



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MENORCA

8145***PLENO Texto refundido del Plan Parcial POIMA IV Fase (46 PPM 10701)***

Se hace público que el Pleno del Consejo Insular de Menorca, en sesión ordinaria de 20 de abril de 2015, adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente:

Aprobar el cumplimiento de las prescripciones señaladas en el acuerdo del Pleno del Consell Insular de Menorca de 19 de julio de 2010 en relación con el expediente de modificación puntual nº 1 del Plan Parcial de Ordenación POIMA, IV Fase, y aprobar el Texto refundido del Plan Parcial de POIMA, IV Fase (Exp. 46 PPM 10701), siempre que se aplique, en cuanto a la ordenación de los usos comerciales, la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de comercio de las Illes Balears.

Contra el acuerdo precedente, que pone fin a la vía administrativa, podéis interponer, en el plazo de dos meses a partir del posterior al día que se publique este edicto en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares*, recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.

Todo esto sin perjuicio que podáis utilizar cualquier otro recurso que consideréis procedente en derecho.

Todo lo anterior se ajusta a la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa, y a la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Finalmente, cabe indicar que la interposición de los recursos pertinentes no suspende la eficacia de la resolución impugnada ni interrumpe los plazos que de ello puedan derivar, excepto que la autoridad competente lo acuerde expresamente.

Se publica a continuación la normativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local y resto de disposiciones concordantes.

Maó, 8 de mayo de 2015

El jefe de sección de Urbanismo

Mateu Martínez Martínez

Normativa

ORDENANZAS GENERALES REGULADORAS DE LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN LA IV FASE DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE MAÓ.

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y fines

La presente ordenanza tiene por objeto, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, el desarrollo del Plan General de Ordenación vigente, mediante la ordenación detallada del sector de planeamiento correspondiente a la zona 20 “Desarrollo de Actividades económicas” en suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

- 1.- El ámbito territorial del Plan Parcial de la IV Fase de POIMA es el delimitado en el plano correspondiente.
- 2.- Este ámbito territorial coincide con el sector delimitado en el Plan General. La precisión y ajuste de límites efectuada respeta los márgenes



de tolerancia admitidos en las Normas Urbanísticas.

Artículo 3.- Vigencia

- 1.- Este Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C.A.I.B.
- 2.- De acuerdo con el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1.976, su vigencia será indefinida.

Artículo 4.- Aplicación subsidiaria del P.G.O.U.

De acuerdo con lo establecido en el art. 43 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las disposiciones contenidas en el Capítulo III del Título segundo de esas mismas normas urbanísticas, que definen los parámetros relativos a la forma del espacio público, y a la forma y ocupación del suelo, así como a las condiciones paramétricas generales de la edificación ordenada según alineaciones viarias y en hilera, serán de aplicación subsidiaria en todos aquellos aspectos que no queden regulados de manera específica por la presente normativa.

Artículo 5.- Desarrollo del Plan Parcial

Para el desarrollo del presente Plan Parcial podrán redactarse Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Parcelación que respetarán, en todo caso, las determinaciones del Plan Parcial y de su planeamiento superior.

Artículo 6.- Estudios de Detalle

Podrán redactarse Estudios de Detalle con la exclusiva finalidad de:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes de acuerdo con el art. 65.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Ordenar volúmenes de acuerdo con el artículo 65.4 del reglamento de Planeamiento.

Artículo 7.- Proyectos de Urbanización

- 1.- Se redactará un único proyecto de urbanización para la IV fase de POIMA.
- 2.- El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones de este Plan, sin perjuicio que afecten las adaptaciones de detalle necesarias. Las rasantes establecidas podrán modificarse en el caso que sean para mejorar la adaptación a la topografía o mejorar el trazado de las redes, y sus conexiones con los servicios generales y aquellos criterios que atiendan a una mejora medioambiental, y muy especialmente a las recomendaciones del Estudio Simplificado de Impacto Ambiental, así como al informe emitido por el servicio de Patrimonio del Consell Insular sobre los restos arqueológicos y etnológicos.
- 3.- El proyecto de urbanización que se redacte desarrollando este Plan Parcial deberán ajustarse a lo que disponen los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y a otras condiciones técnicas que les sean de aplicación.
- 4.- Una vez urbanizado el sector, el posible desarrollo de obras complementarias se contendrá en proyectos de obras ordinarios.
- 5.- La pavimentación de los frentes de parcelas destinadas a aparcamiento público no se contendrá en el Proyecto de Urbanización, debiendo ejecutarse por la propiedad simultáneamente a la edificación de las parcelas. Los materiales, en forma, calidad, textura y resistencia serán de las mismas características que los utilizados en el aparcamiento público del polígono.

Artículo 8.- Proyectos de parcelación

En el supuesto que el Plan Parcial de Ordenación incorpore la parcelación de los terrenos edificables, los mismos no tendrán el rango de determinación propia del planeamiento parcial. En caso que quiera modificarse, deberá redactarse el correspondiente proyecto de parcelación y el Ayuntamiento conceder la correspondiente licencia o autorización.

Artículo 9.- Modificaciones

- 1.- Las modificaciones del presente Plan Parcial deberán ajustarse a lo que prescribe el Título V del Reglamento de Planeamiento, u otro texto reglamentario que en un futuro se apruebe.
- 2.- No serán supuestos de modificación las pequeñas variaciones de las alineaciones ocasionadas para la mejor adaptación sobre el terreno del proyecto de urbanización, que no supongan modificaciones en la superficie y, por tanto, en la edificabilidad superiores al 3%.
- 3.- El establecimiento de nuevas soluciones de carácter técnico o resolución de esquemas distintos de servicios que se contengan en el Proyecto de Urbanización, no supondrá modificación del Plan Parcial en tanto no se modifiquen las calificaciones ni los estándares

establecidos en el presente Plan Parcial.

Artículo 10.- Documentación

La documentación que consta en el Plan Parcial de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y art. 57 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, comprende los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa de ordenación y sus determinaciones.
- 2.- Planos de información.
- 3.- Planos de proyecto
- 4.- Ordenanzas reguladoras
- 5.- Plan de Etapas
- 6.- Estudio económico financiero
- 7.- Estudio Simplificado de impacto ambiental

Artículo 11.- Interpretación

La interpretación de las presentes Ordenanzas atenderá a su contenido y a las determinaciones gráficas contenidas en los planos de ordenación. En los casos de duda, se estará a lo dispuesto en el art. 7 de las NN.UU. del Plan General.

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 12.- Calificación del suelo

- 1.- Este Plan Parcial califica los suelos comprendidos en su ámbito territorial en sistemas y zonas.
- 2.- Constituyen los sistemas, el conjunto de suelos destinados al uso y servicio público, de titularidad pública, necesarios para el desarrollo urbano equilibrado.
- 3.- Las zonas se corresponden con los suelos destinados a la implantación de los usos, dominantes i/o complementarios, establecidos por el planeamiento para este sector.

Artículo 13.- Sistemas:

Se definen los siguientes sistemas:

- Sistema viario, de aparcamientos y áreas peatonales públicas.
- Sistema de equipamientos públicos
- Sistema de espacios libres destinado a jardines.
- Sistema de infraestructuras

Artículo 14.- Zonas

Las zonas definidas por este Plan Parcial son las siguientes:

- Zona 6c.1
- Zona 6c.2
- Zona 6c.3
- Zona 6c.4
- Zona 6c.5
- Zona 6c.6
- Zona verde privado

III.- NORMAS COMUNES A SISTEMAS Y A ZONAS

Artículo 15.- Definición de parámetros urbanísticos aplicables relativos a la forma del espacio público

El vigente Plan General define los siguientes parámetros urbanísticos, aplicables en la ordenación del Polígono Industrial de Maó:



1.- **ALINEACIÓN DE VIAL:** Es la línea que establece a lo largo de las vías la separación entre espacio público y espacio privado, quedando definida en los planos de ordenación.

2.- **ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN O LINEA DE FACHADA:** Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija (coincidiendo con la alineación de la vía para cada parcela) o respetando unos retranqueos mínimos.

