1:1.000
10E.1	ALINEACIÓ I REculADA	1:2.500
10E.2	ALINEACIÓ I REculADA – SECCIÓ 1	1:400
10E.3	ALINEACIÓ I REculADA – SECCIÓ 2	1:400
10E.4	XARXA DE SANEJAMENT	1:2.500
10E.5	XARXA D'AIGUA	1:2.500
10E.6	XARXA BAIXA TENSIO	1:2.500
10E.7	XARXA TELEFONIA	1:2.500

4. Normes urbanístiques**5. Programa d'actuació****6. Estudi econòmic i financer****Article 6. Caràcter vinculant de les determinacions del PGOU**

Les determinacions del PGOU vinculen l'Administració, els organismes públics o privats i els particulars, de manera que qualsevol intervenció sobre el territori municipal, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se a aquestes Normes, d'acord amb allò previst a la legislació vigent. Tot això sense limitació a les competències de les altres administracions amb competències concurrents o institucionals, si bé amb la limitació de la no vulneració de l'autonomia municipal recollida a l'article 140 de la Constitució.

Article 7. Interpretació dels documents del PGOU

1. La interpretació dels documents del Pla correspon a l'Ajuntament de Maó, en el marc de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de l'organisme competent del Consell Insular de Menorca i de la jurisdicció dels tribunals.

2. Les determinacions del Pla s'interpretaran d'acord amb els criteris establerts al capítol II del títol preliminar del Codi Civil, a partir del sentit dels vocables i representacions gràfiques, atenent la unitat i coherència dels mateixos entre si com a integrants del Pla, i amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria.

3. En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques prevalen:

- En matèria de classificació del sòl, les determinacions expressades en el plànol de classificació del sòl.



b. En matèria de qualificació del sòl i zonificació, així com en la precisió de límits, les determinacions dels plànols de règim normatiu del sòl urbà i sòl rústic.

4. Les Normes prevalen sobre la resta de documents del Pla i s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb les finalitats i objectius del PGOU expressats a la Memòria. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu, es resoldran atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les Normes.

5. En el supòsit que hi hagi un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic -i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic- preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

6. En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores -tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic- concorrin en un mateix sector o àmbit i comportin diferents graus de preservació, s'haurà de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori. En qualsevol cas, s'aplicarà la normativa que resulti més restrictiva en relació a la protecció del territori.

Article 8. Cèdula urbanística i informació urbanística

1. L'Ajuntament podrà crear mitjançant la corresponent ordenança, un document acreditatiu de les circumstàncies urbanístiques de les finques compreses en el terme municipal. Aquest document, que haurà de mantenir-se degudament actualitzat, s'anomena "cèdula urbanística de terreny o d'edifici", segons el caràcter de la finca a què es refereixi.

2. Qualsevol persona tindrà dret que l'Ajuntament l'informi per escrit del règim urbanístic aplicable a un terreny o edifici. A aquesta finalitat, els particulars tenen dret a demanar a l'Ajuntament aquella informació referida a l'aprofitament urbanístic d'una finca concreta i referida al planejament general i derivat.

L'Ajuntament evacuarà la sol·licitud d'informació, en el cas que existeixin cèdules urbanístiques actualitzades, mitjançant la remissió a l'interessat de la corresponent cèdula; en cas contrari, expedirà certificat d'aquests informes, que seran emesos en els termes que siguin procedents d'acord amb la legislació de règim local.

3. La cèdula urbanística i -en defecte d'ordenança municipal- la informació urbanística es sol·licitarà mitjançant instància o model administratiu, on consti la informació i documentació següent:

- Dades personals de la persona sol·licitant
- Emplaçament i la superfície de la finca
- Descripció detallada de la finca (llindes i construccions existents)
- Plànol d'emplaçament a escala 1:5.000 (sòl rústic) o 1:1.000 (sòl urbanitzable o urbà), en què es pugui identificar l'entorn de la finca.

4. La cèdula urbanística no podrà ser invocada quan la finca estigui afectada per normativa sectorial; prevaldrà aquesta sobre el contingut del certificat.

5. La documentació que es faciliti als particulars, fins i tot dels expedients d'obres, només podrà ser utilitzada amb finalitats urbanístiques, serà responsabilitat de la persona peticionària l'ús que faci de les dades a les que tingui accés. En especial, es vetllarà pel compliment de la legislació referida a la protecció de dades i a la propietat intel·lectual.

Article 9. Codis d'identificació

Per a les finalitats previstes en el PGOU, el codi d'identificació als plànols és el següent:

1. SISTEMES

V VIARI

V1 Viari estructural i territorial

V2 Carrers

V3 Camins rurals

Cc Camí de Cavalls





aA ÀREES D'APARCAMENT I ESTACIONS

Eq EQUIPAMENTS COMUNITARIS

Eq.Ed Educatiu

Eq.S+Ss Sanitari i de serveis socials

Eq.Es Esportiu

Eq.C+C+A Cívic, cultural i administratiu

Eq.Sc Seguretat civil

Eq.CT Cementeri i tanatoris

Eq.Mt Militar i de defensa

Eq.Cm Comercial

Eq.alt Genèric o polivalent

ST SERVEIS TÈCNICS

ST.Abd Abastament d'aigua i distribució

ST.S+D Sanejament i depuració

ST.ptdE Producció d'energia, transformació, emmagatzematge i distribució

ST.tC Telecomunicacions

ST.Tr Plantes de tractament d'aliments (escorxador) i de residus no perillosos (abocador, deixalleries, plantes de gestió de voluminosos, etc.)

ST.alt Altres (o àrees de reserves)

P ESPAIS LLIURES

1. Espais lliures urbans

PU Parcs urbans

Jp Jardins públics

Pl Places

2. Espais lliures complementaris

Pr Franges de protecció d'infraestructures

Sp Sòls privats de servitud pública

SH SISTEMA HIDROLÒGIC

Smt SISTEMA MARITIMO-TERRESTRE

SA SISTEMA AEROPORTUARI

SP SISTEMA PORTUARI

IS ÀREA PER A USOS D'INTERÈS SOCIAL

2. ZONES EN SÒL URBÀ





1 NUCLI ANTIC

2 CARRERS DE CASES. CASES DE TRAST

2.e Solars amb projecte especial

2* Afectades a ús d'aparcament

2.M Baixamar

3 ILLES D'EDIFICIS ENTRE MITGERES. EIXAMPLE

3.e Solars amb projecte especial

4 CASES UNIFAMILIARS AÏLLADES A PARCEL·LES

4.A Unifamiliars parellades

4.B Cases bifamiliars

5 CASES UNIFAMILIARS EN RENGLLE

5.P Cases-pati

6 EDIFICIS PLURIFAMILIARS, AÏLLATS I A PARCEL·LES

7 CONJUNTS AMB ORDENACIONS ESPECÍFIQUES

8 RECINTES AMB PATRONS D'ESTABLIMENT RÚSTICS

9 NAUS I GRANS ESTABLIMENTS PER A L'ACTIVITAT NO RESIDENCIAL

3. UNITATS D'ACTUACIÓ A SÒL URBÀ

UA 1. SANTIAGO. CENTRE CÍVIC I ADMINISTRATIU

UA 2. SÍNIA D'ES CUC

UA 3. MIRADOR CLAUSTRE DEL CARME

UA 4. PLAÇA EIVISSA

UA 5. INTERIOR D'ILLA A CARRER VASSALLO

UA 6. SANT MANUEL CANTONADA CAMPAMENT

UA 7. FABRICA CODINA

UA 8. OBERTURA DEL CARRER INFANTA

UA 9. CARRER SANT LLORENÇ A SANT CLIMENT

UA 10. ES GRAU

4. PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR A SÒL URBÀ

PERI 1: S'ESPLANADA

PERI 2: MOLÍ D'ES PLA

PERI 3: SÍNIA BEP FRARE

PERI 4: PERLLONGAMENT DEL PASSEIG DE SANTA EULÀLIA





PERI 6: INSTAL·LACIONS MILITARS I ILLA D'EN PINTO

5. SECTORS EN SÒL URBANITZABLE

SUP 1. CAMINS DE SANTA MARIA

SUP 2. SANTA MAGDALENA

SUP 4. ÀREA INDUSTRIAL POIMA V

SUP 5. ÀREA D'ACTIVITATS LOGÍSTIQUES

SUP 6. SANT CLIMENT

SUP 7. ES CANUTELLS

6. QUALIFICACIONS EN SÒL RÚSTIC

1. SÒL RÚSTIC COMÚ

- ÀREES DE TRANSICIÓ (AT)
- ÀREES D'INTERÈS AGRARI (AIA)
- SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)
- NUCLI RURAL (NR)
- HORTAL D'OCI (HO)

2. SÒL RÚSTIC D'ESPECIAL PROTECCIÓ

- PARC NATURAL DE S'ALBUFERA DES GRAU, ILLA D'EN COLOM I CAP DE FAVÀRITX.
- ÀREES D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP):
- ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI).
- ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)
- ÀREES NATURALS D'INTERÈS TERRITORIAL (ANIT)
- ÀREES D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (AIP)
- ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCS (APR)
- ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)

7. PLANS ESPECIALS A SÒL RÚSTIC

PE 1 EQUIPAMENT I SERVEIS A CIRCUMVAL·LACIÓ

PE 2 EQUIPAMENT I SERVEIS A LA VARIANT DE LA CARRETERA DE SANT LLUÍS

PE 3 EQUIPAMENT I SERVEIS A BINITAUFA 1

PE 4 ENTORN DE LA SALLE

PE 5 DE PROTECCIÓ DEL QUADRANT DE LLUCMAÇANES

PE 6 ILLA DEL REI

PE 7 LA MOLA

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PGOU

Article 10. Competències i participació ciutadana

1. El desenvolupament del PGOU correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació de la iniciativa privada establerta per la legislació i d'acord amb el Pla.

2. Per a la formulació i elaboració dels instruments que desenvolupen el PGOU, l'Ajuntament fomentarà la participació ciutadana i la dels titulars de drets dominicals. Amb aquesta finalitat, facilitarà a les associacions i particulars la col·laboració administrativa, informativa i tècnica necessària per tal d'assolir aquests objectius. Per tal de facilitar la col·laboració ciutadana, així com la gestió i tramitació del



planejament, es podran subscriure convenis de preparació de planejament, gestió i execució del mateix, en el marc de la legislació urbanística, i de conformitat amb l'article 88 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de maig, per el qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.

3. Correspon a la resta d'administracions públiques el desenvolupament de les infraestructures i equipaments de la seva competència programats en el PGOU.

4. Correspon als particulars la gestió de les actuacions privades previstes pel PGOU en sòls de titularitat privada, sense perjudici que l'Ajuntament -a sol·licitud dels mateixos- col·labori o, si és el cas, substitueixi subsidiàriament la iniciativa privada per l'incompliment dels terminis previstos per a la seva execució, o perquè és d'interès municipal portar a terme l'actuació.

5. Les actuacions públiques i privades previstes en el PGOU es desenvoluparan en els terminis establerts a cada fitxa o fixats a la normativa, d'acord amb l'ordre de prioritats que, dins els límits temporals prefixats i per raons d'oportunitat i conveniència, aconselli la política urbanística del municipi.

Article 11. Classificació i subordinació jeràrquica dels plans de desenvolupament del PGOU

1. El principi de jerarquia normativa informa i ordena les relacions entre els diferents instruments urbanístics de planejament derivat i de gestió, en relació amb les determinacions d'aquest PGOU i allò regulat per la llei urbanística aplicable.

2. Els plans derivats han de ser coherents amb les determinacions d'aquest PGOU. Aquells que s'elaborin en desenvolupament de les previsions del PGOU hauran de respectar íntegrament les seves determinacions i previsions, segons la classificació del sòl i el règim urbanístic aplicable.

3. Pel principi de jerarquia normativa, cap instrument de planejament inferior, podrà modificar els instruments superiors, llevat del que preveu l'article 18 d'aquestes Normes.

4. Queden recollides en el present PGOU algunes determinacions que, per no ser incompatibles amb el nou règim fixat pel Pla, provenen d'antics instruments urbanístics que han estat executats pràcticament en la seva totalitat o que estan executats més del 50%. No obstant, els serà d'aplicació, a més de les determinacions d'aquest Pla, allò que estableixi la legislació urbanística vigent i, si és el cas, la sectorial.

Article 12. Disposicions generals dels instruments urbanístics derivats de planejament

1. Per a la consecució dels objectius indicats en el PGOU i per al seu desenvolupament es tramitaran PP, PE, PERI i ED.

2. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, sense perjudici del que disposa la legislació urbanística vigent, han de contenir documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions contraetes.

3. Aquests plans urbanístics s'ajustaran a les mateixes regles, competències i procediments establerts a la legislació urbanística, amb les peculiaritats següents:

- a. Si afecta a diversos municipis, es presentaran, un cop redactats pels seus promotors, davant l'òrgan competent del Consell Insular de Menorca, que serà el competent per a l'aprovació inicial i provisional.
- b. Se citarà personalment els propietaris dels terrenys compresos en el Pla per a la informació pública.
- c. L'acte d'aprovació, provisional i/o definitiva, podrà imposar les condicions, modalitats i terminis que fossin convenients. En tot cas, l'eficàcia de l'acte d'aprovació definitiva quedarà condicionada a la presentació de la garantia a que es refereix l'article 46 del RPU i els articles 13 al 19 de la Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística, davant l'Ajuntament o, si és el cas, davant l'òrgan competent del Consell Insular de Menorca, dins el termini d'un mes des que es requereixi el promotor. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva serà necessari que s'hagi prestat l'esmentada garantia.
- d. L'acord d'aprovació definitiva es notificarà personalment a tots els propietaris afectats.

4. L'aprovació dels plans urbanístics habilita l'Ajuntament de Maó o l'Administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sense perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sense perjudici del que estableix la legislació sectorial. Els plans urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic



corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

5. Tots els instruments de planejament urbanístic derivat han de tenir en compte les determinacions finals que es detallen al document de Memòria Ambiental integrant d'aquest PGOU.

Article 13. Plans parcials (PP)

1. Per al desenvolupament del PGOU en sòl urbanitzable es tramitaran els PP.

2. Els PP hauran de contenir totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector que abasten de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable, amb les determinacions establertes a la legislació urbanística i fixades de forma específica per aquest Pla per a cada sector.

3. El contingut i la documentació dels PP serà el previst a la legislació urbanística (fonamentalment article 45 i següents de l'RPU) i aquell que determina el PGOU en el Títol V relatiu al sòl urbanitzable delimitat.

4. Els PP d'iniciativa privada, a més, contindran les determinacions de l'article 12 d'aquestes Normes.

Article 14. Plans especials (PE)

1. Els PE se subjectaran a les disposicions que la normativa urbanística estableixi per a cada tipus de pla.

2. Els PE es redactaran en relació amb algun dels objectius previstos a l'article 17 i següents de l'LS/76 i l'article 76 de l'RPU i contindran les determinacions i la documentació establerta a l'article 77 de l'RPU segons el tipus de pla.

3. Els PE d'iniciativa privada, a més, es tramitaran de conformitat amb l'article 12 d'aquestes Normes.

Article 15. Plans especials de reforma interior (PERI)

1. L'Ajuntament promourà les operacions de reforma interior previstes en el PGOU i aquelles que no ho estiguin però que siguin autoritzables per l'article 23 de l'LS/76 quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi.

2. Els PERI es tramitaran de conformitat amb l'article 23 de l'LS/76 en relació amb l'article 13 de la mateixa Llei. Els d'iniciativa privada hauran de respectar allò que es disposa a l'article 12 de les Normes.

3. Quan es tracti de PERI no previstos en el Pla, es mantindran les condicions d'edificabilitat i ús de cada zona.

Article 16. Estudis de detall (ED)

1. Es podran redactar quan sigui necessari completar o, si és el cas, adaptar determinacions establertes en aquest Pla, d'acord amb el que disposa a l'article 14 de l'LS/76.

2. Als efectes d'allò que disposa l'article 14.3 de l'LS/76 i els articles 65 i 66 de l'RPU s'entendran com determinacions fonamentals d'aquest PGOU aquelles que regulen el tipus d'ordenació, ús, ocupació, alçada màxima de cada zona, volums edificables màxims i densitat de població.

3. Els ED d'iniciativa privada, a més, es tramitaran de conformitat amb les determinacions de l'article 12 de les Normes.

Article 17. Projectes d'urbanització

Per a l'execució de les obres previstes en els plans urbanístics, amb la salvetat que el sòl ja estés urbanitzat, serà precisa la prèvia redacció i aprovació del corresponent projecte d'urbanització.

Article 18. Ajust i precisió de límits

1. Els límits de les zones, sectors, unitats d'actuació, polígons d'actuació o sistemes podran ajustar-se o precisar-se a través dels plans derivats (PP, PE i PERI) sense necessitat de modificar el PGOU.

2. Les causes que poden justificar l'ajust o precisió són entre d'altres les següents:

- L'existència d'alineacions oficials o límits d'edificació consolidats.
- Característiques topogràfiques i geogràfiques del terreny.



- Límits de la propietat rústica i urbana.

3. La superfície de les àrees delimitades pel PGOU no podrà alterar-se en més o en menys d'un 5%, llevat dels sistemes generals, en què s'estableix un marge del 8%.

4. Aquestes regles s'aplicaran també als treballs planimètrics de canvi d'escala.

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 19. Execució del planejament

1. L'execució del PGOU i dels plans que en el seu desenvolupament s'aprovin correspon a l'Ajuntament de Maó que és l'Administració actuant, sense perjudici de la iniciativa privada en els termes establerts per la LS/1976.

2. L'execució dels sistemes urbanístics es pot dur a terme directament en aquells casos en què aquest Pla detalli suficientment les previsions. En altres casos, caldrà aprovar un PE o l'instrument urbanístic procedent.

Article 20. Adquisició de sistemes

1. L'Administració adquirirà els sistemes generals per per qualsevol dels mitjans següents:

- a. per cessió, compensada per l'adjudicació de l'excés d'aprofitament mitjà en el sòl urbanitzable programat.
- b. per expropiació forçosa.

2. Quan de l'execució dels sistemes generals es derivin especials beneficis per als sectors propers, l'Ajuntament podrà repercutir els costos, inclosos els de l'expropiació, a través de contribucions especials a càrrec de les propietats beneficiades.

3. Els sòls destinats per aquest PGOU a sistemes locals, quan el seu destí sigui sistema viari, sistema d'espais lliures o sistema d'equipaments, s'obtindran mitjançant la cessió gratuïta a l'Ajuntament pels propietaris del sector de planejament, dels polígons o de les unitats d'actuació. No obstant, si raons d'interès general o prioritats en l'actuació ho aconsellen, també podran ser adquirits per qualsevol altre títol legal o expropiats. En aquest cas, l'Ajuntament entrarà a formar part com a propietari del sòl així adquirit, del sector del planejament o unitat d'actuació corresponent.

Article 21. Sistemes d'actuació

1. Els plans que es redactin en desenvolupament d'aquest PGOU contindran la definició del sistema d'actuació previst per a la seva execució. La definició del sistema d'actuació serà l'establerta en el planejament general, i en el cas de que aquest no n'hagi establert, s'establirà en el planejament de desenvolupament.

2. En el sistema de compensació, les cessions gratuïtes i obligatòries de terreny s'efectuaran d'acord amb allò previst a l'RGU.

3. En el sistema de cooperació la transmissió dels terrenys que els propietaris han de cedir obligatòriament i gratuïtament s'efectuaran d'acord amb allò previst a l'RGU.

Article 22. Polígons i unitats d'actuació

1. Per a l'execució del PGOU a sectors de planejament urbanístic derivat (parcial o especial) es delimitarà un o més polígons d'actuació, d'acord amb els requisits de l'article 117 de l'LS/76.

2. A sòl urbà es delimiten unitats d'actuació que permeten la justa distribució entre els propietaris de les càrregues derivades del planejament i tenen com a objectiu la urbanització i cessió.

3. Els polígons i les unitats d'actuació s'executaran pel sistema d'actuació que es fixa en el Pla. En cas d'omissió, s'entendrà que el sistema és el de compensació.

4. La delimitació de polígons i unitats d'actuació no previstos en el Pla, es farà per mitjà del procediment previst a l'article 118 de l'LS/76 i 38 de l'RGU. La modificació de les delimitacions de polígons i unitats d'actuació previstos en el Pla es farà mitjançant la modificació puntual del PGOU.

5. L'aprovació de la delimitació del polígon o unitat d'actuació comporta la iniciació del procediment d'equidistribució i produeix els efectes que preveu la legislació urbanística i només s'hi podrà concedir llicència d'edificació una vegada s'hagi aprovat el projecte de reparcel·lació i el projecte de compensació i s'hagin complert els requisits de l'article 41 de l'RGU.

**Article 23. Projectes de reparcel·lació i compensació**

1. Els projectes de reparcel·lació i compensació hauran d'incloure la redistribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres de demolició, enderroc d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges i qualsevol altra concepte originat per raó de la urbanització.
2. Els projectes de reparcel·lació s'ajustaran en el seu contingut i procediment, a allò que disposen els articles del 71 al 130 de l'RGU i el sistema de compensació s'ajustarà a allò que disposen els articles 157 a 185 RGU.

Article 24. Execució del PGOU en sòl urbà

1. Les determinacions del PGOU en sòl urbà seran d'aplicació directa, sempre que els terrenys tinguin la condició de solar i no estiguin inclosos en polígons o unitats d'actuació, d'acord amb allò que disposen els articles 39 i 40.1 de l'RGU.
2. Per a l'execució del Pla en sòl urbà quan no concorren les condicions de solar i aquest es troba inclòs en un polígon o unitat d'actuació s'haurà de redactar i tramitar el corresponent instrument de planejament derivat, si escau, l'instrument d'equidistribució i el projecte d'urbanització, en el cas que no sigui suficient la cessió directa de sòls afectats per cessions, per a adquirir la condició de solar, a determinades parcel·les.

Article 25. Execució del PGOU en sòl urbanitzable programat

1. L'execució del planejament en sòl urbanitzable programat requereix la prèvia aprovació del PP corresponent, l'àmbit del qual es correspondrà amb els sectors de planejament delimitats pel PGOU, sense perjudici de la proposta de polígons d'actuació establerta pel PP.
2. Els terrenys inclosos en cada sector no es podran urbanitzar fins que no s'aprovi el PP, el Projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació o equidistribució. S'admetrà la urbanització i edificació simultànies en els termes previstos pels articles 41 i 42 del RGU.
3. Es podran formular PE, sense necessitat de l'aprovació prèvia del PP, per a l'execució directa d'obres corresponents a sistemes generals i altres finalitats determinades a l'article 76.2 de l'RPUR.
4. El sistema d'actuació és el de compensació.

Article 26. Execució del PGOU en sòl rústic

1. Les determinacions del Pla en sòl rústic es podran aplicar de forma immediata i directa, llevat d'allò que disposa per als sistemes generals o d'aquells sectors que el Pla remet a la redacció d'un PE futur.
2. Es podran formular PE de protecció del paisatge, cultius, boscos, de millora del medi ambient rural, o de protecció d'infraestructures i vies de comunicació.

Article 27. Previsions d'habitatge en règim protegit

1. En compliment de les determinacions dels articles 35 i 37 del PTI aquest Pla està afectat a les reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altre règim de protecció pública.
2. D'acord amb la Llei 4/2008 de 14 de maig de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears:
 - a. Al sòl classificat com urbanitzable destinat a ús residencial turístic o mixte, caldrà reservar un mínim del 30% de l'edificabilitat d'ús residencial per habitatges adscrits a un règim de protecció pública que permeti establir al menys el seu preu màxim de venda lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge com el dret de superfície o la concessió administrativa.
 - b. Al sòl urbà no consolidat per la urbanització i integrat a una UA o d'execució, s'exigirà com a mínim el percentatge del 30% de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública.
3. D'acord amb la Llei 5/2008, de 14 de maig, de mesures urgents destinades a l'obtenció de sòl per a habitatges de protecció pública, serà necessari tramitar unes normes subsidiàries i complementàries de planejament per aconseguir reserves estratègiques de sòl destinades a la construcció d'habitatges de protecció pública o de preu taxat.
4. La qualificació del sòl per a aquest ús específic s'ha de fer, en tot cas, de tal manera que, a cada sector, polígon o unitat d'actuació possibiliti i procuri la màxima cohesió i integració socials; s'hauran de preferir, sempre que això sigui materialment possible, les actuacions mixtes d'habitatge lliure i habitatge protegit.

Article 28. Convenis urbanístics

1. L'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb el propietari individuals o associats a empreses urbanitzadores, en el marc de l'article 88 de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de maig, pel qual s'aprova el Text refós de la llei del sòl, per al desenvolupament i execució del planejament, per a l'adquisició de compromisos i obligacions en les cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenients, i de conformitat amb la legislació urbanística.

2. Els convenis urbanístics hauran de justificar la seva conveniència per a l'interès públic. En aquest sentit, seran objectius prioritaris l'obtenció de majors espais públics per a la ciutat i la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

3. Els convenis urbanístics de planejament o gestió que se signin en desenvolupament i execució del Pla, s'integraran en la documentació del planejament o de l'instrument de gestió al qual es refereixin i se sotmetran al tràmit de publicitat i d'informació pública.

CAPÍTOL IV: INTERVENCIÓ DE LES ACTIVITATS DELS PARTICULARS

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

Article 29. Requisits del sòl urbà per a esdevenir edificable

1. Al sòl urbà només es pot edificar quan els terrenys tinguin la condició de solar.

2. Tenen la consideració de solar, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents:

- Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes per aquest planejament i per tant que disposin com a mínim dels serveis urbanístics bàsics següents: xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, xarxa d'abastament d'aigua, xarxa de sanejament i xarxa de subministrament d'energia elèctrica. A més de disposar d'aquests serveis urbanístics bàsics els terrenys han de confrontar amb una via que compti amb enllumenat públic i que estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de vianants.
- Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- Que siguin susceptibles de llicència d'edificació immediata perquè no hagin estat inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- Que, per edificar-los, no hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

3. Constitueixen el sòl urbà consolidat:

- Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'apartat anterior.
- Els terrenys als quals, per aconseguir la condició de solar, només els manca l'assenyalament d'alineacions o les rasants.

4. Té la condició de sòl urbà no consolidat aquell que no reuneix els requisits de l'apartat anterior. El sòl urbà consolidat es converteix en no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmeti a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo a sectors subjectes a un pla especial de millora urbana o a un polígon d'actuació urbanística, excepte en el supòsit assenyalat a la lletra b) de l'apartat anterior, o quan deixi de complir les condicions de les lletres b) i d) de l'apartat 2 com a conseqüència de la nova ordenació.

5. Si els terrenys no tenen la condició de solar i no estan inclosos en polígons o unitats d'actuació, s'hi podrà edificar si s'assegura l'execució simultània de les obres d'urbanització i d'edificació, d'acord amb les condicions següents:

- Que, a la sol·licitud de la llicència, l'interessat es comprometí expressament a dur a terme la urbanització i l'edificació de forma simultània.
- Que es presti fiança suficient per garantir l'execució de les obres d'urbanització d'acord amb allò que estableix l'RGU.

Article 30. Llicències en sòl urbà no consolidat per la urbanització i urbanitzable

1. En sòl urbà no consolidat, no es podran atorgar llicències fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat. Nogensmenys els propietaris de terrenys podran sol·licitar llicència d'edificació abans de que aquests terrenys tinguin la condició de solar sempre que es donin els següents requisits:

- Que hagi guanyat fermesa, en via administrativa, l'acte d'aprovació del projecte de reparcel·lació o de compensació, si un o un altre fos necessari per a la distribució de beneficis i càrregues del Pla.
- Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització l'Administració consideri previsible que a la finalització de les obres d'edificació,

la parcel·la de que es tracti comptarà amb tots els serveis urbanístics bàsics per a tenir la consideració de solar.

c) Que en l'escrit de sol·licitud de llicència es comprometi a no utilitzar la construcció fins que no estiguin finalitzades les obres d'urbanització i a establir tal condició en les cessions de dret de propietat o de ús que es duguin a efecte per a tot o part de l'edifici.

2. Al sòl urbanitzable programat, només es podran atorgar llicències una vegada s'hagi aprovat el corresponent PP, quan siguin fermes, en via administrativa, els instruments de gestió necessaris i quan s'hagi executat la urbanització. Amb caràcter excepcional, només s'hi poden realitzar, usos i obres de caràcter provisional que s'autoritzi perquè no estan expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística, o per la sectorial. Aquests usos i obres han de cessar i, si és el cas, les obres hauran de ser demolides, sense dret a cap indemnització, quan així ho acordi l'Administració urbanística.

Article 31. Llicències en sòl qualificat d'equipaments

1. Les construccions, instal·lacions, i altres edificacions que puguin situar-se d'acord amb aquest PGOU als sòls qualificats de sistemes i a les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la pertinent llicència municipal. No estaran subjectes a aquesta obligació les excepcions previstes a la legislació vigent.

2. L'Ajuntament tramitarà les sol·licituds als òrgans competents, de forma prèvia a l'atorgament de la llicència, per a l'emissió del preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

Article 32. Llicències per a l'ús residencial i turístic en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat i establiments hotelers.

1. La tramitació i resolució de les sol·licituds de llicència urbanística per a la realització de tota classe d'obres de construcció o edificació de les quals resultin places d'allotjament per a ús residencial i turístic en la modalitat d'habitatge unifamiliar aïllat s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) Les llicències s'han de tramitar i resoldre pel procediment legal aplicable, i quan correspongui s'han d'atorgar a compte de:

- Les places d'allotjament susceptibles de ser autoritzades durant l'any en què es presenti la sol·licitud, si encara queden places disponibles de les corresponents a l'esmentat any.

- Les places d'allotjament de ser autoritzades dins els tres anys següents al de presentació de la sol·licitud, en un altre cas. Les llicències referides a aquestes places s'entendran atorgades sota la condició legal que la seva eficàcia, pel que fa a l'inici d'obres autoritzades, queda diferida al primer dia del primer dels tres anys següents en què hi hagi un nombre suficient de places disponibles; condició que s'ha de fer constar expressament en la llicència corresponent.

b) El municipi ha de dur un registre públic de les llicències atorgades i de les places d'allotjament que aquestes suposin, i ha de publicar mensualment, almenys en el tauler d'anuncis de la corporació, la relació de llicències i de places atorgades, juntament amb el límit anual del municipi i que són les estipulades a l'article 63.1 d'aquestes normes.

2. La tramitació i resolució de les sol·licituds de llicència urbanística per a la realització de tota classe d'obres de construcció o edificació de les quals resultin places d'allotjament per a ús hotelier s'han de tramitar i resoldre pel procediment legalment aplicable i, quan escaigui, s'han d'atorgar sota la condició legal que la seva eficàcia, pel que fa a l'inici de les obres autoritzades, queda diferida al primer dia del primer any a què siguin imputables, d'acord amb el que estableixi la corresponent prèvia assignació d'acord amb el que estableix l'article 62.8 d'aquestes Normes, almenys el 25% del total de les places autoritzades. Aquesta condició s'ha de fer constar expressament en la llicència corresponent.

Article 33. Actes subjectes a llicència

1. Resten subjectes a llicència urbanística tots els actes d'edificació o utilització del sòl i del subsòl d'acord amb allò previst a l'article 2.2 de la Llei 10/1990, de disciplina urbanística de les Illes Balears.

2. L'obligació d'obtenir prèviament llicència o informe favorable d'altres administracions per a determinats usos o activitats no excusa en cap cas de la necessitat d'obtenir la llicència municipal corresponent d'acord amb allò establert a l'article 2 de la Llei 10/1990, de disciplina urbanística.

3. Els actes que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o entitats de dret públic, també estan subjectes a prèvia llicència municipal, sense perjudici del que disposa a disposició adicional 10ª del TRLS/2008.

4. El que disposen els apartats anteriors és vàlid per a tot el territori del terme municipal, incloses les zones de domini públic marítim terrestre, militars, parcs naturals etc.

**SECCIÓ SEGONA PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DE LICÈNCIES****Article 34. Procediment d'atorgament**

Les llicències s'atorgaran d'acord amb el procediment previst a la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, a la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de llicències integrades d'activitats de les Illes Balears, i a les ordenances municipals –i al Pla, en defecte d'ordenances municipals– i de conformitat amb les previsions contingudes a la normativa urbanística, el PGOU i la legislació sectorial.

Article 35. Deficiències esmenables i no esmenables

1. Si, en virtut dels informes tècnics emesos per a l'atorgament de la llicència es detecten deficiències en el projecte tècnic presentat, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
2. Són deficiències no esmenables aquelles per a la rectificació de les quals calgui introduir modificacions essencials al projecte.
3. Les sol·licituds de llicències amb deficiències no esmenables seran denegades.

Article 36. Silenci administratiu positiu

1. Les llicències s'entenen obtingudes per silenci positiu una vegada hagin transcorregut els terminis fixats per la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears o les ordenances municipals, i s'hagin complert les condicions imposades en l'acte d'atorgament. Però, no es podran adquirir, en cap cas, per silenci aquelles facultats urbanístiques que contravenen les lleis, plans, el PGOU o la resta de normativa urbanística. Tampoc no s'entendrà adquirida per silenci la llicència si la seva sol·licitud té com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic.
2. L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general d'aplicació. En tot cas, en els casos que el particular entengui que ha obtingut la llicència per silenci positiu i sol·liciti el certificat de llicència presumpta, i l'Ajuntament entengui que la llicència sol·licitada contradiu el planejament, no emetrà el certificat sinó que posarà tal circumstància en coneixement del particular, tot indicant-li que no pot iniciar les obres.

Article 37. Contingut de les llicències

1. El document administratiu de l'atorgament de la llicència contindrà el següent:
 - La naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació.
 - La finalitat de l'actuació i de l'ús al qual es destinarà, l'alçada
 - Els volums i l'ocupació de parcel·la permesos
 - La quantitat en que es pressuposten les obres
 - En sòl rústic, la data de l'acord del Consell Insular o la indicació de les normes en virtut de les quals no resulti preceptiu aquest tràmit.
 - Totes aquelles dades que es considerin rellevants de les obres autoritzades
 - L'acord de l'atorgament
 - Les condicions
 - Les garanties a aportar
 - Altres extrems que es considerin identificadors

S'adjuntarà també un exemplar del projecte tècnic o, si és el cas, els plànols de l'obra, que constituïran la descripció gràfica de les obres.

2. El titular de la llicència haurà de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut implícit, que és el definit per aquestes Normes, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
3. Les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (de l'edificació, d'habitabilitat, etc) no podran justificar-se amb el silenci o amb insuficiència en el contingut de la llicència.

Article 38. Terminis de vigència, caducitat i pròrroga de les llicències

1. El termini per a començar les obres projectades, un cop atorgada la llicència d'obres per executar-les, serà de sis mesos i el termini màxim per a finalitzar-les serà de 24 mesos.
2. L'interessat, prèvia sol·licitud, tindrà dret a l'obtenció automàtica de la pròrroga de qualsevol dels dos terminis, durant un període no superior a la meitat del termini corresponent per al qual va ser concedida, sempre que se sol·liciti dins el termini de la seva vigència. La



pròrroga per iniciar les obres no suposa la pròrroga per finalitzar-les.

3. Transcorregut qualsevol dels dos terminis a que fa referència l'apartat 1 o les pròrrogues corresponents, l'Ajuntament iniciarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada. La llicència advertirà explícitament d'aquestes circumstàncies. La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per a concedir llicències, prèvia audiència a l'interessat, i determinarà l'arxiu de les actuacions.

4. Una vegada declarada la caducitat de la llicència, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

Article 39. Responsabilitats i obligacions del titular de la llicència

1. Les llicències s'atorguen amb independència del dret de propietat i sense perjudici del dret de tercers, i no podran ser invocades pels seus titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

2. L'atorgament de la llicència no implica per l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir en l'execució de l'actuació emparada per la llicència, ni per la manca d'autoritzacions o altres llicències que fossin necessàries per concurrència de competències.

3. La llicència d'obres comporta per al seu titular, entre d'altres, les obligacions següents:

- Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Ajuntament com a conseqüència de les activitats autoritzades.
- Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins el termini de conclusió de l'obra.
- Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i del subsòl de la via pública (voreres, paviments, bordons, bàculs, plaques de carrer, números de policia, arbres, plantacions, bancs, marquesines, etc.).
- Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra.
- Assumir les despeses d'obertura de síquies per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i telefonia.
- Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament i de la grua o aparell elevador, si és el cas.
- En el cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
- Acabar els paraments de façana i parets mitgeres visibles des de la via pública amb elements per anar vistos amb acabat propi de façana.
- En el cas que la llicència afecti un camí rural existent, s'haurà de garantir la continuïtat del camí durant l'execució de les obres.

Article 40. Requisits de les sol·licituds de llicència

1. En defecte del que disposin les ordenances municipals, a les sol·licituds de llicència s'hi farà constar les següents dades:

- a. Nom, llinatges, domicili de notificacions i DNI-NIF de la persona interessada, quan es tracti de persones físiques i, si és el cas, del seu representant, amb còpia dels poders. En el cas de persones jurídiques s'aportaran les dades d'inscripció en el corresponent registre públic, raó social, domicili, la identificació fiscal i dades del representant legal, amb justificació documental dels poders delegats.
- b. Situació, superfície i índole de l'obra, instal·lació o activitat per a la qual se sol·licita la llicència.
- c. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres administracions, el document acreditatiu de la seva concessió. L'Ajuntament podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del projecte autoritzat per altres administracions, per tal de comprovar l'adequació del projecte autoritzat amb el projecte tècnic presentat per a l'obtenció de la llicència d'obres.
- d. El nomenament del constructor.
- e. La resta de circumstàncies que, segons l'objecte de la llicència sol·licitada, s'estableixen en aquestes Normes, en les ordenances municipals, en la legislació urbanística aplicable o en les disposicions sectorials.

2. En cas que sigui necessari ocupar la via pública, s'haurà de fer constar expressament aquest fet en la sol·licitud de la llicència, adjuntant també un croquis de l'ocupació, mesures de seguretat i terminis d'ocupació.

3. Si se'n disposa i és vigent, s'adjuntarà a la sol·licitud la cèdula urbanística.

4. En les sol·licituds de llicència en què s'exigeixi la presentació de projecte tècnic aquest haurà de complir les determinacions de l'article següent, o de la documentació tècnica que el substitueixi, si és el cas.

5.- En el moment de la sol·licitud de llicència, els productors de residus de construcció i demolició estan obligats a:

- Presentar un contracte formalitzat amb un gestor autoritzat.
- Incorporar al projecte executiu que es presenta amb la sol·licitud de llicència de demolició i/o construcció o altre que generi residus de construcció i demolició, els següents continguts:





- a) Una avaluació de volum i les característiques dels residus que s'originen.
- b) L'avaluació, si escau, dels residus (terres i desmunts no contaminants) que no necessiten cap tipus de tractament i que es puguin destinar directament a restauració de pedreres.
- c) Les mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.
- d) Una valoració econòmica del cost de la gestió adequada dels residus generats.

Article 41. Requisits del projecte tècnic

1. El projecte tècnic ha d'estar signat pel tècnic competent i visat pel seu col·legi oficial en els casos que determini la legislació vigent en la matèria. Ha de tenir, com a mínim, el contingut següent:

- Ha de ser l'adequat a l'obra o instal·lació.
- Ha de tenir el grau suficient de definició de les obres que permeti que un facultatiu diferent de l'autor pugui dirigir les obres o treballs corresponents.
- Memòria urbanística com a document independent en què s'indicarà la finalitat i l'ús de la construcció o actuació projectada, la justificació de la seva adequació a l'ordenació vigent, indicació de la classificació del sòl, de la normativa urbanística i ordenances aplicables.

2. El projecte a què fa referència l'apartat anterior està integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució. El projecte bàsic i el projecte executiu tindran el contingut mínim que requereixi la legislació i normativa tècnica vigent (Llei 10/1990, CTE, etc).

SECCIÓ TERCER CLASSES DE LLICÈNCIES

Article 42. Classificació de les llicències

1. D'acord amb l'abast i complexitat de les obres es determina el tipus de llicència. En funció d'aquesta classificació es determina el termini d'atorgament i vigència, la documentació exigible i el control municipal sobre l'actuació.

2. Classes de llicències. En defecte del que puguin regular per les ordenances municipals i/o altres normatives sectorials, el PGOU estableix aquesta classificació:

- Llicència d'obres major en l'edificació
- Llicència d'obres menors
- Llicència de primera ocupació/ utilització
- Llicència de reparcel·lació/ segregacions
- Llicència per a instal·lació de rètols
- Llicència de xarxa elèctrica i/o obertura de síquies
- Llicència d'ocupació de via pública
- Llicència d'enderroc/demolició
- Llicència per a obres i usos de caràcter provisional
- Llicència de xarxes de comunicacions electròniques i d'estacions radioelèctriques emissores

Article 43. Llicències d'obres majors en l'edificació

1. D'acord amb aquest PGOU s'inclouen dins les llicències d'obres majors amb caràcter enunciatiu les següents:

- Obra nova
- Rehabilitació
- Gran reforma

2. Definició:

a. OBRA NOVA

La construcció d'una edificació de nova planta encara que es mantengui el mur de façana pre-existent.

b. OBRA DE REHABILITACIÓ

1. Obres de millora o reforç estructural i espacial d'un edifici que conservi façanes, parets mitgeres i elements estructurals, forjats i coberta en

la seva literalitat (forma, materials i posició). Queden incloses dins d'aquest tipus d'obres els següents casos:

- L'increment de les comunicacions verticals (fins al 80% de l'estat actual, en termes d'increment de l'ocupació)
- L'apuntament, quan tinguí l'objecte crear noves relacions espacials relacionades amb les noves funcions de l'edifici (amb les limitacions que permetin considerar-les "excepcionals" i aplicant en cada cas el criteri general que la pràctica vagi consolidant, i sempre previ informe de l'arquitecte municipal).
- L'ampliació de plantes baixes; és a dir, l'increment de l'ocupació de sòl de la planta baixa en relació amb la projecció de l'edificació principal (si es pot fer per disposicions del planejament)
- Obres d'incorporació de l'aparcament de vehicles a la planta baixa

2. No són obres de rehabilitació aquelles realitzades en el subsòl de l'edifici o en el seu solar que impliquin increment de sostre.

3. Aquest tipus d'obra permet el canvi d'ús de residencial a d'altres (o l'ampliació del residencial) i l'increment d'unitats d'habitatge, sempre que no es contradigui amb la normativa del PGOU.

4. L'execució simultània o successiva d'altres obres de rehabilitació que suposin afectació de més d'un 60% de la superfície útil de l'edifici existent, sigui modificant-la o reconstruint-la serà objecte de llicència de gran reforma.

c. OBRA DE GRAN REFORMA

1. Obres que no impliquen derruir l'edificació existent (que en conserven part) però que depassen les limitacions definides per a les obres de rehabilitació. En concret:

- Incorporen l'ús d'habitatge on no existia.
- Transformen l'espai per dessota del pla de referència.
- Incorporen aparcament subterrani.
- Modificació del nombre d'habitatges o unitats independents en un mateix edifici.

2. Dins aquest concepte s'inclou la REMUNTA, que és una obra d'ampliació, consistent a incrementar el volum sobre la construcció existent.

3. L'execució simultània o successiva d'altres obres de rehabilitació que suposin una afectació de més d'un 60% de la superfície útil de l'edifici existent, sigui modificant-la o reconstruint-la.

3. La documentació mínima exigible per a la tramitació de les llicències d'obra major serà la indicada als articles 40 i 41 de les Normes.

Article 44. Llicències d'obres menors

1. Definició

Únicament es consideraran obres menors aquelles de tècnica senzilla i de poca entitat constructora i econòmica que no suposin alteració del volum de les instal·lacions i serveis d'ús comú, o del nombre d'habitatges i locals ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.

No es consideraran com a tals en cap cas, les parcel·lacions urbanístiques i les segregacions de sòl rústic, ni les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, ni els grans moviments de terra i la tala massiva d'arbres.

2- Documentació mínima exigible:

- nom, cognoms, domicili de notificacions i DNI-NIF de l'interessat
- descripció de les característiques dels treballs a realitzar
- pressupost detallat redactat pel contractista
- Identificació de l'edifici o parcel·la on es preveuen realitzar les obres
- croquis de les obres a realitzar on consti la seva situació en relació a l'edifici o a la parcel·la
- si l'obra afecta la façana, una foto d'aquesta
- dades del constructor

Article 45. Altres llicències

a. LLICÈNCIA DE PRIMERA OCUPACIÓ/ UTILITZACIÓ.

1. Definició



Les llicències de primera ocupació/utilització dels edificis tenen l'objecte d'autoritzar l'ús d'aquests, prèvia comprovació que s'han executat de conformitat amb el projecte i condicions segons les quals la llicència va ser atorgada. Resulten exigibles tant per a les construccions noves com per a la reutilització dels edificis que hagin estat objecte d'una remodelació general, amb un canvi d'ús o sense.

2. Documentació mínima exigible:

- Certificat final d'obra (original)
- Pressupost d'execució material actualitzat o justificació que no hi ha hagut increment de pressupost, signat pel tècnic redactor de l'obra
- Còpia del rebut d'entrega de residus a les plantes autoritzades, com a justificant de la gestió adequada dels residus generats
- Plànols finals de distribució (sempre que s'hagi modificat el projecte inicial)
- Model d'alta cadastral: original complimentat o fotocòpia segellada pel Cadastre

b. LLICÈNCIA DE REPARCEL·LACIÓ/ SEGREGACIONS

1. Definició

Qualsevol acte d'alteració de parcel·les, terrenys o finques que es dugui a terme en sòls classificats com a sòl urbà i rústic pel PGOU. Les llicències de parcel·lació, agregació o segregació autoritzen a delimitar i fitar la parcel·la, parcel·les resultants o terrenys. Les segregacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la legislació agrària, l' LSR, el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa l'LSR i aquestes Normes.

2. Documentació mínima exigible:

- Nota informativa, expedida pel Registre de la Propietat sobre titularitat, característiques, superfície, càrregues i gravàmens de la finca, fent-hi constar si la finca procedeix o no de segregació.
- Memòria, que inclourà descripció de la finca actual i de les finques resultants, la justificació jurídica i tècnica de l'operació de la parcel·lació i la justificació del compliment urbanístic de les finques i edificacions resultants.
- Plànol de situació i emplaçament, a escala no inferior a 1:2.000.
- Plànol acotat a escala 1:1000 o 1:500, amb indicació dels límits de la finca i, representació dels elements naturals i edificats existents.
- Plànol acotat a escala 1:1000 o 1:500, sobre la proposta de parcel·lació, segregació o divisió, amb indicació de les superfícies de les finques resultants.

c. LLICÈNCIA PER A INSTAL·LACIÓ DE RÈTOLS

1. Definició

Està subjecte a llicència municipal qualsevol instal·lació de rètol i altres de similars.

2- Documentació mínima exigible:

- Croquis detallat del rètol a instal·lar.
- Foto de la façana on es pretén fixar la instal·lació.

d. LLICÈNCIA DE XARXA ELÈCTRICA I/O OBERTURA DE SÍQUIES

1. Definició

Està subjecta a llicència municipal qualsevol obra per a la dotació de serveis a les instal·lacions i edificacions des de les infraestructures existents, tant en sòl urbà com en sòl rústic.

2. Documentació exigible:

- Projecte tècnic
- Declaració censal o alta a l'IAE del constructor
- En cas de que les obres es trobin en sòl rústic s'haurà de complir amb allò establert a l'article 37 de la Llei 6/1997, de sòl rústic de les Illes Balears, que determina que, abans d'iniciar la tramitació de la pertinent llicència d'obres, s'ha d'haver obtingut la Declaració d'Interès General. Un cop obtinguda, la llicència municipal s'haurà de sol·licitar en el termini màxim de 6 mesos des de la notificació de la declaració.

e. LLICÈNCIA D'Ocupació DE VIA PÚBLICA.



**1. Definició**

Està subjecte a llicència municipal qualsevol ocupació de la via pública.

2. Documentació mínima exigible:

- Instància que indiqui els metres a ocupar.

f. LLICÈNCIA D'ENDERROC/DEMOLICIÓ**1. Definició**

Estan subjectes a prèvia llicència municipal les demolicions o enderrocs que s'hagin de materialitzar prèviament o no a qualsevol llicència d'obres.

2. Documentació mínima exigible:

- Projecte tècnic: la memòria del projecte haurà d'explicar la descripció de les característiques dels treballs, l'explicació dels objectius i l'aportació de garanties de seguretat dels edificis adjunts i les mesures de protecció de les parts de les mitgeres durant el temps que hagin de romandre al descobert. A la memòria s'adjuntarà fotografia de la façana a enderrocar i dels edificis cofrontants. A més el projecte ha de complir amb els requisits mínims establert a l'article 41 d'aquestes normes.

g. LLICÈNCIA PER A OBRES I USOS DE CARÀCTER PROVISIONAL

Amb caràcter excepcional, només s'hi poden realitzar usos i obres de caràcter provisional que s'autoritzin perquè no estan expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística, o la sectorial. Aquests usos i obres han de cessar i, si és el cas, ser demolides les obres, sense dret a cap indemnització, quan així ho acordi l'Administració urbanística.

h. LLICÈNCIA DE XARXES DE COMUNICACIONS ELECTRÒNIQUES I D'ESTACIONS RADIOELÈCTRIQUES EMISSORES**1. Definició.**

Estan subjecte a prèvia llicència municipal l'establiment i la posada en marxa de xarxes de comunicacions electròniques i qualsevol estació radioelèctrica emissora.

2. Documentació mínima exigible.

- Projecte tècnic
- Declaració censal o alta a l'IAE del constructor/instal·lador.
- L'exigible segons el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears, aprovat pel Decret núm. 22/2006, de 10 de març.

SECCIÓ QUARTA LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES EN PARCEL·LES, EDIFICIS I USOS FORA D'ORDENACIÓ O DISCONFORMES**Art. 46 Edificis en situació de fora d'ordenació**

1.- Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions que expressament s'assenyalen, les construccions i edificacions següents:

- a) Aquelles que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament. En aquesta situació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. Si seran autoritzables excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les edificacions esmentades.
- b) Aquelles edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que hagi transcorregut el termini de prescripció de la demolició en cada cas aplicable. En aquesta situació no es podrà realitzar cap tipus d'obra. En el cas que aquestes edificacions i construccions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987 no només no es podrà realitzar cap tipus d'obra sinó que a més a més tampoc no es podrà obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, clavegueram, gas, aigua, telèfon, telecomunicacions o de similar naturalesa. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament vigents.
- c) Aquelles edificacions o construccions implantades legalment en les que s'hagin executat obres d'ampliació o de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada. En aquesta situació com a mínim, són autoritzables les obres de salubritat, seguretat,





higiene, reparacions i consolidacions sempre que no afectin part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.

També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i les d'adaptació al reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

En la part il·legal no es podrà dur a terme cap tipus d'obra. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i planejament vigents.

2.- En cap cas la situació de fora d'ordenació d'una edificació o instal·lació vincularà a la parcel·la als efectes de poder exhaurir els paràmetres fixats pel planejament.

Article 47. Construccions, edificacions, instal·lacions i usos inadequats amb el Pla.

1. Les construccions, edificacions, instal·lacions i usos implantats legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït que no estigui previst al planejament urbanístic en vigor que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament i que no s'ajustin a les determinacions del nou planejament vigent, quedaran en situació d'inadequació.

2. Sense perjudici que la normativa de cada zona en faci una regulació pròpia, les obres permeses són les següents:

- Obres de rehabilitació i obres de gran reforma.
- Obres de remunta, sempre que el paràmetre disconforme no sigui l'alçada reguladora; en aquest cas, l'autorització d'aquestes obres requerirà que el volum de l'edificació, construcció o instal·lació s'adapti a la normativa.
- Obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions per al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.
- Augment de la densitat: increment del nombre d'habitatges o unitats funcionals.
- Canvi d'ús.
- Implantació de nous usos i activitats.
- A l'espai de separació a lindars, més enllà de la fondària edificable o fora del gàlib edificable, s'hi podran autoritzar les obres que comportin la supressió de barreres arquitectòniques, com la instal·lació d'ascensors, rampes i escales adaptades, prèvia justificació que no hi ha alternativa tècnica possible.
- En tot cas, les obres permeses ho seran d'acord amb les condicions del nou planejament.

3. Els usos legalment implantats preexistents es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació.

4. L'obra nova comportarà necessàriament que l'edificació, construcció o instal·lació sigui conforme amb les noves determinacions urbanístiques. I no està permès enderrocar (ni parcialment ni totalment) les edificacions, construccions o instal·lacions inadequades i reconstruir-les mantenint la seva situació d'inadequació.

5. Els edificis catalogats o protegits no s'entendran disconformes, en cap cas, amb els paràmetres zonals, per la qual cosa podran realitzar-se en els mateixos les intervencions que suposin la seva rehabilitació, consolidació, modernització o millora.

6. En aquelles edificacions que es situïn en sòl classificat coma rústic i que hagin quedat disconformes, un cop obtinguin la qualificació d'ERE per part del Consell Insular de Menorca, podran -sempre que la qualificació de sòl on s'ubiquin no ho impedeixi per aplicació d'una altre normativa de rang superior- dur a terme les següents obres:

- Obres de reforma, rehabilitació
- Obres de reconstrucció, sense perjudici de l'apartat 4 d'aquest article.
- Obres d'ampliació fins a un 30% del seu volum precedent sempre i quan es procedeixi prèviament a l'enderroc d'un volum igual o superior al que es vol ampliar.

Article 48. Parcel·les disconformes amb el Pla

Als nuclis tradicionals, relacionats a l'article 1.5 d'aquestes normes, les parcel·les en sòl urbà inscrites en el Registre de la Propietat com a finques independents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla, que no hagin estat edificades, o hagin quedat buides, o bé procedixin d'una parcel·lació definitivament aprovada i que justifiquin degudament la impossibilitat d'edificar d'acord amb les condicions zonals de parcel·la o façana mínima, quedaran dispensades de complir aquests requisits, si bé hauran de complir la resta de paràmetres i condicions establertes en aquestes Normes per a cada zona.



A les zones turístiques, relacionades en l'article 1.6 d'aquestes Normes, les parcel·les segregades amb anterioritat a l'entrada en vigor al PTI i qualificades com a habitatge unifamiliar aïllat pel planejament anterior, podran respectar la mida de les parcel·les existents i l'índex d'ús establert en l'esmentat planejament.

TÍTOL SEGON. RÈGIM DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 49. Exercici de les facultats dominicals

1. L'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, segons allò que determina l'article 33 de la Constitució, i fer-ho dins els límits imposats per la legislació i el planejament urbanístic general i derivat, complint els deures fixats per aquests, les ordenances i resta de disposicions aplicables.

2. No es poden considerar adquirides per silenci administratiu, en cap cas, aquelles facultats urbanístiques que contravenguin el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl, la legislació urbanística i d'ordenació territorial, el PGOU o el planejament derivat d'aquest, i els reglaments i ordenances que els desenvolupin. Aquesta disposició és aplicable tant als instruments urbanístics com a les llicències urbanístiques que es tramitin a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla.

Article 50. Classificació del sòl

1. Tot el territori del municipi de Maó resta classificat en alguna de les classes de sòl següents:

- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Sòl rústic

2. Dins el sòl urbà, i als efectes de la seva execució i dels drets dels propietaris, es distingeix entre sòl urbà consolidat i no consolidat per la urbanització.

3. El sòl urbanitzable, només del tipus programat, passarà a ser urbà per mitjà de l'execució del planejament parcial.

4. En el sòl rústic es diferencia el sòl rústic comú d'aquell que és d'especial protecció, d'acord amb les previsions de la legislació d'ordenació territorial.

5. El règim urbanístic del sòl dependrà de la classificació, de la qualificació en zones o sistemes i de la inclusió en un polígon o unitat d'actuació en sòl urbà o en un sector de planejament urbanístic derivat.

Article 51. Funció del sòl en l'ordenació

1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el PGOU qualifica el sòl en sistemes i zones.

2. Es qualifiquen com a "sistemes generals" aquells sòls que permetin aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, d'espais lliures públics, d'equipaments comunitaris i serveis que, en el seu conjunt, configuren l'estructura general i orgànica del territori. La resta de sòl qualificat com a sistema tindrà la consideració de "sistema local". Els sistemes que defineix el Pla es regulen detalladament en el títol III d'aquestes Normes.

3. S'entén per "zona" l'extensió de sòl, contínua o discontinua, sotmesa a un règim uniforme. Quan les característiques tipològiques existents o els objectius del planejament ho han exigit, el PGOU defineix "subzones" dins de cada "zona", per tal d'establir, en el context d'una qualificació genèrica, una gradació en l'edificabilitat, distinció d'usos o de tipus basats en l'ordenació de l'edificació. Les diferents zones previstes pel Pla es regulen en el títol IV i en el títol VII d'aquestes Normes.

Article 52. Estructura del territori i sistemes

1. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el Pla distingeix entre sistemes generals i sistemes locals.

Són sistemes generals aquells l'àrea d'influència dels quals s'extén al conjunt del sòl ordenat.

Són sistemes locals aquells que estructuren orgànicament un sector determinat.

2. El Pla determina en la seva totalitat els sistemes generals i així mateix els sistemes locals per al sòl urbà.



Les determinacions dels sòls adscrits a sistemes locals es realitzarà, si és el cas, en els PP i en els PE, atenent a les dotacions mínimes que fixen aquestes Normes per cada zona o sector.

No obstant, quan el mateix Pla indiqui expressament la posició, tamany o ús dels sistemes locals en el sector subjecte a un posterior PP o PE, aquest haurà de mantenir aquesta previsió sense perjudici de completar les dotacions corresponents segons estableixen l'RPU i aquestes Normes.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS USOS

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

Article 53. Desenvolupament normatiu

El PGOU i, si és el cas el planejament derivat i les ordenances que el desenvolupin, en qualsevol tipus de sòl, detallaran l'abast de cada un dels usos permesos en cada sector i polígon i podran fer més estrictes les previsions a complir per a llur localització, tot raonant i motivant els criteris en què es fonamenti la decisió, així com per la seva compatibilitat amb altres usos pròxims.

Article 54. Classificació dels usos generals segons la seva funció urbanística

Segons la seva funció, aquest Pla defineix els següents tipus d'usos:

1. ÚS RESIDENCIAL- HABITATGE

1.1 Habitatge unifamiliar: allotjaments que acullen una llar, accés independent i exclusiu amb l'exterior.

1.2. Habitatge bifamiliar: edifici que inclou 2 habitatges amb accés independent a cada un d'ells.

1.3 Habitatge plurifamiliar: Edifici que inclou més d'un habitatge amb elements comuns i no té les característiques dels 1.1 i 1.2 anteriors. No compren apart-hotels ni cap tipus 2.

1.4 Habitatge rural: habitatge unifamiliar lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

2. ÚS RESIDENCIAL COL·LECTIU

Allotjaments col·lectius especials (menys equipaments comunitaris i hotelers) destinats a una comunitat (albergs, cases de colònies, residència d'estudiants, de militars, de religiosos, de tercera edat i similars).

3. ÚS HOTELER-TURÍSTIC

Als efectes d'aquest Pla, tenen la consideració d'ús hotelier-turístic aquelles activitats turístiques dirigides a la prestació de serveis d'allotjament, desenvolupades per empreses turístiques d'allotjament definides i regulades als articles 14, 15 i següents de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears; els establiments regulats en el Decret 20/2011 de 18 de març, pels quals s'estableixen les disposicions generals de classificació de la categoria dels establiments d'allotjament turístic en hotel i hotel apartament.

3.1 Hotel de ciutat: establiments d'allotjament hotelier que es situen dins l'àmbit del nucli tradicional.

3.2 Habitatge turístic vacacional: establiment unifamiliar aïllat en el qual es presta servei d'allotjament, amb un nombre limitat de places, que disposa, per estructura i servei, de les instal·lacions adequades per a la conservació, l'elaboració i consum d'aliments a l'interior de l'establiment i, que utilitzi les vies habituals de comercialització turística o que ofereixi serveis turístics, de conformitat amb l'article 23 de la Llei 2/1999, de 24 de març general turística de les Illes Balears.

3.3 Turisme d'interior: prestació de serveis turístics als clients allotjats, en habitatges construïts amb anterioritat a l'1 de gener de 1940, situats en el nucli antic dels nuclis urbans, a una distància mínima de 500 metres de la zona turística més pròxima d'acord amb la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears i el Decret 13/2011, de 25 de febrer.

3.4. Hotel rural: Prestació de serveis turístics als clients allotjats, per motiu de vacances i mitjançant preu, que es realitza en habitatges construïts abans de dia 1 de gener de 1940, situats en terrenys classificats com a sòl rústic i que constitueixen finca o unitat rústica on funcioni efectivament, segons certificat expedit per la Conselleria competent en matèria d'agricultura, una explotació agrícola, ramadera o forestal.

3.5 Agroturisme: Prestació de serveis turístics als clients allotjats, per motius de vacances i mitjançant preu, que es realitza en habitatges construïts abans de dia 1 de gener de 1960, situats en terrenys classificats com a sòl rústic i que constitueixen finca o unitat rústica on funcioni efectivament, segons certificat expedit per la Conselleria competent en matèria d'agricultura, una explotació agrícola, ramadera o





forestal.

4. ÚS DE RESIDÈNCIA MÒBIL

Espais no edificats per acomodació temporal: càmping, rulots, etc.

5. ÚS COMERCIAL

Comprèn aquelles activitats consistents a situar o oferir en el mercat productes naturals o elaborats, per compte propi o aliè, mitjançant persones físiques o jurídiques, així com els serveis que se'n derivin, independentment de la modalitat o del suport emprat per a la seva realització, tant si es dur a terme en règim de comerç a l'engròs, com al detall, d'acord amb la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears modificada per la Llei 8/2009, de 16 de desembre.

5.1 Gran establiment comercial: comerços a l'engròs o al detall que tinguin una superfície útil, per a l'exposició i venda superior a 400 m². Quan l'objecte de l'establiment sigui l'exposició i la venda de forma exclusiva d'automòbils i vehicles a motor, maquinària, equip industrial, embarcacions, aeronaus, mobles de tot tipus, material de construcció i elements propis de cuina i bany, tenen la consideració de gran establiment comercial els establiments a l'engròs o al detall que tinguin superfície útil per a l'exposició i venda superior a 1.500 m².

6. ÚS D'OFICINES I ADMINISTRACIÓ

Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals i similars que es desenvolupin en locals adequats. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.

S'inclouen dins aquest ús les activitats que desenvolupa l'Administració (Ajuntament, Consell Insular, organismes de la Comunitat Autònoma, organismes de l'Estat i similars).

7. ÚS DE RESTAURACIÓ

Comprèn les activitats obertes al públic, que es dediquen a subministrar, de manera professional i habitual, menjars o begudes per a consumir en el mateix local.

En formen part restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. Si van acompanyats de bars musicals, discoteques, sales de festes o similars s'adscriuran a l'ús recreatiu (8).

8. ÚS RECREATIU

Comprèn activitats recreatives i de relació social que constitueixen el lleure en temps lliure, i que poden ocasionar molèsties. S'inclouen locals tancats, a l'aire lliure o envalats.

En formen part: bars musicals, sales de festes, cafès concert i locals amb activitats de joc (bingos, casinos, etc) i locals de restauració acompanyats de les esmentades extensions.

9. ÚS INDUSTRIAL

Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primeres, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra, i les seves oficines annexes. Inclou també tallers mecànics de reparació de vehicles i estacions de servei i magatzems que no compleixen les condicions de compatibilitat de l'ús de magatzem (clau 10), com per exemple, els "ports d'hivernada".

9.1 Indústria integrada/ tallers/activitats artesanes: si són compatibles amb l'habitatge, amb mesures correctores.

9.2 Indústria urbana: compatible amb l'entorn dominant residencial però no en la mateixa parcel·la en què l'ús dominant assignat és el d'habitatge.

9.3 Indústria agrupada: no compatible amb l'habitatge; mitjana i gran indústria, organitzada en zones pròpies, excepte les que han restar exemptes, per definició de l'activitat.

9.4 Indústria aïllada: si s'han d'instal·lar en llocs sense contigüitat amb d'altres.

10. ÚS DE MAGATZEM

És el que correspon a l'activitat pròpia dels locals o recintes destinats al dipòsit de mercaderies, productes de l'agricultura, activitats





logístiques i les seves oficines annexes, que no constitueixin activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses.

11. ÚS SANITARI ASSISTENCIAL

Comprèn les activitats destinades a tractament de malalts sense allotjament (consultori, dispensari, centres/clíniques de dia), casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, atenció a disminuïts o gent gran, reinserció social. Tanmateix, inclou aquelles activitats de tractament i allotjament de malalts, clíniques i hospitals.

12. ÚS EDUCATIU

Comprèn les activitats destinades específicament a la socialització i al mateix temps la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements en forma reglada. Inclou les activitats científiques i de recerca, ensenyament en tots els graus i modalitats des de les llars d'infants i escoles, fins a escoles especialitzades; públiques i/o privades incloent els espais annexos (patis i recintes per a la pràctica esportiva, jardins).

13. ÚS ESPORTIU

Comprèn les activitats dirigides a la pràctica i ensenyament de l'educació física i els esports; a l'aire lliure o en edificis (camps, poliesportius, gimnasos, piscines, etc.).

14. ÚS CULTURAL I CÍVIC

Comprèn les activitats destinades a la custòdia, transmissió i conservació dels coneixements (a excepció de les educatives, clau 12), exhibició de les arts, la investigació, les activitats socioculturals, de relació o associació, així com aquelles activitats complementàries de la principal.

S'inclouen, a tall d'exemple, museus, teatres, cinemes, auditoris, biblioteques, sales d'art, conferències, arxius, centres culturals i d'associacions de veïns, sindicals i polítiques.

15. ÚS RELIGIÓS

Comprèn les activitats desenvolupades per les confessions religioses.

Comprèn temples, capelles, centres socials (parroquials), convents i demés edificacions i instal·lacions destinades a finalitats religioses.

16. ÚS D'APARCAMENT

Comprèn l'activitat de guarda de vehicles en parcel·les o locals tancats, privats, col·lectius o públics.

17. ÚS SERVEIS

És l'activitat pròpia dels locals oberts al públic destinats a la prestació de serveis personals, que no constitueixin activitats molestes, insalubres, nocives, o perilloses segons el Decret 18/1996, de 8 de febrer, d'activitats classificades (perruqueries, salons de bellesa, acadèmies, escoles de dansa i similars).

18. USOS RURALS

Comprèn totes les activitats necessàries per a l'explotació agrícola, ramadera, forestal, cinegètica i pecuària, mitjançant l'ús dels mitjans tècnics i instal·lacions adequades, d'acord amb la normativa específica, i sense que impliquin, en cap cas, la transformació de la seva condició o característiques essencials.

Article 55. Classificació per llur adequació, naturalesa i compatibilitat

1. Per la seva adequació a cada zona o sector, i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en ADMESOS, CONDICIONATS i PROHIBITS.

2. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en:

- PÚBLICS: els realitzats per l'Administració o per la gestió de particulars o col·lectius sobre béns de domini públic. També els realitzats per l'Administració sobre béns de propietat privada, mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.
- PRIVATS: els realitzats per particulars sobre béns de propietat privada.
- COL·LECTIUS: els privats destinats al públic, als quals s'accedeix per pertànyer a una associació o agrupació, societat, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.

3. Per seva compatibilitat, els usos es classifiquen en:



- **CARACTERÍSTICS:** els que són propis d'una zona, subzona o sistema.
- **COMPATIBLES:** s'admeten perquè no són contradictoris amb els usos característics. Poden ser simultanis o coexistir.
- **INCOMPATIBLES:** aquells que es prohibeixen explícitament en el planejament perquè són contradictoris amb els usos característics.

Article 56. Ús predominant o global

Es considera ús predominant o global el que, en relació amb sectors del territori classificats com a sòl urbanitzable, es defineix com a majoritari respecte dels altres usos que puguin establir-se, per no haver estat definits incompatibles per part d'aquest Pla. El planejament derivat i les ordenances completaran la regulació dels usos compatibles.

Article 57. Usos provisionals

Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, que no fan necessària la construcció d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del planejament.

Amb caràcter excepcional, només s'hi poden realitzar usos de caràcter provisional que s'autoritzi, perquè no estan expressament prohibits per la legislació territorial i urbanística, o la sectorial. Aquests usos i obres han de cessar i, en tot cas, ser demolides les obres, sense dret a cap indemnització, quan així ho acordi l'Administració urbanística.

Article 58. Usos disconformes

Els usos disconformes amb aquest Pla o els plans que s'aprovin en desenvolupament d'aquest podran mantenir-se mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que l'ús fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona s'estableixin.

SECCIÓ SEGONA REGULACIÓ ESPECÍFICA SOBRE ÚS INDUSTRIAL

Article 59. Classificació

1. CATEGORIES

Als efectes d'aquest Pla els usos que impliquen el desenvolupament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses contingudes en el Reglament d'activitats classificades, Decret 18/1996, així com el seu Nomenclàtor, Decret 19/1996, de 8 de febrer, es classifiquen en les categories següents:

- Primera: activitats no molestes per a l'habitatge, de caràcter artesanal i familiar
- Segona: activitats compatibles amb l'habitatge, corresponents a tallers i petites indústries de serveis
- Tercera: activitats que tot i amb l'adopció de mesures correctores poden originar molèsties pels habitatges
- Quarta: activitats no compatibles amb l'habitatge però sí amb altres usos
- Cinquena: activitats que, per les seves especials característiques de perillositat o nocivitat, s'han d'emplaçar en llocs específicament destinats a aquest tipus d'indústries

2. SITUACIÓ

S'anomena situació a la seva localització relativa en relació a la resta d'activitats:

- Integrada: quan es desenvolupa en un mateix edifici a la vora d'activitats residencials
- Urbana: quan es desenvolupa en planta baixa d'edificacions residencials o en edificis propis inserits o amb llinda a teixits residencials
- Agrupada: quan es desenvolupa en el context d'un sector industrial
- Aïllada: quan s'implanta sense contigüitat amb altres teixits

Article 60. Limitacions generals a l'ús industrial

1. Aquest Pla regula la instal·lació d'activitats industrials en algunes zones de sòl urbà amb certes limitacions:

- En situació integrada només s'admetran activitats de la categoria 1
- En situació urbana, de les categories 1 i 2
- En situació agrupada, de les categories 1, 2, 3 i 4
- En situació aïllada, de la categoria 5



En qualsevol cas, només s'admetran aquelles activitats industrials que no ocasionin molèsties als habitatges propers, aquelles que, sense ser classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses, no superin els nivells màxims de soroll, potència o superfície indicades.

2. Les indústries hauran d'adoptar les mesures necessàries i executar les obres corresponents per no ser classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses segons el citat Reglament. Quan això no sigui possible, es denegarà la llicència o, si fos una activitat existent, es podrà clausurar la indústria causant dels inconvenients.

3. Les indústries existents podran realitzar obres d'ampliació fins als límits de potència establerts per a cada zona on resultin admeses. No es permetrà l'ampliació de les indústries existents que es trobin prohibides en la corresponent normativa zonal.

4. En aquelles zones del sòl urbà que es destinen a ús industrial de forma genèrica no es podrà admetre l'ús residencial.

5. Els usos restants són compatibles amb l'industrial en les condicions que la seva pròpia normativa determini.

Article 61. Limitació de potència, superfície i nivell sonor

En funció de la categoria i situació de les activitats industrials, s'estableixen uns límits màxims a la potència instal·lada, a la superfície total construïda i al nivell de sorolls emès, d'acord amb el quadre següent, sempre que no contradiguin les ordenances aprovades per l'Ajuntament de Maó, els plans acústics municipals i, en defecte d'aquests, caldrà que s'adaptin als mapes de soroll d'acord amb els estudis acústics i plànols elaborats de conformitat amb l'art. 28.2 de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, establint les mesures adequades d'aïllament acústic en els edificis i de disminució d'impacte sonor en la urbanització i complint la normativa sectorial vigent.

Quadre corresponent als límits màxims admesos per a cada categoria i situació en les diferents activitats industrials:

		SITUACIÓ				
		Integrada	urbana	agrupada	aïllada	
CATEGORIA	1	6	-	-	-	Potència
		200	-	-	-	Superfície (m2)
		45	-	-	-	Soroll
	2	6	15	-	-	Potència
		200	400	-	-	Superfície (m2)
		45	50	-	-	Soroll
	3	NO	15	25	25	Potència
		NO	600	1.000	1.000	Superfície (m2)
		-	60	70	70	Soroll
	4-5	NO	NO	Il·limitada	Il·limitada	Potència
		NO	NO	Il·limitada	Il·limitada	Superfície (m2)
		-	-	100	100	Soroll

a) La potència mecànica s'expressa en cavalls de vapor (C.V.) i s'admet un increment del 50% de la potència establerta en aquelles indústries que utilitzin màquines accionades per motors acoblats directament. El límit màxim de la potència fixada podrà ser sobrepassat sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades en decibels, no superin les xifres indicades.

b) La superfície s'expressa en m2.

c) El soroll s'expressa en decibels i es mesurarà a l'exterior de la indústria o al domicili del veí més afectat per les molèsties. En aquest segon cas la limitació de decibels mesurats a l'exterior de les obertures d'estances habitables no serà mai superior als 60 db.

d) Les limitacions i normes que han quedat fixades per a activitats industrials no es regeixen per les instal·lacions d'arranjament domèstic (ascensors, condicionament de l'aire...), les quals poden disposar dels elements i potència que precisin, i hauran de quedar instal·lades amb les convenients precaucions tècniques, a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat.

SECCIÓ TERCERA REGULACIÓ ESPECÍFICA SOBRE L'ÚS HOTELER- TURÍSTIC

Article 62. Règim de les instal·lacions i els establiments turístics en els nuclis tradicionals i zones turístiques.

1. Als efectes d'aquest Pla, únicament en l'àmbit dels nuclis tradicionals de Maó i Sant Climent es permet l'ús turístic, en les modalitats d'hotel de ciutat i turisme d'interior.



2. Els establiments existents a l'àmbit dels nuclis tradicionals que responen a la definició d'ús hotel·ler a l'entrada en vigor del PGOU podran realitzar obres de rehabilitació, consolidació, modernització o millora. Les obres que suposin actuacions de rehabilitació integral els serà d'aplicació la normativa d'hotel de ciutat i turisme d'interior d'aquest PGOU.

3. A l'àmbit de les zones turístiques del municipi (Es Canutells i Binidali) els usos turístics han de comprendre exclusivament els establiments hotel·lers i l'habitatge turístic de vacances, en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.

4. Els establiments existents a l'àmbit de les zones turístiques que responen a la definició d'ús hotel·ler de la Llei 2/99 a l'entrada en vigor del PGOU podran realitzar obres de rehabilitació, consolidació, modernització o millora. A les obres que suposin actuacions de gran reforma o obra nova els hi serà d'aplicació la normativa prevista per als establiments hotel·lers en zona turística d'aquest PGOU.

5. El nombre màxim de places de cada establiment turístic serà el que resulti de l'aplicació de l'article 46 i 48 del Pla Territorial Insular de Menorca tal com estableix l'article 52.1.e de la Llei General Turística 2/1999.

6. S'entén com a hotel de ciutat aquell establiment d'allotjament hotel·ler que, havent-se d'ubicar dins l'àmbit del nucli tradicional (Maó i Sant Climent), s'ajusti en la projecció i execució a les condicions següents:

a.- Categoria: 4 o 5 estrelles.

b.- Romandre obert al públic durant un període mínim d'11 mesos a l'any.

c.- No superar el nombre màxim de 250 places per establiment hotel·ler.

d.- Complir els paràmetres ambientals següents:

- Realització de la jardineria per mitjà de plantes autòctones.
- Implantació de sistemes de recirculació d'aigües grises.
- Recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials per destinar-les a regar la jardineria.
- Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.
- Implantació de sistemes de regatge de baix consum.
- Implantació d'energia solar tèrmica per a l'aigua calenta sanitària.
- Recollida selectiva de residus en 5 fraccions: vidre, paper/cartró, envasos lleugers, matèries orgàniques i restes.
- Recollida de residus perillous per a gestors autoritzats.
- Implantació de mesures de minimització de residus.

e.- Estar dotat dels equipaments complementaris següents:

- Disposició d'aparcament suficient destinat a l'ús exclusiu de clients, amb una previsió d'1 plaça d'aparcament per cada 5 places d'allotjament.

- Disposició d'una piscina climatitzada amb una superfície mínima de 30 metres quadrats.

- Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.

- Disposició d'una sala de reunions i convencions d'una superfície mínima de 150 metres quadrats, quan es tracti d'establiments hotel·lers amb capacitat d'allotjament superior a 150 places i, en el cas d'establiments hotel·lers amb capacitat d'allotjament no superior a 150 places, d'una sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'1,2 metres quadrats per plaça.

- Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.

f.- A aquests establiments no els seran aplicables les determinacions relatives a les ràtio turístiques i condicions d'edificació dels establiments hotel·lers en zones turístiques.

7. S'entén per turisme interior l'habitatge en que es presta servei d'allotjament, construïda amb anterioritat a l'1 de gener de 1940 situada en el nucli antic dels nuclis urbans i a una distància mínima de 500 metres de la zona turística més pròxima. Aquest edifici ha de tenir la tipologia tradicional de l'entorn urbà en què s'ubiqui i ha de constituir un sol habitatge, amb un nombre de places limitats, d'acord amb allò previst a la Llei 2/1999, de 24 de març, General turística de les Illes Balears, de 25 de febrer. El nombre màxim de places de l'establiment i les dimensions i superfícies de les dependències vénen determinades per la normativa autonòmica en matèria d'habitabilitat.

8. Els establiments hotel·lers a les zones turístiques hauran de donar compliment als següents criteris:

- Categories d'establiment d'allotjament admissibles: exclusivament 4 i 5 estrelles en establiments hotel·lers.



- Acreditació de la prèvia assignació de places turístiques d'acord amb el que estableix l'article 40, 42, 43 i 44 del PTI.
- No superació del nombre de 450 places per establiment hotel·ler.
- Compliment d'una ràtio turística d'un mínim de 60 m2 per plaça per a les primeres 150 places; d'un mínim de 75 m2 per plaça per a les 150 places següents; i de 100 m2 en endavant fins a aconseguir un màxim de 450 places per establiment hotel·ler.
- Edificabilitat neta sobre parcel·la de 0,6 m2/ m2.
- Altura màxima de tres plantes (PB+2).
- Dotació d'equipaments complementaris:
 - Construcció d'una/unes piscina/es a l'aire lliure, per a les quals s'estableixen com a paràmetres mínims una làmina d'aigua d'1,2 metres quadrats per plaça (computant només les primeres 225 places) i una superfície mínima de 70 metres quadrats.
 - Disposició d'una piscina climatitzada de 30 metres quadrats de superfície, com a mínim.
 - Dotació amb pistes esportives, amb uns paràmetres mínims de 3 metres quadrats per cada plaça.
 - Disposició d'aparcament amb un mínim d'1 plaça per cada deu places d'allotjament (Decret 60/1989).
 - Construcció d'andanes situades dins el recinte de la parcel·la o del solar, aptes per esoldre l'arribada i recepció d'almenys dos autocars i dos turismes simultanis, de manera que quedin resolts el trànsit intern i la seva connexió amb la xarxa viària pública.
 - Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.
 - Disposició de zones enjardinades per al gaudi dels visitants de l'allotjament turístic de 8 metres per plaça d'allotjament, les quals poden ser compatibles amb l'ús esportiu sense edificació.
 - Dotació amb sala de reunions i convencions de superfície mínima de 150 metres quadrats, quan es tracti d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament superior a 150 places; i, en el cas d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament no superior a 150 places, amb sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'1,2 metres quadrats per plaça.
 - Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.
- Compliment dels següents paràmetres ambientals:
 - Realització de la jardineria per mitjà de plantes autòctones.
 - Implantació de sistemes de recirculació d'aigües grises.
 - Recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials per destinar-les a regar la jardineria.
 - Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.
 - Implantació de sistemes de regatge de baix consum.
 - Implantació d'energia solar tèrmica per a l'aigua calenta sanitària.
 - Recollida selectiva de residus en 5 fraccions: vidre, paper/cartó, envasos lleugers, matèria orgànica i restes.
 - Implantació de mesures de minimització de residus.

9. L'ordenació urbanística ha d'observar la instrucció directiva que aprovi el Consell Insular sobre criteris d'edificació sostenible, aplicable a la destinada a usos d'allotjament turístic. En tot cas, els allotjaments turístics respectaran els criteris d'edificació sostenible següents:

1. Adaptació de l'edificació a les condicions locals, tenint en compte l'asolellada i la il·luminació natural, el vent, la ventilació i la disponibilitat d'espai d'aparcament suficient a la parcel·la.

2. Foment de la producció d'electricitat en els edificis per mitjà d'energies renovables:

- Energia solar tèrmica, utilitzable per mitjans actius (panells) per a la producció d'aigua calenta sanitària, escalfament d'aigua de piscines i sistemes de calefacció, i per mitjans passius directes (envidraments al sud, hivernacles) i indirectes (murs emmagatzemadors de calor, cobertes estanques).
- Energia solar fotovoltaica, utilitzable sobretot durant les hores diürnes. Es pot captar per mitjà d'elements integrables a façades lleugeres, claraboies, murs cortina ventilats, sistemes de lamel·les, etc.
- Energia solar per mitjà de sistemes híbrids termicofotovoltaics.

3. Moderació de la demanda energètica, per mitjà de:

- Disposicions arquitectòniques que redueixin les necessitats de refrigeració i calefacció per mitjà de ventilació encreuada i convecció.
- Millora de l'aïllament tèrmic dels edificis en tots els seus tancaments, a través d'envidraments i fusteries d'altres prestacions, murs amb característiques aïllants reforçades, reducció de ponts tèrmics i utilització de cobertes enjardinades.

4. Foment de l'eficiència energètica de les instal·lacions convencionals:

- Instal·lacions de calefacció i climatització. El seu consum es pot reduir per mitjà de factors com la zonificació de les distribucions en funció d'orientacions, usos i horaris, la introducció de sistemes de regulació i control, l'elecció preferent de sistemes centralitzats i la correcta implantació dels emissors. S'ha de considerar, així mateix, un correcte aïllament tèrmic dels aparells i conductes.
- Instal·lacions elèctriques, l'eficiència global de les quals s'ha de millorar a través de l'eficiència individual dels aparells connectats.
- Il·luminació artificial, el consum de la qual és millorable per mitjà de factors com l'eficàcia lluminosa de la làmpada, els seus equips



auxiliars, els llums i els sistemes de control i encesa.

- Mecanismes de control integrat que permetin regular, programar i optimitzar-ne el consum.

5. Millores en la gestió del cicle hidrològic:

- Reciclatge d'aigües grises, per mitjà del desenvolupament de xarxes separadores per a aigües grises, que en permetin la reutilització.
- Mesures per a la limitació i detecció de pèrdues per infiltracions i evaporació de les xarxes de subministrament d'aigua potable.
- Moderació del consum, controlant tant l'ocasionat en els aparells sanitaris com a causa del regatge.

6. Adopció de sistemes de construcció sostenible:

- Idoneïtat ambiental de materials i solucions constructives, tenint en compte el seu impacte sobre el medi ambient durant tot el seu cicle de vida. S'han de tenir en compte les emissions contaminants que puguin produir els materials i els seus efectes sobre el medi, l'energia incorporada i els residus sòlids al final del cicle de vida.
- Consideració de les propietats dels materials quant a emissió de productes tòxics i altres propietats que puguin resultar perjudicials per a la salut de les persones usuàries.
- Consideració en la fase de disseny de l'ergonomia d'ús i la reducció de les operacions i obres de manteniment durant la vida útil de l'edifici.
- Consideració en la fase de disseny del futur reciclatge d'elements arquitectònics reutilitzables, la recuperació de materials contaminants i la recuperació de materials reciclables d'origen petri.

7. Gestió dels residus sòlids urbans per mitjà de la recollida selectiva i el compost.

8. Utilització de tecnologies noves, integrant sistemes de control remot, detecció d'averies i telegestió de les funcions.

Article 63. Programació temporal del procés d'edificació i d'utilització del sòl per a usos residencials i turístics en nucli tradicional i zones turístiques

1. A les zones turístiques, les llicències urbanístiques que autoritzin places d'allotjament d'ús residencial i turístic en habitatge unifamiliar aïllat -tant si són de nova construcció, com derivades del canvi d'ús d'edificacions existents- han de respectar, a més de les altres limitacions que puguin venir imposades per disposicions autonòmiques de caràcter general, les regles següents:

- No es poden atorgar sense acreditar la propietat o el dret suficient sobre els terrenys necessaris en tot cas.
- Cada any natural només es poden autoritzar 127 places d'allotjament, a tot el conjunt de les zones turístiques del municipi i mitjançant llicència urbanística.
- La programació temporal de les llicències esmentades a l'apartat anterior, la distribució d'aquestes a efectes d'aquest Pla serà per al conjunt de les zones turístiques, sense distinció.

2. Les llicències urbanístiques que autoritzin places d'allotjament per a ús hotel·ler (exclòs l'habitatge turístic vacacional) -bé de nova construcció, ampliació i/o reforma, bé derivades de canvi de l'ús d'edificacions existents- han de respectar les diverses limitacions que poguessin venir imposades per disposicions autonòmiques de caràcter general, i no es poden atorgar, en cap cas, sense acreditar que el Consell Insular, d'acord amb el límit màxim insular establert pel PTI, ha concedit la prèvia assignació de places d'acord amb l'article 40, 42, 43 i 44 del PTI.

3. No computaran als efectes del nombre màxim de places d'allotjament que s'estableix per als usos dels números anteriors:

a. Les places d'allotjament hotel·ler que resultin de la conversió d'apartaments en establiments hotel·lers o en hotel-apartaments.

La conversió a què es refereix el paràgraf anterior serà aplicable: i) als establiments d'apartaments turístics autoritzats; i ii) als establiments d'apartaments que, mancats d'autorització turística, comptin amb la plena cobertura de llicència municipal d'obres atorgada abans que entrés en vigor Pla territorial insular.

En qualsevol cas, serà preceptiu que en l'esmentada conversió es compleixin tots els requisits de la normativa aplicable als establiments hotel·lers, excepte el relatiu a la ràtio turística quan la conversió impliqui disminució del nombre de places preexistents en almenys un 30%.

Per calcular aquest últim percentatge de reducció de places, es computaran les preexistents de la manera següent: i) en el cas d'establiments sense autorització turística: les places es computaran d'acord amb els criteris que utilitza la Conselleria de Turisme a l'hora de la prèvia assignació de places, ii) en el cas d'establiments amb autorització turística: el nombre de places assenyalades en la corresponent llicència d'obertura o corresponent inscripció en el registre.

b. Les places d'allotjament turístic que resultin de la conversió d'habitatge residencial en habitatge turístic de vacances, sempre que s'adaptin



a les determinacions establertes en aquestes Normes per a les zones turístiques. La conversió s'entén referida tant a aquells habitatges que es trobessin en explotació de forma irregular en el moment d'entrada en vigor del Pla territorial insular, com a aquells altres efectivament destinats a l'ús residencial.

c. Les places que resultin de la reforma o la rehabilitació d'edificacions, sempre que aquestes no impliquin un augment de les places d'allotjament. L'excés sobre les places d'allotjament existents prèviament computarà com a places d'allotjament noves.

d. Les places corresponents a la construcció, rehabilitació, reforma o ampliació de residències de caràcter comunitari que es destinin a allotjar determinats col·lectius en règim de convivència, com ara col·legis majors, residències universitàries, escolars o de la tercera edat, allotjaments especials.

e. Les places resultants de nova construcció d'una edificació existent que sigui objecte de demolició, sempre que no excedeixin de les preexistents. L'excés sobre les places d'allotjament preexistents computarà com de places noves, llevat que:

- La parcel·la o parcel·les sobre la qual/les quals es facin les obres de construcció, reforma o ampliació es trobin dins d'una àrea de reconversió territorial (es Canutells) delimitada en una zona turística.
- Els edificis que se substitueixin estiguin subjectes a indicació de la procedència de la seva demolició per raó del seu impacte ambiental o paisatgístic o, si escau, de la seva inadequació a l'estratègia territorial o urbanística recollida en el planejament urbanístic

f. Les places d'allotjament que resultin de la rehabilitació, reforma o modernització de places ja construïdes en entrar en vigor el Pla territorial insular i que compleixin plenament les determinacions establertes a en a aquestes Normes per a les zones turístiques.

g. Les places resultants de reformes, rehabilitació o ampliació d'establiments hotelers ubicats en nuclis tradicionals i en el medi rural, que es realitzin per a millorar la qualitat de l'oferta de la instal·lació existent.

Article 64. Règim de les instal·lacions i els establiments turístics en el medi rural

1. L'autorització de noves places d'allotjament turístic en el sòl rústic – quan aquest ús estigui permès per la matriu de l'annex d'aquestes Normes que sigui d'aplicació per raó de la categoria a la qual estan adscrits els terrenys- haurà d'efectuar-se de conformitat amb alguna de les següents modalitats:

- a) Hotel rural
- b) Establiment d'agroturisme
- c) Habitatge rústic de vacances

Només es pot instal·lar un establiment de les categories previstes a les lletres a), b) i c) precedents en aquells habitatges construïts abans de l'1 de gener de 1940 per al de la lletra a), i abans de l'1 de gener de 1960, per als de les dues lletres restants, situats en terrenys classificats com a sòl rústic i que constitueixin finca o unitat rústica on funcioni efectivament, segons certificat expedit per la conselleria competent en matèria d'agricultura, una explotació agrícola, ramadera o forestal que permeti el manteniment del paisatge i la conservació del medi natural i rural.

Anualment i per a tota la Illa de Menorca només podran autoritzar-se per al conjunt de les modalitats previstes als apartats a) i b) anteriors un nombre màxim de 6 establiments, amb el màxim de places per a cada establiment que resulti de la normativa específica vigent en cada moment. Les places resultants no computaran a efectes de límit assenyalat per a l'ús hotelier a l'article 63 d'aquestes Normes.

2. A les edificacions on es pretenguin prestar serveis turístics no es poden realitzar obres que signifiquin augment del volum edificat o que en modifiquin la tipologia arquitectònica original. Això no obstant, les dependències annexes construïdes abans de l'1 de gener de 1940, per a hotels rurals, i de 1960, per a establiments d'agroturisme, i amb la mateixa tipologia que l'edificació principal, es poden adequar per a la prestació de qualsevol servei necessari per a l'explotació turística.

3. Els establiments turístics en sòl rústic podran disposar de serveis de restauració oberts al públic i no exclusivament als seus residents, sempre que es trobin situats en sòl rústic comú i a una distància inferior a 300 metres. d'una via de la xarxa secundària.

Article 65. Programació temporal del procés d'autorització de les instal·lacions i establiments turístics en el medi rural

Les llicències urbanístiques que autoritzin places d'allotjament en hotel rural i agroturisme, han de respectar les diverses limitacions que poguessin venir imposades per disposicions autonòmiques de caràcter general, i no es poden atorgar, en cap cas, sense que el Consell Insular hagi acreditat que no s'ha excedit del nombre màxim d'establiments que s'indica a l'article 64.1 d'aquestes Normes. El nombre màxim de places per a cada establiment serà el que resulti de la normativa vigent en cada moment; les places resultants no computaran a efectes del límit assenyalat per a l'ús hotelier a l'article 63 del Pla.

CAPÍTOL III. TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 66. Definició i classificació

La regulació de les zones distingeix els següents tipus d'ordenació generals, segons sigui la disposició de l'edificació en relació a l'espai viari (A i B) o la indeterminació pròpia dels sectors sotmesos a planejament derivat (C).

A. EDIFICACIÓ TANCADA O SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL:

Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres, tot al llarg del front continu d'un vial. L'edificació se situa, amb caràcter general, sobre la mateixa alineació del vial i les seves condicions es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima. En alguns casos, juntament amb la condició d'edificació entre mitgeres amb front constant, les condicions d'edificació es regulen, a més, per l'edificabilitat, la superfície de la parcel·la, el percentatge màxim d'ocupació i la densitat.

B. EDIFICACIÓ AÏLLADA O EDIFICACIÓ SOBRE PARCEL·LA:

Correspon al tipus d'edificació fixada a partir de la forma i superfície de les parcel·les i les seves condicions d'edificació. Es regula bàsicament a través de la geometria de la parcel·la, la densitat, les distàncies als límits de la parcel·la, l'alçada màxima, l'índex d'edificabilitat i el percentatge màxim d'ocupació.

C. ORDENACIONS DIFERIDES:

- En cada sector o unitat d'actuació, la concreció de l'edificació es precisa en el pla derivat.
- El Pla explicita en cada fitxa els paràmetres amb normes vinculants i les disposicions tipo-morfològiques adients al sector.
- Anàlogament, el Pla explicita les determinacions obligatòries (normalment de naturalesa viària per la seva implicació estructural) respecte a les orientacions amb caràcter indicatiu.
- Els plans derivats donaran com a resultat ordenacions similars (o assimilables) a les proposades, amb variants tipològiques que es podran incorporar com noves subzones a la taxonomia general.
- En cas d'aparèixer categories tipològiques radicalment noves, es podran afegir noves claus per al seu encaix en successius texts refosos del Pla.

Article 67. Paràmetres de l'ordenació

Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen, de forma conjunta i independent, els màxims gàlils de volums d'edificació que permeten aquestes Normes. Tanmateix, aquests gàlils d'edificació no són obligatoris fins als seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta ni en les ampliacions.

Els paràmetres es mesuren en valors absoluts o relatius, bé de caràcter geomètric, bé de caràcter aritmètic, i determinen les condicions d'edificació.

Article 68. Desenvolupament normatiu per zones

1. En les normes que desenvolupen cada zona es determina el tipus o els tipus d'ordenació que poden o han d'aplicar-se a cada una, així com els valors màxims o mínims que en cada cas adquireixen específicament els paràmetres de cada tipus d'ordenació.
2. Les condicions d'edificació establertes per a les diferents zones són d'aplicació per a les obres de nova planta, per a la seva ampliació o reforma i per a la seva destinació.
3. Els paràmetres definits per a cada zona o subzona, segons tipus d'ordenació i condicions d'ús, volum i habitabilitat establertes, determinen l'envolvent màxim de l'edificació i les condicions d'utilització que permetin aquestes Normes, establint uns límits que no poden ultrapassar i que no són obligatoris fins als seus valors màxims, llevat dels supòsits en què una norma específica els imposi.
4. Subsidiàriament, són d'aplicació els preceptes que, amb caràcter general, regulen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

CAPÍTOL IV. PARÀMETRES TÈCNICS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

Article 69. Paràmetres generals

Als efectes d'edificabilitat, estàndards d'urbanització i reserva per a sistemes, i de fixar l'ordenació concreta de les diverses zones i sectors, es defineixen els conceptes següents:



1. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA

Quocient entre el sostre edificable d'aprofitament (sobre rasant) mesurat en m2 i una unitat de superfície de sòl assimilable a sector o unitat de planejament o gestió. El sostre dels sistemes generals no computaran als efectes del càlcul de l'índex d'edificabilitat bruta.

2. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA

Quocient entre el sostre edificable (sobre rasant) mesurat en m2 i una unitat de superfície de sòl enterament d'aprofitament, assimilable a parcel·la o illa.

3. SUPERFÍCIE DE SOSTRE EDIFICABLE

Valor absolut del sostre d'aprofitament sobre rasant, mesurat en m2.

El sostre edificable es compon del sostre tancat per parets més el sostre complementari, que és el que computa dels cossos sortints tancats o galeries, calculats en funció de les normes específiques segons tipus d'ordenació. Els patis i celoberts no computen als efectes del càlcul de l'edificabilitat neta.

4. NOMBRE D'HABITATGES

Habitatges permesos com a màxim en una unitat de planejament, gestió o projecte.

5. DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES

Quocient entre el nombre d'habitatges que, com a màxim, es permeten per a una determinada àrea (sector, illeta o parcel·la segons les normes particulars, si es considera pertinent delimitar-ho) i la seva superfície. Les unitats de mesura són habitatges per m2.

6. SUPERFÍCIES D'APROFITAMENT

Sòl resultat de restar d'una unitat de planejament o gestió, el que correspon a sistemes públics de cessió. L'aprofitament privat és el resultat de restar a la superfície d'aprofitament la cessió d'aprofitament a favor de l'Administració actuant.

Article 70. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

1. ALINEACIÓ DE VIAL

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat. Queda definida als 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 reculades mínimes.

3. EIX DE CARRER

Línia virtual de simetria que acompanya com a traçat mestre un carrer d'ample constant o uniforme i que serveix per indicar determinacions futures sobre la geometria dels vials. És la referència geomètrica mestra i normativa en la definició dels nous traçats en sòl urbanitzable.

4. AMPLÀRIA DE CARRER

És la mida més curta, en cada punt, entre les dues alineacions oposades d'una via.

5. RASANT

Cota altimètrica que estableix el perfil longitudinal de l'alineació del vial. Determina, en algunes zones, la definició del pla de referència.

6. SERVITUD

Franja de sòl de titularitat i domini privat sotmesa a determinacions o limitacions específiques.

Article 71. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl

1. PARCEL·LA

Unitat de sòl, tant en la rasant com en el vol o subsòl, que té atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent.

2. SOLAR

Parcel·la, en sòl urbà, amb condicions d'urbanització aptes per a ser edificada immediatament.

3. OCUPACIÓ

Part percentual d'una determinada superfície de sòl que pot ser objecte de la projecció horitzontal d'un volum edificat o edificable. Inclou cossos sortints i porxades, perquè projecten ombra vertical sobre el sòl, i, per tant, són objecte d'ocupació, a menys que expressament no s'expliciti el contrari a la zona corresponent. L'ocupació s'expressa en % sobre el total del sòl de referència.

