



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE MAÓ

10887*Aprovació definitiva de l'Estudi de detall de les parcel·les 34.1 a 34.30, illeta C, del projecte de reparcel·lació del sector UP3, destinades a habitatge de preu taxat. Exp. E0457-2021-000001*

El Ple municipal de l'Ajuntament de Maó, en sessió realitzada el dia 26/10/2023, per unanimitat dels 21 membres de la corporació, va acordar:

2. Aprovació definitiva de l'Estudi de detall de les parcel·les 34.1 a 34.30, illeta C, del projecte de reparcel·lació del sector UP3, destinades a habitatge de preu taxat. Exp. E0457-2021-000001

Primer. Aprovar definitivament, d'acord amb el que disposen els articles 54 i 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), l'Estudi de detall de les parcel·les 34.1 a 34.30 del projecte de reparcel·lació del sector UP3, destinades a habitatge de preu taxat, de Maó, d'iniciativa municipal, redactat per l'arquitecte Sr. Francesc Farrés Díaz-Meco, el 17 de novembre de 2022.

Segon. Publicar aquest acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes legalments previstos, tant en la legislació d'ordenació territorial i urbanística com d'avaluació ambiental estratègica, tot assenyalant que l'entrada en vigor de l'estudi de detall es produeix a partir de l'endemà de l'esmentada publicació.

Tercer. Publicar la documentació íntegra de l'estudi de detall, en els termes previstos en l'article 64 de l'LUIB.

Quart. Notificar aquest acord a totes les persones que figuren com a interessades dins el procediment administratiu, donant-los trasllat particularitzat i individualitzat de la resposta a les al·legacions que haguessin formulat.

Cinquè. Notificar aquest acord d'aprovació definitiva de l'estudi de detall al Consell Insular de Menorca, rementent-los la documentació íntegra d'aquest.

Sisè. Trametre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, d'acord amb el que disposa l'article 54.2 LUIB.

Maó, en la data de la signatura electrònica (13 de novembre de 2023)

La tinenta d'alcaldia d'Urbanisme i Ciutat

Dolores Antonio Florit

NORMES URBANÍSTIQUES

L'ordenació proposada per l'estudi de detall no pot alterar els usos possibles, ni la classificació o qualificació del sòl, ni pot incrementar l'ocupació, edificabilitat, alçada o altres paràmetres de les edificacions que es projectin, les quals es troben fixades en el TRPGOU i en el Pla Parcial del Sector UP3.

D'aquesta forma, i particularment per als habitatges que es construeixin en l'àmbit del present Estudi de detall, es determinen les següents normes urbanístiques que en regulen la seva execució:

Article 1

El sostre màxim edificable total de la illeta C i de les seves 30 unitats d'habitatge és de 3.150 m².

Article 2

L'ús característic és el 'residencial habitatge', en la tipologia unifamiliar en filera, amb l'expressa prohibició de l'ús d'aparcament a la planta soterrani.



Article 3

El nombre màxim d'habitatges és de 30 (els mateixos que estan previstos en el Pla parcial) i el sostre màxim edificable per a cadascun dels 30 habitatges de la illeta C és de 105 m², segons la secció i plantes normatives.

Article 4

El sostre màxim edificable per habitatge serà de 105 m² construïda sobre rasant, segons l'esquema de la secció i plantes normatives.

Article 5

L'alçada reguladora serà 7 m i el nombre màxim, de dues plantes sobre rasant i una planta soterrani (PS+PB+P1).

Article 6

Són obligatòries les alineacions determinades al plànol normatiu núm. 2.

Les condicions d'ocupació i reculada es troben definides en el plànol normatiu núm.5.

La profunditat edificable serà, preceptivament, de 12,00 metres i les separacions als límits davanter i posterior, obligatòries.

L'edificació haurà d'ocupar, necessàriament, la totalitat de l'àrea definida en el plànol núm.5 com edificable («ocupable» en els plànols actuals): 12 metres de profunditat edificable i 8 metres com separació al límit anterior (a vial) i 5 metres al límit posterior.