3.- **ANCHO DE LA CALLE:** Es la medida más corta en cada punto entre las alineaciones opuestas de una vía.

4.- **EJE DE LA CALLE:** Línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de la vía entre alineaciones opuestas de la calle.

5.- **RASANTES:** La rasante de la vía es el perfil longitudinal de la alineación de vial. La rasante de la edificación es la cota a que debe estar situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público.

6.- **ALTURA MÁXIMA:**

a) Es la cota máxima que puede alcanzar la cubierta del edificio, en su cara exterior o en su vértice superior, así como las barandillas, depósitos, cajas de escalera y demás construcciones técnicas o auxiliares, que no podrán exceder en aquella cota, medida verticalmente en el punto medio de la fachada, entre la rasante del terreno, al tratarse de edificaciones en las que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial y la intersección con el plano horizontal que contenga el punto más elevado de la construcción.

b) Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a tres metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en este artículo.

7.- **FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN:** Tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limite con un vial o con un espacio libre público, incluidas las medianerías vistas. Serán fachadas laterales las que no constituyan fachada principal. Se considera fachada medianera aquella pared situada en el límite entre dos propiedades de acuerdo con la servidumbre de adosamiento sobre edificaciones. En estas fachadas medianeras sólo se podrán abrir patios de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada por los dos propietarios vecinos de la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes.

8.- **CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:**

a) Son cuerpos salientes aquellos que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

b) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que limitan alguno de sus lados con tales cerramientos; abiertos, aquellos cuerpos volados como balcones, terrazas y otros voladizos cerrados exclusivamente con barandillas en tres de los lados de su planta.

c) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada, respecto a cuyo plano serán paralelos.

d) En la edificación aislada los cuerpos salientes computarán un 100% a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y volumen edificable, con excepción de los cuerpos salientes abiertos, que no computarán a efectos de volumen edificable, pero sí a efectos de ocupación en planta y separación a límites de parcela.

e) Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental

9.- **CERRAMIENTOS:** Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los viales y demás espacios públicos.

10.- **RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN:**

- Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación respecto a los límites de parcela (frente, fondo y laterales), de la calle u otros espacios públicos y de otros bloques de edificación existentes en la misma parcela (distintos a los cuerpos auxiliares).

- En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías, (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

Artículo 16.- Definiciones de los parámetros urbanísticos aplicables, relativos a la forma y ocupación del suelo

Asimismo, el Plan General define los siguientes parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo, aplicables a la presente ordenación:

1.- **PARCELA:** Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano edificable.

2.- **SOLAR:** Parcela que por reunir las condiciones de forma, dimensiones y urbanización establecidas en la Ley del Suelo y Normas

Urbanísticas del Plan General es apta para ser edificada.

3.- MANZANA: Es la superficie de suelo urbano delimitada por las alineaciones de vial contiguas.

4.- EDIFICABILIDAD NETA: Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta, la relación entre la superficie construible (techo edificable) y la superficie soporte de parcela.

5.- VOLUMEN DE EDIFICACIÓN: Se entiende por volumen de edificación por parcela el que resulta de al envolvente máxima admitida. Se excluyen de esta medida los sótanos, los cuerpos salientes abiertos, las buhardillas o altillos bajo cubierta y los espacios porticados. Se incluyen, en cambio, los patios de luces y ventilación.

Artículo 17.- Definiciones de parámetros urbanísticos aplicables, relativos a la edificación

1.- NÚMERO DE PLANTAS: Es el número máximo de pisos horizontales que pueden forjarse dentro de la altura máxima establecida.

2.- PLANTA BAJA: Planta primera por encima de la planta sótano, real o posible. La altura mínima interior o libre será de 3 metros y no permitirá su desdoblamiento en semisótano y entresuelo.

3.- PLANTA SÓTANO:

a) En el tipo de edificación aislada, la planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo. El referido “nivel del suelo exterior definitivo” que deberá determinarse en el proyecto constructivo, deberá coincidir con la rasante real del terreno una vez urbanizada y edificada la parcela, admitiéndose únicamente una cota inferior en el acceso al aparcamiento, caso de situarse en planta sótano. En cualquier caso, el sótano no podrá tener más acceso independiente o exterior que el del aparcamiento. Para la realización del “nivel del suelo exterior definitivo” se estará a lo dispuesto en el apartado 8 del presente artículo.

b) En los sótanos no está permitido el uso de vivienda. Sólo se admitirá el uso para garaje, almacén, instalaciones técnicas, servicios, y similares. Su altura libre mínima será de 2,20 metros.

c) Se admite como norma general una planta sótano en todas las edificaciones, no computable a efectos de edificabilidad.

d) La proyección vertical de los sótanos no podrá superar los retranqueos definidos en los planos así como las distancias a medianeras que determinan las ordenanzas.

4.- PLANTA PISO: Es toda planta situada por encima de la planta baja. La altura libre interior estará entre 2,50 y 3,00 metros.

5.- EDIFICACIONES AUXILIARES: Son edificaciones auxiliares todas aquellas que estén al servicio de la edificación principal, y que estén destinadas a usos tales como garaje privado, garitas de guardia, portería, vestuarios, vivienda para el guarda, etc., complementario e accesorio del uso principal.

6.- PATIOS DE VENTILACIÓN:

Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias. Dichos espacios, además de cumplir las disposiciones sobre habitabilidad emanadas de la Comunidad Autónoma o de cualquier otra Administración pública competente, cumplimentarán también las que se refieren a continuación.

a) En los locales industriales y comerciales, las estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, ya directamente desde la fachada o bien desde un patio de luces de superficie no inferior a 10 m², descontando cuerpos salientes y elementos de servicios y en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro igual a la altura del más alto de los edificios que lo limitan, salvo que se destine a la iluminación y ventilación de los locales de almacenaje y aseo, en cuyo caso podrá reducirse a la mitad.

b) Si el patio de ventilación es mancomunado, será imprescindible que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguno de los locales cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

7.- PARED MEDIANERA:

a) Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces o ventilación.

b) Cuando, como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, queden medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas.

8.- ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA:

Se procurará, allí donde resulte preciso, la nivelación del terreno, para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:





- a) Los aterrazamientos en los linderos de parcela no superen los tres metros por encima o por debajo de la cota natural del terreno.
- b) No dé lugar a ningún muro de contención que sobresalga más de 50 centímetros por encima de la cota de la acera del tramo viario al que dé frente.

Artículo 18.- Reglamentación de usos

1.- La reglamentación de usos, en cuanto a su genérica clasificación y definición, se rige por lo dispuesto en los artículos 149 a 167 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sin perjuicio de lo anterior, en cuanto a la definición del uso comercial y la superficie autorizable de los establecimientos comerciales se estará a lo dispuesto en el art. 12 y 13 de la Ley 11/2.001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares.

2.- De manera específica, en las diferentes zonas y sistemas el Plan Parcial establece los usos admitidos para cada una de ellas.

3.- En tanto no se establezca la delimitación de los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento existentes serán de aplicación las directrices provisionales establecidas en el art. 67 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares para la implantación de usos y actividades en las zonas de restricción moderadas (radio 1 Km), máximas (radio 250 m) y absolutas (radio 10m).

4.- Previo al inicio de las obras de urbanización se delimitarán los perímetros de protección de los yacimientos arqueológicos, con la finalidad de evitar daños involuntarios por desconocimiento, siendo necesario que se informe debidamente a los técnicos responsables de las obras.

5.- Deberá impulsarse la incorporación de sistemas de gestión ambiental (EMAS II o ISO 14.001) en las empresas que se implanten, como forma de evitar efectos ambientales negativos.

6.- En las zonas verdes y equipamientos deberán conservarse las masas arbustivas existentes, potenciándose así el desarrollo de la vegetación natural

7.- Cuando el Plan se refiere a la clasificación de las actividades y grado de calificación debe entenderse que se remite a los contenidos del Nomenclátor del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades clasificadas. En los expedientes de concesión de licencias de actividades clasificadas deberá justificarse por el solicitante la distancia mínima prevista en la legislación de actividades clasificadas y en la legislación correspondiente a accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas (RD 1254/1999, de 16 de julio).