4. PATI DE PARCEL·LA

Part de la parcel·la lliure d'edificació principal o només edificable en planta baixa i amb les condicions determinades a cada zona.

5. ILLA DE CASES

Recinte poligonal de sòl d'aprofitament envoltat de sistemes de vialitat o espais lliures.

6. ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA

- Criteri general de definició de les condicions d'assentament dels volums edificables, als efectes de minimitzar l'impacte visual i paisatgístic.
- Pel que fa a les rasants dels nous vials, implica el principi de màxima adaptació al terreny natural.
- En els edificis o volums edificats que per diverses circumstàncies, no estan vinculats a les rasants de vials, el pla de referència sobre el qual és previst comptar l'alçada reguladora s'estableix amb la màxima proximitat possible a la cota del terreny natural sobre la qual es desplega el nou volum, que no necessàriament és un pla horitzontal.

7. ENJARDINAMENT D'INTEGRACIÓ

- Tractament de l'espai públic o col·lectiu a cel obert, en forma tal que faciliti la dominància al paisatge urbà de solucions amb jardins o practicables pels vianants, en coexistència amb altres funcions urbanes.
- Acompanya sistemàticament les normes associades a la creació d'àrees d'aparcament (com a sistema aA i com a zona 2*), com a solució de tractament d'acabat dels aparcaments en bosses de vehicles a cel obert.
- La proporció d'espai mitjà de cada plaça d'estacionament a cel obert es calcularà sobre el total de l'àrea: la densitat màxima de places per superfície de sòl serà de 41 m² / plaça.
- El tractament del 33%, com a mínim, de la superfície total a cel obert de l'àrea destinada a estacionament de vehicles serà amb solucions toves, per a vianants, i/o vegetació. Aquesta norma podrà ser preceptiva també en altres circumstàncies.

8. VERD INTEGRAL

- És el sòl lliure de construccions, enjardinat, que no té cap construcció per dessota. La seva funció és la de minimitzar la impermeabilització del sòl. La titularitat del sòl, privada o pública en el cas dels equipaments, és indiferent a l'aplicació normativa del concepte.
- Cas de resultar d'un procés de moviments de terres ha de produir-se com un pla inclinat natural que acompanya les edificacions.
- En cap cas es podran realitzar sobre verd integral les rampes (de garatge o aparcament) o els pendents de patis soterranis ni cap construcció.

9. CONJUNT RESIDENCIAL (CONDOMINI)

Comprèn el conjunt d'habitatges unifamiliars aïllats que, fins i tot en una única parcel·la de dimensions suficients, diferenciï la superfície destinades a servir de suport als corresponents habitatges unifamiliars, de manera que quedi justificat que cada una d'aquestes superfícies respecta les dimensions exigibles per a la construcció d'habitatge unifamiliar i la separació a la totalitat dels límits ideals d'aquest.

Article 72. Paràmetres relatius a l'edificació

1. PLA DE REFERÈNCIA

Pla teòric a partir del qual se situarà la cota de la planta bàsica de l'edificació principal i que sol ser la planta baixa, si no s'indica el contrari. Serveix de referència per a determinar, entre d'altres paràmetres, l'alçada reguladora màxima. Per a cada tipus d'ordenació s'estableixen les

determinacions de càlcul particulars. Un mateix pla de referència, referit a una parcel·la concreta no pot donar peu a volums que tinguin la consideració simultània de planta baixa o planta soterrani, o altres plantes en funció de lloc d'amidament. Determinada consideració relativa de la planta baixa afecta a tota la cota real o virtual a la qual es desplega, llevat de les excepcions que s'explicitin per a cada zona.

2. ALÇADA LLIURE I ÚTIL

L'altura lliure d'una dependència és la compresa entre el seu paviment i el seu sòtil (cel-ras o intradós de forjat).

3. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

És la cota màxima que pot assolir el forjat superior d'un edifici. S'expressa en metres. S'amidarà a l'edificació principal, en funció del pla de referència per a les alçades establert per a cada tipus d'ordenació.

El pla horitzontal, així definit, expressa el volum màxim de l'edifici als efectes urbanístics. La coberta es permetrà per sobre de l'alçada reguladora màxima, amb la limitació, en el cas de la coberta inclinada, que estableix l'apartat 9 d'aquest article. El pla horitzontal abans definit haurà de contenir la línia directriu del pla inclinat màxim de coberta, real o virtual, el qual tindrà un pendent màxim del 30%.

4. NOMBRE MÀXIM DE PLANTES

És el nombre màxim de plantes permeses dins l'alçada reguladora establerta per a cada zona.

5. PLANTA BAIXA

- És la planta situada al mateix nivell que la rasant del carrer, o la primera per sobre de la planta soterrani real o possible, situada altimètricament dins el marge per sobre i per dessota definit per a cada zona o subzona i que es dedueix a partir de l'aplicació, en cada cas, del pla de referència. Per defecte, es considerarà +/- 60 cm.
- Alçada lliure mínima:
 - 2,70 m per a ús residencial
 - 3 m per a altres usos
- Alçada màxima: 3,70 m, tret de la zona 9 i les activitats, equipaments o casos singulars justificats.
- No es permeten desdoblaments de la planta baixa en forma de semisoterranis o entresols.
- Si es continua l'altura de la planta baixa en el cas de construcció adossada a l'edifici principal dins el pati de parcel·la, l'alçada màxima serà de 3,50 m en tots els punts.

6. PLANTA SOTERRANI

- Tota aquella situada per dessota de la planta baixa, real o virtual, tenguí o no tenguí obertures en qualsevol dels fronts de l'edificació.
- En termes generals, si no s'indica expressament una altra cosa, no computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat.
- No s'hi permeten els usos residencials, amb l'excepció de permetre'ls vinculats a la planta baixa, i, per tant, sense generar noves unitats independents, en aquelles zones que, per la seva topografia, permetrien utilitzar espais interiors soterrats, confrontats i oberts clarament a ambients de gran qualitat. S'identifiquen com solars a amb aquestes característiques els que tenen façana posterior al parc des Freginal i els del carrer Isabel II, amb façana posterior al port i a la costa des Muret i costa des General. Qualsevol ampliació d'aquests àmbits d'excepció haurà de justificar per analogia la seva inclusió. En aquestes circumstàncies es permeten els usos permesos en planta baixa, excepte expressa prohibició segons les zones.
- S'hi admet l'ús de garatge, magatzem, instal·lacions tècniques i similars. També s'hi admet l'extensió de les activitats si són lligades funcionalment amb els usos permesos en planta baixa, i només en una planta, segons les excepcions que s'explicitin segons la zona. Com a norma general, l'extensió d'activitat implica que, com a mínim, el 25% del sòl total destinat a l'activitat es desplegui en planta baixa. Per tal de possibilitar, amb caràcter excepcional, l'ús d'activitats 100% en planta soterrani, caldrà complir les dues condicions següents: tenir accés directe des del carrer i que tinguin o tramitin i obtenguin, de forma prèvia o simultània, la llicència d'activitats.
- Alçada lliure mínima: 2,20 m.
- Alçada lliure màxima: 5 m. Únicament es pot superar en funció de les exigències de l'activitat prevista. La concessió de llicència d'obres per a un edifici amb plantes soterrani més altes que el màxim establert està condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitats simultània a la d'obres, entenent que a través d'aquella es pot justificar la necessitat de major alçada.

7. PLANTA PIS

- Tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.
- L'alçada lliure de les plantes no serà inferior a 2,50 m.



8. ÀTIC

- La planta més alta de l'edifici quan manté una ocupació inferior a la de la resta de plantes que té per dessota.
- Forma part de l'alçada reguladora màxima de l'edifici, així com del nombre de plantes totals i, com a part de l'edificació principal, s'entén que només té per damunt la coberta i els elements tècnics de les instal·lacions.
- La seva regulació en detall s'explicita a les zones a les qual és permès.

9. COBERTA

- La coberta podrà ser plana practicable o no, inclinada o mixta.
- Coberta plana practicable:
 - Es permet formar els cossos d'escales coberts imprescindibles per poder accedir-hi, més un espai tancat annex de fins a 10 m², el qual podrà tenir una alçada lliure màxima de 3,20 m.
 - S'admet la col·locació d'una cambra d'aire d'alçada màxima 0,60 m sobre l'últim forjat construït.
 - Baranes: alçada màxima d'1,30 m.
 - Elements de separació entre terrats: alçada màxima d'1,20 m si és opac i de fins a 2,20 m si és vegetal.
 - Els elements tècnics de les instal·lacions hauran d'inscriure's dins el pla inclinat màxim i virtual de coberta (envoltant màxima teòrica d'aplicació per a cobertes planes), que té un pendent màxim del 30%.
- Coberta inclinada:
 - L'arrencada a façana de la coberta haurà de coincidir amb el pla horitzontal de la cara superior del darrer forjat de la planta pis més alta o de la cota de l'altura reguladora màxima.
 - Pendent màxim: 30 %; a les zones 1 i 2 s'estableix una altura màxima de carener la qual no podrà ser superior a +4 metres respecte a l'alçada reguladora màxima; en la zona 2.M s'estableix una regulació específica, segons l'art. 135.4
 - No és permès l'ús de pissarra ni els acabats similars d'imitació. Les cobertes hauran de ser de teula àrab.
 - El vol del ràfec (la part de coberta que sobresurt del pla de façana, per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja) serà de 0,50 m, com a màxim, i 0,30 m als carrers d'amplària inferior a 6 m. El seu front màxim, serà de 15 cm de cantell. A les zones 1 i 2 es regularà d'acord a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.
 - Els entresolats o porxos resultants podran ser habitables mantenint la vinculació amb els habitatges situats a l'última planta de l'edifici, i amb les següents condicions:
 - a. La superfície d'aquest espai no podrà ser superior al 40% de la superfície de l'última planta de l'habitatge del qual formi part.
 - b. Els accessos no podran fer-se, en cap cas a través de entresolats o porxos.
 - c. L'ascensor i l'escala no podran arribar fins a aquest nivell si no es per accedir exclusivament a zones comunes.
 - d. No podran donar lloc a una inscripció individualitzada en el Registre de la Propietat.
 - e. Resten prohibits quan es tracti de la coberta d'àtics.

10. ELEMENTS TÈCNICS AUXILIARS

- Per sobre del pla de coberta inclinada, real o virtual (envoltant màxima teòrica d'aplicació per a cobertes planes), només podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com xemeneies, antenes, parallamps, etc; restaran amagats els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors o maquinària.
- En la instal·lació de panells per a la captació d'energia solar, la seva disposició haurà d'estar especificada en el projecte d'arquitectura, regulat per les limitacions i reglamentacions que siguin d'aplicació en cada moment.
- Els aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars, quan afectin la façana, s'hauran de preveure, amb caràcter general, integrats. A les zones 1 i 2, a més, s'haurà de donar compliment a les consideracions específiques establertes a les normes.
- La col·locació de qualsevol element tècnic en façana (instal·lacions, aires condicionats, caixes, baixants, etc, amb afectació a l'espai públic, està subjecta a autorització municipal prèvia. Aquests elements no podran volar sobre la via pública i hauran d'estar degudament integrats en la façana de l'edifici.

11. COSSOS SORTINTS

- Són aquelles parts de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de façana, o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima.
- Classes:
 - Oberts: els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que ha de tenir una alçada màxima d'1,10

m, comptada des del paviment de la planta a la qual correspon. Són balcons, terrasses o altres voladissos tancats amb baranes (no amb parets) per tres costats de la planta. No s'hi inclouen els que impermeabilitzin visualment una part de la volada.

- En boïnder: els cossos sortints que tenen tancament vidrat, fix o mòbil, per damunt de l'ampit, a tots els paraments.
- Tancats: els que tenen, en algun dels seus paraments en planta, alguna mena de tancament per damunt de l'ampit. La superfície transparent sempre ha de ser superior en 2/3 de la superfície total desplegada a la volada. Quan aquest tancament és totalment vidrat sobre perfils es consideren boïnders.
- La seva regulació s'estableix amb detall a cada tipus d'ordenació o zona.
- El vol màxim, en qualsevol cas, serà d'1,50 m.
- En zones amb alineació a vial, hauran de ser volums paral·lels a la línia de façana, per bé que resten prohibits a les zones 1 i 2.
- La superfície en planta dels cossos sortints en boïnder i tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable segons el còmput que s'especifica a l'article 75.8 Els cossos sortints oberts, no computaran a efectes d'edificabilitat.
- A les edificacions amb front a passatges es prohibeixen totalment els cossos sortints.

12. ELEMENTS SORTINTS

- Són les volades o ràfecs de coberta, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines, cornises i altres elements similars de caràcter ornamental.
- En una edificació situada en alineació a vial, els elements sortints en planta baixa no podran volar més d'1/10 de l'ample de la vorera, amb un màxim de 30 cm. Els elements sortints situats 3 m per sobre de la rasant de la vorera no podran superar l'amplària d'aquesta, amb un màxim d'1 m, i respectaran en tot cas, l'arbrat i les instal·lacions públiques existents.

13. PLA LÍMIT DE VOL

- És la distància paral·lela al pla de façana. S'amidarà perpendicularment a la línia de façana o de la mitgera i des de l'arrencada de l'element que vola (cos sortint).
- A les zones en què es permeti el pla, límit lateral de vol és igual al vol.

14. PATI DE LLUMS

- Espai tancat a l'interior del volum edificat, en forma de pou (vertical), per tal de donar ventilació i/o il·luminació a escales o dependències.
- Es permet el cobriment superior amb claraboia si deixa una superfície de ventilació permanent, com a mínim, d'1/20 de la superfície del pati, sense perjudici del compliment d'altres determinacions d'il·luminació i ventilació que li siguin aplicables.

15. EDIFICACIÓ PRINCIPAL

És el volum regulat per aquestes Normes, sempre que no s'esmenti explícitament el contrari.

16. EDIFICACIONS AUXILIARS

- Edificacions en una planta (planta baixa si no s'indica altrament) que estan al servei de l'edificació principal i que es destinen a usos complementaris que no són obligatoris en la composició de l'habitatge, però que ajuden a millorar la seva distribució, qualitat i funcionalitat (garatge privat, magatzem, hivernacle, taller, porteria o garita, bugaderia, dipòsit d'eines d'horts o jardins, vestidors, etc.).
- Les condicions de superfície, alçada, ocupació i situació a la parcel·la s'estableixen per a cada zona.

17. FAÇANES DE L'EDIFICACIÓ

- Plans verticals que defineixen el volum d'un edifici.
- Tipus:
 - Façana/es principal/s: enfrontades a vial públic o que són visibles des d'un espai lliure o que hi participen visualment
 - Façana/es posteriors/s: trams que donen a un espai lliure intern de l'illa de cases o la parcel·la
 - Façana/es lateral/s: cap de les anteriors

18. PARET MITGERA

- La situada al límit entre dues propietats.
- Quan, com a conseqüència de les diferents altures, reculades, profunditats edificables o altres motius, resti la paret mitgera al descobert, els acabats d'aquesta han de ser iguals o similars que els de la resta de façanes.



19. RECLAUDES 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 d'altres blocs d'edificació existents a la mateixa parcel·la (distints dels cossos auxiliars).
- En els casos de parcel·les en cantonada amb front a dues o més vies (rodades o per a vianants) o espais lliures, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb els esmentats vials i espais lliures.

20. VOLUM EDIFICABLE

- S'entén per volum de l'edificació per parcel·la el que resulta de l'envolvent màxima admesa.
- El càlcul del volum s'obté de la multiplicació del sostre edificable a efectes urbanístics per l'alçada, inclosos els forjats i els patis de llum.
- S'exclouen del càlcul anterior les plantes soterrànies -en aquelles zones on siguin admeses- i, construïts d'acord amb aquesta normativa, els cossos sortints oberts i els espais sotacoberts no habitables.

Article 73. Paràmetres relatius a l'habitabilitat

1. VENTILACIÓ EXTERIOR EN DEPENDÈNCIES PRINCIPALS

- Com a norma general d'aplicació queda expressament prohibit a tot el terme municipal de Maó que cap dependència principal, en el futur, tenguí només obertures a patis de llum o celoberts. Tindran la consideració de dependències principals tots els dormitoris i les sales d'estar o d'usos múltiples (estar-menjador, menjador, menjador-cuina, estar-menjador-cuina).
- En projectes d'obra nova en edificis per a ús d'habitatge plurifamiliar o unifamiliar en rengle i per a totes les situacions tipològiques (de les claus 1, 2, 3, 5, 6, 7 i 8) caldrà complir el principi de la ventilació exterior de totes les dependències principals.
- En cada zona es detallarà l'abast d'aquesta determinació i les exclusions adients.

2. DIMENSIONS MÍNIMES DELS HABITATGES

- Les dimensions mínimes dels habitatges seran de 45 m² útils, amb caràcter de gàlib mínim absolut. En zones específiques es pot establir un altre mètode de càlcul de la densitat i, per tant, de la dimensió dels habitatges. De l'aplicació de la norma particular no es podran deduir, en cap cas, dimensions inferiors als 45 m².
- Si les normes generals sectorials establissin, en un futur, un estàndard superior, esdevindria automàticament el de referència general, en substitució dels 45 m².

3. PATI DE LLUMS

- En cas de permetre's la ventilació de dependències principals a través de pati de llums, les dimensions mínimes d'aquests seran les següents:
 - Planta baixa 8 m²
 - Planta baixa + 1 9 m²
 - Planta baixa + 2 9 m²
 - Planta baixa + 3 12 m²
 - Planta baixa + 3 + àtic 12 m²
 - Més alçada 16 m²
- En tots els casos, menys en edificacions només de planta baixa, s'ha de poder inscriure un cercle de 3 m de diàmetre.
- En obres de gran reforma o de rehabilitació s'estableixen les determinacions precises en cada zona, als efectes d'adaptar a la norma general d'habitabilitat la situació heretada.

4. ALTRES NORMES SECTORIALS

En tots els casos caldrà complir les normes d'habitabilitat vigents, especialment el Codi tècnic de l'edificació i les normes sectorials corresponents als usos previstos, i, si és el cas, aquelles que regulin els dipòsits de captació de les aigües pluvials i totes les normes que progressivament es vagin implementant per a la gestió en distintes xarxes de les aigües grises i la incorporació de les energies alternatives als edificis.

5. APARCAMENT EN SOTERRANI

A més de les normes tècniques específiques, caldrà complir les següents condicions:



- En els primers 4 m lineals de rampa, des de l'alineació de carrer cap a l'interior de la finca, el pendent de la rampa no podrà ser superior al 4%.
- En la resta del seu desenvolupament, la rampa podrà tenir fins al 20% de pendent.
- L'ample mínim de la rampa, en tot el seu recorregut, serà de 2,50 m.
- En edificis plurifamiliars l'aparcament en soterrani haurà de donar accés cobert i sense barreres arquitectòniques a tots els habitatges de l'edifici.

6. FOMENT DE L'ACCESSIBILITAT UNIVERSAL

En tots els casos serà obligatori complir les normes vigents i d'aplicació en cada moment per a l'accessibilitat de les persones amb mobilitat reduïda i les vigents respecte a les persones amb dèficits sensorials.

7. FOMENT DE LA MOBILITAT NO MOTORITZADA

Els edificis residencials plurifamiliars i unifamiliars en rengle hauran de preveure en planta baixa i accessible individualment i des del carrer, un espai cobert i protegit a l'interior de la parcel·la suficient per a l'emmagatzematge o garatge ordenat de bicicletes, a raó de 2,5 bicicletes, com a mínim, per habitatge plurifamiliar i 3 bicicletes per habitatge unifamiliar.

8 EMERGÈNCIES

Als edificis plurifamiliars de planta baixa i dues plantes o més, serà preceptiva la il·luminació d'emergència, amb independència de la resta de mesures, en compliment de la legislació específica.

Als edificis plurifamiliars o bifamiliars en què es projecti un ascensor, s'haurà de justificar que la cabina disposa de cobertura de les xarxes de telefonia mòbil

CAPÍTOL V. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ TANCADA O SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Article 74. Paràmetres de l'edificació tancada

1. LÍNIA DE FAÇANA

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana de l'edificació. L'esmentada línia haurà de coincidir amb l'actual línia de l'edificació i només s'admetran les excepcions que s'assenyalin expressament. La seva determinació coincideix amb l'alineació de la via per a cada parcel·la, en termes generals, amb les excepcions que es remarquin a les zones o subzones.

2. AMPLE DE VIAL

- Distància constant o normal entre alineacions de vial enfrontades que caracteritza els carrers.
- S'entendrà per amplària puntual de vial per a una parcel·la la menor de les distàncies des de l'alineació de vial corresponent i l'alineació oposada del mateix vial. Aquesta és l'amplària que establirà el valor sobre el qual es calcula l'alçada en aquelles zones en què aquesta relació sigui determinant.
- Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplària del vial serà la que, en virtut del pla, s'afecti realment a l'ús públic. Només els vials efectivament urbanitzats o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

3. PLA DE REFERÈNCIA PER A LES ALÇADES

- Edificis amb façana a una sola via:
 - Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana presenta una diferència de nivells -entre l'extrem de la façana de cota més alta i el centre- menor de 60 cm (0,60 m), el pla de referència per determinar l'alçada reguladora màxima s'amidarà des del centre de la façana coincident amb la rasant de la vorera en aquest punt.
 - Si la diferència de nivells és més de 60 cm (0,60 m), el pla de referència se situarà a partir d'un nivell situat entre 30 cm (0,30 m) per damunt de la cota més baixa i 30 cm per dessota de la cota més alta, sempre que entre ambdós valors teòrics la diferència sigui igual o menor de 30 cm.
 - Quan no es pugui aplicar aquesta regla a causa de rasants amb pendents més pronunciats, el pla de referència de l'alçada reguladora s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors com si cada tram correspongués a una façana independent.
- Edificis amb façanes a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà: s'aplicaran les condicions anteriors però operant amb el conjunt de les façanes desplegadas com si es tractés només d'una. A les cases de cap de cantó de la zona 2, atès que es valora façana principal la de menor mesura, el pla de referència vindrà referit només a la rasant sobre aquest vial d'acord amb les normes anteriors



per a edificis amb façanes a una sola via.

- Edificis amb façanes a dues o més vies, sense fer cantonada o xamfrà: es regularan com si es tractés d'edificis independents. Malgrat això, es poden fer ajustos de +/- 0,50 m. per regularitzar les alçades dels forjats de l'edifici.

4. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

- S'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des del pla de referència fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior, en cas de terrat o coberta plana (o la seva projecció horitzontal en cas de disposar-se endarrerit).
- En edificis de cantonada a dos carrers amb distinta alçada reguladora, la de major altura podrà perllongar-se cap al carrer amb menor altura un màxim de 6 m, i s'haurà d'endarrerir com a mínim, 3 m d'aquella façana, en sentit perpendicular a la mateixa, i és podrà edificar la resta, fins a la fondària edificable a l'alçada més alta. En el cas de cantonades amb xamfrans, el perllongament serà idèntic sobre la façana de menor altura.

5. MITGERA

- Quan -a conseqüència de diferents alçades, reculades, fondària edificable o altres causes- puguin sortir mitgeres al descobert, els acabats d'aquesta han de ser iguals o similars que els de la resta de façanes.
- En cap cas es permetrà l'aparició d'obertures a la paret mitgera.

6. FONDÀRIA O PROFUNDITAT EDIFICABLE

- És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera, dins la qual s'ha d'inscriure l'edificació.
- La línia es defineix amb detall als plànols d'ordenació, atès que, en molts casos, es deforma respecte a la idea general de línia paral·lela a l'alineació, sovint per respectar la ventilació creuada de les tipologies d'habitatge tradicionals (cases de trast).
- No pot ser ultrapassada per la façana posterior, ni per cossos sortints.
- Per defecte, i a cada zona, s'especifica la fondària edificable màxima.
- A les finques incloses al Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic, la profunditat d'aplicació serà la de les finques amb les qual tenen l'indes, llevat que contravenguin l'establert al Catàleg en funció del grau de protecció específic.

7. PATI DE PARCEL·LA

- Part de la parcel·la lliure d'edificació principal o només edificable en planta baixa i amb condicions d'ocupació i edificació determinades a cada zona.
- Com a norma general, no es permet l'ocupació en planta soterrani per damunt de l'ocupació permesa i projectada en planta baixa.

8. ESPAI LLIURE INTERIOR D' ILLA DE CASES- PATI D'ILLA

- És el polígon amb continuïtat espacial que delimiten les línies de fondària edificable i els patis de parcel·la.
- Quan -a causa de desnivells de vials- dues parcel·les confrontades per la part posterior tenguin un desnivell de més d'1,50 m, s'ha d'esgronar el pla de referència de planta baixa amb el criteri d'adaptació topogràfica.
- En el cas de rehabilitació o gran reforma, es permet afegir ascensors si tenen per objecte una millora de l'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda sempre que ocupin menys de 2,50 m².

9. COSSOS SORTINTS

- A les zones 1 i 2 resten prohibits a la façana principal.
- Pel que fa a la resta de situacions, el càlcul general -als efectes d'edificabilitat-serà el general expressat per al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

CAPÍTOL VI. PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA O EDIFICACIÓ SOBRE PARCEL·LA

Article 75. Paràmetres de l'edificació aïllada

1. PENDENT NATURAL DEL TERRENY

Per a qualsevol solar, el pendent natural del terreny es pot conceptualitzar com un pla geomètric dibuixat per les successives generatrius definides des de les l'indes oposades. Aquesta definició i paràmetre serà d'especial aplicació a les condicions d'edificació de les zones 4.

2. PLA DE REFERÈNCIA PER A LES ALÇADES

- El pla de referència és el de la cota natural del terreny mesurada al centre de gravetat de la superfície en planta de la volumetria

projectada. Les cotes del pla de referència mesurades al perímetre de la poligonal de projecció del volum podran oscil·lar en més o en menys de la cota natural del terreny segons s'especifiqui en cada zona en particular. Per defecte aquesta oscil·lació no podrà ser superior a 0,50 m.

- En una mateixa parcel·la es podran definir diversos plans de referència, per tal d'adaptar la volumetria als accidents del terreny en la forma que s'especifiqui en cada zona.
- En determinades situacions, si s'indica expressament, el pla de referència es podrà determinar pel procediment establert al tipus d'edificació segons alineació de vial.

3. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

S'amidará verticalment des del pla de referència fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior en cas de terrat o coberta plana.

4. RENGLLE

Agrupació contínua d'habitatges o parcel·les, segons els casos, sotmesos a regles comunes d'ordenació.

5. JARDINS PARTICULARS

- És el sòl lliure de construccions, enjardinat, que acompanya les edificacions i la titularitat del qual és privada.
- L'ús pot ser col·lectiu o privatiu, en funció de la zona i del projecte.
- El tractament, si no s'indica expressament el contrari, és de verd integral.
- La seva presència vinculant s'explicita als plànols normatius.

6. TANCAMENTS

Els tancaments de parcel·la en relació als espais públics i entre veïns -sempre que no es digui explícitament el contrari- podran fer-se amb material massís fins a una alçada de 0,50 m, amidats en cada punt. Les baranes - e reixa metàl·lica, de fusta calada, amb mur vegetal o similar- podran aixecar-se fins a 2,20 m per privatitzar raonablement les vistes sobre els espais particulars, d'ús privatiu o col·lectiu.

7. MOVIMENT DE TERRES

- L'anivellament i ordenació del sòl dels jardins particulars es farà de manera que no molesti el veí. No es podran crear servituds d'aigües pluvials, ni es podrà aixecar la cota del jardí per damunt d'un metre de la cota natural del terreny, en totes les llindes entre veïns.
- La topografia modificada de la parcel·la no comportarà murs de contenció aparents d'altura superior a 1,5 m.

8. CÀLCUL DE L'EDIFICABILITAT DELS COSSOS SORTINTS I PORXADES

COSSOS SORTINTS	EDIFICABILITAT
Oberts	0 %
Tancats	100% màxim i 25% mínim
Boínder	70%
Porxades	25%
Pèrgoles	10%

- Els cossos sortints oberts no computen a efectes d'edificabilitat.
- Els cossos sortints tancats computen en funció de la "superfície virtual d'ombra" definida per la diagonal màxima que uneix els punts extrems (arestes verticals) del perímetre protegit per parets o vidres. L'àrea "en ombra" és un percentatge de la superfície total del cos sortint, el qual pot arribar a ser el 100% en el cas de vols amb proteccions a tres dels quatre laterals; el percentatge mínim imputable serà del 25%. Aquesta superfície o "àrea en ombra" es considerarà construïda als efectes del càlcul de l'edificabilitat
- En boínder: en resulta una imputació, a efectes d'edificabilitat del 70% de la superfície del boínder.
- Les porxades: normalment, extensions en planta baixa, que computaran el 25% de la superfície.
- Les pèrgoles: coberta d'ombra amb tractament lleuger, que computarà el 10%.

CAPÍTOL VII. RÈGIM DEL SUBSÒL

Article 76. Aprofitament del subsòl





El subsòl resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús d'immoble privat, servint d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació corresponent.

L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats, en qualsevol cas, a la preservació de riscos i, també, a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

En cas de no estar regulat determinat subsòl en aquest Pla, es podrà tramitar un PE si bé, en els articles següents, es determinen alguns sòls que per aplicació directa d'aquest Pla, es podran destinar a aparcaments o instal·lació d'infraestructures de serveis tècnics, sense ser necessària la tramitació de planejament derivat.

Article 77. Subsòl de titularitat privada

S'entén sempre com a aprofitament privat l'aprofitament urbanístic dels subsòls de parcel·les, solars i finques de titularitat privada, llevat de les disposicions sectorials i/o especials, tal com les d'aigües, etc.

En relació a usos, edificacions, reculades, etc. el subsòl d'aprofitament privat es regirà per la normativa urbanística de cada sector, sense perjudici de les normes aplicables de dret civil i altres legislacions sectorials.

Article 78. Subsòl de titularitat pública

La superfície o vol dels subsòls de titularitat pública s'entén afecte a l'ús públic com a béns de domini públic, i constitueixen espais lliures públics, xarxa viària, equipaments públics en superfície, etc.

L'aprofitament urbanístic d'aquests subsòls de titularitat pública s'entendrà que correspon a l'Administració corresponent.

L'ús general d'aquests espais -a més de ser destinat a canonades o xarxes de serveis urbanístics i altres infraestructures de serveis tècnics- serà el d'aparcament, amb les limitacions i especificacions que es determinin en cada cas.

Article 79. Dret de reversió

L'adquisició de sòls destinats a vialitat en general, espais lliures, equipaments i altres superfícies destinades a constituir béns de domini públic -mitjançant expropiació, cessió, permuta, adquisició onerosa o lucrativa- portarà incorporada l'adquisició de l'aprofitament urbanístic del subsòl i es considerarà que el subsòl s'ha adquirit com a bé patrimonial. En conseqüència, quedarà exclòs del dret de reversió fent-se constar aquesta peculiaritat del subsòl en el títol d'adquisició.

D'acord amb la legislació vigent, es podrà atorgar una qualificació jurídica distinta al subsòl respecte del sòl, mitjançant la desafectació parcial del subsòl per qualificar-lo com a bé patrimonial diferenciat.

En el cas de que, de conformitat amb la legislació vigent, es destinin superfícies superposades, en la rasant i el subsòl o vol, a l'edificació o ús privat i al domini públic, podrà constituir-se complex immobiliari en el que aquelles i aquesta tinguin el caràcter de finques especials d'atribució privativa, prèvia la desafectació i amb les limitacions i servitud que procedeixen per a la protecció del domini públic.

En qualsevol cas la regulació del dret de reversió serà l'establerta a la legislació vigent en cada moment.

TÍTOL TERCER. ORDENACIÓ DE SISTEMES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 80. Règim

1. Els sistemes s'expliciten detalladament en els plànols d'estructura general i orgànica del territori; si hi ha contradiccions a causa d'errors materials, prevalen els plànols més detallats respecte als més generals.
2. Els sistemes generals es regiran pel que disposa la legislació específica en la matèria i, en l'ordre urbanístic, per allò previst en aquestes Normes i en la legislació urbanística aplicable.
3. L'ús adscrit als sistemes generals o locals serà l'actual o el que el Pla fixi. Per als de nova creació, la seva assignació es farà pels corresponents PP o PE, quan no hagi estat ja precisat pel Pla.
4. L'ordenació dels sistemes generals o locals pot desenvolupar-se mitjançant PE, si es considera necessari, mitjançant la inclusió en els



sectors corresponents per al seu desenvolupament en PP, o executar-se directament mitjançant projecte d'urbanització o d'obra concreta, si la seva ordenació està detallada pel PGOU.

5. La modificació dels sistemes generals establerts, d'algun dels seus elements o de la seva totalitat comportarà la modificació del PGOU, a fi i efecte de mantenir la necessària proporció entre aquests i la població prevista, en raó a la superfície afectada per les diferents qualificacions urbanístiques del sòl. No obstant, els petits ajustos per límits de propietat, amidaments a escala detallada o per a facilitar la gestió seran permesos dins la tramitació del planejament derivat.

Article 81. Classificació

El Pla classifica els sistemes de la següent forma:

SISTEMA VIARI (V)

viari estructural i territorial V1

carrers V2

camins rurals V3

camí de cavalls Cc

reserva del sistema viari Rv

SISTEMA D'ÀREES D'APARCAMENT I ESTACIONS (aA)

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Eq)

educatiu Eq.Ed

sanitari i de serveis socials Eq.S+Ss

esportiu Eq.Es

cívic, cultural i administratiu Eq.C+C+A

seguretat civil Eq.Sc

cementeri i tanatoris Eq.CT

militar i de defensa Eq.Mt

comercial Eq.Cm

genèric o polivalent o reserva Eq.alt

SISTEMA D'ESPACIS LLIURES (P)

parcs urbans PU

jardins públics Jp

places Pl

franges de protecció d'infraestructures Pr

sòls privats de servitud pública Sp

SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (ST)

abastament d'aigua i distribució ST.Abd

sanejament i depuració ST.S+D



producció d'energia, enmagatzematge i distribució ST.ptdE

telecomunicacions ST.tC

plantes tractament d'aliments (escorxador) i de residus

no perillosos (abocador, deixalleries, plantes de gestió

de voluminosos, etc.) ST.Tr

altres (o àrees de reserva) ST.alt

SISTEMA HIDROLÒGIC SH

SISTEMA MARITIMO-TERRESTRE Smt

SISTEMA PORTUARI SP

SISTEMA AEROPORTUARI SA

Article 82. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl que el PGOU afecta a sistemes generals i sistemes locals vinculat a aquesta destinació. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic s'opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en els casos que prescriu la llei i el PGOU.

2. Mentre no es procedeixi a aquesta adquisició, els terrenys mantindran la seva titularitat i gestió privada, sempre que es mantengui el seu ús actual, tot i que quedaran vinculats al destí determinat pel Pla atès que, amb la seva aprovació, els terrenys resten ja afectats a tal destinació.

3. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic respecte d'aquells sistemes en què aquesta gestió sigui compatible amb la seva naturalesa i amb els objectius del PGOU.

4. Sense perjudici del que disposi la legislació sectorial, el PGOU admet la titularitat privada en aquells casos que determini el Pla, o quan el sistema resulti de situacions consolidades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades al Pla.

5. Allò que disposa l'apartat anterior no impedirà l'exercici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació i de l'expropiació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat legitimadora de la transferència coactiva.

Article 83. Valoració

1. Als efectes de la valoració dels sistemes generals i locals, s'estarà al que determina el TRLS/2008, al seu article 16.1.

2. Quan el Pla adscriu un sistema general o local al sector o a un polígon d'actuació que no sigui desproporcionat amb el mateix i no afecti un rendiment econòmic mitjà admès en el sector, la superfície computarà com a sòl aportat, amb dret a l'aprofitament urbanístic mitjà del sector al qual està adscrit, amb un màxim del 90% en sòl urbanitzable i amb el que pertorqui a l'àmbit del sòl urbà; i, per tant, serà de cessió obligatòria i gratuïta tota la superfície, llevat que disposicions de rang superior a aquest PGOU estableixin un règim diferent.

3. En els casos en què no sigui aplicable l'expropiació, els propietaris del sector costejaran i executaran les infraestructures generals necessàries de connexió fins a altres sistemes generals, i també hauran de costejar els costos de reforçament d'aquests sistemes generals, si és el cas, per a la implantació del nou sector. En tot cas, les obres d'infraestructura que imposin les lleis sectorials seran a càrrec dels propietaris del sector.

CAPÍTOL II. SISTEMA VIARI (V)

Article 84. Definició i tipus

1. El Pla tipifica els elements de la infraestructura viària, agrupant-los en dues grans categories, viari estructural i territorial (V1), i carrers (V2), a banda d'una tercera, els camins rurals (V3), i, en situació especial, el Camí de Cavalls (Cc) i la reserva del sistema viari (Rv).

2. Tota edificació que es trobi afectada pel sistema viari resultarà, per definició, en situació de fora d'ordenació, amb independència de quina sigui l'adscripció del subtipus de via. En determinades situacions en les quals el PGOU determina l'alineació de vial, als efectes de donar claredat a les determinacions i afectacions, es complementa gràficament amb una línia d'identificació en els plànols normatius.

3. Es consideren inclosos en el sistema viari tots els espais dibuixats amb aquesta finalitat en els plànols normatius, encara que no consti de forma expressa la clau corresponent al sistema viari. La vinculació dels terrenys compresos a l'ús expressat podrà fer-se efectiva directament als projectes d'obres i serveis públics, de conformitat amb el que preveuen la legislació de carreteres (Llei 5/1990, de carreteres de la comunitat autònoma de les Illes Balears), la dels consells insulars (Pla director sectorial de carreteres de Menorca) i de règim local, i la urbanística.

Article 85. Viari estructural i territorial (clau V1)

1. Es correspon amb els itineraris de l'estructura arterial de la mobilitat general viària de la ciutat i el territori. Es consideren indistintament de la seva titularitat (siguin municipals o supramunicipals). S'inclou en aquesta categoria aquell viari de naturalesa urbana però adscrit a un recinte d'altres administracions públiques (portuàries o aeroportuàries). També s'inclouen les vies arterials previstes i la vialitat estructural de la ciutat que en permet la mobilitat general i l'accés a les àrees d'aparcament.

2. El viari estructural i territorial, què té la consideració de sistema general, està integrat per la xarxa de carreteres prevista al PTI que inclou les següents:

- La xarxa primària. S'inclouen dins la xarxa primària les següents:
 -
 - carretera Me-1, de Maó a Ciutadella .
 - carretera Me-2 ,de Maó as Castell.
 - carretera Me-7, de Maó a Fornells
 - carretera Me- 8, des de la rotonda a l'Av. Francesc Femenies fins a Sant Lluís.
 - carretera Me-12, de Maó a Sant Climent.
 - carretera Me-14, de la Me-1 a l'aeroport.
 - Ronda de Maó (RM): connexió Me-1 a Me-7
 - Ronda de Maó o Malbúguer (RM): connexió Me-8 amb l'av. de la Mediterrània
- La xarxa secundària, formada per la resta de vies què atenen les relacions amb la resta de nuclis urbans i urbanitzacions entre les que s'inclouen:
 - carretera Me-3, de Maó a la Mola
 - carretera Me-5, de Maó a Es Grau
 - carretera Me-5, Milà
 - carretera Me- 8R accés Aeroclub
 - carretera Me-12, de Sant Climent a Cala en Porter.
 - carretera Me- 8- Trepucó
 - Camí d'en Kane
 - carretera Cf-1 cap de Favàritx
 - carretera de Sant Climent a Binidali i a Canutells.
- La xarxa local i rural entre les que s'inclouen:

3. Atenent la funcionalitat i la titularitat, cada element del sistema estarà sotmès a les regulacions que li són pròpies.

Article 86. Carrers (clau V2)

1. Es correspon amb el conjunt d'elements de l'espai públic definits per la doble condició d'espai de circulació i d'accés (des de passos, pujades i rampes fins a passeigs i avingudes) de competència, majoritàriament, municipal.

2. En els plànols normatius de sòl urbanitzable s'utilitza un grafisme específic corresponent a la idea d'eix geomètric i s'identifica a la llegenda adjunta com a "eix del carrer" amb caràcter indicatiu, preferent. El Pla Parcial que el desenvolupi haurà de seguir el traçat d'eix de viari grafiat en els plànols podent-lo modificar per raons justificades. El planejament derivat també podrà ampliar els elements viaris previstos pel PGOU sempre i quan no afectin a viaris que tinguin la consideració de Sistemes Generals.

3. En els plànols normatius de sòl urbà no s'identifica de manera explícita aquest sistema. El fons blanc, que li és propi, s'ha mantingut per tal de donar claredat gràfica al document. En determinades situacions en les quals el PGOU determina afectacions per alineació de vial, el blanc es complementa gràficament –als efectes de donar claredat a les determinacions- amb una línia d'identificació.

4. Tenen la consideració de sistema general els següents sistemes de carrers:

De competència del Consell Insular de Menorca:





- Passeig de Circumval·lació (Av Francesc Femenies i Av. de la Mediterrània)

De competència d'Autoritat Portuària de Balears:

- Moll de Llevant
- Moll de Ponent

De competència municipal:

- C/ Artrutx
- Av. Cap de Cavalleria - Av. Europa
- C/ S'Esperó
- C/ Quatre Boques
- C/ Capifort
- C/ Curniola
- C/ Austria
- C/ Fornells
- C/ Cronista Riudavets
- C/ Camí de Dalt St. Joan - C/ Sta. Victòria
- C/ de Dalt Vilanova
- C/ Del Sol
- C/ Sa Rovellada de Dalt.
- C/ Isabell II
- C/ Rector mort
- Pça. Bastió
- C/ Bastió
- C/ Costa d'en Deià
- Pça. del Príncep
- C/ S'Arrevaleta.
- C/ Ciutadella- c/ S'Arraval
- Av. Josep M^a Quadrado - Av Josep Anselm Clavé (des de la Pça Esplanada fins Av Francesc Femenies)
- C/ Camí de ses Rodees
- C/ Vasallo
- Av. Menorca
- C/ Pedro M^a Cardona.
- Av Vives Llull- c/ Amazonia (fins Pça Biosfera)
- C/ Sahara
- Pça Esplanada
- C/Ses Moreres
- C/ Albert Camús - C/ Santiago Ramón y Cajal
- C/ Sinia Costabella
- C/ Sant Manuel
- Av. Fort de l'Eau
- Passeig Marítim
- C/ Cós de Gràcia
- C/ Infanta
- C/ Camí d'es Castell
- C/ del Carme
- Pça. Del Príncep
- Pça. Del Carme
- Pça. Espanya
- Costa de Se Voltes
- Costa de Corea
- Costa de ses Piques

Article 87. Camins rurals (clau V3)

1. Són totes les vies de menor secció que connecten amb zones d'interès turístic, ambiental o patrimonial -o que adquireixen en si mateixes aquest interès per les característiques dels paratges que travessen- i la resta de vies d'ús públic que serveixen les relacions més locals i els usos agrícoles i ramaders, amb independència de la seva titularitat. Aquest sistema viari té la consideració de sistema general.

2. Són elements clau en l'estructuració als nous creixements i a les àrees d'especial atenció (quadrants de protecció i mosaics), i en la potenciació, en certs àmbits, dels desplaçaments no motoritzats.

3. La seva definició als plànols s'entendrà per defecte. La no inclusió explícita als plànols d'un element existent no implica la seva consideració a part.

4. S'hi podran realitzar obres de modificació puntual només en el cas que es tracti d'ampliacions puntuals de la caixa del camí, quan l'ample és particularment estret i dificulta el pas de vehicles d'emergència, per millorar la visibilitat, la seguretat viària, especialment a les cruïlles, per facilitar l'accés a equipaments o serveis d'interès general i per obres de fàbrica, per evitar-ne l'erosió. En tot cas, les obres abans esmentades hauran de ser compatibles amb la conservació de l'entorn natural i del paisatge; queda especialment prohibit fer-hi obres per incrementar la intensitat d'ús viari del camí, per fer accessos addicionals a equipaments o serveis i per incrementar la velocitat en els trajectes.

5. S'han de conservar els actuals camins rurals, amb la prohibició expressa als particulars respecte de l'obertura d'altres de nous, llevat d'aquells relacionats amb l'activitat agrícola o els expressament permesos en aquest Pla.

6. Característiques topogràfiques de la secció longitudinal i transversal dels vials rurals permesos només per a la millora de l'activitat agrícola:

- La implantació de noves infraestructures viàries al territori, o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tenguin en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica.
- Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin dues àrees d'interès natural. Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmunts, escombreres o superfícies ocupades pel parc de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.
- Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna. Sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15 graus de pendent i la textura superficial de les parets serà rugosa. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.
- L'amplària màxima és de 4,50 m: 3 m pavimentats per al pas de vehicles rodats i 1,50 m vegetats per al pas vianants i per facilitar l'encreuament de vehicles rodats. Aquesta banda se situarà al cantó cap on baixin les aigües.
- Els nous magatzems agrícoles es situaran -respecte dels camins rurals- de manera que impliquin la menor infraestructura de vialitat i aprofitin les condicions específiques de la parcel·la, seguint els patrons de distribució tradicional de l'entorn.

7. Es procedirà a la restauració paisatgística de l'entorn de les zones en què s'actua amb obres de millora de les vies existents; és obligatòria la restitució de les parets seques que hagin estat afectades per l'obra realitzada, aquesta obligació no podrà ser substituïda per una compensació econòmica als propietaris afectats.

8. Serà obligatori restituir al seu estat natural a -través de les operacions corresponents- els trams de camins que quedin sense ús per modificacions del seu traçat.

9. Es prohibeix l'ús d'herbicides en el manteniment de les voreres dels camins; s'ha de realitzar el control de la vegetació a través de mitjans mecànics.

Article 88. Camí de Cavalls (clau Cc)

1. El Camí de Cavalls -d'acord amb l'article 1 de la Llei 13/2000 de 21 de desembre, del Camí de Cavalls- s'entén com un vial o pas públic, lliure i gratuït, la titularitat del qual s'atribueix al Consell Insular de Menorca i té la consideració de sistema general.

2. El Camí de Cavalls va ser delimitat per acord plenari del Consell Insular de Menorca de data 20 de maig de 2002.

3. El Camí de Cavalls i la seva zona d'influència es regularà per allò disposat al Pla especial del Camí de Cavalls de l'illa de Menorca, aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme en data 19 de maig de 2003.

4. La delimitació del Camí de Cavalls i l'àmbit del Pla especial podrà ser modificat seguint el procediment previst a l'article 5 de la Llei 13/2000.

Article 89. Reserva del sistema viari (Clau Rv)

1. Sòl sobre el qual es disposa una específica limitació a l'ús i ocupació, perquè resulta afectat per la previsió de pas de futurs elements del viari estructural i territorial (V1). Aquesta afectació actua sobre la part de la parcel·la en la qual es grafia.



2. El traçat i característiques precises de les vies vindran determinades pel Pla director sectorial que aprovi l'Administració competent. En funció d'aquest Pla director es podran veure modificades les reserves del sistema viari proposades pel PGOU. L'Ajuntament podrà decidir les accions oportunes de planejament i previsió respecte d'aquestes modificacions de reserves.

3. En relació a la Via orbital s'estarà al dispost a la Disposició transitòria segona d'aquestes Normes.

CAPÍTOL III. SISTEMA D'ÀREES D'APARCAMENT I ESTACIONS (aA)

Article 90. Definició i tipus

1. Sòl reservat per a la construcció de grans bosses d'aparcament, amb l'objecte de gestionar la mobilitat urbana.

2. Els sistema d'àrees d'aparcament i estacions comprèn:

- Àrees d'aparcament a l'aire lliure de gran o mitjana capacitat, bé siguin existents o resultat de planejament derivat o unitats de gestió previstes (clau aA).
- Aparcaments resultat de parcel·les privades -amb especial afectació a aquest ús, ateses les seves característiques- i situats en àrees crítiques de la ciutat compacta (subzona clau 2*).
- Aparcaments subterranis existents i previstos.
- Espais, instal·lacions i edificacions reservats per a les terminals d'autobusos.
- Aparcaments adjunts a edificis d'equipament o servei.
- Aparcaments que es localitzin en edificacions situades fora de vies públiques.

3. Aquests aparcaments serveixen a la demanda i complementen les places existents i tradicionalment admeses a carrer i les que són d'ús privatiu en atenció a la seva localització en parcel·les privades.

Article 91. Titularitat i règim urbanístic

1. Podran situar-se en sòls de titularitat pública o privada. En aquest darrer cas la gestió haurà de garantir que més del 30% del sòl efectiu dedicat a places d'estacionament siguin places de lloguer o se n'asseguri la rotació.

2. La qualificació com a sistema d'àrees d'aparcament i estacions (aA) podrà afectar sòls en els quals es permetin o es determinin compatibilitats amb altres sistemes. En aquest cas es podrà emprar un codi de doble clau (exemple: Pl/aA)

3. La previsió d'àrees d'aparcament com a sistema de la ciutat implica l'obligatorietat de la seva realització, que afecta qualsevol llicència o permís que pugui implicar el solar amb aquesta qualificació.

Art. 92. Condicions de l'ordenació i d'edificació

1. Les àrees que impliquin estacionament en superfície (a cel obert) s'hauran de tractar amb solucions d'enjardinament d'integració d'acord amb allò previst en aquestes Normes.

2. A les àrees que impliquin aparcament que es localitzi en edificis, els seran aplicables les determinacions que directament si escau estableixi el Pla, o si aquestes no concreten, s'aplicarà el règim definit a l'article d'aquestes Normes que regula les condicions d'ordenació i edificació per a sistema d'equipaments comunitaris.

CAPÍTOL IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Eq)

Article 93. Definició, titularitat i règim urbanístic

1. Comprèn aquells terrenys i immobles destinats a usos públics o col·lectius al servei directe de la població, ja sigui de tota la població del municipi o d'un determinant sector urbà.

2. Els terrenys qualificats dins aquest sistema hauran de ser de domini públic, per tal de garantir la seva permanència i com a reserva específica per a una posterior edificació, sense perjudici que la seva gestió pugui atribuir-se a particulars o del règim aplicable als equipaments existents en el moment de l'aprovació d'aquest PGOU, i amb les següents excepcions:

- Els equipaments en sòl privat existents en el moment d'aprovació d'aquest PGOU podran seguir en règim de propietat privada.
- Les construccions per a usos educatius, socio-culturals i sanitari-assistencials portades a terme per fundacions acollides a la legislació de fundacions, mecenatge o associacions sense ànim de lucre i/o de beneficència.
- Les construccions per a usos educatius, esportius i socio-culturals realitzades per cooperatives i societats sense ànim de lucre.
- Les construccions destinades al culte o a la residència especial de confessions religioses, forces militars o de la seguretat pública, o



similars.

- Els vinculats a societats públiques i societats mixtes.

En qualsevol cas, cap d'aquestes excepcions redueixen la quantia i l'extensió dels terrenys destinats a sistemes per aplicació normativa.

3. En alguns casos s'admeten equipaments de titularitat privada i, en especial, aquells espais per a equipaments d'infraestructures, que -més enllà dels espais lliures destinats a serveis tècnics- es precisin per una a infraestructura tècnica d'importància.

Article 94. Assignació d'usos

1. Aquest PGOU assigna a cada un dels equipaments previstos un ús determinat.
2. Els plans derivats en sòl urbanitzable assenyalaran els usos dels diversos equipaments i llurs dotacions, si no ho fa el PGOU.
3. En el sòl classificat com a urbà i qualificat com a sistema d'equipament públic. Eq.Alt es podrà admetre l'ús residencial-habitatge segons definició de l'article 54 d'aquestes Normes- sempre que es tracti d'habitatges sotmesos a algun tipus de règim protecció oficial.

Article 95. Classificació

1. D'acord amb el seu ús i destí, es distingeixen els següents equipaments comunitaris:

- Educatiu Eq.Ed
- Sanitari i de serveis socials Eq.S+Ss
- Esportiu Eq.Es
- Cívica, cultural i administratiu Eq.C+C+A
- Seguretat civil Eq.Sc
- Cementiri i tanatori Eq.CT
- Militar i de defensa Eq.Mt
- Comercial Eq. Cm
- Genèric, polivalent o reserva Eq.alt

2. Els terrenys qualificats com a Eq.C+C+A inclouen la possibilitat de desenvolupar edificis i recintes dedicats a usos d'oficines i administració (clau 6), cultural i cívica (clau 14), religiós (clau 15) i, per extensió, els edificis de mercats públics en els quals es desenvolupen activitats comercials.

3. Aquells equipaments de titularitat pública qualificats com a Eq.C+C+A, existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla, podran desenvolupar, una vegada desafectats, l'ús hotel·ler (clau 3) d'acord amb les determinacions de l'article 54 d'aquestes Normes.

4. S'admetran com a ús complementari de l'ús principal -quan sigui necessari per a l'adequat funcionament de l'equipament- els usos de restauració, comercial i habitatge del conserge o vigilant, o personal especialment vinculat.

5. En els equipaments d'ús privat existents a l'entrada en vigor del PGOU es mantindran els usos existents.

6. Els equipaments genèrics o polivalents es podran derivar a altres categories específiques en funció de la demanda social i de la decisió municipal.

7. Als cementiris existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla, la reserva de sòl per a equipament cementiri i tanatori (Eq.CT) inclou els espais necessaris per les zones i serveis per a l'enterrament, jardins annexes, oficines administratives, dipòsit de material, aparcament i zones de protecció. Independentment de la seva qualificació urbanística s'estableix una faixa de protecció, no edificable, d'una amplària de 50 metres, a comptar des del perímetre real de la zona d'enterraments.

Als cementiris de nova construcció, tal i com disposa el Reglament de policia sanitari mortuòria, de 20 de juliol de 1974, dintre del perímetre de 500 metres no podrà autoritzar-se la construcció d'habitatges o edificacions destinades a allotjament humà.

8. En els terrenys qualificats com equipament militar i de defensa (Eq.Mt), mentre no s'aprovi el PE de cada una de les zones militars, que continguin la definició dels usos admissibles, l'ordenació física i els paràmetres aplicables a l'edificació només s'admetran les edificacions, instal·lacions i usos relacionats amb la destinació militar dels terrenys, inclosos el de residències i habitatges militars i les seves instal·lacions annexes.

Les obres i instal·lacions que es derivin de les determinacions del Pla a les zones militars hauran de complir la Llei 8/1975, de 12 de març, de zones i instal·lacions d'interès per a la defensa nacional, així com el reglament que la desenvolupa, l'RD 2689/1978.



S'assumeixen com a part de l'ordenació territorial els sòls afectes a la defensa nacional, en la classificació de sistema general de zones d'interès per a la defensa nacional, mentre es mantengui l'actual ús sobre la base de la seva afectació a la defensa nacional. En cas que es produeixi el cessament de l'esmentat ús per desafectació en la defensa nacional, la destinació urbanística d'aquests sòls serà el d'equipament públic.

Article 96. Condicions de l'ordenació i edificació

1. La construcció d'edificis destinats a equipaments es regiran, amb caràcter general, pels següents paràmetres d'edificabilitat neta:

- en sòl urbà: 1,5 m²/m²
- en sòl urbanitzable: 0,95 m²/m²
- en sòl rústic: 0,50 m²/m²

2. En sòl urbà, l'ocupació, alçada i tipologia dels edificis serà, indicativament, la corresponent a la zona o sector on estigui situat l'equipament o la zona o sector més propers, a menys que hi hagi explicitats paràmetres o condicions concretes (com gàlibs, zones no ocupables, sostre màxim més restrictiu) respecte als paràmetres de l'article anterior, en els plànols normatius.

3. En sòl rústic es potencien els establiments les unitats de volum dels quals no suposin un impacte gran per a la via de les agrupacions de volums pròxims i funcionalment vinculats. Les unitats de volum no seran, en cap cas, superiors als 1500 m³ i l'alçada de 12 m, llevat de situacions funcionalment justificades. En aquells àmbits assenyalats expressament en el Pla serà necessària la prèvia redacció d'un PE de cada parcel·la o sector destinat a equipament amb les determinacions que en ells s'estableixen.

Les parcel·les qualificades d'equipament els plànols normatius de les quals estableixin una ordenació detallada, l'equipament podrà executar-se directament mitjançant projecte d'urbanització o d'obra concreta.

Les parcel·les destinades a equipament públic educatiu (Eq.Ed) situat a Dalt Sant Joan i aquelles destinades a equipament cementeri i tanatori situat al costat de l'actual cementeri, podran executar-se directament mitjançant projecte d'urbanització o d'obra concreta amb les condicions d'ordenació i edificació següents:

Sistema d'equipament educatiu Dalt Sant Joan:

- altura màxima:
 - 12 m des de la cara superior de l'últim forjat
 - 7,00m en els terrenys inclosos en la categoria d'Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP)
- número màxim de plantes:
- PB+2
- PB+1 en els terrenys inclosos en la categoria d'Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP)
- tipus d'ordenació: aïllada
- edificabilitat: 1,00 m²/m²
- ocupació de l'edificació: 75%
- reculades: 0 ml a vial; 5 ml a altres llindes

Sistema d'equipament cementeri i tanatori:

- altura màxima: 12 m
- número màxim de plantes: PB+2 s'hauran d'assegurar les vistes, des de el passeig de Circumval·lació de l'ermita de la Mare de Déu de Gràcia
- tipus d'ordenació: aïllada
- edificabilitat: 0,50 m²/m²
- ocupació de l'edificació: 80%
- reculades: 5 ml a totes les llindes

El projecte de l'equipament educatiu a Dalt Sant Joan s'haurà de sotmetre a Avaluació d'Impacte Ambiental segons l'annex I de la Llei 11/2006.

El projecte d'ampliació del cementeri i tanatori haurà d'incloure un estudi en detall de la inundabilitat, i la seva consideració en l'ordenació interna, i haurà de tenir amb compte la correcta inserció en el medi geològic. Aquest projecte serà tramès a la DG de Recursos Hídrics per tal informar respecte els riscos d'inundació i de contaminació d'aquífers.

El projecte haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigides a la prevenció de risc d'inundacions d'acord amb la delimitació



del pla especial per fer front als riscos d'inundacions (INUNBAL).

En qualsevol cas, el projecte d'ampliació estarà subjecte a les limitacions enumerades a l'article 297.3.5 d'aquestes Normes.

4. Per l'especial complexitat de l'ordenació de l'edificació de l'equipament, a criteri municipal, es podrà exigir als equipaments de titularitat privada la tramitació d'un ED per acordar els compromisos urbans de l'arquitectura, l'impacte general, les afectacions a particulars i la definició dels paràmetres d'ordenació.

5. Les indicacions a les àrees amb planejament derivat són indicatives si no es diu el contrari, i s'hi poden definir amb més precisió les condicions d'ordenació i edificació pròpies.

CAPÍTOL V. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (P)

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

Article 97. Definició i tipus

Inclou tots aquells terrenys destinats a la formació o conservació de parcs urbans i jardins urbans públics. Els sòls destinats per aquest PGOU a sistema d'espais lliures, - bé sigui en sòl urbà, urbanitzable o rústic- es classifiquen de la forma següent:

1. ESPAIS LLIURES URBANS

En formen part els parcs urbans (PU), els jardins públics (Jp) i les places (Pl) i tindran la consideració de sistema general aquells que s'identifiquen gràficament en els plànols de la sèrie 1.2 d'"Estructura general i orgànica del territori" i, per al sòl urbà, en plànols de la sèrie 8 "Sistemes generals en sòl urbà".

2. ESPAIS LLIURES COMPLEMENTARIS

Espais singulars que tenen per objecte una acció complementària a d'altres sistemes.

Tipus:

- Franges de protecció d'infraestructures (clau Pr)
- Sòls privats de servitud pública (clau Sp)

SECCIÓ SEGONA ESPAIS LLIURES URBANS

Article 98. Parcs urbans (clau PU), jardins públics (Jp) i places (Pl)

1. DEFINICIÓ I FUNCIONS

El PGOU delimita les àrees reservades a parcs urbans (PU) com a sistema en sòl urbà integrat al teixit de la ciutat existent, amb una superfície mínima de 15.000 m², si bé és possible considerar una unitat malgrat que hi hagi vials que creuin els sectors.

El PGOU delimita les àrees reservades a jardins públics (Jp) com a sistema en sòl urbà vinculats a vies de comunicació, de caràcter ornamental o residual (penya-segats i altres), amb una superfície inferior a 15.000 m², si bé és possible considerar una unitat malgrat que hi hagi vials que creuin els sectors.

El PGOU delimita les àrees reservades a places (Pl) com a sistema en sòl urbà i urbanitzable, als espais amb funcions representatives i de relació cívica. No s'inclouen dins d'aquest sistema les rotondes viàries.

Els PP hauran de preveure les reserves de sòl necessàries per completar els sistemes d'espais lliures, d'acord amb els requeriments de l'LS/1976 i l'RPU.

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I D'ÚS

- S'hi podran permetre els horts urbans (en règim cooperatiu i per concessió), si bé caldrà un projecte d'ordenació (d'horts) per tal de incorporar-lo. S'exclou aquest ús de les places (Pl).
- L'aprofitament del subsòl amb forma d'aparcaments només s'admetrà en el sòl on es determini la compatibilitat amb el sistema d'aparcament (aA).
- L'ús característic té la consideració de verd integral.



- Els parcs i jardins públics s'ordenaran amb arbrat, jardineria, senders o recorreguts per a vianants, petites construccions relacionades amb els serveis o el manteniment dels parcs i els elements accessoris que facilitin el millor ús per al descans i l'oci; se n'elimina especialment les barreres físiques que suposin la discriminació de possibles persones usuàries.
- S'admetran les edificacions destinades a ús cultural o a serveis propis dels espais lliures, així com les instal·lacions descobertes per activitats esportives, sempre que la superfície ocupada no sobrepassi el 5 % de la superfície del parc en servei en el moment de projectar-les. L'altura màxima de les edificacions serà de 5 metres, i no provocaran una intrusió visual ni contaminació lumínica o acústica.
- No es permet l'ús residencial en cap de les seves formes.
- Es podran obrir finestres sobre els espais públics i lliures de les edificacions de les finques confrontants.
- S'admetrà la construcció en el subsòl de basses de laminació o retenció de les aigües de pluja sempre que restitueixin el caràcter verd a la superfície.
- Els parcs (PU) i jardins públics (Jp) no podran ser alhora espai d'escomesa de serveis o accés a noves parcel·les o nous sòls urbans.
- En la urbanització de les places (Pl) es podran aplicar tractaments molt diversos (des de vegetals fins a pavimentats).
- L'Ajuntament podrà utilitzar l'ocupació temporal per a instal·lacions mòbils amb finalitat recreativa (circ, firaires, festes, venda ambulant, etc..) del sistema d'espais lliures urbans, però en cap cas s'admetran aprofitaments privats del sòl o del subsòl.

SECCIÓ TERCERA ESPAIS LLIURES COMPLEMENTARIS

Article 99. Protecció d'infraestructures (Pr)

- Espais lliures singulars, en sòl de titularitat pública, que tenen per objecte una acció complementària a altres sistemes com la protecció del paisatge.
- En parcel·les d'accés directe a la via, es prohibeix qualsevol tipus de construcció, llevat que ho determini un instrument de desenvolupament (allà on són previstos o es prevegin en el futur).

Article 100. Sòls privats de servitud pública (Sp)

- Categoria que dóna sortida jurídica i administrativa a situacions d'ambivalència entre ús i tinença, entre sòl i vol, com és el cas de porxades o espais porticats en PB, passos sota edificis, espais lliures en sòls de propietat privada, etc.
- En situacions excepcionals es podrà admetre plaça pública damunt de qualificacions amb usos privatis.
- S'incorpora com a criteri, tant en sòl urbà com amb planejament derivat, utilitzant un codi de doble clau o doble zonificació (exemple Sp/ zona 2)

CAPÍTOL VI. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (ST)

Article 101. Definició i tipus

Correspon als sòls necessaris per a les instal·lacions i espais reservats per als elements relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics (electricitat, distribució d'aigua, clavegueram, gas, telefonia, etc.) i els complementaris i annexos.

D'acord amb el seu ús, es distingeixen els diferents tipus:

ST.Abd abastament d'aigua i distribució

ST.S+D sanejament i depuració (inclou els dipòsits reguladors d'aigües pluvials)

ST.ptdE producció d'energia, transformació, emmagatzematge i distribució

ST.tC telecomunicacions

ST.Tr plantes tractament d'aliments (escorxador) i de residus no perillosos (abocador, deixalleries, planta de gestió de voluminosos, etc.)

ST.alt altres (o àrees de reserva)

Article 102. Condicions de l'ordenació, edificació i usos

1. Els plànols normatius delimiten els sòls destinats a sistema de serveis tècnics amb els usos específics corresponents.
2. En el cas que fos necessària la instal·lació d'alguns dels sistemes esmentats a l'article anterior, per als qual no s'hagués previst una reserva de sòl, aquest es podrà situar, excepcionalment, en funció de les necessitats tècniques actuals i de la seva evolució, sobre sòls públics

classificats de sistemes diversos (inclosos equipaments, vials, àrees d'aparcament, espais lliures, etc.) o integrats en espais d'altres sistemes tècnics, sempre que l'ús sigui compatible amb les normes específiques de la qualificació urbanística del sòl on es vulgui ubicar. Podran ocupar, també, solars afectes a usos predominantment industrials (zona 9), en funció de les necessitats tècniques futures.

3. Quan calgui acordar els compromisos urbans dels edificis, l'impacte general i les afectacions a particulars, i la definició dels paràmetres d'ordenació, serà preceptiva la redacció d'un ED.

4. Les construccions que motivin la creació i la prestació dels diversos serveis tècnics s'integraran en la imatge de l'entorn on s'ubiquin. Si es tracta d'àrees urbanes, les construccions s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns i, sempre que sigui possible, formaran part del volum d'aquells. Si es tracta d'àrees rurals, els elements visibles es projectaran amb especial cura de la seva imatge i es facilitarà la seva integració paisatgística, si és el cas, mitjançant el necessari tractament de vegetació.

5. L'ampliació de les instal·lacions de CLH properes a l'accés a l'Aeroport de Menorca (ST ptdE) estaran subjectes a disposar d'un Pla d'emergència exterior (PEE), d'acord amb l'RD 1254/1999 (normativa SAVESO).

CAPÍTOL VII. SISTEMA HIDROLÒGIC (SH)

Article 103. Definició

1. Comprèn les torrenteres, barrancs i cursos d'aigua de caràcter permanent o temporal, delimitats, amb abast mínim corresponent als sòls de domini públic sota la jurisdicció de l'Administració Hidràulica de les Illes Balears, així com els seus entorns immediats i zones d'especial rellevància als efectes de la seva protecció.

2. El PGOU garanteix, a més, la protecció efectiva d'aquests espais a través de les qualificacions específiques que, en sòl rústic, s'atorga als sòls adjacents als elements naturals citats i els seus entorns immediats.

Article 104. Règim

1. El sistema hidrogràfic resta sotmès a la legislació específica corresponent i, en concret, al Pla hidrològic de les Illes Balears, aprovat pel Reial decret 378/2001, de 6 d'abril, i futures modificacions.

Al Parc Natural de s'Albufera des Grau a més del Decret 378/2001, li serà d'aplicació el Pla d'ordenació dels recursos naturals mentre no s'aprovi definitivament el seu Pla rector d'ús i gestió.

2. A més dels sòls qualificats directament com a sistema hidrològic, queden adscrits, a efectes d'aquest sistema, els espais de protecció establerts per la legislació sectorial corresponent.

3. D'acord amb la normativa esmentada a l'apartat anterior, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplària de 5,00 m, mesurats des dels marges, i a la zona de policia tindrà una amplària de 100,00 m, també mesurats des d'aquests marges.

A la zona de servitud per a ús públic no es podrà realitzar cap tipus de nova construcció sense obtenir l'autorització pertinent, de l'Administració hidràulica competent, la que només s'atorgarà en casos molt justificats.

A la zona de policia, qualsevol ús, modificació del terreny natural, plantació o obra es sotmetrà a les prohibicions o condicions que estableix el Reglament del domini públic hidràulic o la normativa vigent en cada moment. Serà necessària l'autorització, prèvia a la llicència, de l'Administració hidràulica competent.

No obstant l'anterior, d'acord amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, des de l'aprovació definitiva d'aquest Pla, a les zones de policia situades en sòl urbà no es requerirà l'autorització prèvia de l'Administració hidràulica competent.

Article 105. Actuacions permeses

1. Les propostes d'actuació i afectació per estar ubicades en zona de policia de torrents o en APR d'inundació o erosió, se sotmetran a informe de l'Administració hidràulica, en el qual s'indicarà la necessitat o no de la realització d'estudis de detall d'inundabilitat.

2. Les obres hidràuliques a realitzar hauran de presentar el projecte constructiu signat per tècnic competent, davant l'Administració hidràulica per l'emissió del corresponent informe.

Article 106. Alteració dels cursos naturals d'aigua

1. No podran alterar-se les característiques naturals dels cursos d'aigua, realitzar desmunts o terraplens, efectuar abocaments, ni modificar o canalitzar el curs d'aigua.

2. Quan es tracti de rieres o cursos d'aigua situats en sòls urbanitzables o urbans, la canalització dels quals es trobi degudament justificada, es redactarà i tramitarà prèviament el projecte tècnic, que haurà de respectar les condicions ambientals i paisatgístiques del lloc.

Article 107. Prevenció de riscos d'inundació

Els criteris per a la regulació del sistema hidrològic, encaminada a reduir els seus efectes de riscos, s'estableixen a partir de la classificació d'aquest sistema com a sòl rústic d'especial protecció, en la categoria d'àrees de prevenció de riscos d'inundació delimitades a les determinacions gràfiques d'aquest Pla, regulades a l'article 297 d'aquestes Normes.

CAPÍTOL VIII. SISTEMA MARÍTIMO-TERRESTRE (Smt)

Article 108. Definició i règim

Comprèn el conjunt de platges i espais costers delimitats als plànols de zonificació general i detallats als plànols normatius. Es correspon amb les antigues zones qualificades com a F1 pel PGOU anterior i amb la zona situada dins el límit jurisdiccional del sòl de domini públic marítime-terrestre (DPMT), regulat pel que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol de costes, i el seu reglament, RD 1471/1989, d'1 de desembre.

Aquesta qualificació no afecta, en cap cas, la titularitat dels sòls inclosos en el domini públic marítime terrestre, ni el règim concessional al qual estan sotmeses les edificacions existents. Sense perjudici de l'aplicació directa de la legislació de costes i de les condicions fixades en les concessions, a les edificacions existents en el sistema marítime-terrestre els serà d'aplicació la normativa de la zona "Conjunts amb ordenacions específiques" (zona 7).

La delimitació del domini públic marítime terrestre que figura en els plànols d'ordenació d'aquest Pla és l'aprovada definitivament per l'Ordre ministerial de 31.3.2009.

Article 109. Condicions d'ordenació

1. Seran aquelles que determini la legislació sectorial, en especial la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i el reglament que la desenvolupa, aprovat per Real Decret 1.471/1989. Totes les determinacions que consten en aquest article són d'aplicació per a qualsevol tipus de sòl independentment de la seva classificació i qualificació urbanística.
2. El règim específic d'utilització del domini públic marítime-terrestre serà l'establert al títol III de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.
3. A les zones de servitud de trànsit i protecció, s'hauran de complir les determinacions dels articles 23, 24, 25 i 27 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.
4. Les obres, instal·lacions i usos existents tan en domini públic marítime terrestre com a les zones de servitud de trànsit i protecció s'hauran d'ajustar a allò establert a la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.
5. El conjunt de magatzems de barques i pescadors i casetes per anar a romandre existents als nuclis costaners des Grau, sa Mesquida, es Murta, port de Maó i es Canutells, els hi serà d'aplicació el que estableix la disposició transitòria quarta de la Llei de Costes. Sense perjudici de que, de conformitat amb la regla 3ª de l'apartat 2 de la disposició transitòria novena del RD 1471/ 1989 que aprova el Reglament per al desenvolupament i l'execució de la Llei de Costes, en cas de que el nucli siguin objecte d'una declaració de conjunt històric o d'un altre règim anàleg d'especial protecció, com és la inclusió en el Catàleg de protecció del patrimoni etnològic d'aquest Pla, els hi seran d'aplicació les mesures derivades del règim de protecció amb preferència a les contingudes a la Llei de Costes

CAPÍTOL IX. SISTEMA PORTUARI (SP)

Article 110. Definició

Comprèn el conjunt de terrenys que constitueixen el port de Maó d'acord amb la delimitació que es defineix a través del Pla d'utilització dels espais portuaris (article 15 de la Llei 27/1992, de 24 de novembre, i article 96 de la Llei 48/2003, de 26 de novembre) a partir d'ara PUEP (BOE núm. 76, de data 30.3.2006, Ordre ministerial de Foment 907/2006, de 24 de març de 2006) i del Pla especial del port de Maó (article 18 de la Llei 27/1992, de 24 de novembre), en endavant PEP (BOIB núm. 137, de 2.11.1995 i núm. 43 de 8.4.1995), i, en un futur el Pla Director d'infraestructures (article 38 de la Llei 48/2003, de 26 de novembre).

Article 111. Règim i usos

El règim dels espais portuaris ve determinat per la legislació sectorial aplicable i, per raons urbanístiques, per les determinacions d'aquest PGOU.



La destinació de les àrees portuàries és la ubicació de les activitats relacionades amb el port. S'admetran els usos de tallers, magatzems, oficines i, comerç, i els serveis directament relacionats amb aquests usos, així com altres usos previstos en els seus plans especials.

El Pla d'utilització dels espais portuaris (PUPEP) estableix l'encaix de les activitats i les iniciatives que, en el cas de Maó, afecten normalment la ciutat de manera directa.

El Pla especial del port (PEP) conté les seves pròpies determinacions urbanístiques, per la qual cosa la remissió al PGOU de Maó haurà d'entendre's d'aplicació en allò que no reguli el Pla especial.

Article 112. Objectius de l'ordenació

1. Mentre mantengui la seva vigència l'actual Pla d'utilització dels espais portuaris, s'assumeixen com a part de l'ordenació les zones i els usos prescrits per aquest Pla que tot seguit es relacionen, tot considerant la zona de servei del port en conjunt com a sistema general:

- Base naval: classificació com a sistema general de zones d'interès per a la defensa, mentre segueixi l'actual ús sobre la base de la seva afectació de la defensa nacional; i, des del moment en què es produeixi el cessament d'aquest ús per causa de la desafectació de la defensa nacional, en cas que aquesta es produeixi, com equipament comunitari públic.
- Moll del Cós Nou: classificació com a sistema general amb ús de terminal del moll industrial.
- Zona esportiva de sa Colàrsega: classificació com a sistema general i ús de port d'hivernada.
- S'Hort Nou: classificació com a sistema general i ús propi de les activitats pesqueres.
- Moll Nou: classificació com a sistema general i ús propi d'estació marítima, aparcament i descàrrega de ferris.
- Punta de cala Figuera: classificació com a sistema general i ús propi de l'amarratge d'embarcacions esportives.
- Cala Figuera i cala Fonduco: classificació com a sistema general (hauran d'acollir nous usos després del trasllat de les instal·lacions de descàrrega de combustible; aquests nous usos no podran ser en cap cas residencials).

Les classificacions i els usos anteriors poden ser modificats per mitjà de la innovació dels corresponents instruments idonis, d'acord amb la legislació sobre instal·lacions per a la defensa nacional i la portuària, i la legislació d'ordenació territorial i urbanística. La innovació, però, s'ha de produir de forma coordinada en els termes previstos per ambdues legislacions.

2. Tanmateix, l'increment de les activitats nàutiques i el progressiu canvi de les activitats militars plantegen els següents objectius de ciutat:

- Evitar la disminució de la làmina d'aigua per la construcció o ampliació dels molls.
- Promoure conjuntament amb l'Autoritat Portuària les millores dels serveis en l'ancoratge ordenat dels vaixells i, en especial, els dedicats a activitats no comercials (turístiques, d'oci i lleure, esportives, de seguretat i salvament, científico-tècniques relacionades amb el fons marí, etc.) per tot el port.

Article 113. Condicions d'ordenació i edificació

1. Per l'ordenat desenvolupament del port i del seu entorn s'estarà al disposat en el Pla especial del port de Maó (PEP), el Pla d'Utilització dels espais portuaris del port de Maó (PUPEP) i el Pla director d'Infraestructures, pendent d'elaboració.

2. La concessió del port no eximeix de l'obligació de sol·licitar i d'obtenir llicència municipal per a les obres que s'hagin de realitzar, -tant a les zones de servei, com de domini públic del port d'acord amb allò que disposa la Llei 27/1992.

CAPÍTOL X. SISTEMA AEROPORTUARI (SA)

Article 114. Definició i règim

El sistema aeroportuari comprèn el conjunt de l'aeroport de Menorca, així com l'aeroclub o antic aeroport, i les seves respectives zones de servei.

El règim de les àrees aeroportuàries i dels seus entorns ve definit per la legislació sectorial d'aplicació i, per raons urbanístiques, per les determinacions normatives i contingudes en aquest Pla.

Mentre mantengui la seva vigència l'actual ordenació sectorial de l'aeroport s'assumeixen com a part de l'ordenació municipal les zones i els usos establerts, englobats en la classificació com a sistema general de comunicacions.

Article 115. Condicions d'ordenació, edificació i ús

1. AEROPORT DE MENORCA

1. L'aeroport de Menorca es troba ordenat pel Pla Director de l'aeroport de Menorca aprovat per l'Ordre FOM/3415/2010, de 29 de



novembre (BOE núm. 2, de data 3 de gener de 2011), que delimita l'aeroport i la seva zona de servei aeroportuària, que queden qualificats com a sistema general aeroportuari.

2. La delimitació de la infraestructura aeroportuària que determina el Pla Director de l'aeroport comporta per als terrenys compresos en aquesta, en virtut de l'article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, la vinculació a les següents finalitats:

- a) Les que s'identifiquen sectorialment com a sistema general aeroportuari: sistema general de comunicacions.
 - b) Les que s'assenyalen com a reserva aeroportuària o àrea de cautela: sòl rústic de protecció aeronàutica i/o reserva aeroportuària i per garantir el desenvolupament a llarg termini de l'aeroport.
 - c) Els terrenys que envolten la delimitació prevista del sistema general aeroportuari i la reserva aeroportuària com a sòl rústic, sòl urbà (nuclis tradicionals de Llucmaçanes i Sant Climent) i sòl urbanitzable (SUP 6 Sant Climent) d'acord amb les determinacions gràfiques.
3. L'ordenació del desenvolupament aeroportuari s'ha d'efectuar, en tot cas, en el marc del Pla director de l'aeroport i, en tot allò que no s'oposi a les determinacions del Pla Director, d'acord amb el Pla territorial insular de Menorca, per mitjà de la formulació d'un pla especial, la tramitació i aprovació del qual correspondrà a l'Administració d'ordenació territorial i urbanística competent.

El pla especial a què es refereix el paràgraf anterior ha d'establir totes les determinacions que siguin necessàries per garantir:

- la compatibilitat entre el desenvolupament aeroportuari, la planificació territorial i la protecció ambiental i arqueològica
- l'eficient gestió i explotació de l'aeroport.

4. A l'àmbit del sistema general aeroportuari de l'Aeroport de Menorca, l'ús admissible serà exclusivament l'ús públic aeroportuari.

No obstant, els terrenys que s'inclouen en la zona de servei aeroportuari mentre no siguin necessaris per al compliment dels fins a que estan destinats en el Pla Director, podran mantenir els seus actuals usos, mentre no s'executin les previsions del PE, però no podran ser edificats fins que el PE no es trobi definitivament aprovat. Per tant, qualsevol actuació, tant si comporta execució d'obres o no, com si comporta la modificació pel que fa a la naturalesa o característiques de l'ús actual dels terrenys, de les edificacions o de les instal·lacions, s'haurà de sotmetre per a l'autorització, que tindrà caràcter provisional i a precari, a acord amb el titular de l'aeroport, Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA), sense que, en cas de que s'autoritzi, pugui suposar una manca de l'operativitat i seguretat aeroportuària.

5. Als sòls afectats per les petjades de soroll reflectides en el Pla director, s'hi han d'excloure els nous usos residencials, educatius i sanitaris dins de l'envolvent sonora de les corbes Leqdia 60 dB(A) i Lepnoche 50 dB (A). Igualment es tindrà en compte la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, i, en concret, les seves disposicions addicional tercera i transitòria tercera, així com el Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, que la desenvolupa.

6. En cas de considerar la implantació de construccions dins de les zones afectades per la petjada de soroll, a més de correspondre a usos compatibles amb l'esmentada afecció, aquestes hauran d'estar convenientment insonoritzades, per acomplir els nivells d'emissió establerts en el document bàsic DB-HR protecció en front al soroll del CTE, que estableix uns nivells Leq d'emissió de soroll aeri, i el titular de l'aeroport no haurà d'assumir amb les despeses d'insonorització.

7. Les autoritzacions per a la construcció o localització d'edificacions, estructures o objectes que es vegin afectats per les zones de limitació d'altures recollides en el Pla director requereixen resolució favorable del Ministeri de Foment, d'acord amb la legislació aplicable de servituds aeronàutiques.

8. En el cas de legalitzacions d'edificacions prèviament existents, no emparades per llicència, destinades a usos residencials o dotacionals educatius o sanitaris que es troben en terrenys afectats per les petjades sonores han d'estar convenientment insonoritzades per complir els nivells d'emissió establerts en el document bàsic DB-HR Protecció enfront al soroll del CTE, no essent a càrrec del titular de l'aeroport les despeses d'insonorització".

9. En relació amb les infraestructures de tractament de residus quan es presenti la sol·licitud a que es fa referència a l'apartat 7 d'aquest article i ai fi de justificar l'article 10 del Decret 584/72 s'haurà de presentar acreditació sobre els següents aspectes:

- Tots els vehicles de transport de residus han de ser de cabina tancada.
- Totes les operacions de transferència s'han de realitzar amb recinte tancat.
- En cap cas es permeten apilaments de residus a l'aire lliure que atreguin aus.
- Si es realitzen operacions de rentat de cubes de camions les aigües residuals seran tractades adequadament.
- S'adoptin per minimitzar la producció d'olors.
- Les instal·lacions es mantinguin netes i el seu pla de gestió inclogui previsions d'actuació davant accidents que puguin ocasionar abocaments de residus.





2. AERoclUB DE MENORCA

1. Es legitima la continuïtat de les instal·lacions de l'aeroclub existent i també de les activitats que s'hi duen a terme.
2. Es preveu la possibilitat d'ampliar les activitats que es desenvolupen actualment a les instal·lacions de l'aeroclub a d'altres d'igualment esportives que siguin plenament compatibles amb el seu ús principal.

TÍTOL QUART. REGULACIÓ DE SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES

Article 116. Qualificació en zones

El PGOU estableix les zones i subzones següents:

1 NUCLI ANTIC

2 CARRERS DE CASES. CASES DE TRAST

2.e Solars amb projecte especial

2* Afectades a ús d'aparcament

2.M Baixamar

3 ILLES D'EDIFICIS ENTRE MITGERES. EIXAMPLE

3.e Solars amb projecte especial

4 CASES UNIFAMILIARS AÏLLADES EN PARCEL·LES

4.A Unifamiliars parellades

4.B Cases bifamiliars

5 CASES UNIFAMILIARS EN RENGLLE

5.P Cases-pati

6 EDIFICIS PLURIFAMILIARS, AÏLLATS I EN PARCEL·LES

7 CONJUNTS AMB ORDENACIONS ESPECÍFIQUES

8 RECINTES AMB PATRONS D'ESTABLIMENT RÚSTICS

9 NAUS I GRANS ESTABLIMENTS PER A L'ACTIVITAT NO RESIDENCIAL

CAPÍTOL II. ZONA 1: NUCLI ANTIC

Article 117. Definició

Coincideix aproximadament amb l'antic recinte emmurallat de Maó i, si bé amb algunes variants, amb la delimitació del Pla anterior de les zones 1a i 1b.

Article 118. Tipus d'ordenació

Edificació tancada o segons alineació de vial.

Article 119. Condicions de parcel·lació

- Façana de la parcel·la mínima: 5,50 m.
- S'admet l'agrupació i segregació de les actuals finques registrals si el front de la parcel·la resultant té entre 1 i 2 trast (entre 6 i 12 m).





- Les parcel·les existents a l'entrada en vigor del PGOU podran ser objecte d'actuacions segons s'estableix en aquestes Normes encara que siguin d'ample inferior a 5,50 m.

Article 120. Condicions d'edificació

- | | |
|-------------------------|---|
| Línia de façana | <ul style="list-style-type: none">• Se situa obligatòriament a l'alineació de vial.• L'alineació serà obligatòria en els fronts a carrer, a excepció, si és el cas, dels edificis inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic municipal. |
| Envoltant volumètrica | <ul style="list-style-type: none">• Càlcul teòric de la volumetria màxima aplicant a l'alçada reguladora una profunditat determinada per la menor dels següents càlculs: 16 m des de façana o 70 % de la superfície de la parcel·la (exclosos els patis de ventilació).• S'estableix una altura màxima de carener la qual no podrà ser superior a 4 metres respecte a l'alçada reguladora màxima (vegeu article 72.9). |
| Altura reguladora | <ul style="list-style-type: none">• Planta baixa i dues plantes, que correspon a una alçada màxima de 10 m. sobre el pla de referència. |
| Cossos sortints | <ul style="list-style-type: none">• Prohibits els nous en cap de les seves modalitats a façana principal.• Els cossos sortints datats a partir de l'any 1947 seran volum disconforme i objecte de consideració cas per cas, d'acord amb les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica i les normes específiques sobre llicències d'obres.• Els anteriors a 1947 es consideraran amb valor patrimonial. |
| Aparcament i soterranis | <ul style="list-style-type: none">• Prohibició de l'aparcament en planta soterrani.• No és obligatòria la dotació d'aparcament dins de l'àmbit del sòl privat.• Les noves obertures de portals per garatge només es permetran si no contradiuen amb els plans de mobilitat de la ciutat històrica o amb les polítiques de pacificació del trànsit que, en cada moment, estiguin vigents.• Només es permeten els usos residencials, vinculats a la planta baixa residencial i sense generar noves unitats independents, en aquells llocs en què per la seva topografia, es permet utilitzar espais interiors soterrats confrontats i oberts clarament a ambients de gran qualitat (vegeu l'article 72.6). |

Article 121. Tipus d'intervencions

- | | |
|---------------------------|---|
| Rehabilitació manteniment | <ul style="list-style-type: none">• En edificis d'ús residencial es podrà esgotar el nombre màxim d'habitatges permesos sense considerar-se una obra de gran reforma.• És obligatori respectar i rehabilitar la façana principal.• Caldrà adaptar necessàriament l'edifici al previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica. |
| Remunta | <ul style="list-style-type: none">• Es podrà realitzar amb independència de tenir volum disconforme, amb les següents condicions:• Altura màxima: l'altura reguladora.• Volumetria: com a màxim la de la planta inferior de l'edifici amb la seva ocupació i amb les següents limitacions suplementàries:• no afectar l'adequada ventilació de les dependències existents.• no afectar la ventilació, l'assolellament, ni les visuals (a distància, si en gaudien) de les finques pròximes en les condicions en les quals estaven abans de la sol·licitud de remunta.<ul style="list-style-type: none">• És obligatori respectar i rehabilitar la façana principal.• Caldrà adaptar necessàriament l'edifici segons allò previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica. |



Gran reforma

- Hauran d'atendre a les limitacions complementàries següents:
- no afectar a l'adequada ventilació de les dependències resultants.
- millorar, si fos possible, la ventilació i el assolellament de les finques pròximes en les condicions en què les estaven abans de la sol·licitud de gran reforma.
- modificar la volumetria existent si s'està en condicions de volum disconforme amb la possibilitat de compensar l'excés de volum total amb reduccions d'altres per tal de millorar la ventilació i l'assolellament o les visuals de les finques pròximes.
- Es obligatori respectar i rehabilitar la façana principal.
- Caldrà adaptar necessàriament l'edifici segons el previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.

Obra nova

- Les llicències d'obra nova, quan es refereixin a situacions o programes singulars, a més de complir les condicions anteriors, hauran de donar compliment, si és el cas, a allò determinat per la Comissió d'Arquitectura de la ciutat i podran requerir un estudi de detall, amb definició d'avantprojecte edificatori.
- Pel que fa a la ventilació exterior en dependències principals es distingirà entre sales d'estar o d'usos múltiples i dormitoris: els primers hauran de complir el principi de ventilació exterior (article 73.1) mentre que els dormitoris podran permetre's la ventilació a patis de llum, segons es regula a l'article 73.3.
- Caldrà adaptar necessàriament l'edifici segons el previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.

Article 122. Normes específiques per a la imatge de ciutat històrica

1. Afecta totes les parcel·les de la zona 1 (sense perjudici del grau de protecció dels edificis inclosos en el Catàleg de protecció arquitectònic municipal), tant per a les obres majors (d'obra nova, rehabilitació o gran reforma) com per a les obres menors. Serà aplicable a les façanes principals de l'edificació, d'acord a la definició de l'art. 72.17. En el cas de fronts edificats al penya-segat també serà d'aplicació a la façana posterior dels edificis sobre el port.

La documentació del projecte aportarà la representació de tota la façana de l'edifici i la seva integració en relació amb el conjunt de les edificacions del carrer

2. COMPOSICIÓ DE FAÇANES

L'edifici tindrà llibertat de composició en la disposició de les obertures amb les següents limitacions:

- Prohibició expressa del mur de vidre.
- Domini de plens sobre buits en la composició del pla (més del 50 % de la superfície).
- Els buits de la façana hauran de mantenir criteris de simetria i de composició vertical i horitzontal.
- Les obertures de la façana en plantes alçades seran de dominant vertical.
- Els ràfecs de les cobertes es remataran, com és tradicional, amb una cornisa motllurada amb un vol i una alçada mínima de 30 cms.
- D'acord a l'article 120 queden prohibits els cossos sortints en façanes.
- Qualsevol singularitat projectual caldrà posar-la en coneixement, si és el cas, de la Comissió d'Arquitectura de l'Ajuntament de Maó.

3. MATERIALS I OBERTURES DE PLANTES BAIXES

- Les portes d'accés als habitatges i garatges, així com les fusteries dels locals comercials, hauran d'estar situades a la cara interior del mur de façana. No s'accepten els petits vestíbuls amb obertura directa al carrer.
- Les portes d'entrada als habitatges seran de fusta o de fusta i vidre. És obligatori que estiguin pintades en color verd d'aram.
- Les finestres i balconeres en planta baixa que no siguin de locals comercials se regiran per la mateixa normativa que les obertures situades a les plantes altes (Apartat 4)
- Per a qualsevol ample de parcel·la s'admet únicament una obertura per garatge inferior als 3,50 m d'amplada
- Els garatges hauran de tancar-se amb portes basculants o laterals, de plegat automàtic o manual, sempre que es mantingui en la vista de carrer la fusta com el material visible i dominant. És obligatori que estiguin pintades en color verd d'aram.
- Els tancaments nous no podran tenir cap mena de motllura o esgrafiats ni cap solució decorativa que desviï la imatge respecte els models i les variants tradicionals, llises i sòbries.



- Les fusteries dels locals comercials podran ser de fusta, envernissada o pintada en colors que harmonitzin amb la resta de la façana i el seu entorn. S'admeten altres materials sempre que no distorsionin la imatge del centre històric i harmonitzin amb el seu entorn. S'admeten les fusteries no visibles, embegudes en l'obra de fàbrica. Qualsevol iniciativa diversa caldrà posar-la en coneixement, si és el cas, de la Comissió d'Arquitectura de l'Ajuntament de Maó.
- Les persianes metàl·liques, enrotllables i opaques resten expressament prohibides. Les existents passen a ser disconformes.
- Per a parcel·les fins a 12 m d'ample s'admet únicament una obertura per a usos no residencials i diferent a la de garatge d'una amplada màxima de 2,60 m. Les obertures en planta baixa destinades a comerç si son d'altres dimensions i preexistents, en edificis construïts amb anterioritat al PGOU es podrà mantenir en el projecte d'intervenció per rehabilitació o gran reforma.

4. MATERIALS I OBERTURES DE PLANTES ALTES

- Les obertures a façana podran ser finestres amb ampit o finestres balconeres.
- Les persianes o porticons seran obligatoris per a tota obertura al carrer situada per damunt de la planta baixa.
- Les persianes seran de porticons, amb llibret o sense. En el cas de les finestres amb ampit, les persianes hauran de quedar enrasades amb el pla exterior de façana un cop tancades.
- Es prohibeixen expressament les persianes enrotllables (americanes o tipus screen) i les persianes alacantines (flexibles penjades com cortines).
- Les persianes, fins que no s'aprovi una carta de colors, s'hauran de presentar pintades de color verd d'aram, que és el majoritari i característic. Qualsevol iniciativa diversa caldrà posar-la en coneixement, si és el cas, de la Comissió d'Arquitectura de l'Ajuntament de Maó.
- Es permetran altres materials que no sigui la fusta sempre que demostrin que reproduïen la mateixa imatge general. El projecte haurà d'incorporar una justificació que demostrï el que es pot aconseguir amb la solució que es proposa. En aquests casos és obligatori el color verd d'aram.
- Les persianes no podran tenir cap mena de motllura o esgrafiats ni cap solució decorativa que desviï la imatge respecte els models i les variants tradicionals, llistes i sobries.
- Les persianes, tal com s'han descrit anteriorment, permetran que la renovació de les fusteries de vidre de tancament (situades en un pla vertical més interior) puguin realitzar-se segons la utilitat i el criteri particular. Aquesta flexibilitat tindrà com a limitació les propostes agressives respecte el sentit conservacionista d'aquestes normes. Serà la Comissió d'Arquitectura, si és el cas, que informará al respecte.
- Les vidrieres seran, en tot cas, de color blanc.

5. TRACTAMENT DELS MURS DE FAÇANA

- Les façanes hauran de respectar les tècniques d'arrebossat, tractaments amb calç o pintura tradicionals, adaptades a les tècniques actuals. Fins a l'aprovació d'una carta de colors, els colors de façana seran els característics de Maó, predominantment blancs o en tons clars de les gammes dels grocs, ocres o grisos. Qualsevol iniciativa diversa caldrà posar-la en coneixement, si és el cas, de la Comissió d'Arquitectura de l'Ajuntament de Maó.
- Es permetrà a façana l'aplatat, exclusivament si és amb peces de marès o similar, sense bisell, d'acord amb les mides tradicionals (33 x 60 ó 40 x 70cm). Els sòcols seran de pedra natural buixardada i textura mate.
- Els diferents tractaments de murs de façana que puguin existir a la mateixa façana (arrebossat, pintura, aplatat, etc.) hauran d'estar harmonitzats entre si.

6. ALTRES ELEMENTS DE FAÇANA

- Els guals a vorera s'hauran de subjectar a la normativa específica vigent del catàleg municipal que estableixi les especificacions de qualitat de l'obra pública. Aquesta intervenció anirà a càrrec del particular beneficiari del gual.
- Les aigües pluvials recollides a la teulada que es condueixin fins al carrer hauran d'estar degudament encastades per la façana i per davall de la vorera, fins a la calçada o la conducció pública de pluvials.
- Els elements tècnics de les instal·lacions pròpies i els de les companyies subministradores de serveis (comptadors, claus de pas, etc) només es permetran integrats en el pla de façana. No s'accepten els petits vestíbuls per a instal·lacions amb obertura al carrer.
- Els cartells, rètols i tendals d'establiments comercials es regularan segons el que disposi l'Ordenança municipal reguladora de l'ús de les vies i espais públics.

Article 123. Condicions de densitat

1. El nombre màxim d'habitatges no sobrepassarà el resultat de dividir el sostre edificat sobre rasant per 95. Els excessos decimals superiors a 0,5 comptaran com una unitat.

2. S'entendrà per sostre edificat, als efectes del càlcul de densitat, els següents:

- En rehabilitació i en obra nova, el còmput de la superfície total prevista, menys les superfícies previstes per a altres usos no residencial-habitatge.
- En gran reforma, la volumetria resultant del projecte (considerades les modificacions pertinents en cas de volum disconforme), i aplicant el mateix criteri de rehabilitació i obra nova.

Article 124. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- Residencial habitatge 1.1, 1.2, 1.3
- Residencial col·lectiu 2

2. COMPATIBLES

- hotelier 3.1 i 3.3
- comercial 5
- oficines i administració 6
- restauració 7
- cultural i cívica 14
- religiós 15
- serveis 17

B) CONDICIONATS:

- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats convenientment insonoritzats segons les normes vigents).
- Tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)
- sanitari-assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial)
- educatiu 12 (ídem 11 i sempre que no impliqui enderrocs o buidats incompatibles amb la naturalesa tipomorfològica de la zona)
- esportiu 13 (ídem 8)
- aparcament 16 (limitat a la capacitat de les plantes baixes dels edificis; resta prohibit l'ús d'aparcament en cap altre nivell que no sigui el pla del terra).

En tots els casos, l'Ajuntament podrà demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa.

C) Usos PROHIBITS:

3. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats.

CAPÍTOL III. ZONA 2: CARRERS DE CASES. Cases de trast

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS DE LA ZONA 2

Article 125. Definició

Recull el conjunt de carrers i teixits característics de la ciutat del XVIII i XIX, produïts amb substancial continuïtat respecte la ciutat històrica. S'hi facilitaran i promouran les obres de rehabilitació i, complementàriament, de gran reforma. Del Pla anterior es recullen bàsicament les claus 2.a (ravals i tanques).

Article 126. Tipus d'ordenació

Edificació tancada o segons alineació de vial.

Article 127. Condicions de parcel·lació

- S'admet l'agrupació i segregació de les actuals finques registrals amb les següents condicions:



- que la parcel·la resultant tenguí un front a carrer menor a 11,30 m
- que les parcel·les resultants tenguin amplària mínima de façana de 5,50 m.
- Les parcel·les existents a l'entrada en vigor del PGOU podran ser objecte d'actuacions segons s'estableix en aquestes Normes encara que siguin d'ample inferior a 5,50 m.