Article 7

S'admeten les plantes soterrani, sense que s'hi puguin construir espais habitables (que conformen una unitat d'habitatge de conformitat al Decret 145/1997 i el 20/2007 CAIB, d'habitabilitat), ni aparcaments de vehicles, o que tinguin un accés directe al carrer.

Article 8

L'ocupació de la planta soterrani, per raons d'adaptació topogràfica i de facilitat constructiva dels habitatges, podrà ocupar la part de la parcel·la indicada a la secció normativa.

Article 9

No es permet la construcció de piscines exteriors en la zona de la parcel·la no edificada de la partió de fons, ni al pati de separació al carrer, amb la finalitat de permetre l'accés dels vehicles a la zona d'aparcament oberta però coberta de la planta baixa, on es situarà la plaça d'aparcament obligatòria per a cada habitatge.

Article 10

Les cobertes podran ser planes (per a facilitar la instal·lació de plaques solars, fotovoltaïques o altres elements tècnics) o inclinades. En aquest segon cas, el seu pendent haurà de ser del 30 % i estaran acabades amb teula àrab i amb una envoltent màxima segons la secció normativa.

Article 11

Els tancaments laterals entre parcel·les tindran una alçada màxima de 60 cm al pati anterior (de separació al carrer) i de 110 cm. al pati posterior (llindant amb la zona comú, tant laterals com posterior), i seran d'obra massissa, arrebossats i pintats. Els murs de tancament a la façana a carrer seran de paret seca, amb una alçada màxima de 60 cm. Sobre tots aquests murs s'admetrà una barrera vegetal fins a una altura màxima total de dos metres (2 m) des del sòl.

Article 12

La composició de forats de les façanes serà lliure. A les parcel·les amb una tercera façana (mitgera vista, identificades com a les parcel·les 34.1, 34.12, 34.13, 34.14, 34.15 i 34.30) es permeten obertures, però no accessos, a la mateixa façana. A les plantes soterrani també es permeten obertures, però no accessos a les zones comuns.

Article 13

La zona comunitària, remanent de les 30 parcel·les objecte de l'estudi de detall, tindrà un tractament unitari, amb criteris d'actuació mínima i sostenibilitat, amb les següents determinacions:



- a. Les edificacions no hi podran tenir accés des dels seus patis posteriors o façanes laterals, com així tampoc es permeten els usos privatis d'aquesta zona comunitària privada.
- b. Es donarà un tractament sostenible, condicionant el terreny remanent amb la neteja d'obstacles físics (murs i altres restes d'edificacions) i el manteniment dels elements vegetals que no impedeixin el lliure trànsit per la zona.
- c. Els paviments seran de terra compactada o altres elements no fixats o formigonats i que siguin filtrants.
- d. S'haurà de delimitar tot el seu perímetre. Aquesta delimitació física es farà amb murets de paret seca, amb una alçada màxima d'un metre des del sòl. Sobre el mur s'admetrà una barrera vegetal fins a una altura màxima total de dos metres (2 m) des del sòl.
- e. La responsabilitat sobre l'ordenació d'aquesta zona comunitària de propietat privada serà de forma conjunta de les 30 persones propietàries de la illeta C, havent-se d'executar la mateixa en el moment que s'hagin construït i finalitzat com a mínim deu (10) dels 30 habitatges previstos.
- f. Els accessos a aquesta zona queden delimitats en el plànols normatius i en tot moment es garantirà l'accés accessible a la zona, d'acord amb la Llei 8/2017, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

Article 14

Atesa la tipologia d'habitatges unifamiliars en filera i que aquests poden compartir una estructura comuna, es fixa un nombre mínim de dos (2) habitatges per a la seva execució simultània.

Article 15

La resta de condicions estètiques que no quedin definides en el present Estudi de detall seran les que es determinen en el Pla Parcial del Sector, i, si no n'hi ha, en el PGOU vigent.