8.- Con carácter general, para todas las zonas, además de las prohibiciones específicas de cada una de ellas, se prohíbe la implantación de actividades industriales, incluidas en las siguientes clases (grupos) y grados: las de Grupo V, Grupo VI (del 01 al 04), Grupo VII, Grupo VIII, Grupo IX (la 03 y 05), Grupo XII (la 01), Grupo XIII (la 01, 03-11), Grupo XV (del 01 al 16 y cualquier actividad con grado de calificación 5), Grupo XIX (la 02), Grupo XXXV (la 11) Grupo XXXX (la 04 con grado de calificación 5).

9.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 9 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y control integrados en la contaminación, se somete a autorización ambiental integrada la construcción, montaje, explotación o traslado, así como la modificación sustancial, de las instalaciones en las que se desarrollen alguna de las actividades incluidas en el anejo 1, de aquella.

Artículo 19.- Simultaneidad de usos

1.- Cuando una actividad empresarial comprenda varios de los usos permitidos, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas urbanísticas aplicables.

2.- En el supuesto de exigirse estándares diferentes de aparcamiento, se aplicará a cada uno su respectivo estándar.

Artículo 20.- Reglamentación del número de actividades posibles por parcela

1.- Con excepción de las parcelas de superficie menor a 1.000 m², se admitirán tantas actividades por parcela como la resultante de dividir la superficie de la misma por 500, con las siguientes singularidades:

- a) Al norte del eje central: un máximo de 3 actividades por parcela.
- b) Al sur del eje central: un máximo de 4 actividades por parcela.
- c) Cada actividad deberá tener una superficie construida de al menos 250 m², de la que al menos el 50% deberá situarse en planta baja. No contabilizará la posible edificación en sótano y, en todo caso, cada actividad deberá tener acceso directo desde vial público.
- d) La localización de más de una actividad por parcela no podrá dar lugar a la creación de viales interiores.
- e) Excepcionalmente en la zona 6.6, cuando se agrupen seis o más parcelas colindantes y se constituya un complejo inmobiliario único, el número de actividades podrá incrementarse si bien se dará cumplimiento a los requisitos establecidos en los apartados c) y





d) anteriores.

f) En los edificios de oficinas, estas se considerarán como una única actividad (con independencia de su número), a efectos de la presente norma. Admitiéndose uso comercial exclusivamente en planta baja.

2.- En el supuesto de agrupación de dos o más parcelas, no podrá superarse el número máximo de actividades establecido en el apartado anterior.

3.- La actividad de oficinas sólo se admitirá en la calle Curniola, avenida Europa y calle Austria (según plano viario), sin perjuicio de la aplicación del estándar de aparcamiento.

4.- La actividad de “venta al por menor” no será compatible en la misma parcela con procesos industriales y transformación, salvo que formen parte de un único proceso productivo o generador de actividad.

5.- La implantación de más de una actividad en una parcela deberá corresponder a un único propietario y de ser más de un propietario deberá constituirse el régimen de propiedad horizontal.

6.- En todo caso, deberá cumplirse el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, Real Decreto 786/2.001, o normas que en un futuro puedan sustituirlo.

Artículo 21.- Regulación de los estándares de aparcamiento en función de los usos autorizados.

1.- El número de plazas de aparcamiento que deben preverse será a razón de 1 plaza/100m² de superficie edificada en la parcela, que se localizarán obligatoriamente en los espacios libres de la edificación retranqueados del vial principal; el resto de plazas podrán localizarse en el interior de la parcela, así como dentro de la edificación y en sótano, en su caso. No obstante, el mencionado estándar de 1 plaza/100 m² de superficie edificada, será objeto de corrección cuando la parcela se destine a los siguientes usos: comercial, cuyo estándar se fija en 1 plaza/25 m²; oficinas, 1 plaza/25 m², excepto en el supuesto de oficinas públicas y privadas con despacho abierto al público, en cuyo caso el estándar es de 1 plaza/15 m²; locales comerciales destinados a restauración, 1 plaza/15 m².

A los efectos del presente artículo se entenderá por uso comercial el incluido en el grupo XXXVII y XXXVIII del NOMENCLATOR del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades clasificadas. Para el grupo XXXVIII, grados 01, 02, 03 y 05, cuando la superficie destinada a venta sea inferior a 200 m², el estándar de aparcamiento será de 1 plaza/50 m².

A los efectos del presente artículo se entenderá por uso de restauración el incluido en el grupo XLII, grado 01 y 02 del NOMENCLATOR del Decreto 18/1996, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades clasificadas.”

2.- Excepcionalmente, en la zona 6.6, en el caso de desarrollarse un complejo inmobiliario en los términos definidos en el art. 20.1.e), el estándar de aparcamiento exigible será de 1 plaza /200 m²).

3.- Las condiciones mínimas y obligatorias que deberán cumplir las plazas de aparcamiento son las siguientes:

- Dimensiones: 4,50 m x 2,20 m
- Cada plaza de aparcamiento deberá tener garantizado su acceso independiente.

4.- Las plazas de aparcamiento que se localicen en el interior de la edificación deberán tener garantizada su accesibilidad, así como su independencia respecto al resto de zonas de la futura edificación, y llevarse esta vinculación al Registro de la Propiedad. Las plazas de aparcamiento que se localicen fuera de la edificación no podrán interrumpir el acceso de la parte trasera de la parcela ni impedir el posible tránsito del servicio contra incendios y de urgencias.

5.- Deberá darse cumplimiento al Decreto 20/2003, de 28 de febrero, Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas de las Illes Balears, para el supuesto de establecimientos de uso público.

Artículo 22.- Restricciones en la instalación eléctrica

1.- La instalación de actividades industriales y terciarias admitidas por el presente Plan Parcial, estarán limitadas en función del tamaño (m²) de la parcela y del número de actividades que le estén permitidas implantar por este mismo plan, a razón de 35 Kw. por actividad.

2.- La implantación de mayores potencias exigirá la intervención de la Compañía suministradora y, en su caso, la conexión en media tensión; los costes de este incremento de potencia serán sufragados por el solicitante.

3.- En todo caso, la limitación de la potencia eléctrica regulada en el apartado 1, y la obligación del usuario de abonar los mayores costes en caso de que se incremente la potencia (prevista en el apartado 2) se hará constar en cada una de las fincas resultantes, en el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la certificación administrativa regulada en el apartado 2 del art. 24 del R.D. 1093/1997, de 4 de

julio.

Artículo 23.- Instalaciones Industriales y de Infraestructura

Con carácter general, y sin perjuicio de las alturas definidas en cada zona y sistema se podrán autorizar instalaciones y construcciones de carácter técnico e industrial que superen dicha altura, cuando resulten justificadas por las propias características de la instalación y las necesidades de la actividad o servicio. Cuando supongan volúmenes cerrados se exigirá que su separación a los linderos sea igual a su altura.

Artículo 24.- La vinculación de la parcelación y restricciones al cerramiento de las parcelas

1.- La parcelación es vinculante. No obstante, podrá modificarse mediante un Proyecto de Parcelación siempre que no genere mayor número de parcelas y su promotor o promotores asuman los costes de reurbanización consecuentes. La prohibición de generar un mayor número de parcelas no será aplicable a las parcelas de la zona 6.1, cuya superficie supere el doble de la parcela mínima

2.- No se permitirá, con carácter general, cerrar frontal y lateralmente la franja de retranqueo sita en el frente de las parcelas que deberá destinarse a aparcamiento de uso público y que contabilizará dentro del estándar exigible a cada proyecto.

No se considerará cierre de parcela lateral la construcción de muros de contención de las tierras para la ejecución de los aparcamientos en suelo privado, no pudiendo superar nunca el nivel o cota del propio aparcamiento.