Article 128. Condicions d'edificació

- | | |
|---|---|
| Línia de façana | <ul style="list-style-type: none">• Se situa obligatòriament en l'alineació de vial.• L'alineació serà obligatòria en els fronts a carrer, a excepció, si és el cas, dels edificis inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic municipal i d'aquelles edificacions amb façana a l'Av. J.A. Clavé (entre el carrer A. Camús i el Camí d'en Guixó), anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla, que es troben retranquejades de l'alineació a vial (fixada en aquest tram per una amplada de vial de 12,00m). Aquestes edificacions no s'entendran com edificis disconformes i hauran de mantenir la línia de façana existent. En el cas de solars sense edificació la línia de façana es situarà a 12,00m de l'eix de carrer. |
| Altura reguladora | <ul style="list-style-type: none">• 10 m corresponents a planta baixa i dos pisos (les excepcions s'expliciten als plànols normatius).• En els fronts edificables a s'Esplanada i al c/ ses Moreres, s'hi admetrà una altura de planta baixa i tres plantes corresponent a una alçada màxima de 13 m. |
| Fondària edificable | <ul style="list-style-type: none">• Es refereix a l'edificació principal.• Regulada en detall i en funció de cada parcel·la als plànols de la sèrie 3 i d'obligat compliment com a gàlib en obra nova. En cas de no determinació, serà de 14 m.• En rehabilitació i gran reforma, es permet mantenir la fondària consolidada en el moment de l'aprovació del PGOU.• Per a qualsevol tipus d'intervenció, la profunditat edificable de les edificacions amb façana a l'Av. J.A. Clavé (entre el carrer A. Camús i el Camí d'en Guixó) que amb caràcter excepcional han de mantenir-se retranquejades de l'alineació a vial s'amidarà a partir de la línia de façana existent. |
| Cossos sortints | <ul style="list-style-type: none">• Es prohibeixen els nous en qualsevol de les seves modalitats, a façana principal.• Cossos sortints existents: els datats a partir de l'any 1947 seran considerats volum disconforme i objecte de consideració cas per cas, d'acord amb les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica i de llicències d'obres.• Els anteriors es consideraran amb valor patrimonial. |
| Patis de parcel·la i edificacions auxiliars | <ul style="list-style-type: none">• S'admeten construccions auxiliars amb una superfície màxima de 40 m², una planta d'alçada (adaptació al màxim a la rasant natural) i una ocupació inferior al 25 % del pati o jardí teòric en funció de la profunditat edificatòria màxima establerta per a cada parcel·la als plànols de la sèrie 3, o de la fondària consolidada en el moment d'aprovació del PGOU, en situacions de rehabilitació o gran reforma.• Si es fa una piscina, la construcció auxiliar només podrà tenir una superfície màxima de 30 m², amb les limitacions a l'ocupació del paràgraf anterior.• La resta del sòl privat de la parcel·la s'haurà de tractar com jardí privat amb criteris de verd integral, amb una superfície mínima del 25 % del pati. |
| Aparcament i soterranis | <ul style="list-style-type: none">• Prohibició de l'ús d'aparcament en planta soterrani.• Les noves obertures de portals per garatge només es permeten si no contradiuen els plans de mobilitat de la ciutat històrica o les polítiques de pacificació del trànsit que en cada moment estiguin vigents.• Per a qualsevol ample de parcel·la s'admet únicament una obertura per garatge, i aquesta ha de ser inferior als 3,50 m d'amplària sobre carrer.• No és obligatòria la dotació d'aparcament dins de l'àmbit del sòl privat.• Només es permeten els usos residencials en soterrani si són vinculats a la planta baixa residencial i sense generar noves unitats independents, i en aquells llocs on, per la seva topografia es permet utilitzar espais interiors soterrats confrontats i oberts clarament a ambients de gran qualitat (vegeu |



article 72.6).

Article 129. Edificis disconformes d'alt impacte

Els edificis disconformes, en parcel·les de geometria singular i per damunt de les reconegudes a la zona i/o amb altura més gran de la permesa (PB + 4), i especialment amb profunditat edificada molt més gran (superior als 26 metres de profunditat mitjana) que fins i tot afectin la correcta ventilació o assolellament dels habitatges de les cases veïnes, podran realitzar grans reformes aprofitant-se a la normativa vigent. L'obra nova comportarà necessàriament que l'edificació sigui conforme amb les noves determinacions urbanístiques.

La realització d'un estudi de detall haurà de permetre proposar una recomposició volumètrica excepcional, en la qual caldrà ponderar l'equilibri entre dos factors contradictoris: la reducció de volum, per tal de millorar les afectacions al veïnat i disminuir l'impacte general respecte a la situació actual, confrontada a les mesures possibles per tal de fer viable la gestió de l'operació.

Article 130. Tipus d'intervencions

Rehabilitació i manteniment

- Es podrà adaptar l'edifici al nombre d'habitatges permès en funció de la geometria de parcel·la..
- Caldrà tenir almenys dues dependències exteriors per habitatge. S'entén per "exterior", l'obert a carrer o a pati d'illa, si aquest existeix, i sempre que es pugui inscriure tangent a la façana posterior una circumferència de diàmetre igual a 3 m.
- Caldrà adaptar necessàriament l'edifici segons el previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica..

Remunta

- Es podrà realitzar amb independència de tenir volum disconforme, amb les següents condicions:
- Altura màxima: l'altura reguladora.
- Volumetria: la marcada per la profunditat edificable indicada als plànols de la sèrie 3, amb les següents limitacions suplementàries:
- no afectar l'adequada ventilació de les dependències existents.
- no afectar la ventilació, el assolellament ni les visuals (a distància si en gaudien) de les finques pròximes en les condicions en les què estaven abans de la sol·licitud de remunta.
- És obligatori respectar i rehabilitar la façana principal.
- Caldrà adaptar necessàriament l'edifici segons el previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.

Gran reforma

- Es permet mantenir l'altura reguladora màxima i la fondària disconformes i consolidades en el moment de l'aprovació del PGOU.
- És obligatori respectar i rehabilitar la façana principal.
- Caldrà tenir almenys dues dependències exteriors per habitatge. S'entén per "exterior", l'obert a carrer o a pati d'illa, si aquest existeix, i sempre que es pugui inscriure tangent a la façana posterior una circumferència de diàmetre igual a 3 m.
- Caldrà adaptar necessàriament l'edifici segons el previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.

Obra nova

- El principi de la ventilació exterior de totes les dependències principals s'aplicarà considerant exterior les façanes a carrer i les que donin al pati d'illa de cases (vegeu l'article 73.1).
- Caldrà adaptar necessàriament l'edifici segons el previst a les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.

Article 131. Normes específiques per a la imatge de ciutat històrica

1. És d'aplicació a totes les parcel·les de la zona 2 i subzones derivades, encara que no tinguin construït edifici preexistent, per a les obres



majors (d'obra nova, rehabilitació o gran reforma) i d'obres menors. En el cas de fronts edificats al penya-segat i a les grans sínies (com ara, es Freginal, Sínia des Cuc, Sínia Bep Frare i Sínia Costabella), aquests tindran idèntica consideració de façana principal. Serà aplicable a les façanes principals de l'edificació, d'acord a la definició de l'art. 72.17. En el cas de fronts edificats al penya-segat també serà d'aplicació en la façana posterior dels edificis sobre el port.

La documentació del projecte aportarà la representació de tota la façana de l'edifici i la seva integració en relació amb el conjunt de les edificacions del carrer.

Per sobre de les normes establertes en aquest article prevaldran les fitxes i normativa del Catàleg de protecció arquitectònica.

2. COMPOSICIÓ DE FAÇANES

L'edifici tindrà llibertat de composició en la disposició de les obertures amb les següents limitacions:

- Prohibició expressa del mur de vidre.
- Domini de plens sobre buits en la composició del pla (més del 50 % de la superfície).
- Els buits de la façana hauran de mantenir criteris de simetria i de composició vertical i horitzontal.
- Les obertures de la façana en plantes alçades seran de dominant vertical.
- Els ràfecs de les cobertes es remataran, com és tradicional, amb una cornisa motllurada amb un vol i una alçada mínima de 30 cms.
- D'acord a l'art. 120 queden prohibits els cossos sortints en façanes.
- Qualsevol singularitat projectual caldrà posar-la en coneixement, si és el cas, de la Comissió d'Arquitectura de l'Ajuntament de Maó.

3. MATERIALS I OBERTURES DE PLANTES BAIXES

- Les portes d'accés als habitatges i garatges, així com les fusteries dels locals comercials, hauran d'estar situades a la cara interior del mur de façana. No s'accepten els petits vestíbuls amb obertura directa al carrer.
- Les portes d'entrada als habitatges seran de fusta o de fusta i vidre. És obligatori que estiguin pintades en color verd d'aram.
- Les finestres i balconeres en planta baixa que no siguin de locals comercials se regiran per la mateixa normativa que les obertures situades a les plantes altes (Apartat 4)
- Per a qualsevol ample de parcel·la s'admet únicament una obertura per garatge inferior als 3,50 m d'amplada
- Els garatges hauran de tancar-se amb portes basculants o laterals, de plegat automàtic o manual, sempre que es mantingui en la vista de carrer la fusta com el material visible i dominant. És obligatori que es estiguin pintades en color verd d'aram.
- Els tancaments nous no podran tenir cap mena de motllura o esgrafiats ni cap solució decorativa que desviï la imatge respecte els models i les variants tradicionals, lliures i sobries.
- Les fusteries dels locals comercials podran ser de fusta, envernissada o pintada en colors que harmonitzin amb la resta de la façana i el seu entorn. S'admeten altres materials sempre que no distorsionin la imatge del centre històric i harmonitzin amb el seu entorn. S'admeten les fusteries no visibles, embegudes en l'obra de fàbrica. Qualsevol iniciativa diversa caldrà posar-la en coneixement, si és el cas, de la Comissió d'Arquitectura de l'Ajuntament de Maó.
- Les persianes metàl·liques, enrotllables i opaques resten expressament prohibides. Les existents passen a ser disconformes.
- Per a parcel·les fins a 12 m d'ample s'admet únicament una obertura per a usos no residencials i diferent a la de garatge d'una amplada màxima de 2,60 m. Les obertures en planta baixa destinades a comerç si son d'altres dimensions i preexistents, en edificis construïts amb anterioritat al PGOU es podrà mantenir en el projecte d'intervenció per rehabilitació o gran reforma.

4. MATERIALS I OBERTURES DE PLANTES ALTES

- Les obertures a façana podran ser finestres amb ampit o finestres balconeres.
- Les persianes o porticons seran obligatoris per a tota obertura al carrer situada per damunt de la planta baixa.
- Les persianes seran de porticons, amb llibret o sense. En el cas de les finestres, hauran de quedar enrasades amb el pla exterior de façana un cop tancades.
- Es prohibeixen expressament les persianes enrotllables (americanes o tipus screen) i les persianes alacantines (flexibles penjades com cortines).
- Les persianes, fins que no s'aprovi una carta de colors, s'hauran de presentar pintades de color verd d'aram, que és el majoritari i característic. Qualsevol iniciativa diversa caldrà posar-la en coneixement, si és el cas, de la Comissió d'Arquitectura de l'Ajuntament de Maó.



- Es permetran altres materials que no sigui la fusta sempre que demostrin que reproduïen la mateixa imatge general. El projecte haurà d'incorporar una justificació que demostrï el que es pot aconseguir amb la solució que es proposa. En aquests casos és obligatori el color verd d'aram.
- Les persianes no podran tenir cap mena de motllura o esgrafiats ni cap solució decorativa que desviï la imatge respecte els models i les variants tradicionals, llises i sòbries.
- Les persianes, tal com s'han descrit anteriorment, permetran que la renovació de les fusteries de vidre de tancament (situades en un pla vertical més interior) puguin realitzar-se segons la utilitat i el criteri particular. Aquesta flexibilitat tindrà com a limitació les propostes agressives respecte el sentit conservacionista d'aquestes normes. Serà la Comissió d'Arquitectura, si és el cas, que informará al respecte.
- Les vidrieres seran, en tot cas, de color blanc.

5. TRACTAMENT DELS MURS DE FAÇANA

- Les façanes hauran de respectar les tècniques d'arrebossat, tractaments amb calç o pintura tradicionals, adaptades a les tècniques actuals. Fins a l'aprovació d'una carta de colors, els colors de façana seran els característics de Maó, predominantment blancs o en tons clars de les gammes dels grocs, ocre o grisos. Qualsevol iniciativa diversa caldrà posar-la en coneixement, si és el cas, de la Comissió d'Arquitectura de l'Ajuntament de Maó.
- Es permetrà a façana l'aplatat, exclusivament si és amb peces de marès o similar, sense bisell, d'acord amb les mides tradicionals (33 x 60 ó 40 x 70cm). Els sòcols seran de pedra natural buixardada i textura mate.
- Els diferents tractaments de murs de façana que puguin existir a la mateixa façana (arrebossat, pintura, aplatat, etc.) hauran d'estar harmonitzats entre si.

6. ALTRES ELEMENTS DE FAÇANA

- Els guals a vorera s'hauran de subjectar a la normativa específica vigent del catàleg municipal que estableixi les especificacions de qualitats de l'obra pública. Aquesta intervenció anirà a càrrec del particular beneficiari del gual.
- Les aigües pluvials recollides a la teulada que es condueixin fins al carrer hauran d'estar degudament encastades per la façana i per davall de la vorera, fins a la calçada o la conducció pública de pluvials.
- Els elements tècnics de les instal·lacions pròpies i els de les companyies subministradores de serveis (comptadors, claus de pas, etc.) només es permetran integrats en el pla de façana. No s'accepten els petits vestíbuls per a instal·lacions amb obertura al carrer.
- Els cartells, rètols i tendals d'establiments comercials es regularan segons el que disposi l'Ordenança Municipal reguladora de l'ús de les vies i espais públics.

Article 132. Condicions de densitat

1. A l'obra nova i gran reforma que impliqui augment de volum o sostre edificat és d'aplicació el següent quadre:

Parcel·la menor de 6 m de façana	2 habitatges
Parcel·la entre 6 m i fins a 9 m de façana	3 habitatges
Parcel·la entre 9 m i 11,30 m	4 habitatges
Parcel·la de més de 11,30 m	5 habitatges
Les parcel·les de cap de cantó	es valoren per la façana principal que és la de menor mesura
Les parcel·les que siguin el resultat de transformació de la parcel·lació física existent, independentment de la registral o cadastral vigent a l'aprovació del PGOU	< 9 m d'amplària 2 habitatges > 9 m d'amplària 3 habitatges
Les parcel·les que donen front a s'Esplanada i c/ ses Moreres amb una altura de PB+3	< 6 m de façana: 4 habitatges entre 6 i 9 m de façana: 5 habitatges > 9 fins a 11'30 m: 6 habitatges > 11,30 m: 7 habitatges

2. En rehabilitació i gran reforma que impliqui el manteniment estricte del volum, sostre edificat i tipologia estructural i que afecti a edificis disconformes d'alt impacte (art. 129), el nombre màxim d'habitatges no sobrepassarà el resultat de dividir el sostre edificat sobre rasant per 110. Els excessos decimals superiors a 0.5 comptaran com una unitat.

S'entendrà com sostre edificat, als efectes del càlcul de densitat, el còmput de la superfície total prevista menys les superfícies prevists per a altres usos no residencial-habitatge.

Article 133. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

**1. CARACTERÍSTICS:**

- Residencial habitatge 1.1, 1.2, 1.3
- Residencial col·lectiu 2

2. COMPATIBLES

- hotelers 3.1 i 3.3
- comercial 5
- oficines i administració 6
- restauració 7
- cultural i cívica 14
- religiós 15
- serveis 17

B) CONDICIONATS:

- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats convenientment insonoritzats segons les normes vigents).
- Tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)
- sanitari-assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial)
- educatiu 12 (ídem 11 i sempre que no impliqui enderrocs o buidats incompatibles amb la naturalesa tipomorfològica de la zona).
- Esportiu 13 (ídem 8)
- aparcament 16 (limitat a la capacitat de les plantes baixes dels edificis; resta prohibit l'ús d'aparcament en cap altre nivell que no sigui el pla del terra).

C) Usos PROHIBITS:**3. INCOMPATIBLES**

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats.

SECCIÓ SEGONA SUBZONA 2.M: BAIXAMAR**Article 134. Definició**

1. Comprèn el conjunt d'edificis que s'han aixecat al llarg de les andanes portuàries des dels primers creixements extramurs de Maó.
2. En tot el que no es defineix expressament són d'aplicació les determinacions aplicables a la zona 2 i especialment les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica així com l'Estudi de Detall aprovat definitivament el 16 de maig de 2002, que afecta al tram del Moll de Llevant comprès entre els núm. 73 i 333, ambdós inclosos, enumerat a les Disposició Transitòria Primera d'aquest Pla.

Article 135. Condicions d'ordenació

1. Els edificis hauran de respectar l'alineació davantera fixada als plànols.
2. La separació de l'edificació respecte del penya-segat haurà de ser com a mínim de 3 metres des del punt més desfavorable d'aquest dins de l'alçada reguladora màxima de l'edifici.
3. En qualsevol intervenció sotmesa a llicència municipal caldrà assegurar el penya-segat, per tal de garantir la seguretat de l'edifici. El Consorci de Penya-segat del Port de Maó definirà en cada cas les condicions constructives i, si escau, el projecte de l'obra civil necessari, que hauran de formar part del projecte per a l'obtenció de llicència.
4. La coberta podrà ser inclinada a dues aigües o inclinada i plana, amb una alçada màxima per al carener de 4 metres respecte a l'alçada reguladora màxima. En el cas de la coberta inclinada i plana, la coberta inclinada orientada al mar, tindrà un llarg mínim de 6 m i ocuparà, com a mínim, el 70% de la profunditat de l'edificació. Els entresolats resultants no seran habitables de forma independent. La coberta plana només podrà ocupar el 30% de la superfície a cobrir. No podran obrir-se forats de cap tipus a la coberta, excepte conductes de ventilació i xemeneies.
5. L'alçada reguladora serà de 10 m, corresponent a PB + 2 plantes, excepte al tram comprès entre l'edifici d'Hisenda i la costa des General, on serà de 7 m, corresponent a PB + 1 planta. I el tram afectat per l'Estudi de Detall (article 134.2) haurà d'ajustar l'alçada edificable a fi





d'assegurar que la visual al mar no quedi interrompuda per l'edificació des d'una alçada de 1,70 m del Passeig Marítim amb l'alineació exterior de les andanes (veure gràfic adjunt)

Article 136. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- comercial 5
- oficines i administració 6
- restauració 7
- magatzem 10

2. COMPATIBLES

- Residencial habitatge 1.1, 1.2, 1.3
- Residencial col·lectiu 2
- hotelier 3.1 i 3.3
- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats convenientment insonoritzats segons les normes vigents).
- cultural i cívica 14
- aparcament 16
- serveis 17

B) CONDICIONATS:

- Tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)
- sanitari-assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial)
- educatiu 12 (sempre que no impliqui enderrocs o buidats incompatibles amb la naturalesa tipomorfològica de la zona).
- Esportiu 13 (idem 8)
- religiós 15 (si obté un informe favorable de l'òrgan competent)

En tots els casos, l'Ajuntament podrà demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa.

C) Usos PROHIBITS:

3. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats.

SECCIÓ TERCERA SUBZONA 2.e: SOLARS AMB PROJECTE ESPECIAL.

Article 137. Definició

1. Comprèn el conjunt de parcel·les de dimensions més grans que les del patró de trast i que estan construïdes clarament per sota de l'edificabilitat mitjana de la zona o aquelles parcel·les que faciliten l'acompliment d'objectius urbanístics d'interès general. Aquesta doble circumstància, en el primer cas, o criteri d'oportunitat, en el segon, és escassa a l'àmbit de la ciutat de carrers de cases. S'identifiquen expressament als plànols normatius. Per analogia es qualifiquen sols com a 2e en unitats d'actuació (UA).

2. Es fixen uns paràmetres específics per a cada subzona a les fitxes adjuntes que s'incorporen a aquestes Normes. Els paràmetres específics de les UA s'expliciten a la fitxa general de la UA. Les fitxes en les quals es detallen les condicions particulars de desenvolupament per a cada lloc tindran caràcter prevalent respecte del que es transcriu als plànols generals normatius i de les condicions d'edificació que es determinen a l'article 140.

En cas de superfícies que, en les mesures específiques, variïn +/- 5 % respecte del que determina el PGOU, s'entendrà que l'edificabilitat del sector serà la que correspon a l'índex net expressat a la fitxa adjunta.

3. La Comissió d'Arquitectura restarà assabentada dels projectes que desenvolupin aquesta qualificació i en farà el seguiment.

Article 138. Tipus d'ordenació

1. Es permet desenvolupar tipologies mixtes, en les quals es combini la volumetria perimetral (edificació tancada o segons alineació a vial) amb l'específica (edificació aïllada o edificació sobre parcel·la).

2. És preceptiu l'estudi de detall per tal de definir la volumetria i les condicions de relació amb l'entorn.

Article 139. Condicions de parcel·lació

La delimitació de l'àmbit no es pot modificar. Es inequívoca i serà objecte d'un sol projecte. Les parcel·les afectades tenen una definició unívoca, i no poder ser objecte de segregació.

Si hi hagués més d'un propietari a l'àmbit, aquest tindrà la consideració, als efectes de gestió, d'unitat d'actuació, i el sistema d'actuació serà el de compensació. En els casos que fixa la legislació vigent, s'haurà de preveure la cessió d'aprofitament lucratiu i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

Article 140. Condicions d'edificació

En tot allò no regulat específicament serà d'aplicació allò fixat per a la zona 2. Caldrà respectar, adaptar necessàriament o complir el previst per les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.

Condicions volumètriques

- Els habitatges que es despleguin en planta baixa extensiva podran seguir el model casa-pati (subzona 5.P) amb una única planta sense entresolats ni porxos. El volum màxim serà el resultat de multiplicar la superfície per 3,20 m.
- L'edificació en planta pis haurà d'ocupar l'àrea perimetral preferentment, sense envair el pati d'illa ni projectar ombres a la volumetria de les cases existents (l'ED incorporarà un estudi d'asseïllament que asseguri 1 h de sol al dia entre les 10 i les 14 hores solars del dia 21 de gener, a totes les dependències a façana de les plantes primer pis pròximes).
- La línia poligonal que figura en algunes fitxes té el caràcter de gàlib o límit màxim d'ocupació en planta del volum de l'edifici. No es pot confondre, doncs, amb el concepte de fondària edificable (article 74.6) que s'aplica a la zona 2.

Edificabilitat

- Es defineix a cada fitxa l'edificabilitat neta corresponent, que es computa sobre rasant.

Ventilació i higiene

- Resten subjectes al principi de ventilació exterior totes les dependències principals, segons l'article 73.1. Excepcionalment, en habitatges en planta baixa i tipologies assimilades a casa pati, es permetrà que ventilin els patis propis d'una sola planta d'alçada (que no seran considerats celoberts).

Planta soterrani

- Les plantes soterrani es podran destinar a ús d'aparcament o serveis tècnics. També s'admet, i només en una planta, l'extensió de les activitats, si són lligades funcionalment amb els usos permesos en planta baixa per a la zona 2, amb les limitacions de l'article 72.6.
- El número mínim de places d'aparcament serà d'1,5 per habitatge.

Verd integral

- Un mínim del 60% de la superfície no ocupada per l'edificació haurà de tenir la consideració de verd integral (article 71.8).
- És obligat el tractament de la superfície amb enjardinament d'integració (article 71.7) de l'àrea afectada per eventuais aparcaments en superfície.

Article 141. Transitivitat

Els propietaris afectats per aquesta qualificació poden sol·licitar de renunciar-hi. En aquest cas, seran d'aplicació -directament, sense modificació del PGOU- els paràmetres generals i comuns de la tipologia 2 íntegrament amb les deduccions de paràmetres que correspongui (per exemple, densitat mesurada en funció de l'ample de parcel·la i no del sostre edificable), llevat que hi hagi indicacions específiques a la fitxa corresponent.

Article 142. Densitat

A continuació es relaciona l'índex d'intensitat d'ús residencial per a cadascuna de les subzones que s'identifiquen als plànols normatius i a les fitxes adjuntes a aquestes Normes.

Subzona	Índex Intensitat Ús (habitatge/m2)
2e -1 Cós de Gràcia 157	1/80
2e-2 Cós de Gràcia 165-167	1/78
2e-3 Esplanada-Rovellada de dalt 9-11	1/29
2e-4 Infanta-St Manuel	1/79
2e-5 Ses Vinyes 7A	1/80
2e-6 St. Lluís Gonzaga- Governador Ramírez	1/36
2e-7 Psg. Marítim-Sta. Rosa 39-45	1/35
2e-8 St. Nicolau 24-26-Sta. Rosa 27	1/46
2e-9 Av. Anselm Clavé 265-267	1/79
2e-10 Av. Anselm Clavé 308-318	1/70
2e-11 Ciutadella 38-40	1/47
2e-12 Concepció 15-Sta. Anna 29	1/38

En qualsevol cas la superfície d'habitatge mínim s'estableix en 45 m2 útils per habitatge.

Article 143. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- Residencial habitatge 1.1,1.2, 1.3
- Residencial col·lectiu 2

2. COMPATIBLES:

- hotelier 3.1 i 3.3
- comercial 5
- oficines i administració 6
- restauració 7
- cultural i cívica 14
- religiós 15
- aparcament 16
- serveis 17

B) CONDICIONATS:

- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats convenientment insonoritzats segons les normes vigents).
- tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)
- sanitari-assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial)
- educatiu 12 (idem 11)
- esportiu 13 (idem 8)

En tots els usos condicionats, l'Administració municipal pot demanar informes previs d'estudi d'impacte ambiental de l'activitat específica que es proposa.

C) Usos PROHIBITS:

3. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats.

SECCIÓ QUARTA SUBZONA 2*: DE PARCEL·LES AFECTADES A ÚS D'APARCAMENT

Article 144. Definició

Comprèn un conjunt de parcel·les a les quals, a causa de la geometria del sòl, es permet desplegar -amb caràcter complementari i/o singular- l'ús d'aparcament de vehicles, per tal de disminuir el dèficit de places de proximitat en aquesta zona de la ciutat històrica.

Article 145. Tipus d'ordenació

Són d'aplicació les normes de la zona 2 o 2e, menys en els aspectes específics que es detallen, que són d'aplicació als espais afectats específicament a l'ús d'aparcament.

Article 146. Condicions de parcel·lació

La parcel·la afectada a ús d'aparcament té una definició unívoca que no és d'aplicació si es produeix qualsevol alteració respecte al que es preveu als plànols normatius.

Article 147. Condicions d'edificació

En cas que es destini a aparcament, s'entendrà que es proposa una edificació en plantes soterrani, les quals podran ocupar la totalitat de la parcel·la amb les següents condicions:

1. PRINCIPI D'ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA

Criteri general de definició de les condicions d'assentament dels volums edificables als efectes de minimitzar l'impacte visual i paisatgístic, i respectar les condicions ambientals i cotes del sòl de les parcel·les amb les quals existeixen llindes.

A les parcel·les que -per diverses circumstàncies- tenen una orografia accidentada, el pla de referència a partir del qual es preveu comptar cap avall les plantes soterrades s'establirà com més pròxim millor a la cota del terreny natural sobre la qual es desplega el nou volum, seguint el principi de màxima adaptació al terreny natural preexistent.

És preceptiu l'estudi de detall per tal de definir l'edificació i les condicions de relació amb l'entorn.

2. CRITERI D'ENJARDINAMENT D'INTEGRACIÓ

És obligat el tractament de la superfície interior però visible, constituent del pati d'illa amb enjardinament d'integració (article 71.7).

3. DENSITAT

La densitat màxima de places de vehicles a cel obert per superfície de sòl serà de 41 m² /plaça.

Article 148. Condicions d'ús**A) Usos ADMESOS****1. CARACTERÍSTICS:**

- aparcament 16

C) Usos PROHIBITS**2. INCOMPATIBLES:**

La resta són usos prohibits.

CAPÍTOL IV. ZONA 3: ILLA DE CASES AMB EDIFICIS ENTRE MITGERES. EIXAMPLE.**SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS****Article 149. Definició**

Creixement característic de les ciutats espanyoles al llarg del segle XX basat en l'extensió dels criteris de les cases d'eixample i amb morfologies diverses. Es recull bàsicament la clau 3a de l'anterior Pla. Es considera la qualificació, per extensió, aplicada a ampliacions de carrers (c/Sant Manuel i av. JA Clavé).

Les tipologies associades a aquesta definició no es plantegen com solució pels sectors de nou creixement urbanitzable programat.

A l'entrada en vigor del present PGOU, la Zona 3 del sector UP1a, passeig de Circumval·lació i Sinia Costabella continuarà regulant-se per la seva normativa pròpia aprovada amb anterioritat al PGOU i incorporada a l'ANNEX III de les Normes.

Article 150. Tipus d'ordenació

Edificació tancada o segons alineació de vial.

La línia de façana és sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana de l'edificació i coincideix amb l'alineació de vial, de titularitat pública i definida als plànols d'ordenació, amb les excepcions (de jardins/patis particulars, etc...per exemple) que s'explicitin.

Article 151. Condicions de parcel·lació

1. Parcel·la mínima:

- Front de façana: 10,00 m
- Superfície: 200 m²

2. S'admet l'agrupació i segregació de les actuals finques registrals.

3. En situació de cantonada, l'agrupació parcel·laria permetrà desenvolupar un Estudi de Detall de racionalització del número de plantes.

Article 152. Condicions d'edificació

Altura reguladora	• - carrer menor de 11 m d'ample: PB + 2 (h = 10 m) • - carrer de 11 m fins 15 m: PB + 3 (h = 13 m) • - carrer de més de 15 m: PB + 3 + àtic (h = 16 m). • Les excepcions s'expliciten als plànols normatius i es justifiquen a la memòria.
Fondària edificable	• La definida als plànols normatius. Per defecte, és de 14 mts. mesurats des de l'alineació. • Les parcel·les edificables amb fronts a places o a cruïlles (casos en els que pot haver-hi distintes interpretacions de la norma) es regiran per l'ample del rengle de carrer o carrers al qual pertanyin, definits en la secció canònica i també en la norma de l'illa de cases a la que pertanyin.
Cossos sortints tancats	• No s'admeten cossos sortints tancats a façana principal. • A la façana posterior no podran sobresortir de la fondària edificable màxima establerta.
Cossos sortints oberts	• Només s'admeten en carrers de més de 10 m d'amplària. • En carrers amb més de 10 m d'ample, el vol corresponent no sobrepassarà 1/10 de l'ample del carrer fins un vol màxim d'un metre i trenta centímetres (1,30 m). • El conjunt de cossos sortints no podrà ocupar més de la meitat del front edificat. • S'haurà de separar de l'eix de la mitgera com a mínim la mateixa distància que el vol permès. • Els cossos sortints estaran a una alçada lliure mínima de 3,50 m de la rasant de la vorera en tota la alineació.
Coberta	• La coberta serà plana. • És possible l'ús del terrat per la comunitat o privativament amb piscina no coberta.
Planta soterrani	• S'admet, amb la mateixa ocupació que la planta baixa corresponent. • Si es dedica a aparcament podrà ocupar el 100 % de la parcel·la, excepte els jardins particulars definits al plànol normatiu (sèrie 3).
	• Els edificis d'obra nova sobre parcel·les amb menys de 10 m de façana no podran tenir aparcament propi a la parcel·la, llevat que es tracti d'un edifici amb ús unifamiliar o bifamiliar o amb activitat no residencial a planta baixa.





Aparcament

- A la resta de parcel·les, és obligatori per les llicències d'obra nova amb una ratio mínima de 1,5 places per habitatge. És es podrà desenvolupar en planta baixa, amb un sòl gual de màxim 3 m i en plantes soterrani.

Jardins/patis particulars davanters

- Són obligatoris en les situacions així identificades als plànols normatius (sèrie 3).
- Han de tenir tractament de verd integral (art 71.8).

Article 153. Tipus d'intervencions permeses

Rehabilitació i manteniment

- No es podrà incrementar el nombre d'habitatges per parcel·la.
- Com a única excepció s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa a raó de 100 m2 de sostre per habitatge o 140 m2 si hi ha combinació amb superfície comercial.
- Es permetrà la incorporació dels aparcaments en planta baixa amb un sol gual en parcel·les en més de 10 m de façana.

Gran reforma

- Es permet mantenir l'altura reguladora màxima i la fondària disconformes i consolidades en el moment de l'aprovació del PGOU.
- Pel que fa a les condicions d'habitabilitat/densitat caldrà complir les dues condicions: la mida mínima de l'habitatge serà de 45 m2 i caldrà tenir 1 dependència principal exterior per habitatge. S'entén per "exterior" l'obert a carrer o a pati d'illa (si existeix i sempre que es pugui inscriure una circumferència de diàmetre igual a l'ample del carrer, fins a 15 m).
- L'aparcament es regirà pel criteri general (art. 152), excepte la ratio mínima que serà d'1 plaça per habitatge.

Obra nova

- La planta àtic destinada a: habitatge tindrà una superfície mínima de 45 m2 útils. S'haurà de recular com a mínim 4 metres de la façana, no podrà generar planta entresolat, i tindrà una ocupació màxima del 70% de la superfície de la planta tipus

Article 154. Densitat

La que es correspon a cada parcel·la segons l'aplicació de les normes generals del PGOU sobre l'habitatge mínim (45 m2 útils).

Article 155. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- Residencial habitatge 1.1, 1.2, 1.3
- Residencial col·lectiu 2

2. COMPATIBLES

- hotelier 3.1 i 3.3
- comercial 5
- oficines i administració 6
- restauració 7
- cultural i cívica 14
- religiós 15
- serveis 17

B) Usos CONDICIONATS:

- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats convenientment insonoritzats segons les normes vigents).
- tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)



- indústria urbana 9.2 (amb les limitacions que li són pròpies)
- sanitari-assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial)
- educatiu 12 (ídem 11)
- esportiu 13 (ídem 8)
- aparcament 16 (limitat a les condicions explicitades a la norma)

En tots els usos condicionats, l'Administració municipal pot demanar informes previs d'estudi d'impacte ambiental de l'activitat específica que es proposa.

C) Usos PROHIBITS:

3. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats.

SECCIÓ SEGONA SUBZONA 3.e: SOLARS AMB PROJECTE ESPECIAL

Article 156. Definició

1. Comprèn el conjunt de parcel·les de dimensions més grans que el patró general o àrees a les quals convé l'agregació parcel·laria als efectes de generar millors condicions d'habitabilitat o objectius urbanístics d'interès general. Estan construïdes clarament per sota de l'edificabilitat mitjana de la zona i presenten un grau de complexitat que aconsella una definició volumètrica específica. Per analogia es qualifiquen sòls com a 3e en unitats d'actuació.

2. Es fixen uns paràmetres específics per a cada subzona a les fitxes adjuntes que s'incorporen a aquestes Normes. Els paràmetres específics de les UA s'expliciten a la fitxa general de la UA. Les fitxes en les quals es detallen les condicions particulars de desenvolupament per a cada lloc tindran caràcter prevalent respecte del que es transcriu als plànols generals normatius i de les condicions d'edificació que es determinen a l'article 159.

En cas de superfícies que, en les mesures específiques, variïn +/- 5 % respecte del que determina el PGOU, s'entendrà que l'edificabilitat del sector serà la que correspon a l'índex net expressat a la fitxa adjunta.

3. La Comissió d'Arquitectura restarà assabentada dels projectes que desenvolupin aquesta qualificació i en farà el seguiment.

Article 157. Tipus d'ordenació

1. No serà obligatòria l'alineació a vial.

2. És preceptiu l'ED per tal de definir la volumetria i les condicions de relació volumètrica amb l'entorn, atès que es tracta de situacions amb una gran influència contextual. Es fomentarà la volumetria que sigui capaç de resoldre els programes funcionals i l'adaptació concreta a les condicions de context de l'edifici.

Article 158. Condicions de parcel·lació

1. La delimitació de l'àmbit no es pot modificar. És inequívoca i serà objecte d'un sol projecte. Les parcel·les afectades tenen una definició unívoca i no poden ser objecte de segregació.

2. Quan l'àrea defineixi una agrupació parcel·laria, si sorgeixen dificultats de gestió que aconsellin reduir el nombre de parcel·les afectades, es podrà fer sempre que restin viables les unitats de gestió resultants, especialment la que dona origen a la subzona. Els aprofitaments resultants no podran ser superiors als previstos. La parcel·la o les parcel·les desvinculades passaran a tenir els paràmetres de les veïnes, per analogia, i s'aplicaran uns nous paràmetres a l'ED de la unitat de gestió redefinida llevat que la fitxa corresponent estableixi determinacions específiques.

3. Si hi hagués més d'un propietari a l'àmbit, aquest tindrà la consideració, als efectes de gestió, d'unitat d'actuació i el sistema d'actuació serà el de compensació

Article 159. Condicions d'edificació, densitat i ús

En tot allò no regulat específicament, seran d'aplicació els paràmetres i normes generals de la zona 3.

- L'edificació principal es distingeix entre la planta baixa i les plantes per damunt de la planta baixa

- Condicions volumètriques
- Els habitatges que es despleguin en planta baixa extensiva podran seguir el model casa-pati (subzona 5.P) en una única planta sense entresolats, ni porxos. El volum màxim serà el resultat de multiplicar la superfície per 3,20 m.
 - L'edificació en plantes pis haurà d'ocupar l'àrea perimetral preferentment sense envair el pati d'illa ni projectar ombres a la volumetria de les cases existents.
 - La línia poligonal que figura en algunes fitxes té el caràcter de gàlib o límit màxim d'ocupació en planta del volum de l'edifici en plantes pis. No es pot confondre, doncs, amb el concepte de fondària edificable (article 74.6) que s'aplica a la zona 3.
- Edificabilitat
- Es defineix a cada fitxa l'edificabilitat neta corresponent, que es computa sobre rasant.
- Ventilació i higiene
- Resten subjectes al principi de ventilació exterior totes les dependències principals (o a carrer o a pati d'illa, sempre que es pugui inscriure una circumferència de diàmetre igual a l'ample de carrer, fins a 15 metres), no a celobert. Excepcionalment, en habitatges en planta baixa i tipologies assimilades a casa pati, es permetrà ventilar els patis propis d'una sola planta d'alçada (que no seran considerats celoberts).
- Planta soterrani
- Les plantes soterrani es podran destinar a ús d'aparcament o serveis tècnics. També s'admet l'extensió de les activitats, si són lligades funcionalment amb els usos permesos en planta baixa per a la zona 3, amb les limitacions de l'article 72.6.
- Aparcament
- El número mínim de places d'aparcament serà d' 1,5 places per habitatge.
 - S'admetrà que l'edificació principal es destini a ús d'aparcament en alçada.
- Ocupació. Jardins privatis
- És obligat el tractament de la superfície amb enjardinament d'integració (article 71.7) de l'àrea afectada per eventuais aparcaments en superfície.

2. A continuació es relaciona l'índex d'intensitat d'ús residencial per a cadascuna de les subzones que s'identifiquen als plànols normatius i a les fitxes adjuntes a aquestes Normes.

Subzona 3e	Índex Intensitat Ús (habitatge/m2)
3e Vasallo 48	1/56
3e Vasallo – Vives Llull	1/58
3e St. Manuel 8	1/27
3e St. Manuel s/n	1/34
3e Infanta-St. Manuel	1/31
3e Dalt Vilanova 1-11	1/112

Article 160. Transitivitat

Els propietaris de parcel·les afectades per aquesta qualificació poden sol·licitar de renunciar-hi. En aquest cas, seran d'aplicació per defecte –directament, i sense necessitat de modificar el PGOU- els paràmetres generals i comuns de la zona 3, amb les deduccions de paràmetres que corresponguin, llevat que es facin consideracions específiques a la fitxa corresponent.

CAPÍTOL V. ZONA 4: CASES UNIFAMILIARS AÏLLADES EN PARCEL·LES.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 161. Definició

Comprèn el conjunt d'extensions residencials de baixa densitat segons el model de la ciutat jardí. En el desplegament normatiu del PGOU són tipologies previstes pel desenvolupament del sòl urbanitzable programat.

A les noves àrees en què el Pla estableixi les subzones d'aquest tipus d'ordenació podran establir-se, mitjançant el planejament derivat

normes més restrictives i no al contrari.

Article 162. Tipus de l'ordenació

1. Es correspon al tipus d'edificació aïllada a la seva parcel·la per a ús unifamiliar amb una utilització dels espais lliures privats a jardins o altres usos complementaris i amb separació de totes les façanes dels límits laterals.
2. Es presenten en agrupacions de diverses illes, per carrers o per posició. Les agrupacions es caracteritzen per la relativa homogeneïtat de les parcel·les (dimensió, proporció, disposició topogràfica, etc.), fet que permet categoritzar-ho en subzones. El manteniment d'aquestes característiques és essencial per al bon funcionament del model ciutat-jardí.
3. S'inclou dins aquest tipus d'ordenació el conjunt residencial (condomini) que, fins i tot en una única parcel·la de dimensions suficients, diferenciï les superfícies destinades a servir de suport als corresponents habitatges unifamiliars, de manera que quedi justificat que cada una d'aquestes superfícies respecta les dimensions exigibles per a la construcció d'habitatge unifamiliar i la separació a la totalitat dels límits ideals d'aquest.
4. La identificació de les subzones i el desplegament normatiu es realitza des de la definició de la geometria parcel·laria. L'esmentada identificació no figura en els plànols normatius, sinó en aquestes Normes.

Tanmateix el Pla estableix determinacions específiques (zones Cala Llonga i zones turístiques costa sud) i manté normes pròpies anteriors (sector UP 2: Jardins de Malbúguer) incorporades a l'ANNEX III de les Normes i enumerades a les Disposicions Transitòries d'aquest Pla.

5. S'entén per "pendent del terreny", a efectes d'aquestes Normes el que s'estableix a l'article 75.1, amb independència de les alteracions artificials i circumstancials provocades per moviments de terres d'obres anteriors.

Article 163. Subzones amb pendent normal (inferior al 15%)

Definides a partir de la geometria bàsica i suposant una disposició sobre el terreny amb pendents normals (fins al 15% de pendent mitjà en la directriu de la línia de màxim pendent) i fixant els paràmetres bàsics associats (ocupació, espai lliure per a verd integral, edificabilitat i distàncies mínimes).

subzona	front	superfície	Ocupació ed.	Verd integral	edificabilitat	distàncies	
	m	m2	%	%	m2/m2	carrer	altres
4.0*	Fins a 14	<400	25	50	0,45	3	2
4.1	> 14	>400	30	30	0,40	4	2
4.2**	> 20	>700	25	35	0,30	5	3
4.3**	> 20	>1.000	20	40	0,25	6	4

4.0*: subzona als efectes de contemplar la legalització de situacions existents (o situacions per analogia) en àrees urbanes consolidades i obres noves en parcel·les intersticials i amb pendent mitjà inferior al 30%. Parcel·les amb pendents superiors seran no edificables.

4.2** 4.3** Les parcel·les de la zona 4 a Binixiquer només podran ser d'aquestes característiques.

Article 164. Subzona amb pendents significatius (superiors al 15 %)

La disposició d'algunes parcel·les amb pendents significatius (més del 15 % o fortes fins al 75 %) implicarà l'aplicació dels següents paràmetres específics, entesos com subzones particulars:

MUNTANYA				
Pendent	subzona	Ocupació ed. (%)	Verd integral (%)	Edific. (m2/m2)
< 30%	4.1.1	25	35	0,35
30<>50	4.1.2	20	40	0,30
50<>75	4.1.3	no	no	no
< 30%	4.2.1	25	35	0,30
30<>50	4.2.2	20	40	0,25
50<>75	4.2.3	15	45	0,20
< 30%	4.3.1	20	40	0,25
30<>50	4.3.2	15*	45	0,20*

50<>75	4.3.3	15*	45	0,20*
--------	-------	-----	----	-------

MAR				
Pendent	subzona	Ocupació ed. (%)	Verd integral (%)	Edific. (m2/m2)
< 30%	4.1.4	20	40	0,30
30<>50	4.1.5	15	45	0,25
50<>75	4.1.6	no	no	no
< 30%	4.2.4	20	40	0,30
30<>50	4.2.5	15	45	0,20
50<>75	4.2.6	15	45	0,20
< 30%	4.3.4	20	40	0,30
30<>50	4.3.5*	15*	45	0,20*
50<>75	4.3.6*	15*	45	0,20*

Les subzones 4.3.2*, 4.3.3* i 4.3.5*, 4.3.6* (assenyalades amb un asterisc) tenen les següents limitacions complementàries:

- ocupació màxima absoluta: 210 m2

- sostre màxim edificable: 340 m2

En parcel·les entre dos o més carrers seran d'aplicació els paràmetres, que en conjunt impliquin menys ocupació i edificabilitat, és a dir, els paràmetres "mar", llevat que es demostrï que, a causa de la geometria de la parcel·la, el límit es decanta clarament (més del 65% de la longitud total de l'indes a carrers) pel vessant muntanya, inclòs l'accés viari.

Article 165. Condicions de parcel·lació

1. PARCEL·LACIÓ

Les parcel·les urbanes edificades segons la seva adscripció a una determinada subzona, ateses les seves característiques, no es podran segregar.

Es reconeix la parcel·lació existent a l'entrada en vigor del PGOU. Únicament es permet la segregació d'una parcel·la quan tendeix a la formació de parcel·les més grans, però no es permet crear-ne de noves.

2. PARCEL·LES NO EDIFICABLES

No són edificables aquelles parcel·les:

- amb pendents mitjans superiors al 75 %.
- a les subzones 4.1.3 i 4.1.6 (les menors de 700 m2 i amb pendent mitjà superior al 50 %).

Article 166. Condicions d'edificació

Altura reguladora màxima

- 7 m. corresponent a PB+1, des del pla de referència que és el de la cota natural del terreny mesurada al centre de gravetat de la superfície en planta de la volumetria projectada.
- La cota del pla de referència mesurada al perímetre de la poligonal de projecció del volum no podrà excedir ni en més ni en menys 0,60 m de la cota natural del terreny (article 75.1).
- En una mateixa parcel·la es podrà definir fins a tres plans de referència contigus per tal d'adaptar la volumetria al terreny.
- Subzones amb pendents significatius: la definició del pla de referència i el càlcul de les distàncies entre si, en els termes definits al paràgraf anterior, no comportarà alçades totals superiors a:
 - 1,20 m per a subzones amb pendents <30%
 - 1,60 m per a subzones amb pendents >30%.
- En tot cas, el gàlib de l'edifici s'haurà d'inscriure entre els plans +7 m i -2 m respecte al pendent natural del terreny (article 75.1)



- Edificabilitat
- L'edificabilitat es calcularà a partir de la superfície de les plantes sobre rasant i la corresponent a cossos sortints, porxades i pèrgoles segons les normes d'edificació aïllada o edificació sobre parcel·la.(article 75.8)
- Planta soterrani
- L'ocupació de la planta soterrani podrà excedir un 10 % de l' ocupació real de la planta baixa de l'edifici principal.
 - En parcel·les amb pendent significatiu direcció mar (per sota de la rasant del carrer): la planta soterrani només podrà ocupar, com a màxim, l'ocupació de l'edifici principal.
 - Els nuclis de comunicació vertical (caixes d'escala i/o ascensor) entre la planta soterrani i l'edificació principal es podran fer soterrats fora de l'àmbit d'ocupació de la planta soterrani.
- Aparcament
- Subzona 4.0: 1 plaça / habitatge.
Subzona 4.1: 1 plaça / habitatge.
Subzona 4.2: 2 places / habitatge.
Subzona 4.3: 2 places / habitatge.
- L'aparcament és obligatori dins la parcel·la, amb un únic gual per parcel·la, amb la següent raó de mínims:
 - Els garatges en parcel·les amb pendent superior a normal (>15%) no hauran de complir les separacions mínimes a llindes laterals i hauran de mantenir una distància mínima d'1,50 m a carrer.
 - Per a les subzones 4.1.5, 4.2.5 i 4.2.6 el garatge se substituirà obligatòriament per aparcament a l'aire lliure que es podrà protegir amb una estructura desmuntable, mínima i sense paraments verticals.
- Edificacions auxiliars
- Computen als efectes de l'edificabilitat permesa (llevat de garatges en planta baixa si no es projecten places en planta soterrani i sempre que siguin les places obligatòries).
 - Previ acord entre veïns es podran adossar a llindes laterals construccions auxiliars (garatges, dipòsits, casetes d'eines, etc) sempre que la longitud de llinda construïda i compartida sigui inferior als 12 m, no es superi l'alçada de 2,50 m, les cobertes no siguin transitables i no hi hagi obertures sobre a llinda.
- Piscines privades
- Les distàncies mínimes a llindes amb els veïns seran de 2 metres.
 - Als efectes del càlcul de verd integral, tindran la consideració de superfícies impermeables.
- Tanques i murs
- Hauran de ser opaques fins a 0,60 m d'alçada i vegetals per damunt d'aquesta fins una altura màxima total d'1,40 m.
 - En parcel·les amb pendent significatiu (costat muntanya) les tanques d'obra podran tenir la mateixa alçada del garatge.
 - El mur podrà rematar-se amb una barana en el cas de formar-se terrassa per sobre del forjat del garatge.
- Cossos sortints
- Tindran un vol màxim d'1,50 m i en cap cas podran envair les faixes de separació establertes per a cada subzona entre les edificacions i els límits laterals de la parcel·la.
- Cobertes
- Seran de teula àrab o podran formar terrasses accessibles amb baranes amb mur opac.

Article 167. Tipus d'intervencions**Rehabilitació i manteniment**

- No estan sotmeses a normes particulars.

Gran reforma:

- Inclou les obres d'ampliació sempre que el volum resultant sigui conforme amb la norma.
- Com a criteri de principi caldrà adequar el volum disconforme a la norma o, alternativament, congelar la volumetria existent únicament en aquells paràmetres bàsics en què sigui disconforme (alçades, edificabilitat, ocupació) en els casos en què s'hagin aplicat els paràmetres dels plans parcials o instruments urbanístics aprovats amb anterioritat al PGOU que els eren d'aplicació.
- Cal preveure l'aparcament obligatori a l'interior de la parcel·la segons la norma general.
- El canvi d'ús unifamiliar a l'ús bi-familiar, allà on és admissible i hi ha un edificació aïllada existent, implica una llicència de gran reforma
- Les parcel·les dels tipus 4.2 i 4.3 que poden admetre l'ús bi-familiar han de mantenir els paràmetres generals i volumètrics corresponents a la zona d'origen.

Obra nova

- L'obra nova s'estarà a les condicions d'edificació regulades a l'article anterior.

Article 168. Transivitat

1. Les parcel·les amb pendents normals podran adscriure's a la subzona 4.A "unifamiliar parellada" i obtenir llicència seguint les seves normes particulars, sempre que es mantengui la mateixa densitat d'origen o de referència.

2. Les parcel·les amb pendents mitjans significatius (>15 %) no podran adscriure's a la subzona 4.A "unifamiliar parellada" en cap cas.

Article 169. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- residencial habitatge 1.1

B) Usos CONDICIONATS:

- residencial habitatge 1.2 (limitat a les condicions explicitades a la norma)
- habitatge turístic vacacional 3.2 (a les àrees compreses a les zones turístiques des Canutells i Binidali)

C) Usos PROHIBITS:

2. INCOMPATIBLES

- Seran usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats.
- A Binixiquer resta exclosa la implantació de qualsevol modalitat d'allotjament d'ús turístic.

Article 170. Subzona turística a la costa sud: Canutells

1. Correspon a les zones 4 del nucli des Canutells amb les definicions d'àmbits que concreten els plànols de la sèrie 3.

2. CONDICIONS DELS HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ

Són d'aplicació les normes generals que corresponen a l'aplicació de la zona 4 a la subzona corresponent en funció de mesura de parcel·la i pendents, i amb les limitacions derivades de l'aplicació del PTI:

- En cap cas l'edificabilitat neta serà superior a 0.35 m²/m².
- Altura reguladora màxima de l'edificació: planta baixa i un pis equivalent a 7 m.
- Parcel·la mínima i índex d'ús aplicable: en actuacions que es realitzin sobre parcel·les segregades amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial insular i qualificades com a habitatge unifamiliar aïllat pel planejament anterior, es respectarà la mida de les parcel·les existents i l'índex d'ús establerts en l'esmentat planejament (1 habitatge/500m²). En actuacions que es realitzin sobre parcel·les que, segons el planejament anterior, eren susceptibles de sustentar edificacions destinades a usos diferents als d'habitatge unifamiliar, l'índex d'ús de la parcel·la serà de 600 m² per cada nou habitatge que es pretengui construir, xifra que constituirà, així mateix, les dimensions mínimes de parcel·la, en cas que s'opti per segregar la parcel·la original i construir habitatges unifamiliars aïllats.



- S'admeten les agrupacions en condomini, d'acord amb el que estableix l'article 162.3 i les normes generals de la zona 4.

3. USOS

- Es permeten usos residencials (clau 1.1) i en habitatge turístic de vacances (clau 3.2) en tipologia unifamiliar aïllat.
- Els usos residencials es proposen només en habitatge unifamiliar aïllat (tipologia zonal 4; excloses expressament les tipologies 4.A i 4.B).

Article 171. Subzona turística a la costa sud: Binidali

1. Correspon a les zones 4 dels nuclis de Binidali amb les definicions d'àmbits que concreten els plànols de la sèrie 3.

2. CONDICIONS DELS HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ

Són d'aplicació les normes generals que corresponen a l'aplicació de la zona 4 a la subzona corresponent, en funció de mesura de parcel·la i pendents, i amb les limitacions derivades de l'aplicació del PTI:

- En cap cas l'edificabilitat neta serà superior a 0.35 m²/m².
- Altura reguladora màxima de l'edificació: planta baixa equivalent a 4 m.
- Parcel·la mínima i índex d'ús aplicable: en actuacions que es realitzin sobre parcel·les segregades amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla territorial insular i qualificades com a habitatge unifamiliar aïllat pel planejament anterior, es respectarà la mida de les parcel·les existents i l'índex d'us establerts en l'esmentat planejament (1 habitatge/1.000m²). En actuacions que es realitzin sobre parcel·les que segons el planejament anterior, eren susceptibles de sustentar edificacions destinades a usos diferents als d'habitatge unifamiliar, l'índex d'ús de la parcel·la serà de 600 m² per cada nou habitatge que es pretengui construir, xifra que constituirà, així mateix, les dimensions mínimes de parcel·la, en cas que s'opti per segregar la parcel·la original i construir habitatges unifamiliars aïllats.
- S'admeten les agrupacions en condomini, d'acord amb el que estableix l'article 162.3 i les normes generals de la zona 4.

S'hauran de tenir amb compte les següents excepcions:

- S'admetran parcel·les de menor superfície en els següents supòsits:
 - a. Parcel·les de menys de 1.000m² i superiors a 700m², reconegudes com parcel·les edificables en la parcel·lació aprovada en data 05.07.1983.
 - b. Parcel·les que inicialment formaven part de la parcel·lació però que van quedar seccionades posteriorment pel límit del sòl urbà i sòl rústic, les quals hauran de tenir una superfície mínima de 500 m² dins del sòl urbà.
- el coeficient d'edificabilitat a aplicar serà de 0,25 m²/m².

3. USOS

- Es permeten usos residencials (clau 1.1) i en habitatge turístic de vacances (clau 3.2) en tipologia unifamiliar aïllat.
- Els usos residencials es proposen només en habitatge unifamiliar aïllat (tipologia zonal 4; excloses expressament les tipologies 4.A i 4.B).
- S'admet l'ús comercial, dedicat a la venda al detall, amb les següents limitacions:
 - L'edificabilitat màxima permesa per a aquest ús es de 150m²/ local
 - Només s'admetrà un comerç en tota la urbanització o sector

SECCIÓ SEGONA SUBZONA 4.A: UNIFAMILIARS PARELLADES

Article 172. Definició

Condicció particular de les tipologies d'edificacions aïllades en parcel·la pròpia i jardí particular en les quals la volumetria principal de dos habitatges amb llinda comuna es projecta compartint una paret i per tant passant a ser volumetries a tres vents.

En tot allò no definit específicament, seran d'aplicació les normes de la zona 4.

En el desplegament normatiu del Pla són tipologies previstes pel desenvolupament del sòl urbanitzable programat.

Article 173. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada a la seva parcel·la per a ús unifamiliar o similar amb una utilització dels espais lliures privats per jardins o altres usos

complementaris. Es presenten en agrupacions en diverses illes o per carrers. Les agrupacions es caracteritzen per la relativa homogeneïtat de les parcel·les: dimensió, proporció, disposició topogràfica, etc. El manteniment d'aquestes característiques és essencial pel bon funcionament del model. Cal que hi hagi unitat de projecte dels dos habitatges que comparteixen l'inda.

Es permetrà la conversió en unifamiliar parellada sempre que els habitatges que comparteixen l'inda es projectin i construeixin simultàniament.

Article 174. Condicions de parcel·lació i d'edificació

- Seran d'aplicació les normes de la zona 4 i les corresponents al tipus en funció de l'amplària de parcel·la i superfície.
- Les parcel·les amb pendents significatius (>15 %) no podran adscriure's a la zona 4.A "unifamiliar parellada" en cap cas.
- Els garatges es podran agrupar lliurement.
- La tanca entre les dues parcel·les parellades és lliure, de comú acord entre els veïns afectats.
- Les piscines es podran disposar lliurement, respectant les lindes amb tercers parcel·les.

SECCIÓ TERCERA SUBZONA 4.B: CASES BIFAMILIARS.

Article 175. Definició

Condicció particular de les tipologies de cases aïllades en parcel·la pròpia i jardí particular en les quals la volumetria principal permet l'ús simultani de dues famílies.

Aquestes normes afecten parcel·les amb edificacions existents unifamiliars (corresponents a la clau 3b1 "manzana de casas aisladas unifamiliar" del PGOU anterior.) en situació molt integrada al teixit urbà.

Tanmateix, la part de l'illa de cases més oriental i sobre el passeig marítim (amb la qualificació de 7a del Polígon d'Actuació 3 "Sa Punta" de l'anterior PGOU) passa a qualificar-se de subzona 4.B per coherència morfològica amb la resta de l'illa de cases i en especial atenció a l'impacte paisatgístic del lloc.

En el desplegament normatiu del Pla són tipologies previstes pel desenvolupament del sòl urbanitzable programat.

Article 176. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada a la seva parcel·la per a ús de dues famílies amb una utilització dels espais lliures privatis per a jardins o altres usos complementaris. Es presenten en agrupacions a diverses illetes de cases o caracteritzant carrers. Les agrupacions es caracteritzen per la relativa homogeneïtat.

Article 177. Condicions de parcel·lació

En sòl urbanitzable, caldrà garantir:

- Que el pendent mitjà de la parcel·la sigui inferior al 20 %.
- Ample mínim de parcel·la : 19 m.
- Superfície mínima de parcel·la: 610 m2.

Les parcel·les urbanes adscrites es podran parcel·lar si les parcel·les resultants compleixen els paràmetres mínims exigibles a l'apartat anterior i a l'article 178.

Article 178. Condicions d'edificació

Altura reguladora

Edificabilitat

- 10 m. des del pla de referència que és el de la cota natural del terreny.
- Núm. de plantes: planta baixa, una planta pis i àtic
- Es permetrà una planta àtic per damunt del forjat que cobreix la planta pis amb les següents condicions:
 - ocuparà un màxim del 20 % de l'efectiva ocupació de les plantes inferiors
 - es coronarà amb coberta plana.
- Edificabilitat neta: 0,60 m2 de sostre per metre quadrat de sòl.





- Ocupació
- L'edificació podrà ocupar, com a màxim el 27 % del total de la superfície amb una limitació màxima absoluta de 250 m² de sòl.
 - Un mínim del 35 % de la superfície no ocupada per l'edificació haurà de tenir la consideració de verd integral (article 71.8)
- Distàncies
- A carrer: 5 m.
 - A la resta de l'indes: 3 m.
- Cossos sortint
- El vol màxim dels cossos sortints serà d'1,50 m sense envair l'espai de distàncies a l'indes dels veïns.
- Cobertes
- De teula àrab, si són inclinades.
 - Es podran formar terrasses accessibles.
- Planta soterrani
- L'ocupació de la planta soterrani podrà excedir un 10 % la ocupació real de la planta baixa de l'edifici principal.
- Aparcament
- Aparcament obligatori dins de parcel·la, amb un sol gual per parcel·la, amb la següent raó de mínims: 2 places / habitatge.
- Edificacions auxiliars
- Computen als efectes del càlcul de l'edificabilitat permesa (excepte garatges a planta baixa si no es projecten places en planta soterrani).
 - Alçada màxima: 3,50 m sobre el pla de referència.
 - Previ acord entre veïns, es podran adossar a l'indes construccions auxiliars (garatges, dipòsits, casetes d'eines, etc) sempre que la longitud de l'indes construït i compartit sigui inferior als 12 m, no es superi l'alçada de 2,50 m, les cobertes no siguin transitables i no hi hagi obertures sobre el l'indes.
- Piscines privades
- Les distàncies mínimes a l'indes amb els veïns seran de dos metres.
- Tanques i murs
- A carrer, opaques fins 0,60 m d'alçada i vegetals per damunt d'aquesta fins una altura màxima total de 1,40 m.
 - En parcel·les amb pendent significativa (costat muntanya) les tanques d'obra podran tenir la mateixa alçada del garatge.

A continuació es relaciona l'índex d'intensitat d'ús residencial per a les subzones 4B que s'identifiquen als plànols normatius:

Subzona 4B	Índex Intensitat Ús (habitatge/m ²)
Parcel·les qualificades com a 3b1 del PGOU anterior	1/100
Parcel·les qualificades com a 7a del polígon PA 3 "Sa Punta" del PGOU anterior	1/350

Article 179. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTIC:

- residencial habitatge 1.2

B) Usos CONDICIONATS:

- residencial habitatge 1.1 (amb les condicions que s'expliciten a la normativa)

C) Usos PROHIBITS:

2. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics i compatibles) ni a la llista d'usos condicionats.

CAPÍTOL VI. ZONA 5: CASES UNIFAMILIARS EN RENGLLE.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS ZONA 5

Article 180. Definició

1. Comprèn extensions residencials de moderada densitat que van ser a l'origen del model de la ciutat jardí anglosaxona i de les siedlungen alemanyes. Consisteixen en trams de cases basades en les tipologies d'habitatges unifamiliars seriatos.

2. En el desplegament normatiu del Pla són tipologies previstes per al desenvolupament del sòl urbanitzable programat.

Article 181. Tipus d'ordenació

Adscrita, en termes generals, a l'ordenació d'edificació sobre parcel·la. Edificació en rengles sobre la base d'una subdivisió parcel·laria per a ús unifamiliar o similar, amb una utilització dels espais lliures privats o comunitaris per jardins o altres usos complementaris. Es presenten en agrupacions per illes o per carrers. Les agrupacions es caracteritzen per la relativa homogeneïtat de les parcel·les (dimensió, proporció, disposició topogràfica, etc.). El manteniment d'aquestes característiques és essencial per al bon funcionament del model.

Article 182. Subzones

La identificació de les subzones i el desplegament normatiu és implícit llevat del que fa referència a les subzones amb normes pròpies anteriors. No es concreta amb claus als plànols normatius, sinó en aquestes Normes.

5.1. SUBZONES AMB NORMES PRÒPIES ANTERIORS

Es correspon amb els àmbits o sectors següents:

- Cronista Riudavets (UA1 "Cronista Riudavets" del antic PGOU).
- Jardins Malbúger (UP2 "Carretera de Sant Lluís- Polígon 3.1-de l'antic PGOU)
- Sínia Costabella, (UP1a Passeig de Circumval·lació-Sínia Costabella de l'antic PGOU)
- Carrer Capdepera (UA11 "Plaça Eivissa" de l'antic PGOU)

Els són d'aplicació els paràmetres dels plans parcials o instruments urbanístics aprovats amb anterioritat al PGOU pel que fa a les intervencions de completament i per a les d'eventual substitució incorporats a l'ANNEX III de les Normes i enumerats a les Disposicions Transitòries d'aquest Pla.

5.2. SUBZONES EN RENGLES SUBURBANS EXISTENTS

S'assimilen a aquesta categoria les cases en rengle existents en estructura suburbana sobre camins i carreteres (generalment antigues tipologies 2c, fileres de cases) realitzades en trams de caràcter unitari. Les normes específiques es concretaran als articles corresponents.

5.3. SUBZONES EN NOUS DESPLEGAMENTS

Els paràmetres específics de desplegament d'aquests tipus d'ordenació en les noves àrees en què s'estableixi serà competència del planejament derivat que concretin les determinacions generals d'aquest PGOU.

Article 183. Condicions generals de parcel·lació

- En subzona 5.2 "rengles suburbans existents", la parcel·la tindrà un ample mínim de 5,00 m.
- En subzona 5.3 "nous desplegaments", la parcel·la tindrà un ample mínim de 6 m.
- La superfície mínima de parcel·la serà de 80 m².
- El nombre mínim d'unitats parcel·laries formant rengle (unides per l'indes comunes)serà de 4.
- Si l'amplària de parcel·la és superior a 6,50 m, es permet l'ús bifamiliar (dues famílies en una parcel·la cadastral).
- Es permet la formació de condominis sobre la base, com a mínim, de respectar les condicions de densitat, edificabilitat, ocupació i



parcel·la mínima que en cada cas s'estableixin.

- El planejament derivat podrà establir condicions més precises per als nous desplegaments.

Article 184. Condicions d'edificació

Pla de referència

- Subzones 5.1 i 5.2: el que es dedueix de la seva disposició real.
- Subzona 5.3: el planejament derivat definirà l'adaptació topogràfica

Altura reguladora

- S'amidarà des del pla de referència i amb independència de l'amplària de carrer.
- Alçada reguladora màxima: 10 m corresponent a PB + 1 + àtic (màxim 30 % de l'ocupació de la planta pis i prohibició d'entresolats).
- Cases de s'Atenu fitxa del Catàleg de patrimoni arquitectònic T-22/6 (subzona 5.2) la planta pis ha de regular la línia de façana fins a 13 m de l'eix de carrer. Només es permet la planta pis, no l'àtic.

Fondària edificable

- Especificada als plànols normatius.
- Per defecte, 14 m comptats des de la façana a carrer principal de l'edifici.

Ocupació

- Objecte de possible definició en planejament derivat.
- Edificació auxiliar en planta baixa als patis posteriors: màxim 30 m².

Aparcament

- Rengles suburbans existents (subzona 5.2) i Nous desplegaments (subzona 5.3) resta prohibit l'aparcament de vehicles en planta soterrani quan serveix individualment cada parcel·la i implica gual de cada parcel·la a carrer. Es permetrà en planta soterrani només si es tracta de garatges amb accés mancomunitat (rampa i gual a carrer) per a un nombre mínim de 6 parcel·les.
- La subzona 5.1 Normes pròpies anteriors que tinguin rampes individuals per a garatge passaran a tenir la condició de disconformes i s'hauran de regularitzar en cas de demanar llicències d'obra nova. La planta soterrani es podrà reconvertir a sostre amb funcions complementàries d'extensió de l'habitatge. Els jardins/patis davanters podran acollir l'aparcament cobert amb solucions tipus pèrgola
- Subzona 5.2 Rengles suburbans existents: 1 plaça per parcel·la (amb independència de l'ús unifamiliar o bi-familiar) si es proposa obra nova.
- Subzona 5.3 Nous desplegaments: 1 plaça per habitatge.

Jardins/patis privats davanters

- Seran obligatoris en la Subzona 5.3 Nous desplegaments i tindran la consideració de verd integral (si no s'expressa altrament).

A continuació es relaciona l'índex d'intensitat d'ús residencial per a les subzones 5 que s'identifiquen als plànols normatius:

Subzona 5	Índex Intensitat Ús (habitatge/m ²)
5.1 Cronista Riudavets	1/169
5.1 Jardins de Malbúger	1/144
5.1 Sinya Costabella	1/137
5.1 c/Capdepera	1/230
5.2 Cases de s'Ateneu i Carretera St. Lluís	1/80
5.2 St. Climent	1/164

Article 185. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS



1. CARACTERÍSTICS:

- residencial habitatge 1.1

B) Usos CONDICIONATS

- residencial habitatge 1.2 (si és possible segons normes)
- comercial 5 (és permet compatible amb la residència i en planta directament oberta al carrer)
- oficines i administració 6 (ídem 5)
- restauració 7 (ídem 5)
- cultural i cívic 14 (a l'existència d'una demanda local real)
- religiós 15 (a l'existència d'una demanda local real)
- tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)
- sanitari-assistencial 11 (sempre que no impliqui buidats incompatibles amb la naturalesa tipomorfològica de la zona i compliment de la normativa sectorial)
- educatiu 12 (compliment de la normativa sectorial)
- esportiu 13 (ídem 11, si no és a l'aire lliure)
- aparcament 16 (limitat a les condicions explicitades a la norma)
- serveis 17 (és permet compatible amb la residència i en planta directament oberta al carrer)

En tots els casos, l'Ajuntament haurà de demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa i donar audiència pública als veïns.

C) Usos PROHIBITS

2. INCOMPATIBLES:

Són usos prohibits aquells que no figuren a la llista de característics ni a la de condicionats.

SECCIÓ SEGONA SUBZONA 5.P: CASES-PATI

Article 186. Definició

1. Cas específic de les tipologies de cases unifamiliars, en parcel·la pròpia i jardins particulars que desenvolupen principalment la volumetria en una planta, la planta baixa. En aquesta planta s'admet una important ocupació de sòl i portar el volum edificat, amb condicions, fins a les llindes.
2. En el desplegament normatiu del Pla són tipologies previstes per al desenvolupament del sòl urbanitzable programat.

Article 187. Tipus d'ordenació

El projecte arquitectònic d'una parcel·la pot ser autònom respecte de les pròximes. Es presenten en agrupacions per illes de cases, per carrers o en forma de condomini. Les agrupacions es caracteritzen per la relativa homogeneïtat de les parcel·les (dimensió, proporció, disposició topogràfica, etc). El manteniment d'aquestes característiques és essencial per al bon funcionament del model. El desplegament normatiu d'aquesta subzona es concretarà en les disposicions específiques de cada planejament derivat.

Article 188. Condicions de parcel·lació

- Ample mínim: 10 m
- Superfície mínima: 220 m²
- La parcel·la mínima serà la que determini el planejament derivat.

Article 189. Condicions d'edificació

- | | |
|-------------------|---|
| Altura reguladora | <ul style="list-style-type: none">• 6,50 m, que correspon a planta baixa i planta pis.• Prohibició d'entresolats. |
| Ocupació | <ul style="list-style-type: none">• El màxim serà el 70 % de la superfície de la parcel·la.• El 30 % d'espai lliure restant, haurà de ser verd integral. |

- Distàncies
- S'han de respectar les distàncies a carrer i a llinda posterior.
 - A carrer: no és permesa l'ocupació en PB a una distància inferior a 2 m en tots els seus punts.
 - A llinda posterior: a la zona de separació de 5 metres només es permetrà l'ocupació d'un 50% d'aquesta superfície sense superar, en cap cas, la meitat del front edificable.
- Principi d'adaptació topogràfica
- Criteri general de definició de les condicions d'assentament dels volums edificables als efectes de minimitzar l'impacte visual i paisatgístic. A les parcel·les que per diverses circumstàncies tenen una orografia accidentada, el pla de referència s'establirà amb la màxima proximitat possible a la cota del terreny natural sobre la qual es desplega el nou volum, seguint el principi de màxima adaptació al terreny natural pre-existent.
 - El planejament derivat en fixarà les característiques específiques per a cada àrea.
- Planta baixa
- Definida a cada parcel·la, en funció del perfil del carrer d'accés i de la cota del terreny natural.
 - Es pot desenvolupar en plans horitzontals esgraonats per adaptar-se a les condicions d'inclinació del pla de referència.
 - El planejament derivat o unitats de gestió definiran detalladament el pla de referència.
- Planta pis
- Superfície màxima: el 20 % de la superfície de la planta baixa.
 - S'ha de projectar dins la projecció de la planta baixa.
 - Aquest volum edificat només pot fer llinda amb forma de mitgera amb un veí.
 - Separació mínima a l'altra mitgera: 3 m.
- Edificació auxiliar
- No es permet.
 - Es permet únicament a la zona de separació a carrer desenvolupar construccions auxiliars, porxades i/o pèrgoles. Però cal que respectin el caràcter de construccions afegides a l'edifici principal. En aquest sentit és obligat l'ús de materials amb tractament lleuger (fusta o assimilats, metalls i planxes de diversa composició, vidre, etc). Queda expressament prohibida la paret de pedra, formigó i obra cuita o similar, i la utilització de tot tipus de morters
 - L'edificació auxiliar en PB en el front davanter tindrà un màxim de 10 m2.
- Aparcament
- S'ha de preveure dins el domini privat, a raó d'una plaça, com a mínim, per habitatge.
 - Quan el garatge és directe (amb gual individual) de cada parcel·la a carrer, es prohibeix en planta soterrani.

Article 190. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- residencial habitatge 1.1

C) Usos PROHIBITS

2. INCOMPATIBLES:

La resta són usos prohibits.

CAPÍTOL VII. ZONA 6: EDIFICIS PLURIFAMILIARS AÏLLATS I EN PARCEL·LES.

Article 191. Definició

En el desplegament normatiu del Pla són les tipologies previstes per al desenvolupament dels habitatges en edificis plurifamiliars del sòl urbanitzable programat. S'hi inclouen, indistintament, les tipologies en bloc lineal, les tipologies torre i totes les variants híbrides intermèdies.

Article 192. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada a la seva parcel·la per a ús plurifamiliar, amb una utilització dels espais lliures privats per a jardins o altres usos complementaris. Es presenten en forma d'edificis en alçada, però amb una relació entre ells i/o amb el carrer derivada de les normes particulars de cada zona. Es recull les 3.b.2. del planejament anterior (illa de cases plurifamiliars aïllades), fenomen residual que prové de la densificació de parcel·les de casa amb jardí, atenent el valor determinant de la triple condició de cases plurifamiliars, en el context d'edificis a quatre vents en parcel·la pròpia i amb un caràcter singular.

L'assignació de la subzona ve determinada per les disposicions de l'article següent.

Article 193. Subzones

6.1 SOLARS URBANS: parcel·les amb edificacions existents o sense aquestes, consolidades en sòl urbà

6.2 NOVES PARCEL·LES: resultat de planejament derivat o unitats de gestió

6.3 AMB NORMES PRÒPIES ANTERIORS, a les què els hi són d'aplicació els paràmetres dels plans parcials o instruments urbanístics aprovats definitivament amb anterioritat al PGOU, incorporats a l'ANNEX III de les Normes i/o enumerats a les Disposicions Transitòries d'aquest Pla.

Article 194. Condicions de parcel·lació

- | | |
|-------------------|--|
| Façana mínima | <ul style="list-style-type: none">• 20 m. |
| Superfície mínima | <ul style="list-style-type: none">• 400 m2 en les qualificacions anteriors (3.b.) o en subzona 6.1 solars urbans• 600 m2 per a les de nova creació en planejament derivat o unitats de gestió (subzona 6.2) |

Article 195. Condicions d'edificació

- | | |
|-------------------|---|
| Ocupació | <ul style="list-style-type: none">• Subzona 6.1: 40 %.• Subzona 6.2: a definir en les parcel·les resultat de planejament derivat o unitats de gestió. |
| Pla de referència | <ul style="list-style-type: none">• El de la cota natural del terreny mesurada al centre de gravetat de la superfície en planta de la volumetria projectada.• La cota del pla de referència mesurada al perímetre de la poligonal de projecció del volum no podrà excedir ni en més ni en menys 0,60 m de la cota natural del terreny.• En parcel·les amb pendents significatius la seva definició i el càlcul de la desviació de la seva cota respecte la cota natural del terreny (article 75.1), en els termes definits al paràgraf anterior, no comportarà alçades superiors a:<ul style="list-style-type: none">• 1,20 m per parcel·les en pendents <30%• 1,60 m per parcel·les en pendents >30%. |
| Altura reguladora | <ul style="list-style-type: none">• Subzona 6.1: 13 m, equivalent a planta baixa i tres pisos, mesurats des del pla de referència en les excepcions que s'expliciten en els plànols normatius (sèrie 3)• Subzona 6.2: es definirà en cada cas. |
| Distàncies | <ul style="list-style-type: none">• Llindes amb veïns: 3 m.• Separació a alineació de carrer:• Subzona 6.1: 5 m• Subzona 6.2: es definirà en cada cas. |
| Edificabilitat | <ul style="list-style-type: none">• Subzona 6.1: l'edificabilitat neta serà igual o inferior a 1m2 de sostre / m2 de sòl.• Subzona 6.2: es definirà específicament en cada cas amb les limitacions generals pròpies del règim de sòl. |



- Cossos sortints
- Subzona 6.1: vol màxim: 1,50 m.
 - No s'admeten cossos sortints respecte l'alineació de vial.
 - S'admeten respectant les distàncies de separació.
 - Els tancats computaran als efectes del volum edificable en els termes explicats a les normes comunes per a edificació aïllada o edificació sobre parcel·la.
 - A la façana posterior no podran sobresortir de la profunditat edificable màxima establerta.
- Planta soterrani
- La seva ocupació podrà excedir fins a un 50 % de la de l'edifici principal en planta baixa.
- Aparcament
- Obligatori dins la parcel·la, amb un sol gual per parcel·la, amb la proporció d'1,5 places / habitatge, com a mínim.
 - Subzona 6.2: les parcel·les resultants de planejament derivat o unitats de actuació podran definir altres condicions específiques de desplegament de l'aparcament en superfície o soterrat en funció de les condicions d'ordenació específiques.
- Edificacions auxiliars
- S'admeten.
 - Computen als efectes del càlcul de l'edificabilitat.
 - Alçada màxima: 3,50 m sobre el pla de referència.
 - Previ acord entre veïns, es podran adossar a llindes laterals construccions auxiliars (garatges, dipòsits, casetes d'eines, etc) sempre que la longitud de llinda construïda i compartida sigui inferior als 12 m., no es superi l'alçada de 2,50 m., les cobertes no siguin transitables i no hi hagi obertures sobre la llinda.
- Verd integral i piscines privatives
- Superfície mínima de verd integral, el 30% del total de la parcel·la (article 71.8).
 - Piscines: distàncies mínimes a veïns: 2 m.
- Tanques i murs
- A carrer, seran opaques fins a 0,60 m d'alçada i vegetals per damunt.
 - En parcel·les amb pendent significatiu (costat muntanya) les tanques d'obra podran tenir la mateixa alçada del garatge.

Article 196. Condicions d'edificació**Gran reforma**

- Inclou obres d'ampliació sempre que el volum resultant sigui conforme a la norma.
- Cal adequar el volum disconforme a la norma o, alternativament, congelar la volumetria existent en tots els aspectes en què sigui disconforme (alçades, distàncies, ocupació, etc).
- Cal preveure l'aparcament obligatori a l'interior de la parcel·la segons la norma general.

Article 197. Condicions de densitat

A continuació es relaciona l'índex d'intensitat d'ús residencial per a les subzones 6 que s'identifiquen als plànols normatius:

Subzona 6	Índex Intensitat Ús (habitatge/m2)
6.1 Solars urbans	1/80
6.3 Punta d'es Rellotge	1/174
6.3 Illa 3.1 Psg. Circumval.lació	1/181
6.3 Illa 3.2 Psg. Circumval.lació	1/69
6.3 Illa 3.3- 3.4 Psg. Circumval.lació	1/76
6.3 Sinia Morera	1/60
6.3 Malbúger	1/79

En qualsevol cas la superfície d'habitatge mínim s'estableix en 45 m2 útils per habitatge.

Article 198. Condicions de transitivitat

Les zones verdes privades qualificades com a 6j en els plànols normatius sèrie 3, corresponen a la part de la parcel·la d'ús hotel·ler obligatori pel PGOU/1987 (antiga clau 5H a Cala Llonga) no ocupada per l'edificació i que només podran destinar-se d'acord amb el que determinava el PGOU/1987 a jardins i àrees esportives o recreatives comunitàries.

Els solars de la UA 6 "Sinya Morera" pendents de construir sobre l'avinguda Francesc Femenies, hauran de deixar lliure, construir i urbanitzar una vorera suplementària, a l'interior del sector de planejament, d'amplària constant de 5,60 m tot al llarg de l'avinguda. Les plantes baixes sobre aquesta vorera no es podran destinar a ús residencial.

Article 199. Condicions d'ús**A) Usos ADMESOS****1. CARACTERÍSTIC:**

- Residencial habitatge 1.3 (excepte en les zones turístiques)

B) CONDICIONATS:

- residencial col·lectiu 2 (excepte en zones turístiques en les condicions que s'expliciti).
- hotel·ler 3 (condicionats a l'article 62 i 63 d'aquestes Normes)
- comercial 5 (es permet compatible amb la residència, en planta directament oberta al carrer i amb les limitacions específiques sectorials).
- oficines i administració 6 (es permet compatible amb la residència, en planta directament oberta al carrer).
- restauració 7 (idem 6)
- cultural i cívica 14 (idem 6)
- religiós 15 (idem 6)
- tallers 9.1 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)
- sanitari-assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial)
- educatiu 12 (idem 11)
- esportiu 13 (només pel que fa a activitats que garanteixen realitzar-se íntegrament en locals tancats, convenientment insonoritzats segons les normes vigents).
- aparcament 16 (limitat a les condicions explicitades a la norma)
- serveis 17 (es permet compatible amb la residència)

En tots els usos condicionats, l'Administració municipal haurà de demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa i donar audiència pública als veïns.

C) Usos PROHIBITS:**2. INCOMPATIBLES**

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics) ni a la llista d'usos condicionats.

CAPÍTOL VIII. ZONA 7: CONJUNTS AMB ORDENACIONS ESPECÍFIQUES.**Article 200. Definició**

Correspon a situacions i/o àrees amb agrupacions de parcel·les o de teixits amb marcades característiques pròpies recollides pel planejament vigent en alguns casos i en altres a les quals pertoca un reconeixement de la seva especificitat amb un tractament urbanístic adient.

Article 201. Tipus d'ordenació

- Molt variada, en funció de la subzona i la situació que contemplin.
- S'identifiquen tantes subzones com situacions i/o unitats tipològiques. En cada cas s'indica l'adscripció general a tipus d'ordenació.
- Es defineixen condicions i paràmetres específics en cada cas, amb referències per analogia en tot allò no especificat.
- En alguns àmbits de nuclis urbans característics s'expliciten normes de transitivitat.
- La identificació de les subzones és explícita als plànols normatius de la sèrie 3

Article 202. Conjunts amb planejament derivat anterior

Els sectors anomenats conjunts amb planejament derivat anterior són aquells enumerats en la disposició transitòria primera i els incorporats a l'ANNEX III d'aquestes Normes. Es tracta dels següents casos:

- Sectors on es deixa vigent el planejament derivat (UA, ED, PERI, PP i PE)
- Sectors on es deixa vigent la normativa corresponent a modificacions puntuals del PGOU de l'any 87 que s'integren en la Revisió del PGOU.
- Sectors desenvolupats per plans parcials que per haver complert totes les seves obligacions aquests Revisió classifica de sòl urbà i integra dins del seu contingut normatiu".

L'índex d'intensitat d'ús residencial per als esmentats sector que s'identifiquen als plànols normatius com a zona 7 és el següent:

Subzona 7	Índex Intensitat Ús (habitatge/m2)
7. antiga UA 2a Quarters de Santiago	1/31,8
7. antiga UA 2b Quarters de Santiago	1/33,8
7. antiga PA 1 Sinia Es Muret	1/54

Article 203. Subzona 7.1: GESA

1. DISPOSICIONS GENERALS

- Tal i com s'identifica als plànols normatius, s'exclouen d'aquesta subzona els carrers i altres espais lliures de menor entitat de l'àmbit.
- Es proposa el manteniment i la rehabilitació de les cases existents, de tipus unifamiliar en filera.
- La modificació de l'ordenació que es reconeix només es podrà dur a terme mitjançant l'aprovació d'un PERI de tot el conjunt.
- En situacions particulars o diferenciades, el corresponent estudi de detall permetrà una aplicació adequada d'aquesta norma.
- Per a tot allò que no s'especifica en aquesta norma és d'aplicació el corresponent als tipus 5, cases unifamiliars en rengle.

2. CARACTERÍSTIQUES DE L'ORDENACIÓ ACTUAL

- Ocupació: fins al 57 % de la parcel·la.
- Parcel·la mínima: entorn de 142 m2, en tot cas, segons la geometria cadastral actual.
- Sostre construït en planta baixa: 81 m2.
- Sostre construït total: 137 m2.
- Índex d'intensitat d'ús : 1habitatge/142 m2.

3. TIPUS D'INTERVENCIÓ

- Rehabilitació: es fomenta per ser l'opció més adient.
- Gran reforma: es permet un creixement fins a 157 m2 de sostre construït total per parcel·la, és a dir, 20 m2 més, aproximadament, que els actuals però tots ells despleats en planta baixa i amb coberta plana. No es permet el canvi d'ús, ni la conversió en bi-familiars.
- Obra nova: el volum edificat haurà de tenir idèntica configuració que l'existent i només es permetrà construir fins a 145 m2.
- Tota modificació de la parcel·la per addició implicarà un expedient de PERI.

Article 204. Subzona 7.2: Parcel·les amb volumetria específica

- El criteri general és el de congelació de volums i reconeixement d'usos actuals: es manté l'envoltant de les edificacions en l'estat en el qual es troba en el moment de l'aprovació del PGOU.
- En cas de substitució de l'edificació o de gran reforma caldrà respectar la restricció derivada del manteniment del volum i usos i elaborar un estudi de detall.
- Per a la resta de paràmetres serà d'aplicació la norma corresponent a la zona equivalent per analogia tipomorfològica, en cada cas.

Article 205. Subzona 7.3: Polígon Verge de Gràcia

1. DISPOSICIONS GENERALS

- Conjunt que representa l'aplicació dels principis dels grups d'habitatge econòmic amb unitat de temps i de gestió. Es presenta a Maó en un conjunt d'habitatges de petita dimensió.
- Es normalitza la incorporació als sistemes generals urbans dels carrers i passos d'accés i com a jardins particulars els altres espais

menors i residuals de protecció de les plantes baixes identificats als plànols normatius.

- Es proposa, en tots els casos, el manteniment de les condicions de volum, ocupació, densitat i usos dels edificis existents, de tipus blocs aïllats.
- Índex d'intensitat d'ús : 1habitatge/30 m2.
- Per a tot allò que no s'especifica en aquesta norma, és d'aplicació el corresponent a la clau 6, edificis de pisos aïllats i en parcel·la.

2. TIPUS D'INTERVENCIÓ

- Es permet la rehabilitació.
- No es permet l'increment de la densitat existent, ni la incorporació de nous usos.
- Tota operació que impliqui impacte al paisatge urbà haurà de realitzar-se en el context d'un tractament i/o estudi de conjunt del polígon.
- Obra nova: s'admet com una operació de remodelació que s'haurà de vehicular mitjançant PERI de tot el conjunt.

Article 206. Subzona 7.4: Sant Antoni

Es correspon a les qualificacions establertes per la modificació puntual número 42 del PGOU/1987 en l'àmbit del nucli urbà residencial de Sant Antoni, aprovat definitivament per la Comissió Insular d'Urbanisme de data 1 de juliol de 2002, ordenances incorporades a l'ANNEX III de les Normes i enumerades a les Disposicions Transitòries d'aquest Pla.

En tot allò no descrit en aquesta modificació seran d'aplicació els paràmetres generals d'edificació aïllada o edificació sobre parcel·la i, en general, els corresponents a la clau 4 "cases unifamiliars aïllades en parcel·les".

L'índex d'intensitat d'ús residencial per a l'esmentat sector que s'identifica als plànols normatius com a zona 7.4 Sant Antoni és el següent:

Subzona 7.4	Índex Intensitat Ús (habitatge/m2)
Parcel·les 4d Sant Antoni	1/250
Parcel·les 4e Sant Antoni	1/400

Les zones verdes privades d'aquesta subzona (qualificades com a 7j en els plànols normatius de la sèrie 3) quedaran també regulades per les ordenances per a l'àmbit de Sant Antoni que s'adjunten a l'ANNEX III.

Article 207. Subzona 7.5: S'Alqueria Cremada

Enclavament d'establiments molt heterogenis que s'incorporen al règim de sòl urbà situats pròxims a la cruïlla de La Salle, sobre el carrer Vassallo i sobre l'inici del camí de Baix.

Es proposa mantenir el seu caràcter per la via del reconeixement dels paràmetres de l'edificació. El criteri general és el de congelació de volums i reconeixement d'usos actuals, mantenint l'envoltant de les edificacions en l'estat en què es troben en el moment de l'aprovació del PGOU.

Es promouen les iniciatives directes de rehabilitació i manteniment.

Les obres de gran reforma i obra nova es permetran sempre que es mantengui la parcel·lació existent, es respecti la restricció derivada del manteniment del volum, amb la possibilitat d'ampliació únicament per adaptar-se a les condicions d'habitabilitat.

Article 208. Subzona 7.6: Aldea turística de Cala Llonga

El conjunt definit com l'antiga aldea turística s'ha d'integrar a l'entorn de Cala Llonga i respectar-ne les característiques. L'ordenació definitiva de la parcel·la ha de considerar el compromís de la seva posició entre les cases unifamiliars aïllades/adossades de l'entorn i el sòl rústic protegit, així com l'impacte paisatgístic de la intervenció.

Un estudi de detall concretarà l'edificació, atenent els següents paràmetres:

- Superfície de la parcel·la: 26.080 m2
- Sostre màxim edificable: 5.637 m2t
- Ús: Residencial.
- Densitat: 38 Ud vivenda
- Índex intensitat ús: 1habitatge/686m2
- Tipologia: Aïllada / Alineació a vial





- Alçada màxima: 7 m amidats des del punt més desfavorable de la cota natural del terreny, segons ve definida a l'article 75.1
- Nombre màxim de plantes 2 plantes (PB + 1 P)

Condicions:

- Prohibida la planta soterrani
- Coberta plana i prohibició dels aprofitaments privatis
- Reculada de l'edificació a totes les llindes: 9 m.
- El color blanc serà el predominat de façana
- Enjardinament amb espècies autòctones de baix recurs hídic
- El viari interior de la parcel·la haurà de mantenir una rasant per sota de la rasant natural del terreny en cada punt.

En tot allò no especificat seran d'aplicació les normes definides al capítol V, "cases unifamiliars aïllades en parcel·les" corresponent a la clau 4.

Article 209. Subzona 7.7: Nucli tradicional de Sant Climent

1. DEFINICIONS I NORMES GENERALS.

El nucli històric de Sant Climent es configura mitjançant un traçat de teixit de carrers amb plaça que destaca pel valor històric del conjunt i que correspon a les zones 1c del PGOU anterior. Es proposa la conservació i desplegament dels seus trets morfològics fonamentals i de les tipologies edificatòries característiques, mitjançant la adopció d'una clau específica.

Al nucli urbà s'identifiquen altres zones i sistemes que s'homologuen segons les categories i la classificació general del Pla, i així s'especifiquen als plànols normatius.

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

- El tipus d'ordenació és el d'edificació tancada o segons alineació de vial compartint les determinacions comunes a la zona 2: carrers de cases.
- Regiran les disposicions de la zona 2 (incloses les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica) llevat del que s'especifica a continuació:
 - Alçada reguladora màxima: PB + 1 planta pis, amb un màxim de 7 m.
 - L'alçada màxima de la planta baixa no serà, en cap cas, superior a 3,70 m.
 - Es permet una planta soterrani però no accessible des del carrer.
 - Pati posterior, obligatori i de 3,50 m de profunditat i tota l'amplària, com a mínim. En casos de cap de cantó es considerarà com a front de façana la de dimensió menor o la consolidada per l'edificació principal; per tant, el pati posterior es considerarà com el que es recolza a la llinda oposada.
 - Fondària edificable màxima de l'edificació principal: 14 m.
 - Edificacions auxiliars: s'admet la construcció d'edificacions auxiliars als patis que superin la dimensió mínima de 6x5 m. L'ocupació màxima de les edificacions auxiliars serà del 25 % de la superfície no ocupada del pati i l'alçada màxima serà de 3,50 m. La resta de superfície haurà de ser tractada amb criteri de verd integral.

3. DENSITAT

En obres de gran reforma, el nombre màxim d'unitats independents per parcel·la no sobrepassarà el resultat de dividir el sostre edificat sobre rasant per 100. Els excessos decimals superiors a 0,5 comptaran com una unitat. S'entendrà per "sostre edificat" el còmput de la superfície construïda existent excloses les superfícies dedicades a altres usos no residencial-habitatge.

En obra nova, el nombre màxim d'unitats independents serà l'establert a la zona 2.

4. CONDICIONS D'ÚS

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- residencial habitatge 1.1, 1.2, 1.3
- residencial col·lectiu 2

B) Usos CONDICIONATS:



- hoteler 3.1 i 3.3 (condicionats a l'article 62 i 63 d'aquestes Normes)
- comercial 5 (es permet compatible amb la residència en planta directament oberta al carrer i amb les limitacions específiques sectorials).
- oficines i administració 6 (es permet compatible amb la residència en planta directament oberta al carrer).
- restauració 7 (sempre que no impliqui enderrocs o buidats incompatibles amb la naturalesa morfològica de la zona)
- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats, convenientment insonoritzats segons les normes vigents).
- tallers (9.1 i 9.2): potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB
- magatzem 10 (ídem 6)
- sanitari-assistencial 11 (ídem 7)
- educatiu 12 (compliment de la normativa sectorial)
- esportiu 13 (ídem 8)
- cultural i cívica 14 (a l'existència d'una demanda local real)
- religiós 15 (ídem 14)
- aparcament 16 (limitat a la capacitat de les plantes baixes dels edificis: resta prohibit l'ús d'aparcament en cap altre nivell que no sigui el pla del terra)
- serveis 17 (ídem 6)

En tots els usos condicionats, l'Administració municipal haurà de demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa i donar audiència pública als veïns.

C) Usos PROHIBITS:

2. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics) ni a la llista d'usos condicionats.

Article 210. Subzona 7.8: Nucli de LLucmaçanes

1. DEFINICIONS I NORMES GENERALS

- Nucli tradicional i assentament històric del pla de Migjorn.
- Es proposa la conservació i desplegament dels seus trets morfològics fonamentals, els quals consisteixen en una evolució suburbana dels patrons d'establiment rústics. Són primordials la conservació de tanques i elements pre-existents, tant de límit com internes, en el seu tractament i la seva alçada.

2. NORMES GENERALS

- La construcció de nous tancaments de parcel·la o dins de la parcel·la serà únicament de pedra seca.
- Els colors predominants a façana seran l'emblancat blanc i el verd per a les fusteries.
- No s'admeten voladissos o cossos sortints ni grans superfícies de vidre i de xapa, ni altres acabats metàl·lics i o de textura similar.
- Prohibit el garatge en planta soterrani.
- En alguns grans recintes amb l'antiga clau 7c, caracteritzats per grans unitats cadastrals i una posició de frontissa amb el paisatge rural, és d'aplicació una norma transitiva per la qual s'adscriuen a la zona 8 recintes amb patrons d'establiment rústics.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

- Tipus dominant: edificació aïllada en disposicions particulars respecte a la parcel·la i les tanques.
- Per a tot el que no s'especifica en aquesta norma serà d'aplicació la zona 4.
- Normes particulars:
 - Parcel·la mínima: 700 m². Front mínim a carrer: 15 m.
 - S'admet la segregació només en el cas que les parcel·les resultants respectin les condicions mínimes de les normes particulars.
 - S'admet l'agregació parcel·laria, per tal de complir les dimensions de parcel·la mínima i fer viable les parcel·les fora de norma.
 - Ocupació màxima: 20 % (inclosa la planta soterrani la qual no serà accessible des del carrer).
 - Edificabilitat: 0.30 m²/m². Sostre màxim per parcel·la: 350 m².
 - Índex intensitat ús: 1habitatge/760m²





- Distància a llinde: 3 m. Es permet excepcionalment la volumetria a alineació viària en una longitud màxima de 9 m, sempre que la resta d'edificació respecti la distància mínima de 5 m en el front del viari.
- Alçada màxima: planta baixa i una planta, corresponent a 7 metres. La planta pis ocuparà un màxim del 80 % de la planta baixa.
- S'admetrà l'ús bi-familiar en parcel·les aïllades de dimensions superiors als 1.000 m²
- A l'illa de cases amb la subzona 7.8e es podrà estudiar, mitjançant ED, una ordenació integral que permeti l'aprofitament racional del sòl, amb els mateixos paràmetres generals de la subzona.

4. TRANSITIVITAT

- Es podran projectar tipologies unifamiliar parellada sempre que es respectin els següents paràmetres per a cada conjunt de dues parcel·les:
 - mida mínima de les dues parcel·les parellades: 1.800m².
 - front a carrer: 20 m.
 - ocupació: 20 %
 - edificabilitat: 0.30 m² / m².
 - sostre màxim total: 750 m².
- Es podran formar condominis o conjunts residencials amb les següents característiques:
- caldrà respectar els paràmetres de tipologia unifamiliar de la subzona 7.8: edificabilitat, ocupació, densitat i distàncies.
- agrupació mínima d'unitats per formar condomini: quatre
- el condomini implica la desaparició de les tanques entre els habitatges i la formació de jardins particulars d'ús privatiu o comunitari.

5. PARCEL·LES DISCONFORMES

Les parcel·les de dimensions menors o amb alguna causa de disconformitat respecte als paràmetres de la subzona 7.8 Lluçmaçanes es reconeixen com a tals i resten afectades per les normes de l'article 48.

Les condicions d'edificació seran les que es determinen a l'apartat 3 d'aquest article; és permet realitzar un canvi d'ús.

6. CONDICIONS DE TRANSITIVITAT

Afecta a les parcel·les construïdes a partir de l'antiga clau 4f, que el Pla incorpora a la subzona 7.8 Lluçmaçanes. Aquesta tipologia s'abandona com a solució per al futur desenvolupament del nucli, d'acord amb el que es disposa en els plànols normatius.

No obstant, es reconeix la seva existència i els paràmetres amb els quals van ser construïdes. La seva evolució (obres de rehabilitació i gran reforma) seguirà els paràmetres generals de la zona 5 cases unifamiliars en rengle.

Les condicions d'edificació i ordenació per obra nova seran les de la subzona 7.8.

7. CONDICIONS D'ÚS

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- residencial habitatge 1.1, 1.2
- residencial col·lectiu 2

B) Usos CONDICIONATS:

- comercial 5 (es permet compatible amb la residència, en planta directament oberta al carrer i amb les limitacions específiques sectorials).
- oficines i administració 6 (es permet compatible amb la residència en planta directament oberta al carrer).
- restauració 7 (sempre que no impliqui enderroc o buidats incompatibles en la naturalesa tipomorfològica de la zona)
- recreatiu 8 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats, convenientment insonoritzats segons les normes vigents).
- tallers (9.1 i 9.2): potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)
- magatzem 10 (idem 6)
- sanitari-assistencial 11 (idem 7)
- educatiu 12 (compliment de la normativa sectorial)
- esportiu 13 (idem 8)
- cultural i cívica 14 (a l'existència d'una demanda local real)



- religió 15 (ídem 14)
- aparcament 16 (limitat a la capacitat de les plantes baixes dels edificis; resta prohibit l'ús d'aparcament en cap altre nivell que no sigui el pla del terra)
- serveis 17 (ídem 6)

En tots els usos condicionats, l'Administració municipal haurà de demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa i donar audiència pública als veïns.

C) Usos PROHIBITS:

2. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics) ni a la llista d'usos condicionats.

Article 211. Subzona 7.9 - es Grau / es Murtar / sa Mesquida

Són nuclis residencials arran del litoral de la costa nord, anteriors al desenvolupament turístic, en origen molt precaris, per a l'ús de la població de Menorca. Es caracteritzen per una morfologia molt trencada i menuda, expressió d'una orografia accidentada. Les parcel·les són de dimensions molt reduïdes i s'han anat aixecant cases unifamiliars d'acord amb els ritmes i les necessitats dels seus usuaris. La situació actual aconsella mesures de reconeixement d'aquesta diversitat i de regulació clara de les reformes dels particulars, de manera que l'obtenció de llicència sigui un acte recolzat sobre normes senzilles i procediments de bon veïnatge.

Correspon als nuclis tradicionals de es Grau, es Murtar i cala Mesquida amb les definicions d'àmbits que es concreten als plànols normatius en sòl urbà (sèrie 3).

Atesa la fragilitat i l'encant, conseqüència de l'actuació múltiple sobre un suport cadastral molt variat i menut, es regulen específicament les condicions d'agrupació i segregació parcel·laria.

1. DISPOSICIONS GENERALS

- Queda exclosa la implantació de l'ús turístic en qualsevol modalitat.
- Es permeten els equipaments amb les limitacions inherents a les condicions tècniques i funcionals pròpies de cada tipus.
- Les modificacions de l'ordenació, tipologies, usos o resta de característiques que depassin aquestes Normes es podran realitzar mitjançant PERI.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Es reconeixen totes les parcel·les existents a l'entrada en vigor d'aquest PGOU segons dades cadastrals que estan per damunt dels 24 m². Resta inedificable la resta.
- Condicions de segregació o agregació: les parcel·les mínimes i màximes resultants de segregacions o agregacions seran de 100 m² i 140 m² respectivament.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Superfície parcel·la (m ²)	Edificabilitat m ² /m ²	ocupació màxima en planta baixa
24 < < 50	1,2	100%
50 < < 100	1,2	85%
100 < < 200	1,0	65%
> 200	0,7	50%

- Altura reguladora màxima: 7 m des del forjat de la PB, corresponent a PB i una planta la qual no podrà excedir l'ocupació de la planta baixa.
- As Murtar es permeten únicament edificacions en planta baixa. L'edificabilitat serà establerta per l'índex d'ocupació. L'esmentat índex d'ocupació serà el resultat de sumar a la superfície d'ocupació de l'edifici existent el 25 % de la superfície edificada de la porxada, tal com ve definit a l'article 75.8. La suma d'ambdós valors no haurà de sobrepassar el percentatge d'ocupació el qual s'estableix en funció de la mida de la parcel·la.
- El forjat de la planta baixa es mesurarà +/- 60 cm des del punt mitjà de la rasant a carrer de la parcel·la. En parcel·les a més d'un carrer, es mesurarà des del punt mitjà del segment lineal resultat de desplegar les llindes, en el cas de rasant sense inflexió.
- A sa Mesquida, es considera com planta baixa d'un edifici existent la planta primera i més baixa planta de l'edifici que tenguí ús residencial.



- En els casos singulars degut a pendents o altres incidències geomètriques es podrà realitzar un Estudi de Detall per a determinar la posició del cos edificat i l'aplicació de l'alçada màxima, que mai podrà superar l'alçada reguladora màxima que es fixa en aquest article.
- El sentit general és guardar el principi de màxima adaptació al terreny i respecte als drets de vistes i ombres dels veïns.
- En planta soterrani es prohibeix construir espais habitables i aparcaments de vehicles.
- Resten prohibits els cossos sortint respecte a la alineació de vial.
- En cap cas s'admeten fronts edificats de més de 25 m.
- A Es Grau l'índex d'intensitat d'ús residencial per a la subzona que s'identifica als plànols normatius com a subzona 7.9 es Grau és: 1 habitatge/89 m²

4. VOLUM DISCONFORME

Són considerades "volum disconforme" les alçades superiors a l'alçada reguladora. No es podrà aprovar l'obra de gran reforma, ampliació o remunta mentre la volumetria general (l'altura reguladora) no s'adapti als paràmetres d'aquesta norma.

5. CONDICIONS TÈCNIQUES COMPLEMENTÀRIES DELS PROJECTES D'OBRES

Problemes de veïnatge per llindes, visuals i ventilació aconsellen que, per tal de donar curs a un expedient d'obres d'ampliació de l'habitatge o de remunta el projecte haurà d'incorporar:

- plànol topogràfic i de l'estat actual de l'edifici i dels fronts de les edificacions veïnes, a escala 1:50
- seccions transversals de la parcel·la que integrin l'edificació, el carrer i les parcel·les veïnes, en els dos sentits principals, a escala 1:50.

6. CONDICIONS D'ÚS

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTIC, atesa la condició de nucli tradicional:

- residencial habitatge 1.1
- residencial col·lectiu 2

B) Usos CONDICIONATS:

- residencial habitatge 1.2 (ús bifamiliar en parcel·les de més de 200 m²)
- comercial 5 (es permet compatible amb la residència i en la planta directament oberta al carrer en les parcel·les més grans de 200 m², sempre que aquest ús l'ocupi una superfície inferior al 40% del total de la superfície construïda).
- oficines i administració 6 (es permet compatible amb la residència, en planta directament oberta al carrer).
- restauració 7 (sempre que no impliqui enderrocs o buidats incompatibles amb la naturalesa tipomorfològica de la zona)
- tallers 9.2 (potència instal·lada inferior a 6 CV i menys de 45 dB)
- sanitari-assistencial 11 (idem 7)
- educatiu 12 (compliment de la normativa sectorial)
- esportiu 13 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats, convenientment insonoritzats segons les normes vigents)
- cultural i cívica 14 (a l'existència d'una demanda local real)
- religiosos 15 (idem 14)
- aparcament 16 (limitat a la capacitat de les plantes baixes dels edificis: resta prohibit l'ús d'aparcament en cap altre nivell que no sigui el pla del terra)
- serveis 17 (idem 6)

En tots els usos condicionats, l'Administració municipal haurà de demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa i donar audiència pública als veïns.

C) Usos PROHIBITS:

2. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics) ni a la llista d'usos condicionats.

Article 212. Subzona 7.10: Binidali / Ses Tanques a Canutells

- Es reconeixen els conjunts tal com figuren delimitats als plànols normatius (sèrie 3).
- El marcat caràcter singular de les ordenacions i el fet que siguin operacions acabades i tancades, resultat d'un procés unitari de gestió i projecte fa que es reconeixen com a operacions singulars.
- Poden estar subjectes a intervencions de rehabilitació o dotació de serveis sense implicacions respecte als paràmetres urbanístics bàsics regulats pel Pla general.
- En cas d'operacions de gran reforma o d'obra nova, caldrà la definició prèvia d'un Pla especial de reforma interior. A Canutells haurà de donar compliment a les determinacions de l'article 170 (zona 4 Canutells) i a Binidali haurà de donar compliment a les determinacions de l'article 171 (zona 4 Binidali).
- L'índex d'intensitat d'ús residencial per als esmentats sectors que s'identifiquen als plànols normatius com a subzona 7.10 és el següent:

Subzona 7.10	Índex Intensitat Ús (habitatge/m2)
7.10 Binidali	1/600
7.10. Ses Tanques	1/600

CAPÍTOL IX. ZONA 8: RECINTES AMB PATRONS D'ESTABLIMENTS RÚSTICS

Article 213. Definició

Es refereix als patrons diversos amb els quals s'han produït tradicionalment els establiments rústics, normalment agrícoles, per sínies, vinyes, horts i molins, característics del camp de migjorn. De fet constitueixen formes d'assentament humà que perviuen en totes les zones de contacte entre la ciutat i el sòl rústic. El Pla en proposa la incorporació, juntament amb els camins de suport. Els recintes són una peça amb personalitat pròpia, que actua en combinació amb altres tipologies, a l'objecte de produir els nous sectors de desenvolupament urbà en forma de mosaic. Els camins creen una xarxa pròpia d'itineraris.

La zona 8 s'aplica reconeixent i fent viables establiments existents, bé siguin en sòl urbà o bé en sòl urbanitzable, o afectats per plans especials.

Article 214. Criteris d'ordenació

- En un sentit general, es poden considerar ordenacions d'edificis en parcel·la.
- La tanca de pedra seca de definició de recintes és un fet determinant del tipus d'implantació. L'accés a les activitats que s'hi produeixen es practica per una porta o portal que s'obre a un pati interior o jardí.
- L'edifici manté, doncs, una relació indirecte amb els camins exteriors d'accés o en alguns casos, secundària o de servei.
- L'edificació es presenta aïllada, formada per diversos cossos o volums, continus o no, en funció de la evolució del lloc i de les activitats que s'hi van desplegar al llarg del temps.
- És habitual que una paret de les cases descansi sobre una de les tanques de pedra seca de l'establiment, caracteritzant la seva presència sobre el camí comú.
- En aquesta zona es fixen normes comunes i vinculants en sòl urbà. Inclou parcialment àrees amb la clau 4a o 7b, a Sant Climent, i de la clau 7c, de Llucmaçanes, del PGOU/1987.
- Les condicions que es determinen per a la zona 8 podran ser objecte de desplegament específic en planejament derivat.

Article 215. Condicions de parcel·lació

- Parcel·la mínima: 1.500 m2. S'incorporen a aquesta condició aquelles parcel·les que malgrat tenir una mida inferior, resultin qualificades expressament, bé sigui en sòl urbà o mitjançant determinacions normatives pel planejament derivat. Les parcel·les de dimensió inferior seran parcel·les de mida disconforme.
- S'admeten agregacions i divisions si es tracta de crear unitats adients als establiments previstos, amb la condició de no eliminar les tanques i els edificis existents, que passen a ser dades del projecte. Un cop edificades les parcel·les segons les condicions d'aquesta zona, no es podran dividir ni agregar.

Article 216. Condicions d'accés

L'accés haurà de ser el mateix de la parcel·la existent o de la finca rústica preexistent, si és el seu cas, sempre que sigui possible.

Article 217. Condicions d'edificació

- Ocupació màxima total de la parcel·la: 32 %



Ocupació	• Ocupació en el cas de parcel·la disconforme: 20 %. • Caldrà respectar les masses vegetals existents i protegir-les amb verd integral.
Pla de referència	• La cota del pla de referència mesurada al perímetre de la poligonal de projecció del volum no podrà excedir ni en més ni en menys 0,60 m de la cota natural del terreny.
Altura reguladora	10 m corresponent a PB i planta pis.
Distàncies	• Distància a viari: es permet la volumetria a alineació viària (damunt la tanca de camins) en una longitud màxima de 12 m lineals; la resta de volums han de respectar la distància mínima de 3 m. • Distància a espai lliure o nous carrers: és permet la volumetria a alineada damunt la tanca a l'esmentat espai lliure o carrer, en un màxim 6 m lineals, la resta dels volums han de respectar la distància mínima de 3 m. • Distància a llindes veïnes: 6 m.
Edificabilitat	• L'edificabilitat total màxima d'una parcel·la vindrà definida pel compliment combinat de l'ocupació i dels següents paràmetres: • La planta pis només és edificable fins a un 40% de l'edificació en planta baixa. • Sostre màxim per parcel·la: 980 m2 • Volum màxim per parcel·la: 4.275 m3
Cossos sortints	No permesos.
Planta soterrani	Es permet sempre i que respecti la superfície mínima de verd integral.
Aparcament	Es permet amb un sol gual per parcel·la.
Edificacions auxiliars	El seu sostre computa en tots els casos.
Verd integral	Verd integral: com a mínim, el 55 % de la superfície total.

Article 218. Condicions de densitat

Un habitatge per parcel·la.

L'índex d'intensitat d'ús residencial per a les parcel·les que s'identifiquen als plànols normatius com a zona 8 és el següent:

Zona 8	Índex Intensitat Ús (habitatge/m2)
Parcel·les a Sant Climent	1/750
Parcel·les a Lluçmaçanes	1/750

Article 219. Condicions d'ús

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTIC:

- residencial habitatge 1.4
- magatzem 10

2. COMPATIBLES:

- residencial col·lectiu 2 (amb les condicions específiques sectorials)
- hotel·ler 3 (en els nuclis tradicionals de Maó i Sant Climent)
- comercial (amb les limitacions específiques sectorials)
- oficines i administració 6
- restauració 7
- recreatiu 8
- cultural i cívica 14
- religiós 15
- tallers 9.2 i 9.3





- aparcament 16
- serveis 17

B) Usos CONDICIONATS

- residencial habitatge 1.1 i 1.2 (només un per establiment o recinte)
- sanitari- assistencial 11 (compliment de la normativa sectorial)
- educatiu 12 (ídem 11)
- esportiu 13 (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats, convenientment insonoritzats segons les normes vigents)

En tots els usos condicionats, l'Administració municipal haurà de demanar informes previs d'estudi d'impacte de l'activitat específica que es proposa i donar audiència pública als veïns.

C) Usos PROHIBITS:

3. INCOMPATIBLES

Seràn usos prohibits aquells que no figuren ni a la llista d'usos admesos (característics) ni a la llista d'usos condicionats.

CAPÍTOL X. ZONA 9: NAUS I GRANS ESTABLIMENTS PER A L'ACTIVITAT NO RESIDENCIAL

Article 220. Definició

Comprèn les parcel·les per a naus industrials, comercials o de magatzems, així com altres edificacions per a oficines o usos complementaris.

El Pla estableix la qualificació de zona 9 en els següents àmbits:

- Polígon Industrial de Maó (POIMA)
- Indústria portuària
- POIMA IV fase
- Qualificacions industrials disperses i en nous desenvolupaments

Article 221. Polígon Industrial de Maó (POIMA)

1. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

En tot allò que no s'indica expressament -i sempre que no es contradigui amb aquest Pla general- s'aplicaran les Ordenances aprovades definitivament en 14 de febrer de 2001, que refonen les disposicions del PGOU respecte del polígon industrial, amb les no derogades del Pla especial d'ordenació del polígon industrial en la versió modificada aprovada definitivament el 22 d'agost de 1977, ordenances incorporades a l'ANNEX III de les Normes i enumerades a les Disposicions Transitòries d'aquest Pla. A la III Fase de POIMA, també li és d'aplicació l'ED aprovat definitivament en data 29.05.1990.

2. CONDICIONS D'ÚS

A) Usos ADMESOS

1. CARACTERÍSTICS:

- industrial 9.3 (9.1 i 9.2 per extensió)
- magatzem 10

B) Usos CONDICIONATS:

- comercial 5 (condicionat a compliment de la normativa sectorial i compliment de les següents places d'aparcament: al marge del 10% del sòl edificable de la parcel·la, excepte a III Fase, per comercial a l'engròs 1 plaça/50m2st i per comercial al detall 1 plaça/20m2st)
- oficines i administració 6 (únicament als carrers en parcel·les amb front als c/ Capifort, c/ Quatre boques, c/ Cap d'Artrutx, c/ Curniola i a l'Avinguda Cap de Cavalleria i condicionat a compliment de les següents places d'aparcament: al marge del 10% del sòl edificable de la parcel·la, excepte a III Fase, 2 places per local o 1 plaça/100m2st, la que resulti superior, excepte en el supòsit d'oficines públiques i privades amb despatx obert al públic, en aquest cas, l'estàndard és d'1 plaça/25m2st)
- restauració 7 (a que sigui ús complementari d'una altra activitat i condicionat a compliment de les següents places d'aparcament: 1



plaça/15m2st)

- esportiu 13 (compliment de les següents places d'aparcament: al marge del 10% del sòl edificable de la parcel·la, excepte a III Fase, 1plaça cada 2 persones de la capacitat justificada en el projecte d'activitats).
- cultural i cívic 14 (només arxius o edificis similars, que per les seves activitats no impliquen afluència massiva de persones i condicionat a compliment de les següents places d'aparcament: al marge del 10% del sòl edificable de la parcel·la, excepte a III Fase, 2 places per local o 1 plaça/100m2st, la que resulti superior).
- aparcament 16.
- serveis 17 (condicionat a compliment de les següents places d'aparcament: al marge del 10% del sòl edificable de la parcel·la, excepte a III Fase, 1 plaça/20m2st)

C) Usos PROHIBITS

2. INCOMPATIBLES:

La resta queden prohibits

Article 222. Indústria portuària

1. Comprèn les parcel·les a l'enclavament d'activitats industrials situades al Cós Nou del port de Maó, davant els molls comercials.

2. Les condicions d'ordenació i edificació seran les següents:

- Parcel·la mínima: 1200 m2.
- Ocupació: 70% de la parcel·la.
- L'edificació guardarà una distància de l'alineació de vial i la resta de llinde de parcel·la de 5 metres, quan no es fixi l'alineació de forma obligatòria en els plànols d'ordenació.
- L'altura màxima serà 13 metres amb un màxim de 2 plantes excepte en aquells casos en què l'especificitat de les activitats o instal·lacions justifiqui una altura superior.
- Els usos admesos són: comercial, emmagatzematge, industrial i tots aquells que justifiquin estar directament relacionats amb les activitats portuàries, entre les quals s'inclou el d'estació marítima.
- Cada parcel·la disposarà d'espai exterior suficient als edificis per a l'aparcament i maniobra dels vehicles propis dels seus usuaris en proporció numèrica al 10 % de la superfície ocupable de la parcel·la.
- Es prohibeixen expressament les activitats que suposen l'emanació de fums i gasos nocius, segons el Reglament d'activitats, molestes, insubornables i perilloses Decret 2414/1961.
- La implantació de l'edificació a la parcel·la es realitzarà de forma tal qui impliqui la mínima modificació topogràfica.

3. El Pla d'utilització dels espais portuaris(PUEP) identifica part de la zona 9: indústria portuària com a àrea de reserva dins l'Àrea 1 destinada a usos comercials. Les condicions d'edificació establertes a l'apartat 2, en relació a la zona 9, quan aquesta està inclosa a la zona de serveis del port és substituïrà pel que estableixi el PUEP. En allò no previst en el PUEP s'aplicaran les condicions d'edificació establertes a l'apartat anterior.

Article 223. POIMA IV fase

Comprèn les parcel·les del sector industrial de POIMA IV fase.

En tot allò que no s'indica expressament -i sempre que no es contradigui amb aquest Pla general- s'aplicaran les Ordenances generals reguladores de les condicions de parcel·lació, edificacions i usos en la IV Fase de Polígon Industrial de Maó incorporades a l'ANNEX III d'aquestes Normes.

Article 224. Qualificacions industrials disperses i en nous desenvolupaments

1. DEFINICIÓ

Comprèn les parcel·les qualificades de zona 9 a l'entrada del nucli de Sant Climent, a les què es legitima la continuïtat de les instal·lacions i de la seva activitat industrial, així com aquelles parcel·les existents amb anterioritat a aquest Pla.

En els sectors de sòl urbanitzable delimitats a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla que prevegin en el seu desenvolupament parcel·les per a naus i grans establiments per a l'activitat no residencial (zona 9), el Pla parcial regularà les determinacions particulars de cada una de les zones que defineixi, en funció dels usos admesos i el tamany de les parcel·les, i sempre que no es contradigui, quan el sector a desenvolupar tenguí com a ús predominant l'industrial, amb les condicions d'ordenació i edificació que regulen el sector POIMA IV Fase i, quan l'ús predominant sigui el residencial, amb els paràmetres d'ordenació i edificació de l'apartat 2.1 d'aquest article.



2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

2.1 NUCLI DE SANT CLIMENT

Aquestes normes seran d'aplicació a totes les parcel·les afectades per aquesta qualificació.

2.1.1. CONDICIONS DE LA PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la mínima: 500 m2.
- És podran segregar sempre que en resultin parcel·les mínimes superiors als 500 m2 amb un front al carrer al qual tinguin l'accés no inferior a 15 m.
- Es podran segregar parts de mides inferiors només si tenen per objecte simultàniament, d'agregar-se a finques amb llinda.

2.1.2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

2.1.2.1 Tipologia edificatòria

- Edificació aïllada dins la pròpia parcel·la, amb façana a quatre vents.
- Separacions mínimes a llindes de 3 metres i 5 metres a la façana principal d'accés viari i de serveis.
- Caldrà preveure un pati de maniobres davanter mínim de 75 m2 previst també, en part, per a l'aparcament en superfície dels vehicles.
- Es podrà autoritzar edificació continua o parellada quan ho sol·licitin els dos propietaris amb llinda comuna i presentin un projecte de façanes que, un cop aprovat, sigui obligatori per a ambdós, malgrat que no s'edifiquin al mateix temps.

2.1.2.2 Edificabilitat:

- E. Neta: 0,6 m2/ m2.
- Les edificacions auxiliars computen als efectes d'edificabilitat.

2.1.2.3 Ocupació màxima:

- 40%.

2.1.2.4 Soterrani

- Només es podrà preveure una planta que no podrà excedir l'ocupació de la planta baixa.

2.1.2.5 Altura màxima:

- 10 m mesurats des del pla de referència, únic per a cada edifici.
- El pla de referència, mesurat al perímetre de la poligonal de projecció del volum, no podrà excedir ni en més ni en menys 0,60 m de la cota natural del terreny. El pla de referència, que serà el de la planta baixa, haurà de ser accessible amb vehicles de mercaderies a peu pla (pendent màxim, des de la rasant del carrer, del 6%.

2.1.2.6 Tanques:

- Massisses i opaques fins a 1m d'alçada i permeables visualment fins a 2,40m.

2.1.3. CONDICIONS D'ÚS

- Seran d'aplicació, per analogia, les condicions de POIMA IV fase, excepte pel que fa a l'ús industrial, precisament, que serà admissible per a les categories 9.1 i 9.2 exclusivament. Únicament s'admet l'ús residencial 1.1 en parcel·les que desenvolupin l'ús industrial 9.1.

CAPÍTOL XI. UNITATS D'ACTUACIÓ (UA)

Article 225. Definició i règim

1. El Pla delimita en sòl urbà determinades àrees com a unitats d'actuació amb la finalitat de garantir la justa distribució dels beneficis i càrregues de l'ordenació, que, en definitiva, permetin dur a terme la gestió urbanística integrada.
2. Aquestes àrees inclouen buits urbans i espais en general on es defineixen detalladament tant la distribució de l'edificació com dels espais de parcs, jardins i equipaments necessaris, entre els quals s'han de repartir els beneficis i càrregues a l'interior de l'àmbit delimitat.



3. La delimitació de la UA comporta la suspensió de llicències fins que sigui fermes en via administrativa, l'acord d'aprovació de la reparcel·lació i la consideració en situació de fora d'ordenació de les edificacions, construccions o usos existents en l'àmbit.

4. Qualsevol canvi de la delimitació de les UA ha de seguir el procediment específic previst a l'article 22 d'aquestes Normes, llevat dels ajusts de superfície que s'admeten i que es regulen a l'article 18.

5. Els propietaris de la UA resten obligats a:

- Cedir de forma gratuïta els sòls qualificats de sistemes (parcs i jardins, vials i equipaments) inclosos en la pròpia actuació o adscrits a ella.
- Cedir a l'Ajuntament, amb destinació al patrimoni públic del sòl, el 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació lliure de càrregues d'urbanització.
- Pagar i, en el seu cas, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforç de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les seves dimensions o característiques específiques.
- Cedir a l'administració competent, juntament amb el sòl corresponent, les obres i infraestructures relacionades a l'apartat anterior que hagin de formar part del domini públic.
- Redactar i tramitar els projectes de gestió i d'urbanització corresponents, en el cas de que el sistema de gestió de la UA sigui el de compensació.

6. Seran d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció en totes les UA que suposin la previsió d'habitatges.

D'acord amb el PTI, s'haurà de reservar per a ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que, si més no, habiliti l'Administració pública per taxar el preu de venda o lloguer:

- reserva del 20% de la superfície de sòl inclosa en la unitat d'actuació i reserva del 25% de la capacitat d'allotjament per a ús residencial (i turístic), si es tracta d'un polígon existent a l'entrada en vigor d'aquest Pla
- reserva del 35% de la superfície de sòl inclosa en la unitat d'actuació i reserva del 40% de la capacitat d'allotjament per a ús residencial (i turístic), si es tracta d'un polígon nou

D'acord amb la Llei 4/2008, es reservarà com a mínim el 30% de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública.

Qualsevol altra norma relativa al compliment d'habitatge protegit (article 27 d'aquestes Normes) serà d'aplicació.

El Pla defineix les UA següents:

UA 1. SANTIAGO. CENTRE CÍVIC I ADMINISTRATIU

UA 2. SÍNIA DES CUC

UA 3. MIRADOR CLAUSTRE DEL CARME

UA 4. PLAÇA EIVISSA

UA 5. INTERIOR D'ILLA A CARRER VASSALLO

UA 6. SANT MANUEL CANTONADA CAMPAMENT

UA 7. FÀBRICA CODINA

UA 8. OBERTURA DEL CARRER INFANTA

UA 9. CARRER SANT LLORENÇ A SANT CLIMENT

UA 10. ES GRAU

Article 226. Unitat d'actuació 1: Santiago. Centre cívic i administratiu

1. ANTECEDENTS I ÀMBIT

El PGOU defineix un àmbit específic de 2,14 Ha a partir de les unitats d'actuació UA2a i UA2b, quarter de Santiago, de l'anterior Pla. Aquesta nova UA no afectarà les determinacions d'aprofitament, ni les ordenacions previstes en els instruments de gestió ja executats.

2. OBJECTIUS I PROPOSTA

- Es preveu el trasllat i establiment en aquest àmbit de noves instal·lacions per als serveis administratius municipals. La UA es desenvoluparà sobre la base d'un pla d'usos per a aquest nou equipament (Eq. C+C+A) que consideri també el conjunt de serveis cívics, culturals o administratius que s'hi poden establir.
- Del conjunt d'edificis militars catalogats s'hauran de recuperar, per als nous usos abans esmentats, la nau més significativa en la memòria de la ciutat, (la primera que es va construir a l'avinguda JA. Clavé) i els edificis en forma de U que conformen el pati posterior.
- Caldrà, doncs, que la nova ordenació tingui en compte la modificació puntual i actualització de la fitxa M-22/2 del Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic municipal.
- Es valora com a condició de l'ordenació general especialment la magnífica vegetació dels jardins dels patis de maniobra, un fet patrimonial remarcable que es proposa d'incorporar als espais lliures urbans de la ciutat.
- La cruïlla de l'eix J.A. Clavé amb el passeig de Circumval·lació i la ronda, amb l'esbiaix del traç del camí d'en Guixò, defineix la cantonada més poderosa del nou establiment i podria correspondre's amb un edifici d'especial relleu vinculat al nou equipament. Aquest objectiu hauria de ser compatible amb facilitar la continuïtat de les circulacions de vianants i ciclistes en el marc de l'anella verda entre Camí d'en Guixò i el sector de nous desenvolupaments, fins a Santa Maria.
- La viabilitat financera i de gestió de les intervencions, des de la perspectiva de no gravar la capacitat inversora municipal, introdueix dues noves condicions:
 - incorporar la dotació d'un nombre significatiu de noves places d'aparcament per als veïns de les illes de cases dels voltants, a les quals es concentra un dèficit important que no es pot absorbir en els mateixos edificis, atesa la seva estructura
 - preveure un nou conjunt d'habitatges en pisos adscrits a la zona 6, edificis plurifamiliars en parcel·les, sobre un quadrant del total de àrea-

3. PARÀMETRES

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari / àrees d'aparcament / serveis tècnics	V / aA / ST	5.415	25,29
Espais lliures (sistemes generals)	Jp/ Sp	5.100	23,82
Equipament cívic cultural administratiu (sistema general)	Eq. C+C+A	6.200	28,95
TOTAL SISTEMES		16.715	78,05
Zona	6	4.700	21,95
TOTAL ZONES		4.700	21,95
TOTAL UNITAT		21.415	100,00

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

El plànol corresponent de la sèrie 8 presenta detalladament les determinacions normatives i les orientatives de l'ordenació.

4.1 SISTEMES D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E.q)

- Edificabilitat neta: 1,422 m2/m2 (8.817 m2).

4.2 ZONA 6, EDIFICIS PLURIFAMILIARS AÏLLATS I EN PARCEL·LES

- Índex d'edificabilitat bruta: 0,25 m2 st / m2 sol (5.353 m2).
- Sostre mínim en planta baixa per a usos no residencials (3, 5, 6, 7, 9.1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17): 669 m2.
- Número màxim d'habitatges: 70.
- Són d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció segons les determinacions disposades a l'article 225 d'aquestes Normes.

5. OBLIGACIONS DE GESTIÓ



- Redactar el projecte de reparcel·lació.
- Cedir els sòls qualificats de sistemes.
- Redactar el projecte d'urbanització.
- Urbanitzar el sector i els sòls de cessió.
- S'incorporaran en els projectes derivats els sistemes soterrats per a recollir, emmagatzemar i reutilitzar, si és possible, l'aigua de pluja, i s'estudiarà la seva destinació a regatge, neteja de carrers o altres usos.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: cooperació.
- Iniciativa pública (sòl 100% de titularitat pública).
- Termini d'execució: primer quadrienni.

Article 227. Unitat d'actuació 2: Sínia des Cuc

1. ANTECEDENTS I ÀMBIT

Aquesta unitat substitueix la UA3 del PGOU 1987, la qual no s'ha desenvolupat en tots aquests anys, i modifica i amplia l'àmbit tal i com s'indica als plànols d'ordenació (sèrie 8).

2. OBJECTIU I PROPOSTA

- La redefinició afecta l'àmbit d'actuació, que passa d'1,42 Ha a 2,13 Ha pel fet d'incorporar les previsions de sistemes generals del PGOU 1987, que, no obstant, no estaven vinculades a cap unitat; per tant, no disposaven d'un instrument de gestió que les pogués fer viables. S'incorpora, així, a l'àmbit d'actuació una àrea d'aparcament lliure, obtinguda provisionalment els darrers anys, per fer possible les polítiques de millora de l'espai públic als carrers principals de la ciutat.
- Es manté l'ús d'aparcament als darreres del Camí des Castell, en la posició més ensotada del conjunt, amb un tractament de la superfície a l'aire lliure com espai públic integrat al verd urbà (enjardinament d'integració) i respectant les condicions paisatgístiques de les cases sobre el Camí des Castell. És previst un aparcament subterrani que ocupi entre 2.000 i 4.000 m2 dels 6.328 totals, amb doble clau Jp/aA.
- Els usos comercials previstos, abans desenfocats respecte a la demanda i les condicions dels teixits urbans, es preveuen a les plantes baixes dels nous edificis de base residencial.
- Es manté el paràmetre de volumetria total admesa en l'ordre de magnituds prevista a la unitat anterior, proporcionalment a la dimensió de l'àmbit d'actuació.
- S'evita el trinxat de l'àmbit en illes de cases convencionals, que és la previsió de la ordenació que es revisa. Els patis i jardins dels darreres de les cases amb front al carrer de la Infanta es potencien perquè s'incorporen visualment al nou espai lliure. Els nous espais lliures de domini públic es fan accessibles per als vianants des del carrer Roig. Es projecta un únic carrer nou en continuïtat amb el carrer San Fernando fins a la connexió amb Sant Manuel.
- Els equipaments públics previstos es disposen als dos extrems del conjunt amb continuïtat amb els teixits urbans i reforçant el nou carrer proposat.
- El desenvolupament d'aquesta UA integra els tres elements que formen part del Catàleg de protecció del patrimoni etnològic: Sínia des Cuc (MAO E56), Sínia de la Plana (MAO E14) i Sínia d'en Comelles (2 safareigs), en sòl qualificat d'espais lliures i sòl d'equipament.
- Per fer viable la gestió de desenvolupament urbà, s'estudien amb determinacions detallades (d'usos i disposició volumètrica) les noves parcel·les d'aprofitament. La qualificació urbanística en aquesta UA serà la subzona 6.2 (segons les determinacions de l'article 187 d'aquestes Normes) i la subzona 2e en zones de completament d'il·les de cases.
- Els aparcament soterrats en sòl privat, en zona 6, podran tenir continuïtat sota el sistema viari (amb caràcter de passatge), que és de domini públic. Es pot obtenir per concessió administrativa a privat. Les condicions dels aparcaments soterrats seran les següents: garantir que la rasant longitudinal dels passos sigui un pendent únic, inclinat i sense graons ni escales en tot el seu desenvolupament, deixant absolutament diàfan, visualment i funcionalment, el pas entre el carrer San Fernando i el jardí públic obert a la "perllongació del carrer d'en Roig".

3. PARÀMETRES





QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari	V	3.344	15,69
Espais lliures (sistema general)	Jp 1	1.747	8,20
	Jp 2	1.984	9,31
	Jp 3	409	1,92
	Jp4	427	2,00
Àrees d'aparcament (sistema general)	aA / Jp	6.328	29,70
Equipaments (sistema geenal)	Eq. alt 1	960	4,51
	Eq. alt 2	959	4,50
TOTAL SISTEMES		16.158	75,83
Zona*	2.e 1	481	2,26
	2.e 2	298	1,40
	6. 1	845	3,97
	6. 2	845	3,97
	6. 3	843	3,96
	6. 4	846	3,97
	6. 5	992	4,66
TOTAL ZONES		5.150	24,17
TOTAL UNITAT		21.308	100,00

* La referència numèrica que es fa a les claus de les diferents zones, correspon amb la numeració de les parcel·les grafiades al plànol de la UA corresponent.

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

4.1 EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E.q)

- Índex d'edificabilitat neta: 1'5 m2 st/ m2 sol
- La solució arquitectònica de l'Eq. alt 1 haurà d'integrar (conservar i presentar amb un entorn respectuós) l'element catalogat que incorpora.

4.2 ZONES 2.e i 6

- Índex d'edificabilitat bruta: 0,45 m2 st / m2 sol (9.588 m2 st).
- El sostre mínim en PB. per usos no residencials (3, 5, 6, 7, 9.1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17): 1198 m2.
- Número màxim d'habitatges: 104.
- Són d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció segons les determinacions disposades a l'article 225 d'aquestes Normes.

5. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el projecte de compensació.
- Cedir els sòls qualificats de sistemes.
- Redactar el projecte d'urbanització.
- Urbanitzar el sector i els sòls de cessió.
- S'incorporaran en els projectes derivats els sistemes soterrats per a recollir, emmagatzemar i reutilitzar, si és possible, l'aigua de pluja i s'estudiarà la seva destinació a regatge, neteja de carrers o altres usos.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació.
- Es pot dividir als efectes de la seva gestió de conformitat al previst a l'article 22 d'aquestes Normes.
- Termini d'execució: primer quadrienni.

Article 228. Unitat d'actuació 3: Mirador Claustre del Carme

1. ANTECEDENTS I ÀMBIT

La Unitat d'Actuació 3, mirador Claustre del Carme, dona una nova resposta integrada i més ambiciosa a una qualificació de l'anterior PGOU (B, aparcament) no executada. Es tracta de culminar l'estratègia cívica de revitalització del Claustre del Carme. L'àmbit s'amplia fins a 0,64 Ha. per incorporar altres objectius d'interès general per a la ciutat.

2. OBJECTIUS I PROPOSTA

- L'objectiu és fer viable un nou eix d'accessibilitat al centre d'abast general. Les primeres rampes de la Costa, des de Baixamar, perforant el penya-segat, permeten projectar un nou accés de vehicles directa al subsòl del magatzem actualment existent.
- Es proposa la realització combinada d'un gran edifici soterrat d'aparcament de vehicles, per sota de la rasant del Claustre del Carme i en la vertical d'una nova plaça mirador, coincidint amb l'alineació del penyal, davant la cantonada més occidental del Claustre. Aquest nou edifici d'aparcament tindrà el següent avantatge estratègic, donar accés als vianants indistintament a dos nivells; el del port (pla de Baixamar) i, també, el nivell del Claustre, que és el de la ciutat històrica, i donar un únic accés de vehicles des dels molls, evitant carregar els itineraris pels carrers de la ciutat històrica. D'aquesta manera es donarà més amplitud i activitats a l'edifici Claustre, sense introduir pressió addicional a la plaça Miranda.
- Es crea una plaça mirador, que permetrà donar caràcter públic i general a la comunicació, amb mitjans mecànics i per a ús de vianants, port/ciutat per l'aparcament. Un sistema d'escales mecàniques facilitarà una alternativa còmoda i directa entre el mirador de sa Plaça, la plaça d'Espanya i el mirador del Claustre.
- El desenvolupament d'aquesta UA integra les restes d'una necròpolis talaiòtica (MAO-01, núm. 63), que consta a la carta arqueològica des de 1985, formada per coves artificials i que s'haurà de tenir en compte a l'hora de elaboració de la proposta arquitectònica. Aquesta proposta també haurà d'analitzar la solució proposada de construcció d'un mur de pedra en substitució del penya-segat natural.
- La volumetria d'aprofitament té la clau 2e, que indica que la seva concreció es podrà disposar amb el grau de versatilitat d'aquesta clau. L'estudi de detall corresponent es podrà considerar incorporat al de desenvolupament de la unitat d'actuació.
- S'haurà de resoldre la justa distribució de càrregues i beneficis entre les propietats, públiques i privades, implicades.

3. PARÀMETRES

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari	V	1.924,00	29,77
Espais lliures (sistema general)	PU	1.168,45	18,08
	Jp	1.492,55	23,10
	aA / Pl / Sp	1.056,00	16,34
TOTAL SISTEMES		5.641,00	87,29
Zona	2.e	821,00	12,71
TOTAL ZONES		821,00	12,71
TOTAL UNITAT		6.462,00	100

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I US

4.1 APARCAMENTS

- Es preveu la construcció d'un aparcament general, amb diversos nivells, enterrat respecte la cota de la plaça-mirador, amb accés des de la cota aproximada de l'arrencada de la costa de ses Voltes al pla de Baixamar. Haurà d'ocupar també el soterrani del solar de la zona d'aprofitament. Només podrà ser accessible des de plaça Miranda l'aparcament dels veïns de l'edifici.
- Caldrà construir amb mur de pedra i aspecte massís (sense cap expressió de l'escala i ordre interior de l'edifici d'aparcaments) tot el front al port, que coincideix amb l'alineació del penya-segat, afectat per la intervenció.
- La solució arquitectònica de l'aparcament haurà d'analitzar l'existència o no de les restes de necròpolis (MAO-01) abans esmentada, i elaborar, si és el cas, la delimitació de l'entorn de la zona arqueològica.
- El projecte serà objecte de seguiment per part del Consorci del Penya-segat del Port de Maó i de consulta, si és el cas, a la Comissió d'Arquitectura de la ciutat.

4.2 ZONES 2.e

- Índex d'edificabilitat neta: 2,20 m2 st / m2 sol (1.806 m2 st)
- Sostre mínim en PB. per usos no residencials (3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17): 550 m2
- Número màxim d'habitatges: 18.



- El solar amb la qualificació 2.e haurà de respectar un pas de servitud pública (Sp) en planta baixa de 45 m2.
- Són d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció, segons les determinacions disposades a l'article 225 d'aquestes Normes.

5. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el projecte de reparcel·lació.
- Cedir els sòls qualificats com a sistemes.
- Redactar el projecte d'urbanització.
- Urbanitzar el sector i els sòls de cessió.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: cooperació
- UA indivisible als efectes de la seva gestió
- Termini d'execució: primer quadrienni

Article 229. Unitat d'actuació 4: Plaça Eivissa

1. ANTECEDENTS I ÀMBIT

La Unitat d'Actuació 4, plaça Eivissa, de 5,4 Ha. queda definida a partir d'unitats cadastrals senceres o parts segregables no compromeses amb usos actuals.

2. OBJECTIUS I PROPOSTA

- Es proposa l'obertura del carrer d'en Montanyés, fins a plaça Eivissa, i crear en Y grega un nou carrer / aparcament fins al carrer de Santa Victòria.
- El sector es descompon en 3 illes, en lloc de les 2 previstes a l'anterior PGOU. Aquesta segona obertura completa els teixits de carrers i fa més permeable i compartible la plaça Eivissa, un dels elements urbans de més dimensió i caràcter de la ciutat.
- El desenvolupament d'aquesta UA suposa la modificació de la fitxa M-5/1 del Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic de l'àmbit, que integra l'antiga fàbrica Jover i Carreras i, de la protecció proposada, únicament una part del jardí posterior. Els arbres i restes de vegetació existents en aquest jardí, i que no formen part de l'equipament públic, hauran de participar de l'espai públic.
- La disposició d'àrees d'aprofitament d'ús residencial (zona 6) en quantitat suficient dona viabilitat al sector.

3. PARÀMETRES

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari	V	1.243	22,68
Aparcament / Viari	Aa / V	735	13,41
Equipament	Eq. C+C+A	1.276	23,28
TOTAL SISTEMES		3.254	59,37
Zona	6	2.227	40,63
TOTAL ZONES		2.227	40,63
TOTAL UNITAT		5.481	100

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

4.1 EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E.q)

- l'índex d'edificabilitat neta del sòl destinat a equipaments serà de 1'5 m2 st/ m2 sol.
- Caldrà atendre a les determinacions pel que fa a la proposta de protecció de la Fàbrica Jover.

4.2 ZONA 6

- índex d'edificabilitat bruta: 0,95 m2 st / m2 sol (5.206 m2 st)

- Sostre mínim en PB per usos no residencials (3, 5, 6, 7, 14, 15, 9.1, 11, 12, 13, 16, 17): 520 m2.
- Número màxim d'habitatges: 67
- Son d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció segons les determinacions disposades a l'article 225 d'aquestes Normes.

5. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el projecte de compensació
- Cedir els sòls qualificats com a sistemes.
- Redactar el projecte d'urbanització.
- Urbanitzar el sector i els sòls de cessió.
- S'incorporaran en els projectes derivats els sistemes soterrats per a recollir, emmagatzemar i reutilitzar, si és possible, l'aigua de pluja i s'estudiarà el seu destí a regatge, neteja de carrers o altres usos.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació.
- UA indivisible als efectes de la seva gestió.
- Termini de d'execució: primer quadrienni.

Article 230. Unitat d'actuació 5: Interior d'illa a carrer Vassallo

1. ANTECEDENTS I ÀMBIT

La Unitat d'Actuació 5: Interior illa a c/ Vassallo és un nou sector de 0,21 Ha delimitat a partir d'una gran unitat cadastral que funciona com magatzem i que té un difícil aprofitament sobre la base dels tipus d'ordenació vigents perquè té poc front i molt solar interior però una posició molt central. La qualificació de zona verda del PGOU anterior era només nominal doncs no s'integrava en cap unitat de gestió que li podes donar viabilitat.

2. OBJECTIU I PROPOSTA

- La Unitat d'Actuació proposa resoldre un punt de conflicte morfològic entre les alineacions més antigues i les posteriors sobre el mateix carrer Vassallo amb l'objectiu de multiplicar els itineraris de vianants de la ciutat i millorar l'aprofitament dels llocs amb posició molt central.
- Es dividirà l'illa de cases actual, irregular i casual, en dues illes mitjançant un nou vial amb caràcter de passatge o carrer de vianants, transversal al carrer Vassallo.
- El desenvolupament de la UA suposa la modificació de la fitxa M-14/2 del Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic anomenat "Casa Sancho" on la casa i jardí constitueixen el valor patrimonial definit al Catàleg, no l'hort que comparteix el tancat amb un jardí d'interès en la meitat més pròxima a la casa. L'obertura del nou vial abans esmentat, no afectarà als elements patrimonials del recinte Casa Sancho doncs ocupa una franja de sòl situada al fons de l'hort que queda fora de l'àmbit de protecció d'acord amb els plànols normatius i la modificació puntual de la fitxa del Catàleg de patrimoni arquitectònic M-14/2 i que s'incorpora a l'Annex IV d'aquestes Normes.
- L'operació és viable perquè genera nous aprofitaments, preferentment per ús residencial, dins de la ciutat central compacta.

3. PARÀMETRES

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari	V	610	28,11
TOTAL SISTEMES		610	28,11
Zona	2.e	1.560	71,89
TOTAL ZONES		1.560	71,89
TOTAL UNITAT		2.170	100

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I US

4.1 ZONA 2.e



- Índex d'edificabilitat neta: 1 m² st / m² sol (1.560 m²st)
- Possibles usos no residencials: 3, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 17.
- Número màxim d'habitatges: 20
- El solar amb la qualificació 2.e haurà de respectar les condicions de "jardins particulars" a les àrees assenyalades als plànols (sèrie 8).
- Són d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció segons les determinacions disposades a l'article 225 d'aquestes Normes.

5. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el projecte de compensació.
- Cedir els sòls qualificats com a sistemes.
- Redactar el projecte d'urbanització.
- Urbanitzar el sector i els sòls de cessió.
- S'incorporaran en els projectes derivats els sistemes soterrats per a recollir, emmagatzemar i reutilitzar, si és possible, l'aigua de pluja i s'estudiarà la seva destinació a regatge, neteja de carrers o altres usos.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació.
- UA indivisible als efectes de la gestió.
- Termini d'execució: primer quadrienni.

Article 231. Unitat d'actuació 6: Sant Manuel, cantonada Campament

1. OBJECTIU I PROPOSTA

L'objectiu és la recomposició cadastral que permeti avançar en l'obtenció del nou ample de carrer a Sant Manuel i a Campament, tot repartint proporcionalment cessions i aprofitaments entre els propietaris de les parcel·les afectades en la relació proporcional actual de les parcel·les.

2. PARÀMETRES

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari	V	91	39,91
TOTAL SISTEMES		91	39,91
Zona	3.e	137	60,09
TOTAL ZONES		137	60,09
TOTAL UNITAT		228	100

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I US

3.1 ZONA 3.e

- Edificabilitat bruta d'aprofitament: 1,92 m² st / m² sol (437 m²st)
- Sostre mínim en p.baixa per usos no residencials (3, 5, 6, 7, 9.1, 11, 12, 13, 14, 15, 17): 80 m²
- Número màxim d'habitatges: 6

4. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el projecte de compensació.
- Cedir els sòls qualificats de sistemes
- Redactar el projecte d'urbanització
- Urbanitzar el sector i els sòls de cessió

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- UA indivisible als efectes de gestió
- Termini d'execució: primer quadrienni



Article 232. Unitat d'actuació 7: Fàbrica Codina

1. ANTECEDENTS I ÀMBIT

Nou sector de 0,21 Ha coincident amb una illa de cases a la qual s'havia establert la Fàbrica Codina. Una part important de les instal·lacions correspon a un element que forma part del Catàleg. El PGOU anterior no l'integrava en cap unitat de gestió que li pogués donar viabilitat.

2. OBJECTIU I PROPOSTA

- L'objectiu és la rehabilitació integral de l'edifici amb valor arquitectònic i la seva incorporació de part d'ell al patrimoni públic com equipament, creant la unitat de gestió que faci viable l'operació.

- El PGOU distingeix tres parts del conjunt d'instal·lacions de l'antiga fàbrica:

- L'edifici industrial amb valor patrimonial, corresponent a l'àrea qualificada d'equipament en el plànol de la UA de la sèrie 4 que engloba façanes, coberta i estructura metàl·lica.
- La nau lateral, construïda amb posterioritat i amb menor valor patrimonial, a la qual es permet un aprofitament privatiu condicionat al manteniment i rehabilitació de les façanes principals al carrer.
- Els cossos d'edificació afegits amb posterioritat, que no guarden cap similitud amb les estructures i elements anteriors i sobre els quals es crea la qualificació 2e que permet aprofitaments.
- Caldrà, doncs, que la nova ordenació tenguí en compte la modificació puntual i actualització de la fitxa M-25/3 del Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic municipal.

3. PARÀMETRES

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Equipament	Eq. Alt	1.046	48,80
TOTAL SISTEMES		1.046	48,80
Zona	2.e	1.097	51,20
TOTAL ZONES		1.097	51,20
TOTAL UNITAT		2.143	100

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

4.1 EQUIPAMENTS PÚBLICS

- L'edificabilitat de l'equipament coincideix amb la capacitat i el volum de l'edifici que es proposa rehabilitar com equipament genèric, polivalent o reserva a l'antiga fàbrica

4.2 ZONA 2.e

- Edificabilitat neta d'aprofitament: 2,17 m2 st / m2 sol (2.380,49 m2st) destinada a equipament alternatiu
- Sostre d'obra nova: 2710 m2 destinats a residencial
- Número màxim d'habitatges: 30
- En la franja de 5,5 metres (vegeu sèrie 8) al llindar de l'equipament els volums de les noves edificacions en sòl 2e en cap cas podran sobrepassar l'altura de l'antiga fàbrica.

5. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el projecte de compensació i cessió de 374 m2 en planta baixa i 100 m2 en planta soterrani totalment rehabilitats (obra i instal·lacions) a l'edifici de Fàbrica Codina amb la façana al c/ Campament.
- Redactar el projecte d'urbanització i urbanitzar el sector i els sòls de cessió

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- La UA és indivisible als efectes de gestió
- Termini d'execució: primer quadrienni

Article 233. Unitat d'actuació 8. Obertura del carrer Infanta





1. ANTECEDENTS I ÀMBIT

Nou sector de 0,16 Ha coincident amb un sector al qual el PGOU anterior establia noves ordenacions, sense preveure cap unitat de gestió que li pogués donar viabilitat.

2. OBJECTIU I PROPOSTA

Resoldre l'obertura del c/ Infanta a càrrec del promotor, així com la relació entre el límit de l'antiga ciutat i el PPO del Passeig de Circumval·lació.

L'ED corresponent a les noves zones 3.e es podrà incorporar al desenvolupament de la UA.

3. PARÀMETRES

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari	V	483,11	29,68
TOTAL SISTEMES		483,11	29,68
Zona	3.e 1	475	29,19
	3.e 2	669,24	41,13
TOTAL ZONES		1144,24	70,32
TOTAL UNITAT		1627,35	100

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I US

- Edificabilitat bruta d'aprofitament: 1,76 m2 st / m2 sol

4.1 ZONA 3.e.1

- E neta 2,73
- Sostre total edificable: 1.300 m2
- Sostre mínim en p.baixa per a usos no residencials (3, 5, 6, 7, 9.1, 11, 12, 13, 14, 15, 17): 215 m2
- Número màxim d'habitatges: 15

4.2 ZONA 3.e.2

- E neta 2,35
- Sostre total edificable: 1.575 m2
- Número màxim d'habitatges: 20

5. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el projecte de compensació i cedir els sòls qualificats de sistemes
- Redactar el projecte d'urbanització i urbanitzar el sector i els sòls de cessió

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació.
- És un sol sector que s'ha de desenvolupar en un sòl polígon d'actuació.
- Termini d'execució: primer quadrienni.

Article 234. Unitat d'actuació 9: Carrer Sant Llorenç, a Sant Climent

1. ANTECEDENTS I ÀMBIT

La Unitat d'Actuació 9 determina un nou sector de 0,47 Ha. coincident amb un àmbit al qual el PGOU anterior establia qualificacions inadequades per al seu desenvolupament en continuïtat amb el teixit urbà existent.

2. OBJECTIU I PROPOSTA

La UA té per objectiu fer possible l'obertura del carrer Sant Llorenç al nucli urbà de Sant Climent. Es tracta de sòl amb classificació d'urbà des del PGOU 1987, però no desenvolupat.

S'introdueix un nou criteri, que és la prolongació dels dos carrers en presència, per tal de facilitar l'ordenació general del creixement cap a ponent en continuïtat. L'obertura dels carrers és la principal mesura normativa del PGOU, i es considera la possibilitat d'introduir algunes variants a l'ordenació proposada, mantenint els paràmetres generals normatius que es defineixen.

3. PARÀMETRES

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Espais lliures	PI	64	1,35
Viari / Serveis tècnics	V / ST	2.067	43,45
TOTAL SISTEMES		2.131	44,80
Zona*	5. 1	1.196	25,14
	5. 2	1.430	30,06
TOTAL ZONES		2.626	55,20
TOTAL UNITAT		4.757	100

* La qualificació urbanística de la zona és la clau 5. La referència numèrica que s'introdueix a les claus es correspon amb la numeració de les illes grafiades al plànol de la UA i no es correspon amb la numeració de les subzones de l'article 180

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

4.1 ZONA 5

- Índex d'edificabilitat bruta: 0,50 m2 st / m2 sol (2.378 m2st).
- Número màxim d'habitatges: 16.
- Són d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció segons les determinacions disposades a l'article 225 d'aquestes Normes.

5. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el projecte de compensació.
- Cedir els sòls qualificats de sistemes.
- Redactar el projecte d'urbanització.
- Urbanitzar el sector i els sòls de cessió.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació.
- S'admet la subdivisió de la UA als efectes de gestió.
- Termini d'execució: primer quadrienni.

Article 235. Unitat d'actuació 10: Es Grau

1. DEFINICIÓ

La Unitat d'Actuació 10 és un àmbit extens, situat a l'accés al nucli de població des Grau amb un desnivell pronunciat i unes condicions d'entorn que aconsellen revisar l'ordenació vigent, als efectes de millorar la implantació d'equipaments i connexions.

2. PARÀMETRES

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari	V	859	2,68
Aparcament (sistema general)	aA	3.494	10,90
Espais lliures (sistema general)	PU	13.120	40,93
Equipament (sistema general)	Eq.Es	14.579	45,49
TOTAL SISTEMES		32.052	100,00



TOTAL UNITAT		32.052	100
--------------	--	--------	-----

3. CONDICIONS GENERALS

- L'equipament haurà d'estar definit i dimensionat en relació a les necessitats locals.
- Es podrà decidir la coexistència de diverses unitats funcionals dins el sòl d'equipament.

4. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Iniciativa pública.
- En el cas que hi hagi propietaris privats, el sistema d'actuació serà el d'expropiació.
- Execució: segon quadrienni.

CAPÍTOL XII. PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR

Article 236. Definició i règim

1. El desplegament del PGOU es realitza, en determinats llocs, condicionat a la redacció de plans especials de reforma interior. Les determinacions normatives que el PGOU estableix són paràmetres generals, els quals es desenvoluparan en el planejament derivat.

2. Els àmbits de PERI són els següents:

PERI 1: S'ESPLANADA

PERI 2: MOLÍ D'ES PLA

PERI 3: SÍNIA D'EN BEP FRARE

PERI 4: PERLLONGAMENT DEL PASSEIG DE SANTA EULÀLIA

PERI 6: INSTAL·LACIONS MILITARS I ILLA D'EN PINTO

3. En els articles següents es detallen les determinacions per a cada sector i als plànols corresponents s'especifiquen les determinacions normatives. En determinats sectors s'acompanya amb una idea de l'ordenació o altra documentació complementària.

4. Els béns d'interès catalogats com a patrimoni històric afectats al sector seran assenyalats a la documentació gràfica.

5. Seran d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció en tots els PERI que suposin la previsió d'habitatges.

D'acord amb el PTI, s'haurà de reservar per a ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que, si més no, habiliti l'Administració pública per taxar el preu de venda o lloguer:

- reserva del 20% de la superfície de sòl inclosa en la unitat d'actuació i reserva del 25% de la capacitat d'allotjament per a ús residencial (i turístic), si es tracta d'un polígon existent a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
- reserva del 35% de la superfície de sòl inclosa en la unitat d'actuació i reserva del 40% de la capacitat d'allotjament per a ús residencial (i turístic), si es tracta d'un polígon nou.

D'acord amb la Llei 4/2008, es reservarà com a mínim el 30% de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatges subjectes a un règim de protecció oficial i es cedirà el 15% del sòl corresponent al percentatge d'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació lliure de càrregues d'urbanització.

Qualsevol altra norma relativa al compliment d'habitatge protegit (article 27 d'aquestes Normes) serà d'aplicació.

Article 237. PERI 1: S'Esplanada

1. ÀMBIT

Àmbit que afecta, principalment, sòl de titularitat pública, per bé que s'incorporen fragments de parcel·les privades als efectes de preveure un projecte urbà amb usos i serveis integrats. El Pla proposa un àmbit i una imatge indicativa que pugui orientar els processos de planejament posteriors, oberts al procés de gestió i les seves particularitats.

Atesa la complexitat i la importància cívica del lloc es considera important vehicular les decisions amb la màxima implicació cultural i

participativa.

2. OBJECTIUS

- Incorporar a la plaça (PI) els edificis i solars d'ús militar a partir del moment en què no tinguin utilitat per a la defensa, a fi i efecte d'obtenir un espai conjunt que faci viable un equipament públic de primer nivell (biblioteca, ludoteca, sala d'exposicions, petit auditori, ateneu, etc.).
- Fer compatible els nous usos amb el manteniment de la memòria històrica en les seves principals representacions actuals (edifici del quarter d'Infanteria, esplanada i elements simbòlics).
- Donar continuïtat comercial i de vianants a l'eix ses Moreres – avinguda de Menorca, a través dels carrers de l'estació d'autobusos, incentivant l'estació com un centre de serveis i, fins i tot, comercial.
- Redimensionar l'estació per millorar la interconnexió entre mitjans de transport (autobusos urbans, interurbans, shuttle a l'aeroport i port, pullmans-tours, taxi, altres mitjans de transport, etc.) i la seva visibilitat i integració urbana.
- Simplificar i donar una nova orientació al trànsit rodat, per evitar l'efecte barrera provocat pels múltiples carrils de trànsit de la perllongació de l'avinguda J.M. Quadrado i l'edifici-edicle lineal i en planta baixa de la plaça (comercial i d'accessos a l'aparcament).
- Nova urbanització dels carrers implicats a favor dels vianants i ciclistes.
- Ampliació de l'aparcament soterrat i nous accessos de proximitat per als veïns de s'Arraval i el comerç de ses Moreres i el centre.
- S'haurà de garantir la perspectiva lliure de tota la façana del quarter ja que la protecció frontal de l'entorn immediat ho possibilita.

3. PARÀMETRES I ALTRES DETERMINACIONS NORMATIVES

- L'àmbit total del PERI són 48.343 m2, aproximadament.
- Els sòls privats afectats per la delimitació de l'àmbit del PERI (darrera l'estació d'autobusos) romandran d'utilització privada (zona 3).
- La definició detallada dels paràmetres del futur equipament (cívic cultural, administratiu) es reserva a la competència del PERI.
- Si bé el desenvolupament d'aquest PERI suposa confirmar el quarter d'Infanteria i tot l'espai davanter (esplanada) com a part del patrimoni arquitectònic de la ciutat, a fi de dur a terme la seva rehabilitació i canvi d'ús es proposa una modificació del nivell de protecció de la fitxa M-15/20; es proposa com a protecció la conservació del volum i les façanes de l'edifici i del seu entorn frontal immediat, tal com s'assenyala en els plànols normatius. Els usos militars actuals es reconeixen com a tals, per bé que s'expressa, que quan deixin de tenir utilitat per a la defensa, es puguin incorporar a la ciutat i ser destinats a usos compatibles amb la conservació de l'edifici.
- El desenvolupament d'aquest PERI suposa confirmar el caràcter normatiu de la protecció com a patrimoni arquitectònic del monument commemoratiu identificat amb la clau M-15/21.
- El PERI haurà de determinar els elements de la vegetació existents que tinguin valor patrimonial i proposar la seva integració al nou projecte urbà.

4 QUADRE DE DADES A EFECTES ESTADÍSTICS I ORIENTATIU

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari/ aparcament	V/aA	19.757	40,85
Equipament cvic cultural administratiu (sistema general)	Eq.C+C+A	11.600	24,00
Espais lliures (sistema general)	PU-Jp	15.754	32,59
TOTAL SISTEMES		47.111	97,45
Sòl privat	Zona 3	1.232	2,55
TOTAL UNITAT		48.343	100,00

5. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el PERI, de conformitat amb l'article 15 d'aquestes Normes.
- Redactar el projecte d'urbanització.
- Urbanitzar el sector i els sòls de cessió.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: cooperació.
- Sector que es pot desenvolupar en més d'un polígon d'actuació.
- Termini d'execució: segon quadrienni.



Article 238. PERI 2: Moli des Pla

1. OBJECTIU I PROPOSTA

Àmbit de micro urbanisme d'aproximadament 2.390 m2 que té per objecte facilitar una substitució de les edificacions i usos actuals, i aconseguir dos objectius d'interès general: d'una banda, la formació d'un espai públic obert de barri i, de l'altra, la permeabilitat dels itineraris de l'espai públic en un lloc molt castigat pels desnivells, enclotat, i on les tipologies d'edificis del voltant són blocs de pisos amb molts habitatges i de resolució molt elemental.

El desenvolupament d'aquest PERI hauria de consistir a perforar i reordenar l'illa de cases existent, sorgida com espai residual entre la directriu dels teixits de carrers de cases de la ciutat tradicional i dels d'Andrea Doria, i proposar la formació de dues noves illes, ordenant els nous sòls d'aprofitament a les esquenes de les ordenacions actuals. L'instrument urbanístic hauria de definir amb precisió la volumetria resultant de les edificacions en variants de les zones 5 i 2.

2. PARÀMETRES

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
TOTAL SISTEMES		1.065	45
TOTAL ZONES		1.314	55
TOTAL UNITAT		2.379	100,00

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS

3.1 SISTEMES

- S'haurà de preveure un conjunt de places i jardins (sistema d'espais lliures) que compleixin els itineraris interiors i comuniquin amb les servituds de pas (Sp) grafiades en els plànols normatius (sèrie 4)
- Es podran fer reserves de sistemes d'àrees d'aparcament (aA) soterranis a l'espai públic.
- S'admetran reserves per a sistemes de serveis tècnics (ST).

3.2 VARIANTS DE LA ZONA 2 I 5

- Índex d'edificabilitat bruta: 1,12 m2 st / m2 sol (2.664 m2 st)
- Sostre mínim en PB per a usos no residencials (3, 5, 6, 7, 14, 15, 9.1, 11, 12, 13, 16, 17): 250 m2 st.
- Número màxim d'habitatges: 38

4. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el PERI, de conformitat amb l'article 15 d'aquestes Normes.
- Redactar el projecte de compensació.
- Cedir els sòls qualificats de sistemes.
- Redactar el projecte d'urbanització.
- Urbanitzar el sector i els sòls de cessió.
- Caldrà establir un compromís d'obtenció i urbanització de la Sp que s'assenyala al plànol normatiu de la sèrie 9.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació.
- Àmbit indivisible als efectes de gestió.
- Termini d'execució: primer quadrienni.

Article 239. PERI 3: Sinia d'en Bep Frare

1. ÀMBIT

Es redefeixen els àmbits de la UA4 Sinia Santa Eulàlia de l'anterior PGOU, tota vegada que es considera consolidat el recinte del Club Esportiu de La Unió.

2. OBJECTIUS I PROPOSTA

L'objectiu és servir al progrés dels equipaments existents, per mitjà de la descomposició del gran lloc (9.998 m2 aproximadament) en unitats de gestió que facin possible la seva materialització en els propers anys.

El desenvolupament del PERI consistirà en el següent:

- Crear un itinerari per a vianants entre el camp de La Unió i el col·legi públic Antoni Joan Alemany als efectes d'obrir a l'ús públic, sobretot visualment, un itinerari urbà entre el carrer de Sant Carles i els jutjats.
- Facilitar la compatibilitat del passeig Santa Eulàlia amb l'accés a la sènia i la seva utilització al servei de l'interès general (espai lliure enjardinat d'ús públic, aparcament en superfície i, eventualment, soterrat).
- Es podran crear parcel·les d'aprofitament privat (13,35 % del la superfície total del sector) per fer viable la gestió amb variant de la zona 2.

El desenvolupament d'aquesta PERI integra parcialment el jardí de davant la casa que forma part del Catàleg de protecció arquitectònic (fitxa M-19/15) així com el bé (MAO-E57) del Catàleg de protecció etnològic.

3. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, D'EDIFICACIÓ I ÚS

3.1 SISTEMES

- S'haurà de preveure una reserva de sistema viari per a donar compliment als itineraris interiors descrits en els objectius i propostes d'aquest article, com a mínim de 1.763 m2.
- S'haurà de preveure un conjunt de places i jardins (sistema d'espais lliures) que compleixin els itineraris interiors descrits en els objectius i propostes d'aquest article, d'uns 4.000 m2 com a mínim.
- S'haurà de fer una previsió de sistema d'àrees d'aparcament (aA) d'uns 1.900 m2 i es podran establir aparcaments subterranis a l'espai públic qualificat d'espai lliure (aA/Jp).
- S'admetran reserves per a sistemes de serveis tècnics (ST).
- S'haurà de fer la previsió d'una reserva d'equipament genèric (com a mínim de 1.000 m2).

3.2 VARIANT DE LA ZONA 2

- Índex d'edificabilitat neta 2,00 m2 st / m2 sol (2.670 m2 st)
- Número màxim d'habitatges: 34.
- Són d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció segons les determinacions disposades a l'article 236 d'aquestes Normes.

4. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el PERI, de conformitat amb l'article 15 d'aquestes Normes.
- Redactar el projecte de reparcel·lació.
- Cedir els sòls qualificats de sistemes.
- Redactar el projecte d'urbanització.
- Urbanitzar els sòls de cessió.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació.
- Es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació.
- Termini d'execució: primer quadrienni.

Article 240. PERI 4: Perllongament del passeig de Santa Eulàlia

1. ÀMBIT

Àmbit de planejament derivat que proposa la perllongació del passeig de Santa Eulàlia i la seva connexió amb Fort de l'Eau.

2. OBJECTIUS I PROPOSTA

El desenvolupament del PERI haurà de tenir amb compte el següent:

- La situació actual dels jutjats i l'ampliació prevista.
- El trasllat de l'estació de servei que ocupa l'espai tap front a la cruïlla de plaça Abu Umar.
- Resoldre la difícil connexió general d'un gran punt d'articulació general ancorat a l'estructura urbana en forma de massa residual.

- Aconseguir establir relacions inèdites entre la ciutat dels carrers històrics i els desenvolupaments moderns de les rondes.
- Facilitar la interconnexió de la xarxa de vies per a vianants i per a la circulació alternativa de bicicletes, amb vorades amples.
- Crear parcel·les amb aprofitament en les tipologies corresponents a la zona 6, per fer viable la gestió.

2. PARÀMETRES

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari i aparcament	V + aA	3.349	43,84
Espais lliures	PI	204	2,67
Equipament	Eq. Alt	750	9,82
TOTAL SISTEMES		4.303	56,33
Zona	6	3.336	43,67
TOTAL ZONES		3.336	43,67
TOTAL UNITAT		7.639	100,00

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

3.1 EQUIPAMENTS

- Índex d'edificabilitat neta: 1'5 m2 st/ m2 sòl

3.2 ZONA 6

- Índex d'edificabilitat bruta 0,66 m2 st / m2 sol (5.042 m2st)
- Sostre mínim en PB per a usos no residencials (3, 5, 6, 7, 14, 15, 9.1, 11, 12, 13, 16, 17): 820 m2 st).
- Número màxim d'habitatges: 26.
- Són d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció segons les determinacions disposades a l'article 236 d'aquestes Normes.

4. OBLIGACIONS DE GESTIÓ

- Redactar el PERI, de conformitat amb l'article 15 d'aquestes Normes.
- Redactar el projecte de compensació.
- Cedir els sòls qualificats de sistemes.
- Redactar el projecte d'urbanització.
- Urbanitzar el sector i els sòls de cessió.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació.
- És un sol sector que s'ha de desenvolupar en un sòl polígon d'actuació.
- Termini d'execució: primer quadrienni.

Article 241. PERI 6: Instal·lacions militars i illa d'en Pinto

1. ÀMBIT

El PGOU assumeix com a pertinent la determinació d'un àmbit de sòl urbà qualificat com equipament militar, per poder definir l'ordenació urbanística d'aquests sòls en cas que es produeixi el cessament de l'esmentat ús per desafectació a la defensa nacional. De l'acord de desafectació es deduiran noves possibilitats per al progrés de la ciutat, amb la possibilitat d'establir-hi usos d'interès públic i social.

2. OBJECTIUS

El desenvolupament del PERI haurà de tenir en compte:

- Estudiar les definicions d'usos que en el seu dia es proposin i la seva compatibilitat amb la valoració del patrimoni d'edificació militar, molt remarcable.
- Valorar i inventariar el patrimoni en obra civil consolidat al llarg de dècades, als efectes d'explicitar les opcions del Pla sobre aquests elements del patrimoni. En l'àmbit d'aquest PERI es troben tres elements que formen part del Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic, magatzem de barques (fitxa M-4/1), edifici central illa Pinto (fitxa M-4/2) i conjunt d'edificis base naval (T-22/2).
- Caldrà considerar l'impacte sobre la imatge general de la ciutat, i, per tant, seran preferibles les propostes que impliquin el mínim



impacte en nous volums.

- Haurà d'estudiar la seva viabilitat i l'explotació futura com a signe d'identitat de la ciutat i de Menorca.
- Resten expressament prohibits els usos residencials amb habitatges, en totes les seves variants.
- Resten prohibides les propostes que impliquin disminuir la làmina d'aigua del port.
- El seu posterior desenvolupament haurà de tenir en compte el que disposen els articles 24, 25 i 27 de la Llei de Costes per a les servituds de protecció i trànsit i l'article 30 per a la zona d'influència.

3. SUPERFÍCIE TOTAL: 115.267 m2, aproximadament

4. PARÀMETRES: Es fixaran en el moment de desenvolupar el planejament derivat.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Iniciativa pública.
- En cas que hi hagi propietaris privats, el sistema d'actuació serà de cooperació.
- És un sol sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació.
- Execució: segon quadrienni.

TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES

Article 242. Classificació del sòl urbanitzable programat (SUP)

El PGOU classifica com a sòl urbanitzable les àrees de sòl aptes per a ser urbanitzades.

El sòl urbanitzable comprèn una única categoria, la del sòl delimitat, inclòs al Programa d'actuació del Pla general.

El Pla delimita els següents sòls urbanitzables, concretant la seva futura ordenació en els plànols normatius de planejament derivat en sòl urbanitzable:

SUP 1. CAMINS DE SANTA MARIA

SUP 2. SANTA MAGDALENA

SUP 4. ÀREA INDUSTRIAL POIMA V

SUP 5. ÀREA D'ACTIVITATS LOGÍSTIQUES

SUP 6. SANT CLIMENT

SUP 7. ES CANUTELLS

El Pla manté com a sòl urbanitzable el Sector UP 3 CARRETERA SANT LLUIS que es regula segons la Disposició Transitòria Primera d'aquest Pla que recull l'instrument urbanístic que desenvolupa aquest sector aprovat definitivament en data 18 d'abril de 2011

Article 243. Desenvolupament dels sectors de SUP

1. Per al seu desenvolupament i urbanització, els sectors de sòl urbanitzable programat estaran subjectes a les determinacions temporals i econòmiques establertes per aquest Pla.
2. Es procedirà a la seva ordenació urbanística detallada a través dels plans parcials (PP), que hauran de complir la Llei del sòl i els seus reglaments, el PTI i el que específicament fixi aquest PGOU per a cada sector.
3. Mentre no s'aprovi el PP corresponent, en els terrenys afectats no s'admetrà parcel·lacions, ni obres d'urbanització, excepte les que executin algun dels sistemes generals previstos pel PGOU.
4. Les determinacions del PGOU en SUP són les següents:

- Delimitació dels sectors i oscil·lacions possibles.
- Assignació d'usos i desenvolupament del quadre normatiu.
- Paràmetres fonamentals de l'edificació i estàndards: tipologies admeses, condicionades i prohibides, i marges de barreja, edificabilitat, etc.



- Nombre màxim d'habitatges.
- Sistemes generals, senyalització dels vinculats al sector, condicions, estàndards mínims segons els casos, etc.
- Priorització en la gestió i sistema d'actuació en cada cas.
- Fixació de l'aprofitament mitjà.
- Reserva de sòl per a habitatge subjecte a règim de protecció.
- La possible incidència de la nova ordenació en els béns de patrimoni històric.
- Altres condicions particulars.

5. Els sòls objecte de classificació com a urbanitzables delimitats pel Pla no tenen definida amb precisió l'ordenació i trama urbana que han de seguir a l'hora de planificar la seva transformació a sòls edificables.

6. El Pla, en aquest sentit, orienta en allò que no sigui normatiu la tipologia i els usos a través dels paràmetres fonamentals d'edificabilitat, i el règim de cessions i reserves per a zones verdes, dotacions i vialitat, així com la definició d'una estructura urbana a escala general.

7. El PP haurà de respectar les disposicions de caràcter normatiu i s'hauran d'atendre al sentit general de les idees d'ordenació i les consideracions de la Memòria.

8. El planejament derivat que desenvolupi detalladament els sectors classificats de sòl urbanitzable programat haurà de tenir en compte les limitacions establertes per les normes específiques dels catàlegs de protecció dels béns de patrimoni històric existents en ells.

Article 244. Contingut dels plans parcials

1. Els PP hauran de contenir, com a mínim, les determinacions assenyalades en el Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, RPU.

2. L'ordenació urbanística ha de dissenyar les zones verdes públiques ajustant-se als criteris bàsics següents:

- Procurar mantenir en el seu emplaçament els elements valuosos preexistents de vegetació natural i integrar-los en el disseny dels espais lliures.
- Assegurar que la vegetació prevista per a les zones verdes públiques sigui compatible amb la vegetació autòctona.
- Elegir les espècies vegetals de nova plantació d'acord amb els criteris següents:
 - Compatibilitat, en termes biològics, amb la vegetació natural de l'àrea, amb l'objecte d'evitar la invasió d'espècies nocives.
 - L'arbratge ha de tenir el port suficient perquè pugui fer la funció de controlador ambiental, amb arbres de fulla caduca i copa ampla per tal de protegir les plantes inferiors dels habitatges a l'estiu i permetre-hi l'accés del sol a l'hivern.
 - Consum d'aigua reduït i resistència a la sequedat, amb l'objecte de permetre reduir el consum d'aigua per a regatge. Si es reutilitzen aigües grises per regar, cal garantir-ne la compatibilitat amb les característiques bioquímiques d'aquestes.
- A les zones lliures, procurar enjardinar el percentatge majoritari de la superfície amb l'objecte de mantenir la porositat natural del terreny.
- S'ha de propiciar la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües, especialment a les àrees costaneres, i procurar un tractament harmònic de materials i espècies.
- Cal preveure mesures que facilitin el drenatge natural del terreny, com ara parterres i àrees de paviments porosos, que facilitin l'emmagatzematge d'aigua fins a la seva absorció. Si la plantació es troba en una zona pavimentada, s'establiran canals de distribució d'aigua entre els escocells, o s'adoptaran solucions d'escocell continu.

3. L'ordenació urbanística ha de dissenyar les zones o els espais verds privats ajustant-se als criteris bàsics següents:

- La disposició i organització han de considerar la integració en l'entorn natural i les característiques d'urbanització de les zones verdes públiques.
- Els sistemes de regatge de les zones verdes privades s'han de proveir amb caràcter preferent d'aigües grises reciclades, provinents de les edificacions a què estiguin vinculades.
- S'ha de procurar conservar la vegetació existent als jardins i espais lliures de caràcter privat dels centres històrics i nuclis tradicionals.

4. L'ordenació urbanística ha de definir les xarxes de serveis amb tècniques adequades per a la reducció de les pèrdues en el seu transport i distribució. S'ha de procurar integrar diversos serveis en el mateix registre, a fi de reduir els punts d'intervenció a les voravies per al seu manteniment.

5. L'ordenació urbanística ha de preveure xarxes de regatge que emprin sistemes d'estalvi d'aigua, com ara microirrigació, regatge gota a gota o aspersors. A les àrees en què l'estudi del microclima i l'anàlisi de la qualitat de l'aigua reveli una pluviometria adequada, s'establiran sistemes soterrats per a recollir, emmagatzemar i reutilitzar, si és possible, l'aigua de pluja, i s'estudiarà la seva destinació a regatge, neteja de carrers o altres usos.





6. L'ordenació urbanística ha de preveure sistemes d'enllumenat públic equipats amb llums dotats de sistemes de limitació de la contaminació lumínica i estalvi energètic, que compleixin la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.

7. L'ordenació urbanística ha de jerarquitzar de manera adequada la xarxa viària local i dimensionar en cada categoria les calçades de trànsit rodat amb els objectius següents:

- Crear malles de circulació amb connexió adequada als vials existents, a fi d'evitar els cul-de-sac.
- Possibilitar la implantació de sistemes de control de circulació urbana en casos de necessitat.
- Limitar les velocitats del trànsit i donar prioritat a la circulació de vianants i de ciclistes (per a plataforma separada), així com la integració de transport públic.

8. L'ordenació urbanística ha de preveure sistemes de sanejament separatius.

La xarxa d'aigües pluvials tindrà com a objectiu la màxima infiltració al terreny. En cada cas s'estudiarà l'oportunitat de preveure basses de laminació de les aigües de pluja abans de connectar amb la xarxa general. Aquestes basses es podran localitzar en espais lliures o àrees d'aparcament. Sota el sistema viari, només amb condicions específiques i mai sota sòl d'equipaments o sobre zones d'aprofitament.

9. L'ordenació urbanística ha de preveure sistemes de recollida de residus que permetin la recollida selectiva i comptin amb espais reservats suficients a la via pública per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

10. L'ordenació urbanística ha de fomentar la introducció d'elements arquitectònics per a les instal·lacions de control ambiental, com ara sistemes de captació d'energia solar, etc., per a la qual cosa la superfície d'aquest s'ha d'excloure del còmput d'edificabilitat de la parcel·la. Ha de permetre l'orientació de les edificacions preferiblement cap al sud, un adequat assolellament dels habitatges i zones verdes d'ús públic, amb una reduïda proporció d'àrees a nombre permanent.

11. L'ordenació urbanística ha de procurar la utilització preferent de materials reciclats i evitar, en tot cas, l'ús de materials que puguin resultar tòxics o afectin la qualitat de l'aire en les condicions de servei normal, o en cas d'accident o fenòmens extrems del clima local.

12. Per a la prevenció i reducció, si escau, del risc d'inundació a les zones localitzades en les determinacions gràfiques corresponents, s'ha de mantenir lliure de qualsevol ocupació el desguàs dels torrents i la resta d'elements que concentren l'escorrentia superficial, prohibint o regulant de forma restrictiva l'edificació, els usos productius i públics a les esmentades zones, en compliment de les determinacions de l'article 107.

A les zones detectades per risc d'inundació segons el Pla especial per a fer front al risc d'inundacions (INUNBAL; plànols normatius "Protecció de risc"), cal establir mesures de protecció de persones i béns adequades, per tal de pal·liar els riscos que té la implantació d'àrees amb població en una zona inundable. El desenvolupament dels PP en zones detectades de risc d'inundabilitat ha d'efectuar els corresponents estudis hidrològics d'inundabilitat i ha d'incorporar-ne les mesures al planejament.

La interpretació dels riscos d'inundació derivats i l'adequació de les mesures de protecció i correctores que impliquen aquests estudis hidrològics quedaran pendents de revisió per part de la Direcció General d'Emergències i la resta d'organismes competents.

13. L'ordenació urbanística s'ha d'establir, en tot cas, en termes que garanteixin el compliment de la normativa sectorial i medioambiental aplicable prevista al títol VI d'aquestes Normes.

14. L'ordenació dels volums edificats ha de garantir el modelatge de la topografia i la plantació de l'arbrat, de l'adequada atenuació dels béns en aquells emplaçaments sotmesos a ells i en els quals aquests siguin de gran intensitat, així com de la possibilitat d'una ventilació creuada entre façanes oposades als edificis d'habitatges.

15. Les zonificacions, inclòs el viari, dels diferents SUP que consten als plànols normatius tan sols seran de caràcter orientatiu i no condicionaran al futur estudi d'alternatives que s'haurà de realitzar a la corresponent Avaluació Ambiental Estratègica del futur Pla Parcial.

16. El desenvolupament futur dels nous sectors urbanitzables requerirà de l'informe favorable d'ABAQUA, per tal de no sobrepassar la capacitat de càrrega del sistema Maó-Es Castell.

Article 245. Execució per polígons

1. Amb l'objectiu de facilitar la gestió i execució de la urbanització, el Pla no delimita els polígons en què poden subdividir-se els sectors als efectes de la seva gestió urbanística.

2. La delimitació de polígons podrà contenir-se en el PP o tramitar-se com projecte independent un cop aprovat aquest, i prèviament a la gestió i urbanització de cadascun dels subsectors o polígons en què es divideixi el sector.



Article 246. Aprofitament mig

En funció de les condicions de posició, ús i edificabilitat de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable programat resulta el càlcul d'aprofitament i el valor d'aprofitament mitjà del sòl urbanitzable tal com es resumeix a continuació:

Aprofitament mig 1er quadrienni:	0,1376
Aprofitament mig 2on quadrienni:	0,1345
Aprofitament mig PGOU:	0,1365

Article 247. Reserves de sòl per a sistemes

1. Els PP respectaran els sistemes generals inclosos pel PGOU en els SUP.
2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es defineixen per a cada sector a partir de l'aplicació dels estàndards urbanístics i les limitacions específiques, complementàries, que pugui establir el PGOU per a cada sector.
3. Els sòls destinats a sistemes generals dins els sectors seran de cessió quan quedin compensats mitjançant l'aprofitament mitjà a l'interior del mateix sector.

Article 248. Cessions obligatòries i gratuïtes

Els propietaris del sòl urbanitzable, a més de complir els deures prescrits a l'article 16 del Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl, han de cedir a l'Ajuntament respectiu, amb destinació al patrimoni públic del sòl, el 15% del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació, lliure de càrregues d'urbanització.

Article 249. Reserva de sòl per a habitatge subjecte a règim de protecció

1. Seran d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per habitatge protegit en tots els SUP que prevegin l'ús residencial.
2. D'acord amb el PTI, s'haurà de reservar per a ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública que, si més no, habiliti l'Administració pública per a taxar el preu de venda o lloguer:
 - a. reserva del 20% de la superfície de sòl inclosa en el SUP i reserva del 25% de la capacitat d'allotjament per a ús residencial (i turístic) de sòl que, classificat com a urbanitzable a l'entrada en vigor del PTI, estigui inclòs en sectors, polígons o unitats d'actuació o execució que en aquell moment estiguin mancats de pla parcial aprovat inicialment.
 - b. reserva del 35% de la superfície de sòl inclosa en el SUP i reserva del 40% de la capacitat d'allotjament per a ús residencial (i turístic) de sòl que, es classifica com a urbanitzable a partir de l'entrada en vigor del PTI.
3. D'acord amb la Llei 4/2008, es reservarà com a mínim el 30% de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatges subjectes a un règim de protecció oficial
4. Qualsevol altra norma relativa al compliment d'habitatge protegit (article 27 d'aquestes Normes) serà d'aplicació.

Article 250. SUP1: Camins de Santa Maria

1. DESCRIPCIÓ

Sector d'ús predominantment residencial. La seva delimitació és la del plànol normatiu. El pla parcial podrà variar les llinces amb les parcel·les que el Pla incorpora al sòl urbà i que formen la subzona 7.5, s'Alqueria Cremada, en ajust de detall per tal de regularitzar errors materials en la lectura de la base cadastral.

2. SUPERFÍCIE: 14,42Ha

3. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 516 habitatges

4. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,348 m2 sostre / m2 sòl (Sostre edificable màxim: 50.100 m2 sostre).

5. PARÀMETRES AMB CARÀCTER ORIENTATIU

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%	HABITATGES	SOSTRE (m2st)
Viari	V	40.994	28,42	-	-
Àrees d'aparcament	aA	2.884	2,00	-	-
Equipaments	Eq. Ed	6.192	4,29	-	-
	Eq. Es/ Eq. Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A/ Eq.alt	6.192	4,29	-	-
Espais Lliures	Jp-Pl	17.857	12,38	-	-
TOTAL SISTEMES		74.119	51,39	-	-
Zona	5	11.433	7,93	48	6.720
Zona	6	33.362	23,13	454	40.860
Zona	8	25.306	17,55	14	2.520
TOTAL ZONES		70.101	48,61		50.100
TOTAL SECTOR		144.220	100,00	516	50.100

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

6.1 DOTACIONS

- Àrea d'aparcament mínima (sòl de cessió): 2% de la superfície total del sector.
- Superfície de sòl mínim adscrit a sistemes: 51,40% del total del sector.
- El sistema viari que figura al plànol normatiu, determinat mitjançant eixos i amplades de carrer, té caràcter preferent segons allò que es disposa a l'article 86 d'aquestes normes i es computable a efectes de reserves del sector així com és obligatòria la consolidació dels camins existents assenyalats en el plànol normatiu, que s'han de mantenir amb la nova ordenació.
- La posició dels equipaments de cessió pública i gratuïta de nova creació i de la plaça central del barri al quadrat ponent són normatius (obligatoris). La superfície d'espais lliures i àrees d'aparcament i la vialitat local i d'accés serà com a mínim, la que sigui necessària d'acord amb els estàndars de la normativa urbanística vigent.
- Les condicions d'edificació i ordenació dels equipaments es regularan segons l'article 96.

6.2 ZONES

- Són d'aplicació els paràmetres d'edificació aïllada i les normes específiques que el pla parcial determini a partir de les següents tipologies zonals, que són les que s'admeten:
- Cases unifamiliars en regle (zona 5):
 - S'admeten totes les seves variants.
 - Les normes particulars de pla parcial establiran les regles de transitorietat oportunes.
 - Ocuparan, com a mínim, el 15% del sòl d'aprofitament del sector.
- Edificis plurifamiliars, aïllats i en parcel·les (zona 6):
- Ocuparan, com a mínim, el 35% del sòl d'aprofitament del sector.
- Es definirà l'ús comercial o terciari en planta baixa, estès, com a mínim, al 35% del sostre en planta baixa.
- Són els assenyalats al plànol normatiu.
- Qualsevol variació resultat del coneixement detallat i les circumstàncies concretes d'aquests establiments pot produir variacions que, en cap cas, poden disminuir la proporció de la presència d'aquesta tipologia en el conjunt del sector.
- S'hi podran afegir eventualment altres zones que tinguin les característiques d'aquesta clau tipomorfològica.
- Recintes amb patrons d'establiment rústics (zona 8):
- Són d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció, segons les determinacions disposades a l'article 249.

6.3 El desenvolupament d'aquest sector haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigida a la prevenció de risc d'inundacions, d'acord amb la delimitació del Pla especial per fer front als riscos d'inundacions (INUNBAL).

6.4. El Pla parcial haurà d'assenyalar els béns de patrimoni històric existents i, si és el cas, les seves mesures de protecció.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació.
- Sector a desenvolupar en diversos polígons d'actuació.
- Previsió de desenvolupament: primer quadrienni.

Article 251. SUP 2: Santa Magdalena

1. DESCRIPCIÓ

Sector d'ús predominant residencial. La seva delimitació és la del plànol normatiu.

2. SUPERFÍCIE: 8,75 Ha.

3. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 289 habitatges

4. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,343 m2 sostre / m2 sòl (Sostre edificable màxim: 30.066 m2 sostre).

5. PARÀMETRES AMB CARÀCTER ORIENTATIU

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%	HABITATGES	SOSTRE (m2st)
Viari	V	23.841	27,22	-	-
Àrees d'aparcament	aA	3.503	4,00	-	-
Equipaments	Eq. Ed	6.000	6,85	-	-
	Eq. Es/ Eq. Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A/ Eq.alt	7.682	8,77	-	-
Espais Lliures	Jp-Pl	8.758	10,00	-	-
TOTAL SISTEMES		49.784	56,84	-	-
Zona	4	3.611	4,12	3	903
Zona	5	10.230	11,68	52	7.280
Zona	6	21.156	24,16	233	20.970
Zona	8	1.577	1,80	1	180
Zona	9	1.222	1,40	-	733
TOTAL ZONES		37.796	43,16		30.066
TOTAL SECTOR		87.580	100,00	289	30.066

6. CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

6.1 DOTACIONS

- El sistema viari que figura al plànol normatiu, determinat mitjançant eixos i amplades de carrer, té caràcter preferent segons allò que es disposa a l'article 86 d'aquestes normes i es computable a efectes de reserves del sector així com és obligatòria la consolidació dels camins existents assenyalats en el plànol normatiu, que s'han de mantenir amb la nova ordenació.
- La posició dels equipaments de cessió pública i gratuïta de nova creació i dels espais lliures i àrees d'aparcament és indicativa. La superfície d'espais lliures i àrees d'aparcament i la vialitat local i d'accés serà, com a mínim, la que sigui necessària d'acord amb els estàndards de la normativa urbanística vigent. El sector ha de permetre donar una millor accessibilitat de vianants des de la ciutat als equipaments educatius existents.
- Àrea d'aparcament mínima (sòl de cessió): 4,00% de la superfície total del sector.
- Sòl mínim adscrit a sistemes: 57% del total del sector.
- Les condicions d'edificació i ordenació dels equipaments es regularan segons l'article 96.

6.2 ZONES

- Són d'aplicació els paràmetres d'edificació aïllada i les normes específiques que el pla parcial ordeni, en les següents tipologies zonals que són les que s'admeten:
- Cases unifamiliars aïllades en parcel·les (zona 4) i cases unifamiliars en regle (zona 5):
 - S'admeten totes les seves variants.
 - Les normes particulars de pla parcial establiran les regles de transitorietat oportunes.
 - Número mínim d'habitatges en tipologies unifamiliars (4 i 5): 55 habitatges.
- Edificis plurifamiliars, aïllats i en parcel·les (zona 6):
 - El PP regularà el pes dels usos comercials i altres usos compatibles que hauran d'ocupar, com a mínim, el 25% del sostre en planta baixa.

- Recintes amb patrons d'establiment rústics (zona 8):
 - És el que s'assenyala al plànol normatiu.
 - Qualsevol variació resultat del coneixement detallat i les circumstàncies concretes d'aquests establiments pot produir variacions que, en cap cas, poden disminuir la proporció de la presència d'aquesta tipologia en el conjunt del sector.
 - S'hi podran afegir altres zones que tinguin les característiques d'aquesta clau tipomorfològica.
- Naus i grans establiments per a l'activitat no residencial (zona 9):
 - Només s'admetran aquells tipus d'usos compatibles amb el caràcter residencial general.
 - Ocuparan entre l' 1 % i l'1,50 % del total del sòl del sector.
- Són d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció, segons les determinacions disposades a l'article 249.

6.3 El desenvolupament d'aquest sector haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigida a la prevenció de risc d'inundacions d'acord amb la delimitació del Pla especial per fer front als riscos d'inundacions (INUNBAL).

6.4 El Pla parcial haurà d'assenyalar els béns de patrimoni històric existents i, si és el cas, les seves mesures de protecció.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector a desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini de desenvolupament: primer quadrienni

Article 252. SUP 4: Àrea industrial POIMA V Fase

1. DESCRIPCIÓ

Es correspon als terrenys de la V fase, com a continuació del procés d'extensió per continuïtat de les àrees d'activitat econòmica, on la reserva viària que preveu el Pla defineix una condició bàsica del sistema viari interior d'aquest sector.

2. SUPERFÍCIE: 42,41 Ha.

3. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,85 m2 sostre / m2 sòl.

4. PARÀMETRES AMB CARÀCTER ORIENTATIU

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari (sistema general)	V	127.248	30,00
Àrees d'aparcament	aA		
Equipaments + serveis tècnics	Eq. Es/ Eq. Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A/ Eq.alt+ ST	46.657	11,00
Espais lliures	Jp-Pl	89.073	21,00
TOTAL SISTEMES		262.979	62,00
Zona	9	161.180	38,00
TOTAL ZONES		161.180	38,00
TOTAL SECTOR		424.159	100,00

5. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

- El sector integra diferents jaciments arqueològics així com molts elements etnològics del Catàleg de patrimoni històric municipal d'acord amb el plànol normatiu de la sèrie 10, que s'hauran de tenir en compte en l'ordenació del sector.
- El sistema viari interior (assenyat al plànol normatiu), a partir de la connexió amb la reserva viària; té el caràcter de proposta orientativa; en conseqüència, les seves condicions tècniques, estaran subjectes a obtenir l'informe favorable de l'Administració competent en tant que sistema via estructural en l'esquema general del Pla.
- Aquest sistema viari interior, computable a efectes de reserves del sector, tindrà la vocació de viari estructural, i s'adaptarà a les condicions topogràfiques i paisatgístiques i de preexistències patrimonials abans esmentades. La fitxa corresponent identifica la posició de les peces del catàleg del Patrimoni històric municipal amb els seus codis .
- La resta de la viabilitat interior es podrà organitzar en funció de les variables locals i les condicions geomètriques i funcionals de les activitats que, en el seu dia, siguin les impulsores de l'actuació. El sistema viari existent (av. Europa) i el seu enllaç amb la ctra. Me-14 des de la Me-1 a l'aeroport hauran de quedar exclosos de l'execució del sector.





- Les zones principals estaran referides als paràmetres generals i comuns que s'han definit al text normatiu:
 - Naus i grans establiments per a l'activitat no residencial (9): caldrà definir els subtipus adients i la seva agrupació
- Les condicions d'edificació i ordenació dels equipaments es regularan segons l'article 96.
- La tramitació del PP necessitarà l'informe preceptiu de la Comissió d'Emergències de les Illes Balears, segons el que estableix l'art. 18 de la Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears.

6. USOS

- L'ús predominants és l'industrial i l'ús de magatzem.
- Els usos complementaris admissibles es fixaran al planejament derivat corresponent, subjectes a l'anàlisi de cojuntura de la situació de l'activitat productiva.
- Prohibit l'ús residencial.
- En qualsevol cas, per definir els usos de les parcel·les s'hauran de tenir amb compte les instal·lacions existents properes afectades per la normativa SEVESO.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini de desenvolupament: segon quadrienni

Article 253. SUP 5: Àrea d'activitats logístiques

1. DESCRIPCIÓ

Comprèn els terrenys localitzats com a continuació del sistema portuari definit a través del PUEP, destinats a desenvolupar el procés d'extensió de les àrees d'activitat econòmica vinculades directament a l'activitat portuària, entre les quals s'inclou una nova estació marítima.

Aquest sector té com a límit el vial de connexió de la carretera de la Mola (Me-3) amb la base naval, sistema viari que ha de permetre donar accés a aquest sector i, alhora, en previsió del desenvolupament del PERI 6: Instal·lacions militars i illa d'en Pinto.

2. SUPERFÍCIE: 4,1 Ha.

3. ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,85 m2 sostre / m2 sòl.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ DEL SECTOR

- Es respectaran al màxim les condicions topogràfiques i paisatgístiques i de preexistències patrimonials.
- La vialitat interior es podrà organitzar en funció de les variables locals i les condicions geomètriques i funcionals de les activitats que en el seu dia, siguin les impulsores de l'actuació.
- El desenvolupament d'aquest sector haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigida a la prevenció de risc d'inundacions d'acord amb la delimitació del Pla especial per fer front als riscos d'inundacions (INUNBAL).
- Les condicions d'edificació i ordenació dels equipaments es regularan segons l'article 96.
- El sistema d'equipaments i el sistema d'espais lliures que es desenvolupin en el sector tindran la consideració de sistema general.

5. USOS

- Els usos predominants són l'industrial i l'ús de magatzem, així com aquells usos que de forma coordinada amb Autoritat Portuària s'haguessin de promoure per a les millores de les activitats relacionades amb el port.
- Prohibit l'ús residencial.

6. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini de desenvolupament: primer quadrienni

Article 254. SUP 6: Sant Climent

1. DESCRIPCIÓ



Sector de creixement natural del nucli de Sant Climent, en continuïtat amb els carrers existents. Es proposa la definició d'un àmbit proporcionat a la dinàmica local.

2. SUPERFÍCIE: 4,20 Ha.

3. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,282 m2 sostre / m2 sòl (Sostre edificable màxim: 11.880 m2 sostre).