Artículo 25.- Retranqueos comunes para el servicio contra incendios

Las parcelas colindantes de edificación aislada podrán, de común acuerdo, mancomunar la franja común de retranqueo, suprimiendo la pared de cierre en medianera para su utilización y accesos a los servicios contra incendios. Dicha mancomunidad para ser efectiva deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

IV.-NORMAS PARTICULARES PARA LOS SISTEMAS

Sección 1ª

“Sistema viario, de aparcamiento y áreas peatonales públicas”

Artículo 26.- Sistema viario, de aparcamientos y áreas peatonales públicas:

1.- Definición

Conjunto de vías de circulación rodada y peatonal y de áreas complementarias destinadas al aparcamiento de vehículos.

2.- Tipo de ordenación

El tratamiento de dichos espacios comprende exclusivamente la pavimentación, señalización, ajardinamiento y la dotación de alumbrado público en las áreas destinadas a estos usos públicos.

3.- Condiciones de edificación

En este sistema podrán admitirse infraestructuras que se sitúen sobre la rasante del suelo, tales como Estaciones Transformadoras, Estaciones de Bombeo y equipos complementarios propios de las redes de servicio.

Sección 2ª “Sistema de equipamientos públicos”

Artículo 27.- Equipamiento cívico de carácter público

1.- Definición

El equipamiento cívico de carácter público constituye la reserva efectuada, de acuerdo con los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, para eventuales construcciones que pudieran realizarse para el uso sociocultural (C3), recreativo (C3), comercial (C6), administrativo (C4), asistencial (C9), espectáculos (C3), hotelero, otros servicios técnicos (E8) y demás usos de carácter complementario. Al mismo tiempo se admitirá la utilización de esta reserva de suelo para destinarla a prestaciones de tipo público o actividades comunitarias promovidas por la Administración cualquiera que sea su contenido.

De acuerdo con lo anterior el Plan Parcial de Ordenación establece tres ámbitos o áreas destinadas a los usos determinados con las siguientes particularidades:

- Equipamiento Cívico-Social-Comercial-1 (ECP-1): En este equipamiento se preserva la casa del antiguo predio de “Curniola”. Se permitirá un cierto incremento de edificabilidad condicionando a su integración en el conjunto. El uso dominante será el comercial, en su acepción de restauración, si bien admitirá otros usos complementarios cívico-sociales. Deberá resolver en su parcela el aparcamiento.
- Equipamiento Cívico-Social-Cultural-2 (ECP-2): En esta parcela se propone la construcción de equipamientos y servicios que tengan vinculación con las actividades económicas que se realizan en la zona y que son necesario complemento de los mismos, tales como salón de congresos, ferias, exposiciones, auditorias, y también como complementario de los anteriores el uso hotelero.
- Equipamiento Cívico-Social (ECP-3): Destinado a la ampliación del equipamiento contiguo. La disposición del equipamiento se llevará a cabo mediante Estudio de Detalle, que deberá definir los retranqueos, la altura y ocupación. El Estudio de Detalle adoptará el criterio de integración con el equipamiento ya existente.
- Equipamiento Socio-Comercial y otros servicios-3 (ECP-4): En este equipamiento se prevé que el uso comercial permita un área de servicios de la carretera.

2.- Tipo de ordenación:

Corresponde a una tipología de edificación aislada

3.- Condiciones del solar:

Cada una de las parcelas calificadas como equipamiento cívico de carácter público (ECP-1, ECP-2, ECP-3, ECP-4) constituye una unidad urbanística indivisible.

4.- Condiciones de uso:

Se admitirán las condiciones de uso especificadas en el apartado 1 de este precepto.

5.- Condiciones de edificabilidad:

a) Edificabilidad:

El coeficiente máximo de edificabilidad neta para el equipamiento ECP-1 será la existente incrementada un 20%. La ampliación deberá adaptarse tipológicamente y en cuanto a materiales, con la edificación actual.

El coeficiente máximo de edificabilidad neta para el equipamiento ECP-2, ECP-3 y ECP-4 será de 1m²t/m²s.

b) Altura:

En cuanto al equipamiento ECP-1, se mantiene la altura de la edificación existente. De ampliarse, las edificaciones si estuviesen adosadas a la edificación actual, no podrán superar una altura máxima de 5 metros, debiendo, en todo caso, armonizarse con el conjunto. Si la ampliación se realizare en edificaciones independientes, se admitirá una altura máxima hasta 8 m, correspondiente a PB + 1P.

Respecto al equipamiento ECP-2, la altura máxima será de 10 metros, correspondiente a PB + 2P. Esta altura podrá ser modificada mediante estudio de detalle.

En relación al equipamiento ECP-4, la altura máxima será de 8 metros, correspondiente a PB + 1P.

c) Ocupación y retranqueo:

La máxima ocupación de solar para las construcciones destinadas a equipamiento reguladas en este artículo será del 50% del total de la superficie calificada.

Con la excepción de la edificación correspondiente al equipamiento ECP-1, para el resto de equipamientos, esto es, ECP-2, ECP-3 y ECP-4, los retranqueos mínimos de la edificación a viales será de 8 mts, a edificios de 6 mts y entre medianeras de 5 mts.

Artículo 28.- Equipamiento deportivo

1.- Definición

El equipo deportivo constituye la reserva efectuada, de acuerdo a los estándares establecidos por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico,



para eventuales construcciones que pudieran realizarse para la ubicación de instalaciones y pistas deportivas, preferentemente descubiertas, así como los pabellones o construcciones auxiliares de los usos deportivos principales, específicamente acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

2.- Tipo de ordenación

Corresponde a una tipología de edificación aislada

3.- Condiciones del solar

Cada una de las parcelas afectadas por la calificación de equipamiento deportivo constituye una unidad urbanística indivisible.

4.- Condiciones de uso

Se admitirá la construcción específicamente destinada al uso deportivo, así como el establecimiento público relacionado con la restauración vinculada al deportivo.

5.- Condiciones de edificabilidad

a) Edificabilidad

La edificabilidad neta máxima para esta zona será de 0,20m²/m²s.

b) Altura

Las construcciones a realizar tendrán una altura reguladora máxima de 10 m, correspondientes a planta baja más una planta piso. Si bien se admitirán mayores alturas exigidas por la naturaleza de las instalaciones.

c) Ocupación y retranqueo

La máxima ocupación de solar para las construcciones cubiertas destinadas exclusivamente a equipamiento deportivo será del 40% del total de la superficie calificada y las del aire libre se admitirán sin limitación. Para la edificación de instalaciones cubiertas complementarias (vestuarios, bares, etc), la máxima ocupación será del 5 % de la superficie total del solar.

Los retranqueos mínimos de la edificación a viales serán de 8 mts, a edificios de 6 mts y entre medianeras de 5 mts.

Sección 3ª “Sistema de espacios libres”

Artículo 29.- Sistema de Espacios libres Públicos

1.- Definición

Las áreas delimitadas como parques y jardines, constituyen espacios libres de dominio y uso público. No se admitirán las edificaciones permanentes. Su funcionalidad consiste en la conservación del paisaje y la vegetación para espacio abierto a la contemplación y al recorrido.

En algunos de los espacios libres públicos serán objeto de ubicación los elementos o bienes de carácter etnológico, arqueológico, que no puedan mantenerse en el terreno y que, por sus características sean trasladables.

La mayor parte de las zonas verdes proyectadas están comunicadas. Para potenciar el recorrido peatonal de las mismas, el Proyecto de Urbanización proyectará un sendero o camino peatonal que enlace las zonas verdes sitas en la proximidad de la Carretera de Sant Climent (junto al matadero) hasta la zona de interés cultural.

2.- Condiciones de ordenación y utilización

El uso admitido será el de parque urbano, ocasionalmente ajardinado, así como las sendas e instalaciones complementarias a dicho fin. En los límites deberán mantenerse obligatoriamente las cercas de mampostería en seco existentes, en las que únicamente se abrirán los pasos necesarios para la utilización idónea y definición de los recorridos peatonales de la zona.