4. NUMERO MÀXIM D'HABITATGES: 84 habitatges.

5. PARÀMETRES BÀSICS AMB CARÀCTER ORIENTATIU:

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%	HABITATGES	SOSTRE (m2st)
Viari + àrees aparcament	V + aA	7.326	17,43	-	-
Equipaments	Eq. Ed	5.000	11,90	-	-
	Eq. Es/ Eq. Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A	1.136	2,70	-	-
Espais lliures	Jp-Pl	4.590	10,92	-	-
TOTAL SISTEMES		18.052	42,95		-
Zona	5	18.817	44,77	81	11.340
Zona	8	5.165	12,29	3	540
TOTAL ZONES		23.982	57,05		11.880
TOTAL SECTOR		42.034	100,00	84	11.880

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ

- Les tipologies responen a l'evolució dels tipus tradicionals (zona 5 i zona 8). El Pla parcial desenvoluparà les normes d'edificació, parcel·lació i usos, d'acord amb el que es detalla amb caràcter general, a cada una de les zones, amb les adaptacions que siguin pertinents per a l'actualització inevitable.
- Són d'aplicació les normes vinculants establertes pel que fa a les reserves per a habitatges subjectes a règim de protecció, segons les determinacions disposades a l'article 249.
- El desenvolupament d'aquest sector haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigida a la prevenció de riscos d'incendis forestals d'acord amb la delimitació del Pla especial per fer front als riscos d'incendis forestals (INFOBAL).
- Les condicions d'edificació i ordenació dels equipaments es regularan segons l'article 96.

7 CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini de desenvolupament: segon quadrienni

Article 255. SUP 7: Canutells

1. DESCRIPCIÓ

El Pla incorpora i defineix de nou el sector de sòl urbanitzable UP4 Canutells del Pla anterior, adaptant l'ordenació al PTI. El sector SUP 7 Canutells delimitat a les determinacions gràfiques del Pla, es correspon amb l'Àrea de Reconversió Territorial prevista al PTI, subjecta a operació de reordenació.

2. SUPERFÍCIE: 25,20 Ha.

3. NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES: 149 habitatges.

4. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,174 m2 sostre / m2 sòl.

5. PARÀMETRES BÀSICS AMB CARÀCTER ORIENTATIU:

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Espais lliures (sistema general)	PU-Jp	112.291	44,45
Altres sistemes		28.235	11,17
TOTAL SISTEMES		140.526	55,62
Zona	4	105.799	41,88
Equipaments privats	Eq. alt	6.300	2,49
TOTAL ZONES		112.099	43,37
TOTAL UNITAT		252.625	100,00

6. CONDICIONS D'ORDENACIÓ DEL SECTOR

6.1 El desenvolupament del Pla parcial haurà de considerar admissible el desplegament de les tipologies de zona 4 d'acord amb les determinacions de l'article 170.2 d'aquestes Normes.

6.2 El Pla parcial haurà de preveure, com a mínim, els següents punts de connexió al sistema viari assenyalats als plànols normatius del sòl urbanitzable:

- A, connexió amb el sòl urbà de la urbanització des Canutells
- B, connexió amb un camí rural existent
- C, connexió amb el vial de connexió umbilical del sòl urbà de "Ses Tanques"

6.3 El Pla Parcial haurà de preveure, com a mínim, els punts de connexió (1 i 2) al sistema d'espais lliures públics, assenyalats als plànols normatius del sòl urbanitzable.

6.4 El sector està integrat per dues necròpolis talaiòtiques, FON-01 i FON-02 així com un jaciment paleontològic. El futur instrument de desenvolupament haurà de tenir en compte l'afectació sobre aquests béns del patrimoni i les seves mesures correctores.

6.5 El desenvolupament d'aquest sector haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigida a la prevenció de riscos incendis forestal d'acord amb la delimitació del Pla especial per fer front als riscos d'incendis forestals (INFOBAL).

6.6 Les condicions d'edificació i ordenació dels equipaments es regularan segons l'article 96.

6.7 El desenvolupament del sector haurà de tenir en compte el que disposen els articles 24, 25 i 27 de la Llei de Costes per a les servituds de protecció i trànsit i l'article 30 per a la zona d'influència.

7. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: compensació
- Sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini de desenvolupament: primer quadrienni

TÍTOL SISÈ. MESURES DE CARÀCTER GENERAL RELATIVES A LA PROTECCIÓ DEL MEDI

Article 256. Condicions de protecció ambiental

1. Per a totes les actuacions que puguin comportar un impacte ambiental negatiu o riscos ambientals o perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, s'hauran de redactar els documents ambientals necessaris que demani la legislació sectorial.

2. Per a la redacció de plans, programes i projectes derivats d'aquest PGOU, es complirà la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluació d'impacte ambiental i avaluació ambiental estratègica a les Illes Balears, relativa als efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. També es tindran en compte les condicions de l'acord de conformitat a la memòria ambiental, adoptat per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears, adoptat en sessió de 17 de març de 2011.

3. Les actuacions urbanístiques hauran de justificar aquelles determinacions d'ordenació substantiva, que tenen per objecte:

- L'adaptació harmònica de les noves actuacions a les condicions del microclima i dels ecosistemes locals.
- La consideració de paràmetres d'eficiència en l'ús dels principals recursos escassos (aigua i energia). S'entén com a eficiència la utilització de mecanismes actius (ús d'energies alternatives, tecnologies de gestió) i passius (introducció d'elements arquitectònics de control ambiental, per exemple), amb l'objectiu de reduir el consum innecessari del recurs.
- La consideració de les qualitats ambientals dels sistemes constructius en les obres d'urbanització dins el seu cicle de vida complet,

des de la fase d'obra fins a la demolició, incloent-hi la gestió dels residus resultants.

- La imposició de mesures preventives, de manera que no es produeixin impactes mediambientals per emissió de radioactivitat, perturbacions elèctriques, soroll, vibracions, enlluernaments, emissió de gasos nocius, fums o partícules, pels seus abocaments líquids o sòlids, o per un consum inadequat d'energia i dels recursos naturals.

Article 257. Regulació de les emissions a l'atmosfera

1. Totes les activitats amb focus emissors de fums i gasos estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats per la normativa vigent.

2. Per a aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, si és el cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris que permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin a l'esmentada llicència.

Article 258. Regulació dels sorolls i vibracions

1. A més del que determini la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, l'Ordenança municipal per a la protecció de l'atmosfera davant la contaminació per renous i vibracions, el Pla determina que:

- En sòl urbà, s'establiran les mesures necessàries per a reduir els nivells de soroll ambient o de contaminació acústica, amb l'objectiu d'afavorir la ventilació natural dels habitatges.
- En sòl rústic, resta prohibida tota activitat que a 100 m de distància de la font emissora comporti un nivell sonor de 45 dB (A) en horari nocturn (22 h-7 h). En el cas de carreteres que tinguin una intensitat mitjana diària igual o superior a 25.000 vehicles, aquest valor podrà incrementar-se en 5 dB (A).
- Les infraestructures viàries del territori, quan passin per sòl rústic, podran incorporar mesures per evitar la contaminació acústica, del tipus pantalles acústiques i paviments sonoredactors.
- En el desenvolupament de planejament derivat, s'ha de preveure la informació i les propostes que contenen els plans acústics municipals. Mentre no s'hagin elaborat aquests plans, caldrà que els nous desenvolupaments s'adaptin als mapes de soroll, d'acord amb els estudis acústics i plànols elaborats de conformitat amb l'art. 28.2 de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, establint les mesures adequades d'aïllament acústic en els edificis i de disminució d'impacte sonor en la urbanització, i complint la normativa sectorial vigent.

2. Els sorolls i vibracions conseqüència del sistema aeroportuari es regulen per allò previst a l'article 115 d'aquestes Normes.

Article 259. Regulació de la protecció del medi nocturn

Qualsevol actuació que prevegi sistemes d'enllumenat públic haurà de donar compliment a allò que estableix la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.

Article 260. Regulació de l'abastiment d'aigua potable

1. SUFICIÈNCIA DE RECURSOS HÍDRICS

1. En matèria de subministraments d'aigua potable, les actuacions del municipi s'han d'adreçar a la consecució dels objectius següents:

- Localitzar noves captacions.
- Reestructurar aquelles captacions que, a causa de la concentració de pous en una àrea limitada, presentin una alteració brusca del nivell freàtic que suposi el seu desaprofitament.
- Localitzar i construir nous dipòsits reguladors.
- Traçar noves conduccions a partir de les noves infraestructures de captació i regulació.
- Millorar i modernitzar les xarxes de distribució, per tal que evitin les pèrdues d'aigua.
- Realitzar un cens d'extraccions i controlar-ne el volum total.
- La construcció de dipòsits subterranis comuns en polígons industrials i noves places públiques, per a la utilització de l'aigua recollida en el manteniment dels espais lliures públics.

2. El desenvolupament de nous sectors d'ús predominant residencial o industrial requerirà que garanteixi la disponibilitat d'aigua suficient davant l'òrgan competent (Direcció General de Recursos Hídrics).

2. PROTECCIÓ DELS POUS D'ABASTIMENT D'AIGUA POTABLE

1. D'acord amb l'article 67 del Pla hidrològic de les Illes Balears (PHIB), mentre no s'estableixi la delimitació definitiva dels perímetres de protecció de tots els pous de proveïment d'aigua potable del terme municipal i en les matèries que són competència de l'Administració



Hidràulica, són aplicables les directrius provisionals següents, grafiades als plànols normatius:

- La zona de restriccions absolutes: es fixa de manera provisional en un radi de 10 metres al voltant del pou i s'ha de clausurar mitjançant un recinte tancat. S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats amb el manteniment i l'operació de les captacions. El titular i, si és el cas, el concessionari de l'explotació vetllaran pel manteniment del tancat i observaran les normes de control sanitari establertes en la vigent reglamentació técnico-sanitària.

- La zona de restriccions màximes: s'estableix de manera provisional en un radi de 250 metres al voltant del pou. S'hi prohibeix qualsevol ús i activitat, llevat dels relacionats a continuació:

- a) obres relacionades amb millores, ampliació o substitució de la font d'abastiment.
- b) obres relacionades amb el control hidrogeològic de la font d'abastiment.
- c) emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals.
- d) pous i sondeigs.
- e) excavacions.
- f) sondeigs geotècnics.

Aquestes activitats podran ser autoritzades sempre que es demostrï que no produeixen efectes ambientals nocius sobre el domini públic hidràulic. Per a l'autorització és preceptiu un informe favorable de l'Administració hidràulica.

- La zona de restriccions moderades s'estableix de manera provisional en un radi d'1 km al voltant del pou. Dins l'àrea delimitada sota aquesta designació es prohibeix, de manera expressa, d'injectar residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius. Els usos i activitats que s'enumeren tot seguit necessiten, a fi que l'organisme competent els autoritzi, l'informe favorable de l'Administració hidràulica:

- a) obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids.
- b) activitats urbanes: fosses sèptiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals.
- c) activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges.
- d) activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors.
- e) activitats recreatives: acampada, zones de banys.

2. D'acord amb l'article 66 del PHIB, amb caràcter general i sense perjudici del que disposa l'article 92 de la Llei d'aigües, en l'àmbit del perímetre de protecció es prohibeix:

- a) Efectuar abocaments directes o indirectes que contaminin les aigües.
- b) Acumular residus sòlids, enderrocs o substàncies, amb independència de la naturalesa d'aquestes i del lloc on es disposin, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o una degradació de l'entorn que les envolta
- c) Dur a terme accions sobre el medi físic o el biològic lligat a l'aigua que en constitueixin o en puguin constituir una degradació.

3. D'acord amb l'article 92 de la Llei 29/1985 de 2 d'agost, d'aigües i amb l'article 245 del Reglament del domini públic hidràulic (Reial decret 849/1986, d'11 d'abril), RDPH, qualsevol activitat susceptible de contaminar o degradar el domini públic hidràulic i, en particular, l'abocament d'aigües i productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals requereix l'autorització administrativa.

4. A fi d'assegurar una protecció eficaç del medi receptor (aquífer) respecte de la contaminació que puguin produir-hi els abocaments, s'hi prohibeix la presència de les substàncies incloses a la llista I de l'annex al títol III de l'RDPH. Pel que fa a les substàncies de la llista II d'aquest annex i a la resta dels paràmetres hidroquímics, s'han de respectar els límits màxims que fixa la taula 1 de paràmetres característics que s'incorporen a l'annex al títol IV de l'RDPH, i no es poden autoritzar els abocaments que els ultrapassin.

Article 261. Regulació de les aigües residuals



1. L'abocament de les aigües residuals es regeix per la normativa vigent (Pla hidrològic de les Illes Balears).
2. Resta prohibit abocar aigües residuals o qualsevol altre residu a les lleures dels cursos d'aigua naturals (rius i torrents, o rieres) o artificials (canals, recs, escòrrecs) sense un tractament adequat.
3. Els nous projectes d'urbanització incorporaran un sistema de recollida d'aigües separatiu.
4. Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pre-tractament i depuració en origen, que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'òrgan corresponent, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.
5. La reutilització de les aigües depurades necessita autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient. L'autoritat competent aprovarà els sistemes de depuració o tractaments previs per descarregar els afluents en nivells permesos per la legislació vigent.
6. Totes les activitats ubicades al municipi han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals, per tal que no es contami ni el medi.
7. Les activitats que pretenguin emplaçar-se a l'entorn de rieres i abocar a les seves lleres les aigües residuals potencialment susceptibles d'alterar la capacitat biogènica del medi –autoritzades per l'Administració competent i que no siguin contràries al model del territori fixat pel Pla– hauran d'estar dotades de dispositius de depuració mecànics, químics o fisicoquímics per eliminar de les seves aigües residuals els elements nocius que puguin ser perjudicials per a la riquesa piscícola, pecuària, agrícola i forestal.
8. Queden prohibits els establiments industrials que produeixin aigües residuals capaces, per la seva toxicitat o per la seva composició química i bacteriològica, de contaminar les aigües profundes o superficials, l'establiment de pous, rases, galeries o qualsevol dispositiu destinat a facilitar la seva absorció pel terreny, així com el seu abocament a les rieres sense procés de depuració.
9. En cap cas es permet l'evacuació d'aigües residuals mitjançant pou absorbent (pou negre), tant en sòl rústic com en urbà. Als nuclis urbans establerts i sense xarxa de clavegueram s'haurà de preveure un programa de dotació en un termini màxim de 6 anys.
10. Els habitatges unifamiliars aïllats localitzats en terrenys rústics sense possibilitat de connexió a xarxa de clavegueram hauran de disposar de fossa sèptica homologada, estanca i dimensionada en funció dels habitants. Si es preveu l'existència de nuclis rurals, s'haurà de potenciar la creació de comunitats de veïns. Aquestes hauran d'encarregar-se de la gestió de les aigües residuals mitjançant minidepuradores homologades i de l'abastiment d'aigua potable.
11. Les fosses disposaran de filtres o reixes fàcils de netejar i constaran, com a mínim, de tres cambres (anaeròbia, aeròbia i dipòsit d'aigües tractades), amb un rendiment mínim d'aproximadament el vuitanta per cent (80%), per a garantir la no contaminació dels aqüífers.
12. Els dipòsits d'aigües residuals es disposaran, com a mínim, a 10 m de dipòsits d'aigua potable i piscines i a 5 m de les partions; en cas de terrenys amb pendents, es localitzaran en el nivell més baix.
13. Les fosses o minidepuradores hauran de ser gestionades adequadament, i els fangs hauran de ser gestionats per una empresa autoritzada. En cap cas es permet abocar l'afluent líquid directament al terreny, ni mitjançant un pou absorbent.
14. L'eliminació de l'afluent líquid no necessitarà informe de l'Administració hidràulica sempre i que compleixi alguna de les següents condicions:
 - Que l'afluent líquid sigui gestionat per un gestor autoritzat.
 - Quan l'habitatge es localitzi en zona de vulnerabilitat baixa a la contaminació d'aqüífers: en aquest cas, l'afluent es podrà abocar al terreny mitjançant un filtre verd, sempre que es disposi d'una àrea de 100 m² per habitant equivalent.
 - Quan l'habitatge es localitzi en zona de vulnerabilitat moderada la contaminació d'aqüífers: en aquest cas, l'afluent es podrà abocar al terreny mitjançant un filtre verd, sempre que es disposi d'una àrea de 200 m² per habitant equivalent.
15. L'eliminació de l'afluent líquid de les fosses sèptiques o minidepuradores necessitarà informe de l'Administració hidràulica sempre que:
 - L'habitatge es localitzi dins el perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastiment urbà, o bé
 - L'habitatge es localitzi en una zona de vulnerabilitat alta a la contaminació d'aqüífers
16. En els casos en què la fossa sèptica es localitzi dins un perímetre de restriccions màximes d'un pou d'abastiment urbà no es podrà permetre la seva instal·lació tal i com especifica el Pla hidrològic de les Illes Balears en els articles 65, 66 i 67.

Article 262. Regulació dels residus

1. El Pla director de residus no perillosos de Menorca (BOIB núm. 109, de 03.08.2006) és d'aplicació als següents tipus de residus:

- Residus urbans produïts com a conseqüència de les activitats i les situacions següents: domiciliàries, comercials i de serveis; sanitàries i clíniques, hospitals i ambulatoris; neteja viària, zones verdes i recreatives
- Residus d'envasos, que són una fracció dels residus definits a l'apartat anterior els quals estan inclosos en el Pla director sectorial, sense perjudici del que estableix la disposició addicional segona d'aquesta norma
- Llots de les estacions depuradores d'aigües residuals urbanes, sempre que no tinguin cap component perillós
- Residus sanitaris de grup II
- Animals morts, restes d'origen animal i materials específics de risc (MER)
- Residus de construcció i demolició
- Residus voluminosos (inclosos els palets)
- Plàstics agrícoles

2. A la resta de residus, els és d'aplicació, en tot allò no regulat pel PDS de residus no perillosos de Menorca, la Llei 10/1998, de 21 d'abril, de residus, i la normativa europea corresponent.

3. En qualsevol cas, es prohibeix l'abandonament de qualsevol tipus de residus, el seu dipòsit o emmagatzemant en llocs no destinats a tal funció o sense la corresponent autorització. Es permet l'activitat d'abocador únicament a l'Àrea de Gestió de Residus de Milà, d'acord amb el PDS de residus no perillosos de Menorca i subjecte a la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació d'espais de rellevància ambiental (LECO).

4. RESIDUS AGRARIS I RAMADERS

- Són els residus corresponents al codi 02 del Catàleg europeu de residus, regulat per la Decisió de la Comissió de 3 de maig de 2000 que substitueix la Decisió 94/3/CE.
- Les explotacions agrícoles i ramaderes hauran de complir la legislació vigent en relació a la gestió de residus que generi la seva activitat.
- Es prohibeix l'aplicació de purins, provinents o no de les explotacions ramaderes del municipi, en el sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant, i mai a les àrees agrícoles afectades per la protecció del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació ho prohibeixi expressament.
- No poden ser base agrícola per a l'abocament de purins els boscos ni els conreus de cereals que siguin resultat d'una acció subvencionada de restauració de paisatge agrícola tradicional, amb l'objectiu de no afavorir la presència d'espècies nitròfiles en detriment de la vegetació ruderal autòctona.
- Les instal·lacions destinades a l'establiment d'animals tindran el sòl impermeable, destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que s'hagi de generar. Els residus sòlids, mentre no es distribueixin com un abonament per a la finca, s'emmagatzemaran en llocs amb pavimentació impermeable, destinats a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques mentre estiguin emmagatzemats.
- Resta prohibit l'abandonament d'envasos de productes agroquímics, la neteja de cubells aplicadors de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua naturals o artificials.

Article 263. Control de l'impacte ambiental resultant de les obres

1. Els projectes d'urbanització i els projectes d'edificació hauran de justificar que:

- No s'ocupen provisionalment, per a la realització d'obres d'urbanització i/o edificació, sòls subjectes a règims de protecció especial (ANEI, ARIP, AIP, ANIT, APT).
- Contenen previsions sobre el trasllat de runes a abocadors autoritzats.
- Si hi hagués terra vegetal, s'arregla per al seu ús posterior en els espais lliures de la urbanització.
- S'assumeix la regeneració ambiental dels espais exteriors a la urbanització i que resulten afectats per l'actuació urbanística.

2. Tret dels àmbits on la present normativa en sòl rústic permeti construccions, resten prohibides les activitats que comportin l'alteració o l'erosió del sòl. En el cas que calgui realitzar moviments de terra:

- S'haurà de garantir la formació d'un nou sòl capaç de mantenir els processos ambientals i ecològics que li són propis.
- Els treballs amb moviments de terra comportaran estudis previs en els quals es defineixin les característiques del sòl, per tal que la futura restauració comporti l'assoliment de la situació inicial. Aquests treballs estaran sotmesos al tràmit de llicència municipal.
- El moviment de terres haurà de ser compensat en la mateixa àrea de transformació topogràfica, sense que hi pugui haver un balanç net entre l'extracció i el rebliment diferent a 0.





3. En compliment del Pla director de residus no perillosos de Menorca, els productors de residus de construcció i demolició estan obligats a tot allò establert a l'article 28, es a dir:

1. Presentar un contracte formalitzat amb un gestor autoritzat en el moment de sol·licitar les llicències d'obres de construcció i/o demolició i abans de l'inici de les obres.

2. Incorporar al projecte d'execució que es presenti amb la sol·licitud de la llicència d'enderrocament i/o construcció o una altra que generi residus de construcció i demolició els següents continguts:

a. Una avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen.

b. L'avaluació, si escau, dels residus (terres i desmunts no contaminants) que no necessiten cap tipus de tractament i que es puguin destinar directament a restauració de pedreres.

c. Les mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.

d. Una valoració econòmica del cost de la gestió adequada dels residus generats.

3. Disposar d'una fiança a l'Ajuntament en el moment d'obtenir la llicència municipal, l'import de la qual serà d'un 125% dels costos estimats corresponents a una adequada gestió dels residus generats en l'obra per mitjà del certificat de l'autor del projecte i/o valorització efectuada per l'Administració. Per tramitar la fiança s'han de tenir en consideració els següents aspectes:

a. La fiança es pot constituir de qualsevol de les formes següents:

a. En metàl·lic.

b. Mitjançant aval atorgat per un establiment de crèdit, d'acord amb la normativa vigent.

c. Mitjançant aval d'una societat de garantia recíproca, d'acord amb la normativa vigent.

b. La fiança es torna després de la concessió del final d'obra i d'haver justificat la gestió adequada dels residus generats presentant el rebut d'entrega dels residus a les plantes autoritzades.

4. Realitzar la separació en origen de la manera següent:

a. S'estableix l'obligatorietat de separar les següents fraccions de residus no perillosos:

a. Residu inerts únicament i exclusivament (ceràmics, restes de formigó, terres i similars).

b. Restes de residus: Envasos de qualsevol tipus, restes metàl·liques, restes de fusta, plàstics i similars i altres residus no perillosos.

b. En el termini màxim de 6 mesos des de que l'entrada en vigor del PDS els contenidors han de disposar de tancament per evitar abocaments incontrolats.

c. Queden exemptes d'aquesta mesura de separació en origen les obres menors en què es genera un volum inferior a 5 m3 de residus.

d. L'obligació de la separació i l'emmagatzematge diferenciat de residus perillosos de la resta s'ha d'aplicar en totes les ocasions.

5. Responsabilitzar-se del transport dels residus, mitjançant transportista registrat, fins a les plantes de tractament autoritzades.

6. Abonar els costos que origini la gestió dels residus de construcció i demolició generats.

4. També serà d'aplicació en la producció i gestió dels residus de construcció i demolició el Reial decret 105/2008, d'1 de febrer, pel qual es regula la producció i gestió dels residus de construcció i demolició. Els residus objecte d'aquesta regulació són els corresponents al codi 17 del Catàleg europeu de residus, regulat per la Decisió de la Comissió de 3 de maig de 2000, que substitueix la Decisió 94/3/CE.

Article 264. Infraestructures de tractament de residus

1. El Pla director sectorial de residus no perillosos de Menorca i l'acord del Consell de Govern de 18 de maig de 2007 (BOIB núm. 79, de

data 26.5.2007) ordenen al terme municipal de Maó les següents infraestructures i les instal·lacions per a les quals aquest Pla fa les reserves oportunes de sòl en els plànols normatius com a sistema de tractament de residus no peril·losos (ST.Tr):

- L'Àrea de Gestió de Residus de Milà, la qual inclou:
 - L'actual planta de selecció d'envasos lleugers.
 - L'actual planta de compostatge de Milà.
 - La zona de túnels de fermentació de Milà.
 - L'abocador de Milà I.
 - L'abocador de Milà II.
 - L'abocador de Milà III.
 - Planta de tractament de residus d'animals morts, inclosos els materials específics de risc i residus sanitaris de grup II.
- La deixalleria.
- La planta de gestió de residus voluminosos.

2. La localització en el terme municipal de Maó de plantes de tractament de residus de demolició i construcció RCD s'estarà a allò establert a l'article 31.3 c) del PDS de residus no peril·losos de Menorca, és a dir, que a la zona de llevant de l'illa de Menorca es localitzaren dues en els municipis de Maó, Sant Lluís o Es Castell.

3. Totes les zones d'ubicació d'instal·lacions i la resta de determinacions previst en el Pla director sectorial són vinculats per als plans urbanístics, regulats a la legislació vigent en aquesta matèria, per sobrepassar l'interès estrictament municipal.

4. Totes aquelles actuacions relacionades amb les infraestructures de tractament de residus no peril·losos hauran de tramitar-se i donar compliment a allò establert en el Pla director de residus no peril·losos de Menorca. En particular:

1. Totes les obres, instal·lacions i serveis previstos en el Pla director sectorial duen implícita la declaració d'utilitat pública a efectes d'expropiació forçosa dels terrenys necessaris per a la seva materialització.
2. Les obres, instal·lacions i activitats previstes en el Pla director sectorial no necessitaran sol·licitar la condició d'interès general en execució del que disposa l'article 24 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
3. Les plantes previstes en el Pla director sectorial que no tinguin els requisits tècnics mínims annexos al mateix, hauran de tramitar la declaració d'interès general de manera ordinària.
4. Les obres, instal·lacions i activitats, incloses dins del servei públic insularitzat, que estan programades i detallades en el Pla director sectorial com obres i instal·lacions a executar, tindran la consideració excepcional establerta a l'article 2.6 a) de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears.

Article 265. Condicions per a la protecció de la biodiversitat

1. PROTECCIÓ DE LA FLORA I LA FAUNA AUTÒCTONES I DELS HÀBITATS NATURALS

- Es consideren hàbitats que necessiten especial protecció aquells que apareixen en el Catàleg com a prioritaris o d'especial interès a la Directiva Europea 92/43 i la seva modificació de 1997, de protecció dels hàbitats naturals.
- Els enjardinaments hauran d'estar constituïts –de forma prioritària– per espècies pròpies de la vegetació potencial del lloc i –obligatòriament– per espècies de clima mediterrani no invasores.
- Les activitats de caça i pesca es regularan d'acord amb la legislació vigent en la matèria.
- Es prohibeix la introducció i alliberament d'espècies d'animals que no siguin pròpies del medi natural de la zona.
- Les tanques vegetals (ja sigui constituïdes per matollars, boscos en galeria o fileres arbrades tipus xiprer o similar) es constitueixen com a refugis de biodiversitat; per tant, es mantindrà, sempre que sigui possible, la vegetació natural que hi apareix espontàniament, sempre que no apareguin espècies invasores.
- En la millora de les infraestructures viàries, si és necessari afectar la vegetació, caldrà que aquesta sigui justificada. Es prioritzarà la sega o el desbrossament manual en cas que sigui necessari controlar el creixement de la vegetació per que afecti la productivitat del conreu. Es prohibeix específicament l'ús de productes d'herbicides per a aquestes tasques.

2. PROTECCIÓ DE L'ARBRAT

- Es considera arbre singular, d'acord amb la Llei 6/1991, de 20 de març, de protecció d'arbres singulars (BOIB núm. 47, de data 13.4.1991), aquells de característiques físiques extraordinàries, interès científic rellevant o que sigui suport de valors culturals assenyalats. Es regulen per aquesta Llei tots els elements que figuren al Catàleg d'arbres singulars de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Els plànols normatius del Pla recullen les àrees d'alzinars d'acord amb el Decret 130/2001, de 23 de novembre (BOIB núm. 149 de



data 13.12.2001) i les àrees d'ullastrar que són objecte del més alt nivell de protecció en sòl rústic. Així mateix, queden protegits els arbres que assoleixin un diàmetre superior a 35 cm per a les espècies del gènere *Quercus* (alzinars), 15 cm per l'*Olea europaea* var. *Sylvestris* (ullastrar) i 50 cm per a les altres.

- En els casos d'arbrat de característiques establertes al punt anterior, quan aquests estiguin subjectes a alguna intervenció que comporti la seva afectació, caldrà que siguin trasplantats. Les obres que s'hagin de realitzar a prop d'algun arbre caldrà que mantinguin una distància de protecció superior a 5 m. En cas que fos afectat, caldrà fer la reposició per un exemplar de la mateixa espècie.
- Condicions de les espècies arbòries de nova plantació per a l'estalvi de recursos:
 - En la tria de les espècies arbòries de nova plantació, en el seu estat madur aquestes han de tenir el port suficient perquè puguin fer la funció de controlador ambiental, amb arbres de fulla caduca i copa ampla, per tal de protegir les plantes inferiors dels habitatges a l'estiu i permetre-hi l'accés del sol a l'hivern.
 - Les espècies han d'adequar-se a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació, amb unes necessitats de consum d'aigua reduïdes i resistència a la sequedat, amb l'objecte de permetre reduir el consum d'aigua per a regatge. Si es reutilitzen aigües grises per a regar, cal garantir-ne la compatibilitat amb les característiques bioquímiques d'aquestes.
 - Es prioritzarà la plantació d'espècies caducifòlies prop de les façanes meridionals dels edificis, de tal manera que permetin la insolació a l'hivern i protegeixin del sol a l'estiu.

3. PERMEABILITAT BIOLÒGICA

Qualsevol actuació que suposi una barrera al pas de la fauna i el drenatge de l'aigua, ja sigui relacionada amb les infraestructures lineals del territori de nova construcció, o bé amb els tancaments de propietats, de conreus o similars, caldrà que tenguin en compte les mesures correctores pertinents per garantir aquesta funció ecològica.

4. PROTECCIÓ DE LES ESPÈCIES AUTÒCTONES

A més de les condicions de protecció de les espècies de flora i fauna autòctones especificats en les diferents categories del sòl rústic, caldrà complir el següent:

- Es prohibeixen les activitats de manteniment i reproducció d'espècies animals que siguin de risc per al manteniment de la fauna o flora autòctona.
- En el disseny de noves zones verdes, caldrà considerar com a prioritari el criteri de mantenir en el seu emplaçament els elements valuosos preexistents de vegetació natural i integrar-los en el disseny dels espais lliures.
- Caldrà assegurar que la vegetació prevista per a les zones verdes públiques sigui compatible amb la vegetació autòctona.
- Caldrà elegir les espècies vegetals de nova plantació d'acord amb els criteris següents:
 - Compatibilitat en termes biològics amb la vegetació natural de l'àrea, amb l'objecte d'evitar la invasió d'espècies nocives. En les àrees que no siguin destinades a la restauració, no necessàriament seran espècies autòctones, però no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor. En aquest sentit, la detecció d'espècies invasores en les zones a urbanitzar requereix el seu control o la seva retirada immediata per evitar-ne la propagació, i la gestió dels residus vegetals es farà de manera que no generi noves dispersions.
 - A les àrees a restaurar s'han d'emprar sempre espècies autòctones; s'ha d'estendre, en primer lloc, terra vegetal; s'ha d'aplicar una hidrosembra o sembra (segons el pendent del terreny); i, si escau, es faran plantacions arbòries i/o arbustives.
 - A les àrees properes a zones boscoses, i especialment als municipis amb alt risc d'incendi, caldrà emprar plantes de baixa inflamabilitat.

Article 266. Protecció del paisatge en sòl rústic

1.- LÍNIES AÈRIES O SOTERRADES DE TRANSPORT EN MATÈRIA D'ENERGIA I TELECOMUNICACIONS

- Les instal·lacions de transport en matèria d'energia elèctrica per tal de minimitzar el seu impacte, haurà de donar compliment als criteris establerts al Pla director sectorial energètic de les Illes Balears, Decret 96/2005, de 23 de setembre (BOIB núm 143 de 27.9.2005).
- En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió, es col·locaran proteccions a les torres i als cables per evitar accidents amb les aus, d'acord amb el Reial decret 1432//2008, de 29 d'agost (BOE núm. 222, de data 13.9.2008), pel qual s'estableixen mesures per a la protecció de l'avifauna contra la col·lisió i l'electrocució en línies elèctriques d'alta tensió.
- Caldrà complir el que estableixin els plans especials que desenvolupi el Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears, aprovat pel Decret 22/2006, de 10 de març, que, entre d'altres aspectes, podrà regular el soterrament de les xarxes de telecomunicació. En tot cas, i mentre aquest no es desenvolupi, l'autorització de les diferents infraestructures necessàries per a les telecomunicacions haurà de garantir el compliment del Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de



telecomunicacions de les Illes Balears, en especial, el que es disposa als títols III (règim general de les infraestructures de telecomunicacions) i IV (els règims urbanístics especials i les infraestructures de telecomunicacions), així com la seva màxima integració en el paisatge.

2.- ADEQUACIÓ PAISATGÍSTICA DE LES EDIFICACIONS

- Els materials i els sistemes constructius aparents de les noves construccions en sòl rústic hauran de ser coherents amb l'entorn del lloc on estiguin emplaçades i en relació al seu àmbit visual.
- En el cas de les construccions de nova planta vinculades a l'activitat agrícola o ramadera no professional en sòl rústic comú, les característiques tipològiques han de complir l'art. 276 d'aquestes Normes.

3.- TANCAMENTS DE FINQUES

- La geometria de les tanques s'haurà de mantenir, i no es permeten moviments de terres que eliminin feixes, ni cap altra actuació que redueixi la superfície ocupada per la vegetació dels marges. La superfície mínima susceptible de tancament és la cadastral.
- S'afavoriran les tasques de restauració de les tanques seguint el sistema tradicional.
- S'hauran de conservar estrictament la totalitat dels elements de paisatge tradicional (parets seques, tancaments d'ullastre, infraestructures tradicionals de drenatge, pous, aljubs, etc.)
- L'alçada màxima del tancament massís de les tanques serà d'1,40 m i s'admetrà sobre la seva coronació, i fins a una altura màxima de 2,20 metres, la disposició d'elements diàfans. Qualsevol tanca garantirà l'amplària i/o l'alçada mínima necessària per a garantir el pas lliure de la fauna (article 265.3). Els tancaments garantiran, en tot cas, els drets de pas existents, especialment els camins tradicionals i els d'ús públic.
- Només es permet tancar les finques amb murs de pedra seca construïts segon la tipologia, la tècnica i morfologia de cada lloc, posant en evidència les diferències de la construcció tradicional especialment entre sa Tramuntana i es Migjorn.
- Es prohibeix la demolició de murs de pedra seca existents quan el seu estat en permeti la restauració. En el cas d'una demolició necessària, s'hauran de reconstruir, tot mantenint l'analogia de metres lineals de pedra seca per hectàrea, definida per a cada una de les àrees de sòl rústic.
- Les portes de les entrades de les finques han de seguir la tipologia característica de les portes construïdes per mòduls de fusta, usant com a base tipològica les barreres de fusta tradicionals de la ruralia menorquina. És permetran excepcions només quan hi hagi un projecte que asseguri la seva integració paisatgística en l'entorn.
- Les tanques se separaran un mínim de 15 m de l'eix de les rieres i torrents, o de les servituds públiques corresponents. Queden exclosos d'aquesta limitació els camins d'accés a finques.
- Qualsevol tancament de finca en sòl rústic que es vulgui portar a terme requerirà llicència municipal, en les condicions que especifiquin les ordenances municipals.
- Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir el que disposa aquest article.
- L'Ajuntament de Maó podrà promoure un Pla Especial que reguli la tipologia de les tanques (incloses les parets seques) per als casos particulars.
- En el cas dels espais protegits regulats per PE específics (plans especials d'ordenació de les ANEI, Pla d'ordenació dels recursos naturals del Parc Natural de s'Albufera des Grau, Pla d'ús i gestió del Parc Natural de s'Albufera des Grau) prevaldrà el que especifiquin aquests plans. Mentre els esmentats plans no regulin específicament els aspectes assenyalats anteriorment seran d'aplicació, excepte l'alçada màxima del tractament massís, que haurà de ser d'un metre, i s'admetrà sobre la seva coronació, i fins a una altura màxima de 2,20 metres, la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona.
- Els tancaments situats a les voreres dels camins rurals del municipi, per tal de garantir la visibilitat, hauran de tenir una altura màxima d'1,20 m.

Article 267. Reutilització, restauració i reexplotació de les pedreres.

1. Les pedreres inactives, d'acord amb el PDS de pedreres de Balears (aprobat pel Decret 61/1999, de 28 de maig, (BOIB 63 ext. de 5/06/99) i el Pla director de pedreres de Menorca, aprovat inicialment en data 26 de juny de 2006 (BOIB núm. 98 de data 17.7.2006), són:

- A0374-CURNIA I
- ES FORNÀS DE TORELLÓ- EL SERENO
- N0295-ANTONIO Y DIEGO
- N0010-ARCILLAS Y DERIVADOS
- CANTERAS DEL CAMPO DE FUTBOL-
- A0375-CURNIA 2
- EL PASO
- A0519-LEOPARDO
- A1024-STA CATALINA
- CURNIA NOU



- A0385- TURÓ AMAGAT

2. Les pedreres d'interès etnològic previstes en el Pla director sectorial de pedreres de Menorca són:

- CANTERAS DEL CAMPO DE FUTBOL
- ES FORNÀS DE TORELLÓ- EL SERENO
- EL PASO

Les pedreres d'interès etnològic de l'annex 3 del PDS de pedreres de Menorca tenen una regulació especial segons el PDS:

- Podran adquirir la condició de BIC (Bé d'Interès Cultural) d'acord amb la Llei 12/1998, del patrimoni històric de les Illes Balears (art. 6.5, 7 i següents)
- La recuperació per a l'ús i gaudi ciutadà del patrimoni que suposen aquestes pedreres s'arbitrarà d'acord amb el disposat en la normativa aplicable.
- Excepcionalment, l'Ajuntament de Maó, al seu Catàleg de patrimoni històric o similar, podrà efectuar la declaració de "pedreres actives d'interès etnològic", sempre que l'autoritat competent en matèria de mines declari compatible l'esmentat ús.

3.. Als efectes del que disposa el PDS de pedreres de Balears, l'aprovació inicial del PDS de pedreres de Menorca i altra legislació aplicable:

- No es permet la reexplotació de pedreres que es trobin en zones prohibides, llevat de la seva exclusiva restauració, sempre subjecta al règim d'autoritzacions corresponents.
- La reutilització de les pedreres ha de garantir, en el futur, el caràcter propi de l'entorn en què s'insereix l'activitat, seguint els següents criteris de promoure projectes creatius a les pedreres fora d'ús per a restaurar i valorar el caràcter del paisatge i la biodiversitat, per tal d'afegir beneficis socials a les comunitats locals.
- Es permetrà la reutilització de les pedreres per dur a terme activitats de tipus artístic, científic, cultural, esportiu o social. L'anterior s'entén sense perjudici de les autoritzacions, llicències o permisos que siguin exigibles d'acord amb la legislació aplicable, inclusivament la declaració d'interès general, si pertoca.
- En les determinacions dels plans de restauració miners i les autoritzacions i declaracions d'impactes serà necessari abordar mesures precises per a les àrees adjacents que quedin afectades de forma directa o indirecta per l'activitat. L'objectiu és assolir la integració de l'àrea afectada al paisatge circumdant.

Article 268. Instal·lacions de producció d'energia a partir d'energies renovables

1. Les instal·lacions de producció d'energies renovables poden ser de dos tipus:

- Petites infraestructures: s'entén per "petita infraestructura" aquelles instal·lacions que no superin el 200 m².
- Grans instal·lacions: s'entén com "gran superfície" d'infraestructura d'energia renovable les destinades a la comercialització i/o superiors a 200 m².

2. Es legitima la localització del parc eòlic de Milà en terrenys ja alterats per altres serveis (planta de compost i abocador insular) i amb accessos i àrees d'operacions adequats, compresos en àmbit declarat com ANEI Me-8. La potència instal·lada serà de 3,2 MW, en 4 aerogeneradors de 800 kW cada un, connectats a la xarxa de 132 kv.

3. Resta prohibida qualsevol nova gran instal·lació de producció d'energia elèctrica a partir d'energia eòlica fora de l'àmbit de l'Àrea de Gestió i Residu de Milà. En l'ampliació o creació de noves instal·lacions caldrà presentar l'estudi de repercussions ambientals exigint per la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO).

4. S'admet la implantació d'instal·lacions d'aprofitament de l'energia solar, en edificacions d'ús industrial, residencial i establiments hotelers i turístics, en general.

5. Les instal·lacions eòliques o fotovoltaïques i fototèrmiques, així com altres energies renovables, dirigides a l'autoconsum, s'admeten en tots els àmbits i per a qualsevol tipus d'activitat, excepte en àrees d'alt nivell de protecció.

6. L'autorització d'infraestructures d'energies renovables requerirà el compliment del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears, així com qualsevol disposició legal que en cada cas sigui d'aplicació i, si és cas, la tramitació del corresponent procediment de declaració d'interès general. Quan no resulti prohibida la seva implantació, d'acord amb l'apartat cinquè d'aquest article, es requerirà un estudi previ d'impacte ambiental per a la implantació de petites infraestructures d'energies renovables en sòl rústic protegit; i per a la implantació de grans instal·lacions d'energies renovables es requerirà estudi previ d'impacte ambiental en qualsevol classe de sòl rústic.

7. Sens perjudici d'allò especificat en el capítol V del PDS energètic de les Illes Balears i l'estudi previ d'impacte ambiental, s'exigirà que els projectes nous i d'ampliació de grans instal·lacions d'energia renovables tinguin en compte els següents condicionants:



- El primer objectiu serà lligar l'aspecte tècnic de producció d'energia, la seva tecnologia i logística (molins o turbines, disseny del recorregut, de les àrees i arquitectures de serveis, etc.) amb el projecte de paisatge.
- Es valorarà la morfologia del terreny i els valors del paisatge; s'aprofitarà, on sigui possible, la viabilitat existent; es construiran els nous camins respectant la topografia natural, els valors ecològics i el sistema de l'aigua, i s'evitarà que es produeixin fenòmens erosius. Els nous recorreguts dels parcs d'energia alternativa, a més, poden ser una oportunitat per a connectar camins existents, esdevenint, així, part de xarxes d'itineraris paisatgístics i turístics. A més de la producció energètica, l'objectiu és la creació d'un paisatge de qualitat i el foment d'activitats de turisme sostenible i d'educació en els valors mediambientals i paisatgístics.
- Tant els projectes nous com d'ampliació de parcs d'energia alternativa estaran condicionats a redactar un estudi d'impacte i d'integració paisatgística. Aquest document ha de tenir en compte els següents paràmetres:
 - Els aspectes tècnics relacionats amb el nombre d'elements a instal·lar (per exemple, panells), la seva alçada, distància relativa entre ells (que haurà de ser coherent amb les recomanacions de separació establertes per a la protecció de la fauna i la seva compatibilitat amb l'ús agrícola).
 - Un estudi de les conques visuals afectades i del seu grau de visibilitat des de les visuals més freqüents o rellevants, nuclis i, en particular, des dels itineraris designats com d'interès paisatgístic. El projecte ha d'incorporar l'elaboració de vistes alternatives i panoràmiques, generades per ordinador, de fàcil execució actualment, que permeten avaluar els efectes visuals amb una major efectivitat que els habituals fotomuntatges.
 - És convenient la realització de simulacions per als tres plans de distància (curta, mitja i llarga distància), i des de diferents posicions ubicades sobre nuclis i les principals rutes i punts d'observació del paisatge.
 - Els efectes visuals produïts sobre el sòl i la vegetació per l'aparició de nous camins, modificacions topogràfiques (desmunts, terraplens, amàs), i instal·lacions auxiliars es tractaran d'acord amb les recomanacions generals sobre revegetació amb espècies autòctones, en densitat, disposició, grau de barreja i apantallament adequats a la zona.
 - S'afavorirà sempre la utilització d'accessos, edificacions i infraestructures preexistents per a la construcció i funcionament de la instal·lació.
 - El disseny de les edificacions s'adaptarà a tot allò que ja s'ha exposat sobre edificacions a l'article 266 d'aquestes normes.
 - Avaluar les solucions adoptades respecte a l'amplària màxima permesa dels camins d'accés, el traçat, moviment de terres, materials, obres de fàbrica necessàries, pendent mitjà i tractament superficial.
 - Totes les línies elèctriques, de comunicacions, telefòniques i qualsevol altra que sigui necessària i sigui traçada per l'interior de la gran instal·lació, hauran de ser subterrànies i es localitzaran sota el traçat dels camins d'accés a aquesta.
 - Es recomana estudiar els efectes sinèrgics i acumulatius que puguin tenir la construcció d'altres instal·lacions situades a poca distància les unes de les altres. L'estudi d'impacte i integració paisatgística de cada instal·lació, dedicarà un apartat a aquest punt.
 - Es prohibeix l'activitat cinegètica a l'interior de les grans instal·lacions.
 - En totes aquestes grans instal·lacions, l'estudi d'impacte i integració paisatgística considerarà les relacions entre la superfície ocupada i el patró de la trama agrícola circumdant, les quals hauran de ser concordants

Article 269. Regulació per a la circulació de vehicles fora de la xarxa viària rodada

1. Es prohibeix la circulació de vehicles motoritzats a la llera dels rius, rieres i torrents, llevat que formin part d'un vial que els travessi o que discorri tradicionalment per un tram dels esmentats llits.
2. Es prohibeix la circulació de vehicles motoritzats per fora de la xarxa de camins rodats, excepte aquells vehicles autoritzats o que estiguin relacionats amb l'activitat econòmica o la residència del lloc de destí.

TÍTOL SETÈ. REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 270. Definició i regulació

1. El PGOU classifica com a sol rústic aquells terrenys la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen. Aquests valors d'ordre agrícola, forestal, paisatgístic, ecològic o per la seva funció territorial han de ser objecte de protecció per a impedir la degradació o la pèrdua d'aquests valors.
2. La regulació general del sol rústic ve determinada per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sol rústic de les Illes Balears, la Llei 6/1999, de directrius d'ordenació territorial, i les seves modificacions, i el Pla territorial insular de Menorca.

Article 271. Usos i activitats

Als efectes d'aquest Pla, les activitats en sol rústic es regularan segons l'ús al qual es vinculin i el tipus d'actuació que comportin.

Amb aquesta finalitat es distingeixen tres classes d'usos admesos, condicionats i prohibits per a cada una de les activitats definides a l'annex



I, que regula la matriu d'usos d'aquest Pla.

1. USOS ADMESOS

Aquells que, amb caràcter general, poden efectuar-se en sòl rústic, l'autorització dels quals no requereix cauteles especials, ja que les actuacions que s'hi vinculen no alteren les característiques essencials dels terrenys o tenen una incidència que ja ha estat prèviament avaluada i corregida.

Es consideren usos admesos:

- els usos relacionats amb la destinació i la naturalesa de les finques
- els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques previstes en el planejament

2. USOS CONDICIONATS

Aquells que només es podran efectuar en la forma que el PGOU estableix i per als quals es defineixen uns requisits i uns procediments d'autorització adreçats a garantir si la incidència de les activitats que s'hi vinculen és admissible o resulta minimitzada.

Es consideren usos condicionats els usos vinculats a les activitats declarades d'interès general regulades pel que disposa l'article 26 de la Llei 6/1997 de 8 de juliol, del Sòl rústic.

El procediment per a l'autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 37 de l'esmentada llei.

3. USOS PROHIBITS

Aquells en relació amb els quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que s'hi vinculen és incompatible amb la protecció del sòl rústic.

Article 272. Estructura de la propietat del sòl

1. La divisió o segregació de finques rústiques s'ha d'ajustar al previst a l'article 13 de la Llei 6/1997, de sòl rústic de les Illes Balears, i al Decret 147/ 2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.

2. La finca mínima és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de cultiu assenyalades al Decret 147/2002:

- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: tres hectàrees (3 Ha).
- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: mitja hectàrea (0,5 Ha).

Per parcel·la de secà s'entendrà la que no és regadiu, encara que no s'hi hagi conreat, és a dir, que sigui improductiva. Això no obstant, l'anterior, resten excloses de tal determinació aquelles parcel·les considerades terreny forestal.

3. A l'efecte de la prohibició d'efectuar parcel·lacions urbanístiques en sòl rústic es considera que constitueixen parcel·lacions, a més dels supòsits previstos en la legislació anteriorment citada, els següents:

- a. El fraccionament simultani o successiu del sòl en lots o porcions concretes i determinades de terrenys que, per les seves característiques físiques, la seva delimitació per vials de nova creació o la implantació de serveis comuns i vulneri les previsions del planejament.
- b. Les segregacions o divisions de finques quan aquestes es descriguin en els terminis assenyalats en l'apartat anterior o s'al·ludeixi a serveis no adequats a la finalitat agrícola de la mateixa finca.
- c. Quan no existeixen les circumstàncies de l'apartat b) i es porti a terme la segregació simultània o successiva de terrenys respecte a una finca de naturalesa rústica, en condicions de grandària i descripció que manifestament suposin la supressió o eliminació de l'ús agrícola de la matriu.
- d. Quan, sense divisió o segregació de finques, s'alienin parts indivisibles d'una finca determinada, amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terreny, o bé es constitueixin associacions o societats en les quals la qualitat de soci, participació o acció, incorpori tal facultat, sempre que es doni respecte a les porcions concretes, de les quals es transmet l'ús exclusiu, les condicions referides en els apartats b) i c).
- e. Quan la divisió impliqui l'obertura d'un nou camí d'accés, distint dels previstos o reconeguts en el Pla, compartit per dues o més parcel·les edificables, segons les normes de cada zona.

Article 273. Condicions de les edificacions i instal·lacions en sòl rústic





La regulació de les condicions de l'edificació diferents a les relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat i les destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals s'hauran d'adaptar a les tipologies pròpies del medi rural en què s'ubiquin, per la qual cosa hauran d'optar per:

- Ajustar-se a les condicions que d'acord amb allò establert a l'article 274 d'aquestes Normes s'estableixen per a les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar.
- No ajustar-se a les esmentades condicions i adoptar altres solucions que respectin la superfície màxima construïble del 3% i el 4% del percentatge màxim de parcel·la d'ocupació de l'edificació, s'hauran d'autoritzar en cada cas i de forma justificada per l'òrgan competent del Consell Insular de Menorca.

Article 274. Activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar

1. L'ús residencial en habitatge unifamiliar aïllat de nova planta, incloses les construccions prefabricades i/o desmuntables, en sòl rústic, és un ús prohibit.

2. Queden qualificats com a edificis en règim especial les construccions i edificacions en sòl rústic que resultin, de l'ordenació urbanística establerta en el Pla a raó del PTI, sobrevingudament disconformes amb l'ordenació aplicable i figurin incloses en el Catàleg de les edificacions en règim especial aprovat amb aquesta finalitat pel Consell Insular o, fins que no es produeixi aquesta aprovació, la inclusió dels quals en l'expressat règim especial sigui objecte d'informe previ favorable del Consell Insular, sense que es pugui autoritzar en cap cas el seu canvi d'ús.

3. Els habitatges unifamiliars existents es subjectaran a les següents normes, a més, de les específiques particulars de cada zona:

- Caldrà que les edificacions existents figurin incloses en el Catàleg de les edificacions en règim especial aprovat amb aquesta finalitat pel Consell insular de Menorca d'acord amb el que s'estableix a l'apartat 2 d'aquest article.
- La superfície màxima construïble no podrà superar el 3% de la superfície de la parcel·la. S'entendrà, amb aquesta finalitat, com a superfície total edificada la suma de les superfícies edificades de cada una de les plantes de l'edifici dins els límits definits pels contorns perimetral de les façanes. Els cossos sortints (balcons, terrasses, porxades, escales, pèrgoles) que estiguin coberts i en situació de total continuïtat volumètrica amb l'edifici computaran el 100% dins la superfície total edificada. No computaran a efectes d'aquest càlcul, els soterranis, les edificacions per a instal·lacions de serveis (maquinària, ac, comptadors, etc.), així com les pèrgoles (enteses com cobertes d'ombra amb tractament lleuger) completament aïllades respecte de l'edifici.
- El percentatge màxim de la parcel·la que es podrà ocupar per l'edificació i la resta d'elements constructius haurà de ser inferior al 4%. S'entendrà, amb aquesta finalitat com a superfície d'ocupació de la parcel·la la superfície compresa entre els límits definits per la projecció sobre un pla horitzontal de les línies exteriors de tota l'edificació, les piscines i les superfícies pavimentades.
- L'edificació no podrà superar, des del nivell de la PB, els 8 metres d'alçada fins al coronament de la coberta, equivalent a PB i pis.
- El volum màxim construïble en cada edifici no podrà superar els 1.500 m³.
- No es permetran paraments tancats que poguessin ser susceptibles de convertir-se en mitgeres.
- En tots els casos les edificacions d'ús residencial compliran les condicions d'habitabilitat prescrites per aquestes Normes i resta de disposicions legals vigents.
- Els materials i els sistemes constructius aparents de les noves construccions en sòl rústic hauran de ser coherents amb l'entorn del lloc on estiguin emplaçades i en relació al seu àmbit visual.
- Seràn d'aplicació les prescripcions establertes a les condicions de protecció mediambiental del títol VI d'aquestes Normes.

4. En els edificis que siguin objecte de qualificació d'edificis en règim especial es podran autoritzar obres de reforma, rehabilitació i reconstrucció, sempre que no superin els paràmetres de l'edificació precedent pel que fa a la superfície edificable, altura màxima, número de plantes i superfície d'ocupació i, a més en el cas de reconstrucció, les obres s'ajustin als límits de posició de l'edificació precedent.

5. En els edificis qualificats en règim especial podran autoritzar-se obres que suposin augment del seu volum edificat, sempre que conservin les característiques tipològiques i constructives de l'edificació, es millorin les seves condicions higièniques, es donin compliment a les normes relacionades a l'apartat 3 i no contradigui les determinacions legals vigents.

L'autorització de les obres haurà de resultar precedida de l'efectiva demolició, degudament autoritzada i oportunament acreditada, d'un volum edificat igual o superior a l'augmentat i corresponent a una altra edificació existent a la mateixa finca la construcció del qual, d'acord amb la legalitat urbanística aplicable, fos anterior a l'entrada en vigor del PTI; no obstant això, no serà necessària l'efectiva demolició del volum edificat, quan les edificacions (bouers, païsses, etc.) que es pretenen destinar a l'augment de volum de l'edifici qualificat de règim especial es troben en situació de total continuïtat volumètrica. En aquest cas, aquestes edificacions podran destinar el percentatge permès d'augment de volum a l'edificació principal i deixar la resta d'edificació en la situació en què es trobava abans (que li permet obres que no suposin augment de volum, ni l'ús residencial).

El percentatge permès d'ampliació es concreta a cada una de les zones, que en cap cas podrà superar el 30% del volum de l'edificació precedent.



6. La construcció de piscines es permetrà sempre que es compleixin les següents condicions:

- Quan a la parcel·la hi figurin construccions o edificacions qualificades d'edificis en règim especial o inclosos en el Catàleg de les edificacions en règim especial.
- Només es permetrà una piscina per habitatge.
- La seva superfície estarà inclosa en l'ocupació màxima de la parcel·la.
- Quan no generin desmunts ni terraplens d'1,50 m.

7. L'edificació feta en un terreny fora del nucli urbà no podrà reclamar a l'Ajuntament els serveis propis d'un nucli de població, com són l'enllumenat públic, la portada d'aigües, el clavegueram, etc.

Article 275. Edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals

1. Es consideraran construccions que guarden relació amb la destinació o amb la naturalesa de la finca les que no estiguin destinades a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entesa com a conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària, primordialment amb finalitats de mercat, i que constitueixi en si mateixa una unitat orgànica o una organització econòmica.

2. Els edificis i instal·lacions afectes a l'explotació agrícola, ramadera i forestal són els necessaris per a desenvolupar les activitats relacionades en l'article 2.1 del Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu.

3. La necessitat d'aquestes edificacions haurà de motivar-se; es prohibeix la seva construcció amb la finalitat d'alliberar per a usos residencials volum d'edificacions preexistents destinades a l'explotació econòmica de la finca.

4. Condicions per als edificis i instal·lacions existents:

- Les activitats ramaderes existents fora del nucli urbà i fins a 500 metres del sòl urbà residencial o a menys de 1000 metres de distància dels pous d'aigua potable podran realitzar qualsevol tipus de millora i reforma de les instal·lacions, però no s'autoritzarà l'ampliació de les mateixes en capacitat de bestiar.
- Les activitats ramaderes existents a partir dels 500 metres del sòl urbà residencial, podran realitzar qualsevol tipus d'ampliació de les mateixes, sigui en edificabilitat o en caps de bestiar. L'ampliació haurà de respectar la distància que tenen les instal·lacions actuals a l'aresta del camí, si són inferiors a 25 metres.

5. Condicions per als edificis i instal·lacions de nova creació:

- Les instal·lacions ramaderes hauran d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.
- Les activitats ramaderes han de garantir una instal·lació adequada per emmagatzemar els purins i fems i, si és el cas, una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic, d'acord amb allò especificat a l'art. 262.4 d'aquestes Normes. La situació del fossar de purins haurà de justificar-se a partir de la localització de tots els pous de subministrament d'aigua potable existents en un radi de 150 metres.
- Les noves construccions agrícoles es localitzaran sempre en terrenys amb pendent inferior al 15% i se separaran una distància mínima de 10 metres respecte als límits dels camins, 25 metres respecte als torrents i rieres assenyalats en aquest Pla i un mínim de 6 metres respecte a la resta de les parts de la finca.
- Tota instal·lació agrícola haurà de preveure el drenatge de l'aigua, o bé aprofitant-la per a futurs recs, dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes o pous morts.
- En el cas d'instal·lacions lleugeres, els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats, per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes. La llicència de construcció inclourà el compromís de realitzar-ne el desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.
- Els edificis i instal·lacions de nova planta hauran de complir amb els paràmetres d'ocupació, edificabilitat, volum i alçada que disposa l'article 274.3 d'aquestes Normes, llevat que, per les característiques especials de l'activitat de què es tracti, l'informe preceptiu de l'Administració competent exoneri d'això, totalment o parcialment, en els termes que s'estableixin reglamentàriament (en compliment a l'article 4.2 del Decret 147/2002).



6. En els edificis i instal·lacions de nova planta, així com les ampliacions, es permetran altres materials que no siguin els tradicionals, sempre que es demostrï la seva integració paisatgística. S'entendrà com "integració paisatgística" aquell criteri general de definició de les condicions d'assentament dels volums edificables als efectes de minimitzar l'impacte visual i paisatgístic, que, com a mínim, contempli: la posició de l'edificació i el seu impacte visual, les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les condicions de protecció mediambiental del títol VI d'aquestes Normes.

Article 276. Edificacions destinades a l'explotació agrícola i ramadera no professional

1. Les construccions de nova planta vinculades a l'activitat agrícola no professional en sòl rústic comú s'han d'adaptar en tot cas a les condicions següents:

- A cada parcel·la independentment inscrita registralment sempre que aquesta disposi d'una superfície mínima de 14.206m² i ja existís abans de l'aprovació del PTI s'aplicarà allò que disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre, de la Conselleria d'Agricultura i Pesca del Govern de les Illes Balears.
- Es pot edificar tan sols una caseta d'eines amb una superfície construïble màxima de 9m².
- L'altura màxima de l'edificació permesa és d'una planta i 2,0 m. mesurats des de la cota natural del terreny.
- No es permet la connexió a la xarxa de subministrament elèctric.
- Les característiques tipològiques, estètiques i constructives d'aquestes edificacions, i dels materials i acabats permesos, han de ser les següents: els paraments exteriors poden estar revestits de paret seca, pintats de blanc o amb pedra de marès vista, i la coberta ha de ser inclinada i de teula àrab.

2. Les construccions de nova planta vinculades a l'activitat ramadera no professional en sòl rústic comú s'han d'adaptar a les condicions següents:

- A cada parcel·la independentment inscrita registrament sempre que aquesta disposi d'una superfície mínima de 14.206m² i ja existís abans de l'aprovació del PTI s'aplicarà allò que disposa el Decret 147/2002, de 13 de desembre, de la Conselleria d'Agricultura i Pesca del Govern de les Illes Balears.
- L'altura màxima de l'edificació permesa és d'una planta i 3 m. mesurats des de la cota natural del terreny. La mida de construcció serà inferior a 20m².
- No es permet la connexió a la xarxa de subministrament elèctric.
- Les característiques tipològiques, estètiques i constructives d'aquestes edificacions han de ser anàlogues a les instal·lacions en l'article precedent.

Article 277. Rètols publicitaris

En el conjunt del sòl rústic es prohibeix la col·locació de qualsevol tipus d'anunci publicitari, llevat d'aquells rètols d'indicació de carreteres o localitats, i la senyalització de paratges, edificacions o restes arqueològiques d'especial interès.

Article 278. Regulació dels espais de la Xarxa Natura 2000

1. La Xarxa Natura 2000 és una xarxa ecològica europea integrada per zones especials de conservació (ZEC), llocs d'importància comunitària (LIC) i zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) que tenen la consideració d'espais protegits, amb la denominació d'espai protegit Xarxa Natura 2000, i amb l'abast i limitacions que la comunitat autònoma estableixi en la seva legislació i en els corresponents instruments de planificació.

En el moment d'aprovació d'aquest Pla, els espais protegits Xarxa Natura 2000 al terme municipal de Maó són els grafats en el plànol normatiu 2.3 Xarxa natura 2000. La definició de l'àmbit queda subjecta a futures modificacions per part dels organismes competents.

2. D'acord amb la legislació vigent de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO), Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i de biodiversitat i directives europees) dins l'àmbit territorial dels espais naturals protegits, l'autorització, la llicència o la concessió d'usos i activitats correspon als òrgans competents per raó de la matèria, els quals han de sol·licitar amb caràcter preceptiu, abans de resoldre, informe a l'òrgan competent en matèria d'espais naturals protegits.

3. D'acord amb la legislació vigent (art. 39 de la LECO), els projectes i plans que puguin afectar els llocs de la Xarxa Natura 2000 hauran d'anar acompanyats d'un estudi d'avaluació de les repercussions ambientals amb relació als objectius de conservació, que ha d'incloure les corresponents mesures correctores.

CAPÍTOL II. ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS



Article 279. Classificació del sòl rústic

El PGOU d'acord amb allò que preveu la legislació d'ordenació territorial i el PTI, classifica el sòl rústic en la categoria de comú i d'especial protecció, els usos i activitats dels quals queden regulats per la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic i les seves definicions de l'annex d'aquestes Normes.

Article 280. Sòl rústic comú

És aquell comprés dins les àrees sostretes de desenvolupament urbà i que no es troben incloses en cap de les categories del sòl rústic protegit. Aquestes àrees són constituïdes, a la vegada, per les categories següents, delimitades en els plànols d'ordenació del sòl rústic d'aquest Pla:

- ÀREES DE TRANSICIÓ (AT)
- ÀREES D'INTERÈS AGRARI (AIA)
- SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)
- NUCLI RURAL (NR)
- HORTAL D'OCI (HO)

Article 281. Sòl rústic d'especial protecció

És aquell comprés dins de les àrees sostretes de desenvolupament urbà per al qual en raó dels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna, la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial de protecció distint del general. Aquestes àrees estan constituïdes per les categories següents, delimitades en els plànols d'ordenació del sòl rústic d'aquest Pla:

- PARC NATURAL DE S'ALBUFERA DE'S GRAU, ILLA D'EN COLOM I CAP DE FAVÀRITX
- ÀREES D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)
- ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI)
- ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)
- ÀREES NATURALS D'INTERÈS TERRITORIAL (ANIT)
- ÀREES D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (AIP)
- ÀREES DE PREVENCIÓ DE RISCS (APR)
- ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)

Article 282. Subíndex

L'ordenació del sòl rústic es completa amb l'assignació d'un subíndex determinat que defineix situacions territorials que tenen un caràcter transversal sobre les diferents zones identificades a partir de les activitats agrícoles, ramaderes i forestals.

Article 283. Classificació i disposicions de les àrees classificades amb els subíndexs**1. SUBÍNDEX "A": ZONES D'INTERÈS CONNECTOR**

1. Comprèn aquells sòls rústics que per criteris de connexió ecològica són considerats d'especial interès i que requereixen d'una gestió específica en relació a la conservació i a la potenciació del seu caràcter de connector entre espais de valor ecològic a escala inclòs supramunicipal.
2. Formen part d'aquests espais els corredors fluvials, una sèrie d'espais forestals, i alguns espais agrícoles i agroforestals.
3. Es considera d'especial protecció la vegetació vinculada a les fondalades i el barrancs.
4. Amb caràcter general, els usos permesos són el forestal, l'agrícola i les activitats vinculades a l'explotació de l'energia hidràulica.
5. Amb independència del que s'admeti a la matriu d'usos de cada zona, per a les zones qualificades amb aquest subíndex es prohibeixen els usos que malmetin la funcionalitat connectora, en concret aquells que malmetin la continuïtat, qualitat, longitud i amplada de l'hàbitat forestal.

Específicament, es prohibeix:

- la circulació de vehicles motoritzats en la llera dels rius, rieres i torrents, excepte quan formin part d'un vial que els travessi, o que discorri tradicionalment per un tram dels esmentats llocs.
- l'obertura de camins
- les noves edificacions
- les àrees d'acampada

- els nous aparcaments

6. Tractament del terreny: només es permeten els moviments de terra que tinguin per objecte el reconeixement del mateix o la millora per al seu estudi científic o exposició didàctica i per els treballs normals del conreu.

En les parets dels barrancs, torrents, rieres i les zones adjacents es permet moviments de terres i obres de defensa destinades a protegir els marges rieres, facilitar la renaturalització de l'espai, conservar el patrimoni arquitectònic i cultural i facilitar l'accés i gaudi d'aquest paisatge.

2. SUBÍNDEX "B": ZONES D'INTERÈS CONNECTOR

1. Identifica una zona de valor per la seva singularitat visual.
2. Amb caràcter general es permeten els usos agrícoles i forestals.
3. Les noves edificacions, l'ampliació de les edificacions existents i les noves instal·lacions i infraestructures de qualsevol tipus que es permetin segons la matriu reguladora de cada zona, incloses les edificacions i instal·lacions d'interès públic, requeriran estudis d'integració paisatgística que justifiquin el manteniment dels valors paisatgístics de l'àmbit.
4. Qualsevol edificació o volum que d'acord amb aquesta normativa s'hagi d'emplaçar en una zona amb subíndex "b" haurà de garantir que la seva situació, volumetria, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual per a poder contemplar els paisatges naturals, ni trenquin l'harmonia o desfigurin la perspectiva.

S'adaptaran a la topografia natural del terreny, es situaran en els llocs menys exposats visualment, seran adequades a la seva condició aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió i qualitat dels accessos i serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament. Altrament es consideren no edificables els terrenys amb un pendent igual o superior al 20% i es prohibeixen les construccions sobre els careners i turons del relleu del terreny.

5. Les construccions que es projectin tindran uns materials, sistemes constructius, volum, tipologia aparent, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn i al seu cromatisme.

6 Les obres que requereixin la construcció de desmunts i/o terraplens hauran d'assegurar la seva integració al paisatge.

3. SUBÍNDEX "C": ÀREA PER A USOS D'INTERÈS SOCIAL (IS)

1. Comprèn un àmbit d'entre les àrees pròximes a la ciutat sobre les quals s'ha decidit no generar expectatives de creixement urbà, és a dir, sobre la base de la continuïtat dels teixits i els usos residencials.
2. Són sòls rústics, aquells que per posició territorial i per les seves qualitats físiques, tenen capacitat d'admetre l'establiment d'equipaments de titularitat pública o privada destinats a usos d'interès públic o social.
3. Podran comptabilitzar-se usos complementaris en un mateix establiment.
4. Les finques afectades amb aquesta qualificació que no realitzin una iniciativa acollida a usos d'interès social podran desenvolupar els usos i activitats reglamentades a la corresponent zona de sòl rústic d'aquestes Normes.

SECCIÓ SEGONA . NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ

Article 284. Àrees de Transició (AT)

1. DEFINICIÓ

1. Comprèn la franja definida pel Pla territorial insular de Menorca a partir del sòl classificat com a urbà i urbanitzable en aplicació a la Llei 6/99, de 3 d'abril DOT i assenyalades com a tals als plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla.
2. Comprèn aquells sòls destinats a les previsions del futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl.
3. Les Àrees de Transició afectades per un subíndex determinat són les següents:

Subíndex "a", d'interès connector: Sector entre Torelló de Sa Costa i Turó Amagat i entre Curnià nou i l'Aeroport; i a les zones del sistema de barranc, relacionats amb el Barranc de Biniàixa: sector al nord de Son Arrosset i sectors del Pla des Vergers.

2. USOS I ACTIVITATS



Els usos i les activitats es regulen segons la matriu de l'annex I.

Resten condicionats els usos de les àrees afectades pel subíndex "a" d'interès connector, segons el que estableix l'article 283.

3. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

1. Les actuacions en les edificacions destinades a ús residencial hauran de respectar les determinacions que amb caràcter general, es regulen a l'article 274 d'aquestes Normes, i, amb caràcter específic, s'hauran de complir els següents paràmetres:

- Les zones destinades a aparcaments o àrees d'estada no poden superar el 5% de l'àrea de conreu, fins a un màxim de 150m².
- L'edifici destinat a ús residencial podrà augmentar el seu volum en un 30%.

2. Les edificacions destinades a l'explotació agrícola i ramadera hauran de respectar les determinacions que, amb caràcter general, es regulen a l'article 275 d'aquestes Normes, i, amb caràcter específic, haurà de complir el següent:

- resten subjectes, si escau, a avaluació d'impacte ambiental

4. SEGREGACIÓ

S'admeten les segregacions o divisions de finques, sempre que es respectin les determinacions que, amb caràcter general, es regulen a l'article 272.

5. TRACTAMENT DEL TERRENY

1. Es permet manipular el relleu del terreny sempre i que no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn i no es modifiqui la cota natural del terreny en més o menys 0,5 metres.

2. No es permeten les aportacions de terres.

3. Caldrà evitar, sempre que sigui possible, l'afectació a les comunitats vegetals característiques de la zona. En cas d'afectació, caldrà que es restitueixin en la mateixa proporció, en un lloc viable per al seu desenvolupament.

4. Es permetrà la modificació del relleu del sòl quan la intervenció tenguí com a objectiu la restauració d'una pedrera o d'un lloc on s'hagi desfigurat la topografia natural, prèvia autorització per part de l'organisme competent. L'objectiu haurà de ser la restauració del relleu originari o la creació d'una nova forma de relleu, adequada al paisatge del seu entorn, als valors ecològics que l'envolten i a la nova vocació de l'àrea.

5. No es poden superar els percentatges de pendents predominants a la zona.

6. TANQUES

Hauran de respectar les determinacions que, amb caràcter general, es regulen a l'article 266.3 d'aquestes Normes, i, amb caràcter específic, s'haurà de complir el següent:

- en el cas d'una modificació parcial dels murs de pedra seca, o per la construcció de nous, es podrà modificar el percentatge de metres de murs de pedra seca/hectàrea fins a un 1%

Article 285. Àrees d'Interès Agrari (AIA)

1. DEFINICIÓ

1. Comprèn aquells sòls que s'han de protegir pel seu valor agrícola, ramader i paisatgístic, assenyalats com a tals als plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla.

2. El Pla no inclou aquests sòls en el procés d'urbanització, per protegir els seus valors i evitar processos de degradació.

3. Les Àrees d'Interès Agrícola afectades per un subíndex determinat són les següents:

Subíndex "a" d'interès connector. Correspon a la zona de Torelló sa Costa; a un sector entre l'aeroport i la carretera de Llucmaçanes; a les zones del sistema de barranc: zones adjacents Barranc de Ses Penyes i als seus afluents i a les zones adjacents al Barranc de Biniatxa i als seus afluents.

Subíndex "c": àrea per a usos d'interès social. Correspon a una extensa àrea de sòl pròxima a la ciutat, entre Gràcia i Trepucó.



2. USOS I ACTIVITATS

1. Els usos i les activitats es regulen segons la matriu de l'annex I.
2. Resten condicionats els usos de les àrees afectades pel subíndex "a" d'interès connector i subíndex "c" d'àrea per a usos d'interès social, segons el que estableix l'article 283.
3. Resten condicionats:
 - L'equipament sense construcció es permetrà sempre que no suposi cap de les accions següents: l'enderroc dels murs de pedra seca, la tala d'arbres, la modificació de la cobertura vegetal, ni en superfície ni en composició, l'establiment d'instal·lacions fixes, la compactació del sòl, l'extracció de terres, la generació de residus i la modificació del règim hídric actual, ni qualsevol altra actuació que no sigui a favor de les condicions naturals.

3. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

1. Les actuacions en les edificacions destinades a ús residencial hauran de respectar les determinacions que amb caràcter general es regulen a l'article 274 d'aquestes Normes, i amb caràcter específic s'hauran de complir els següents paràmetres:
 - Les zones destinades a aparcaments o àrees d'estada no poden superar el 5% de l'àrea de conreu, i fins a un màxim de 150m²
 - L'edifici destinat a ús residencial podrà augmentar el seu volum en un 30%
2. Les edificacions destinades a l'explotació agrícola i ramadera hauran de respectar les determinacions que amb caràcter general, es regulen a l'article 275 d'aquestes Normes; i, amb caràcter específic, haurà de complir el següent:
 - resten subjectes, si escau, a avaluació d'impacte ambiental

4. SEGREGACIÓ

S'admeten les segregacions o divisions de finques, sempre que es respectin les determinacions que, amb caràcter general, es regulen a l'article 272.

5. TRACTAMENT DEL TERRENY

1. Es permet manipular el relleu del terreny, sempre i que no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn i no es modifiqui la cota natural del terreny en més o menys 0,5 metres.
2. No es permeten les aportacions de terres.
3. Caldrà evitar, sempre que sigui possible, l'afectació a les comunitats vegetals característiques de la zona. En cas d'afectació, caldrà que es restitueixin en la mateixa proporció, en un lloc viable per al seu desenvolupament.
4. Es permetrà la modificació del relleu del sòl quan la intervenció tenguí com a objectiu la restauració d'una pedrera o d'un lloc on s'hagi desfigurat la topografia natural, prèvia autorització per part de l'organisme competent. L'objectiu haurà de ser la restauració del relleu originari o la creació d'una nova forma de relleu, adequada al paisatge del seu entorn, als valors ecològics que l'envolten i a la nova vocació de l'àrea.
5. No es poden superar els percentatges de pendents predominants a la zona.

6. TANQUES

Hauran de respectar les determinacions que amb caràcter general, es regulen a l'article 266.3 d'aquestes Normes; i, amb caràcter específic, s'haurà de complir el següent:

- en el cas d'una modificació parcial dels murs de pedra seca, o per la construcció de nous, es podrà modificar el percentatge de metres de murs de pedra seca/hectàrea fins a un 1%.

Article 286. Sòl Rústic de Règim General (SRG)

1. DEFINICIÓ

1. Comprèn aquells terrenys que no gaudeixen de valors agrícoles o paisatgístics significatius, o bé aquells que són necessaris per a albergar

usos i activitats que han de situar-se en sòl rústic, assenyalats com a tals als plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla.

2. El Pla no inclou aquests sòls en el procés d'urbanització, per protegir els seus valors i evitar processos de degradació.

3. El Sòl Rústic de Règim General afectats per un índex determinat són les següents:

- Subíndex "a" d'interès connector: al sector entre l'aeroport i la carretera de Llucmaçanes; al sector comprès en la AT entre el Pla dels Vergers i POIMA i a les zones del sistema de barranc, que es troben adjacents al Barranc de Sespenyes entre Binixiquer i Sant Climent.
- Subíndex "c": àrea per a usos d'interès social. Correspon a una extensa àrea de sòl pròxima a la ciutat, entre Gràcia i Trepucó.

2. USOS I ACTIVITATS

1. Els usos i les activitats es regulen segons la matriu de l'annex I.

2. Resten condicionats els usos de les àrees afectades pel subíndex "a" d'interès connector i subíndex "c" d'àrea per a usos d'interès social, segons el que estableix l'article 283.

3. Resten condicionats:

- L'ordenació de les àrees d'acampada tindrà en compte el següent:
- La superfície mínima d'unitat d'acampada serà de 90 m² per unitat
- Es prohibeix la instal·lació de bungalows i habitatges mòbils
- Es prohibeixen àrees d'aparcament de caravanes o similars
- Els tancaments s'efectuaran mitjançant vegetació adequada al lloc, de manera que quedi oculta l'estructura resistent, sense que aquell destaquí indegudament de la fisonomia natural del paisatge
- Es connectaran a un sistema general de comunicacions. Aquesta connexió haurà de tenir el disseny i la capacitat adequada per a resoldre els accessos rodats
- Els propietaris hauran de tenir cura del manteniment del murs de pedra seca i de la preservació en estat òptim de les condicions naturals del lloc.
- S'haurà de fer un estudi de visibilitats, a partir de les carreteres principals i de punts d'interès, per a assegurar el mínim impacte provocat per la zona d'acampada
- L'equipament sense construcció es permetrà sempre que no suposi cap de les accions següents: l'enderroc dels murs de pedra seca, la tala d'arbres, la modificació de la cobertura vegetal ni en superfície ni en composició, l'establiment d'instal·lacions fixes, la compactació del sòl, l'extracció de terres, la generació de residus i la modificació del règim hídric actual, ni qualsevol altra acció que no funcioni a favor de les condicions naturals.

3. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

1. Les actuacions a les edificacions destinades a ús residencial hauran de respectar les determinacions que, amb caràcter general, es regulen a l'article 274 d'aquestes Normes i amb caràcter específic, s'hauran de complir els següents paràmetres:

- Les possibles zones destinades a aparcaments o àrees d'estada no superin el 5% de l'àrea de conreu, fins a un màxim de 150m².
- L'edifici tradicional podrà augmentar el seu volum en un 30%

2. Les edificacions destinades a l'explotació agrícola i ramadera hauran de respectar les determinacions que amb caràcter general es regulen a l'article 275 d'aquestes Normes; i, amb caràcter específic, haurà de complir el següent:

- se subjecten, si escau, a avaluació d'impacte ambiental.

4. SEGREGACIÓ

S'admeten les segregacions o divisions de finques, sempre i quan és respectin les determinacions que, amb caràcter general, es regulen a l'article 272.

5. TRACTAMENT DEL TERRENY

1. Es permet manipular el relleu del terreny, sempre i que no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn i no es modifiqui la cota natural del terreny en més o menys 0,5 m.





2. No es permeten les aportacions de terres.

3. Caldrà evitar, sempre que sigui possible, l'afectació a les comunitats vegetals no agrícoles pròpies de les comunitats potencials de la zona. En cas d'afectació, caldrà que es restitueixin en la mateixa proporció, en un lloc viable per al seu desenvolupament.

4. Es permetrà la modificació del relleu del sòl quan la intervenció tenguí com a objectiu la restauració d'una pedrera o d'un lloc on s'hagi desfigurat la topografia natural, prèvia autorització per part de l'organisme competent. L'objectiu haurà de ser la restauració del relleu originari o la creació d'una nova forma de relleu, adequada al paisatge del seu entorn, als valors ecològics que l'envolten i a la nova vocació de l'àrea.

6. TANQUES

Hauran de respectar les determinacions que amb caràcter general, es regulen a l'article 266.3 d'aquestes Normes.

Article 287. Nucli Rural: Serra Morena (NR)

1. DEFINICIÓ

El sòl rústic en la categoria de nucli rural de Serra Morena està constituït pels terrenys de sòl rústic comú delimitats i qualificats com a tal als plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla, les característiques especials dels quals, respecte de la implantació de l'ús residencial, en desaconsellen la inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic.

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

- No s'admetrà la segregació de parcel·les a efectes urbanístics, però sí l'agrupació per formar altres parcel·les edificables.
- Es consideren edificables aquelles parcel·les existents a l'entrada en vigor del Pla, grafiades al plànol de parcel·lació de data 1 d'abril de 1971 aprovat per l'Ajuntament, que tinguin una superfície igual o superior a 10.000 m².
- El volum màxim edificable serà de 600 m³.
- L'altura reguladora màxima no superarà els 7 m. corresponents a planta baixa més una planta pis (PB+1P).
- La tipologia de les edificacions serà aïllada, guardant una distància superior a 3 m des de la llinda de la parcel·la. La distància de l'eix del camí s'adaptarà a les edificacions veïnes i en cas de desigualtat de distàncies, s'alinearà a la més llunyana o se separarà 6 m de l'eix del camí.
- S'admet l'ús agrícola-ramader i el residencial unifamiliar condicionat a disposar d'una parcel·la amb una superfície mínima de 10.000 m².
- Les parcel·les estaran dotades amb subministrament d'energia elèctrica en baixa tensió, amb canalització subterrània.
- El subministrament d'aigua potable i el tractament i evacuació d'aigües residuals s'hauran de resoldre d'acord amb els criteris que assenyala l'article 261.10 d'aquestes Normes.
- A les parcel·les a l'interior de les quals consti l'existència d'alzinars, segons el Decret 130/2001, de 23 de novembre, l'edificació se situarà a la zona no ocupada pels alzinars. Per això, s'acompanyarà un plànol de la vegetació existent, subscrit per tècnic competent, que haurà de justificar que la ubicació proposada de l'edificació respecta els alzinars existents.
- Es permet la construcció de piscines. Les distàncies mínimes a lllindes amb els veïns seran de dos metres.

Article 288. Nucli Rural: Camí de Baix (NR)

1. DEFINICIÓ

El sòl rústic en la categoria de nucli rural de Camí de Baix està constituït pels terrenys de sòl rústic comú delimitats i qualificats com a tal als plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla, les característiques especials dels quals, respecte de la implantació de l'ús residencial, en desaconsellen la inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic.

La delimitació grafiada als esmentats plànols s'ajusta a la delimitació reconeguda pel PTI, adaptant-la a les condicions específiques derivades de les previsions sobre el desenvolupament urbà del municipi de Maó.

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

- Es reconeix la parcel·lació existent a data 16 de maig de 2003 (data d'entrada en vigor del PTI). No s'admetrà la segregació de parcel·les a efectes urbanístics, ni l'agrupació per formar altres parcel·les edificables.
- Front mínim de parcel·la: 25 m al camí de referència de la xarxa principal.
- Les edificacions se separaran un mínim de 10 m de l'eix del camí i de la resta de lllindes.
- El volum màxim edificable serà de 800m³.
- L'altura reguladora màxima no superarà els 7 m. corresponents a planta baixa més una planta pis (PB+1P).



- f. Condicions d'ús: residencial unifamiliar.
- g. La tipologia de les noves construccions s'adaptarà a les característiques de les ja existents a l'assentament, respectant: relació i distància del camí, posició de l'edificació, materials i sistemes constructius, acabats i elements externs, tals com tanques, cossos annexos, tractament de l'espai no edificat.
- h. Les parcel·les estaran dotades amb subministrament d'energia elèctrica en baixa tensió.
- i. El subministrament d'aigua potable es troba garantit per a tot el nucli rural mitjançant la xarxa d'aigua potable.
- j. L'evacuació d'aigües residuals es troba garantit mitjançant el sistema de sanejament públic.
- k. No es podrà instal·lar enllumenat públic.
- l. Pel que fa als tancaments de la finca s'haurà d'acollir al que disposa l'article 266.3 d'aquestes Normes, llevat dels murs existents d'alçada superior, que es podran mantenir.
- m. Es permet la construcció de piscines. Les distàncies mínimes a llinde amb els veïns seran de dos metres.

Article 289. Nucli Rural: Camí de na Ferranda (NR)

1. DEFINICIÓ

El sòl rústic en la categoria de nucli rural de Camí de na Ferranda està constituït pels terrenys de sòl rústic comú delimitats i qualificats com a tal als plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla, les característiques especials dels quals respecte de la implantació de l'ús residencial en desaconsellen la inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic.

La delimitació grafiada als esmentats plànols s'ajusta a la delimitació reconeguda pel PTI, adaptant-la a les condicions específiques derivades de les previsions sobre el desenvolupament urbà del municipi de Maó.

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

- a. Es reconeix la parcel·lació existent a data 16 de maig de 2003 (data d'entrada en vigor del PTI). No s'admetrà la segregació de parcel·les a efectes urbanístics, ni l'agrupació per formar altres parcel·les edificables.
- b. Front mínim de parcel·la: 25 m al camí de referència de la xarxa principal.
- c. Les edificacions se separaran un mínim de 10 m de l'eix del camí i de la resta de llinde.
- d. El volum màxim edificable serà de 800m³.
- e. L'altura reguladora màxima no superarà els 7 m corresponent a planta baixa més una planta pis (PB+1P).
- f. Condicions d'ús: residencial unifamiliar.
- g. La tipologia de les noves construccions s'adaptarà a les característiques de les ja existents a l'assentament, respectant: relació i distància del camí, posició de l'edificació, materials i sistemes constructius, acabats i elements externs, tals com tanques, cossos annexos, tractament de l'espai no edificat.
- h. Les parcel·les estaran dotades amb subministrament d'energia elèctrica en baixa tensió.
- i. El subministrament d'aigua potable es troba garantit per a tot el nucli rural mitjançant la xarxa d'aigua potable.
- j. L'evacuació d'aigües residuals es troba garantit mitjançant el sistema de sanejament públic.
- k. No es podrà instal·lar enllumenat públic.
- l. Pel que fa als tancaments de la finca, s'haurà d'acollir al que disposa l'article 266.3 d'aquestes Normes, llevat dels murs existents d'alçada superior, que es podran mantenir.
- m. Es permet la construcció de piscines. Les distàncies mínimes a llinde amb els veïns seran de dos metres.

Article 290. Hortal d'Oci: Talatí de Baix (HO)

1. DEFINICIÓ

El sòl rústic en la categoria de hortal d'oci Talatí de Baix està constituït pels terrenys de sòl rústic comú delimitats i qualificats com a tal als plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla, parcel·lacions que, des del seu origen, han tingut per objecte únicament la creació d'horts destinats al cultiu d'esplai, en els quals hi ha petites edificacions associades a l'atenció d'aquests.

El desenvolupament de les previsions d'ordenació que s'estableixen en aquest article es realitzarà mitjançant un pla especial d'ordenació d'horts d'esplai.

La redacció de l'esmentat pla especial només pot tenir lloc a instància dels propietaris dels terrenys compresos a la delimitació d'Hortal d'Oci Talatí de Baix, els quals s'han d'agrupar en organització admesa per la legislació urbanística, als efectes de gestionar les obres que resultin de la regularització i de les de conservació. La sol·licitud corresponent s'ha d'acompanyar amb plànol topogràfic de la zona, en què quedin reflectits la parcel·lació existent i tots els elements construïts.

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

- a. S'admet exclusivament de l'ús agrícola, amb predomini d'horta, i prohibició de l'ús residencial en totes les seves categories.
- b. A cada parcel·la només es pot edificar una caseta d'eines, amb una superfície màxima construïble de 40 m².
- c. L'altura màxima de l'edificació és d'una planta i 2,5 metres, mesurats des de la cota natural del terreny.
- d. El volum màxim construïble és de 100 metres cúbics.
- e. Les característiques tipològiques, estètiques i constructives d'aquestes edificacions i dels materials i acabats permesos són: els paraments exteriors poden estar revestits de paret seca, pintats de blanc o amb pedra de marès vista, i la coberta ha de ser inclinada i de teula àrab.
- f. Els edificis s'han de situar dins la parcel·la tenint en compte la salvaguarda de la condició rústica dels terrenys, les possibilitats d'explotació agrícola, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.
- g. El projecte d'edificació ha de justificar la situació de l'edifici en funció de la topografia de la parcel·la, amb la finalitat de salvaguardar i respectar les condicions naturals de la parcel·la i mantenir la major part de la superfície d'aquesta en el seu estat natural.
- h. Els murs de tancament de les parcel·les, així com els límits amb vies de comunicació, han de ser de pedra seca i no poden superar una altura d'1,4 m.
- i. Les barreres han de ser de fusta.
- j. Les vies de comunicació existents en l'actualitat han de conservar la pavimentació blana amb què compten i es prohibeix crear noves vies.
- k. L'execució, la conservació i el manteniment de qualssevol serveis comuns als horts, així com les millores necessàries que s'hi hagin de fer, han d'anar a càrrec de la comunitat de propietaris.
- l. El pla especial haurà de referir-se en particular a la delimitació i protecció de les àrees naturals d'especial valor; a l'ordenació dels camins i les carreteres existents; i a l'organització de l'aportació d'aigua a cada finca o unitat rústica.

SECCIÓ TERCERA. NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC D'ESPECIAL PROTECCIÓ

Article 291. Parc Natural de s'Albufera des Grau, Illa d'en Colom i Cap de Favàritx

1. Els terrenys inclosos en la delimitació de Parc Natural que en fan els plànols d'ordenació del sòl rústic del Pla queden classificats com a sòl rústic d'especial protecció, sotmès al règim que al servei d'aquesta protecció estableix la normativa en vigor, relativa als esmentats espais.
2. A l'entrada en vigor d'aquest PGOU, el Parc Natural es regula per l'establert en el Decret 50/1995, de 4 de maig, pel qual es declara Parc Natural s'Albufera des Grau, Illa d'en Colom i Cap de Favàritx, pel Decret 51/2003, de 16 de maig, d'ampliació del Parc Natural de s'Albufera des Grau i de declaració de les reserves naturals de les illes des Porros, s'Estany, la Bassa de Morella, es Prat i l'illa den Colom, pel Pla especial de protecció de s'Albufera des Grau –aprovat definitivament el 18 de novembre de 1988- pel Pla d'ordenació de recursos naturals (PORN) -aprovat definitivament el 16 de maig de 2003 (BOIB núm. 89, de data 26.6.2003).
3. D'acord amb l'article 18 de la Llei 42/2007, de 13 de desembre, de Patrimoni Natural i de la Biodiversitat, les disposicions del PORN constitueixen un límit per als instruments d'ordenació territorial o física, que no poden contenir unes determinacions que les alterin o modifiquin. Els instruments actuals d'ordenació territorial o física que siguin contradictoris amb el PORN s'hi han d'adaptar. Mentre no s'hi adaptin, les determinacions del PORN prevalen, en tot cas, sobre els instruments existents.
4. Les disposicions d'aquest PORN són vinculants per elaborar el Pla rector d'ús i gestió (PRUG) corresponent i els altres instruments que es puguin elaborar per desplegar-ne i executar-ne les previsions.
5. Dins l'àmbit del Parc Natural, l'autorització, la llicència o la concessió d'usos i activitats corresponen als òrgans competents per raó de la matèria, els quals, amb caràcter preceptiu, i abans de resoldre, han de sol·licitar informe a l'òrgan competent en matèria d'espais naturals protegits, en compliment amb l'article 21 de la Llei 5/2005, LECO.

Article 292. Àrees d'Alt Nivell de Protecció (AANP)

1. DEFINICIÓ

1. Els següents terrenys inclosos dins les Àrees Naturals d'Especial Interès, i amb la delimitació que reflecteixen les determinacions gràfiques d'aquest Pla, queden subjectes al règim d'alt nivell de protecció previngut en l'ordenació pròpia de les ANEI que figura en la matriu corresponent de l'annex I d'aquestes Normes:

- La franja de 100 metres de línia de costa
- Sistemes dunars
- Illots
- Zones humides
- Cims
- Barrancs



- Penya-segats
- Alzinars
- Sivinars
- Ullastrars
- Marines d'aladerns
- Marines d'ullastre i aladern
- Vegetació sobre penyal litoral.

2. Sense perjudici d'allò disposat al paràgraf anterior, es classifiquen com a sòl rústic d'especial protecció, en la categoria d'Àrees d'Alt Nivell de Protecció (ANNP), d'acord amb la delimitació que resulta de les determinacions gràfiques, els següents terrenys, situats fora de les Àrees Naturals d'Especial Interès:

- La franja de 100 metres de línia de costa
- Sistemes dunars
- Zones humides
- Barrancs
- Penya-segats
- Marines d'ullastre i aladern

En virtut de la classificació i categorització assenyalada, queden subjectes al règim d'alt nivell de protecció previst a l'ordenació pròpia de les ANEI que figura en la matriu corresponent de l'Annex I d'aquestes Normes.

L'ordenació d'aquests espais (AANNP fora de les ANEI), a fi de promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la conservació i que siguin compatibles amb la investigació i la millora dels recursos naturals, es farà mitjançant plans especials d'ordenació, amb les condicions que estableix l'article 60.2 del PTI i respectant les regles que, en relació a la protecció del patrimoni paisagístic, s'estableixen a l'article 62 del pla territorial insular de Menorca.

2. USOS I ACTIVITATS

1. Els usos i les activitats es regulen segons la matriu de l'annex I. Els terrenys inclosos dins la delimitació del Parc Natural de s'Albufera des Grau, Illa d'en Colom i Cap de Favàritx estaran sotmesos al règim previst a l'article 291 d'aquestes Normes.

3. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

A les edificacions existents només es podran autoritzar obres de conservació, restauració i consolidació. Resten prohibides les obres d'ampliació.

Article 293. Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI)

1. DEFINICIÓ

1. Comprèn els terrenys que pels seus singulars valors naturals es declaren com a Àrees Naturals d'Especial Interès per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i que s'inclouen a les determinacions gràfiques d'aquest Pla.

2. Els espais declarats per la Llei 1/1991 com àrees naturals d'especial interès que afecten (parcialment o en la seva totalitat) al municipi de Maó són els següents:

- ANEI Me-6: D'Addaia a s'Albufera
- ANEI Me-7: S'Albufera des Grau
- ANEI Me-8: De s'Albufera a la Mola
- ANEI Me-11: De Biniparratx a Llucalari
- ANEI Me-19: Penyes d'Egipte

3. L'ordenació d'aquests espais, a fi de promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la conservació i que siguin compatibles amb la investigació i la millora dels recursos naturals, es farà mitjançant plans especials d'ordenació, amb les condicions que estableix l'article 60.2 del PTI i respectant les regles que, en relació a la protecció del patrimoni paisagístic, s'estableixen a l'article 62 del Pla territorial insular de Menorca.

4. Les Àrees Naturals d'Especial Interès afectades per un índex determinat són les següents:

- Subíndex "b" zones de valor per la seva singularitat visual. Correspon a l'àrea de Formet Nou i de Forma Vell; a les àrees exposades





de la Marina de Morell i de la Marina des Banyul, a prop de la Me-7; i al vessant de Santa Rosa i Turdonell de Dalt.

2. USOS I ACTIVITATS

1. Mentre no es disposi dels esmentats plans especials aprovats, els usos i les activitats es regulen segons la matriu de l'annex I. Els terrenys inclosos dins la delimitació del Parc Natural de s'Albufera des Grau, Illa d'en Colom i Cap de Favàritx estaran sotmesos al règim previst a l'article 291 d'aquestes Normes.

2. Resten condicionats els usos de les àrees afectades pel subíndex "b" zones de valor per la seva singularitat visual, segons el que estableix l'article 283.

3. Resten condicionats:

a. Es permetran les zones d'acampada en camps de més de 10 anys d'abandó i amb una massa forestal que ocupi un mínim del 60% de la propietat.

b. Allà on la matriu ho permeti l'equipament sense construcció es permetrà sempre que no suposi cap de les accions següents: la tala d'arbres, la modificació –ni en superfície ni en composició– de la cobertura vegetal, l'establiment d'instal·lacions fixes, la compactació del sòl, l'extracció de terres, la generació de residus i la modificació del règim hídric actual, ni qualsevol altra acció que no funcioni a favor de les condicions naturals.

c. Allà on la matriu ho permeti en relació a l'explotació dels recursos primaris:

- S'admetrà la ramaderia extensiva sempre que estigui justificada per raó de tasques de prevenció d'incendis per a la neteja de sotabosc (vores de vies, vores d'urbanitzacions, etc.) i per raó de tractaments específics (neteja de parts baixes de les línies d'alta tensió, etc.), o bé quan es pugui garantir que no es dificulta l'evolució dels boscos.
- En terrenys de pendent superior al 15% es permetrà l'activitat agrícola quan s'apliquin solucions amb feixes de menys d'1,5 m d'altura, construïdes amb materials tradicionals, i sempre que l'impacte paisatgístic sigui moderat.
- On es permeti l'activitat ramadera extensiva, la limitació de la càrrega serà d'un màxim d'1,5 unitats ramaderes/hectàrea.
- En el cas de repoblació forestal, s'hauran de mantenir els murs de pedra seca.

d. En qualsevol cas, s'admeten els treballs mínims exigits pels programes de prevenció d'incendis forestals. Es prohibeixen les tallades i el desarrelament d'arbres i arbustos amb finalitats comercials, llevat dels supòsits que permet la legislació vigent.

e. Qualsevol activitat que sigui autoritzada haurà d'evitar l'afectació a les comunitats vegetals no agrícoles pròpies de les comunitats potencials de la zona. En cas d'afectació, caldrà que es restitueixin en la mateixa proporció, en un lloc viable per al seu desenvolupament i dins la mateixa zona.

f. Es podrà exceptuar l'obligació de seguir vies de transports en les conduccions i esteses vinculades a grans instal·lacions, sempre que s'acrediti l'existència de dificultats tècniques que impossibilitin o desaconsellin l'aprofitament de traçats ja existents.

3. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

Les actuacions a les edificacions destinades a ús residencial hauran de respectar les determinacions que amb caràcter general, es regulen a l'article 274 d'aquestes Normes, i amb caràcter específic, s'hauran de complir els següents paràmetres:

- Les zones destinades a aparcaments o àrees d'estada no poden superar el 5% de l'àrea de conreu, fins a un màxim de 150 m².
- Les edificacions amb ús residencial i que no es trobin catalogades, podran augmentar el seu volum en un 30%.
- Les cases de possessió, de lloc o, de pagès, d'acord amb el que estableixi el pla especial, podran ser objectes de petites obres d'ampliació per fer-les habitables segons les necessitats de vida moderna sempre i quan la nova edificació s'integri en l'existent i no danyi els valors arquitectònics catalogats.
- Les actuacions que suposin un increment de la volumetria de l'edificació no podran sobrepassar l'altura reguladora de 7m.