Excepcionalmente, se permitirá la implantación de infraestructuras, siempre que no se desvirtúe el uso principal. En dicho ámbito también podrán reubicarse bienes etnológicos.



Se conservarán y respetarán las masas arbustivas existentes y las especies vegetales autóctonas. Su repoblación se efectuará también con estas especies que serán definidas en el Proyecto de Urbanización, con la finalidad de evitar la entrada de enfermedades y parásitos, y evitar la contaminación genética de las especies insulares. Se primará la utilización de especies que requieran un menor consumo de agua.

Sección 4ª “Sistema de infraestructuras”

Artículo 30.- Sistema de Infraestructura:

1.- Definición

Se compone por un lado de las reservas de suelo destinadas a construcciones complementarias de los servicios de infraestructura. Forman también parte del servicio de infraestructura el subsuelo de todos los espacios de uso públicos en los que podrán efectuarse las instalaciones, dotaciones de servicios propios y generales, y que no necesitarán, en principio, ocupar suelo en superficie.

En el supuesto que se levanten construcciones, éstas se sujetarán a las siguientes condiciones:

a) Tipo de ordenación

Tipología de edificación aislada

b) Condiciones del solar

Las superficies afectadas por esta calificación constituyen una unidad urbanística indivisible.

c) Condiciones de uso

Se admitirán específicamente las construcciones complementarias de los servicios de infraestructura.

d) Edificabilidad

La edificabilidad neta máxima para esta zona será de 1,00m²/m²s.

e) Altura

Las construcciones a realizar tendrán una altura máxima de 5 m, correspondientes a planta baja, si bien mediante un Estudio de Detalle se admitirán mayores alturas exigidas por la naturaleza de las instalaciones.

f) Ocupación y retranqueo

La máxima ocupación de solar para las construcciones destinadas a servicios de infraestructura será del 100% del total de la superficie calificada.

Los retranqueos mínimos de la edificación a viales serán los definidos en los planos normativos, a medianeras 0 mts.

En todo caso, la localización de las infraestructuras de abastecimiento de agua (pozos) y eléctricas (centros de transformación) que aparecen en los planos correspondientes de cada infraestructura, tienen carácter indicativo, restando su disposición definitiva a lo que establezca el Proyecto de Urbanización.

2.- Servicios Urbanísticos:

Los servicios urbanísticos deben discurrir enterrados. El Proyecto de Urbanización procurará incorporar medidas de ahorro energético, ahorro de agua y otras medidas medioambientales, tales como las que a continuación se relacionan:

a) Las aguas pluviales, una vez recogidas mediante sistema separativo, se conducirán canalizadas a balsas de infiltración sitas en suelo rústico, para su mejor aprovechamiento.

Deberá establecerse un plan de seguimiento del posible efecto de la infiltración de pluviales sobre las aguas subterráneas. Dicho Plan de seguimiento deberá presentarse al Servicio de Estudios y Planificación de la Dirección General de Recursos Hídricos.

A efectos de minimizar el posible arrastre por parte de las aguas pluviales de sólidos en suspensión o sustancias contaminantes, deberá establecerse unas normas o manual de buenas prácticas en la utilización del Polígono Industrial.

b) Se utilizarán luminarias de baja contaminación lumínica con regulación horaria.

c) Se preverá una red de telecomunicaciones que incluya la posibilidad de instalar líneas de alta velocidad de transmisión de datos.





d) Los pozos del servicio municipal de aguas, cuya área de protección venga determinada por la Ley del Plan Hidrológico Nacional, se registrarán, en cuanto al régimen de protección por lo previsto en el expresado Plan y, en su caso, por las delimitaciones que al efecto se aprueben, de conformidad con el propio texto legal.

La zona de restricciones moderadas se establece provisionalmente en un radio de 1km alrededor del pozo.

Dentro del área delimitada bajo esta designación se prohíbe expresamente la inyección de residuos de sustancias contaminantes en el subsuelo y el almacenamiento, transporte y tratamiento de productos radioactivos.

Los usos y actividades que se relacionan a continuación requerirán para ser autorizados por el organismo competente el informe favorable de la Administración Hidráulica.

- a) Obras de infraestructura: Minas, canteras, extracción de áridos.
- b) Actividades urbanas: Fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales.
- c) Actividades agrícolas y ganaderas: Depósito y distribución de fertilizantes plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas.
- d) Actividades industriales: Almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, farmacéuticas y radiactivas, industrias alimentarias y mataderos.
- e) Actividades recreativas: Acampadas, zonas de baños.
- e) El Ayuntamiento de Maó podrá establecer beneficios de carácter económico en el marco de la legislación vigente para incentivar la utilización de placas solares, así como de energías renovables en la actividad industrial y económica.

V.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 31.- Zona 6c.1:

1.- Definición

La zona 6c.1 comprende el área sita al sur del eje central constituida por grandes parcelas, destinada mayoritariamente a aparcamiento de larga temporada de vehículos de todo tipo, incluso embarcaciones y contenedores, así como también para el almacenamiento de materiales. Se admiten, asimismo, las industrias que necesiten grandes superficies para almacenamiento.

2.- Tipo de ordenación

Corresponde a una tipología de edificación aislada

3.- Condiciones del solar

La parcela mínima tendrá una extensión de 4.000 m² y su frente, en la vía por la que tenga su acceso, deberá tener una dimensión mínima de 45 metros lineales.

4.- Condiciones de uso

Se admitirá el uso de almacenamiento y el industrial, según el régimen general. Asimismo, se admitirá la venta al público vinculada al uso industrial, que, en todo caso, tendrá el carácter de principal.

5.- Condiciones de edificabilidad:

a) Edificabilidad

La edificabilidad neta máxima para esta zona será de 0,90 m²t/m²s.

b) Altura

Las construcciones a realizar tendrán una altura máxima de 10 m, correspondientes a planta baja más planta piso.

c) Ocupación y retranqueo

La máxima ocupación de solar será la resultante del plano de retranqueos. El retranqueo obligatorio a vial será de 6 metros y a los linderos con otras parcelas, y a cualquier otro lindero será de un mínimo de 3 metros.”

**Artículo 32.- Zona 6c.2:****1.- Definición**

La zona 6c.2 sita al sur del eje central, se corresponde con parcelas de tamaño medio-alto, con una tipología de edificación aislada, destinadas mayoritariamente a la industria en general.

2.- Tipo de ordenación

Corresponde a una tipología de edificación aislada

3.- Condiciones del solar

La parcela tendrá una extensión mínima de 3.000 m², y su frente, en la vía por la que tenga su acceso, deberá tener una dimensión mínima de 30 metros lineales.

4.- Condiciones de uso

Se admitirá el uso de almacenamiento y el industrial, según el régimen general, el uso comercial, garajes y aparcamientos, además del de oficinas en las parcelas que dan frente a las calles Avenida Europa y Curniola.

En las parcelas en las que se admite el uso de oficinas no se autorizarán actividades molestas, peligrosas, nocivas e insalubres, en su grado alto (4-5) por considerarse incompatibles.

5.- Condiciones de edificabilidad**a) Edificabilidad**

La edificabilidad neta máxima para esta zona será de 1,10 m²/m²s.

b) Altura

Las construcciones a realizar tendrán una altura máxima de 10 m, planta baja más planta piso. Las construcciones destinadas a oficinas podrán tener una altura de planta baja más dos plantas (altura 11 m.), sin sobrepasar nunca el volumen máximo permitido.

c) Ocupación y retranqueo

La ocupación es la que deriva del plano de alineaciones y retranqueo, cumpliendo, en todos los casos, los retranqueos y distancias a linderos que a continuación se expresan:

Los retranqueos mínimos y obligatorios de la edificación a vial principal será de 6 m, y a medianeras 3 m mínimo. El expresado plano precisa qué retranqueos tienen carácter obligatorio y cuáles son los mínimos respecto a vial y otros espacios públicos

Artículo 33.- Zona 6c.3**1.- Definición**

La zona 6c.3 sita al Norte del eje central, se corresponde con parcelas de tamaño medio, con una tipología de edificación aislada y destinadas al uso industrial y comercial.

2.- Tipo de ordenación

Corresponde a una tipología de edificación aislada.

3.- Condiciones del solar

La parcela mínima tendrá una extensión mínima de 1.000 m², y su frente, en la vía por la que tenga su acceso, deberá tener una dimensión mínima de 30 metros lineales.

4.- Condiciones de uso

Se admitirá el uso de almacenamiento y el industrial, según el régimen general con las restricciones que se dirán, así como el uso comercial, y restauración. El uso de oficinas únicamente se admitirá cuando den frente a la calle Curniola. Con carácter específico en toda la zona, no se





autorizarán actividades molestas, peligrosas, nocivas e insalubres, en su grado alto (4-5).

5.- Condiciones de edificabilidad

a) Edificabilidad

La que resulte de aplicar planta baja más planta piso, pero sin sobrepasar la edificabilidad neta máxima de 1,30 m²/m²s.

b) Altura

Las construcciones a realizar tendrán una altura máxima de 10 m, planta baja más planta piso. Las construcciones destinadas a oficinas podrán tener una altura de planta baja más dos plantas (altura 11 m.), sin sobrepasar nunca el volumen máximo permitido.

c) Ocupación y retranqueo

La ocupación es la que deriva del plano de alineaciones y retranqueo, cumpliendo, en todos los casos, los retranqueos y distancias a linderos que a continuación se expresan:

Los retranqueos mínimos de la edificación a medianeras será de 3m y a viales principales será de 8m, salvo en el caso de las parcelas que hacen esquina que será de 6m.

Artículo 34.- Zona 6c.4

1.- Definición y ámbito

La zona 6c.4 sita al Norte del eje central, se corresponde con parcelas que dan frente a la Carretera de Ciutadella (calle Austria), con una tipología de edificación aislada, de fachada escaparate, destinadas al uso industrial, comercial y oficinas.

2.- Tipo de ordenación

Corresponde a una tipología de edificación aislada.

3.- Condiciones del solar

La parcela tendrá una extensión mínima de 2.500 m², y su frente, en la vía por la que tenga su acceso, deberá tener una dimensión mínima de 30 metros lineales.

4.- Condiciones de uso

Se admitirá el uso de almacenamiento y el industrial, según el régimen general con las restricciones que se dirán, así como el uso comercial, garaje y aparcamiento. El uso de oficinas únicamente se admitirá cuando den frente a la calle Austria. Con carácter específico en toda la zona no se autorizarán actividades molestas, peligrosas, nocivas e insalubres, en su grado alto (4-5).

5.- Condiciones de edificabilidad

a) Edificabilidad

La edificabilidad neta máxima para esta zona será de 1,20 m²/m²s.

b) Altura

Las construcciones a realizar tendrán una altura máxima de 10 m, planta baja más planta piso. Las construcciones destinadas a oficinas podrán tener una altura de planta baja más dos plantas (altura 11 m.), sin sobrepasar nunca el volumen máximo permitido.

c) Ocupación y retranqueo

La ocupación es la que deriva del plano de alineaciones y retranqueo, cumpliendo, en todos los casos, los retranqueos y distancias a linderos que a continuación se expresan:

Los retranqueos mínimos de la edificación a viales principales será de 6 o 8m, según plano normativo y a medianeras 3 m mínimo.





Artículo 35.- Zona 6c.5

1.- Definición y ámbito

La zona 6c.5 se corresponde con parcelas que tienen una tipología de edificación en hilera, destinadas al uso industrial, comercial y oficinas, con frente a la avenida Europa.

2.- Tipo de ordenación

Corresponde a una tipología de edificación hilera

3.- Condiciones del solar

La parcela admitida oscilará entre 600 y 1.500 m2 y su frente, en la vía por la que tenga su acceso, deberá tener una dimensión mínima de 20 metros lineales.

4.- Condiciones de uso

Se admitirá el uso de almacenamiento y el industrial, según el régimen general y con las restricciones que se dirán, así como el uso comercial, y la restauración. El uso de oficinas únicamente se admitirá cuando den frente a la avenida Europa. Con carácter específico en toda la zona no se autorizarán actividades molestas, peligrosas, nocivas e insalubres, en su grado alto (4-5).

5.- Condiciones de edificabilidad

a) Edificabilidad

La que resulte de aplicar a la ocupación planta baja más planta piso, sin superar nunca la edificabilidad neta máxima de 1,40m2t/m2s.

b) Altura

Las construcciones a realizar tendrán una altura máxima de 10 m, planta baja más planta piso. Las construcciones destinadas a oficinas podrán tener una altura de planta baja más dos plantas (altura 11 m.), sin sobrepasar nunca el volumen máximo permitido.

c) Ocupación y retranqueo

La ocupación será la envolvente máxima que define el plano de retranqueo.

Los retranqueos obligatorios de la edificación a vial principal será de 6 o 8m, según plano de retranqueo, y a viales interiores, en su caso, serán de un mínimo de 3m.

Artículo 36.- Zona 6c.6

1.- Definición y ámbito

La zona 6c.6 se corresponde con parcelas de superficie reducida, con una tipología de edificación en hilera.

2.- Tipo de ordenación

Corresponde a una tipología de edificación en hilera.

3.- Condiciones del solar

La parcela mínima tendrá una extensión de 500 m2.

4.- Condiciones de uso

Se admitirá el uso de almacenamiento y el industrial, según el régimen general y con las restricciones que se dirán, así como el uso comercial, el de oficinas y el artesanal. Con carácter específico en toda la zona, no se autorizarán actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en un grado alto (4-5)."

5.- Condiciones de edificabilidad





a) Edificabilidad

La edificabilidad neta máxima será la que resulte a la ocupación una planta baja y una planta piso.

En la planta primera cuando no se desarrolle íntegramente deberá situarse la parte que se construya en el frente de la parcela con un fondo mínimo de 4m, según plano normativo.

b) Altura

Las construcciones a realizar tendrán una altura máxima de 10 m, correspondientes a planta baja más planta piso.

c) Ocupación y retranqueo

La ocupación será la envolvente máxima que derive del plano de retranqueo.

Los retranqueos mínimos y obligatorios de la edificación a vial principal serán de 8 m, en la parte frontal, y en la fachada posterior de un mínimo de 6m.

En la hilera sita junto al “Escorxador” (Manzana 14), los propietarios no podrán vallar posterior ni lateralmente ni ocupar con materiales la franja de retranqueo posterior, de forma que dejen paso franco a los servicios de socorro, que accederán a dicha franja a través de un tramo del Camí Vell de Sant Climent.

En la Manzana 12 se dejará, asimismo, idéntico paso posterior.

Artículo 37.- Zona Verde Privado:

1.- Definición

Se trata de un ámbito en el que el Plan Parcial de Ordenación propone el mantenimiento de las edificaciones y espacios privados existentes.

2.- Tipo de ordenación

En cuanto a la edificación principal, destinada a vivienda, puede ser objeto de obras de reforma, mejora, habitabilidad e higiene.

En cuanto a las edificaciones complementarias, se admitirá las existentes y le sustituirán las que resulten afectadas por la ejecución del Plan Parcial.

En el espacio libre se permitirán instalaciones accesorias y complementarias del uso.

3.- Condiciones de uso

El uso admitido será el de vivienda unifamiliar. Se ajardinará con la adecuada plantación arbórea y de vegetación. Se admite la utilización de pavimentos semiduros en un máximo del 50% del suelo, debiéndose destinar el resto a zonas de jardín.

VI.- NORMAS PARTICULARES DEL PROCESO INDUSTRIAL

Artículo 38.- Eliminación de residuos industriales sólidos líquidos

1.- Para la recogida y eliminación de los residuos sólidos industriales se estará, con carácter general, a lo dispuesto en la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre deshechos y residuos sólidos urbanos, y demás disposiciones concordantes.