Totes aquestes determinacions es fixen sense perjudici del que pugui establir el Pla Especial de l'ANEI.

4. SEGREGACIÓ

S'admeten les segregacions o divisions de finques, sempre que es respectin les determinacions que, amb caràcter general, es regulen a l'article 272.

5. TRACTAMENT DEL TERRENY

Es permet alterar el relleu del terreny per millorar l'eficiència agrícola, sempre i que no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn i no es modifiqui la cota natural del terreny en més o menys 1 metre i en pendents menors d'un 15%.

Es permet la modificació del relleu del sòl quan la intervenció tenguí com a objectiu la restauració d'una pedrera o d'un lloc on s'hagi desfigurat la topografia natural, prèvia autorització per part de l'organisme competent. L'objectiu haurà de ser la restauració del relleu originari o la creació d'una nova forma de relleu, adequada al paisatge del seu entorn, als valors ecològics que l'envolten i a la nova vocació de l'àrea.

6. TANQUES

Es regulen per les disposicions generals aplicables al sòl rústic d'aquest Pla.

Article 294. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP)

1. DEFINICIÓ

1. Són aquells espais transformats majoritàriament per activitats tradicionals i que, pels seus especials valors paisatgístics, es declaren com a tals per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, i que s'inclouen a les determinacions gràfiques d'aquest Pla.

2. L'espai declarat per la Llei 1/1991 com a Àrea Rural d'Interès Paisatgístic al municipi de Maó és el següent:

- Horts de Sant Joan; aquesta zona inclou, exclusivament l'àrea agrícola del Pla des Vergers. La seva protecció obeeix a:
- Valor productiu de les terres agrícoles
- Valor paisatgístic en relació a la ciutat de Maó i vies d'accés
- Valor de conjunt basat en el contrast entre penya-segat, el pla agrícola i la proximitat del port i la ciutat

3. Les característiques que defineixen el Pla des Vergers són:

- la importància de la canalització del torrent des Gorg i el camí paral·lel a aquest com a elements estructurants
- la fragmentació parcel·laria
- el gran nombre d'edificacions
- la tendència a la intensificació agrícola; creació d'hivernacles

4. L'ordenació d'aquests espais, a fi de promoure la conservació i la millora dels recursos paisatgístics, es farà mitjançant plans especials d'ordenació amb les condicions que estableix l'article 60.2 del Pla territorial insular de Menorca i incorporant els següents estudis:

- Les condicions de producció agrícola de la zona, les seves tendències i necessitats actuals
- La subdivisió parcel·laria i les condicions d'accés a les explotacions
- Les edificacions existents, d'ús residencial i d'ús exclusivament agrícola, així com aquelles edificacions d'interès arquitectònic, arqueològic o d'especial rellevància en el lloc.

Tanmateix, s'hauran de respectar les regles que, en relació a la protecció del patrimoni paisatgístic s'estableixen a l'article 62 del Pla territorial insular de Menorca

2. USOS I ACTIVITATS

1. Mentre no es disposi de l'esmentat pla especial aprovat, els usos i les activitats es regulen segons la matriu de l'annex I.

2. Resten condicionats:

- Es podrà exceptuar l'obligació de seguir vies de transports en les conduccions i esteses vinculades a grans instal·lacions, sempre i que s'acrediti l'existència de dificultats tècniques que impossibilitin o desaconsellin l'aprofitament de traçats ja existents.

3. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

1. Les actuacions a les edificacions destinades a ús residencial hauran de respectar les determinacions que, amb caràcter general, es regulen a l'article 274 d'aquestes Normes; i, amb caràcter específic, s'hauran de complir els següents paràmetres:

- Les zones destinades a aparcaments o àrees d'estada no poden superar el 5% de l'àrea de conreu, fins a un màxim de 150 m2.
- L'edifici destinat a ús residencial podrà augmentar el seu volum en un 30%.



- Les actuacions que suposin un increment de la volumetria de l'edificació no podran sobrepassar l'altura reguladora de 7 m.

2. No estan permeses les instal·lacions noves dedicades al cultiu intensiu d'horta o de flor en hivernacles.

3. Els hivernacles existents, d'una grandària màxima de 500 m², tindran caràcter provisional i l'ocupació no podrà superar, en cap cas, el 10%.

4. Qualsevol modificació dels hivernacles existents serà objecte d'un estudi d'integració paisatgística definit a l'article 275.6 d'aquestes Normes. No s'admetran hivernacles dins una distància mínima a menys de 25m. dels barrancs i en pendents majors del 6%.

4. SEGREGACIÓ

No es permet la segregació parcel·laria.

5. TRACTAMENT DEL TERRENY

Es permeten modificacions de la cota natural del terreny fins a 0,5 m. sempre i que no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn.

Article 295. Àrees de Naturals d'Interès Territorial (ANIT)

1. DEFINICIÓ

1. Comprèn aquells terrenys que per raó de la flora i fauna que presenten, han estat classificats com a sòl rústic d'especial protecció pel PTI, a fi de poder assegurar la permanència dels valors esmentats, i que s'inclouen a les determinacions gràfiques d'aquest Pla.

2. L'ordenació d'aquests espais, a fi de promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la conservació i siguin compatibles amb la investigació i la millora dels recursos naturals es farà mitjançant plans especials d'ordenació, amb les condicions que estableix l'article 60.2 del PTI i respectant les regles que, en relació a la protecció del patrimoni paisagístic s'estableixen a l'article 62 del Pla territorial insular de Menorca.

3. Les Àrees Naturals d'Interès Territorial afectats per un índex determinat són les següents:

- Subíndex "b" zones de valor per la seva singularitat visual. Correspon a l'àrea de Formet Nou i de Forma Vell i a les àrees exposades dels Costers Vermells i de Sant Bernat i Santa Teresa.

2. USOS I ACTIVITATS

1. Els usos i les activitats es regulen segons la matriu de l'annex I.

2. Resten condicionats els usos de les àrees afectades pel subíndex "b" zones de valor per la seva singularitat visual, segons el que estableix l'article 283.

3. Resten condicionats:

- a. On la matriu ho permeti, l'equipament sense construcció es permetrà sempre que no suposi cap de les accions següents: la tala d'arbres, la modificació –ni en superfície, ni en composició– de la cobertura vegetal, l'establiment d'instal·lacions fixes, la compactació del sòl, l'extracció de terres, la generació de residus i la modificació del règim hidric actual, ni qualsevol altra acció que no funcioni a favor de les condicions naturals.

- a. On la matriu ho permeti en relació a l'explotació dels recursos primaris:

- a. On es permeti l'activitat ramadera extensiva, la limitació de la càrrega serà d'un màxim d'1,5 unitats ramaderes/hectàrea.

3. CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

1. Les actuacions a les edificacions destinades a ús residencial hauran de respectar les determinacions que, amb caràcter general, es regulen a l'article 274 d'aquestes Normes; i, amb caràcter específic, s'hauran de complir els següents paràmetres:

- Les zones destinades a aparcaments o àrees d'estada no superaran el 6% de l'àrea de conreu, fins a un màxim de 200 m².
- L'edifici destinat a ús residencial podrà augmentar el seu volum en un 30%.

4. SEGREGACIÓ





S'admeten les segregacions o divisions de finques, sempre que es respectin les determinacions que, amb caràcter general, es regulen a l'article 272.

5. TRACTAMENT DEL TERRENY

Es permet alterar el relleu del terreny per millorar l'eficiència agrícola, sempre i que no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn i no es modifiqui la cota natural del terreny en més o menys 1 metre i en pendents menors d'un 15%.

Es permet la modificació del relleu del sòl quan la intervenció tenguí com a objectiu la restauració d'una pedrera o d'un lloc on s'hagi desfigurat la topografia natural, prèvia autorització per part de l'organisme competent. L'objectiu haurà de ser la restauració del relleu originari o la creació d'una nova forma de relleu, adequada al paisatge del seu entorn, als valors ecològics que l'envolten i a la nova vocació de l'àrea.

6. TANQUES

Es regulen per les disposicions generals aplicables al sòl rústic d'aquest Pla.

Article 296. Àrees d'Interès Paisatgístic (AIP)

1. DEFINICIÓ

Comprèn els terrenys on es conjuguen diversos elements naturals i artificials (usos i edificacions) propis del territori menorquí, que juguen un paper important en la definició del paisatge per la seva singularitat visual, classificats com a sòl rústic d'especial protecció pel PTI, a fi de poder mantenir el paisatge, i que s'inclouen a les determinacions gràfiques d'aquest Pla.

2. USOS I ACTIVITATS

1. Els usos i les activitats es regulen segons la matriu de l'annex I.

2. Resten condicionats:

- Es podrà exceptuar l'obligació de seguir vies de transports en les conduccions i esteses vinculades a grans instal·lacions, sempre que s'acrediti l'existència de dificultats tècniques que impossibilitin o desaconsellin l'aprofitament de traçats ja existents.

Article 297. Àrees de Prevenció de Riscs (APR)

1. DEFINICIÓ

1. En atenció als riscos, principalment d'inundació, incendi i erosió i vulnerabilitat d'aqüífers, que s'hi fan presents i a fi d'assegurar-ne la prevenció, es classifiquen com a sòl rústic d'especial protecció en la categoria d'Àrea de Prevenció de Risc, els terrenys que es delimiten, amb aquesta finalitat, a les determinacions gràfiques d'aquest Pla.

2. Als efectes d'aquest Pla, es diferencien les següents àrees:

- àrees de prevenció de riscos d'incendi
- àrees de prevenció de riscos d'inundació
- àrees de prevenció de riscos erosió
- àrees de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers.
- àrees de prevenció de riscos esllavissament

3. En la classe i categoria de sòl a què es refereix el número anterior, només es poden autoritzar els usos que es recullen a la matriu d'usos corresponent de l'Annex I d'aquestes Normes, així com a la matriu corresponent a la categoria de sòl rústic subjacent.

4. Les intervencions públiques i privades incorporaran, als seus criteris de disseny i localització la necessitat de reduir els efectes dels riscos, com ara inundacions, incendis forestals, contaminació d'aqüífers, desprendiments i erosions, i incorporaran les mesures necessàries per a evitar l'increment de la seva incidència en el territori.

5. En compliment de l'art. 18 de la Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les IB (BOIB 50, de 06/04/06), el planejament derivat d'aquest Pla tindrà en compte les mesures de prevenció de riscos i de reducció de l'impacte d'eventuals catàstrofes i calamitats, recollida en el Pla territorial de les Illes Balears en material de protecció civil (PLATERBAL), i estarà obligada a respectar la normativa d'emergències. L'aprovació dels diferents plans derivats seguirà l'especificat en l'art. 18 de la Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears.



2. RISC D'INCENDI

1. L'aprovació, per part de l'Ajuntament de Maó, dels instruments de desenvolupament (UA, PP, PERI, PE) que pretenguin l'ampliació o nova creació d'assentaments urbans en zones o entorns forestals estarà condicionada al fet que els citats plans contenguin la redacció d'un pla d'autoprotecció que contengui les mesures suficients per a garantir la seguretat de les persones i béns que s'hi estableixin. Caldrà, així mateix, un informe favorable de la Direcció General d'Emergències. L'Ajuntament de Maó verificarà el compliment dels plans d'autoprotecció, els continguts dels quals comprendran com a mínim, l'establert en el punt 1.7 del Pla especial d'emergències contra el risc d'incendis forestals, aprovat per Decret 41/2005, de 22 d'abril (INFOBAL). En zones edificades o limítrofs o interiors a àrees forestals, hauran de tenir en compte el document bàsic de seguretat en cas d'incendi (DB-SI) del CTE de l'edificació, l'apartat 1.2, entorn dels edificis de la secció SI-5, intervenció dels bombers.

2. Per tal de minimitzar el risc d'incendi forestal, d'acord amb allò establert al Decret 101/1993, de 2 de setembre, s'haurà de fer net una faixa perimetral a la zona confrontant entre la construïda i la forestal, de 50 m d'amplària, i procedir a la retirada de les restes vegetals generades per la tala d'arbrat (si escau), en un termini màxim de 10 dies, i totes les restes s'hauran de retirar en un màxim de 20 dies des de que s'hagin generat.

3. Els plans i programes que estiguin subjectes al procediment d'avaluació d'impacte ambiental estratègica, d'acord amb la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental estratègiques de les Illes Balears, hauran de tenir en compte les mesures previstes per a prevenir, reduir i, en la mesura que sigui possible, compensar qualsevol efecte que sigui negatiu en el medi ambient, incloent-hi l'efecte sobre l'augment de risc d'incendis forestals.

4. A fi de millorar la seguretat de les edificacions que no tinguin continuïtat amb la trama urbana i que estiguin situades dins l'entorn de terreny forestal davant els riscos d'incendi, tant exogen com endogen, s'hauran de respectar les següents mesures:

- Prèvia consulta a la Conselleria de Medi Ambient, si es considera oportú per a evitar el risc d'incendi, i tenint en compte l'impacte sobre la vegetació, a les zones de risc alt d'incendi els vials d'accés als nuclis habitats hauran de comptar amb una faixa de protecció d'amplària mínima de 20m a banda i banda del vial.
- Les urbanitzacions de nova construcció hauran de comptar amb un vial exterior de circumval·lació, equipat amb hidrants normalitzats, separats entre si un màxim de 200 m. A l'exterior de citat vial ha comptar-se amb la corresponent faixa perimetral de defensa.
- Totes les xemeneies de les construccions han de comptar amb mataguspaires i, preferentment, estaran protegides amb una malla metàl·lica de diàmetre de llum inferior a 1 cm.
- Cal conservar, com a eficaços tallfocs, les parets seques i la xarxa de camins rurals, així com dissenyar i establir "faixes auxiliars" de dimensions concordes amb els camins i les característiques de la vegetació circumdant.
- Cal mantenir i restaurar els pous de proveïment existents en aquestes àrees de risc forestal.
- A zones enjardinades o espais lliures en llocs que confrontin amb terreny forestal, i en el cas que s'implantin elements vegetals, s'utilitzaran espècies pròpies de l'entorn, que siguin poc pirofites i que mantinguin alts nivells d'hydratació al llarg de l'estiu. S'ha d'evitar la utilització de material inflamable com ara plàstics.

3. RISC D'INUNDACIÓ

1. Les àrees de prevenció de risc d'inundacions són àrees de terreny pla situades en els laterals d'algun dels torrents, zones humides, albufera o llacunes susceptibles, per la seva cota topogràfica i natural del substrat geològic, de risc d'inundació després de forts episodis plujosos.

2. Per a la prevenció i reducció, si escau, del risc d'inundació a les zones localitzades en les determinacions gràfiques corresponents, s'ha de mantenir lliure de qualsevol ocupació el desguàs dels torrents i la resta d'elements que concentren l'escorrentia superficial, prohibint o regulant de forma restrictiva els usos d'edificació, productius i públics a les zones de risc identificades.

3. En les zones detectades per risc d'inundació, segons el Pla especial per fer front al risc d'inundacions (INUNBAL), cal establir mesures de protecció de persones i béns adequades per tal de pal·liar els riscos que comporta la implantació d'àrees amb població en una zona inundable.

4. Els planificadors o promotors que desenvolupin planejament derivat en zones detectades de risc d'inundació han d'efectuar els corresponents estudis hidrològics d'inundació i han d'incorporar-ne les mesures al planejament. La interpretació dels riscos d'inundació derivats i l'adequació de les mesures de protecció i correctores que impliquen aquests estudis hidrològics quedaran pendents de revisió per part de la Direcció General d'Emergències i la resta d'organismes competents.

5. Estarà subjecte a les següents limitacions:

a) Queda prohibida, d'acord amb l'article 78.1 del PHIB, la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per, la seva localització o disseny pugui actuar com un dic al curs de les aigües, i puguin provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades

específicament a controlar els processos d'inundació.

b) El disseny de les infraestructures lineals, segons el tipus d'obra de què es tracti, hauran d'incorporar, adequadament dimensionats, els passos d'aigua necessaris per a permetre la circulació de les aigües, fins i tot en les més grans crescudes previsibles. Els plans de manteniment de les esmenades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos, que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir el pas del cabal dissenyat.

c) En cap cas s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

d) Les obres a realitzar a les zones de servitud per a ús públic i policia dels canals dels torrents serà d'acord amb allò que s'assenyala a l'article 105 d'aquestes Normes.

e) Els projectes de sol·licitud de llicència urbanística a sòl urbà, d'acord amb l'article 77.5 del PHIB, hauran d'elaborar els estudis hidràulics i hidrològics corresponents i, si s'escau, incorporar els criteris de disseny i localització de les mesures correctores necessàries per reduir i evitar el risc d'inundacions. A més, serà necessària, fins a la delimitació i ordenació de les zones inundables, segons l'article 77 del PHIB i d'acord amb l'article 78, l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

4. RISC D'EROSIÓ

Sense perjudici de la regulació que li sigui d'aplicació, per la categoria de sòl subjacents a l'objecte de reduir els processos erosius per mitjà d'intensificació d'iniciatives per conservació de sòls i suport a la regeneració de la coberta vegetal natural a les zones de vocació forestal a les àrees de prevenció de riscos d'erosió que resulten de les determinacions gràfiques d'aquest Pla, s'han d'observar les següents regles:

- Es prohibeix la rompuda en els terrenys de pendent fort.
- La repoblació forestal s'ha de fer amb espècies autòctones i amb introducció i difusió de comunitats arbustives i herbàcies pròpies de la vegetació insular.

5. RISC D'ESLLAVISSAMENT

1. Amb independència de la regulació que sigui d'aplicació per a la qualificació del sòl, estaran prohibits els usos que impliquin permanència o afluència continuada de persones.

2. Els projectes de les edificacions a situar en aquestes àrees inclouran un estudi geomorfològic que inclourà mesures a prendre per minimitzar el risc.

6. RISC DE CONTAMINACIÓ D'AQUÍFERS

1. Per tal de prevenir el risc caldrà preveure i, si s'escau, corregir el risc de contaminació dels aquífers, d'acord amb les mesures que dicti la Conselleria de Medi Ambient, de conformitat amb el que estableix el Reial decret 1/2001, de 20 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües, el Pla hidrològic de les Illes Balears i els desenvolupaments que es derivin de l'esmentat Pla hidrològic.

2. A les zones delimitades com a àrees de risc de contaminació d'aquífers en els plànols corresponents s'hi evitarà l'ús de substàncies contaminant i d'abocaments inadequats, a la vegada que s'hi aplicaran les millors tècniques disponibles en el mercat per a la depuració abans de l'abocament. Per als habitatges unifamiliars situats a les zones descrites, el sistema d'evacuació d'aigües fecals serà individual i mitjançant fossa sèptica o depuradora completament homologada i estanca, d'acord amb allò previst a l'article 261 d'aquestes Normes.

7. ALTRES

Els usos dels terrenys que envolten les instal·lacions afectades per la Normativa SEVESO, RD 1254/1999, de 16 de juliol, pel qual s'aproven mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en els quals intervinguin substàncies perilloses, podran quedar afectats pel Pla d'emergència exterior (PEE) que han de disposar les esmentades instal·lacions, a l'objecte de prevenir i controlar les conseqüències d'un greu accident sobre la població, el medi ambient i els béns que se'n poguessin veure afectats.

Article 298. Àrees de Protecció Territorial (APT)

1. DEFINICIÓ

1. Comprèn les àrees pròximes a la costa i a les infraestructures que exerceixen la funció de connector biològic per a la connexió d'espais protegits, que es classifiquen com a sòl rústic d'especial protecció, en la categoria d'Àrea de Protecció Territorial, que és compatible amb la simultània adscripció a qualsevol de les restants categories previstes a l'esmentada classe de sòl i que s'inclouen a les determinacions gràfiques d'aquest Pla.

2. Les Àrees de Protecció Territorial es corresponen amb:

- Els terrenys compresos en la franja de 500 metres mesurada des del límit interior de la ribera del mar, excepte les zones portuàries de titularitat estatal o autonòmica, la projecció ortogonal posterior de la zona de serveis dels ports cap a l'interior, el sòl urbà i urbanitzable existent en el moment d'entrada en vigor de les Directrius d'ordenació territorial i les seves projeccions ortogonals posteriors cap a l'interior, tal i com es delimita en les determinacions gràfiques d'aquest Pla.
- Els terrenys compresos en les franges definides per dues línies longitudinals, paral·leles a les arestes d'esplanació de les carreteres, segons s'estableix a l'art. 19.1.e.2) de les Directrius d'ordenació territorial i es delimiten a les determinacions gràfiques d'aquest Pla:

La distància d'aquestes serà de 18 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària, i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes locals o rural, segons allò que preveu la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, llevat que es tracti de travessies.

No obstant, en la carretera Me-1 de la xarxa primària el PGOU estableix una protecció de 21 m.

2. USOS I ACTIVITATS

Aquestes àrees es regulen per allò que disposen les respectives legislacions sectorials (Carreteres i Costes) i la matriu de l'annex I.

CAPÍTOL III. PLANS ESPECIALS EN SÒL RÚSTIC

Article 299. Classificació dels plans especials en sòl rústic

Sense perjudici dels PE d'ordenació de les ANEI incloses en el municipi, el PGOU estableix els següents àmbits en sòl rústic per desenvolupar mitjançant un PE:

PE 1 Equipament i serveis a Circumval·lació

PE 2 Equipament i serveis a la variant de la carretera de Sant Lluís

PE 3 Equipament i serveis a Bintaufa Vell

PE 4 Entorn de La Salle

PE 5 Protecció del quadrant de Llucmaçanes

PE 6 Illa del Rei

PE 7 La Mola

Article 300. Contingut dels plans especials

Sense perjudici d'allò disposat a l'article 14 d'aquestes Normes, els PE que es redactin en sòl rústic que, per assolir els objectius establerts per aquest Pla possibilitin noves edificacions, hauran d'incorporar criteris d'integració paisatgística dels edificis, a fi de justificar que s'opta per aquella alternativa amb el menor impacte visual possible, així com també s'hauran respectar les altres regles que en relació a la protecció del patrimoni paisatgístic, s'estableixen a l'article 62 del Pla territorial insular de Menorca.

Els Plans Especials hauran d'incorporar els béns del patrimoni històric existents en el seu àmbit així com les mesures de protecció adequades o una classificació del sòl compatible amb la seva protecció.

Article 301. PE 1: Equipament i serveis a Circumval·lació

1. OBJECTIU

L'avinguda Màrius Verdaguer pot donar servei a noves funcions urbanes en el seu marge ponent, desaprofitat actualment. Aquest lloc, de topografia accidentada, està marcat pels rastres d'una urbanització fallida, anterior als anys de referència del PGOU 1987. L'avinguda de Màrius Verdaguer (que encara apunta, radial, a Andrea Doria, afeblida però, per la construcció de les rondes) i els vials recargolats que trinxen la veïna Sínia d'es Muret, són els signes més permanents d'aquest intent.

La futura ordenació haurà de recolzar el nou barri en construcció a Sínia Morera i el CEIP Verge del Carme amb uns nous equipaments educatius amb llinda. Per això caldrà modificar la posició de l'àrea d'aparcament públic, fent-la més accessible, així com la previsió d'accés

al nou equipament docent.

Caldrà tenir màxima cura respecte a l'impacte paisatgístic del projecte i en relació a aquells béns de patrimoni històric que puguin quedar afectats i en facilitar la continuïtat dels passos per a vianants i dels camins rurals.

El desenvolupament d'aquest sector haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigida a la prevenció de risc d'inundacions d'acord amb la delimitació del Pla especial per fer front als riscos d'inundacions (INUNBAL).

2. PARÀMETRES AMB CARÀCTERS ORIENTATIUS

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Viari	V	1.645	12,10
Aparcament i estacions	aA	886	6,50
Equipament	Eq. Ed	9.729	71,40
Espais lliures	Jp	1.362	10
TOTAL SISTEMES		13.622	100
TOTAL UNITAT		13.622	100

3. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: obtenció de sòl a càrrec dels excedents d'aprofitament del sòl urbanitzable
- Un sol polígon d'actuació
- Desenvolupament: segon quadrienni

Article 302. PE 2: Equipaments i serveis a la variant de la carretera de Sant Lluís

1. OBJECTIU

El nou eix viari previst com a reserva (Rv) en direcció Sant Lluís, entre la Ronda de Maó (RM) i el límit de terme, defineix el futur aparador privilegiat d'un futur conjunt de grans equipaments de rang insular (l'Aeroclub de Menorca, l'Hipòdrom i el Centre d'Inserció Social), els quals passaran a tenir façana sobre el nou eix.

És en aquest sentit que l'objecte del Pla especial serà establir les reserves necessàries per a l'ordenació dels recintes i els seus accessos.

El desenvolupament d'aquest sector haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigida a la prevenció de riscos incendis forestals, d'acord amb la delimitació del Pla especial per fer front als riscos d'incendis forestals (INFOBAL).

Atès que dins l'àmbit hi ha parcel·les amb activitat i edificacions existents, mentre no es desenvolupi i no sigui vigent el PE restaran fora d'ordenació només els àmbit afectats per la reserva viària.

2. PARÀMETRES ORIENTATIUS

- Superfície total: 186.151 m2
- Els paràmetres es fixaran en el moment de desenvolupar la iniciativa de planejament derivat

3. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: expropiació
- És un sol sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Previsió de desenvolupament: segon quadrienni

Article 303. PE 3: Equipament i serveis a Bintaufa I

1. OBJECTIU

Àmbit de planejament que actualitza una previsió anterior, segons la qual podria ser un lloc de concentració de determinats serveis destinats a usos esportius, per tal de poder construir-hi les instal·lacions esportives necessàries per als municipis de Maó, es Castell i Sant Lluís.

El desenvolupament del Pla haurà de definir l'ordenació dels equipaments esportius, els usos, els accessos, aparcament i altres edificis complementaris a les activitats esportives.

El desenvolupament d'aquest sector haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigida a la prevenció de riscos incendis forestals, d'acord amb la delimitació del Pla especial per fer front als riscos d'incendis forestals (INFOBAL).

2. PARÀMETRES ORIENTATIUS

- Superfície total: 149.611,75 m²
- Els paràmetres es fixaran en el moment de desenvolupar la iniciativa de planejament derivat

3. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: expropiació
- És un sol sector que es pot desenvolupar en diverses unitats d'execució
- Previsió de desenvolupament: primer quadrienni

Article 304. PE 4: Entorn de La Salle

1. OBJECTIUS

La recent incorporació de la Ronda de Maó (RM) a la carretera de Sant Lluís es completarà amb una mesura puntual de millora de l'entorn del col·legi La Salle per tal de transformar les avingudes (principalment l'av. Mediterrània) de vies ràpides a avingudes urbanes.

Es proposa un tractament integrat des de la carretera de Sant Climent fins al nou nus de la Ronda de Maó proposant l'ordenació dels accessos a l'escola i als eventuais desenvolupaments d'usos d'interès social en proximitat. En aquest context es podran estudiar les millores a la rotonda enfront del col·legi La Salle per bé que és una decisió que només es podria contemplar en el moment que hi hagués les condicions de seguretat imprescindibles.

A la rotonda de l'hospital s'estudiaran mesures de pacificació del trànsit, amb mecanismes per descongestionar, si fos possible, una part dels itineraris de pas del trànsit que, a hores d'ara, es concentra a la rotonda de La Salle.

L'àmbit del PE incorpora totes les parcel·les aïllades entre el recinte de La Salle consolidat i el límit de sòl urbà, per tal de fer coherents les decisions d'encaix de sistemes, tot i procurant fer les mínimes afectacions possibles.

No obstant, mentre no es desenvolupi i no sigui vigent el PE, les parcel·les amb edificacions d'ús residencial existents dins l'àmbit restaran fora d'ordenació.

El nou pla no implica la requalificació dels sistemes parcel·laris afectats per l'àmbit ni molt menys la continuïtat del SUP Santa Maria, ni dels seus carrers.

El desenvolupament d'aquest sector haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigida a la prevenció de risc d'inundacions d'acord amb la delimitació del Pla especial per fer front als riscos d'inundacions (INUNBAL).

2. PARÀMETRES ORIENTATIUS

- Superfície total: 93.488 m²
- Els paràmetres es fixaran en el moment de desenvolupar la iniciativa de planejament derivat

3. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: expropiació
- És un sol sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini d'execució: primer quadrienni

Article 305. PE 5: De protecció del Quadrant de Llucmaçanes

1. OBJECTIUS

El Pla general, en adaptació al PTI, atorga la categoria de nuclis rurals als terrenys en sòl rústic constituïts per parcel·les amb accés des dels camins de na Ferranda i de Baix, respectivament, en els territoris pròxims a Llucmaçanes, qualificant-los com a tals (NR) en les determinacions gràfiques del Pla i establint la seva regulació a les normes.

L'objectiu del pla especial és donar compliment a la necessitat de definició més acurada dels fragments territorials que resten fora d'altres delimitacions (la ja esmentada, la del sòl urbà corresponent al poble de Llucmaçanes i la derivada de les reserves per sistemes generals),

perquè és previsible que aquests entorns es vegin sotmesos, en el futur, a fortes sol·licituds.

A l'empara de l'article 26.2 d'aquestes Normes, en aquest àmbit, es podrà formular un PE de protecció del paisatge, cultius, boscos, de millora del medi ambient rural, o de protecció d'infraestructures i vies de comunicació.

Es preveu la possibilitat de desenvolupar un únic Pla especial, però, en funció de les circumstàncies futures i de criteris de gestió, es pot contemplar la seva descomposició en diversos plans especials, diacrònics, que tinguessin l'objecte comú d'actuar amb els criteris i estratègies establerts a tot el quadrant, però que es poguessin formular com PE de protecció sectorials.

Atesa la naturalesa proteccionista del PE, les finques afectades en aquest àmbit de protecció, i mentre no es realitzi el Pla especial de protecció, podran desenvolupar els usos i activitats que, per a la categoria de sòl rústic corresponent, determinen aquestes Normes. En cap cas els edificis existents queden en fora d'ordenació, excepte els afectats per sistemes generals.

El desenvolupament d'aquest sector haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigida a la prevenció de riscos d'incendis forestal d'acord amb la delimitació del Pla especial per fer front als riscos d'incendis forestals (INFOBAL).

El desenvolupament d'aquest sector haurà de tenir en compte les estratègies de planificació dirigida a la prevenció de risc d'inundacions d'acord amb la delimitació del Pla especial per fer front als riscos d'inundacions (INUNBAL).

2. PARÀMETRES ORIENTATIUS

- Superfície total: 1.177.659m²
- Els paràmetres es fixaran en el moment de desenvolupar la iniciativa de planejament derivat

3. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Iniciativa municipal
- És un sol sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Previsió de desenvolupament: primer quadrienni

Article 306. PE 6: Illa del Rei

1. OBJECTIUS

El PGOU defineix a l'illa del Rei del port de Maó, de propietat pública (Ajuntament de Maó), un àmbit que serà objecte d'un PE que permeti:

- definir aquells àmbits mínims per a usos públics, tenint en compte una hipotètica proposta de concessió del recinte.
- mantenir expedit el pas lliure que fa d'eix entre els dos espigons a banda i banda de l'illa
- mantenir l'accés públic i lliure a tota la franja litoral de l'illa

Dins el sector s'integra un bé d'interès del patrimoni arquitectònic catalogat, l'antic hospital militar (fitxa T-23/1), així com l'edifici construït amb posterioritat, situat vora la basílica paleocristiana, que queda fora de l'àmbit del PE i que gaudeix de la categoria de Bé d'interès cultural (IDR-01). També s'inclou el bé etnològic del moll d'accés (IDR-E01).

El PE que desenvolupi aquest àmbit haurà de donar compliment a les següents condicions:

- Al estar aquest àmbit en la categoria de sòl d'Alt Nivell de Protecció (AANP), resta prohibida la construcció de qualsevol edificació i es dona total prioritat a la rehabilitació de l'edifici principal de l'hospital.
- Per la naturalesa de la situació, el PE tindrà un important component de pla d'usos en el qual caldrà demostrar la viabilitat del projecte que es proposi respecte a la fàbrica arquitectònica, la qual és l'objecte d'interès públic de rehabilitació, conservació i posada en valor, perquè pertany a la imatge que identifica la ciutat.
- Només es poden autoritzar usos permanents culturals, medi ambientals i educatius i aquells usos que no contradiguin la legislació urbanística vigent en aquesta qualificació de sòl.
- Haurà de tenir en compte el que disposen els articles 24, 25 i 27 de la Llei de Costes, per a les servituds de protecció i trànsit i l'article 30 per a la zona d'influència.

2. PARÀMETRES ORIENTATIUS

QUALIFICACIÓ	CLAU	SÒL (m2)	%
Equipament genèric	Eq. alt	7.514	45,43



Espais lliures	Jp	9.026	54,57
TOTAL SISTEMES		16.540	100,00
TOTAL UNITAT		16.540	100,00

3. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: cooperació
- Sector que s'ha de desenvolupar en un sòl polígons d'actuació
- Termini d'execució: segon quadrienni

Article 307. PE 7: La Mola

1. OBJECTIUS

La Mola gaudeix de la categoria de Bé d'interès cultural (BIC) per manament de la Llei 16/1985, del patrimoni històric espanyol, sense delimitació de l'entorn de protecció.

Actualment, el conjunt de la Mola (la Mola i la bateria del clot) s'inclou en els següents registres de BIC:

organismes	codi
Ministeri de Cultura	R-I-51-0008558-00000
	R-I-51-0008559-00000
Govern de les Illes Balears	7032-2-2-51-002452-0
	7032-2-2-51-002453-0
Consell Insular de Menorca	7032-51-000968-MOA-A01
	7032-51-000969-MOA-A02

El Pla defineix un àmbit fortament marcat pel seu valor patrimonial, com s'ha esmentat anteriorment, objecte d'un Pla especial de protecció que permeti definir les vocacions i oportunitats funcionals futures com a equipament.

Per història, dimensió i tinença, el seu futur es projecta en escenaris que depassen les capacitats de decisió locals i el servei directe i exclusiu a la comunitat de l'illa. Però això no és inconvenient perquè la ciutat de Maó no deixi d'exercir la seva influència i cooperació en totes les decisions que, com aquesta, tenen una dimensió general, però també un impacte local.

En atenció a aquesta circumstància, la legislació urbanística reconeix la necessitat de tramitar les iniciatives en forma de PE, d'acord amb principis de col·laboració entre administracions i segons els procediments comuns. No obstant, d'acord amb Llei 12/1998, de patrimoni històric de les Illes Balears, i la Llei 16/1985, de patrimoni espanyol, prèvia a l'elaboració del PE serà necessari declarar la Mola com a conjunt històric.

El seu posterior desenvolupament haurà de tenir en compte el que disposen els articles 24, 25 i 27 de la Llei de Costes per a les servituds de protecció i trànsit i l'article 30 per a la zona d'influència.

2. CONDICIONS DE GESTIÓ

- Sistema d'actuació: cooperació
- Sector que es pot desenvolupar en diversos polígons d'actuació
- Termini d'execució: segon quadrienni

TÍTOL VUITÈ. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS COMUNES

Article 308. Catàleg de protecció del patrimoni històric

1. El Catàleg de protecció del patrimoni històric agrupa en diferents catàlegs els béns que integren el patrimoni històric del municipi, segons la tipologia a què pertanyen: arquitectònic, arqueològic, etnològic i paleontològic.

2. En compliment de la Llei 12/1998, de patrimoni històric de les Illes Balears, la revisió del PGOU incorpora: el Catàleg de patrimoni arqueològic, el Catàleg de patrimoni etnològic i el Catàleg de patrimoni paleontològic. El Catàleg de patrimoni arquitectònic va ésser aprovat definitivament en data 24 de juliol de 1992 i es manté vigent. En aquesta revisió s'adjunten a l'Annex IV unes fitxes modificades d'aquest darrer Catàleg i que s'enumeren a l'article següent.

CAPÍTOL II NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC**Article 309. Patrimoni arquitectònic**

1. Comprèn, als efectes d'aquestes Normes, les edificacions, conjunts edificats i agrupacions de major interès històric i arquitectònic, situats en sòl urbà, urbanitzable i sòl rústic, inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic municipal, aprovat definitivament en data 24 de juliol de 1992.

2. Com a conseqüència de la proposta de revisió del PGOU i de les determinacions d'aquestes Normes, a continuació es relacionen les fitxes de l'esmentat Catàleg que es veuen modificades puntualment i que s'incorporen a l'Annex IV d'aquestes normes:

- Fitxa M-5/1, Fàbrica Jover i Carreras:

Es modifica la protecció proposada en una part del jardí posterior. L'àmbit de protecció de l'esmentat edifici serà el corresponent al qualificat com a sistema d'equipament (Eq.) en els plànols d'ordenació del sòl urbà i li serà d'aplicació la protecció proposada en el Catàleg.

- Fitxa M-14/2, Casa Sancho, caseta de vinya i jardí:

Es modifica l'àmbit de la fitxa del Catàleg. Queda exclosa de l'àmbit la part de l'hort qualificada com a sistema viari en els plànols d'ordenació de la UA 5; la resta de jardí queda subjecta a la protecció proposada a la fitxa del Catàleg.

- Fitxa M-15/20, Quarter d'Infanteria:

Es modifica la fitxa de conformitat amb els objectius de la proposta del PERI 1: S'Esplanada, del PGOU, establint com a protecció proposada la conservació del volum i les façanes de l'edifici i del seu entorn frontal immediat.

- Fitxa M-19/5, Casa Sínia d'en Frare:

Es modifica l'àmbit de la fitxa del Catàleg. Queda exclòs de l'àmbit el tram final del jardí davant de la casa, més proper a l'equipament esportiu; la resta del jardí i la casa queden subjectes a la protecció proposada a la fitxa del Catàleg.

- Fitxa M-22/2, Quarter de Santiago:

Del conjunt d'edificis militars catalogats queden exclosos de protecció, d'una banda, l'edifici de casernes objecte de demolició en el moment de l'execució de la urbanització de l'UA2a-UA2b, i l'extensió de l'edifici de postguerra alineat a J.A. Clavé. Resten subjectes a protecció del Catàleg la primera nau que es va construir a l'avinguda J.A. Clavé i els edificis en forma de U que conformen el pati posterior. Es manté la protecció proposada per aquests edificis tal com preveia el Catàleg.

- Fitxa M-25/3, Fàbrica Codina:

Es modifica la fitxa en els següents aspectes:

- l'àmbit de protecció de l'esmentat edifici serà el corresponent al qualificat com a sistema d'equipament (Eq.), i li serà d'aplicació la protecció proposada en el Catàleg
- la nau lateral de l'edifici principal construïda amb posterioritat i grafiada als plànols normatius de la UA 7 com de zona 2e, resta subjecta a la següent protecció: es permet un aprofitament privatiu per a l'ús residencial i equipament, condicionat al manteniment i rehabilitació de la façana.

3. En qualsevol cas, les obres a realitzar en els béns catalogats hauran de donar compliment a la normativa prevista al Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic, així com a la Llei 12/1998, del patrimoni històric de les Illes Balears.

CAPÍTOL III. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC**Article 310. Definició del patrimoni arqueològic**

Integren el patrimoni arqueològic, els béns mobles i immobles en els quals concorren alguns dels valors previstos a l'article 1 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, l'estudi dels quals requereix l'aplicació de la metodologia arqueològica, hagin estat o no extrets i tant si es troben a la superfície com en el subsòl; en el mar territorial o en la plataforma continental. Formen part, així mateix, d'aquest patrimoni els elements geològics i paleontològics relacionats amb la història de la Humanitat i les mostres ecoarqueològiques extretes de jaciments arqueològics que no hagin estat destruïdes un cop analitzades científicament.

Article 311. Regulació

1. Les zones i elements d'interès arqueològic del municipi de Maó estaran sotmeses a les determinacions de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, i, en especial, a les del seu títol III. Integren el patrimoni arqueològic del terme municipal de Maó, als efectes d'aquestes Normes, els jaciments inclosos en el Catàleg de protecció arqueològica que s'adjunta, com a document annex, a aquest Pla.

2. Tanmateix, en el municipi de Maó es localitzen zones i/o monuments declarats Bé d'Interès Cultural, l'entorn de protecció dels quals no està delimitat, per la qual cosa l'Ajuntament promourà la redacció dels plans especials de protecció o l'instrument urbanístic de protecció assenyalat a l'article 36 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

3. En qualsevol cas, els elements catalogats o aquells que es puguin descobrir queden sotmesos a les normes de protecció que determina el Catàleg.

CAPÍTOL IV. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ETNOLÒGIC**Article 312. Definició del patrimoni etnològic**

Formen part del patrimoni etnològic els llocs i els béns mobles i immobles, així com també els coneixements i les activitats que són o han estat expressió rellevant de la cultura tradicional del poble en els aspectes materials, econòmics, socials o espirituals.

Article 313. Regulació

1. Les zones i elements d'interès etnològic del municipi de Maó estaran sotmeses a les determinacions de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, i, en especial, a les del seu títol IV.

2. Tanmateix, en el municipi de Maó es localitzen zones i/o monuments declarats Bé d'Interès Cultural, l'entorn de protecció dels quals no està delimitat, per la qual cosa l'Ajuntament promourà la redacció dels plans especials de protecció o l'instrument urbanístic de protecció assenyalat a l'article 36 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

3. En qualsevol cas, els elements catalogats o aquells que es puguin descobrir queden sotmesos a les normes de protecció que determina el Catàleg.

CAPÍTOL V. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI PALEONTOLÒGIC**Article 314. Definició del paleontològic i regulació**

1. Integren el patrimoni paleontològic del terme municipal de Maó tots els jaciments inclosos a la Carta Paleontològica elaborada pel Servei de Patrimoni Històric del Consell Insular de Menorca, incorporada a aquest Pla com a Catàleg de protecció del patrimoni paleontològic.

2. Les zones i elements d'interès paleontològic estaran sotmeses a les determinacions de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, i, en especial, a les del seu títol III.

3. En qualsevol cas, els elements catalogats o aquells que es puguin descobrir queden sotmesos a les normes de protecció que determina el Catàleg de patrimoni arqueològic.

DISPOSICIONS ADICIONALS**PRIMERA. La Comissió d'Arquitectura de la Ciutat**

L'Ajuntament podrà crear, per mitjà del procediment administratiu corresponent, la Comissió d'Arquitectura de la Ciutat de Maó, que tindrà, entre d'altres funcions que es considerin convenientes, la de dictaminar sobre interpretacions i casuística singular que es presentin en l'aplicació d'aquestes Normes. Les seves opinions tindran caràcter consultiu. Li correspondrà, també, de promoure l'actualització i interpretació d'aquestes Normes.

SEGONA. Ordenances

La regulació sobre la classificació i procediment d'atorgament de les llicències i els aspectes d'execució, seguiment i finalització de les obres s'estableix en defecte de les ordenances municipals. L'Ajuntament podrà aprovar ordenances que ampliin aquesta regulació.

TERCERA. Protocol per a projectes urbans



En determinades situacions es podrà obrir expedient de projecte urbà: en projecte d'urbanització i de re-urbanització, siguin de gestió pública o privada, estudis de detall, projectes d'edificació per a la realització de sistemes: d'equipament, de serveis tècnics, de espais lliures urbans, portuaris, aeroportuaris, plans parcials i plans especials i PERI.

Els projectes adscrits al protocol dels projectes urbans tenen les següents especificitats:

- en la documentació que s'aporti s'ha de demostrar el tractament integral del nou ús o del que es proposa respecte a l'espai restant o entorn, en particular el conjunt de qüestions relacionades amb l'espai públic
- és obligatori que l'autoria del projecte i de la direcció de l'obra siguin a càrrec de professionals que acreditin estudis oficials que incorporin l'àrea de coneixement "urbanisme" (i com a director de l'equip si es tracta de situacions pluridisciplinars)
- sempre que es tracti de la iniciativa pública -i en cas d'externalitzar el projecte-s'estarà subjecte a un previ concurs d'idees (que pot ser només de mèrits, en els casos de projectes de menor envergadura)
- la Comissió d'Arquitectura de Maó vetllarà per la millor interpretació en cada cas.

En cap cas aquests projectes urbans poden modificar les determinacions fixades en aquestes Normes i que s'han de desenvolupar pel respectiu instrument de planejament.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA. Planejament anterior

1. A l'entrada en vigor del present PGOU, aquells sectors i polígons que ja estaven delimitats i amb instruments de planejament i/o equidistribució ja aprovats definitivament no queden derogats i continuen regulant-se per la seva normativa pròpia dels instruments urbanístics que a continuació s'enumeren :

- Estudi de Detall de l' antiga UA2a - UA2b "Quarter de Santiago" (AD 29.4.2003, AD 28.7.2005) que regula la zona residencial (clau 7).
- Estudi de Detall del Sector CATISA (AD 25.10.2007) que regula la zona residencial (clau 3) i l'equipament Eq. Ed/Eq. Es/Eq. C+C+A/Eq. S+Ss
- PERI "Sínia des Muret" (AD 1.6.1998, modificació AD 25.9.2006) que té per objecte desenvolupar l'ordenació del Pla.
- PERI "Villa Luisa"(AD 18.2.2008) que regula l'àmbit qualificat d'equipament.
- Estudi de Detall Baixamar (AD 16.5.2002): regula la zona 2 M compresa entre els números 73-333 del Moll de Llevant.
- Estudis de detall de la UA 1 "Cronista Riudavets": regula la zona 5 del sector:
 - Illa A del c/ Fornells (AD 13.3.1997)
 - Illa B del c/ Fornells, 41-67 (AD 15.6.2000, modificació AD 27.9.2007)
 - Illa C i D c/ Fornells, 69-87 i 69-103 (AD 29.4.2003, modificació AD 30.1.2006)
 - Illa E c/ Alcúdia, 4-24 (AD 9.10.1997)
 - Illa F c/ Alcúdia 3-23 (AD 9.10.1997)
 - Illa G c/ Valldemossa 4.24 (AD 10.2.1999 modificació AD 16.12.1999)
 - Illa H c/ Valldemossa 3-23 (AD 25.9.2003)
 - Illa I (AD 27.4.1995)
- Estudis de Detall del Sector UP1a/UP1b "Passeig de Circumval·lació i Sínia Costabella":
 - Passeig de Circumval·lació, Febrer Cardona, Ramón y Cajal (AD 13.2.2003).
 - Passeig de Circumval·lació illeta 2.1, polígon 1, c/ Febrer i Cardona, 1 a 11 (AD 26.9.2002)
 - Passeig de Circumval·lació, Sínia Costabella EE-1 (AD 20.5.1999) i modificació (AD 18.12.2002)
 - Passeig de Circumval·lació c/ Vicenç Albertí, illeta 3.1 (AD 29.4.2003).
- Estudi de Detall sector UA11 "plaça Eivissa" que regula la zona 5 del c/ Capdepera (AD 11.2.1993)
- Estudi de Detall UA 8 "Front Portuari" (AD 30.10.2002)





- Estudi de Detall UA 9 “Colarsega” (AD 4.11.2004)
- Pla Especial de l'àrea esportiva de Bintaufa I (AD 20.09.2010)
- Pla Parcial d'Ordenació del Sector UP3, carretera de Sant Lluís (AD 18/04/2011)

2. A l'entrada en vigor del present PGOU queden modificats puntualment els planejaments aprovats amb anterioritat, en els termes que a continuació s'expressen:

- Ordenances generals reguladores de les condicions de parcel·lació, edificació i ús del Polígon Industrial de Maó (AD 14.2.2001) incorporades a l'ANNEX III de les Normes: Les condicions d'ús de POIMA I,II,III fases queden regulades per l'article 221.
- Estudi de detall de UA6 “Sinya Morera” (AD 27.7.1990 i AD 29.9.2005): Es modifica de forma puntual l'ED a l'objecte de permetre una vorera de dimensions adequades a l'avinguda Francesc Femenies tal i com es determina a l'article 198 de les Normes. Els solars pendents de construir sobre l'esmentada avinguda hauran de deixar lliure, construïda i urbanitzar una vorera suplementària, a l'interior del sector de planejament, d'amplària constant de 5,60 m tot al llarg de l'avinguda. Les plantes baixes sobre aquesta vorera no es podran destinar a ús residencial.
- Estudi de detall PA3 “Sa Punta” (AD 17.12.1998, modificació AD 11.5.2008): Es modifica de forma puntual l'ED, tot definint l'adscripció tipomorfològica d'una àrea d'aquest planejament derivat no executada. L'objectiu és aplicar al fragment de l'illa més oriental d'aquest àmbit (compresa entre el Passeig Marítim, avinguda Fort de l'Eau) la mateixa qualificació de la resta de l'illa (subzona 4B cases bi-familiars.). Aquesta subzona 4B es regularà per allò previst al capítol V d'aquestes Normes, la resta del sector PA3 Sa Punta continuarà regulant-se per la seva normativa pròpia aprovada amb anterioritat a aquest Pla.
- Pla Especial d'Ordenació del sector d'Equipaments Públics de Bintaufa II (AD 9.6.2000): la delimitació de l'àmbit exclou els terrenys dels equipaments docents (parcel·la IES Pascual Calbó, parcel·la IES Cap de Llevant i parcel·la Residència Bintaufa) i part dels equipaments públics opcionals (parcel·la A, parcel·la C; parcel·la D i parcel·la E) el quals queden classificats com a Sòl Urbà i regulats per l'article 96 de la normativa del Pla, la resta del sector continuarà regulant-se per la seva normativa pròpia aprovada amb anterioritat a aquest Pla.
- PPO sector UP2 Jardins de Malbuger antic Polígon 3.1 ctra. de Sant Lluís (AD 9.10.1987, modificacions AD 25.1.1994, 1.6.1998, 20.5.2002), ordenances incorporades a l'ANNEX III de les Normes: Les condicions d'ordenació i edificació dels sistemes d'equipaments i sistemes d'espais lliures d'aquest sector seran les previstes a l'article 96 i 98 d'aquest Pla
- Ordenances del Pla Parcial d'Ordenació del Sector UP1a/UP1b, Passeig de Circumval·lació i Sinya Costabella (AD 21.01.1991, modificacions amb les corresponents complimentació de prescripcions AD 9.12.1999 – CP 9.6.2000, AD 17.12.2001 – CP 27.5.2002, AD 22.9.2008) incorporades a l'ANNEX III de les Normes: Les condicions d'ordenació i edificació dels sistemes d'equipaments i sistemes d'espais lliures d'aquest sector seran les previstes a l'article 96 i 98 de les Normes d'aquest Pla.

SEGONA. Vies orbitals.

1. La previsió de les vies orbitals que es proposen en el Pla com a reserva del sistema viari són un mer reflex de l'assenyalat en el Pla Director Sectorial de Carreteres de Menorca aprovat inicialment.
2. La vinculació per als particulars no deriva del PGOU sinó de l'esmentat PDS de carreteres, restant aquesta vinculació sense cap efecte si el Pla de carreteres no s'arriba a aprovar definitivament o, en tot cas, passats dos anys des de la seva aprovació inicial (article 10.1.b) de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.
3. En el cas de que la reserva viària prevista en el Pla no s'arriba a aprovar definitivament el sòl que resultava afectat per l'esmentada reserva està classificat de sòl rústic comú, regulant-se per la matriu d'usos de l'annex de les Normes del Pla, excepte les dues parcel·les amb front al Camí de Baix que estan classificades de nucli rural, regulant-se per l'article 288 de les Normes del Pla.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades totes aquelles disposicions d'igual o inferior jerarquia normativa que siguin contràries a allò que disposa la normativa del Pla.

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA

1. Queden incorporades al Pla aquelles normatives a les quals aquest es refereix expressament.
2. El Pla incorpora el Catàleg de patrimoni històric, que agrupa els diferents catàlegs dels béns que integren el patrimoni històric del municipi, segons la tipologia a què pertanyen: arquitectònic, arqueològic, etnològic i paleontològic.
3. El Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic va ser aprovat definitivament el dia 24 de juliol de 1992, amb les complimentacions de prescripcions i modificacions aprovades. S'incorpora com annex II d'aquestes Normes el Registre de Béns d'Interès Cultural.



4. S'incorporen al Pla per a la seva aprovació els següents catàlegs:

- Catàleg de protecció del patrimoni paleontològic amb incorporació de la Carta Paleontològica del Municipi elaborada pel Consell Insular de Menorca.
- Catàleg de protecció del patrimoni arqueològic.
- Catàleg de protecció del patrimoni etnològic.

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

Aquest Pla entrarà en vigor quan s'hagi publicat completament el text de les normes al Butlletí Oficial de les Illes Balears i hagi transcorregut el termini de 15 dies hàbils previst a l'article 65.2 de la LRRL.

ANNEX I: MATRIU D'USOS EN SÒL RÚSTIC I DEFINICIIONS DE LES ACTIVITATS REGULADES A LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

ANNEX II: BÉNS D'INTERÈS CULTURAL

ANNEX III: INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT I/O EQUIDISTRIBUCIÓ APROVATS DEFINITIVAMENT QUE NO QUEDEN DEROGATS :

ÍNDEX

1. Normes urbanístiques del nucli urbà residencial de Sant Antoni.
1. Ordenances del sector UP1A/UP1B, Passeig de Circumval·lació i Sínia Costabella
1. Ordenances del sector UP2 Jardins de Malbuger antic Polígon 3.1 ctra. de Sant Lluís
1. Ordenances generals reguladores de les condicions de parcel·lació, edificació i ús del Polígon Industrial de Maó
1. Ordenances del sector de POIMA IV Fase.

NORMES URBANÍSTIQUES DEL NUCLI URBÀ RESIDENCIAL DE SANT ANTONI

INDEX

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Àmbit.

Article 2.- Interpretació de les normes.

Article 3.- Classificació i qualificació urbanística dels terrenys.

Article 4.- Limitacions de la propietat sobre els terrenys contigus a la ribera el mar per raons de protecció del domini públic marítim terrestre.

Article 5.- Edificis disconformes.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES I INFRASTRUCTURES

Article 6.- Sistemes.

Article 7.- Infraestructures.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 8.- Zones.

Article 9.- Aplicació subsidiària de les Normes del PGOU.

Article 10.- Parcel·lació.



Article 11.- Condicions comuns a les zones 4d i 4e.

Article 12.- Determinacions relatives a l'adaptació topogràfica de les edificacions.

Article 13.- Condicions específiques relatives al còmput d'alçada de les edificacions.

Article 14.- Zona d'espais lliures i privats.

NORMES URBANÍSTIQUES DEL NUCLI URBÀ RESIDENCIAL DE SANT ANTONI

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Àmbit.

L'àmbit de les presents normes urbanístiques comprèn els sòls ocupats per els distints assentaments residencials existents al llarg de la ribera nord del port, entre la Base Naval i la urbanització Cala Llonga, que reben la denominació genèrica de Sector de Sant Antoni i que es delimita als plànols 4, 5, 6, 7 i 9 de la sèrie 3 "Qualificacions en sòl urbà".

Article 2.- Interpretació de les normes.

1. Té caràcter normatiu les Normes Urbanístiques i els plànols de la sèrie 10.A. "Conjunts amb planejament derivat anterior. Nucli residencial de Sant Antoni".

2. Les determinacions d'aquestes normes s'interpretaran de conformitat amb les Normes de la revisió del Pla General d'Ordenació de Maó, d'aplicació supletòria en tot el que no està regulat expressament per aquella.

Article 3.- Classificació i qualificació urbanística dels terrenys.

1. La totalitat dels terrenys situats a l'àmbit de Sant Antoni es classifiquen com a sòl urbà.

2. Per el seu destí públic o privat i per la seva funció urbanística, reben la qualificació de sistemes i zones.

3. Al seu torn els sistemes o sòls de titularitat pública es divideixen en:

- Sistema viari (A): inclou tant la viabilitat rodada com la de vianants.
- Sistema d'aparcaments (B).
- Sistema d'espais lliures (D): comprèn tant els jardins urbans (D2), com "altres espais lliures" (D3), de caràcter residual.
- Sistemes d'espais naturals i les seves zones de protecció (F): en la subspècie de "platges i espais costers" (F1).
- Sistema d'equipaments i dotacions: cementiri (C2)
- Sistema de serveis urbans: transformadors (E2), captació i proveïment d'aigua (E4) i altres serveis tècnics (E8), qualificació, la qual es reserva per les estacions impulsores de les aigües residuals.

4. Així mateix, les zones o sòls privats es distribueixen en:

- Zona d'edificació aïllada: sector de consolidació (4d).
- Zona d'edificació aïllada: sector de nova edificació (4e).
- Espais lliures privats (D4).

Article 4.- Limitacions de la propietat sobre els terrenys contigus a la ribera del mar per raons de protecció del domini públic marítim terrestre.

1. A més de les disposicions establertes per les presents normes urbanístiques, els terrenys contigus a la ribera del mar estan subjectes al compliment del que disposen els articles 24, 25, 26, 27 i 28 i concordants de la Llei de Costes, pel que fa als nous usos autoritzables a les zones de domini públic i de servitud de protecció.

2. Així mateix, pel que fa als usos existents, s'estarà al que preveu en la Disposició Transitòria 4ª la mateixa Llei.

3. Les instal·lacions de les Estacions de Bombeig hauran de complir les condicions assenyalades a l'Article 44.6 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament.



4. La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà pel que s'especifica al Títol III de la Llei de Costes.

Article 5.- Edificis disconformes.

Sense perjudici del que disposa l'article anterior, els edificis afectats per el domini públic marítim-terrestre o per les servituds de la Llei de Costes, les edificacions i parcel·les constituïdes amb anterioritat a l'1 de juliol de 2002 i que incompleixin alguna de les condicions de parcel·lació i/o edificació, restarà en situació de disconformitat, amb subjecció al següent règim:

a) Podran ser objecte d'obres de reparació, reforma i modernització, però no d'increment de l'edificabilitat, ni del volum, llevat que les obres a executar incloguessin la seva adaptació a les noves condicions, en aquest cas podrà arribar a l'edificabilitat i volum autoritzable. Tanmateix, podran autoritzar-se petites obres d'ampliació, en planta baixa, sempre que amb elles no s'excedeixi de l'edificabilitat aplicable a la parcel·la i a la seva situació fora de les àrees de reculada.

b) En cas de demolició, la nova edificació haurà d'adaptar-se a les condicions establertes a les presents Normes Urbanístiques.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES I INFRASTRUCTURES.

Article 6.- Sistemes.

1. Es regularan per el que es disposa en aquest precepte i en el que no està previst per el mateix, en el que està regulat en Títol Tercer de les NNUU del Text Refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana.

2. Específicament, els espais lliures públics es mantindran amb vegetació autòctona i llevat de la seva repoblació, en el seu cas, i neteja, no es practicaran en els mateixos altres intervencions. Excepcionalment en els espais lliures públics de major magnitud, situats entre el carrer Nou Pinya i Cala Rata, s'habilitaran camins per a vianants i es col·locaran bancs i jocs per a infants, sense que açò comporti alterar el medi natural i la vegetació. No es permetran altres instal·lacions, ni cap construcció.

3. En quant a l'equipament "Cementiri dels anglesos" es mantindrà destinat a aquest mateix ús i no s'autoritzaran més intervencions que les necessàries per el manteniment i conservació del sacrosant.

4. Respecte als sòls classificats com a sistema d'espais naturals i les seves zones de protecció, en la subspècie "Platges i espais costaners" (F1) i els accessos a la ribera del mar, es procurarà comptabilitzar el manteniment de les instal·lacions i edificis actuals, amb l'ús públic d'aquests espais en el ben entès que, en cas de contradicció, prevaldrà aquest darrer.

Article 7.- Infraestructures.

1. La secció tipus dels vials rodats serà variable, i oscil·larà entre els 4,00 i els 8,00 m., adaptant-se en la mesura possible a les amplades que els distints trams requereixen, amb aquesta finalitat d'evitar desmunts, terraplens i murs de contenció desproporcionats i l'afectació de les edificacions existents, quan tinguin caràcter principal, i sempre que els traçats en les seves normes de la bona construcció així ho permetin. Amb la secció tipus es procurarà deixar una calçada de 5,00 metres i una vorera, al menys en un dels costats de la mateixa, de 1,20 m., que podrà ser major o menor segons ho permeti la configuració per on degui desenvolupar-se. En els supòsits en que l'obertura o ampliació del vial suposi impactes rellevants, es reduirà la secció dels vials per mitigar-los. En aquest ordre: a Cala Rata el vial que adopta aquest mateix nom s'adaptarà el màxim possible al traçat de l'actual camí existent, en quant això sigui compatible amb la preservació dels valors naturals de l'esmentada cala; i en el tram de nova obertura del carrer Salou, a l'alçada de Cala Partió la secció del vial es reduirà amb allò que preveu per a impedir la formació de grans talussos.

2. Els serveis seran tots soterranis i es situaran a les calçades.

3. L'enllumenat públic es resoldrà mitjançant lluminàries encastades en els murs existents o en altres que hagin de construir-se expressament per a respectar distàncies entre elles per a una correcta il·luminació. Les dites lluminàries projectaran la llum sobre les calçades.

4. El dipòsit d'aigua es situarà tocant a la carretera de la Mola, al Nord de la mateixa i proper també a la carretera que condueix a "Cala Mesquida". La coberta del dipòsit no podrà excedir més d'un metre de la cota natural del terreny en el que es situi i es procedirà al tancament del recinte mitjançant paret de pedra seca, tanca obligatòria i arbrat autòcton. La conducció de les aigües des del dipòsit a la xarxa es realitzarà seguint camins o accidents naturals que així ho aconsellin.

5. Les aigües negres o fecals es portaran, per impulsió, fins a un col·lector general a la carretera de La Mola, que les conduirà a la depuradora municipal.

6. Les estacions transformadores, les estacions impulsores i demés instal·lacions de serveis tècnics que s'executin, quan no puguin enterrar-se, es durà a terme evitant impactes visuals negatius, tant en la seva disposició, mida, colors i materials.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES.**Article 8.- Zones.**

S'estableixen tres zones, a dues d'elles es permet l'edificació, no així a la tercera, exceptuant en els supòsits excepcionals prevists a aquestes normes. La distinció entre les primeres es deu a la seva correspondència o no amb àrees urbanes reconegudes amb anterioritat a la Revisió del PGOU de 1987:

- Zona d'edificació aïllada, sector de consolidació (4d)
- Zona d'edificació aïllada, sector de nova edificació (4e)
- Zona d'espais lliures privats (D4)

Article 9.- Aplicació subsidiària de les Normes del PGOU.

Seràn d'aplicació els paràmetres generals dels articles 69 a 73, 75 a 79 i 206 de les Normes del PGOU en tot allò que no quedi expressament regulat per aquestes normes:

Article 10.- Parcel·lació.

1. Té caràcter obligatori la parcel·lació continguda als plànols núm. 1 i 2 de la sèrie 10.A, que s'incorpora al Text Refós del PGOU, amb les següents singularitats: S'admet l'agrupació de dues o més parcel·les reconegudes, però en la resultant no podrà localitzar-se més d'un habitatge unifamiliar i en quant a l'edificabilitat s'estarà al que està regulat a aquestes Normes.

2. En quant a la divisió o segregació de les parcel·les reconegudes només es podrà admetre per a la seva addició a alguna de les confrontants, però sense que pugui donar lloc a porcions inferiors a 250 m² a la zona 4d i a 400 m² a la 4e. Tampoc podrà donar lloc a la reducció de l'extensió de les ja edificades si aquestes haguessin consumit o esgotat l'edificabilitat permesa, ni a l'increment del nombre de parcel·les reconegudes als esmentats plànols parcel·laris 1 i 2 de la sèrie 10.A. Tampoc s'autoritzarà la reducció quan, com a resultat de la mateixa, s'incompleixi la reculada mínima o es redueixi l'existent si aquesta ja fos menor de l'autoritzada per aquestes normes. En el supòsit que s'agrupin les parcel·les o porcions amb qualificació distinta (4d i 4e) a la resultant se li aplicaran les condicions de major restricció.

3. Excepcionalment s'admetrà l'edificació de parcel·les no reconegudes als plànols 1 i 2 de la sèrie 10.A, si aquestes s'haguessin constituït com a finca independent mitjançant escriptura pública atorgada amb anterioritat al dia 1 de gener de 2000, sense vulnerar l'ordenament jurídic urbanístic. En tot cas, aquestes parcel·les i les edificacions que pretenguin alçar-se a les mateixes hauran de respectar les restants condicions establertes a les presents Normes Urbanístiques.

4. Les parcel·les que es constitueixin vulnerant les anteriors condicions no podran edificar-se i quedaran subjectes a la regulació de la zona "espai lliure privat", encara que sense generar aprofitament edificable.

5. Quan es pretengués edificar en algun solar, substituir l'edificació existent o portar a terme la reforma integral o substancial de la construcció, el propietari està obligat a situar el tancament de la parcel·la d'acord amb l'alineació viària definida en les presents Normes Urbanístiques, si es trobés més avançat. En els trams consolidats per l'edificació, en els que les presents normes urbanístiques no han definit noves alineacions, quan concorrin algun dels supòsits anteriors, el propietari haurà, així mateix, de posar el tancament a 3,70 metres de l'eix del vial, si aquesta distància fos inferior. Aquesta forma de tancar la parcel·la no afectarà a l'aprofitament edificable de la mateixa (edificabilitat, ocupació i, inclòs, reculada). La franja de terreny segregada tindrà la consideració de sòl privat d'ús públic i no generarà cap dret indemnitzatori.

Article 11.- Condicions comuns a les zones 4d i 4e

Són paràmetres comuns a ambdues zones:

a) Front de parcel·la: Tindrà caràcter obligatori el que està establert als plànols 1 i 2 de la sèrie 10.A. Tanmateix, si s'autoritza alguna modificació parcel·laria d'acord amb el que està establert a l'article anterior, el front mínim a vial de les parcel·les resultants serà de 15 metres per a les de superfície igual o inferior a 500 m² i de 20 metres per les restants.

b) Ocupació màxima: 30% en els supòsits en els que la pendent mitja de la parcel·la no superi un 30%. En els casos restants s'estarà al que disposa l'article següent. El soterrani no podrà excedir de l'ocupació aquí determinada, excepte en els supòsits que les presents normes autoritzin la seva situació fora de l'edifici principal.

c) Edificabilitat i volum màxim i mínim: 0'40 m²/m²s, equivalent a 1'20 m³/m², quan la pendent mitja de la parcel·la no excedeixi del 30%. Amb major pendent de parcel·la s'estarà a les reduccions previstes a l'article següent. L'edificabilitat i volum fixats inclourà tant l'edificació principal com, en el seu cas, l'accessòria, situada per damunt del plànol o sòl definitiu de la parcel·la. De tota manera, l'edificabilitat màxima construïble a una parcel·la, tant per a l'edificació principal com per a l'accessòria, no sobrepassarà en cap cas, els 200



m2 o 600 m3 a la zona 4d i els 350 m2 o els 1000 m3 a la zona 4e. No s'admetrà la construcció a una parcel·la quan de l'aplicació de les condicions de parcel·lació i d'edificació, així com de les afectacions derivades de la legislació de costes, l'edificació resultant no arribés a una extensió mínima de 50 m2 en planta.

d) Alçada reguladora màxima i nombre de plantes màximes: l'alçada màxima de l'edificació principal no podrà superar un plànol traçat a 5 m. per damunt del plànol o plànols que constitueixin la rasant o sòl actual de la parcel·la. Així mateix l'edificació no podrà excedir d'una dimensió de 6 m. des de la cota d'assentament definitiu de l'habitatge o cara superior del sòl definitiu de la parcel·la. Aquesta dimensió s'amidarà fins a la cara superior del darrer forjat.

En tot cas, el nombre màxim de plantes serà de 2.

Les plantes soterrani no podran sobresortir més de 1 metre de la rasant definitiva de la parcel·la, en tot el seu perímetre, amb excepció, si escau, del seu encontre amb la rampa d'accés al garatge. No s'admetran a la planta soterrani altres forats que els de mida reduïda destinats a la ventilació i il·luminació de la mateixa. Només podran destinar-se a garatge, magatzem i servis tècnics de l'habitatge. De no ajustar-se a aquestes condicions, la part corresponent del soterrani comptabilitzarà a efectes de l'edificabilitat, l'ocupació, l'alçada, el nombre de plantes i les reculades.

e) Reculades: a vial rodat, 4 metres; a altres límits, 3 metres. S'exceptua el soterrani que en els casos contemplats a les presents normes podrà situar-se a menys distància del carrer d'accés, d'acord amb els croquis que s'adjunten. No s'admetrà l'adossament de les edificacions principals construïdes a parcel·les contigües, ni tampoc de les de caràcter auxiliar, llevat de les destinades a garatge, en els supòsits i amb les condicions fixades a les presents normes.

f) Ús: L'ús exclusiu serà el de l'habitatge unifamiliar, amb el garatge particular corresponent. La part no ocupada per l'edificació només podrà destinar-se a jardins privats, piscina o pistes esportives cobertes. Només s'admetrà una edificació principal per parcel·la. La piscina i les instal·lacions esportives descobertes no podran sobrepassar una ocupació del 20%. En tot cas, les franges de reculada hauran de quedar lliures de construccions, instal·lacions, murs i sense que pugui ser objecte de pavimentació. En aquestes franges tampoc es permetrà la disposició sensiblement paral·lela al límit, de rampes d'accés a garatge i d'escalas. S'exceptuen les escalas realitzades aprofitant la pendent del terreny natural, amb travessers de fusta.

g) Cossos i elements sortints: els cossos sortints s'adaptaran als paràmetres establerts al PGOU. Ni els cossos ni els elements sortints podran envair les franges de reculada fixades.

h) Garatges: Cada habitatge haurà de comptar amb, al menys, una plaça coberta dins de la parcel·la, exceptuant el supòsit contemplat a la següent norma en la que s'admetrà a l'aire lliure. Excepte en aquest darrer supòsit, podran situar-se:

- 1.- Integrat a l'edificació destinada a habitatge sobre rasant, per tant comptabilitza.
- 2.- A la planta soterrani, en el propi edifici, en aquest cas, no comptabilitzarà.
- 3.- Encastat en el massís de terres que substitueix, en el supòsit que s'admeti aquest, cas en el qual tampoc comptabilitzarà.
- 4.- Quan s'atraqui també fins 1,50 m. del carrer, en el supòsit de parcel·les "costat mar", d'acord amb l'Article 12.7 de les presents Normes, en el que es comptabilitzarà com a edificabilitat i ocupació.

i) Tancaments de parcel·la: Seran opacs fins 0'60 metres d'alçada i vegetals fins arribar a una alçada màxima de 2 metres. S'exceptuen els casos en els que s'admeti l'aproximació del garatge al límit a vial, en els quals la paret de tancament podrà arribar a l'alçada d'aquell i rematar-se amb barana calada en el cas de formar-se terrassa per damunt del forjat del garatge. Els tancaments a vial seran de maçaneria de pedra natural del lloc.

j) Cobertes: de ser inclinades seran de teula àrab, amb una pendent no superior al 30% i la seva arrencada no haurà de superar el plànol de l'alçada reguladora. De ser planes constituïran terrasses accessibles, amb barana d'acabament opac. A les parcel·les amb pendent superior al 30% es prohibeixen les cobertes planes no accessibles. A les cobertes planes només es permetrà la construcció de l'accés a la mateixa i les instal·lacions tècniques pròpies de l'edificació, sempre que es situïn dins dels límits regulats a l'Article 13 de les presents Normes.

Article 12.- Determinacions relatives a l'adaptació topogràfica de les edificacions.

1. La implantació de l'edificació sobre el terrenys es realitzarà de manera que exigeixi la mínima alteració del relleu natural.
2. Tot projecte constructiu, bàsic o executiu deurà incorporar: a) Un plànol topogràfic a escala 1/50, subscrit pel tècnic competent i visat per el corresponent Col·legi Professional en que es detalli el relleu natural de la parcel·la. Aquest plànol haurà d'incorporar, a més, les cotes en tots els límits i les de les rasants dels vials amb les que confronti la parcel·la en els seus respectius fronts, determinant la pendent mitja de la parcel·la. Per a la determinació de la pendent mitja es farà una mitjana amb les que es prenguin als límits laterals i en una línia ideal traçada a

l'eix de la parcel·la; b) Un plànol, a igual escala que l'anterior, amb la proposta de rasant o sòl definitiu de la parcel·la, precisant i acotant els terraplens, excavacions i aterraments que es projecten; i c) Al menys tres seccions, traçades als testers laterals i en el que l'eix central de l'edificació, grafiant en tots ells la rasant natural i la definitiva proposta, amb els deguts acotaments. Sense la inclusió dels plànols aquí referits i sense l'acreditació del compliment de les condicions que respecte a l'adaptació topogràfica aquí s'estableix, haurà de denegar-se la llicència així sol·licitada.

A més, els projectes han de presentar-se en suport informàtic.

3. Amb la finalitat d'assegurar la correcta implantació de l'edificació en el terreny es distingeixen les següents modalitats, en les que l'edificació es disposarà d'acord amb els gràfics adjunts al plànol nombre 7 de la sèrie 10.A:

	Costat muntanya	Costat mar
Pendent mitja de la parcel·la igual o inferior al 30%	(A)	(B)
Pendent mitja superior al 30% i sense sobrepassar el 50%	(C)	(D)
Pendent mitja superior al 50% i sense excedir del 75%	(E)	(F)

4. Les parcel·les amb pendent mitja superior al 75% no seran edificables. La denominació "costat muntanya" i "costat mar" fa referència a la posició relativa de la parcel·la respecte del vial d'accés, d'acord amb els gràfics.

5. El paràmetres fixats a l'article 11 anterior que queden afectats per la modalitat de posició i pendent de la parcel·la són els següents:

	COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
	(A)	(C)	(E)	(B)	(D)	(F)
Ocupació màxima %	30 %	27'50 €	25 %	30 %	25 %	20 %
Edificabilitat (m2/m2)	0'40	0'35	0'30	0'40	0'33	0'25
Reculada mínima planta pis a la planta baixa, a façana principal	---	2	2	---	2	2
Modificació màxima de la rasant natural de terreny (m)	1'50	2'00	2'50	1'50	2'50	2'50

Les dimensions de la modificació màxima de la rasant es refereixen a les que es realitzin per damunt de la rasant natural, per sota de la rasant es prendrà com a limitació màxima, en tots els supòsits, la de 2'85 ml.

6. En les modalitats de posició "costat muntanya" amb pendent superior al 30% ("C" i "E") el garatge podrà avançar-se, reduint la seva reculada respecte al límit a vial, fins 1'50 metres. En aquests supòsits el garatge que es construirà en substitució de terres quedarà encastat en el terreny i tindrà la condició de soterrani. La seva coberta serà practicable com a terrassa. La longitud o fons del garatge no podrà excedir de 7 metres. No cabrà l'adossament de garatges. La construcció que així es realitzi no podrà superar una superfície màxima de 42 m2 i un front de façana a vial de 6 ml. En cap cas aquest garatge podrà solapar o construir-se sense solució de continuïtat amb l'edifici principal, del que haurà de quedar material i visualment separat. En aquests supòsits la planta soterrani no podrà arribar a una alçada màxima de 2,30, inclòs el seu forjat.

A les parcel·les de pendent inferior al 30%, en posició "costat muntanya" el garatge es situarà integrat a l'edificació sobre rasant o en el soterrani de l'edificació.

7. En les modalitats de posició "costat mar", amb pendent superior al 30% ("D" i "F"), el garatge cobert podrà substituir-se així mateix per una plaça d'aparcament a l'aire lliure. En el supòsit "B" s'admetrà l'aproximació del garatge a la façana principal, fins 1,50 metres, sempre que concorrin les següents condicions: a) Integració a l'edificació principal; b) L'alçada de l'edificació accessòria, a la franja situada entre l'1,50 i els 4 metres de reculada, no superarà els 2,30 metres; c) L'edificació principal no podrà situar-se a menys de 4 metres de reculada general; i d) El garatge així construït comptabilitzarà a efectes d'ocupació i edificabilitat.

En les modalitats de posició "costat mar", amb pendent inferior al 30%, el garatge, cas de no poder situar-se en el soterrani de l'edificació principal, haurà de substituir-se per una plaça d'aparcament a l'aire lliure que podrà protegir-se amb una estructura desmuntable mínima, sense paràmetres verticals, situada a la franja de reculada.

8. En els supòsits de pendent superior al 30% en ambdues modalitats de posició ("C", "E", "D" i "F") l'edificació principal deurà disposar escalonament, amb una reculada mínima de la planta pis, respecte a la baixa, d'almenys 2 metres, en el front o façana principal. No obstant aquesta norma podrà excepcionar-se si s'acredita que la línia del carener de la coberta inclinada, o la cara superior de la barana o de l'element de tancament de la coberta plana, en el seu cas, no sobrepassin el perfil superior de la vessant en la que vagi a situar-se l'edificació (costat muntanya) o la rasant del vial superior (costat mar).



9. La reculada de 4 metres respecte a la façana principal tindrà caràcter obligatori, llevat que s'acrediti, en la forma determinada a l'apartat 8, que la nova edificació no sobrepassi el perfil superior de la vessant en la que s'emplaci o la del vial superior, en el seu cas.

També s'excepciona la reculada en les modalitats "B", "D" i "F", quan l'aparcament es realitzi a l'aire lliure, en aquest cas l'esmentada reculada podrà augmentar-se.

10. La modificació màxima autoritzable de la rasant natural de la parcel·la, mitjançant terraplens i excavacions, no podrà superar dos plans paral·lels a la vessant natural traçats per damunt a 1'50 metres ("A" i "B"), 2 metres ("C" i "D") i 2,50 metres ("E" i "F") i per sota, en tots els supòsits, a 2'50 metres. En tot cas la tipologia modificada no comportarà murs de contenció aparents d'alçada superior a 1,50 metres. En tot aquests murs hauran de poder integrar-se en talussos ideals en els que es compleixi la proporció de 1:3, entre els plànols verticals i horitzontal.

Article 13.- Condicions específiques relatives al còmput d'alçada de les edificacions.

1. L'alçada reguladora màxima definida per aquestes normes (5 metres) s'aplica en tots els punts del terreny natural que pretén ocupar-se amb l'edificació, el que defineix un pla paral·lel a l'esmentada vessant natural. Necessàriament aquest pla definirà la màxima cota assolible per la cara superior del forjat més alt de l'edificació.

2. Entre la rasant del sòl o terreny definitiu i l'esmentada cara superior del darrer forjat la màxima dimensió admesa serà de 6 metres.

3. Per damunt de l'alçada reguladora màxima només es permetrà:

a) La coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30% i l'arrencada del qual no superi l'alçada reguladora màxima.

El carener d'aquesta coberta definirà l'alçada màxima de l'edifici.

b) Les cambres d'aire i elements de cobriment en el cas de coberta plana, amb una alçada no superior als 60 cmts.

c) Les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1,00 mts.

d) Les construccions tècniques o auxiliars, com ara dipòsits, caixes d'escala, etc., que hauran de quedar per sota de dos diedres formats pel pla horitzontal de l'alçada reguladora màxima i els plans en que les línies de façana formin amb aquell un angle de 45°.

e) No s'admetran garatges encastats als carrers laterals. Si una parcel·la tingués més d'un front a vial, el possible encastament del garatge haurà de realitzar-se en el front de menor cota.

Article 14.- Zona d'espais lliures privats

1. Es correspon amb aquells terrenys que encara que no es qualifiquin com sistemes de titularitat pública no puguin ser objecte d'edificació autònoma, per la seva mida, configuració o, especialment, per la seva posició. Aquesta darrera condició afecta de forma singular a aquelles parcel·les o porcions de terreny situades dins de la franja de 20 metres d'edificació determinada per la legislació de costes.

2. Aquests terrenys mantindran la titularitat privada i podran ser objecte de tancament i ser afegits a parcel·les o finques confrontants, edificades o no, amb solució de continuïtat. No es permetran les agregacions o agrupacions quan la parcel·la resultant doni lloc a una important distorsió en la configuració o en les dimensions de la parcel·la edificable o edificada. En les mateixes només podran autoritzar-se els usos propis dels espais lliures de les parcel·les no ocupades per l'edificació: jardins privats, piscines o pistes esportives descobertes. Cas d'agrupació, l'espai lliure privat podrà contribuir a l'edificabilitat de la parcel·la resultant, amb 0,20 m²/m² i una ocupació del 10%, però sense sobrepassar el volum i l'edificabilitat màximes de l'habitatge segons la zona. S'exceptua la parcel·la denominada "Cementiri dels Francesos" en la que:

a) Haurà de respectar-se el tancament existent del recinte.

b) No podran dur a terme ni piscines, ni pistes i instal·lacions esportives a l'aire lliure, ni, en general, cap tipus d'instal·lacions, ni construccions a l'interior del recinte o adossades al tancament existent.

3. Qualsevol utilització i modificació del terreny natural es subjectarà a les determinacions que resultin aplicables dels articles 11 i 12 anteriors.

4. Excepcionalment seran edificables de forma autònoma aquelles parcel·les que respectant els paràmetres urbanístics de la zona 4d (superfície mínima, reculades, pendents, etc.), acreditin que és possible una edificació d'almenys, 50 m² per planta.



ORDENANCES DEL SECTOR UP1A/UP1B, "PASSEIG DE CIRCUMVAL·LACIÓ I SÍNIA DE COSTABELLA".

INDEX

CAPÍTOL I. GENERALITATS

Article 1. Àmbit

Article 2. Interpretació

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 3. Qualificació del sòl

Article 4. Sistemes generals i locals

Article 5. Zones

Article 6. Estudis de detalls

Article 7. Polígons

CAPÍTOL III. NORMES D'EDIFICACIÓ

SECCIÓ 1ª. NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Article 8. Definicions

Article 9. Tipus d'ordenació

Article 10. Garatge-aparcaments

Article 11. Planta baixa

Article 12. Planta soterrani

Article 13. Alçada reguladora

Article 14. Elements per sobre de l'alçada reguladora

Article 15. Tanques

Article 16. Condicions de seguretat

SECCIÓ 2ª. SISTEMES

Article 17. Classificació i usos

Article 18. Sistemes de vies i aparcaments

Article 19. Sistema d'equipaments i dotacions

Article 20. Condicions d'ordenació i edificació de les parcel·les destinades a equipament i dotacions.

Article 21. Sistema d'espais lliures d'ús públic

Article 22. Pantalles vegetals

SECCIÓ 3ª. ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA

Article 23. Límits zonals

ZONA 1 RESIDENCIAL: ILLES REGULARS



Article 24. Definició

Article 25. Tipus edificatori

Article 26. Parcel·lació

Article 27. Alçada reguladora màxima

Article 28. Profunditat edificable màxima

Article 29. Pati interior d'illa

Article 30. Cossos i elements sortints

Article 31. Condicions de composició de façana

Article 32. Condicions d'imatge pública de l'edificació

Article 33. Usos

Article 34. Garatges-Aparcaments

ZONA 2 RESIDENCIAL: CIUTAT JARDÍ DE MITJA DENSITAT

Article 35. Definició

Article 36. Tipus edificatori

Article 37. Parcel·lació

Article 38. Alçada reguladora màxima

Article 39. Posició relativa de l'edificació a la parcel·la

Article 40. Condicions volumètriques

Article 41. Garatges-Aparcaments

Article 42. Tanques

Article 43. Usos

Article 44. Condicions d'imatge pública i jardineria

ZONA 3 RESIDENCIAL: VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 45. Definició

Article 46. Tipus edificatori

Article 47. Parcel·lació

Article 48. Posició relativa de l'edificació a l'illa

Article 49. Alçada reguladora màxima

Article 50. Condicions volumètriques

Article 51. Garatges-Aparcaments

Article 52. Usos

ZONA 4. PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA-ETNOLÒGICA (ZPAE)





Article 53. Definició

Article 54. Ús admès

CAPÍTOL IV. DIRECTRIUS SOBRE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Article 55. Criteris de sostenibilitat ambiental

ORDENANCES DEL SECTOR UP1A/UP1B, “PASSEIG DE CIRCUMVAL·LACIÓ I SÍNIA DE COSTABELLA”.

CAPÍTOL I GENERALITATS

Article 1. Àmbit

L'àmbit territorial de les presents normes abarca el sector de planejament denominat UP1a y UP1b, (Passeig de Circumval·lació i Sínia Costabella). L'esmentat àmbit territorial es delimita en el plànols 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 3 “Qualificacions en sòl urbà”.

Article 2. Interpretació

1. Tenen caràcter normatiu les presents ordenances i els plànols de la sèrie 10 B “Conjunts amb planejament derivat anterior. Passeig de Circumval·lació i Sínia Costabella”: “Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat”.

2. Les determinacions d'aquestes ordenances s'interpretaran de conformitat amb les Normes del Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó (PGOU), d'aplicació supletòria en tot el que no està regulat expressament per aquella.

CAPÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 3. Qualificació del sòl

1. Les presents Ordenances qualifiquen els terrenys compresos al seu àmbit territorial en sistemes i zones.

2. La delimitació precisa dels sòls destinats a sistemes i zones, amb expressió detallada d'usos pormenoritzats, apareix als plànols d'ordenació 15, 2, 23 i 24 de la sèrie 10.B “Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat”.

Article 4. Sistemes generals i locals

1. Els sistemes inclosos en el sector de planejament d'acord amb les determinacions del Pla General, es delimiten als plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B “Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat”.

2. En quant a la titularitat dels sistemes s'estarà al que disposa a l'article 93 de les Normes del PGOU.

Article 5. Zones

1. Les presents Ordenances defineixen tres zones edificables de caràcter bàsicament residencial referenciades amb els nombres 1, 2 i 3 i una quarta zona referenciada amb el nombre 4 que delimita dos àmbits diferents amb edificis existents inclosos en el Catàleg municipal de protecció del patrimoni arquitectònic:

Zona 1: Residencial. Illes regulars.

Zona 2: Residencial. Ciutat jardí de mitja densitat.

Zona 3: Residencial. Volumetria específica.

Zona 4: Protecció arqueològica-etnològica (ZPAE)

2. Els àmbits precisos d'aquestes zones es defineixen als plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B. “Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat” de forma que la Zona 1 està constituïda per set illes anomenades, en els esmentats plànols, com 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 i 1.7, la Zona 2 està constituïda per quatre illes anomenades, als esmentats plànols, com 2.1, 2.2, 2.3 i 2.4 i la zona 3 està constituïda per quatre illes irregulars anomenades als esmentats plànols com 3.1, 3.2, 3.3 i 3.4.



Article 6. Estudis de detall

1. Quan sigui necessari completar o adaptar les determinacions establertes a les presents Ordenances es redactarà i, en el seu cas, s'aprovarà per l'Ajuntament, el corresponent Estudi de Detall.

2. Els Estudis de Detall tindran alguna de les finalitats establertes a l'article 14 del text refós de la Llei del Sòl.

3. Els Estudis de Detall es referiran necessàriament a una illa sencera o front edificable unitari, que en qualsevol cas tindrà entitat suficient com per establir una ordenació coherent del conjunt.

4. Als efectes del que estableix l'article 14.3 del text refós de la Llei del Sòl i articles 65 i 66 del Reglament de Planejament, s'entendran com determinacions fonamentals de les presents Ordenances les següents:

- Tipus d'ordenació de l'edificació.
- Edificabilitat màxima de l'illa o front edificable unitari.
- Nombre de plantes edificables.
- Règim d'usos admesos i prohibits.

5. En cap cas l'Estudi de Detall podrà perjudicar o alterar les condicions d'edificació o ús dels llocs confrontants.

6. A l'entrada en vigor del present PGOU, els Estudi de Detall del Sector UP1a/UP1b "Passeig de Circumval·lació i Sínia Costabella", ja aprovats definitivament i que a continuació s'enumeren, no queden derogats:

- Estudi de Detall "Passeig de Circumval·lació, Febrer Cardona, Ramon i Cajal" (AD 13/02/2003).
- Estudi de Detall "Passeig de Circumval·lació Illa 2.1, polígon 1, c/ Febrer i Cardona, 1 a 11" (AD 26/09/2002)
- Estudi de Detall "Passeig de Circumval·lació, Sínia Costabella EE-1" (AD 20/05/1999) i modificació (AD 12/18/2002)
- Estudi de Detall "Passeig de Circumval·lació c/ Vicent Albertí, Illa 3.1" (AD 04/29/2003).

Article 7. Polígons

El Sector UP1A/UP1B, "Passeig de Circumval·lació i Sínia Costabella", es desenvolupa en tres polígons d'actuació, mitjançant els següents sistemes:

- P1 I: Sistema de cooperació
- P1 II: Sistema de compensació
- P1 III: Sistema de compensació

CAPÍTOL III. NORMES D'EDIFICACIÓ

SECCIÓ 1ª. NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Article 8. Definicions

Les definicions relatives als paràmetres que regulen la forma de l'espai públic i la forma i ocupació del sòl, en tot allò que no resulti especificat de forma expressa a aquestes Ordenances, són les que apareixen als articles 70 i 71 de les Normes del PGOU.

Article 9. Tipus d'ordenació

Els tipus d'ordenació de l'edificació previstos són els de l'edificació ordenada segons alineacions viàries (per a les zones destinades a usos residencials) i d'edificació aïllada (per als equipaments), d'acord amb la definició i amb les particularitats que es detallaran després de cada zona.

Article 10. Garatge-aparcaments

Es designen amb el nom de garatge-aparcament als espais situats en el sòl o subsòl de terrenys edificables destinats a la guarda de vehicles automòbils.

La seva construcció s'ajustarà a les condicions de posició i superfície pròpies de cada zona i a les exigències generals següents:

- a) Previsió de places: tot projecte d'edifici d'habitatges haurà de preveure una plaça de garatge aparcament per unitat d'habitatge a l'interior



del propi edifici.

b) Superfície de la plaça: vint metres quadrats (20 m2) per plaça d'aparcament. Espai mínim 2,20 x 4,50 metres.

c) Alçada lliure mínima de 2,20 metres.

d) Rampes i accessos: L'amplada mínima dels accessos per un sol sentit de circulació serà de 3 metres. L'accés per a dos sentits de circulació tindrà una amplada no inferior a 5 metres.

Les rampes no sobrepassaran el 20% en el punt de màxim pendent. En els quatre metres immediats als accessos del local el pendent màxim serà del 4%.

L'accés dels vianants s'efectuarà a través dels locals o passos destinats únicament al servei propi.

e) Ventilació: El sistema general de ventilació estarà previst en qualsevol cas, i es realitzarà amb l'amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos en proporció capaç de produir accidents.

Article 11. Planta baixa

La planta baixa és la planta situada al mateix nivell que la rasant del carrer o la primera planta per damunt de la planta soterrani, el paviment de la qual podrà estar situat 0,60 metres per damunt o per davall de la rasant del vial en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

Article 12. Planta soterrani

Es considera planta soterrani a tota planta enterrada o semienterrada, situada per davall de la planta baixa. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,30 metres. S'admeten únicament dues plantes soterrani.

Article 13. Alçada reguladora

L'alçada reguladora dels diferents edificis de caràcter dominant residencial es defineix de manera unívoca per a tots els edificis en els gràfics adjunts al plànol B1 "Seccions tipus" de la sèrie 10.B.

Article 14. Elements per sobre de l'alçada reguladora

1. S'admeten únicament les següents construccions de terminació de l'edifici, que en cap cas donen lloc a espais interiors habitables:

- Cambres d'aire i elements de cobriment en el cas de coberta plana.
- Coberta de l'edifici en el cas de coberta inclinada. El pendent no serà superior al 30% i l'arrancada es situarà dins de l'alçada reguladora.
- Baranes i elements de protecció.
- Elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici motivades per la distribució d'aigua, calefacció, condicionament, equip d'ascensor i antenes col·lectives de ràdio i televisió.
- El cos de sortida al terrat.

2. L'estudi-àtic habitable s'admet únicament en determinades zones, amb les condicions particulars establertes.

Article 15. Tanques

Les tanques amb façana a carrers o vials privats per als vianants i espais lliures d'ús públic hauran de seguir les alineacions que per a aquests elements s'estableixen als plànols d'ordenació.

Article 16. Condicions de seguretat

Els edificis destinats a ús residencial i d'equipament privat o públic, hauran d'ajustar-se a la Norma Bàsica de l'Edificació NBE-CPI-82, o norma que la substitueix, en tot allò que els hi sigui d'aplicació en cada cas.

SECCIÓ 2ª. SISTEMES

Article 17. Classificació i usos

1. Les presents ordenances determinen les reserves de sòl necessàries per a executar els sistemes generals i locals destinats a vials i aparcaments, equipaments i dotacions, i parcs, jardins urbans i àrees de joc.

2. Els usos a que puguin destinar-se aquestes reserves de sòl es detallen als plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

Article 18. Sistemes de vies i aparcaments

1. El sistema viari comprèn el sòl d'ús i domini públic destinat a circulació de vehicles i vianants, d'acord amb les determinacions de l'article 86 de les Normes del PGOU.

2. El sistema d'àrees d'aparcament comprèn àrees d'aparcament a l'aire lliure resultat del desenvolupament del sector.

3. Les condicions d'ordenació i edificació del sistema d'àrees d'aparcament seran les previstes a l'article 92 de les Normes del PGOU.

4. Els sòls adscrits al sistema viari apareixen delimitats als plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

Article 19. Sistema d'equipaments i dotacions

1. Aquest sistema comprèn, principalment, el sòl d'ús i domini públic destinat a la localització d'una edificabilitat potencial destinada a serveis d'interès públic i social, centres docents de caràcter públic, assistencials i sanitaris i altres dotacions públiques.

2. En el moment d'aprovació del PGOU mantindrà el règim de propietat privada el sòl qualificat com equipament EO-3 comercial (Eq. Cm) als plànols d'ordenació de la sèrie 10.B "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

3. El sòl d'aquest sistema el configuren els distints àmbits als que s'assigna un ús preferencial, determinats i enumerats als plànols d'ordenació de la sèrie 10.B. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

4. L'equipament privat EO-3 podrà destinar-se als següents usos: comercial; serveis, oficines i administració; aparcament; restauració; sanitari d'assistència social; cultural i cívic; educatiu; recreatiu (només pel que fa a activitats que garanteixin realitzar-se íntegrament en locals tancats convenientment insonoritzats segons les normes vigents).

5. La definició i desenvolupament dels diferents usos adscrits als equipaments seran els que determinin les normes del Text refós de la revisió del PGOU al seus articles 54, 94 i 95.

6. Però, en tot cas, es complirà amb les superfícies i els emplaçaments fixats als plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

Article 20. Condicions d'ordenació i edificació de les parcel·les destinades a equipament i dotacions.

1. Les condicions d'ordenació i edificació dels sistemes d'equipaments d'aquest sector seran les previstes a l'article 96 de les Normes del PGOU en tot allò que no quedi regulat expressament a les presents Ordenances.

2. El tipus d'ordenació serà aïllada per a tots els equipaments llevat de per a l'esportiu ED-2, que a la seva façana sud podrà adossar l'edifici al mur de contenció.

3. Les reculades a vial seran de 0 m per a tots els equipaments. L'edificació de l'equipament escolar EE-2 haurà de situar-se de forma que s'assegurin les vistes, des de l'Avinguda Francesc Femenies, de l'element etnològic-arquitectònic confrontant (Sínia Netto).

4. Les reculades a altres límits seran mínim de 3,00 m per als equipaments EE-1 i ER-1 i de 5,00 m per a la resta. Amb caràcter obligatori, respecte al mur de contenció, la reculada serà de 5,00 m per als equipaments EO-5, EO-6 i per als equipaments EO-1 i EO-2 la reculada a altres límits serà de 0,00 m.

5. L'ordenació física de l'edificabilitat de l'equipament privat EO-3 s'establirà mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall, el qual definirà els caràcters volumètrics i d'imatge de la totalitat del potencial edificable que estableixen aquestes Ordenances. L'Estudi de Detall referit haurà de així mateix fixar l'ordenació del sòl no ocupat.

Article 21. Sistema d'espais lliures d'ús públic

1. Aquest sistema comprèn el sòl d'ús i domini públic destinat a la formació o conservació de parcs urbans i jardins públics.

2. El sòl d'aquest sistema està delimitat en els plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".



3. Les condicions d'ordenació i edificació dels sistemes d'espais lliures d'ús públic d'aquest sector seran les previstes a l'article 98 de les Normes del PGOU en tot allò que no quedi regulat expressament a les presents Ordenances.

4. A la zona verda PU-2 el 5% d'ocupació referit a l'article 98 podrà destinar-se a aparcament arbrat que haurà de resoldre adequadament els accessos i el seu entorn.

5. El projecte del parc de la Sínia Costabella haurà de respectar les característiques topogràfiques que s'assenyalen en aquestes Ordenances, així com preservar els elements preexistents essencials que s'indiquen als plans d'ordenació.

Article 22. Pantalles vegetals

1. Serà obligatòria l'execució de les pantalles vegetals grafiades als plànols. Singularment, en el front Nord del Passeig de Circumval·lació (Av. Francesc Femenies) i també en el front del cementiri.

2. En la tala d'arbres no s'admetrà la poda per coronació.

SECCIÓ 3ª ORDENANCES PARTICULARS DE CADA ZONA.

Article 23. Límits zonals

Els límits precisos de cadascuna de les zones a que es refereix l'article 5 apareixen als plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

ZONA 1 RESIDENCIAL: ILLES REGULARS

Article 24. Definició

Comprèn el sòl edificable qualificat d'aquesta forma als plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

Article 25. Tipus edificatori

El tipus edificatori proposat és el d'edificis entre mitgeres subjectes a alineació i configurant illes tancades a un pati central.

L'estricta respecte a l'alineació establerta als plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat" és condició essencial d'aquest tipus. No es permeten, en conseqüència, reculades en cap planta, ni pòrtics en planta baixa.