Los establecimientos que en su proceso industrial produzcan residuos que puedan ser considerados como tóxicos o peligrosos según la Ley 8/95, de 30 de marzo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, se ajustarán a lo previsto en dicha Ley y en el Decreto 18/1996 de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas, BOCAIB nº 25 de 24.02.1996.

2.- Las aguas residuales procedentes de actividades industriales permanentes o de cualquier otra procedencia que circunstancialmente pudiesen tener las mismas características que las primeras, deberán someterse, si es necesario, a un tratamiento previo de forma que al verse a la red de alcantarillado cumplan con los requisitos exigibles a cualquier vertido a la red, quedando prohibido verter directa o indirectamente a la misma:

a) Aguas pluviales de cualquier procedencia

- b) Cualquier sólido, líquido o gas tóxico o venenoso, ya sea puro o mezclado con otros residuos, en cantidad que puedan construir un peligro, para el personal encargado de la limpieza y conservación de la red u ocasionar alguna molestia pública.
- c) Cualquier producto que tenga alguna propiedad corrosiva o que resulte en alguna forma especial perjudicial para los materiales con que está construida la red de alcantarillado, al equipo o personal encargado de la misma y conservación.
- d) Sustancias sólidas o viscosas en cantidades o medidas tales, que sean capaces de causar obstrucción en la corriente de las aguas de las alcantarillas, y obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza de la red de alcantarillado como: cenizas, plumas, alquitrán, plásticos, maderas, basura, sangre, estiércol, desperdicios de animales, etc.
- e) Cualquier sustancia nociva para la persona humana o para la flora y la fauna terrestre o marítima, que no sea neutralizable en un tratamiento biológico de depuración.
- f) Cualquier sustancia comprendida en el Anexo 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, con las concentraciones máximas que en dicho anexo se señalan.
- g) De una manera especial, y de acuerdo con la Ordenanza Municipal sobre el Uso de la Red de Alcantarillado de Maó, aprobada en fecha 15 de abril de 1.998 y publicada en el BOCAIB nº62 de fecha 09.05.1998, cualquiera de los siguientes productos:

1. Gasolina, benceno, naftalina, fuel-oil, petróleo, aceites, volátiles, o cualquier otro sólido, líquido o gas, inflamable o explosivo en cantidad alguna.
2. Aguas con valor de ph inferior a 6 o superior a 8.
3. Cualquier líquido o vapor a temperatura mayor de 30°, exceptuando instalaciones de viviendas.
4. Disolventes orgánicos y pintura cualquiera que sea su proporción.
5. Carburo cálcico cualquiera que sea su proporción.
6. Sulfuros excediendo 5 p.p.m. en CN.
7. Formaldehídos excediendo 5 p.p.m. en HCHO.
8. Cianuros excediendo 2 p.p.m. en CN.
9. Dióxido de azufre excediendo 5 p.p.m. en SO₂
10. Cromo hexavalente cualquiera que sea su proporción.
11. Cromo total excediendo 3 p.p.m.
12. Arsénico excediendo 0,05 p.p.m.
13. Plomo excediendo 0,05 p.p.m.
14. Cobre excediendo 0,2 p.p.m.
15. Bario excediendo 1 p.p.m.
16. Cadmio excediendo 0,01 p.p.m.
17. Selenio excediendo 0,01 p.p.m.
18. Plata excediendo 0,05 p.p.m.
19. Cinc excediendo 0,3 p.p.m.
20. Detergentes no biodegradables cualquiera que sea su proporción
21. DBO₅ excediendo de 500 p.p.m.
22. Sólidos suspendidos excediendo en 400 p.p.m.
23. DQO excediendo en 800 p.p.m.
24. Níquel excediendo de 0,5 p.p.m.
25. Vertidos compuestos por materias grasas o aceites minerales o vegetales excediendo 100 p.p.m. medio como grasa total.
26. Vertidos concentrados de procesos de galvanizados o ácidos concentrados de tratamiento de hierro.
27. Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar o depositar en la red de Alcantarillado o de reaccionar con las aguas de ésta, produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados del presente artículo.
28. Vertidos con cenizas, carbonillas, arenas, barro, paja, viruta, trapos, metales, plumas, desperdicios de animales, pelo, vísceras, sangre, estiércol, basura, envases, plásticos, etc.. enteros o triturados.

Artículo 39.- Emisión de humos - vapores - gases - polvos y aerosoles

Será de aplicación lo establecido por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico y del Decreto 833/1975, de 6 de febrero y Modificaciones posteriores, que la desarrolla a nivel de Reglamento, con las determinaciones que siguen, así como cuantas otras disposiciones legales o normas complementarias y subsidiarias estén vigentes, en especial la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas de 28 de Junio de 1.984 y relativa a la lucha contra la contaminación atmosférica procedente de las instalaciones industriales.

Se prohíbe la salida libre de humos, por fachadas, patios comunes y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo tubo o conducto de chimeneas deberá estar provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a los locales por los que discurre, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Las chimeneas se reglamentan de conformidad con la potencia de los hogares cuyos humos se evacúan

- Hogares hasta 2.000 th/h: Altura regulada
- Hogares a partir de 2.000 th/h: Las características del conducto de humos serán objeto de un estudio especial y deberán ser objeto



de aprobación municipal.

Las chimeneas de hogares con potencia comprendida entre 60 th/h y 2.000 th/h (medidas en potencia calorífica inferior) tendrán la altura reguladora según la siguiente norma: como mínimo la boca de salida estará a una altura $H = 1,5h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto y situado dentro de un radio de 100 m. a partir del foco emisor. Como edificio vecino se contemplarán tanto los existentes en el momento de la construcción de la chimenea como los de posible aparición en el futuro, entendiendo por tales los que puedan surgir en parcelas no ocupadas por aplicación en éstas de las condiciones máximas de edificación.

Las chimeneas de hogares con potencia inferior a 60 th/h se elevarán como mínimo a 1 m. por encima de la cubierta más alta situada en un radio de 20 m. a partir del foco emisor, en las mismas condiciones expuestas en el párrafo anterior.

Artículo 40.- Ruidos y vibraciones

Quedan sometidas a sus prescripciones, de obligada observancia de acuerdo con el Decreto 20/1987 para la protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por emisión de ruidos y vibraciones, dentro del ámbito del Polígono todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras y en general, todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos que ocasionen molestias o peligrosidad al vecindario.

En particular, los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados en el presente artículo.

La valoración de los niveles sonoros que establece este artículo se regirá según las siguientes reglas:

- Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en escala de ponderación A (dB(A)).
- La medición se llevará a cabo tanto para los ruidos emitidos como para los transmitidos, en el lugar en que su valor sea más alto, y si preciso fuera, en el momento y situación en que las molestias sean más acusadas.
- Los dueños, poseedores o encargados de los generadores de ruidos facilitarán el acceso a sus instalaciones o focos generadores de ruidos y dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que se les indique. Los Servicios Técnicos competentes en materia de industria del Consell Insular de Menorca podrán asimismo exigir que se les permita presenciar todo el proceso productivo y operaciones de manipulación de materiales conexos.
- El aparato medidor empleado cumplirá con las especificaciones de la IEC números 123 a 179, y se calibrará antes de su uso.
- Cuando el ruido total (ruido de fondo + ruido perturbador) sea de un valor sólo ligeramente superior al ruido de fondo, para reducir el valor del ruido perturbador se efectuará la siguiente operación.

Diferencia entre el ruido total y el de fondo	Restar del ruido 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 ruido total (ruido + ruido perturbador) rebasa los límites tolerados y las diferencias entre el ruido total y de fondo son menores de 3 dBA se pospondrán las mediciones hasta que se disponga de condiciones más favorables.

Los manantiales sonoros de las empresas no podrán producir en el medio ambiente exterior un ruido de intensidad superior a 65 dBA, medido en ausencia de fuentes perturbadoras y de tráfico colocando el sonómetro en el borde de la parcela y a 1,20 m. de altura.