Article 26. Parcel·lació

1. El sòl urbà edificable a aquesta zona és susceptible de divisió en parcel·les que deuen complir simultàniament les següents condicions geomètriques:

- Les parcel·les en cantonada hauran de tenir una longitud de façana igual o superior a 21 metres a cada costat de la línia de cantonada.
- Les parcel·les en banda, en cas de produir-se, hauran de tenir una longitud de façana mínima de 18 metres.
- El pati central pot subdividir-se amb independència de les condicions anteriors, que afecten exclusivament al sòl de la banda perimetral de 13 metres de profunditat edificable en alçada de PB+3P+àtic.

2. La parcel·lació continguda en els gràfics adjunts al plànol B1 de la sèrie 10 (gràfics G1, G2 i G3) té el caràcter de conveniència i en conseqüència no són vinculants, sense perjudici de l'obligatorietat de les longituds mínimes de façana establerta en aquest precepte.

Article 27. Alçada reguladora màxima

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació en aquesta zona es determinarà en cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

L'alçada es mesurarà en el pla exterior de la façana fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior dels elements resistents en cas de terrat o coberta plana.

L'alçada màxima serà de 16 metres.

2. El nombre màxim de plantes permeses a l'alçada reguladora serà de planta baixa + 3 plantes + àtic.



3. Les alçades interiors grafiades tenen el caràcter de mínimes dins de les magnituds definides per l'article 72 de les Normes del PGOU, i sense sobrepassar l'alçada reguladora establerta.

Article 28. Profunditat edificable màxima

1. La profunditat edificable és la distància normal a la línia de la façana que limita l'edificació segons l'alçada màxima per la part posterior.

La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació als plànols. Aquesta distància és de 13 metres (Gràfic G4. Plànol B1 sèrie 10).

2. S'admet la construcció de porxos en planta baixa, amb subjecció a les següents condicions:

1º.- Amplada mínima: 4 m.

2º.- Alçada: la de la planta baixa.

3º.- Longitud mínima: un front d'illa completa.

Article 29. Pati interior d'illa

1. És l'espai interior resultat d'aplicar les profunditats edificables. Aquest espai és edificable únicament en planta baixa i planta soterrani. Els plànols d'ordenació i els gràfics del plànol B1 de la sèrie 10 (G1 i G4) indiquen l'àmbit que ocupen i la seva alçada edificable.

2. L'edificació permesa al pati interior d'illa té el caràcter de potencial. Per tant, l'ordenació definitiva d'aquest espai pot també ser la de jardí o pati lliure.

Article 30. Cossos i elements sortints

1. S'admeten exclusivament els cossos sortints de caràcter obert segons el que defineix el PGOU.

2. El vol màxim dels cossos sortints serà de 1,5 metres d'acord amb el que especifica el plànol B1 de la sèrie 10 (gràfic G4).

3. S'admetran exclusivament els cossos i elements sortints grafiats en el plànol B1 de la sèrie 10 (gràfic G4).

4. Els cossos i elements sortints no computen a efectes d'edificabilitat potencial.

5. Els cossos i elements sortints no podran ocupar més de dos terços del front edificat i hauran de separar-se de l'eix de la mitgera com mínim igual distància que el vol màxim permès.

6. A efectes compositius, els cossos sortints hauran de ser entesos com cossos lleugers afegits al volum principal de l'edificació determinats per les alineacions.

Article 31. Condicions de composició de façana

a) La composició de les façanes dels edificis serà lliure, havent de no obstant això respectar els criteris de composició i materials que s'estableixen en aquestes Ordenances. S'evitaran, en qualsevol cas, efectes discordants entre les façanes d'una mateixa illa, contigües o pròximes, a l'objecte de respectar l'ordre formal urbà.

El model urbà que orienta la normativa d'aquesta zona preval l'ordre general urbà sobre la peculiaritat dels edificis.

Això no implica que aquests estiguin mancats d'identitat, ja que l'ús adequat dels mitjans que atorga la composició arquitectònica ha de fer possible la coherència entre l'ordre general urbà perseguit i la peculiaritat de les arquitectures que el concreten.

b) Les obertures dels locals comercials en planta baixa hauran de justificar la seva integració en el conjunt de la façana principal de l'edifici.

c) No es permetrà en la composició de façana l'ús de materials estranys a les tradicions constructives de la ciutat, com el totxo ceràmic i el tractament de mur cortina.

d) Els colors dels materials de façana seran predominantment blancs o de tons clars de gamma ocre o grises.

Article 32. Condicions d'imatge pública de l'edificació

a) No es permetrà l'aplicació de rètols lluminosos o cartells publicitaris que no s'insereixin acuradament en el marc arquitectònic de l'edifici





que els suporti. En aquest sentit estaran prohibits els rètols lluminosos i cartells publicitaris que sobresurtin més de 25 cms del pla de façana o sobreposats a la terminació de l'edifici.

b) L'aplicació de tendals per a la protecció solar al pla de façana haurà de respectar un model unitari per a cada edifici.

c) La rematada del pla de façana serà particularment estudiat havent de complir estrictament allò indicat en el gràfic d'aquestes Ordenances, evitant el vol del darrer forjat.

Article 33. Usos

a) Les plantes baixes dels edificis que es construeixin en aquesta zona es destinaran, a més de l'accés als habitatges i galeries de vianants, als usos: comercial, serveis, oficines de caràcter públic o privat, administratiu i de serveis públics, bars i restaurants, sanitari, assistencial i sociocultural.

b) També s'admetran, en aquestes plantes baixes, els garatges-aparcaments, si bé podrà denegar-se l'autorització dels mateixos quan el projecte constructiu no acrediti una correcta integració de la seva façana amb la de l'edifici, tant en allò relacionat amb la necessària existència de buits, com pel que fa als materials.

c) Així mateix s'autoritzaran en planta baixa els habitatges destinats a minusvàlids, d'acord amb la legislació vigent, amb la limitació de no poder sobrepassar la franja edificable de 13 metres i sense que aquesta pugui suposar una ocupació superior al 20% de l'esmentada franja. En el supòsit que aquesta planta es destini a habitatge, en tot o en part, no es podrà instal·lar a la mateixa garatge-aparcament.

En cap cas l'admissió d'habitatges a la planta baixa pot suposar l'increment del nombre d'habitatges previst per a cada illa, que ascendeix a un màxim de 100.

d) Totes les plantes per damunt de la planta baixa estaran destinades exclusivament a l'ús residencial.

e) Les plantes soterrani estaran destinades prioritàriament a l'ús de garatge-aparcament.

Article 34. Garatges-Aparcaments

1. L'ús de garatge-aparcament s'admet tant a les plantes soterrani, com a la planta baixa, si bé aquesta darrera deurà complimentar les condicions establertes a l'article anterior.

2. L'accés o rampa als aparcaments dels edificis en cantonada es realitzarà pels carrers perpendiculars al Passeig de Circumval·lació. Sols s'admetrà un únic accés o rampa a garatge-aparcament per illa des del Passeig de Circumval·lació.

3. El plànol B1 de la sèrie 10, al seu gràfic G5, indica els accessos obligatoris i opcionals als garatges-aparcaments.

ZONA 2 RESIDENCIAL: CIUTAT JARDÍ DE MITJA DENSITAT

Article 35. Definició

Compren el sòl edificable qualificat d'aquesta manera als plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

Article 36. Tipus edificatori

1. El tipus edificatori que es proposa és el d'habitatges unifamiliars en filera, amb jardins privats individuals.

2. Caracteritza aquest tipus edificatori l'esquema carrer-casa-jardí i l'ús privat d'un fragment de sòl, el que fa possible l'aparició d'un jardí, una porta per a cada casa i, complementàriament, la possibilitat d'una vida comunitària.

Article 37. Parcel·lació

1. El sòl urbà edificable a aquesta zona és susceptible de divisió en parcel·les que hauran de complir necessàriament les condicions següents:

a) L'amplada de parcel·la a la façana principal oscil·larà entre una longitud mínima de 4,5 metres i una longitud màxima de 6 metres.

b) A cada parcel·la correspondrà un habitatge unifamiliar amb accés independent des de les seves façanes frontal i posterior.

Article 38. Alçada reguladora màxima

1. L'alçada reguladora màxima de l'edificació en aquesta zona es determinarà a cada punt a partir de la cota del terra de la planta que tingui la consideració de planta baixa, i serà de 9,15 metres.
2. El nombre màxim de plantes permeses a l'alçada reguladora serà de Planta Baixa + 1 Planta + 1 àtic-estudi.
3. Són d'obligat compliment les especificacions que s'indiquen al plànol B1 de la sèrie 10 (gràfic G6).
4. Les condicions d'edificació de les fileres a l'illa 2.4 es regeixen per el plànol B1 de la sèrie 10 (gràfic G6 BIS ACTUALITZAT).

Article 39. Posició relativa de l'edificació a la parcel·la

1. El sòl ocupable màxim per l'edifici principal a cada parcel·la s'especifica al plànol B1 de la sèrie 10 (gràfic G6 i gràfic G6 BIS ACTUALITZAT per a l'illa 2.4).
2. La façana al carrer principal haurà de respectar obligatòriament l'alienació que s'especifica al plànol esmentat al paràgraf anterior. Això implica, excepte per a l'illa 2.4, l'aparició d'un jardí frontal de 6 metres de profunditat.
3. La façana posterior definida als mateixos plànols, té el caràcter de màxim, podent recular-se de manera que es disminueixi la profunditat edificable, si això es considera oportú.

Article 40. Condicions volumètriques

- a) Són d'obligat compliment les determinacions que s'especifiquen al plànol B1 de la sèrie 10 (gràfic G6 i gràfic G6 BIS ACTUALITZAT per a l'illa 2.4), amb caràcter de màxims.
- b) Es permetrà la construcció dels elements sortints que s'expliciten al plànol B1 de la sèrie 10. (gràfic G6 i gràfic G6 BIS ACTUALITZAT per a l'illa 2.4), així com dels cossos sortints anomenats "boinders", el vol dels quals no sobrepassarà 1 metre. Cadascun d'aquests elements no podrà tenir una alçada superior a 3 metres. Es separaran de la mitgera com a mínim 1 metre. Formalment estaran concebuts a partir de la comprensió de la tradició constructiva de la ciutat que els va idear, vidirats en tota la seva alçada. No s'admeten elements volats sobre l'espai públic.

Article 41. Garatges-aparcaments

1. El plànol B1 de la sèrie 10 (gràfic G6) indica les dues opcions permeses per a la localització del garatge corresponent a una única habitatge:
a) subterrani, o b) un cos auxiliar a la part posterior de la parcel·la amb accés des d'un vial posterior.
2. Són d'obligat compliment les determinacions de forma i posició que s'indiquen en el plànol 1 de la sèrie 10.B (gràfic G6).
3. Els cossos auxiliars no computen a efectes d'edificabilitat.
4. No obstant això, podrà autoritzar-se la construcció de garatges-aparcaments d'ús col·lectiu o comunitari, sempre que es situïn al subsòl de l'illa, resolgui l'aparcament de la totalitat de la mateixa i tingui per aquest accessos unitaris, establint-se, si escau, les oportunes servituds.

En aquest cas haurà d'aprovar-se un Estudi de Detall que determini la seva específica localització (alineacions, cotes) i accessos.

Article 42. Tanques

Les tanques amb front a vials o espais lliures es projectaran únicament per cadascuna de les tres fileres que proposin aquestes Ordenances i tindran en la seva part opaca una alçada màxima de 1,5 metres., d'acord amb el que s'indica al plànol 1B de la sèrie 10.B (gràfic G6 i gràfic G6 BIS ACTUALITZAT per a l'illa 2.4). Es tindrà especial cura en donar una correcta solució formal al problema que representen els salts de cota entre parcel·les al adaptar-se als plànols horitzontals dels jardins de la rasant amb pendent del carrer d'accés.

Article 43. Usos

En aquesta zona s'admetrà exclusivament l'ús residencial, amb l'excepció dels edificis que s'indiquen en el plànol B1 de la sèrie 10 (gràfic G7) en els quals es permetrà l'ús comercial en planta baixa.

Article 44. Condicions d'imatge pública i jardineria

- a) L'edificació principal serà sensible en la seva composició i situació a les característiques del relleu i a les condicions naturals del lloc, provocant-se en tant que sigui possible la menor transformació.
- b) El sòl no ocupat per a l'edificació haurà de ser enjardinat, contenint com mínim dos arbres per parcel·la.

c) Els projectes d'edificació, a l'efecte de la sol·licitud de la corresponent llicència, explicitaran l'ordenació i característiques del jardí.

ZONA 3. RESIDENCIAL: VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 45. Definició

Compren el sòl edificable qualificat d'aquesta manera en el plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat". El dit àmbit el constitueixen quatre fragments d'illa irregular en la sutura entre els teixits preexistents i el nou ordre urbà que regulen les presents ordenances enumerades a l'article 5.

Article 46. Tipus edificatori

El tipus edificatori que es proposa és divers en funció de les característiques del lloc i les preexistències a les que s'ha d'adequar. Les característiques paramètriques i formals generals d'obligat compliment s'especifiquen per a cada illa en el plànol B1 de la sèrie 10 (gràfics G8, G9 i G11).

Article 47. Parcel·lació

El sòl urbà d'aquesta zona ha de complir les condicions de parcel·lació que s'indiquen en el plànol B1 de la sèrie 10 (gràfics G8, G9, G10 i G11) per a cada illa.

Així a les Illes 3.3 i 3.4 la parcel·la mínima és de 18 metres de longitud de façana per a l'edificació de PB+3P. No hi ha limitacions per a l'edificació d'ús comercial en planta baixa. A les Illes 3.2 i 3.1 s'imposen unes condicions de parcel·la mínima per a cada cas.

Article 48. Posició relativa de l'edificació a l'illa

La posició relativa dels diferents edificis en cada illa s'especifica en els plànols d'ordenació i en el plànol B1 de la sèrie 10 (gràfics G8, G9, G10 i G11).

Totes les façanes tindran el caràcter d'alineació respectant obligatòriament els perímetres establerts per als distints cossos de l'edifici.

Article 49. Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima dels diferents cossos d'edifici definits en les Illes que componen aquesta zona s'estableixen amb precisió en el plànol B1 de la sèrie 10 (gràfics G8, G9, G10 i G11). Igualment s'estableix el nombre màxim de plantes en què es pot descompondre l'alçada màxima per a cada cos de l'edifici.

Són d'obligatori compliment les alçades interiors entre plantes que s'indiquen en el plànol B1 de la sèrie 10 (gràfics G8, G9, G10 i G11).

Article 50. Condicions volumètriques

- Són d'obligat compliment totes les determinacions volumètriques que s'estableixen en el plànol 1 de la sèrie 10.B (gràfics G8, G9, G10 i G11).
- S'admeten exclusivament els cossos sortints que s'estableixen als gràfics referenciats.

Article 51. Garatges - aparcaments

S'admeten a les plantes baixa i soterrani. Si bé a la primera hauran de complimentar també allò que s'estableix a l'article 33 d'aquestes Ordenances.

Article 52. Usos

En els diferents edificis d'aquesta zona, la totalitat de la planta baixa estarà destinada exclusivament a l'ús comercial, serveis i accessos als habitatges. Totes les plantes per damunt de la planta baixa estaran destinats exclusivament a l'ús residencial.

Les plantes soterrani estaran destinades prioritàriament l'ús de garatge-aparcament.

ZONA 4. PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA-ETNOLÒGICA (ZPAE)

Article 53. Definició

Compren el sòl qualificat d'aquesta forma en els plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons

de la ciutat". Constitueixen l'esmentada zona dos àmbits precisos amb paràmetres perfectament establerts als esmentats plànols. Els edificis existents s'inclouen al Catàleg municipal de protecció del patrimoni arquitectònic, amb les següents prescripcions: conservació integral de l'edifici i el seu entorn, per el cas del Molí d'en Xoriguer, i conservació de la sinia coberta i la rampa empedrada d'accés, per el cas de la Sinia Netto. Aquestes determinacions queden incorporades al planejament. La resta d'edificacions existents dins de la ZPEA que quedin fora de la protecció prevista en el Catàleg Municipal, hauran de conservar-se, permetint-se realitzar obres de reforma per el seu manteniment, sempre que no s'incrementi la volumetria total de l'edifici, ni afectin al seu aspecte original. La resta de sòls així qualificats, que no es trobin edificats, es destinaran a zona verda privada, no podrà segregar o dividir-se de la part edificada, ni ser objecte d'edificació alguna.

Article 54. Ús admès

S'admet l'ús residencial per a les edificacions actualment existents.

CAPÍTOL IV. DIRECTRIUS SOBRE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Article 55. Criteris de sostenibilitat ambiental

1. Es possibilitarà la instal·lació d'equips de captació d'energia solar a tots els edificis, en les millors condicions econòmiques i d'integració
2. S'haurà de procedir a una jerarquització adequada de la xarxa viària local, dimensionat en cada categoria les calçades de trànsit rodat amb els següents objectius:
 - a) Crear malles de circulació, evitant els culs de sac.
 - b) Possibilitar la implantació de sistemes de control de circulació urbana.
 - c) Limitar les velocitats de trànsit i donar prioritat a la circulació per als vianants i de ciclistes (per plataforma separada), així com a la integració de transport públic.
3. S'hauran de dissenyar les zones verdes públiques ajustant-se als següents criteris bàsics:
 - a) Mantenir en el seu emplaçament els elements valuosos preexistents de vegetació natural, integrant-los en el disseny dels espais lliures.
 - b) Elecció de les espècies vegetals de nova plantació sobre la base dels següents criteris:
 - compatibilitat amb la vegetació autòctona
 - arbres de fulla caduca i copa ampla
 - consum d'aigua reduït i resistència a la sequedat
 - c) Mantenir la porositat natural del terreny
 - d) Continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües
 - e) Facilitar el drenatge natural del terreny
4. S'hauran de dissenyar les zones verdes privades ajustant-se primer als criteris exposats per a les zones verdes, i en segon lloc:
 - a) Els sistemes de reg proveiran amb caràcter preferent d'aigües grises reciclades provinents de les edificacions a les que estiguin vinculades.
5. Es definiran les xarxes de serveis òptimes per a la reducció de les pèrdues en transport i distribució.
6. Es contemplaran sistemes de sanejament preferentment separatius.
7. Es contemplaran xarxes de reg amb sistemes d'estalvi d'aigua, amb microirrigació, degoteig o aspersors.
8. S'establiran sistemes de recollida selectiva de residus amb emplaçaments adequats a la via pública, atenent a la minoració dels seus impactes negatius sobre l'edificació residencial.
9. S'hauran de preveure sistemes d'enllumenat públic amb lluminàries de baixa contaminació lumínica i sistemes d'estalvi energètic.
10. Es procurarà la utilització preferent de materials reciclats a les obres d'urbanització i edificació.
11. S'hauran de garantir, en tot cas, el compliment de la normativa sectorial i mediambiental vigent, atenent als criteris de sostenibilitat ambiental de les actuacions urbanístiques (art. 30 PTI)"



ORDENANCES DEL SECTOR UP2 JARDINS DE MALBUGER ANTIC POLÍGON 3.1 CARRETERA DE SANT LLUIS

ÍNDEX.

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Aplicació subsidiària de les Normes del PGOU

Article 2. Usos

Article 3. Ús industrial

Article 4. Estudis de Detall

Article 5. Parcel·lació

Article 6. Condicions dels projectes

CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS DE LES EDIFICACIONS

Article 7. Condicions generals de les edificacions

Article 8. Les tanques

Article 9. Condicions d'imatge de l'edificació

Article 10. Garatge-aparcament

CAPÍTOL III: NORMES PARTICULARS DELS SISTEMES I ZONES

Article 11. Classificació i usos dels sistemes

Article 12. Sistema viari, aparcament i àrees per als vianants

Article 13. Sistema d'equipaments

Article 14. Equipament sanitari i de serveis socials (Eq. S+Ss)

Article 15. Equipament esportiu (Eq. Es)

Article 16. L'equipament genèric, polivalent o de reserva (Eq. Alt)

Article 17. Equipament cívic, cultural i administratiu (Eq. C+C+A)

Article 18. Sistema d'espais lliures d'ús públic

Article 19. Parc urbà (PU)

Article 20. Jardins públics (Jp)

Article 21. Verd privat (D3)

Article 22. Sistema de serveis tècnics (ST)

Article 23. Cases aïllades extensives (subzona 1A)

Article 24. Illes extensives (subzona 1B)

Article 25. Cases aïllades centrals (subzona 1C)

Article 26. Fileres de cases (2A)



Article 27. Blocs aïllats (subzona 2B)

ORDENANCES DEL SECTOR UP2 JARDINS DE MALBUGER ANTIC POLÍGON 3.1 CARRETERA DE SANT LLUIS

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Aplicació subsidiària de les Normes del PGOU

1. 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 varies i de l'edificació aïllada, definits als articles 69 a 75 de les Normes del Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó (PGOU), seran d'aplicació subsidiària en tots aquells aspectes que no quedin regulats de manera específica per la present normativa.

2. Les condicions d'ordenació i edificació dels sistemes d'equipaments i sistemes d'espais lliures d'aquest sector seran les previstes als articles del 93 al 98 del PGOU en tots aquells aspectes que no quedin regulats de manera específica per la present normativa.

Article 2. Usos

1. La reglamentació d'usos, en quant a la seva genèrica classificació i definició, es regeix per el que es disposat als articles 54 i següents de les Normes del PGOU en tots aquells aspectes que no quedin regulats de manera específica per la present Normativa.

Article 3. Ús industrial

En quant a les disposicions específiques sobre l'ús industrial, són d'aplicació els articles 59 a 61 de les Normes del PGOU que regulen aquesta matèria, amb les següents precisions:

- Només s'admetran els usos inclosos a l'àmbit de la reglamentació d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, a les zones que expressament es determinen a les presents Ordenances, quan corresponguin als de categoria primera, en situacions integrada i urbana, i als de categoria segona, en situació integrada, conforme a les definicions i limitacions que d'aquestes categories i situacions es contenen en els preceptes esmentats.

Article 4. Estudis de Detall

1. La redacció d'estudis de detall a l'efecte previst en el Reglament de Planejament serà sempre admesa. A les Normes Particulars de cada zona s'indiquen les circumstàncies i àmbits de redacció d'aquests Estudis de Detalls amb l'objecte de modificar la reglamentació precisa de reculades i formalització del volum edificable, la qual cosa s'admet sota determinats supòsits i sempre complimentant els índexs d'edificabilitat en volum i aprofitament establerts a aquestes normes, així com el nombre màxim de plantes edificables.

2. A l'entrada en vigor del present PGOU, els Estudis de Detall del "Sector UP2 Jardins de Malbúger antic Polígon 3.1 Carretera de Sant Lluís", ja aprovats definitivament no queden derogats.

Article 5. Parcel·lació

1. Les parcel·les edificades segons la seva adscripció a una determinada zona, donades les seves característiques, no es podran segregar.

2. Es reconeix la parcel·lació existent a l'entrada en vigor del PGOU. Únicament es permet la segregació d'una parcel·la quan tendeix a la formació de parcel·les més grans, però no es permet crear-ne altres de noves.

Article 6. Condicions dels projectes

Totes les intervencions proposades hauran d'atendre acuradament al marc urbà on s'insereixin, tant en la composició general com en els materials, colors, obertures, tractament de cobertes i façanes. Els projectes i sol·licituds de llicències d'obres inclouran la representació detallada de l'espai extern (façana principal, cobertes i, en el seu cas, façanes posteriors que resultin visibles des de algun espai lliure) de l'edificació proposta. Representació que es realitzarà en relació del conjunt d'edificacions que l'envolten (alçats al carrer i perspectives d'ambdós costats de la mateixa, quan es tracti d'edificacions adossades o en filera).

CAPÍTOL II: CONDICIONS GENERALS DE LES EDIFICACIONS

Article 7. Condicions generals de les edificacions.



Són condicions generals de les edificacions, sense perjudici de les particulars de cada zona, les següents:

a) L'alçada reguladora de les edificacions serà la distància vertical presa entre el plànol superior del forjat més alt i el plànol de la vorera existent en el front de la parcel·la, perllongat horitzontalment fins la seva trobada amb la projecció vertical de l'esmentat forjat. En cap punt, entre els dits plànols, la distància existent podrà superar l'alçada establerta a les presents ordenances.

b) La cara superior de pis de la planta baixa de les edificacions, podrà arribar fins un metre, com a màxim, per damunt del plànol que englobi la vorera del vial frontal. Aquesta planta no podrà situar-se, en canvi, per sota de l'esmentat pla, excepte en les quatre illes centrals (claus 2B i C7) en les que s'estarà al que reguli específicament la mateixa. La posició relativa de la planta baixa no podrà alterar la mesura d'alçades definida amb anterioritat. Els murs de contenció aparents no superaran l'alçada de 1'00 metres.

c) A les franges de reculada mínima, no es permetran elements constructius que sobresurtin dels plans de façana, ni tampoc les edificacions auxiliars, llevat de en els casos expressament autoritzats per les presents Ordenances. Per contra, quan les façanes estiguin definides per una alineació obligatòria, podran autoritzar-se cossos i elements sortints, amb les excepcions següents:

1. Els cossos sortints no sobresortiran del plànol de façana més de 0'80 metres.
2. Els elements sortints, 0'50 metres.
3. Els cossos sortints oberts no comptabilitzaran a efectes de volum, edificabilitat, ocupació i separació a límits. Els tancats únicament no computaran a l'efecte de separació a límits.
4. Aquestes prescripcions seran també d'aplicació a les façanes posteriors, en cas de ser obligatòria la seva alineació.

d) En els casos en que les normes disposin la construcció de cases aparellades (subzona 1B), cadascuna de les edificacions deuran subjectar-se estrictament a l'envolvent de l'edificació resultat de les condicions que es fixin a les presents normes i no hauran de deixar murs mitgers al descobert. Només podrà obviar-se l'anterior obligació si es projecten i construeixen simultàniament o de projectar-se una sola de les cases possibles, si el seu projecte inclou la representació volumètrica de la resta de l'habitatge que havia d'adossar-se i compti amb l'expressa conformitat del seu propietari. La seva representació gràfica haurà d'incloure, façanes, cobertes i zona d'adossament. En la resolució de les llicències referides a aquestes construccions es tindrà en compte la necessària harmonització de materials, colors i formes.

e) En els casos en que les normes disposin la construcció de cases adossades o en filera (subzona 2), serà necessària la redacció d'un projecte únic per al conjunt de la filera o, alternativament, d'un Estudi de Detall que garanteixi la necessària harmonització de materials, colors i formes. De construir-se per fases, els murs mitgers que restin amb caràcter provisional hauran de ser arrebossats i pintats, no admetent-se els envans pluvials.

f) Les construccions auxiliars (garatges privats, cambra d'eines, etc.) hauran d'adossar-se en els supòsits grafiats al plànol C1 de la sèrie 10 i en aquells altres en que ho acordin els propietaris confrontants en el qual no podran deixar-se mitgeres al descobert. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 3 metres. D'alinear-se al carrer es realitzarà amb la mateixa mamposteria en sec amb pedra del país que s'estableix per el tancament del solar i fins l'alçada d'aquest.

g) Fora dels supòsits previstos a l'apart c) anterior, els cossos sortints tindran un vol màxim de 1,50 metres i en cap cas podran envair les franges de separació establertes per cada subzona, entre les edificacions i els límits laterals de la parcel·la.

h) S'admeten cobertes planes. De projectar-se cobertes inclinades seran inexcusablement amb doble vessant, de teula àrab i amb un pendent màxim del 30%. El desenvolupament de la coberta inclinada no superarà en cap cas una dimensió vertical de 2 metres.

No obstant això a les 3 illes centrals (subzona 2B) serà preceptiva la coberta plana.

i) La part no ocupada de la parcel·la només podrà destinar-se a jardins privats, piscina o pistes esportives cobertes, excepte els espais lliures de les 3 illes centrals (subzona 2B) en les quals no s'admetran aquestes instal·lacions.

j) L'ocupació de la planta soterrani podrà excedir fins a un 50% de l'ocupació de l'edifici principal en planta baixa, amb excepció de les 3 illes centrals (subzona 2B) en la que s'estarà al que regula específicament en les mateixes.

k) No s'admeten ni en façanes ni en cobertes, plaques de fibrociment imitacions de marbre o mamposteria, ni el pintat d'elements nobles.

l) Serà preceptiva la disposició d'almenys una plaça d'aparcament per habitatge, dins de la pròpia parcel·la.

Article 8. Les tanques

Les tanques a la via pública del carrer s'ajustaran a les condicions següents:

a) La tanca constarà d'un element opac fins una alçada màxima de 0,70 metres, que es realitzarà amb pedra del país i segons tècniques pròpies del lloc. S'admetrà la disposició d'elements de vegetació com a tancament complementari, per damunt de l'alçada màxima de la



tanca de pedra en sec, fins a una alçada màxima de 2 metres.

b) Totes les tanques que es construeixin hauran de mantenir, en un mateix tram de carrer, un caràcter compostiu unitari, en especial pel que fa referència a alçada i forma de les mateixes, havent-se d'adaptar a les ja existents, mitjançant l'acord en alçada en mitgeres. En els projectes que es presentin figurarà obligatòriament el dibuix de la tanca, així com la seva adaptació al conjunt existent. El material a utilitzar per a la seva construcció serà obligatòriament mamposteria en sec ("paret seca") realitzada segons la tècnica tradicional, rematades superiorment per mamposteria ("cobertons") sense morter.

c) Les tanques que no limitin amb espais públics podran realitzar-se amb una tècnica constructiva diferent pel que fa materials i acabats (arrebossats i pintats).

Article 9. Condicions d'imatge de l'edificació

Els edificis respondran a una unitat constructiva i compositiva, tant en la forma com en els materials. En tot projecte haurà de constar expressament els materials i colors a utilitzar en la construcció i el peticionari respectarà estrictament el fixat en el projecte aprovat. L'incompliment d'aquesta condició podrà motivar l'enderrocament o la modificació del que estigui mal executat.

Els materials i tècniques constructives seran els propis i tradicionals del país, prohibint-se totalment tots aquells que siguin clarament estranys i l'ús dels quals no es justifiqui degudament.

Les construccions complementàries a l'edifici principal (tanques, cossos auxiliars, etc.) tindran un volum i textura anàloga a l'edifici principal, no admetent construccions provisionals. Tots els edificis construïts, en el seu cos principal, tindran com a mínim 100 m2 construïts.

Article 10. Aparcaments

Serà preceptiu que cada habitatge disposi almenys d'una plaça d'aparcament dins de la parcel·la (en soterrani o en construcció auxiliar). Les edificacions destinades a altres usos han de reservar també una plaça d'aparcament per cada 100 m2 construïts.

CAPÍTOL III: NORMES PARTICULARS DELS SISTEMES I ZONES

Article 11. Classificació i usos dels sistemes

1. Les presents ordenances determinen les reserves de sòl dels sistemes generals i locals destinats a vials, aparcaments, equipaments, espais lliures i serveis tècnics.

2. Els usos a què puguin destinar-se aquestes reserves de sòl es detallen al plànols d'ordenació 21, 22, 25 i 26 de la sèrie 10.C "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

Article 12. Sistema viari, aparcament i àrees per als vianants.

1.- Definició i àmbit:

El sistema viari comprèn el sòl d'ús i domini públic destinat a la circulació de vehicles i vianants, d'acord amb les determinacions de l'article 86 de les Normes del PGOU.

Els sòls adscrits al sistema viari apareixen delimitats als plànols d'ordenació 21, 22, 25 i 26 de la sèrie 10.C "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

El sistema d'àrees d'aparcament (Aa) comprèn àrees d'aparcament a l'aire lliure resultat del desenvolupament del sector.

2.- Condicions d'ordenació i edificació

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

Les condicions d'ordenació i edificació del sistema d'àrees d'aparcament seran les previstes a l'article 92 de les Normes del PGOU, si bé, en aquest sector podria determinar-se el cobriment de les places d'aparcament mitjançant una estructura exempta, no tancada lateralment per cap dels seus costats.

Article 13. Sistema d'equipaments

1.- Definició i àmbit:



Aquest sistema comprèn, principalment, el sòl d'ús i domini públic destinat a la localització d'una edificabilitat potencial destinada a serveis d'interès públic i social (sanitari i de serveis socials, cívic, cultural i administratiu) i altres dotacions públiques.

En el moment d'aprovació del PGOU, mantindrà el règim de propietat privada el sòl qualificat com a equipament esportiu (Eq. Es) i el qualificat com equipament genèric, polivalent o de reserva (Eq. alt) respectivament als plànols d'ordenació de la sèrie 10.C. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

2.- Condicions d'ordenació i edificació.

Les condicions d'ordenació i edificació de les parcel·les destinades als sistemes d'equipaments d'aquest sector seran les previstes a l'article 96 de les Normes del PGOU en tot allò que no quedi regulat expressament a les presents Ordenances.

Article 14. Equipament sanitari i de serveis socials (Eq S+Ss)

1. Àmbit:

- Superfície de parcel·la: 54.848 m²

2. Condicions d'ordenació i edificació

- Edificabilitat: 0,55m²/m²s (màxim 30.000m²)
- Ocupació màxima: 50%
- Núm. de plantes: PB+1P
- Reculades: 10,00 m (a tots els límits)
- Aparcament mínim: 500 places

Article 15. Equipament esportiu (Eq. Es)

1. Definició i àmbit:

Aquest sistema, qualificat com àrea esportiva privada, comprèn el sòl destinat a la ubicació d'instal·lacions i pistes esportives, preferentment descobertes, així com els pavellons o construccions auxiliars dels usos esportius principals, tot això situat en sòl de domini privat que es vincula a l'ús públic.

La superfície de parcel·la destinada a equipament esportiu cobert és de 23.562m².

La superfície de parcel·la destinada a equipament esportiu únicament a l'aire lliure és de 21.146m².

2. Condicions d'ordenació i edificació

- Correspon a una tipologia de baixa densitat d'edificació, distribuïda en un o diversos edificis aïllats, en un terreny adequadament enjardinat i pavimentat per als usos esportius.
- Núm. de plantes: PB+1P
- Les reculades mínimes de l'edificació a vies públiques i límits seran de 5 metres.
- Les reculades entre edificis seran de 3 metres. La distància màxima de les façanes posteriors fins al vial de suport serà de 60 metres.
- La parcel·la destinada a equipament esportiu únicament a l'aire lliure té una edificabilitat màxima de 213m², que haurà de destinar-se a vestuaris.
- Aparcament mínim: 1 plaça/25m² construïts i 1 plaça/125m² d'instal·lacions a l'aire lliure.

Article 16. L'equipament genèric, polivalent o de reserva (Eq. alt).

1. Àmbit:

Els terrenys que conformen aquest equipament, de titularitat privada, constitueixen una parcel·la indivisible podent-se regular mitjançant estudi de detall la corresponent ordenació de volums i vies d'accés als diferents usos que s'hagin de preveure en la parcel·la.

2. Condicions d'ordenació i edificació

- L'alçada reguladora màxima admesa serà de 8 metres, corresponent a dues plantes (PB+1P).
- Les reculades mínimes de l'edificació a via pública i límits serà de 5 metres.
- Aparcament mínim: 1 plaça/25 m² construïts i es destina a restauració 1 plaça/15m² construïts.



Article 17. Equipament cívic, cultural i administratiu (Eq. C+C+A)**1. Definició i àmbit:**

Comprèn la totalitat dels terrenys que constitueixen l'illa situada al sud-est de la plaça central del sector, que es destinen a l'ús administratiu i de servei públic i que tenen, per la seva posició, destí i característiques de la construcció prevista, un caràcter singular i rellevant.

La totalitat dels terrenys de l'illa constitueixen una parcel·la indivisible, sense perjudici d'una possible constitució en règim de propietat horitzontal.

2. Condicions d'ordenació i edificació

- L'ordenació és la que representa als plànols de la sèrie 10 C.
- Nombre de plantes: PB + 2P
- La cota superior de la planta baixa podrà situar-se fins a 1 metre per sota de la rasant de la vorera de la via pública en el seu front.
- Altres alineacions: aquestes podran situar-se dins dels màxims i mínims fixats al plànol C1 de la sèrie 10.
- Plantes soterranis: podran ocupar més d'un 50% de la projecció positiva de l'edifici, però ha de respectar, en el seu cas, les dimensions màximes del plànol C1 de la sèrie 10 per a aquestes plantes.
- Aparcament mínim: 1 plaça/100 m2 construïts. Es situaran necessàriament en planta o planta soterrani i s'accedirà als mateixos per la façana posterior o lateral dels edificis.
- Cossos i elements sortints: Es prohibeix l'existència de cossos sortints. Els elements sortints s'ajustaran al que disposi amb caràcter general a l'article 7.
- Tancament: es prohibeix en els solars edificats.

Article 18. Sistema d'espais lliures

1. Aquest sistema comprèn el sòl d'ús i domini públic destinat a la formació o conservació de parcs urbans (PU), jardins públics (Jp) i places (P1).

2. El sòl d'aquest sistema està delimitat als plànols d'ordenació 15, 22, 23 i 24 de la sèrie 10.B. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat" en concordança els plànols de la sèrie 3 "Qualificacions en sòl urbà" i de la sèrie 8 "Sistemes generals en sòl urbà".

3. Les condicions d'ordenació i edificació dels sistemes d'espais lliures d'ús públic d'aquest sector seran les previstes a l'article 98 de les Normes del PGOU en tot allò que no quedi regulat expressament a les presents Ordenances.

Article 19. Parc urbà (PU)

L'àrea delimitada com Parc Urbà, d'una superfície de 15.950m2, constitueix un espai lliure de domini i ús públic en el qual no hi té cabuda la previsió de concessions d'explotació, excepte en les construccions existents amb anterioritat a l'aprovació del PGOU. La seva funcionalitat consisteix en la conservació del paisatge i la vegetació per a espai obert a la contemplació i al recorregut, així com en albergar les instal·lacions adequades per el seu ús.

Article 20. Jardins públics (Jp)

La franja de jardí públic (Jp), de 9.753m2 amb una secció transversal de 17,64m, paral·lela al carrer Sàhara té per objecte separar visual i físicament la zona dotacional de la residencial. La seva ordenació serà amb arbrat.

Article 21. Espai lliure privat (D3)**1.-Definició i àmbit:**

Les àrees destinades com zona verda privada que es detallen als plànols d'ordenació 21, 22, 25 i 26 de la sèrie 10.C "Qualificacions en sòl urbà". Quarterons de la ciutat", constitueixen un espai lliure de domini privat, però que per la seva posició o dimensió mereixen un tractament específic. La seva funcionalitat consisteix en albergar les instal·lacions adequades per el seu ús en complementarietat amb el sòl annex destinat a l'edificació, amb els quals formaran unitats parcel·laries indivisibles. Les instal·lacions autoritzades en aquest sòl seran les pròpies de jardí.

2.-Condicions d'ocupació i ús:

- Amb excepció de les illes centrals entorn a la plaça de la Biosfera, s'enjardinaran en la seva totalitat, amb l'adequada plantació arbòria i de vegetació. S'admet la utilització de paviments durs en un màxim del 50% del sòl, destinant-se la resta a jardí.



- A les illes centrals els espais lliures privats que donen a la plaça de la Biosfera i als carrers confluents es tractaran unitàriament segons projecte d'urbanització. Els restants espais lliures podran acabar-se amb paviments durs a les illes qualificades com 2B.

- Els elements d'equipament de jardí o per a jocs infantils no podran excedir l'alçada de les copes dels arbres immediats i en cap cas excediran de 6 metres.

- No s'admetrà cap edificació en aquesta zona, llevat de gloriets o plantes diàfanes complementàries dels usos establerts.

Article 22. Sistema de serveis tècnics (ST)

1. Definició i àmbit:

La zona de serveis tècnics correspon als sòls necessàries per a les instal·lacions i espais reservats per als elements relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics (electricitat, distribució d'aigua, etc.) i els complements i annexes.

Una gran part d'aquest sistema correspon a la reserva de sòl que es destina per a instal·lacions de la xarxa de captació i distribució d'aigua potable (ST. Abd), comprénent una parcel·la municipal destinada a dipòsit regulador de la xarxa municipal i torre de pressió.

2. Condicions d'ordenació i edificació

Les condicions d'ordenació i edificació del sistema de serveis tècnics seran les previstes a l'article 102 de les Normes del PGOU.

Article 23. Cases aïllades extensiva (subzona 1A)

1.-Definició i àmbit:

La zona de cases aïllades extensiva comprén el conjunt de parcel·les alineades paral·lelament i annexes a la carretera Maó-Sant Lluís, destinades a completar el teixit d'edificació extensiva existent en el sòl urbà immediat a l'esmentada via.

2.-Tipus d'ordenació:

L'ordenació es proposa com un conjunt d'edificacions aïllades unifamiliars, referides a la trama viària de suport i envoltades d'espais lliures privats enjardinats.

3.-Condicions dels solars:

Els solars tindran una dimensió superficial mínima de 500 m², constituint una unitat urbanística indivisible. S'admetrà l'agrupació de parcel·les, sense que pugui edificar-se més d'un habitatge per cada parcel·la resultant.

4.-Condicions d'alçada edificable:

Les construccions principals arribaran a una alçada reguladora màxima de 7 metres, corresponent a dues plantes (PB+1P)

5.-Condicions d'edificació:

El coeficient màxim d'edificabilitat neta sobre la superfície del solar per a l'edificació principal serà de 1'10 m³/m². El volum màxim edificable en una sola unitat serà de 1.500 m³.

El coeficient màxim d'aprofitament de la pròpia edificació principal sobre superfície neta del solar serà de 0,40 m²/m².

6.-Condicions d'ocupació i reculades:

L'ocupació màxima del solar per a l'edificació serà del 25% per a l'edificació principal i d'un 15% per a l'auxiliar exclusivament, a planta baixa.

Els paràmetres urbanístics de l'edificació queden definits gràficament en el plànol C1 de la sèrie 10 "Normativa d'edificació per zones" en quant a alçada, vol i característiques de la planta, amb excepció de la menor ocupació a la planta primera que tindrà caràcter indicatiu i la reculada a límits, inclòs a vial, que tindrà caràcter de mínim.

7.-Condicions d'ús:

L'ús admès en aquesta zona serà exclusivament el d'habitatge, en la modalitat d'unifamiliar.



Article 24. Illes extensives (subzona 1B)**1.-Definició i àmbit:**

L'àrea extensiva baixa comprèn el conjunt d'illetes de parcel·lació continua, destinades a constituir el teixit homogeni d'edificació residencial de baixa densitat.

2.-Tipus d'ordenació:

L'ordenació es proposa com un conjunt d'edificacions aïllades, unifamiliars referides a la trama viària de suport i envoltades d'espais lliures privats enjardinats. L'edificació sobre el parcel·lari del sector definit amb caràcter indicatiu al plànol C1 de la sèrie 10 "Normativa d'edificació per zones", es projecte mitjançant la disposició de cases parellades, amb objecte de donar una major funcionalitat a la superfície de jardí privat. No obstant això, mitjançant l'agrupació de parcel·les s'admetrà l'edificació de cases aïllades.

3.-Condicions dels solars:

Els solars tindran una dimensió superficial mínima de 300 m², constituint una unitat urbanística indivisible. S'admetrà l'agrupació de parcel·les.

4.-Condicions d'alçada edificable:

Les construccions assoliran una alçada reguladora màxima de 7 metres, corresponent a dues plantes (PB+1P).

5.-Condicions d'edificació:

El coeficient màxim d'edificabilitat neta sobre la superfície del solar per a l'edificació principal serà de 1'10 m³/m². El volum màxim edificable en una sola unitat serà de 1.500 m³.

El coeficient màxim d'aprofitament sobre superfície neta del solar per a l'edificació principal serà de 0'40 m²/m².

6.-Condicions d'ocupació i reculades:

L'ocupació màxima del solar per a l'edificació serà del 25% per a l'edificació principal i d'un 15% addicional per a l'edificació auxiliar exclusivament en planta baixa.

Les construccions auxiliars podran adossar-se a les fileres laterals, previ acord entre veïns i sempre que no deixin murs mitgers al descobert.

Els paràmetres urbanístics de l'edificació queden definits gràficament al plànol C1 de la sèrie 10 "Normativa d'edificació per zones" en quant a alçada, vol i característiques de la planta, amb excepció de la menor ocupació a planta alta que té caràcter indicatiu. La reculada a vial principal té caràcter obligatori (mínim i màxim). La resta de separacions té el caràcter de mínims.

Sense perjudici de l'obligat compliment dels coeficients nets de volum edificable i sostre edificable establerts en aquest article, podrà variar-se l'ordenació precisa d'alçades i volum, mitjançant la tramitació d'un estudi de detall que comprèn la totalitat d'un dels elements zonals definits per aquest Pla, a efectes de regular les reculades, que en qualsevol cas tindran el caràcter d'obligatori en un 60% del desenvolupament de façana i el caràcter de mínim per a la totalitat de la construcció. Cas de agrupar-se varis habitatges, sense sobrepassar el volum màxim edificable en una sola unitat, el nombre màxim d'aquelles no podrà superar la densitat d'una per cada 300 m².

7.-Condicions d'ús:

L'ús admès a aquesta zona serà exclusivament el d'habitatge, en la modalitat d'unifamiliar aïllada (en aquest cas haurà d'estar constituïda per dues parcel·les mínimes), aparellades o en filera agrupada.

Article 25. Cases aïllades centrals (subzona 1C).**1.-Definició i àmbit:**

Les cases aïllades centrals corresponen als elements d'acabament dels grups de cases en filera disposats perimètricalment entorn a les places centrals d'illa, per això, tot i ser de tipologia extensiva normalment bifamiliar o unifamiliar, estan incardinades en el conjunt annex, per això es regula de manera específica la posició d'edificacions auxiliars i cos principal edificat.

2.-Tipus d'ordenació:

L'ordenació proposa com a edificacions aïllades, unifamiliars o bifamiliars (parellades), referides a la trama viària de suport i rodejades



d'espais lliures privats enjardinats.

3.-Condicions dels solars:

Els solars tindran una dimensió superficial mínima de 600 m², constituint una unitat urbanística indivisible, encara que es construeixin dos habitatges parellats.

4.-Condicions d'alçada edificable:

Les condicions arribaran a una alçada reguladora màxima de 7 metres, corresponent a dues plantes.

5.-Condicions d'edificació:

El coeficient màxim d'edificabilitat neta sobre la superfície del solar per a l'edificació principal serà de 1'10 m³/m². El volum màxim edificable en una sola unitat serà de 700 m³.

El coeficient màxim d'aprofitament sobre superfície neta del solar per a l'edificació principal serà de 0'40 m²/m².

6.-Condicions d'ocupació i reculades:

L'ocupació màxima del solar per a l'edificació serà del 25% per a l'edificació principal i d'un 15% addicional per a les construccions auxiliars de l'edificació, exclusivament en planta baixa

Els paràmetres urbanístics de l'edificació queden definits gràficament al plànol C1 de la sèrie 10 "Normativa d'edificació per zones" en quant a alçada, vol, i característiques de la planta. Amb excepció de la menor ocupació de la planta primera que tindrà caràcter indicatiu. Les reculades tindran el caràcter d'obligatoris (màxims i mínims) en el desenvolupament de la façana i de mínims en els restants límits.

7.-Condicions d'ús:

L'ús admès a aquesta zona serà exclusivament el d'habitatge, en les seves distintes modalitats d'unifamiliar o bifamiliar.

Article 26.- Fileres de cases (2 A).

1.-Definició i àmbit:

L'àrea de cases en filera amb jardins continus frontal i posterior, constitueix un element singular dins del teixit residencial, on s'admet una major densitat d'edificació que generi una composició de caràcter urbà, compatible amb la introducció d'usos públics a la corresponent edificació, encara predominant l'habitatge com a element essencial i que, formalment, defineix de manera rotunda la plaça central o àrea de joc que serveix a cada illa residencial.

2.-Tipus d'ordenació:

L'ordenació es proposa com a edificacions en filera entre mitgeres, amb la possibilitat de locals a planta baixa i predomini d'habitatge, referides a la trama viària de suport i envoltades d'espais lliures privats enjardinats frontal i posteriorment.

3.-Condicions dels solars:

Els solars tindran una dimensió superficial mínima de 125 m², constituint una unitat urbanística indivisible. S'admetrà l'agrupació de parcel·les.

4.-Condicions d'alçada edificable:

Les construccions arribaran a una alçada reguladora màxima de 7 metres, corresponent a dos plantes (PB+1P). El desenvolupament superficial de la planta superior comprendrà la totalitat del cos principal.

5.-Condicions d'edificació:

El coeficient màxim d'edificabilitat neta sobre la superfície del solar per a l'edificació principal serà de 3 m³/m².

El coeficient màxim d'aprofitament sobre superfície neta del solar per a l'edificació principal serà de 1 m²/m².

6.-Condicions d'ocupació i reculada:



L'ocupació màxima del solar per a l'edificació serà del 50% per a l'edificació principal i d'un 15% addicional per a les construccions auxiliars de l'edificació exclusivament a planta baixa.

La profunditat edificable serà, preceptivament, de 12'50 metres i les separacions als límits davanter i posterior obligatòries. L'edificació principal haurà d'ocupar, necessàriament, la totalitat de l'àrea definida com edificable al plànol C1 de la sèrie 10 "Normativa d'edificació per zones" (si bé a l'esmentat plànol C1 s'acoten: 12 metres de profunditat edificable i 7 metres com a separacions als límits anterior i posterior, queden modificades aquestes cotes que resultaran ser: 12,50 metres de profunditat edificable i 6,25 metres les separacions davantera i posterior).

Les construccions auxiliars hauran d'adossar-se al límit davanter i a la parcel·la confrontant conforme determina el plànol C1 de la sèrie 10, l'alçada d'aquesta construcció en el front del vial no superarà una alçada reguladora de 2,50 metres.

7.-Condicions d'ús:

L'ús admès a aquesta zona serà el d'habitatge, en les seves distintes modalitats de residencial privada o pública, així com locals exclusivament en planta baixa, destinats a equipament comercial genèric al servei de l'illa.

Article 27. Blocs aïllats (subzona 2B).

1.-Definició i àmbit:

L'àrea de blocs aïllats situats a la intersecció dels eixos primaris, constitueix un element singular dins del teixit residencial, on s'admet una major densitat d'edificació que generi una composició de caràcter urbà, compatible amb la introducció d'usos públics a la corresponent edificació, encara predominant l'habitatge com a element essencial i que, formalment, defineix de manera rotunda el centre comercial, administratiu i de relació central del polígon.

2.-Tipus d'ordenació:

L'ordenació es proposa com edificacions en blocs unitaris, alineats perpendicularment respecte a un eix de simetria definit a partir del centre de la plaça, del què se situaran de forma equidistant.

3.-Condicions dels solars:

La totalitat dels terrenys constitutius d'una illa formaran una única parcel·la indivisible, sense perjudici de la seva possible constitució en règim de propietat horitzontal.

Formarà part de la parcel·la indivisible el verd privat previst en cadascuna.

4.-Condicions d'aprofitament:

A cada illa podran construir-se 4.670 m2 sobre rasant.

5.-Condicions d'edificació:

- Nombre de plantes: PB+2P.

- Alçada reguladora: Entre un mínim d'11 metres i un màxim de 12 metres. La cota superior de la planta baixa podrà situar-se fins 1 metre per sota de la rasant de la vorera de la via pública en el seu front.

- Alineació obligatòria: Tindrà aquest caràcter la que dona a la plaça central (44,50 metres) des del punt central de la mateixa segons el plànol C1 de la sèrie 10 "Normativa d'edificació per zones".

- Altres alineacions: Aquestes podran situar-se dins dels màxims i mínims fixats al plànol C1 de la sèrie 10.

- Soterranis: No els hi serà d'aplicació la limitació de no poder ocupar més d'un 50% de la projecció positiva de l'edifici, però hauran de respectar, en el seu cas, les dimensions màximes del plànol C1 de la sèrie 10.

- Aparcaments: Els exigits per l'estàndard (1plaça/100 m2 construïts) es situaran necessàriament a planta o plantes en soterrani i s'accedirà als mateixos per la façana posterior dels edificis.

- Cossos i elements sortints: Es prohibeix l'existència de cossos sortints. Els elements sortints s'ajustaran al que es disposi amb caràcter general a l'article 7.





- Servitud pública de pas: mínim 2,50 metres, a la part posterior dels edificis.

- Tancament: Es prohibeix en els solars edificats.

6.- Condicions d'ús:

En planta baixa s'admetran l'ús comercial, hotel·ler, restauració, cultural i cívic, recreatiu, el d'oficines i administració i de serveis. No s'admetrà en aquest l'habitatge.

En plantes altes, tots els anteriors i a més a més, l'habitatge.

ORDENANCES GENERALS REGULADORES DE LES CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DEL POLÍGON INDUSTRIAL DE MAÓ (FASES I, II i III)

ÍNDEX

I. - DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. - Naturalesa i àmbit d'aplicació.

Article 2. - Qualificació dels terrenys.

Article 3. - Definició de paràmetres urbanístics aplicables relatius a la forma de l'espai públic i a la forma i ocupació del sòl.

Article 4. - Definicions de paràmetres urbanístics aplicables, relatius a l'edificació.

Article 5 - Regulació dels usos.

II. -CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DE LA SUBZONA INDUSTRIAL 6a

Article 6. - Definició de la subzona 6a.

Article 7. - Condicions de parcel·lació.

Article 8. - Condicions d'edificació.

Article 9. - Condicions per a l'edificació contínua o adossada.

Article 10. - Regulació del supòsit de constitució de règims de propietat horitzontal sobre les parcel·les industrials.

Article 11. - L'edificació contínua en la III Fase de POIMA.

Article 12. - Altres condicions relatives a l'edificació i urbanització de les parcel·les.

Article 13. - Condicions d'ús.

Article 14. - Exigència d'aparcaments.

Article 15. - Condicions higièniques dels locals.

Article 16. - Condicions de seguretat.

III. - SISTEMA D'EQUIPAMENT I DOTACIONS

Article 17. - Condicions d'edificació i ús.

IV. - SISTEMA DE PARCS I JARDINS

Article 18. - Ordenació i usos.

V. - SISTEMA DE SERVEIS URBANS

Article 19. - Definició i usos.

VI.- SISTEMA VIARI I D'APARCAMENTS

Article 20. - Definició i usos.

ORDENANCES GENERALS REGULADORES DE LES CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DEL POLÍGON INDUSTRIAL DE MAÓ (FASES I, II I III)

I.- DISPOSICIONS GENERALS

ARTICLE 1. - Naturalesa i àmbit d'aplicació.

Les presents Ordenances tenen per objecte establir les condicions de parcel·lació, edificació i ús del sector que comprèn les fases I, II i III de POIMA, àmbit territorial què es delimita en els plànols 12, 13, 14, 19 i 20 de la sèrie 3 "Qualificacions en sòl urbà" i els plànols de la sèrie "Conjunts amb planejament derivat anterior. POIMA I, II i III "10 E" Qualificacions en sòl urbà. Plafons de la ciutat".

A la III Fase de POIMA també els és d'aplicació l'Estudi de Detall aprovat definitivament el 29 de maig de 1990.

ARTICLE 2. - Qualificació dels terrenys.

1. - Les qualificacions urbanístiques que recauen sobre els terrenys del Polígon Industrial (fases I, II i III) són de conformitat amb la revisió del Pla General, les següents:

- Zona "naus i coberts", subzona "Polígon Industrial de Maó" (Zona 6a).
- Sistema d'equipaments comunitaris (Eq.)
- Sistema d'espais lliures (P)
- Sistema viari (V) i aparcaments (aA)
- Sistema de serveis tècnics (ST).

ARTICLE 3. - Definició de paràmetres urbanístics aplicables relatius a la forma de l'espai públic i a la forma i ocupació del sòl.

Les definicions relatives als paràmetres que regulen la forma de l'espai públic, en tot allò que no resulti especificat de forma expressa en aquestes Ordenances, són les que apareixen en els articles 70 i 71 de les Normes del PGOU.

1. ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA:

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

- a) Els aterraments en els límits 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 a què doni front.

ARTICLE 4 - Definicions de paràmetres urbanístics aplicables, relatius a l'edificació.

Les definicions relatives als paràmetres que regulen l'edificació, en tot allò que no resulti especificat de forma expressa en aquestes Ordenances, són les que apareixen a l'article 72 de les Normes del PGOU.

1 - 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 en aquella cota, mesura verticalment en el punt mig de la façana, entre la rasant del terreny, al 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'alçades 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 es sobrepassi aquesta diferència i es procedirà a l'amidament de cada tram tal com



s'estableix en aquest article.

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 semienterrada 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, en 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 està permès l'ús d'habitatge. Només s'admetrà l'ús per a garatge, magatzem, instal·lacions tècniques, serveis, i similars. La seva altura 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.

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. - PATIS DE VENTILACIÓ:

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

a) Si el pati de ventilació és mancomunat, serà imprescindible que es faci constar així mitjançant escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, amb la condició de no poder cancel·lar aquesta servitud mentre subsisteixi algun dels locals els patis dels quals requereixen aquest complement per conservar les seves dimensions mínimes.

ARTICLE 5 - Regulació dels usos.

1. La regulació dels usos, en quant a la seva genèrica classificació i definició, es regeix pel que disposen els articles 54 a 68 de les Normes del PGOU.

2. La regulació específica sobre l'ús industrial, en quant a la seva classificació i limitacions, es regeix pel que disposen els articles 59 a 61 de les Normes del PGOU.

II.- CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS DE LA ZONA INDUSTRIAL 6a

ARTICLE 6. - Definició de la subzona 6a.

Correspon a les parcel·les incloses en el Polígon Industrial de Maó, excepte el sector de la IV fase, destinades a albergar naus industrials, comercials o magatzems, així com altres edificacions per a oficines o usos complementaris.

ARTICLE 7. - Condicions de parcel·lació.

1. La parcel·la mínima tindrà una extensió de 500 m² i el seu front, a la via per la qual tingui el seu accés, ha de tenir una dimensió mínima de 15 metres lineals.

2. No obstant, si es constituïssin parcel·les amb superfícies entre 3.000 i 7.000 m², aquest front haurà de ser, com a mínim de 30 metres i d'aconseguir superfícies de 7.000 m² en endavant, de 50 metres.

3. Les parcel·les, edificades o no, les dimensions de les quals siguin iguals a les determinades com a mínimes només seran divisibles si els lots resultants s'adquireixen simultàniament pels propietaris dels terrenys confrontants amb la finalitat d'afegir a les seves respectives parcel·les i formar una nova.

4. Les parcel·les, edificades o no, les dimensions de les quals siguin menors que el doble de la superfície determinada com a mínima, només



seran divisibles si l'excés sobre el mínim es segrega amb la finalitat indicada en l'apartat anterior.

5. No hi ha limitació per a l'agrupació de parcel·les amb l'objecte de formar una de major cabuda. No obstant, tal agrupació no eximeix a la resultant, considerada en el seu conjunt, de totes les prescripcions d'aquestes Ordenances.

6. Construïda una parcel·la, no es pot efectuar, sense previ enderroc de l'edificació existent, divisió o segregació alguna, bé per formar finca independent, bé per ser agregada o agrupada a la confrontant, si com a conseqüència de la mateixa, l'edificació existent en qualsevol dels lots incompleix la distància mínima que s'estableix en relació a les alineacions oficials o als límits de les parcel·les, excepte en el supòsit, respecte a aquests darrers, que s'autoritza per l'Ajuntament l'adossament de les naus o edificacions, en la forma que es regula en l'article 9 d'aquestes Ordenances. També s'exceptua d'aquesta limitació la possible constitució sobre la parcel·la d'un règim de propietat horitzontal, en aquest cas s'estarà al que disposa l'article 10.

7. Qualsevol divisió o segregació de terrenys, o la seva constitució en règim de propietat horitzontal, donant lloc a parcel·les privatives, estarà subjecta a llicència municipal.

ARTICLE 8. - Condicions d'edificació.

1. Les edificacions es regularan un mínim de cinc metres de l'alineació de la via pública o de qualsevol altre espai lliure públic amb el qual confronti la parcel·la (excepte en l'àmbit de la III Fase de POIMA en què la franja frontal de la reculada queda addicionada a la via pública) i tres metres dels restants límits, excepte en els supòsits d'adossament previstos en aquesta Ordenança.

2. Els edificis situats dins d'una mateixa parcel·la, en cas de no estar adossats, es separaran una distància mínima de cinc metres.

3. Dins de cada parcel·la, excepte en l'àmbit de la III Fase de POIMA, es destinarà a aparcament una superfície no inferior al 10% de l'ocupada per l'edificació, sense que aquesta superfície pugui coincidir amb la lliure resultant de la reculada obligatòria de l'edificació. Les àrees d'aparcament resultant han de determinar-se en els projectes d'edificació i, si escau, en els Estudis de Detall que es redactin. Mitjançant aquests últims instruments de planejament podran agrupar-se les superfícies destinades a aparcament.

4. No s'estableix percentatge màxim d'ocupació, ja que el mateix resultarà de l'aplicació de les anteriors determinacions, excepte en el supòsit de les parcel·les destinades a oficines en les que es podrà ocupar un màxim del 50%.

5. El volum edificable màxim serà de 10 m³/m.

6. L'alçada màxima permesa serà de 13 metres i el nombre de plantes, de 3 (PB + 2P). En el cas que el procés industrial exigís una major alçada, podrà incrementar-se prèvia formació d'un Estudi de Detall, sense sobrepassar en cap cas el volum màxim definit. No obstant podrà excedir-se d'aquella alçada, sense necessitat de l'expressat Estudi, en els supòsits de construccions auxiliars destinades a dipòsits elevats, torres de refrigeració, xemeneies i similars. Es permet l'increment de l'alçada en el cas que els processos productius o de les activitats a desenvolupar justifiquin una superior altura màxima; el mateix es pot fer amb l'alçada lliure màxima de les plantes, prèvia acreditació i sense sobrepassar els 13 metres totals, en aquest cas no seria necessària la formulació d'un Estudi de Detall.

7. Les referides construccions auxiliars es trobaran situades a l'interior de la parcel·la, a una distància mínima de 15 metres de les alineacions de les vies públiques i altres espais lliures públics.

8. Les plantes soterrani podran excedir en ocupació de l'edificació construïda sobre la rasant del terreny, sense més limitació de complir les distàncies respecte als lindars, sempre que es destinin exclusivament a aparcament.

9. En l'àmbit de la III Fase de POIMA, l'ocupació, volum, edificabilitat, alçada i alineacions de l'edificació seran les determinades en l'Estudi de Detall aprovat definitivament el 29 de maig de 1990, que no excediran dels previstos en aquestes Ordenances.

ARTICLE 9. - Condicions per a l'edificació contínua o adossada

1. Podrà autoritzar-se l'edificació contínua o adossada, és a dir, sense reculada lateral al lindar comú, quan ho sol·licitin els dos propietaris confrontants i presentin un projecte de façanes que, un cop aprovat serà obligatori per a tots dos propietaris, encara que no s'edifiquin al mateix temps.

2. La llicència es condicionarà a la constitució de la servitud de mitgera, degudament inscrita en el Registre de la Propietat. No podrà atorgar-se la primera ocupació, ni llicència d'obertura alguna mentre no s'acrediti el compliment d'aquesta condició.

3. Si l'edificació contínua es projectés sobre una illa completa serà necessària, a més la concurrència dels següents requisits:

1). La conformitat de tots els propietaris.



- 2). La previsió de la zona d'aparcament agrupada i si això fos possible, ocupant la part central de l'illa, de manera que les parcel·les resultants es situïn al seu voltant.
- 3). L'atorgament d'una escriptura de mancomunitat de la superfície d'aparcament, o bé de constitució d'una propietat "propter rem" o com un element comú d'un règim de propietat horitzontal que abasti a totes les parcel·les resultants;
- 4). La formació d'un Estudi de Detall i d'un projecte d'obres, i l'execució de les obres de l'aparcament i del seu accés pels propietaris de l'illa, els quals hauran d'afrontar la seva conservació.
4. L'anterior regulació s'aplicarà subsidiàriament en l'àmbit de la III Fase del Polígon, en el qual s'estarà al dispostat en l'Estudi de Detall aprovat definitivament el 29 de maig de 1990.

ARTICLE 10. - Regulació del supòsit de constitució de règims de propietat horitzontal sobre les parcel·les industrials.

1. En els supòsits en què es constitueixin règims de propietat horitzontal sobre les parcel·les industrials, queden subjectes al compliment de les següents condicions:

a) El nombre màxim d'elements o unitats independents que podran situar-se en qualsevol de les plantes situades sobre el nivell del sòl exterior definitiu de la parcel·la, serà el resultat d'aplicar la fórmula següent:

$$N = S/500$$

b) On: N, és el nombre màxim d'elements independents per parcel·la; S, la superfície total de parcel·la que es constitueix en règim de propietat horitzontal. Podrà aplicar-se conjuntament sobre més d'una parcel·la, sempre que se situï en una mateixa illa i es realitzi a través del corresponent projecte de parcel·lació.

c) Les unitats o elements independents hauran de tenir una superfície mínima construïda de 150 m² cadascun d'ells.

d) Cada unitat ha de tenir accés independent directe des dels vials o bé a través dels espais o elements comuns de la propietat horitzontal, amb expressa exclusió de les àrees lliures, resultat de la reculada obligatòria de les edificacions.

e) En el supòsit que siguin més de dues les unitats que pretenguin constituir-se i alguna d'elles no confronti amb els vials definits pel PGOU o dels construïts d'acord amb les presents Ordenances, s'haurà de preveure un accés comú per aquestes unitats, mitjançant una via amb una secció mínima de 8 metres i un radi de gir de 9 metres, cas de formar un cul de sac i que haurà de constituir-se com a element comú. Aquest accés no pot envair la franja de reculada obligatòria ni l'àrea d'aparcament.

f) Seran elements comuns de la propietat horitzontal, a més de la via d'accés, la zona d'aparcament de les diferents parcel·les que serà d'ús comunitari i els espais lliures resultat de la reculada obligatòria. Sobre la via d'accés, en el mateix títol constitutiu del règim de propietat horitzontal, haurà de constituir-se una servitud de pas públic. Quan es constitueixi el règim de propietat horitzontal sobre una illa completa, l'aparcament es procurarà situar en la zona central de la mateixa.

g) Per a l'autorització de la divisió que aquí es regula, quan comporti la creació d'una via d'accés, els propietaris hauran de formular un Estudi de Detall que definirà totes les condicions expressades, a més de les característiques i condicions substancials de les façanes que tindrà caràcter preceptiu. Així mateix hauran de formular i presentar conjuntament amb l'Estudi de Detall un projecte d'obres d'urbanització íntegra de la via interior d'accés, la seva pavimentació, vorades, voreres, enllumenat públic i altres serveis, amb expressa inclusió de boques contraincendis en la quantitat que resulta de l'article 12.5 d'aquestes Ordenances i i l'arbrat de la franja de reculada a vial públic, que serà obligatori i complimentarà, així mateix, les exigències que es refereixen a l'article 12.3

La totalitat de les obres referides seran executades pels propietaris de la finca objecte de divisió en propietat horitzontal i el seu manteniment serà també a compte dels mateixos, el que es regularà convenientment en l'escriptura constitutiva de l'esmentat règim.

h) No s'aprovaran definitivament els referits Estudis de Detall i projectes d'obres, en el seu cas, ni es concedirà l'oportuna llicència de parcel·lació i/o d'edificació, en ser innecessaris aquells mentre no es presenti a l'Ajuntament l'escriptura constitutiva de la propietat horitzontal, degudament inscrita en el Registre de la Propietat. No obstant això, de sol·licitar-se, podran aprovar-se sense que s'hagués presentat l'escriptura esmentada, però imposant la condició que mancaran d'efectes i per tant no seran executius, mentre l'Ajuntament no aprovi expressament l'escriptura de propietat horitzontal que es presenti. Fins que això no passi no es podran concedir-se llicències d'obres en l'àmbit objecte d'Estudi.

i) L'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall, comportarà, si escau, la concessió de la pertinent llicència de parcel·lació.

j) En tots els casos de divisió en règim de propietat horitzontal serà necessari comptar amb l'expressa conformitat dels propietaris.

2. Les anteriors exigències no són aplicables als règims de propietat horitzontal que puguin constituir-se sobre els edificis que es construeixin a les parcel·les que s'autoritzi l'ús d'oficines.

3. En el cas que pretengués mantenir una única propietat sobre les diverses parcel·les resultants de la creació d'un vial interior, l'obligació de constituir una propietat horitzontal, es pot substituir per la d'inscriure, en el Registre de la Propietat, la indivisibilitat d'aquesta propietat, mentre no es constitueixi aquell règim i sigui així autoritzat per l'Ajuntament.

ARTICLE 11. - L'edificació contínua en la III Fase de POIMA.

El desenvolupament de l'edificació contínua, en la III Fase de POIMA, no exigirà el compliment dels requisits previstos en els articles 9 i 10, quan les parcel·les que s'edifiquin siguin les resultants del Projecte de Compensació aprovat, i les condicions d'edificació i d'ocupació siguin les determinades en l'Estudi de Detall aprovat definitivament el 29 de maig de 1990, sense sobrepassar els paràmetres generals definits en aquestes Ordenances.

ARTICLE 12. - Altres condicions relatives a l'edificació i urbanització de les parcel·les.

1. TANQUES: Serà preceptiu tancar els solars, segons les alineacions oficials i amb el compliment de les següents prescripcions:

a) Tindran una alçada màxima de 1,80 metres, si bé el mur opac no podrà excedir de 0,50 metres, completant-se, si s'escau, mitjançant elements vegetals, o altres elements no massissos.

b) De conformitat amb les obligacions assumides en el seu moment per la Junta de Compensació de POIMA, aquesta realitzarà la preceptiva construcció del mur de tancament, fins a l'altura de 0,50 metres, en tots els fronts a via pública o altres espais de propietat pública y en les mitgeres fins a la línia de reculada de l'edificació. La mateixa Junta o l'entitat que en el futur pugui substituir-la, vetllarà pel bon manteniment, reparació, substitució, etc. d'aquests murs. Els costos d'aquestes obres seran repercutits sobre els propietaris de les corresponents parcel·les.

c) La resta de tancaments, a les mitgeres, seran construïts pels propietaris de cadascuna de les parcel·les confrontants corresponent a la Junta de Compensació o a l'Associació que la substitueixi el repartiment del cost entre els dos. Aquests tancaments es construiran en el termini d'un any com a màxim a partir del moment en què la parcel·la compti amb els elements mínims d'urbanització. Transcorregut aquest termini s'efectuarà per la referida entitat urbanística, a càrrec del propietari de la parcel·la beneficiada.

d) Es pot admetre no tancar els solars, no obstant en els supòsits en què es realitzi l'edificació "ex novo" en què es substitueixi l'ús industrial pel comercial o de serveis o s'incrementi el nombre d'activitats a la parcel·la, serà preceptiu ordenar com a aparcament accessible des de l'interior de la parcel·la la part més externa de l'àrea de reculada, sumada als 2,50 metres de l'actual banda d'enjardinament, amb subjecció als següents requisits:

1. Caldrà un projecte d'obres que aprovi l'Ajuntament.
2. L'actual enjardinament se substituirà per arbrat, entre les places d'aparcament.
3. Si s'incompleix l'ús referit o les condicions establertes, renaixerà l'obligació de tancar la parcel·la.
4. Les places d'aparcament a la franja de 2,50 metres del vial no es podran computar per complir l'obligació de deixar un 10% de la superfície edificable, dins de la parcel·la, per a aparcament.

2. GUALS: En la construcció de guals no alterarà la rasant oficial en la línia marcada per la intersecció de la façana i la vorera.

3. TRACTAMENT DELS FRONTS DAVANTERS DE LES PARCEL·LES: La franja de 5 metres de reculada obligatòria en els fronts a vials i espais lliures públics i les de 3 metres de reculada, a les mitgeres, fins a aconseguir la línia de reculada de l'edificació seran objecte de enjardinament o arbratge, la previsió de la qual ha de contenir-se en l'estudi de detall, en el projecte d'obres o en el projecte constructiu de la parcel·la, si els anteriors no fossin exigibles. Aquesta obligació afecta també a les parcel·les ja edificades, l'arbrat del qual s'executarà segons el projecte que a l'efecte redacti la Junta de Compensació o entitat administrativa que es constitueixi en la seva substitució, que s'encarregarà de la seva realització i posterior conservació, actuant de manera similar que en el cas de les tanques. L'arbrat podrà harmonitzar-se amb la col·locació de places d'aparcament entre arbre i arbre, sense que això signifiqui minorar la reserva obligatòria per a aquest fi en cada parcel·la. També s'exigirà l'arbrat a les vies interiors, de caràcter comú, que es prevegin (article 10.1.e de les Ordenances). Els arbres que es plantin no podran distanciar-se entre si, més de 4 metres i tindran una dimensió mínima de 2 metres d'alt i un tronc de 0,10 metres de diàmetre. Les plantacions hauran de ser d'algunes de les següents espècies: pi Alepensis, xiprer Macrocarpa, xiprer Macrocarpa "Goldenking", Cupreso Cipari-Leylandi, arbre del pebre, olivera, taronger bord, i similars.

La Junta de Compensació o l'entitat que la substitueixi haurà de cuidar de la conservació i substitució de l'arbrat sense perjudici que pugui reclamar o repercutir el cost d'aquesta operació al propietari o usuari que hagi causat el deteriorament o mort de l'arbre.

4. COMPOSICIÓ ESTÈTICA DELS EDIFICIS: La composició estètica serà lliure, però haurà d'adaptar-se a l'ambient que correspongui a un





conjunt industrial modern i de qualitat, pel que podran denegar-se les llicències als projectes que constitueixin un atac al bon gust o resultin ridículs o impropis d'un conjunt industrial. En qualsevol cas s'han de complir les següents prescripcions:

- a) Totes les façanes, siguin naus industrials, magatzems o edificis comercials o d'oficines, hauran de tractar-se d'acord amb els actuals conceptes d'estil arquitectònic industrial i, si escau, comercial o d'oficines i mantenir la deguda qualitat que dins dels edificis és exigible en un polígon de nova creació.
- b) En els casos en què la parcel·la tingui façana a dues o més vies públiques es mantindrà el mateix principi establert a l'article anterior.
- c) S'admeten els elements prefabricats, acceptats per les normes de la bona construcció.
- d) Es prohibeix el falsejament dels materials emprats, els quals es presentaran en el seu veritable valor.
- e) Es prohibeix l'ús de rètols pintats directament sobre els paraments exteriors. En tot cas els rètols empleats es realitzaran a base de materials inalterables.

5. BOQUES DE REG D'INCENDIS: Serà d'aplicació el Reial Decret 2262/2004, que aprova el Reglament de Seguretat contra incendis en els establiments industrials i el Document Bàsic SI de seguretat en cas d'incendi del Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març.

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.

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 capaç de subministrar un cabal de 5 l/s a una pressió de 3 baris.

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.

6. MUROS TALLAFOCS: Quan es construeixin edificacions adossades que pertanyen a parcel·les diferents, haurà de disposar-se entre elles el corresponent mur tallafocs, segons la normativa sectorial vigent.

ARTICLE 13. - Condicions d'ús

En tots els sòls qualificats com a subzona 6 a, les condicions d'ús es regeix pel que disposa l'article 221 de les Normes del PGOU en tots aquells aspectes que no quedin regulats de manera específica per les presents Ordenances.

ARTICLE 14. - Exigència d'aparcaments.

Al marge del 10% del sòl edificable de la parcel·la destinada a aparcament (excepte en l'àmbit de la III Fase de POIMA), aquest estàndard s'incrementarà, en els casos en què s'autoritzi activitats i edificis no estrictament industrials, segons el que s'estableix l'article 221 de les Normes del PGOU.

Les places complementàries referides, són independents de les resultants en el 10% ja expressat, i a la franja arbrada situada en el front de la parcel·la i podrà situar-se: en superfície (amb un cobert lleuger i sense ocupar cap de les naus construïdes) o en el subsòl. En el cas d'edificis d'oficines serà preceptiu que un 75% de les places se situïn en soterrani.

ARTICLE 15. - Condicions higièniques dels locals.

Les condicions higièniques mínimes que han de reunir els locals industrials, de magatzems, oficines i comercials, seran els previnguts en la legislació sobre la Seguretat i Higiene en el Treball.

ARTICLE 16. - Condicions de seguretat.

Són d'aplicació les determinacions del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, o normativa ulterior que la substitueixi o desenvolupi, a fi de salvaguardar el medi ambient i la integritat de les persones i béns que puguin veure-se afectats pels processos industrials instal·lats en el Polígon.

No es permet l'abocament a la xarxa general del clavegueram del Polígon, d'oli, greixos o combustibles líquids, i en cas de l'existència



d'aquests productes preveure les mesures correctores adients.

Tota la maquinària haurà de ser muntada a l'interior de les indústries amb l'ocupació de fundacions dimensionades adequadament i proveïdes dels aïllaments necessaris per evitar tota trepidació.

III.- SISTEMA D'EQUIPAMENT I DOTACIONS

ARTICLE 17. - Condicions d'edificació i ús.

1. El sòl d'aquest sistema està delimitat en els plànols d'ordenació 12, 13, 14, 19 i 20 de la sèrie 10.D. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".
2. Les condicions d'edificació i ús de les parcel·les destinades al sistema d'equipaments d'aquest sector seran les previstes a l'article 95 i 96 de les Normes del PGOU en tot allò que no quedi regulat expressament en la presents Ordenances.

IV.- SISTEMA DE PARCS I JARDINS

Article 18. - Condicions d'ordenació i usos.

1. El sòl d'aquest sistema està delimitat en els plànols d'ordenació 12, 13, 14, 19 i 20 de la sèrie 10.D. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".
2. Les condicions d'ordenació i edificació del sistema d'espais lliures d'ús públic d'aquest sector seran les previstes a l'article 98 de les Normes del PGOU en tot allò que no quedi regulat expressament en la presents Ordenances.

V.- SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

ARTICLE 19. - Definició i usos.

1. El sòl d'aquest sistema està delimitat en els plànols d'ordenació 12, 13, 14, 19 i 20 de la sèrie 10.D. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".
2. La definició i les condicions d'ordenació, edificació i ús del sistema de serveis tècnics d'aquest sector seran les que preveu l'article 101 i 102 de les Normes del PGOU en tot allò que no quedi regulat expressament en la presents Ordenances.

VI.- SISTEMA VIARI I D'APARCAMENTS

Article 20. - Definició i usos.

1. El sòl d'aquest sistema està delimitat en els plànols d'ordenació 12, 13, 14, 19 i 20 de la sèrie 10.D. "Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".
2. La definició i les condicions d'ordenació, edificació i ús del sistema viari i d'aparcaments d'aquest sector seran les previstes en el capítol II i capítol III respectivament del Títol Tercer de les Normes del PGOU en tot allò que no quedi regulat expressament en les presents Ordenances.

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

ÍNDEX

I.- DISPOSICIONS GENERALS

ARTICLE 1.- Naturalesa i àmbit d'aplicació

ARTICLE 2.- Aplicació subsidiària del PGOU

ARTICLE 3.- Estudis de detall

ARTICLE 4.- Projectes d'Urbanització

ARTICLE 5.- Projectes de parcel·lació

ARTICLE 6.- Modificacions



ARTICLE 7.- Interpretació

II.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ARTICLE 8.- Qualificació del sòl

ARTICLE 9.- Sistemes

ARTICLE 10.- Zones

III.- NORMES COMUNES A SISTEMES I A ZONES

ARTICLE 11. - Definició de paràmetres urbanístics aplicables relatius a la forma de l'espai públic i la forma i ocupació del sòl.

ARTICLE 12. - Definicions de paràmetres urbanístics aplicables, relatius a l'edificació.

ARTICLE 13. - Reglamentació d'usos

ARTICLE 14. - Simultaneïtat d'usos

ARTICLE 15. - Reglamentació del nombre d'activitats possibles per parcel·la

ARTICLE 16. - Regulació dels estàndards d'aparcament en funció dels usos autoritzats.

ARTICLE 17. - Restriccions en la instal·lació elèctrica

ARTICLE 18. - Instal·lacions Industrials i d'Infraestructura

ARTICLE 19. - La vinculació de la parcel·lació i restriccions al tancament de les parcel·les

ARTICLE 20. - Reculades comuns per al servei contra incendis

IV.- NORMES PARTICULARS PER ALS SISTEMES

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

ARTICLE 21. - Sistema viari, d'aparcaments i àrees de vianants públiques

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

ARTICLE 22. - Equipament cívic de caràcter públic

ARTICLE 23. - Equipament esportiu

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

ARTICLE 24. - Sistema d'espais lliures públics

Secció 4^a. "Sistema d'infraestructures"

ARTICLE 25. - Sistema d'Infraestructura.

V.- NORMES PARTICULARS DE CADA ZONA

ARTICLE 26. - Zona 6c.1

ARTICLE 27. - Zona 6c.2

ARTICLE 28. - Zona 6c.3

ARTICLE 29. - Zona 6c.4

ARTICLE 30. - Zona 6c.5





ARTICLE 31. - Zona 6c.6

ARTICLE 32. - Zona Verda Privada

VI.- NORMES PARTICULARS DEL PROCÉS INDUSTRIAL

ARTICLE 33. - Eliminació de residus industrials sòlids líquids

ARTICLE 34. - Emissió de fums - vapors - gasos – pols i aerosols

ARTICLE 35. - Sorolls i vibracions

ARTICLE 36. - Protecció contra incendis.

VII.- NORMES D'ESTÈTICA

ARTICLE 37. - Composició de l'edificació

ARTICLE 38. - Edificació per fases

ARTICLE 39. - Espais lliures d'edificació en parcel·les

ARTICLE 40. - Tanques

ARTICLE 41. - Condicions estètiques

ARTICLE 42. - Publicitat exterior

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 àmbit d'aplicació

Aquesta ordenança té per objecte establir les condicions de parcel·lació, edificació i ús del sector de la IV fase de POIMA, l'àmbit territorial es delimita en els plànols 11, 12, 18 i 19 de la sèrie 3 "Qualificacions en sòl urbà" i els plànols de la sèrie "Conjunts amb planejament derivat anterior. POIMA IV "10 E" Qualificacions en sòl urbà. Quarterons de la ciutat".

ARTICLE 2. - Aplicació subsidiària del PGOU.

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 de l'edificació aïllada definits en els articles 69 a 75 de les Normes del Text refós de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó (PGOU), seran d'aplicació subsidiària en tots aquells aspectes que no quedin regulats de manera específica per aquesta normativa.

ARTICLE 3. - 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 4. - Projectes d'urbanització.

1. El possible desenvolupament d'obres complementàries a la urbanització es contindrà en projectes d'obres ordinaris.
2. La pavimentació dels fronts de parcel·les destinades a aparcament públic no es contindrà 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 5. - Projectes de parcel·lació

Es reconeix la parcel·lació existent a l'entrada en vigor del PGOU i la seva vinculació queda establerta a l'article 19 d'aquestes Ordenances.

En cas que vulgui modificar, s'haurà de redactar el corresponent projecte de parcel·lació i l'Ajuntament concedir la corresponent llicència o autorització.

ARTICLE 6. - Modificacions

1. Les modificacions de la present Ordenança 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 7. - 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 Text refòs de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó (PGOU).

II. - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

ARTICLE 8. - Qualificació del sòl.

1. - Les presents Ordenances qualifiquen 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 9. - 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 10. - 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 11. - Definició de paràmetres urbanístics aplicables relatius a la forma de l'espai públic i la forma i ocupació del sòl.

Les definicions relatives als paràmetres que regulen la forma de l'espai públic i la forma i ocupació del sòl, en tot allò que no resulti especificat de forma expressa en aquestes Ordenances, són les que apareixen en els articles 70 i 71 de les Normes del PGOU.

1. - ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA:

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

- a) Els aterraments 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 dona front.

ARTICLE 12. - Definicions de paràmetres urbanístics aplicables, relatius a l'edificació.

Les definicions relatives als paràmetres que regulen l'edificació, en tot allò que no resulti especificat de forma expressa en aquestes Ordenances, són les que apareixen en l'article 72 de les Normes del PGOU.

1 - 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.

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 semisotterrada 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. - 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 aseó, 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.

6.- 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.

7. - 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.

ARTICLE 13. - Reglamentació d'usos.

1. La reglamentació d'usos, quant a la seva genèrica classificació i definició, es regeix pel que disposen els articles 53 a 61 de les Normes 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 refereixi 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 14. - 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 15. - 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 16. - 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 110/2010 de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, o una altra norma que la substitueixi.





ARTICLE 17.- 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 18. - 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 19. - 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.
- 3.- 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 20. - 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 21. - 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 22. - Equipament cívic de caràcter públic (ECP)

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 cultural i cívic (14), recreatiu (8), comercial (5), oficines i administració (6), sanitari assistencial (11), restauració (7), hotel·ler (3), altres serveis tècnics (St. alt) 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 (5), en l'acceptació de restauració (7), si bé s'admetrà altres usos complementaris cultural i cívic (14). 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 1m2t/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 23. - Equipament esportiu (Eq.Es).

1. - Definició



L'equipament esportiu constitueix la reserva efectuada, d'acord amb els estàndards establerts pel Reglament de Planejament Urbanístic, per a eventuais 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 24. - Sistema d'espais lliures públics.

1.- Definició

Les àrees delimitades com a parc urbà (PU) i jardins públics (Jp), 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 25. - 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 26. - 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 m²t/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 limit serà d'un mínim de 3 metres. "

Article 27. - 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'ofícines a les parcel·les que donen front als carrers Avinguda Europa i Curniola.

En les parcel·les on s'admet l'ús d'ofícines 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 mínimes respecte a vial i altres espais públics.

Article 28. - 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'ofícines 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 l'indar 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 29. - 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 l'indar 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 30. - 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 31. - 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 32. - Zona verda Privat (Zvp).

1.- Definició

Es tracta d'un àmbit en el qual aquesta Ordenança 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 33. - 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 34. - 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 35. - 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:

- Els sorolls es mesuraran i expressaran en decibels en escala de ponderació A (dB(A)).
- 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.
- Els propietaris, posseïdors o encarregats dels generadors de sorolls facilitaran 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.
- L'aparell mesurador empleat complirà amb les especificacions de la IEC nombres 123 a 179, i es calibrarà abans del seu ús.
- 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 4,5 dBA	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:

- 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.
- 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.
- 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 perimetral 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 36. - Protecció contra incendis.

Serà d'aplicació el Reial Decret 2262/2004, que aprova el Reglament de Seguretat contra incendis en els establiments industrials i el Document Bàsic SI de seguretat en cas d'incendi del Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial Decret 314/2006, de 17 de març.

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.

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 / s a una pressió de 3 bars.

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 37. - 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 38. - 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 39. - 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 ferss 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 40. - 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 41. - 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 rectifiqui 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 42. - 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.





ARQUITECTÒNIC MUNICIPAL:

ÍNDEX

Fitxa M-5/1, Fàbrica Jover i Carreras

Fitxa M-14/2, Casa Sancho, caseta de vinya i jardí

Fitxa M-15/20, Quarter d'Infanteria

Fitxa M-19/5, Casa Sínia d'en Frare

Fitxa M-22/2, Quarter de Santiago

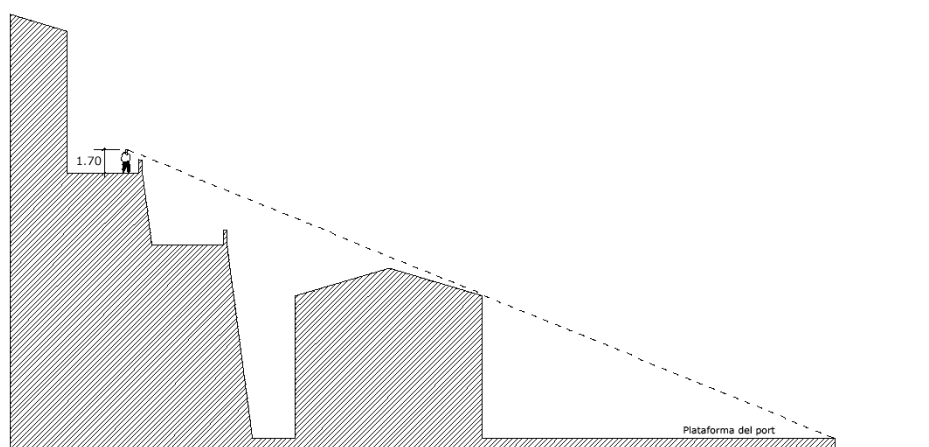
Fitxa M-25/3, Fàbrica Codina

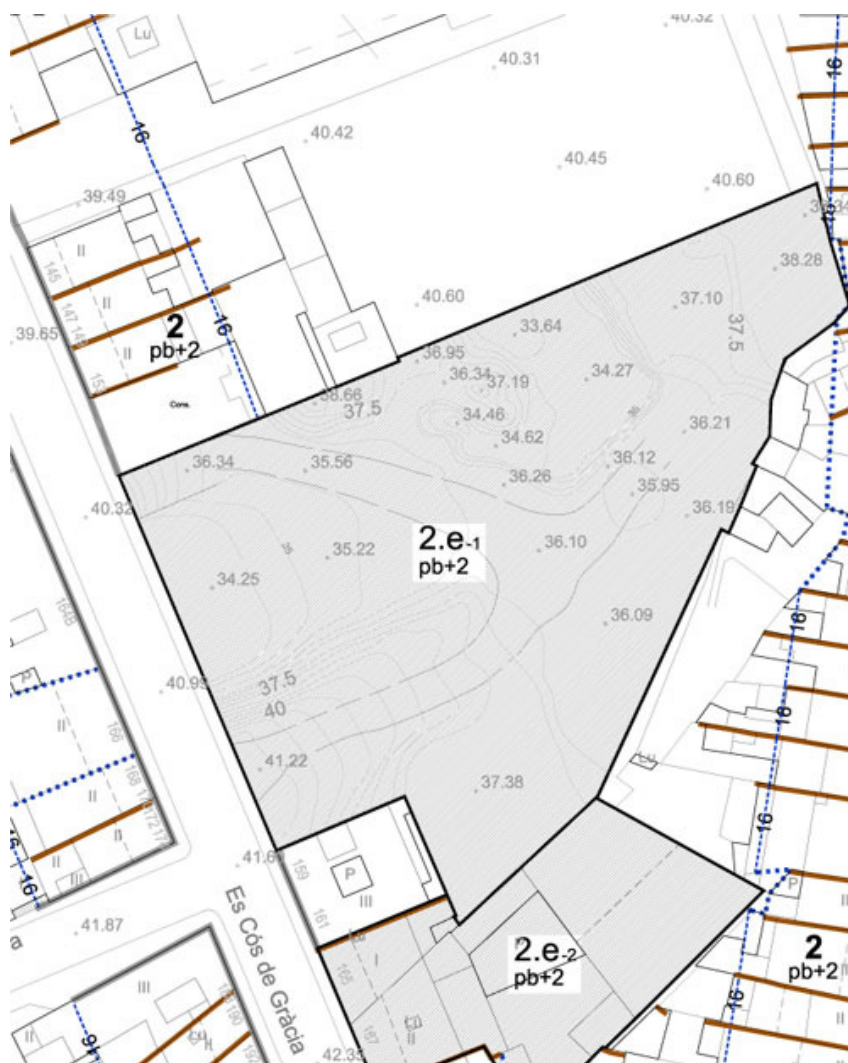
Maó, 2 de desembre de 2016

La Consellera executiva d'Ordenació Territorial i Turística

Susana Irene Mora Humbert



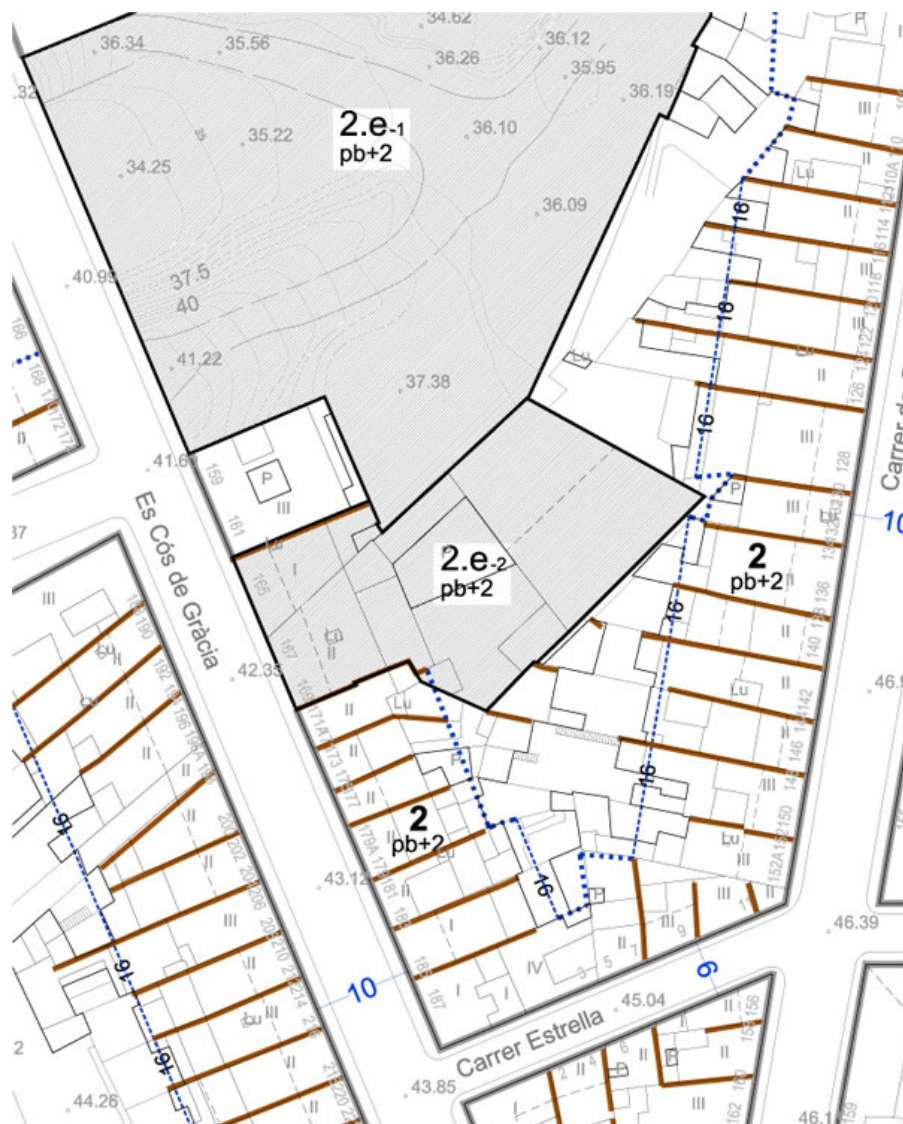




2e
1- c. Cós de Gràcia, 157

Sòl: 3068 m²
Sostre: 3068 m²
Edificabilitat neta: 1,0
Alçada: pb+2

escala 1:500

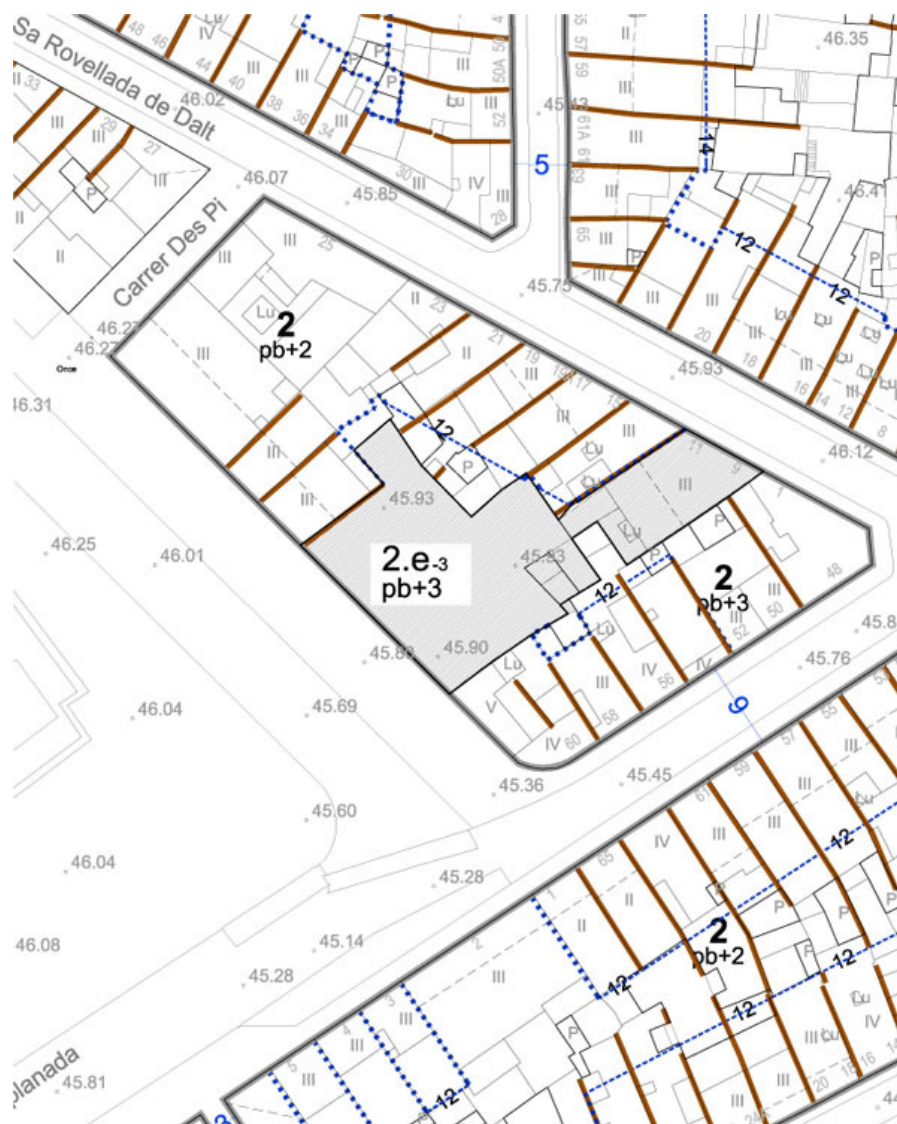


2e
2- c. Cós de Gràcia, 165-169

Sòl: 781 m²
Sostre: 781 m²
Edificabilitat neta: 1,0
Alçada: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500

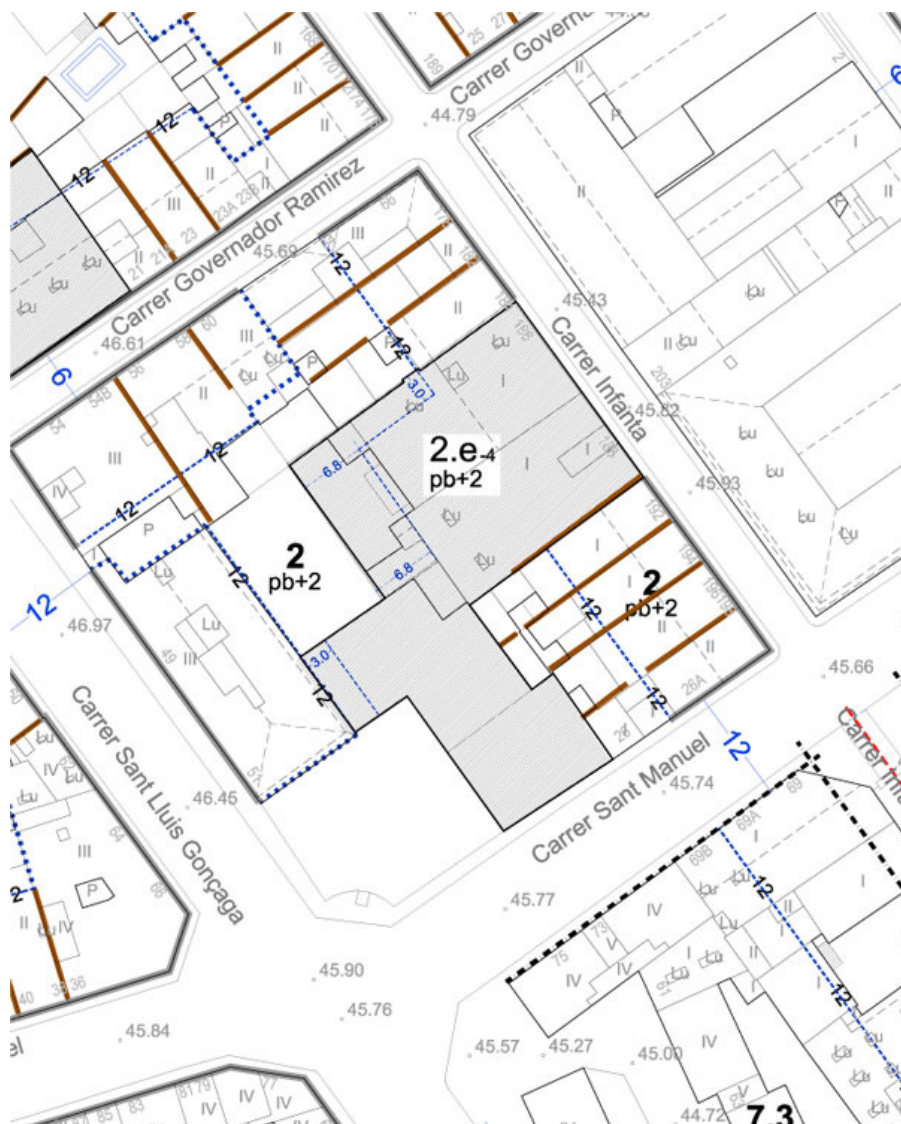




2e
3- S'Esplanada -
c. Sa Rovellada de Dalt, 9-11
Sòl: 522 m²
Sostre: 1450 m²
Edificabilitat neta: 2,77
Alçada: pb+3

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500



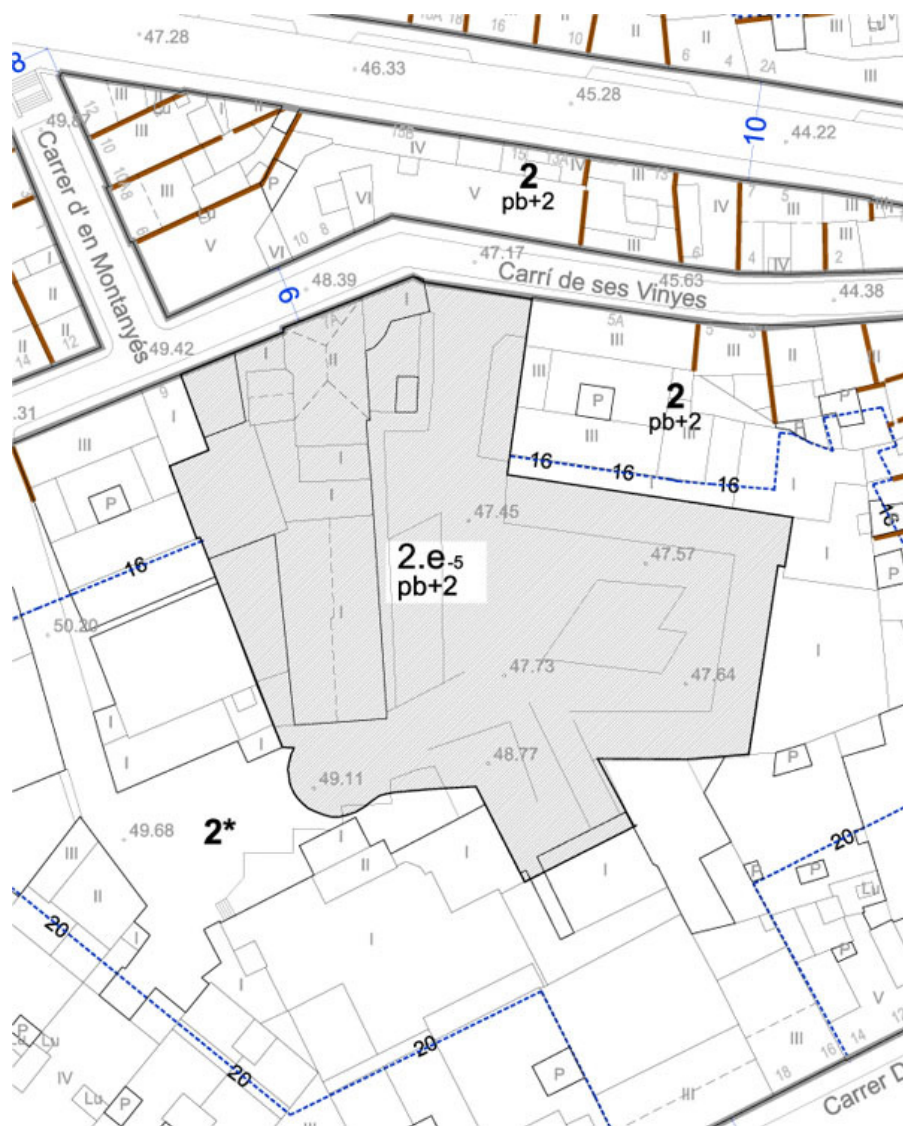


2e
4- c. Infanta, 186-188 -
c. Sant Manuel

Sòl: 951 m²
Sostre: 951 m²
Edificabilitat neta: 1,0
Alçada: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500





2e
5- c. de ses Vinyes, 7A

Sòl: 2406 m²
Sostre: 2406 m²
Edificabilitat neta: 1,0
Alçada: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500





2e
6- c. Sant Lluís Gonçaga
cantonada c. Governador Ramirez

Sòl: 391 m²
Sostre: 899 m²
Edificabilitat neta: 2,3
Alçada: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500





2e
7- Passeig marítim cantonada
c. de Santa Rosa, 39-45

Sòl: 141 m²
Sostre: 324 m²
Edificabilitat neta: 2,3
Alçada: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500





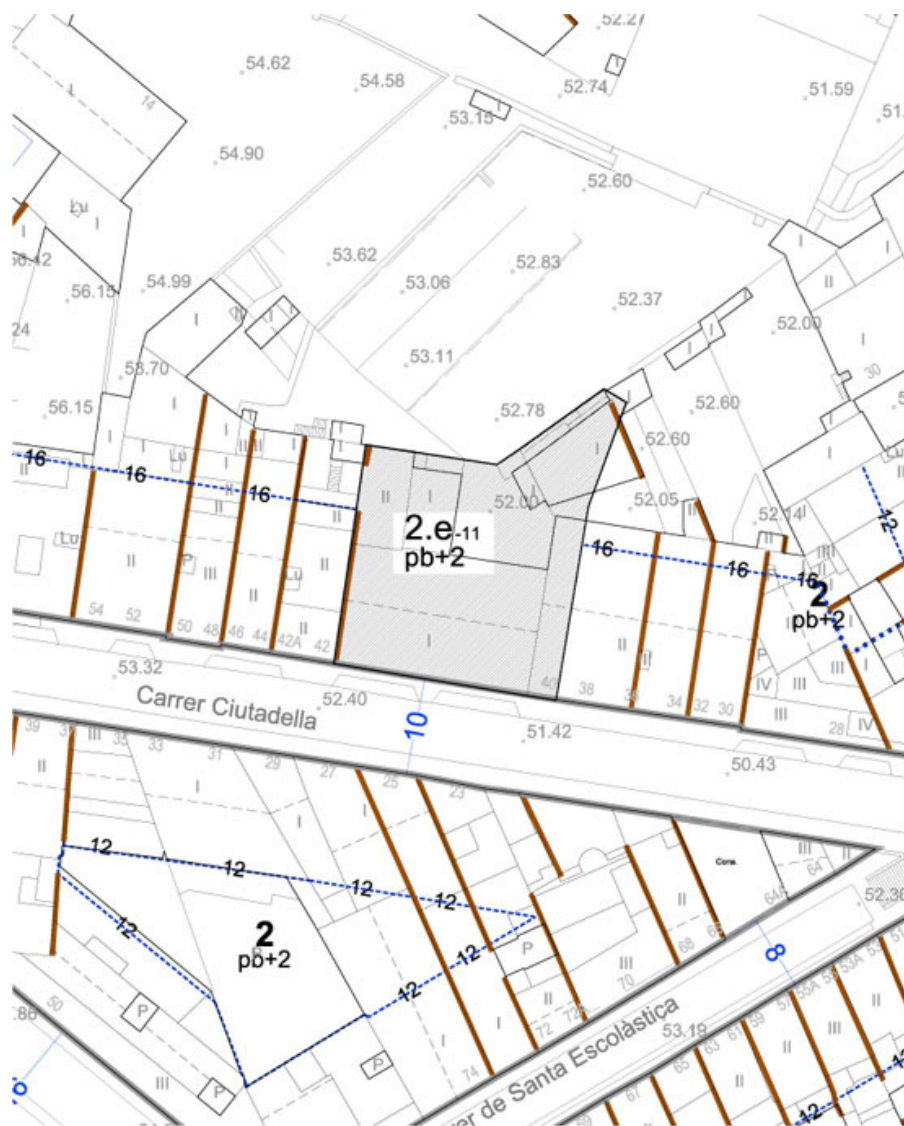
2e
8- c. Sant Nicolau, 24-26 -
c. de Santa Rosa, 27

Sòl: 412 m²
Sostre: 700 m²
Edificabilitat neta: 1,7
Alçada: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500







2e
11- c. Ciutadella, 38-40

Sòl: 570 m²
Sostre: 969 m²
Edificabilitat neta: 1,7
Alçada: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500





2e
12- c. Concepció, 15 -
c. de Santa Anna, 29

Sòl: 565 m²
Sostre: 1200 m²
Edificabilitat neta: 2,12
Alçada: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500





3e
c. Vassallo, 48

Sòl: 2517 m²
Sostre: 3563 m²
Edificabilitat neta: 1,4
Alçada: pb+3

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500



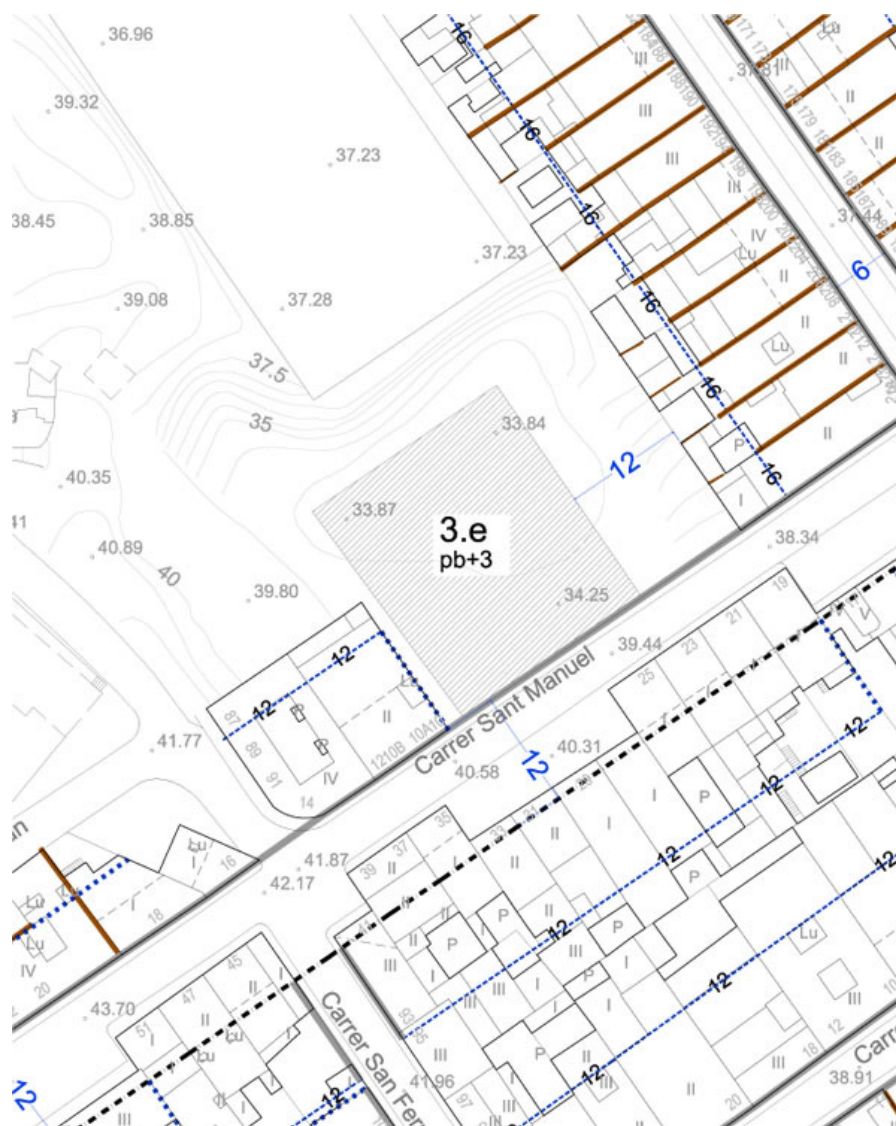


3e
c. Vasallo
cantonada av. Vives Llull

Sòl: 2023 m²
Sostre: 2832 m²
Edificabilitat neta: 1,4
Alçada: pb+3

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500





3e
c. Sant Manuel, 8

Sòl: 570 m²
Sostre: 1710 m²
Edificabilitat neta: 3,0
Alçada: pb+3

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500



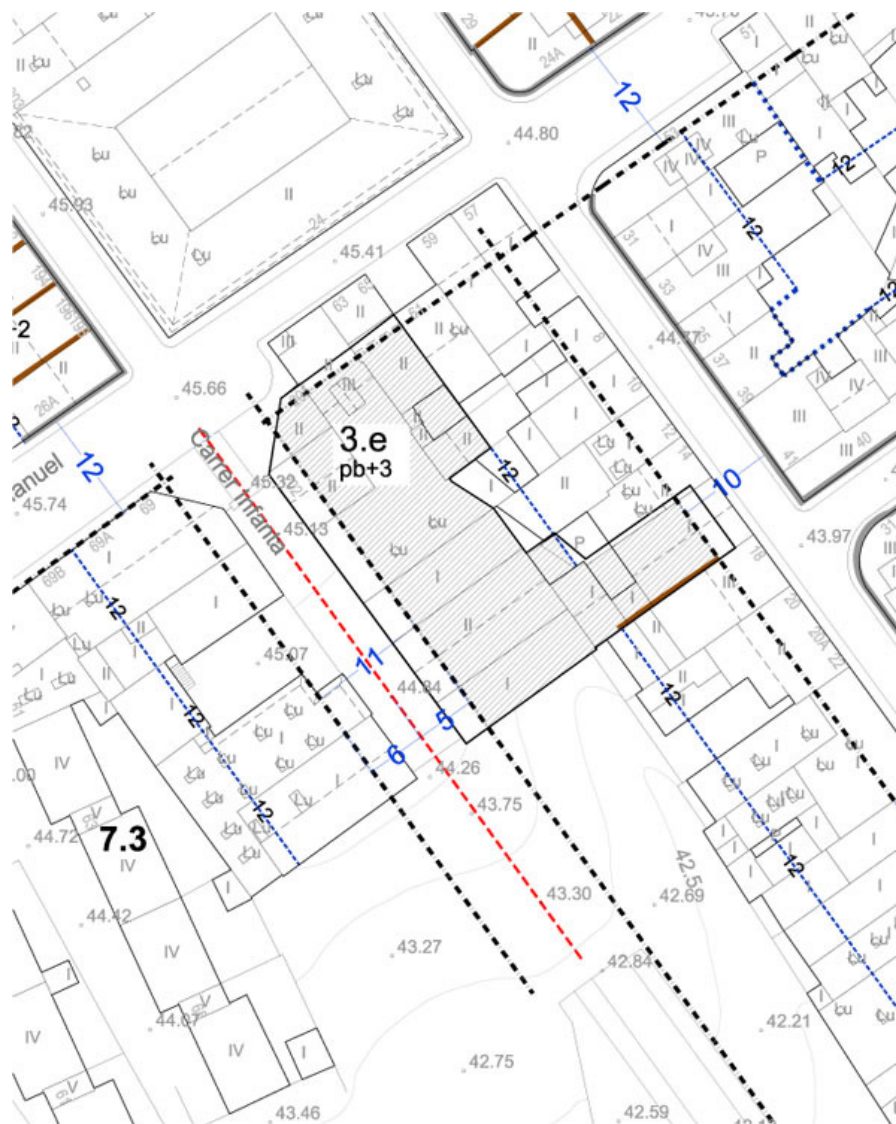


3e
c. Sant Manuel s/n

Sòl: 336 m²
Sostre: 806 m²
Edificabilitat neta: 2,4
Alçada: pb+3

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500



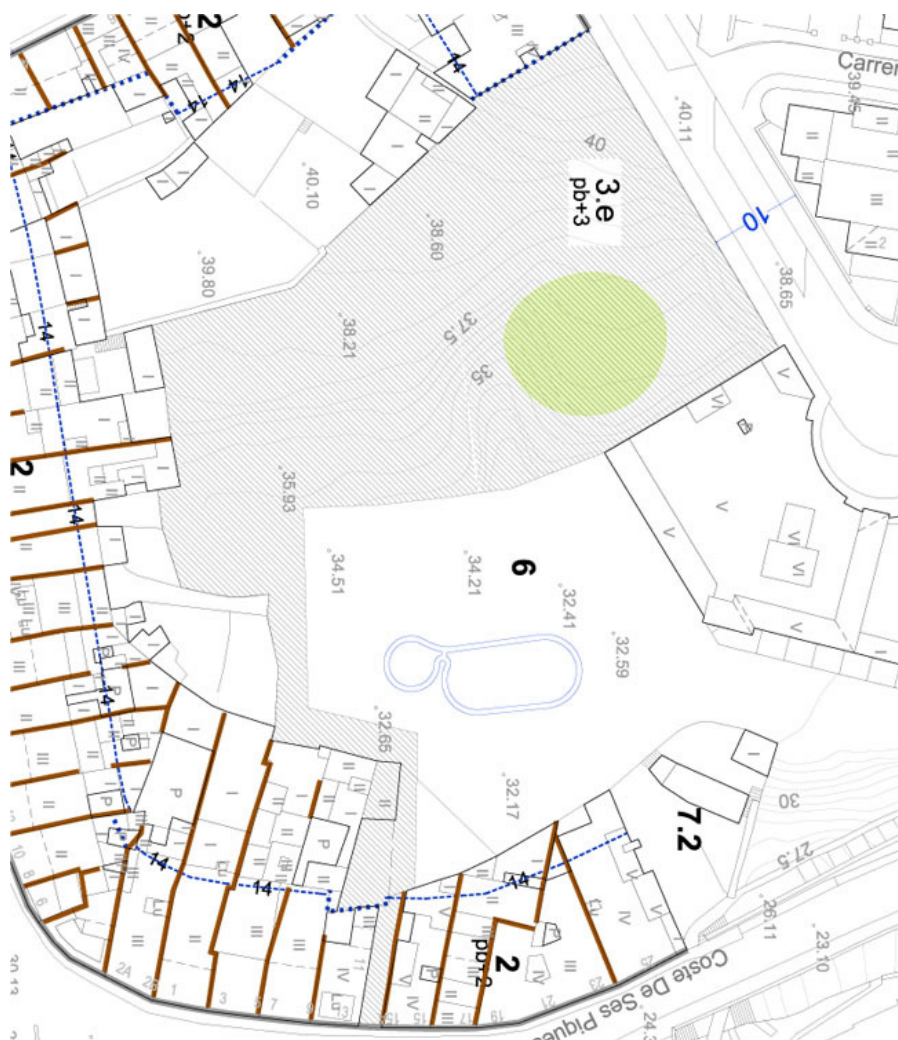


3.e
c. Infanta cantonada
c. Sant Manuel

Sòl: 819 m²
Sostre: 2100 m²
Edificabilitat neta: 2,56
Alçada: pb+3

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500





3e
 c. de Dalt Vilanova, 1-11
 Sòl: 2344 m²
 Sostre: 1641 m²
 Edificabilitat neta: 0,7
 Alçada: pb+3
 *Arbre a conservar
 Admet preferentment l'ús hotel·ler
 Places d'aparcament obertes al barri:
 50% del total, amb un mínim de 50
 places.

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
 escala 1:500





SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)	
PROTECCIÓ EDUCACIÓ AMBIENTAL I APROFITAMENT	
- Preservació estricta	A
- Conservació activa	A
- Activitats científiques i d'investigació	A (si requereixen d'edificació, s'admetran sobre edificacions i infraestructures existents)
- Excursionisme	C (sobre camins i caminals existents)
- Regeneració del paisatge	A
- Accés motoritzat	C (només sobre camins existents per a vehicles aliens a l'explotació agrícola i forestal, i protecció civil)
EXPLOTACIÓ DE RECURSOS PRIMARIS	
- Agricultura de secà i pastura	A
- Regadiu a cel obert	A
- Regadiu sota protecció	A
- Regadius nous	C (només amb aigües no potables o depurades)
- Agricultura ecològica	A
- Ramaderia extensiva	A
- Ramaderia industrial	C (subjecta, si s'escau, a Avaluació d'Impacte Ambiental, tractament i depuració de residus; integració paisatgística de les construccions)
- Construccions de nova planta i ampliacions lligades a l'explotació	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A
- Activitat silvícola de conservació	A
- Explotació silvícola productiva	A
- Repoblació forestal	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies autòctones)
- Rompudes per conreus	C (sobre camps en procés d'abandonament)
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i projecte de restauració)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat agrícola no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat ramadera no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
ACTIVITATS RURALS COMPLEMENTÀRIES	
- Agroturisme	C (sobre edificacions existents)
- Hotels rurals	C (sobre edificacions existents)
- Restaurants	C (sobre edificacions existents i a prop de les carreteres)
- Cases de colònies	C (sobre edificacions existents)
- Àrees d'acampada	C (segons projecte presentat i aprovat pel CIM; en camps de més de 10 anys d'abandonament i amb una massa forestal que ocupi un mínim del 60% de la propietat.)
INDÚSTRIA	
- Transformació agrària	C (depuració de residus)
I- ndústria general	Ph





SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG)	
EQUIPAMENTS	
- Equipaments sense construcció (àrees recreatives)	C (amb informe vinculant del CIM)
- Resta d'equipaments	C (relacionats amb activitats declarades d'interès general segons la Llei 6/1997 que regula el sòl rústic i amb avaluació d'impacte ambiental)
INFRAESTRUCTURES	
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	A
- Antenes de telefonia mòbil	C (excloses de les conques visuals de les carreteres segons Pla Especial d'antenes)
- Altres petites infraestructures	A
- Carreteres noves	C (estudi d'impacte ambiental)
- Millores de traçat	C (estudi d'impacte ambiental)
- Camins nous	C (justificats per millorar l'explotació o accés a equipaments admesos; amb informe vinculant del CIM)
- Aparcaments	C
- Grans instal·lacions (excloses les energies renovables regulades a l'article 275)	C (promogudes per privats quan estiguin al servei del conjunt de la població o per Administració Pública i amb estudi d'impacte ambiental. S'inclouen plantes de tractament de residus, dessaladores, plantes depuradores municipals)
ÚS RESIDENCIAL	
- Nous habitatges unifamiliars aïllats inclosos els prefabricats i/o desmuntables	Ph

A= Admès

C= Condicionat

Ph= Prohibit





AREA DE TRANSICIÓ (AT)	
PROTECCIÓ EDUCACIÓ AMBIENTAL I APROFITAMENT	
- Preservació estricta	A
- Conservació activa	A
- Activitats científiques i d'investigació	A
- Excursionisme	C (sobre camins i caminals existents)
- Regeneració del paisatge	A
- Accés motoritzat	C (només sobre camins existents per vehicles aliens a l'explotació agrícola i forestal, i protecció civil)
EXPLOTACIÓ DE RECURSOS PRIMARIS	
- Agricultura de secà i pastura	A
- Regadiu a cel obert	A
- Regadiu sota protecció	A
- Regadius nous	C (només amb aigües no potables o depurades)
- Agricultura ecològica	A
- Ramaderia extensiva	C
- Ramaderia industrial	Ph
- Construccions de nova planta i ampliacions lligades a l'explotació	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A
- Activitat silvícola de conservació	A
- Explotació silvícola productiva	A
- Repoblació forestal	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies autòctones)
- Roturacions per a cultius	C (sobre camps en procés d'abandonament)
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i projecte de restauració)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat agrícola no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat ramadera no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
ACTIVITATS RURALS COMPLEMENTÀRIES	
- Agroturisme	C (sobre edificacions existents)
- Hotels rurals	C (sobre edificacions existents)
- Restaurants	C (sobre edificacions existents i prop de carreteres)
- Cases de colònies	C (sobre edificacions existents)
- Àrees d'acampada	C (segons projecte presentat i aprovat pel CIM)
INDÚSTRIA	
- Transformació agrària	C (depuració de residus)
- Indústria general	C (depuració de residus)
EQUIPAMENTS	
- Equipaments sense construcció (àrees recreatives)	C (amb informe vinculant del CIM)
- Resta d'equipaments	C (relacionats amb activitats declarades d'interès general segons la Llei 6/1997 que regula el sòl rústic i amb avaluació d'impacte ambiental)





ÀREA DE TRANSICIÓ (AT)	
INFRAESTRUCTURES	
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	A
- Antenes de telefonia mòbil	C (excloses de les conques visuals de les carreteres segons Pla Especial)
- Altres petites infraestructures	A
- Carreteres noves	C (estudi d'impacte ambiental)
- Millores de traçat	C (estudi d'impacte ambiental)
- Camins nous	C (justificats per millorar l'explotació o accés a equipaments admesos; amb informe vinculant de l'organisme competent del CIM)
- Aparcaments	C
- Altres instal·lacions de més de 200m2 de superfície (abocaments urbans, abocadors d'inerts, de residus, excloses les energies renovables regulades a l'article 275)	C (relacionats amb activitats declarades d'interès general segons la llei 6/1997 que regula el sòl rústic i amb avaluació d'impacte ambiental)
ÚS RESIDENCIAL	
- Nous habitatges unifamiliars aïllats inclosos els prefabricats i/o desmuntables	Ph

A= Admès

C= Condicionat

Ph= Prohibit



ÀREA D'INTERÈS AGRARI (AIA)	
PROTECCIÓ EDUCACIÓ AMBIENTAL I APROFITAMENT	
- Preservació estricta	A
- Conservació activa	A
- Activitats científiques i d'investigació	A (si requereixen d'edificació, s'admetran sobre edificacions i infraestructures existents)
- Excursionisme	C (sobre camins i caminals existents)
- Regeneració del paisatge	A
- Accés motoritzat	C (només sobre camins existents per a vehicles aliens a l'explotació agrícola i forestal, i protecció civil)
EXPLOTACIÓ DE RECURSOS PRIMARIS	
- Agricultura de secà i pastura	A
- Regadiu a cel obert	A
- Regadiu sota protecció	A
- Regadius nous	C (només amb aigües no potables o depurades amb informe vinculant de la CIMria d'agricultura del CIM)
- Agricultura ecològica	A
- Ramaderia extensiva	A
- Ramaderia industrial	C (subjecte, si s'escau, a Avaluació d'Impacte ambiental, tractament i depuració de residus; integració paisatgística de les construccions)
- Construccions de nova planta i ampliacions lligades a l'explotació	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A
- Activitat silvícola de conservació	A (vocacional, manteniment i conservació de l'ullastrar dintre del sòl agrari)
- Explotació silvícola productiva	A
- Repoblació forestal	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies autòctones)
- Rompudes per conreus	C (sobre camps en procés d'abandonament o abandonats)
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i projecte de restauració)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat agrícola no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat ramadera no professional	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
ACTIVITATS RURALS COMPLEMENTÀRIES	
- Agroturisme	C (sobre edificacions existents)
- Hotels rurals	C (sobre edificacions existents)
- Restaurants	Ph
- Cases de colònies	C (sobre edificacions existents)
- Àrees d'acampada	C (en camps de més de 10 anys d'abandonament i amb una massa forestal que ocupi un mínim del 60% de la propietat)
INDÚSTRIA	
- Transformació agrària	C (annexes a explotacions agràries, depuració de residus)
- Indústria general	Ph





ÀREA D'INTERÈS AGRARI (AIA)	
EQUIPAMENTS	
- Equipaments sense construcció (àrees d'esplai)	C (amb informe vinculant del CIM)
- Resta d'equipaments	C (relacionats amb activitats declarades d'interès general segons la Llei 6/1997 que regula el sòl rústic i amb avaluació d'impacte ambiental)
INFRAESTRUCTURES	
- Petites infraestructures	A
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	A
- Antenes de telefonia mòbil	C (excloses de les conques visuals de les carreteres segons Pla Especial)
- Carreteres noves	C (estudi d'impacte ambiental)
- Millores de traçat i ampliació	C (estudi d'impacte ambiental)
- Camins nous	C (justificats per millorar l'explotació; amb informe vinculant de la CIMria d'Agricultura)
- Aparcaments	C
- Grans instal·lacions (excloses les energies renovables regulades a l'article 275)	C (promogudes per privats quan estiguin al servei del conjunt de la població o per administració pública i amb estudi d'impacte ambiental. Inclouen plantes de tractament de residus, dessaladores, plantes depuradores municipals)
ÚS RESIDENCIAL	
- Nous habitatges unifamiliars aïllats inclosos els prefabricats i/o desmuntables	Ph

A= Admès

C= Condicionat

Ph= Prohibit





ÀREES D'INTERÈS PAISATGÍSTIC I ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (AIP I ARIP)	
PROTECCIÓ EDUCACIÓ AMBIENTAL I APROFITAMENT	
- Preservació estricta	A
- Conservació activa	A
- Activitats científiques i d'investigació	A
- Regeneració del paisatge	A
- Excursionisme	C (sobre camins i caminals existents)
- Accés motoritzat	C (només per camins de domini públic per a vehicles aliens a l'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)
EXPLOTACIÓ DE RECURSOS PRIMARIS	
- Agricultura de secà i pastura	A
- Regadiu a cel obert	A
- Regadiu sota protecció	Ph
- Regadius nous	C (només amb reutilització d'aigües depurades i amb informe vinculant del CIM)
- Agricultura ecològica	A
- Ramaderia extensiva	A
- Ramaderia industrial	Ph
- Construccions de nova planta i ampliacions, lligades a l'explotació	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A
- Activitat silvícola de conservació	A
- Explotació silvícola productiva	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)
- Repoblació forestal	C (amb espècies autòctones)
- Rompudes per a conreus	C (sobre camps abandonats)
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	Ph
ACTIVITATS RURALS COMPLEMENTÀRIES	
- Agroturisme	C (sobre edificacions existents)
- Hotels rurals	C (sobre edificacions existents)
- Restaurants	Ph
- Cases de colònies	C (sobre edificacions existents)
- Àrees d'acampada	Ph





ÀREES D'INTERÈS PAISATGÍSTIC I ÀREES RURALS D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (AIP I ARIP)	
INDÚSTRIA	
- Transformació agrària	C (annexes a l'explotació per a la transformació de la producció pròpia; depuració de residus)
- Indústria general	Ph
EQUIPAMENTS	
- Equipaments sense construcció (àrees recreatives)	C (amb informe vinculant del CIM)
- Resta d'equipaments	C (relacionats amb activitats declarades d'interès general segons la Llei 6/1997 que regula el sòl rústic i amb avaluació d'impacte ambiental)
INFRASTRUCTURES	
- Petites infraestructures	Ph (excepte infraestructures d'energies renovables i de proveïment d'ús domèstic i turisme rural; altres infraestructures d'energies renovables, amb estudi previ d'impacte ambiental)
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	C (noves instal·lacions soterrades i seguint vies de transport)
- Antenes de telefonia mòbil	Ph
- Carreteres noves	Ph
- Millores de traçat i ampliació	C (estudi d'impacte ambiental)
- Camins nous	Ph
- Aparcaments	C (a les immediacions de platges d'ANEI; dimensionats segons la capacitat d'acollida de les platges; i amb informe del CIM)
- Grans instal·lacions (exclosos les energies renovables, regulades a l'art. 275)	C (promogudes per privats quan estiguin al servei del conjunt de la població o per administració pública i amb estudi d'impacte ambiental, Plantes de tractament de residus, dessaladores, plantes depuradores municipals)
RESIDENCIAL	
- Habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els prefabricats i/o desmuntables	Ph

A= Admès

C= Condicionat

Ph= Prohibit



ANEI – PROTECCIÓ NORMAL, ÀREES NATURALS D'INTERÈS (ANIT) I ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)					
USOS	Conreus i pastures	Superfície forestal arbrada	Matollars	Zones humides i dunes en ANIT	Barrancs en ANIT
PROTECCIÓ, EDUCACIÓ AMBIENTAL I APROPAMENT A LA NATURA					
- Preservació estricta	A	A	A	A	A
- Conservació activa	A	A	A	A	A
- Activitats científiques i d'investigació	A (si requereixen d'edificació, s'admetran sobre edificacions i infraestructures existents)	A (si requereixen d'edificació, s'admetran sobre edificacions i infraestructures existents)	A (si requereixen d'edificació, s'admetran sobre edificacions i infraestructures existents)	A (si requereixen d'edificació, s'admetran sobre edificacions i infraestructures existents)	A (si requereixen d'edificació, s'admetran sobre edificacions i infraestructures existents)
- Educació ambiental i excursionisme	C (sobre camins i caminals establerts per Pla Especial)	C(en ANEI, sobre camins i caminals establerts per Pla Especial; en ANIT sobre viari de domini públic)	C(en ANEI, sobre camins i caminals establerts per Pla Especial; en ANIT sobre viari de domini públic)	C (sobre viari de domini públic)	C (sobre viari de domini públic)
- Regeneració del paisatge	A	A	A	A	A
- Centres d'interpretació i altres instal·lacions fixes	C (en ANEI, segons Pla Especial i sempre en edificacions existents)	C (en ANEI, segons Pla Especial i sempre en edificacions existents)	C (en ANEI, segons Pla Especial i sempre en edificacions existents)	Ph	Ph
- Accés motoritzat	C (en ANEI, sobre camins establerts per Pla Especial; prohibit a la xarxa quaternària, excepte agropecuari i ambiental; en ANIT, sobre viari de domini públic i accessos a l'explotació agropecuària)	C (en ANEI, sobre camins establerts per Pla Especial; prohibit a la xarxa quaternària, excepte agropecuari i ambiental; en ANIT, sobre viari de domini públic i accessos a l'explotació agropecuària)	C (en ANEI, sobre camins establerts per Pla Especial; prohibit a la xarxa quaternària, excepte agropecuari i ambiental; en ANIT, sobre viari de domini públic i accessos a l'explotació agropecuària)	Ph (excepte protecció civil)	Ph (excepte explotació agropecuària, forestal i protecció civil)
EXPLOTACIÓ DE RECURSOS PRIMARIS					
- Agricultura de secà i pastura	A	Ph	Ph	Ph	A
- Regadiu a cel obert	A	Ph	Ph	Ph	A
- Regadiu sota protecció	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Regadius nous	C (només amb reutilització d'aigües depurades i amb informe vinculant del CIM)	Ph	Ph	Ph	Ph
- Agricultura ecològica	A	Ph	Ph	Ph	C (sobre sòl agrícola ja existent)



ANEI – PROTECCIÓ NORMAL, ÀREES NATURALS D'INTERÈS (ANIT) I ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)					
USOS	Conreus i pastures	Superfície forestal arbrada	Matollars	Zones humides i barrancs en ANIT	
EXPLOTACIÓ DE RECURSOS PRIMARIS					
- Ramaderia extensiva	C (sobre pastures ja existents)	C (excepte caprí i porcí)	C (excepte caprí i porcí)	Ph	C (sobre pastures ja existents)
- Ramaderia industrial	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Construccions de nova planta i ampliacions, lligades a l'explotació	C (segons requeriments formals i d'integració paisatgística)	Ph	Ph	Ph	Ph
- Manteniment de construccions lligades a l'explotació	A	A	A	Ph	A
- Activitat silvícola de conservació	A	A	A	Ph	A
- Explotació silvícola productiva	C (segons criteris d'ordenació forestal i inclús en el Registre d'Explotacions Forestals de les Balears)	C (segons criteris d'ordenació forestal i inclús en el Registre d'Explotacions Forestals de les Balears)	Ph	Ph	Ph
- Repoblació forestal	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies vegetals autòctones)	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies vegetals autòctones)	C (amb estudi previ d'impacte ambiental i paisatgístic i amb espècies vegetals autòctones)	Ph	Ph
- Rompudes per a conreus	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)	C (d'acord amb la legislació vigent)	C (d'acord amb la legislació vigent)	Ph	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
ACTIVITATS RURALS COMPLEMENTÀRIES					
- Agroturisme	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	Ph	Ph
- Hotels rurals	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	Ph	Ph
- Restaurants	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Cases de colònies	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	C (sobre edificacions ja existents)	Ph	C (sobre edificacions ja existents)
- Àrees de acampada	C (en ANEI, segons Pla Especial; en ANIT, segons projecte presentat i aprovat pel CIM)	C (en ANEI, segons Pla Especial; en ANIT, segons projecte presentat i aprovat pel CIM)	C (en ANEI, segons Pla Especial; en ANIT, segons projecte presentat i aprovat pel CIM)	Ph	Ph
INDÚSTRIA					
- Transformació agrària	C (annexos a l'explotació per a transformació de la producció pròpia; depuració de residus)	Ph	Ph	Ph	Ph
- Indústria general	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph



ANEI – PROTECCIÓ NORMAL, ÀREES NATURALS D'INTERÈS (ANIT) I ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)					
USOS	Conreus i pastures	Superfície forestal arbrada	Matollars	Zones humides i dunes en ANIT	Barrancs en ANIT
EQUIPAMENTS					
- Equipaments sense construcció (àrees recreatives)	C (amb informe del CIM)	C (amb informe del CIM)	C (amb informe del CIM)	Ph	Ph
- Resta d'equipaments	C (amb informe del CIM)	C (amb informe del CIM)	C (amb informe del CIM)	Ph	Ph
INFRAESTRUCTURES					
- Petites infraestructures	Ph (excepte infraestructures d'energies renovables i de proveïment per a ús domèstic i turisme rural; altres infraestructures d'energies renovables, amb estudi previ d'impacte ambiental)	Ph (excepte infraestructures d'energies renovables i de proveïment per a ús domèstic i turisme rural; altres infraestructures d'energies renovables, amb estudi previ d'impacte ambiental; també infraestructures de defensa contra incendis)	Ph (excepte infraestructures d'energies renovables i de proveïment per a ús domèstic i turisme rural; altres infraestructures d'energies renovables, amb estudi previ d'impacte ambiental; també infraestructures de defensa contra incendis)	Ph	Ph
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	C (instal·lacions noves soterrades i que segueixin vies de transport)	C (instal·lacions noves soterrades i que segueixin vies de transport)	C (instal·lacions noves soterrades i que segueixin vies de transport)	Ph	C (només elèctrica i telecomunicació per camins i/o soterrada)
- Antenes telefonia mòbil	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Carreteres noves	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Millores de traçat	C (estudi d'impacte ambiental)	C (estudi d'impacte ambiental)	C (estudi d'impacte ambiental)	Ph	Ph
- Pistes forestals noves	Ph	C (estudi d'impacte ambiental)	C (estudi d'impacte ambiental)	Ph	Ph
- Camins nous	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Aparcaments	C (segons el Pla Especial de l'ANEI; en ANIT, amb informe del CIM)	Ph	C (segons el Pla Especial de l'ANEI; en ANIT, amb informe del CIM)	Ph	Ph
- Grans instal·lacions (exclosos les energies, renovables regulades a l'art. 275)	C (promogudes per privats quan estiguin al servei del conjunt de la població o per administració pública i amb estudi d'impacte ambiental, Plantes de tractament de residus, dessaladores, plantes depuradores municipals)	Ph	C (promogudes per privats quan estiguin al servei del conjunt de la població o per administració pública i amb estudi d'impacte ambiental, Plantes de tractament de residus, dessaladores, plantes depuradores municipals)	Ph	Ph
ÚS RESIDENCIAL					
- Habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els prefabricats i/o desmuntables	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

A= Admès

C= Condicionat

Ph= Prohibit



ÀREES D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP) EN ANEI I ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)						
USOS	Protecció costa (100 m)	Illots i penya-segats	Zones humides i dunes	Alzinars	Marines d'ullastre i aladern	Barrancs
PROTECCIÓ, EDUCACIÓ AMBIENTAL I APROPAMENT A LA NATURA						
- Preservació estricta	A	A	A	A	A	A
- Conservació activa	A	A	A	A	A	A
- Activitats científiques i d'investigació	A	A	A	A	A	A
- Regeneració del paisatge	A	A	A	A	A	A
- Educació ambiental i excursionisme	C (sobre camins i caminals establerts per Pla Especial)	C (sobre camins i caminals establerts per Pla Especial)	C (sobre camins i caminals establerts per Pla Especial)	C (sobre camins i caminals establerts per Pla Especial)	C (sobre camins i caminals establerts per Pla Especial)	C (sobre camins i caminals establerts per Pla Especial)
- Centres d'interpretació i altres instal·lacions fixes	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Accés motoritzat	Ph (excepte explotació agropecuària, forestal i protecció civil)	Ph	Ph (excepte protecció civil)	Ph (excepte explotació agropecuària, forestal i protecció civil)	Ph (excepte explotació agropecuària, forestal i protecció civil)	Ph (excepte explotació agropecuària, forestal i protecció civil)
EXPLOTACIÓ DE RECURSOS PRIMARIS						
- Agricultura de secà i pastura	A	Ph	Ph	Ph	Ph	A
- Regadiu a cel obert	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	C (ja existent; ídem adobs)
- Regadiu sota protecció	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Regadius	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Agricultura ecològica	C (sobre sòl agrícola ja existent)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (sobre sòl agrícola ja existent)
- Ramaderia extensiva	C (sobre pastures ja existents)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (sobre pastures ja existents)
- Ramaderia industrial	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Construccions de nova planta i ampliacions, lligades a l'explotació	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Manteniment de construccions ligades a l'explotació	A	Ph	Ph	A	A	A
- Activitat silvícola de conservació	Ph	Ph	Ph	A	A	Ph
- Explotació silvícola productiva	Ph	Ph	Ph	C (usos tradicionals regulats per Pla Especial)	C (usos tradicionals regulats per Pla Especial)	Ph
- Repoblació forestal	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Rompudes per a conreus	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Caça	C (d'acord amb la legislació vigent)	C (d'acord amb la legislació vigent)	Ph	C (d'acord amb la legislació vigent)	C (d'acord amb la legislació vigent)	C (d'acord amb la legislació vigent)
- Activitat extractiva	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph



ÀREES D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP) EN ANEI I ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (APT)						
USOS	Protecció costa (100 m)	Illots i penya-segats	Zones humides i dunes	Alzinars	Marines d'ullastre i aladern	Barrancs
ACTIVITATS RURALS COMPLEMENTÀRIES						
- Agroturisme	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Hotels rurals	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Restaurants	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Cases de colònies	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Àrees d'acampada	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Indústria						
- Transformació agrària	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Indústria general	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
EQUIPAMENTS						
- Equipaments sense construcció	C (a platges, amb les limitacions que estableixi el PE de l'ANEI)	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Resta d'equipaments	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
INFRAESTRUCTURES						
- Petites infraestructures	Ph (excepte senyalització marítima)	Ph (excepte senyalització marítima)	Ph	Ph (excepte defensa contra incendis)	Ph (excepte defensa contra incendis)	Ph
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	Ph (excepte servei a senyalització marítima, soterrada)	Ph (excepte servei a senyalització marítima, soterrada)	Ph	C (només elèctrica i telecomunicació per camins i soterrada)	C (només elèctrica i telecomunicació per camins i soterrada)	C (només elèctrica i telecomunicació per camins i soterrada)
- Antenes telefonia mòbil	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Carreteres noves	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Pistes forestals	Ph	Ph	Ph	C (desviaments per raons ambientals amb estudi d'impacte ambiental)	C (desviaments per raons ambientals amb estudi d'impacte ambiental)	Ph
- Camins nous	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Aparcaments	C (amb les limitacions establertes pel PE d'ANEI; mai sobre vegetació penyal litoral)	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Ports i ports esportius	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Grans instal·lacions	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
ÚS RESIDENCIAL						
- Habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els prefabricats i/o desmuntables	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

A= Admès
C= Condicionat
Ph= Prohibit



ÀREES DE PROTECCIÓ DE RISCS (APR)							
USOS	EROSIÓ		INUNDACIÓ ALT	INCENDIS		CONTAMINACIÓ AQÜÍFERS	DESPRENIMENTS
	MIG	EROSIÓ ALT		MOLT	ALT		
PROTECCIÓ I EDUCACIÓ AMBIENTAL							
- Preservació estricta	A	A	A	A	A	A	A
- Conservació activa	A	A	A	A	A	A	A
- Activitats científiques i d'investigació.	A	A	A	A	A	A	A
- Educació ambiental	C (informe favorable del CIM del programa educatiu	C (informe favorable del CIM del programa educatiu	C (informe favorable del CIM del programa educatiu	C (informe favorable del CIM del programa educatiu	C (informe favorable del CIM del programa educatiu	C (informe favorable del CIM del programa educatiu	Ph
- Regeneració del paisatge	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)
- Centre d'interpretació i altres instal·lacions fixes	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Excursionisme	A	A	Ph	C (compliment Decret 101/93 i Llei 81/68)	Ph	A	Ph
- Accés Motoritzat	C (vehicles d'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)	C (vehicles d'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)	C (vehicles d'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)	C (vehicles d'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)	C (vehicles d'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)	C (vehicles d'explotació agropecuària i forestal, i protecció civil)	Ph
EXPLOTACIÓ DE RECURSOS PRIMARIS							
- Agricultura de secà i pastura	A	A	A	A	A	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)
- Regadiu a cel obert	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	A	A	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)
- Regadiu sota protecció	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)
- Regadius nous	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)
- Agricultura ecològica	A	A	A	A	A	A	A
- Ramaderia extensiva	A	A	A	A	A	A	A
- Ramaderia industrial	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Informe de DG. Recursos Hídrics)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph
- Construccions de nova planta i ampliacions, lligades a l'explotació.	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Manteniment de construccions lligades a explotació.	A	A	A	A	A	A	A
- Activitat silvícola de conservació	A	C (Estudi d'incidència ambiental)	A	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	A	A
- Explotació silvícola productiva	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental i projecte d'explotació)	C (Estudi d'incidència ambiental i projecte d'explotació)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)
- Repoblació forestal	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)
- Rompudes per a conreus	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	A	A	A	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)

ÀREES DE PROTECCIÓ DE RISCS (APR)							
USOS	EROSIÓ		INUNDACIÓ	INCENDIS		CONTAMINACIÓ	DESPRENIMENTS
	EROSIÓ MIG	EROSIÓ ALT		ALT		AQÜÍFERS	



EXPLOTACIÓ DE RECURSOS PRIMARIS							
- Caça	A	A	A	A	A	A	A
- Activitat extractiva	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)	Ph (excepte al contemplat al PDS pedreres)
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat agrícola no professional	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Construccions de nova planta lligades a l'activitat ramadera no professional	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	Ph
ACTIVITATS RURALS COMPLEMENTARIES							
- Agroturisme	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Hotels rurals	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Restaurants	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Cases de colònies	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Àrees d'acampada (resta d'equipament)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
INDÚSTRIA							
- Transformació agrària	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Industrial General	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
EQUIPAMENTS							
- Equipaments sense construcció	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Resta d'equipaments	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
INFRASTRUCTURES							
- Petites infraestructures	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)
- Conduccions i esteses (electricitat, aigua, telecomunicacions)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)
- Antenes de telefonia mòbil	C (Estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (Estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (Estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (Estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (Estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (Estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)	C (Estudi d'incidència ambiental, compliment PE telefonia mòbil)
- Carreteres Noves	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Millores de traçat i ampliació	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental, excepte Ph l'ampliació)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental, excepte Ph l'ampliació)
- Pistes Forestals	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph





ÀREES DE PROTECCIÓ DE RISCS (APR)							
USOS	EROSIÓ		INUNDACIÓ	INCENDIS		CONTAMINACIÓ D'AQUÍFERS	DESPRENIMENTS
	EROSIÓ MIG	EROSIÓ ALT		ALT	MOLT ALT		
INFRASTRUCTURES							
- Camins Nous	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Aparcaments	C (Estudi d'incidència ambiental)	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph	Ph	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental)	Ph
- Altres instal·lacions de més de 200 m² de superfície (abocadors urbans, d'inerts, de residus)	C (Estudi d'incidència ambiental i depenen del tipus de infraestructura)	C (Estudi d'incidència ambiental i depenen del tipus de infraestructura)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (Estudi d'incidència ambiental i depenen del tipus de infraestructura)
ÚS RESIDENCIAL							
- Habitatge unifamiliar aïllat, inclosos els prefabricats i/o els desmuntables	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

A= Admès

C= Condicionat

Ph= Prohibit



DEFINICIÓ DE LES ACTIVITATS REGULADES A LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Les distintes activitats que es poden desenvolupar en les diferents categories de sòl rústic que són objecte de regulació d'aquesta normativa, mitjançant les corresponents matrius, seran les següents, a títol indicatiu:

1 PROTECCIÓ, EDUCACIÓ AMBIENTAL I APROPAMENT A LA NATURA

1.1 PRESERVACIÓ ESTRUCTA

S'entén per "preservació estricta" el fet d'evitar tota interferència humana en l'estat dels ecosistemes.

1.2 CONSERVACIÓ ACTIVA

S'entén per conservació activa aquelles activitats que contribueixen al manteniment de l'estat dels ecosistemes, i impedeixen que siguin alterats o destruïts.

1.3 CENTRE CIENTÍFIQUES I D'INVESTIGACIÓ

L'activitat científica i d'investigació comprèn les activitats relacionades amb la investigació arqueològica i la investigació del medi natural.

S'entén per "investigació arqueològica" l'activitat efectuada sobre una zona arqueològica, regulada pel Decret 144/2000, de 27 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques. Aquesta activitat haurà de ser autoritzada per el Consell Insular de Menorca i, serà dirigida per professionals qualificats; pot estar enfocada a diferents tipus d'estudis: excavacions (tant terrestres com subaquàtiques), prospeccions i sondeigs.

S'entén per "investigació del medi natural" l'activitat que té per objecte l'observació i estudi del medi natural, per tal d'assolir un major coneixement dels seus components, així com dels processos ecològics que s'hi desenvolupen.

1.4 EXCURSIONISME (SENDERISME)

Comprèn la realització de rutes a peu, a cavall i amb bicicleta, de caràcter lúdic i/o cultural.

1.5 EDUCACIÓ AMBIENTAL I/O CULTURAL

S'entén per "educació ambiental i/o cultural" a l'aire lliure l'activitat destinada a difondre coneixements sobre el medi i conscienciar les persones que ens visiten sobre la protecció ambiental i del patrimoni cultural.

1.6 REGENERACIÓ DEL PAISATGE

S'hi inclouen aquelles activitats que tenen per finalitat que la percepció visual d'un espai sigui similar o evolutivament concordant amb la que componia abans de ser alterat per l'activitat humana.

1.7 CENTRES D'INTERPRETACIÓ I ALTRES INSTAL·LACIONS FIXES

S'entén com "centre d'interpretació" tota instal·lació fixa o mòbil habilitada per a donar a conèixer els valors naturals, històrics, culturals i paisatgístics, incloent-hi aquelles instal·lacions destinades a donar suport a les activitats d'educació ambiental, tals com miradors d'interpretació del paisatge, observatoris de fauna, etc.

S'inclouen en aquesta definició les granges escola i les aules de natura que no disposin de capacitat d'allotjament nocturn, ni de servei de restauració.

1.8 ACCÉS MOTORITZAT



S'entén per “accés motoritzat” l'ús de vehicles a motor per accedir al medi o circular-hi.

2. EXPLOTACIÓ DE RECURSOS PRIMARIS

2.1 AGRICULTURA DE SECÀ I PASTURA

S'entén com “agricultura de secà” el conjunt de treballs que es requereixen per a l'obtenció de productes agrícoles o de preparació de terrenys per a la pastura de bestiar, sense realitzar cap aportació suplementària d'aigua.

La comercialització directament dels productes de la pròpia explotació en qualsevol de les instal·lacions existents en algunes de les parcel·les que integren la pròpia explotació i que estiguin registrades seran considerades activitat agrària a efectes del present PGOU.

2.2 REGADIU A CEL OBERT

S'entén per “regadiu a cel obert” el conjunt d'activitats que es requereixen per a l'obtenció de productes agrícoles realitzant una aportació suplementària d'aigua i sense la utilització de cobertes artificials com ara els hivernacles.

2.3 REGADIU SOTA PROTECCIÓ

S'entén per “regadius sota protecció” el conjunt de treballs que es requereixen per a l'obtenció de productes agrícoles realitzant una aportació suplementària d'aigua i utilitzant algun tipus de coberta de protecció permanent pel cultiu, com ara els hivernacles, de superfície igual o superior a 30 m2.

2.4 NOUS REGADIUS

S'entén per “nous regadius” la creació de nous conreus de regadiu allí on l'activitat no era preexistent.

2.5 AGRICULTURA ECOLÒGICA

S'entén per “agricultura ecològica” el conjunt de treballs destinats a l'obtenció de productes agraris mitjançant una metodologia de producció que respecta l'entorn, tenint com a referència bàsica les disposicions descrites en el Reglament del Consell Europeu 2092/91, de 24 de juny de 1991 sobre producció agrícola ecològica i la seva indicació en els productes agraris i alimentaris.

2.6 RAMADERIA EXTENSIVA

S'entén per “ramaderia extensiva” el conjunt d'activitats relacionades amb la cria i el comerç del bestiar per a l'obtenció de productes ramaders, no industrials, tals com bestiar en viu i productes càrnics, lleters i avícoles.

2.7 RAMADERIA INDUSTRIAL

S'entén per “ramaderia industrial” el conjunt d'activitats relacionades amb la cria i el comerç de bestiar per a l'obtenció de productes ramaders de forma intensiva i/o industrial, tals com bestiar en viu i productes càrnics, lleters i avícoles, en l'interior d'instal·lacions especials.

2.8 CONSTRUCCIONS DE NOVA PLANTA LLIGADES A L'EXPLOTACIÓ

S'entén per “construccions de nova planta lligades a l'explotació” la construcció de noves instal·lacions o realització d'ampliacions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació de recursos primaris.

2.9 MANTENIMENT D'EDIFICACIONS LLIGADES A L'EXPLOTACIÓ

Construcció de noves instal·lacions o realització d'ampliacions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació de recursos primaris.



2.10 SILVICULTURA DE CONSERVACIÓ

S'entén per "silvicultura de conservació" la realització d'activitats relacionades amb la gestió de l'ús del bosc que tenen com objectiu la conservació d'aquest.

S'inclouen en la definició els treballs realitzats amb l'objectiu de la lluita contra incendis (desbroçaments, tallafocs, pastura, etc.), així com aquells que siguin necessaris per a la millora de la productivitat dels conreus com la conservació de les masses d'ullastrar annexes als murs de pedra seca.

2.11 EXPLOTACIÓ SILVÍCOLA PRODUCTIVA

S'entén per "explotació silvícola productiva" el conjunt d'activitats per a l'obtenció de productes de fusta, entenent-se com els derivats de l'explotació ordenada de masses boscoses.

2.12 REPOBLACIÓ FORESTAL

S'entén per "repoblació forestal" la realització de treballs de plantació d'espècies vegetals en terrenys forestals degradats, afectats per incendis forestals, o terrenys agrícoles afectats per un canvi d'ús.

2.13 ROMPUDES PER A CONREUS

Comprèn aquella activitat que suposa llaurar per primera vegada una terra per conrear-la.

2.14. CAÇA

S'entén per "caça" l'activitat cinegètica exercida per l'home mitjançant l'ús d'arts, armes o mitjans apropiats per buscar, atraure, perseguir o sotjar els animals definits en el Reglament per a l'execució de la Llei 1/1970, de 4 d'abril, de caça, amb la finalitat de matar-los, apropiar-se'n o facilitar la seva captura a tercers.

2.15 ACTIVITAT EXTRACTIVA

S'entén per "activitat extractiva" aquella activitat encaminada a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o al subsòl, o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i les instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

3. ACTIVITATS RURALS COMPLEMENTÀRIES

3.1 AGROUTURISME

S'entén per "agroturisme" la prestació d'un servei turístic, amb motiu de vacances i mitjançant preu, realitzat en habitatges construïts abans de l'1 de gener de 1960, situats en sòl rústic i en una finca que sigui una explotació agrària, ramadera o forestal en actiu, segons certificat emès per la conselleria competent en la matèria.

3.2 HOTELS RURALS

S'entén per "hotel rural" la prestació de serveis turístics als clients allotjats, amb motiu de vacances i mitjançant preu, que es realitza en habitatges construïts abans de l'1 de gener de 1940, situats en sòl rústic i que constitueixin finca o unitat rústica on funcioni efectivament, segons certificat expedit per la conselleria competent en matèria d'agricultura, una explotació agrícola, ramadera o forestal.

3.3 RESTAURANTS

Comprèn les instal·lacions obertes al públic que es dediquen a subministrar, de manera professional i habitual, menjars o begudes per a consumir en el mateix local.

3.4 CASES DE COLÒNIES



S'entén per “cases de colònies” o similars tota instal·lació que, de forma permanent o temporal, es destina a donar allotjament a grups d'infants, joves i altres que participen en activitats educatives, de lleure, culturals i d'oci.

3.5 ÀREES D'ACAMPADA

S'entén per “àrees d'acampada”, aquelles instal·lacions a l'aire lliure en les quals l'allotjament es fa mitjançant tendes de campanya o altres elements portàtils i desmuntables similars, amb una sèrie d'elements fixos, degudament condicionats per desenvolupar activitats d'oci i temps lliure, vinculades a l'educació ambiental per a infants i joves.

4. INDÚSTRIA

4.1 INDÚSTRIA DE TRANSFORMACIÓ AGRÀRIA

S'entén per “indústria de transformació agrària” el conjunt d'activitats i instal·lacions destinades a l'emmagatzematge, destriament, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris, i al seu envasat, per tal de comercialitzar-los i distribuir-los al mercat corresponent. Se n'exclouen aquelles edificacions noves i de tractament de productes que no siguin de producció de la mateixa explotació.

4.2 INDÚSTRIA EN GENERAL

S'entén per “indústria en general” el conjunt d'activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de matèries primeres.

S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per procedir al desenvolupament d'aquestes activitats.

Se n'exclouen aquelles edificacions noves i de tractament de productes que no siguin de producció de la mateixa explotació.

5. EQUIPAMENTS

5.1 EQUIPAMENTS SENSE CONSTRUCCIÓ (ÀREES RECREATIVES)

S'entén com “equipaments sense construcció” l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges i activitats de temporada lligades a platja.

S'hi inclouen les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de fillets, papereres, serveis de vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada del litoral.

Queden exclosos de la definició els aparcaments.

5.2 RESTA D'EQUIPAMENTS

S'entén per “resta d'equipaments” la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta, destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzematge, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió, totes les quals, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar en sòl rústic.

6. INFRAESTRUCTURES

6.1 PETITES INFRAESTRUCTURES

S'entén per “petites infraestructures” les torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de residus, de superfície no superior a 200m².



6.2 CONDUCCIONS I ESTESSES

S'entén per conduccions i esteses el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

6.3. ANTENES DE TELEFONIA MÒBIL

S'entén com "antena de telefonia mòbil" qualsevol dispositiu integrat en un sistema de telecomunicació per a la transmissió o recepció d'ones electromagnètiques. En aquest concepte s'inclouen els fils, els pals, els discos, les paràboles, etc.

6.4 CARRETERES NOVES

Comprèn totes aquelles actuacions destinades a la nova construcció d'una via definida com a carretera per la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB.

6.5 MILLORA DE TRAÇAT I AMPLIACIÓ

S'entén com "millora de traçat" totes aquelles actuacions que tinguin la finalitat d'incrementar la qualitat d'una carretera existent.

S'entén com "ampliació" aquelles actuacions que tinguin la finalitat d'incrementar la superfície d'una carretera existent.

6.6 PISTES FORESTALS NOVES

Comprèn tota activitat destinada a la construcció de vials en zones boscoses, amb la finalitat de l'explotació i conservació de boscos, generalment amb poques obres d'esplanació, i d'amplària suficient com per permetre el pas dels vehicles previstos per a l'activitat.

6.7 CAMINS NOUS

Comprèn tota activitat destinada a la nova construcció de vials d'interès local per al trànsit de vehicles lleugers i/o persones.

6.8 APARCAMENTS

S'entén per "aparcament" la zona habilitada a l'efecte per a l'estacionament temporal de vehicles a l'aire lliure.

6.9 GRANS INSTAL·LACIONS

S'entén per "grans instal·lacions" de caràcter no lineal les infraestructures hidràuliques, energètiques, militars, de serveis i de tractament de residus, de superfície superior a 200m², aeroports i qualsevol altra instal·lació d'interès general.

S'exclouen de la definició anterior les grans superfícies destinades a l'estacionament de vehicles, "aparcament", i les destinades a les energies renovables.

7. RESIDENCIAL

7.1 HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT (INCLOSOS ELS PREFABRICATS I/O DESMUNTABLES)

S'entén per "habitatge unifamiliar aïllat" aquella tipologia on l'edifici, format per una construcció o conjunt unitari de construccions, amb finalitat residencial, de caràcter permanent o temporal, se situa en una parcel·la destinada a un sol habitatge, amb separació de totes les façanes dels límits laterals.



ANNEX II: BÉNS D'INTERÈS CULTURAL

FDSIGNA	FDCLPAT	DTAPRPRV	DTCIUM	DTREGPHCIM	DESCRIPCIÓ	SIGNATUR A
Binicalaf Nou	Arqueologia			14/01/2000	Cova artificial de planta rectangular	BCF03
Algendaret Nou	Arqueologia			26/11/1999	Talaiot de planta circular del que es conserven dues o tres filades de grans pedres del parament exterior	ADN01
Algendaret Vell	Arqueologia			26/11/1999	Necròpolis de 6 hipogeus o coves artificials situades en el penyal on s'ubiquen les cases del lloc.	ADV01
Algendaret Vell	Arqueologia			26/11/1999	Dues coves artificials o hipogeus, un molt afectat per l'erosió i l'altre per l'extracció de cantons de marès.	ADV02
Alfavaret	Arqueologia			26/11/1999	Jaciment en el que no es poden veure restes estructurals però sí una gran quantitat de fragments de ceràmica, sobretot romana del Baix Imperi	AFV01
Alfavaret	Arqueologia			26/11/1999	Restes d'estructures talaiòtiques en part cobertes per la vegetació	AFV02
Alfavaret	Arqueologia			14/01/2000	Dues coves artificials. Una en molt mal estat de conservació i l'altra presenta un nínxol en el fons	AFV03
S' Argoçam	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Torre de planta quadrada i parament completament vertical, sense talls	ARGA01
Banyul, es	Arqueologia			26/11/1999	Cova natural molt erosionada amb part de l'entrada caiguda	BAY01
Banyul, es	Arqueologia			26/11/1999	Cova artificial o hipogeu de planta arronyonada orientada cap a l'Oest	BAY02
Banyul, es	Arqueologia			26/11/1999	Restes d'una construcció talaiòtica en molt mal estat	BAY03
Banyul, es	Arqueologia			26/11/1999	Restes d'un poblat talaiòtic sobre un promontori rocós amb un talaiot i altres construccions	BAY04
Banyul, es	Arqueologia			26/11/1999	Enterraments sota una gran pedra	BAY06
Barranc de Biniai	Arqueologia			26/11/1999	Assentament talaiòtic delimitat per parets seques	BBI01
Barranc de Biniai	Arqueologia			26/11/1999	Necròpolis situada a la vessant nord del Barranc, prop de la mitgera amb Son Pons. Coves artificials de dimensions notables	BBI02
Barranc de Biniai	Arqueologia			26/11/1999	Necròpolis de set o vuit coves artificials o hipogeus situades en els penyals nord i sud del barranc	BBI03
Binicalaf Nou	Arqueologia			29/11/1999	Restes d'estructures gairebé inclassificables a causa de la vegetació i dels enderrocs.	BCF01
Binicalaf Nou	Arqueologia			14/01/2000	Restes d'estructures talaiòtiques dins un tancat de pedra seca.	BCF02
Binicalaf Vell	Arqueologia			29/11/1999	Poblat talaiòtic molt afectat per la construcció del camí i la parcel·lació amb tanques.	BCV01
Binidalinet	Arqueologia			29/11/1999	Sepulcre megalític de cambra rectangular construïda amb grans lloses verticals subjectades amb falques	BDA01
Binidalf de sa Cala	Arqueologia			29/11/1999	Dues coves artificials separades per uns 100 m amb les entrades orientades cap el sud amb les cambres Òmplies.	BDC01
Binidalf de sa Cala	Arqueologia			29/11/1999	Necròpolis situada en el penyal occidental del barranc de la cala que pertany al municipi de Maó	BDC02
Binidalf Nou	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Torre de planta quadrada construïda amb pedra i morter	BDNA01
Binifaell Vell	Arqueologia			29/11/1999	Restes d'un talaiot de planta circular	BFE01
Binimaimut	Arqueologia			29/11/1999	Zona arqueològica de gran extensió	BMU01



					formada per un poblat talaiòtic i una necròpolis	
Binimaimut	Arqueologia			29/11/1999	Zona arqueològica formada per diferents elements	BMU02
Binimaimut	Arqueologia			11/03/2002	Restes d'estructures talaiòtiques	BMU03
Biniai Nou	Arqueologia			26/11/1999	Hipogeu de planta irregular amb el portal rectangular de caires arrodonits amb un rebaix exterior per encaixar-hi el tancament	BNO01
Biniai Nou	Arqueologia			26/11/1999	Grup de quatre tombes antropomorfs excavades horitzontalment en un penyal de roca vertical	BNO02
Biniai Nou	Arqueologia			26/11/1999	Sala hipòstila situada a la tanca de davant la part posterior de les cases	BNO03
Biniai Nou	Arqueologia			26/11/1999	Restes de fonaments d'estructures arquitectòniques de les quals se'n veuen quatre o cinc pedres	BNO04
Biniai Nou	Arqueologia			26/11/1999	Petit assentament talaiòtic en un grau gairebé extrem de degradació	BNO05
Biniai Nou	Arqueologia			26/01/2000	Dues coves d'enterrament pretalaiòtiques	BNO06
Binissermenya	Arquitectura			07/12/1999	Situada a l'estació Naval del Port, a l'altra banda de Maó, tot just en front del Govern Militar, aquesta talaia tenia la funció exclusiva de transmetre les senyals que rebia de la Mola i no tenia un caràcter defensiu	BSSA01
Bintalfa	Arqueologia			29/11/1999	Zona arqueològica en el entorn immediat de les instal·lacions del centre de discapacitats de Bintaufa en la que es veuen diferents coves funeràries	BTF01
Biniaiet Vell	Arqueologia			26/11/1999	Poblat talaiòtic molt afectat per l'extracció de pedra destinada a les reparacions de la carretera Maó-Ciutadella.	BTV01
Biniai Vell	Arqueologia			26/11/1999	Assentament talaiòtic envoltat per una paret de pedra seca, del que es conserven les restes d'un probable talaiot circular de petites dimensions situades en el cim del turó.	BVE01
Binixiquer Nou	Arqueologia			29/11/1999	Hipogeu o cova artificial subterrània de planta polilobulada	BXN01
Binixiquer Nou	Arqueologia			29/11/1999	Restes d'una construcció talaiòtica que pot ser un talaiot	BXN02
Binixiquer de sa Torre	Arqueologia			29/11/1999	Cova natural situada en un penyal, sota el camí de sa Forana	BXS01
Binixiquer de sa Torre	Arqueologia			29/11/1999	Petit assentament talaiòtic molt degradat per l'explotació agrària i per les obres de la carretera Maó-Sant Climent	BXS02
Binixiquer de sa Torre	Arqueologia			30/11/1999	Necròpolis situada dins el barranquell	BXS03
Binixiquet	Arqueologia			29/11/1999	Necròpolis de coves naturals a ambdues parets del barranc	BXT01
Binixiquet	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Torre de planta quadrada integrada dins el volum de les cases de lloc	BXTA01
Binixiquer Vell	Arqueologia			29/11/1999	Gran talaiot de planta més o menys rectangular, esgraonat en estar format per dos cossos superposats	BXV01
Capifort	Arqueologia			30/11/1999	Poblat talaiòtic situat al cim d'un turó del que només s'aprecia clarament un talaiot	CAP01
Capifort	Arqueologia			30/11/1999	Necròpolis situada en el penyal Est de la cala en Caldés, formada tant per coves naturals com per coves artificials	CAP02
Capifort	Arqueologia			30/11/1999	Assentament totalment degradat sense estructures visibles	CAP03



Capifort	Arqueologia			30/11/1999	Assentament totalment degradat situat a banda i banda del Camí de Cavalls	CAP04
Capifort	Arqueologia			20/06/2005	Fonaments d'una estructura que presenta la planta absidal	CAP06
Capifort	Arqueologia			20/06/2005	Fonaments d'un mur d'un edifici la planta del qual no es pot definir	CAP07
Cudia Cremada Vella, sa	Arqueologia			30/11/1999	Construcció talaiòtica classificada com a naveta d'enterrament	CCV01
Cudia Cremada Vella, sa	Arqueologia			30/11/1999	Poblat talaiòtic en el que es conserven dos talaiots de planta circular	CCV02
Cogulló Nou	Arqueologia			30/11/1999	Dues construccions adossades una a l'altra que segons la carta arqueològica (Mascaró Pasarius i J. de Nicolàs, 1982) són dues sales hipòstiles	CGN01
Cogullonet	Arqueologia			30/11/1999	Dues coves naturals picades per l'home	CGT01
Cogulló Vell o Gran	Arqueologia			13/05/2002	Zona arqueològica amb restes sense identificar encaixades dins les parets seques	CGV01
Canutells, es	Arqueologia			30/11/1999	Necròpolis de coves artificials molt transformades amb els usos marítims i d'esbarjo	CNU01
Canutells, es	Arqueologia			25/05/2000	Restes d'una construcció talaiòtica de la que es veuen grans pedres que formen els fonaments d'una paret seca	CNU02
Creu d'en Ramis	Arqueologia			30/11/1999	Dues navetes d'habitació, una adossada a l'altra	CRR01
Ca'n Tuto	Arqueologia			29/11/1999	Fonaments d'una construcció talaiòtica de la que només es conserva una filada de grans pedres	CTU01
Corniola	Arqueologia			30/11/1999	Dues coves artificials semisoterrànies	CUL01
Cornia Nou	Arqueologia			30/11/1999	Poblat talaiòtic	CUN01
Cornia Nou	Arqueologia			30/11/1999	Necròpolis en els voltants del poblat de Cornia Nou (CUN-01) formada per cinc coves artificials molt transformades amb els usos agraris	CUN02
Cornia Nou	Arqueologia			30/11/1999	Necròpolis de 6 coves artificials i algunes naturals retocades per la mà de l'home	CUN03
Cornia Vell	Arqueologia			30/11/1999	Necròpolis de coves artificials	CUV01
Dalt Gibraltar	Arqueologia			30/11/1999	Necròpolis de 15 coves artificials situada en els penyals de la Costa de Ronda	DGI01
Dragonera, sa	Arqueologia			30/11/1999	Zona arqueològica que presenta dues construccions talaiòtiques	DRA01
Estància des Puig Mal Nou	Arqueologia			02/12/1999	Zona arqueològica formada per diferents elements	EPN01
Forma Nou	Arqueologia			30/11/1999	Zona arqueològica que compren un turó fortificat i una necròpolis d'hipogeus o coves artificials	FON01
Forma Nou	Arqueologia			30/11/1999	Necròpolis de 6 coves artificials o hipogeus de grans dimensions amb parets de pedra seca de tancament i coves naturals retocades	FON02
Forma Vell	Arqueologia			30/11/1999	Assentament talaiòtic dins d'una tanca caracteritzada per la notable amplada de les parets seques que contenen grans pedres procedents del jaciment	FOV01
Forma Vell	Arqueologia			30/11/1999		FOV02
Forma Vell	Arqueologia			30/11/1999	Necròpolis d'hipogeus o coves artificials que abraça terrenys de Formet Vell	FOV03
Forma Vell	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	09/12/1999	Torre de defensa de planta quadrada que només conserva la	FOVA01



					part inferior.	
Fornàs de Torelló	Arqueologia			02/12/1999	Monument descobert a partir de la troballa casual d'una columneta i petit capitell de marbre blanc	FTO01
Llucmaçanet Vell	Arqueologia			01/12/1999	Poblat talaiòtic en el que es conserva un gran talaiot	LLC01
Llucmaçanes Gran	Arqueologia			30/11/1999	Zona arqueològica en els voltants de les cases del lloc de Llucmaçanes Gran	LLG01
Llucmaçanes Gran	Arqueologia			30/11/1999	Fonaments d'una possible naveta d'habitació situats en una tanca que fa mitgera amb el caminet que surt de Sant Gaietà	LLG02
Maó	Arqueologia			01/12/1999	Necròpolis de coves artificials molt transformades pels seus usos moderns i urbans	MAO01
Maó	Arqueologia			01/12/1999	Necròpolis de coves artificials molt transformades pels seus usos moderns i urbans	MAO02
Maó	Arqueologia			01/12/1999	Subsòl amb restes arqueològiques des de l'època talaítica fins a la moderna	MAO03
Maó	Arqueologia			01/12/1999	Subsòl amb restes arqueològiques d'una de les necròpolis romanes de la ciutat, situada en els voltants de Ca s'Esparter	MAO04
Maó	Arqueologia			01/12/1999	Restes en el subsòl, de la necròpolis romana descoberta l'any 1726 durant les obres de reforç dels fonaments de l'església del Carme	MAO05
Maó	Arqueologia			01/12/1999	Cova natural retocada per la ma de l'home de 10 m de llarg	MAO06
Maó	Arqueologia			01/12/1999	Restes d'un mur per a sota de la paret moderna que sustenta el marge del passeig. Ceràmiques talaiòtiques i romanes del Baix Imperi en superfície	MAO07
Maó	Arqueologia			01/12/1999	Necròpolis de coves naturals, algunes picades per l'home, que s'obren a les parets d'un petit barranc	MAO08
Maó	Arqueologia			13/06/2005	Zona arqueològica ubicada en el entorn urbà; es tracta de les restes d'un assentament talaiòtic que només conserva algunes estructures entre les parets seques	MAO09
Maó	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	03/12/1999	El convent de Sant Francesc està situat sobre el penya-segat de la vora meridional del port, a la zona dita el "Pla des Monestir". L'edifici s'adossa a l'església per la seva part sud	MAOA01
Maó	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	03/12/1999	Va ser aixecada lentament durant el segle XVIII tal com ho demostren les dates de les claus de les voltes	MAOA02
Maó	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	03/12/1999	"Villa Luisa" Ús un edifici dissenyat per l'arquitecte maonès Francesc Femenias i Fàbregas l'any 1912	MAOA03
Maó	Arquitectura			07/12/1999	Veure MAO-A01, Església i claustre de Sant Francesc. Tant l'edifici com tot el material que custodia el museu té la categoria de Bé d'Interès General	MAOA04
Maó	Arquitectura			07/12/1999	Edifici construït per Joan Mercadal Seguí, és l'únic exemple a Maó de casa senyorial vuitcentista	MAOA05
Maó	Arquitectura			07/12/1999	Murada del recinte medieval (s. XIV) i del segle XVI, no visible, amb restes dintre les edificacions del c/ Costa d'en Deià, Teatre	MAOA06



					Principal i c/ d'Alaior, c/ des Bastió C/ Rector Mort	
Maó	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Restes de les antigues murades medievals devora un petit alcàsser sobre el penyal que defensava l'angle NO del recinte de murades. Estava format per un cos rectangular, reformat exteriorment amb torres i donava a un gran pati porticat	MAOA07
Maó	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Torres i portal de la murada del s. XIV construïda per ordre de Pere IV que tancava la ciutat per darrera les cases dels actuals carrers des Rector Mort, Bastió, Costa d'en Deià i Arravaleta	MAOA08
Malbúger	Arqueologia			01/12/1999	Gran zona arqueològica situada entre la Via de Ronda i l'aeroclub formada per les restes d'un poblat talaïòtic. La gran part del poblat va ser destruït en construir-se l'aeroclub	MBG01
Mongofra Nou	Arqueologia			01/12/1999	Necròpolis de coves naturals algunes amb parament ciclopi, situada en el penyal est de la platja	MFN01
Mola, la	Arqueologia			01/12/1999	Coves molt erosionades situades dalt del penyal del Clot de la Mola	MOA01
Mola, la	Arqueologia			01/12/1999	Cova natural amb l'entrada de rampa i una cambra de 50 m2 amb una alçada màxima de 4 m a l'interior	MOA02
Mola, la	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Fortalesa construïda pels espanyols, després de la demolició del castell de Sant Felip	MOAA01
Mola, la	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Torre construïda pels anglesos el 1799, essent governador Sir James Erskine de qui rebé un dels seus noms	MOAA03
Mola, la	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Va ser construïda en 1799 durant el govern del general Sir James Saint Clair Erskine, segons el disseny de C.W. Pasley i sota la direcció tècnica del capità d'enginyers Robert d'Arcy	MOAA04
Montpler	Arqueologia			01/12/1999	Sepulcre megalític amb la cambra de planta rectangular construïda amb lloses verticals subjectades amb falques sobre un sòcol	MPL01
Montpler	Arqueologia			01/12/1999	Murs de grans pedres aprofitades com a parets de tanca. Abundants fragments de ceràmica en superfície. La zona arqueològica és molt prop d'una cisterna excavada a la roca i d'un tram de camí empedrat	MPL02
Morella Vell	Arqueologia			01/12/1999	Poblat talaïòtic que abraça terrenys de tres llocs: Morella Vell, Morellet i Sant Bartomeu (també dit Camp Roig)	MRL01
Morellet	Arqueologia			01/12/1999	Poblat talaïòtic del que només es veu clarament el talaïot	MRT01
Morellet	Arqueologia			01/12/1999	Promontori rocós que formaria un abric natural en el seu cim però que a hores d'ara es troba trencat i caigut sobre un mur de pedres de factura megalítica (grans lloses verticals)	MRT02
Morellet	Arqueologia			02/12/1999	Estructures molt degradades d'una possible naveta d'habitació amb escassos fragments de ceràmica pretalaïòtica en superfície	MRT06
Morellet	Arqueologia			02/12/1999	Cova natural de boca molt petita i	MRT07



					llargària indeterminada	
Mesquida, sa	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	No hi ha documentació ni plànols de la construcció va ser construïda l'any 1799, tal com es pot veure a la inscripció de la clau de la volta	MSQA01
Mussuptanet	Arqueologia			11/03/2002	Hipogeu de cambra amb la planta polilobular amb una columna exempta i l'entrada amb corredor descendent	MST01
Matxani Gran	Arqueologia			01/12/1999	Restes d'estructures talaiòtiques, molt degradades, dalt d'un turonet que domina una ampla vall al Sud	MTG01
Muntanyeta, sa	Arqueologia			02/12/1999	Assentament totalment degradat sense estructures visibles per causa de les feines agrícoles i la construcció de parets	MTT01
Mussuptà Amagat	Arqueologia			01/12/1999	Poblat talaiòtic completament desaparegut	MUA01
Mussuptà Vell	Arqueologia			01/12/1999	Poblat talaiòtic del que es conserva un talaiot amb sis o set filades de pedres que arriben a una alçada de 3 m en alguns sectors	MUV01
Mussuptà Vell	Arqueologia			01/12/1999	Dotze sitjots (aprox.) situats en el pati de l'immoble d'Autos San Clemente, a la dreta de la carretera de Sant Climent cap a Maó	MUV02
La Plana	Arqueologia			01/12/1999	Hipogeu o cova artificial ampliada en època contemporània	PLA01
Puig Mal Vell	Arqueologia			01/12/1999	Parament lleugerament corbat de set o vuit grans pedres que en algun sector conserva les dues filades	PUV01
Puig Mal Vell	Arqueologia			01/12/1999	Tres sepultures excavades a la roca mare	PUV02
Santa Anna	Arqueologia			02/12/1999	Dues coves artificials excavades a la part baixa del promontori on es construïren les cases del lloc	SAA01
Albufera, s'	Arqueologia			02/12/1999	Dues petites balnes que potser conserven sediments i fonaments d'una possible naveta d'habitació	SAB01
Albufera, s'	Arqueologia			02/12/1999	Zona arqueològica molt degradada per l'erosió	SAB02
Albufera, s'	Arqueologia			02/12/1999	Dues coves naturals retocades per l'home, separades l'una de l'altra per una distància de 200 m	SAB03
Albufera, s'	Arqueologia			02/12/1999	Possible embarcador. No s'observen estructures arquitectòniques	SAB04
Albufera, s'	Arqueologia			02/12/1999	Hipogeu de petites dimensions amb el portal ben picat de cantells arrodonits	SAB05
Albufera, s'	Arqueologia			02/12/1999	Zona arqueològica molt degradada, sense estructures arquitectòniques visibles	SAB06
Sant Antoni	Arqueologia			01/12/1999	S'han localitzat percutors talaiòtics, fragments de ceràmica romana i islàmica, objectes grans de pedra i una sepultura megalítica	SAT01
Sant Antoni	Arqueologia			01/12/1999	Zona arqueològica en la que només es veuen fragments de ceràmica talaiòtica i púnica en superfície situats en els voltants d'una barraca de bestiar	SAT02
Sínia de n'Andreu	Arqueologia			02/12/1999	Necròpolis talaiòtica formada per tres coves artificials	SDA01
Sínia des Boter	Arqueologia			02/12/1999	Necròpolis formada per quatre coves artificials o hipogeus	SDB01
Son Frau	Arqueologia			02/12/1999	Poblat talaiòtic situat dalt del barranc de les Penyes amb domini visual sobre la mar i sobre una vall al Nord	SFR01
Sant Joan	Arqueologia			02/12/1999	Necròpolis de coves artificials o	SJA01



					hipogeus, obertes a banda i banda de la paret del barranc	
Santa Maria	Arqueologia			02/12/1999	Restes d'un assentament talaiòtic del que només s'observen grans pedres integrades dins les parets seques de la zona entre el camí de Santa Maria i el caminet Vell de Llucmañanes	SMY01
Sant Nicolau de Binidali	Arqueologia			22/06/2005	Dues tombes antropomorfes	SNB01
Santa Magdalena	Arqueologia			02/12/1999	Mur ciclopi, talaiòtic, que fa cantonada. Forma part d'una paret de tanca	SNG01
Son Orfila	Arqueologia			02/12/1999	Cova artificial soterrània amb l'accés en rampa	SOF01
Son Seguí	Arqueologia			02/12/1999	Restes d'un assentament talaiòtic en el que a l'any 1951 es conservava mig talaiot que va ser enderrocat amb les obres de la pista de l'aeropor.	SSE01
Torreblanca	Arqueologia			02/12/1999	Necròpolis de coves artificials excavades en una paret rocosa de la tanca	TBL01
Torreblanca	Arqueologia			02/12/1999	Zona arqueològica formada per una necròpolis en el sector Nord de la serra i restes constructives talaiòtiques en el sector Sud	TBL02
Torreblanca	Arqueologia			02/12/1999	Assentament talaiòtic amb estructures d'un possible talaiot i altres construccions molt degradades i cobertes per la vegetació	TBL03
Torreblanca	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	09/12/1999		TBLA01
Talati de Baix Nou	Arqueologia			02/12/1999	Necròpolis formada per 6 coves artificials molt transformada pel seus usos agraris	TBN01
Tornali des Capità	Arqueologia			02/12/1999	Necròpolis formada per vuit coves artificials	TDC01
Talati de Dalt	Arqueologia			02/12/1999	Zona arqueològica formada pel poblat talaiòtic i les coves artificials o necròpolis d'aquest	TDD01
Torelló Amagat	Arqueologia			20/06/2005	Necròpolis talaiòtica formada per tres coves	TOA01
Torellonet Vell	Arqueologia			02/12/1999	Pot ser úss el poblat talaiòtic més extens de tot el terme municipal. es conserva molt deteriorat per les feines agrícoles	TOV01
Tordonell	Arqueologia			02/12/1999	Poblat talaiòtic sobre el qual es construïren les primeres cases del lloc	TRD01
Tordonell	Arqueologia			02/12/1999	Cova natural de dimensions reduïdes amb sediments arqueològics que semblen escassos	TRD02
Trepucó	Arqueologia			02/12/1999	Zona arqueològica de extensió notable (5.000 m2) definida per un poblat talaiòtic i algunes coves d'enterrament de la seva necròpolis	TRP01
Trepucó	Arquitectura			07/12/1999	Fortificació amb planta d'estrella que envolta el talaiot de Trepucó construïda pel Duc de Crillon com a reduïda per a l'assalt al Castell de Sant Felip	TRPA01
Torreta de Tramuntana, sa	Arqueologia			02/12/1999	Poblat talaiòtic en el que es conserven el talaiot, el recinte de taula i diferents cases	TTT01
Torreta de Tramuntana, sa	Arqueologia			02/12/1999	Naveta de la que tan sols es conserva la filada inferior del mur intern	TTT02
Torreta de Tramuntana, sa	Arqueologia			02/12/1999	Fonaments molt degradats d'una possible naveta d'habitació, de la que només es veu una filada de	TTT03





					pedres	
Torreta de Tramuntana, sa	Arqueologia			02/12/1999	Zona arqueològica extensa amb gran quantitat de ceràmica talaiòtica i romana en superfície	TTT04
Torreta de Tramuntana, sa	Arqueologia			02/12/1999	Fonaments de construccions molt degradades amb abundants fragments de ceràmica talaiòtica	TTT05
Torreta de Tramuntana, sa	Arqueologia			02/12/1999	Restes estructurals d'una possible naveta d'habitació de dimensions notables	TTT06
Torreta de Tramuntana, sa	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Durant la darrera dominació britànica (1798-1802), enderrocats els castells de Sant Felip (es Castell) i de Sant Antoni (Fornells), es posa en pràctica un nou sistema de defensa de l'illa basat en la construcció d'una xarxa de torres	TTTA01
Vergeret, es	Arqueologia			02/12/1999	Talaiot de planta circular de 19 m de diàmetre i més de 3 m d'alçada	VER01
Vilotges, ses	Arqueologia			22/06/2005	Construcció ciclòpea molt coberta per la vegetació que podria tractar-se d'una espècie de sepulcre	VIL01



Fitxa M-5/1, FÀBRICA JOVER I CARRERAS

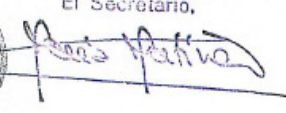
AJUNTAMENT DE MAÓ		N-5/1
CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC		
DENOMINACIÓ FÀBRICA JOVER I CARRERAS ÚS ACTUAL MAIG 1.986 Fàbrica de bijuteria		
PROPIETARI D. Bartolomé Jover Bru		
SITUACIÓ Carrer Santa Victòria, 45		
LOCALITZACIÓ Dalt Vila Nova - Josep M.º Quadrado		
PROTECCIÓ EXISTENT Pre-catàleg M.P. del P.S.O.U.		
PROTECCIÓ PROPOSADA Conservació de la façana principal, volum, pati de davant de l'edifici i part del jardí posterior de l'edifici. L'àmbit de protecció serà el corresponent al qualificat com a sistema d'equipament (Eq.) en els plans d'ordenació del sòl urbà de la revisió del PGOU.	COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA Es donen per complimentades les prescripcions en sessió de data 23 MAR. 1997 i 28 SET. 1997 Maó, 27 OCT. 1997 EL SECRETARI 	
COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA Aprobat definitivament amb PRESCRIPCIONS sessió de data 23 JUL. 1992 Maó, 27 OCT. 1997 EL SECRETARI 	COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA Aprobat provisionalment amb PRESCRIPCIONS sessió de data 23 FEB. 1991 Maó, 27 OCT. 1997 EL SECRETARI 	
OBRES OBLIGATÒRIES ---		
OBRES ACONSELLABLES ---		

178

Fitxa M-14/2: CASA SANCHO, caseta de vinya i jardí

AJUNTAMENT DE MAÓ		M-14/2
CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC		
DENOMINACIÓ CASA SANCHO Caseta de Vinya i jardí ÚS ACTUAL MAIG 1.986 Vivenda i jardí		
PROPIETARI D. Juan Ramón Apellaniz Sancho		
SITUACIÓ Camí de Sant Maria, 8		
LOCALITZACIÓ Camí de Ses Vinyes - Camí de Santa Maria.		
PROTECCIÓ EXISTENT Pre-catàleg M.P. del P.G.O.U.		
PROTECCIÓ PROPOSADA Conservació de la façana que dona al jardí. Conservació del jardí excepte la part que queda qualificat com a sistema viari en els plans d'ordenació de la revisió del PGOU		
PROTECCIÓ EXISTENT MAÓ, 27 OCT 1997 EL SECRETARI		
COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA aprovat definitivament AMB PRESCRIPCIONS en 24 JUL 1992 MAÓ, 27 JUL 1992 EL SECRETARI		
OBRES OBLIGATÒRIES MAÓ, 27 JUL 1992 EL SECRETARI		
OBRES ACONSELLABLES MAÓ, 27 JUL 1992 EL SECRETARI		
	APROBACIÓ Aprobado inicialmente Pleno 15 MAR 1990 El Secretario	
	APROBACIÓ Aprobado Provisionalmente Pleno 23 FEB 1991 El Secretario	

Fitxa M-15/20: QUARTER D'INFANTERIA

AJUNTAMENT DE MAÓ		M-15/20
CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC		
DENOMINACIÓ QUARTER D'INFANTERIA ÚS ACTUAL MAIG 1.986 Caserna militar		
PROPIETARI Mº de Defensa Gobierno Militar de Menorca		
SITUACIÓ S'Esplanada		
LOCALITZACIÓ Esplanada		
PROTECCIÓ EXISTENT Pre-catàleg M.F. del F.G.O.U. P.I.C. IPAA 07000525	COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA Es donen per complertes les prescripcions en sessió de data 23 MAR. 1991 i 29 SET. 1997 Maó, 27 OCT. 1997 EL SECRETARI	
PROTECCIÓ PROPOSADA Conservació del volum, les façanes de l'edifici i del seu entorn frontal immediat	 ENORCA ONS en	
PROTECCIÓ PROPOSADA Conservació del volum, les façanes de l'edifici i del seu entorn frontal immediat	 Aprobado Inicialmente 15 MAR. 1990 El Secretario	
PROTECCIÓ PROPOSADA Conservació del volum, les façanes de l'edifici i del seu entorn frontal immediat	 PROTECCIÓ D'ENTORN	
OBRES OBLIGATÒRIES ---	Aprobado Provisionalmente Pleno 23 FEB. 1991 El Secretario, 	
OBRES ACONSELLABLES ---		

322

Fitxa M-19/5: CASA SÍNIA D'EN FRARE

X-19/5

AJUNTAMENT
DE MAÓ

CATALOG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA
Aprobat definitivament amb PRESCRIPCIONS en
Sessió de data 24 JUL 1992

DENOMINACIÓ
CASA SÍNIA D'EN FRARE

US ACTUAL
MAIO 1.986
Vivenda

PROPIETARI
D^a Pilar Grifa Pons
D^a Julia Calvo Pons
D. Juan Tuduri Aguirre

SITUACIÓ
Carrer Sant Eulàlia

LOCALITZACIÓ
Tanques del Carme - Sínia d'en Frare.

PROTECCIÓ EXISTENT
Pre-catàleg M.P. del P.G.O.U.

PROTECCIÓ PROPOSADA
Conservació de la façana, cobertes i mirador, escales i part del jardí davant de la casa.
L'àmbit de jardí exclòs de protecció serà el més proper a l'àmbit qualificat com a sistema d'equipament esportiu (Eq. Es) en els plànols d'ordenació del sòl urbà de la revisió del PGOU.

PROTECCIÓ ENTORN

OBRES OBLIGATÒRIES

OBRES ACONSELLABLES
Eliminació de volums afegits a la carpinteria d'alumini.

NORCA
ons en

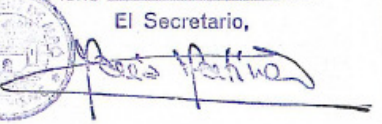
Aprobado Provisionalmente
Pleno 23 FEB. 1991
El Secretario,

425

Fitxa M-22/2: QUARTER DE SANTIAGO

M-22/2

AJUNTAMENT
DE MAÓ
CATALOG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

DENOMINACIÓ QUARTER DE SANTIAGO US ACTUAL MAIO 1.986 Edifici Militar PROPIETARI Ministeri de Defensa SITUACIÓ Avinguda J.A. Clavé LOCALITZACIÓ Quarter de Santiago PROTECCIÓ EXISTENT --- PROTECCIÓ PROPOSADA Conservació del volum i façanes dels següents edificis: - Primer edifici que es va construir a l'Av J. A. Clavé. - Edificis en forma de U que conformen el pati posterior de l'anterior edifici.  PROTECCIÓ ENTORN COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME Aprobat definitivament amb PRELIMINARIS en sessió de data..... 24 JUL 1992..... Maó, 27. OCT. 1992..... EL SECRETARI 	   Aprobado provisionalmente Pleno 15 MAR. 1990 El Secretario Aprobado Provisionalmente Pleno 23 FEB. 1991 El Secretario,  
---	--

42

Fitxa M-25/3, FÀBRICA CODINA

M-25/3

AJUNTAMENT
DE MAÓ

CATALOG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA
Aprobat definitivament AMB PRESCRIPCIONS en
sessió de data 24 JUL. 1992
Maó, 27 OCT. 1997
EL SECRETARI

DENOMINACIÓ
FÀBRICA CODINA
ÚS ACTUAL
HAIG 1.985
Abandonada

PROPIETARI
Codina Valls S. A.

SITUACIÓ
Carrer San Mamel sub carrer d'Infanteria
ment amb carrer Infanteria

LOCALITZACIÓ
Sinió d'es Duc - Fàbrica Codina

PROTECCIÓ EXISTENT
Pre-catàleg M.F. del P.O.U.U.
P.L.O. IPAA 07000513

PROTECCIÓ PROPOSADA

- A l'àmbit corresponent al qualificat com a sistema d'equipament (Eq.) en els plans d'ordenació del sòl urbà de la revisió del PGOU la protecció serà la següent:
Conservació de les façanes, la coberta i l'estructura metàl·lica interior.

- A l'àmbit corresponent a la nau lateral de l'edifici principal construïda amb posterioritat, qualificat com a Zona 2e en els plans d'ordenació del sòl urbà de la revisió del PGOU la protecció serà la següent:
Manteniment i rehabilitació de la façana.

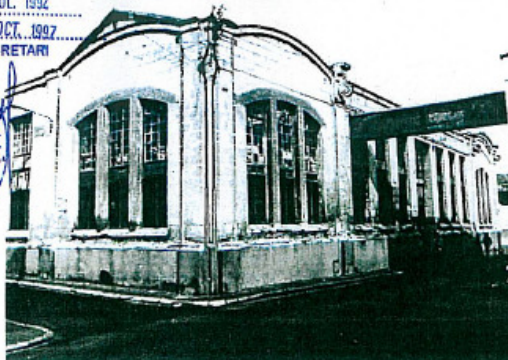
PROTECCIÓ ENTORN
Les alçades dels edificis colindants al catalogat no sobrepassaran la cornisa del mateix.

OBRES OBLIGATÒRIES
Restauració de tot l'edifici.

OBRES ACONSELLABLES
Eliminació de cables elèctrics i elements afegits.

Aprobado Provisionalmente
Pleno 23 FEB. 1991
El Secretario,

Aprobado inicialmente
Pleno 15 MAR. 1990
El Secretario,



439