Cuando se den situaciones de medianería, se tomarán las precauciones necesarias para que la transmisión de ruidos de un local a otro por vía aérea y estructural no sobrepase, a 1 m. de la pared medianera en el local vecino más afectado, el nivel de 50 dBA.

En el ambiente inferior de los locales industriales se tomarán las medidas necesarias para que su transmisión al exterior sea inferior a lo establecido en los números anteriores y alternativas o complementariamente:

- En todas las edificaciones los cerramientos exteriores deberán poseer un aislamiento acústico que proporcione una absorción mínima para los ruidos aéreos de 30 dB en el intervalo de frecuencias comprendidas entre 125 y 4.000 Hz.





b) Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades e instalaciones industriales, comerciales y de servicios deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, e incluso, si fuera necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectadas.

Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.
- b) No se permite el anclaje de maquinaria y los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.
- c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas en los elementos constructivos de la edificación se dispondrá en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
- d) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 m. de los muros perimetrales u forjados, debiendo elevarse a 1 m. esta distancia cuando se trate de elementos medianiles.
- e) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas.

Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

Los operarios encargados del manejo de aparatos generadores de trepidaciones sólo estarán sometidos a los valores admitidos por la norma ISO 2631/1.974.

Artículo 41.- Protección contra incendios.

Será de aplicación el Real Decreto 786/2001, que aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI/96: Condiciones De Protección contra incendios en los Edificios", aprobada por Real Decreto 2177/1996.

Al solicitar del Ayuntamiento licencia de nueva actividad se presentará un proyecto o documentación, redactado y firmado por técnico titulado competente, en el que se justificarán las medidas adoptadas y se especificarán los equipos, sistemas y aparatos a instalar sujetos a marca de conformidad.

El procedimiento que deberá seguirse, salvo que específicamente se disponga otra cosa, será el establecido en el Real Decreto 2135/1980, de 26 de setiembre.

La puesta en funcionamiento de las instalaciones se hará de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 2135/1980, no precisando otro requisito que la presentación, ante los servicios competentes en materia de Industria de la CAIB, de un certificado de la empresa instaladora visado por un técnico titulado competente.

Los aparatos, equipos y sistemas, así como sus partes o componentes, y la instalación de los mismos, deberán reunir las características especificadas en el Apéndice 1 del Real Decreto 1942/1.993 y se someterán a las revisiones de conservación que se establecen en el APENDICE 2 del repetido Real Decreto 1942/1.993.

Sin perjuicio de lo anterior, se instalará en el exterior de todo inmueble bocas contra incendios dotados de enlaces rápidos del tipo normalizado por el Ayuntamiento y capaces de suministrar un caudal de 5 l/s a una presión de 3 barios.

Asimismo, se exigirá la construcción de un depósito de agua contra incendios, que deberá ser llenado con agua procedente de la lluvia, para ser reutilizada en riego y sistemas sanitarios e industriales de la actividad. La capacidad mínima del aljibe o aljibes que se instalen en cada parcela deberá ser tal que permita almacenar: a) el volumen requerido por la normativa contra incendios, en su caso y b) el agua de lluvia recogida en las cubiertas de los edificios, con destino al riego y/o saneamiento de la actividad empresarial, con el volumen mínimo que resulte de multiplicar los metros cuadrados de superficie de cubierta por 0,015 m3.

La normativa a la que se refiere el presente artículo debe entenderse la vigente o, en su caso, la que pueda sustituirle en un futuro.



VII.- NORMAS DE ESTÉTICA**Artículo 42.- Composición de la edificación**

La composición de la edificación dentro de la parcela será libre mientras se respeten las distancias mínimas a linderos, ocupaciones y alturas máximas, etc., fijadas en estas Ordenanzas.

Artículo 43.- Edificación por fases

En todas las parcelas, al iniciarse la construcción, deberá ocuparse como mínimo un 25% de la superficie máxima aprovechable, pudiendo conservar el resto para futuras ampliaciones cuando los programas de desarrollo de sus instalaciones así lo exijan, y a los efectos de una edificación homogénea deberá presentarse, en su día proyecto completo de las fachadas, a cuyo fin quedarán sujetas las posibles ampliaciones.

En este supuesto, deberán tener tratamiento de fachada todas las partes de la edificación, con el fin de evitar que durante el lapso de tiempo, entre la primitiva construcción y su ampliación puedan quedar muros ciegos al descubierto.

Artículo 44.- Espacios libres de edificación en parcelas

Los espacios no ocupables por la edificación resultantes de la aplicación de las Ordenanzas se destinarán a viales interiores de parcela y libre permanente, pudiendo este último ajardinarse o en caso contrario será obligatoria su pavimentación con firmes rígidos o flexibles. Se admitirán, asimismo, la utilización de estos espacios como aparcamiento al aire libre.

Queda prohibido el almacenamiento de materias primas, productos semielaborados o finales, en la franja delantera y en la zona de retranqueo a medianeras (3 metros). En el resto, queda prohibido el depósito de desperdicios y otros productos potencialmente contaminantes, tanto para el suelo como para el aire y aguas pluviales.

Artículo 45.- Vallas

Las parcelas o solares serán objeto de cerramiento obligado mediante vallas en toda la línea de su perímetro, y deberán quedar debidamente deslindados respecto a las parcelas o solares y calles colindantes, salvo en su frente al vial en la zona de retranqueo que deberá ser abierto y pavimentado con el mismo tratamiento que los aparcamientos públicos o aquel que fijare el Proyecto de Urbanización cuando se redacte.

Las vallas se ajustarán a las condiciones estipuladas en el art. 61 del PGOU fijándose en un metro el cerramiento opaco, de obra, y vegetal por encima de ella hasta una altura máxima de 2,40 metros.

Artículo 46.- Condiciones estéticas

La composición estética, en general, será libre, pero apropiada al carácter industrial de la zona.

Todas las caras y paramentos verticales, de la edificación sean o no fachadas a la vía pública, serán tratadas con la misma dignidad, en la composición y en el uso de materiales, así como con tratamiento de chapas metálicas u otro material acorde al uso de este tipo de edificaciones; asimismo todos los cuerpos de construcción comprendidos en la zona edificable, sean construcciones principales o complementarias, serán proyectadas y ejecutadas con la misma calidad en la composición y en el uso de los materiales que la compongan, construyendo conjuntos homogéneos.

Para el acabado de los paramentos de fábrica de bloques se dispondrá el enfoscado de su cara externa y pintado del mismo en colores ocres o blancos. Se admitirán igualmente los revestimientos de fachadas a base de mortero ligero impermeabilizante con acabado raspado o piedra proyectada, en la misma gama de colores.

Cuando, para la cubrición de la nave o edificio se hayan utilizado cubiertas inclinadas de fibrocemento o chapa metálica se construirá una imposta perimetral que rectifique y esconda los dientes de sierra de la mencionada cubierta.

La imposta podrá ser de fábrica, chapa metálica o fibrocemento e irá pintada en color acorde con el edificio.

Artículo 47.- Publicidad exterior

La actividad publicitaria exterior quedará sujeta a lo dispuesto en la Ley 61/1964, de 11 de junio sobre Estatuto de la Publicidad; el Decreto 917/1967, de 20 de abril y las limitaciones establecidas en la Ley 5/1990 de Carreteras de la CAIB.

Los rótulos, luminosos o no, y sus elementos de sujeción deberán cumplir las siguientes condiciones:



- a) No sobresaldrán más de 0,15 m. del plano de la fachada a no ser que se apoyen sobre marquesina o adosados al canto de la misma.
- b) En cada edificio podrá instalarse un solo anuncio o rótulo por fachada, indicativo de la propiedad o uso del mismo, que se situará a partir de la altura de la planta baja y siempre por encima de los 3,50 m. de altura sobre el pavimento de la acera.
- c) También podrá instalarse a partir de la altura reguladora siempre que no la sobrepase en más de 2,00 m.
- d) Ni en su composición, forma o colores podrá tener semejanza a prestarse a confusión con señales de tráfico.
- e) Su contenido, forma, color o situación no ocasionara molestias a terceros ni atentará al decoro público.

