



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MENORCA

12292 *Plan parcial de ordenación de la ampliación del polígono industrial sector NP 1-2 de Alaior (Exp. 46PPO03601)*

Complementando el anuncio publicado en el BOIB nº 79, de 5 de junio de 2004, relativo al cumplimiento de prescripciones de la aprobación definitiva del Plan parcial de ordenación de la ampliación del polígono industrial sector NP 1-2 de Alaior (Exp. 46PPO03601)

Dado que el Pleno del Consejo Insular de Menorca, en sesión extraordinaria de 21 de marzo de 2005, dio el visto bueno del Texto Refundido del Plan Parcial con la siguiente observación: El artículo 38 del Texto refundido se entenderá redactado de acuerdo con el desempeño de prescripciones aprobadas por el Pleno de día 24/05/2004 que dice: «El tipo de ordenación será según alineación a vial. Se obligatoria la doble orientación de todas las industrias, debiéndose cumplir la normativa vigente de protección contra incendios».

Se publican a continuación las Ordenanzas Reguladoras del «Texto Refundido según el acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Menorca de 24 de mayo de 2004, en cumplimiento de las prescripciones de la aprobación definitiva del Plan Parcial».

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

III. NORMAS DE EDIFICACION

III. 1 Condiciones comunes a todas las zonas

III.2 Normas particulares de cada zona

I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Art. 1 DEFINICION

Estas normas urbanísticas forman parte del Plan Parcial de Ordenación del sector NP 1-2, delimitado en el Plan general Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 7 de noviembre de 1989 por la Sección Insular de Menorca de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art. 2 TRAMITACION

Se tramita conjuntamente con el programa de Actuación Urbanística del sector NP 1-2.

Art. 3 CONTENIDO

El Plan Parcial está integrado por los documentos siguientes:

1. Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones
2. Planos de Información
3. Planos de Proyecto
4. Ordenanzas reguladoras
5. Plan de Etapas
6. Estudio Económico Financiero

Art. 4 AMBITO TERRITORIAL

El Plan Parcial regirá en todo el territorio delimitado por el sector NP 1-2 del vigente Plan General.

Art. 5 INTERPRETACION

Las determinaciones de estas Normas se interpretarán en base a aquellos criterios que tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad,



así como la unidad social del momento en que han de ser aplicados.

Cuando haya contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los planos de escala mayor (el divisor de la escala más pequeña), es decir, en los que la definición sea más exacta.

Si se produjesen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan parcial en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios o un índice de aprovechamiento menor.

Art. 6 DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Con objeto de complementar y desarrollar la ordenación establecida por las determinaciones del Plan Parcial, se elaborará, según prevén la ley del Suelo y sus Reglamentos, el proyecto de Urbanización y el de Compensación.

Art. 7 INDICE DE VOLUMEN EDIFICABLE BRUTO

En el índice máximo de volumen expresado en m³/m² (metro cúbico por metro cuadrado del sector NP 1-2). Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos, los accesos de titularidad pública bajo pórticos, las áreas de servicios técnicos y los equipamientos de titularidad pública: deportivo y social.

Art. 8 INDICE DE VOLUMEN EDIFICABLE NETO

El índice edificable neto es el resultado de dividir el volumen máximo permitido en cada parcela por la superficie de ésta. Se expresa en m³/m²s.

Art. 9 INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA

Es el límite máximo de edificabilidad (de uso privado) expresado en m²t/m²s (metro cuadrado de techo edificable/metro cuadrado de suelo), del sector NP 1-2.

Art. 10 INDICE DE EDIFICABILIDAD

Es el resultado de dividir la superficie construible máxima en cada parcela por la superficie de ésta, según la definición del art. 151.u) del vigente P.G.O.U.

Art. 11 PARCELA

Porción de suelo edificable, según la definición del art. 151 a) del vigente P.G.O.U.

Art. 12 OCUPACIÓN MÁXIMA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes, según la definición del art. 186 del vigente P.G.O.U.

Art. 13 PLANTA BAJA

Primera planta del edificio a nivel de suelo, o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalen las normas, según la definición del art. 151 c) del vigente P.G.O.U.

Art. 14 PLANTA PISO

Toda planta que esté por encima de la planta baja, según la definición del art. 151 e) del vigente P.G.O.U.

Art. 15 PLANTA SÓTANO

Planta situada bajo la planta baja, según la definición del art. 151 d) del vigente P.G.O.U.. Toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de cincuenta centímetros por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de la planta semienterrada, el techo de la cual sobresalga más de cincuenta centímetros por encima de este nivel, tendrá la consideración de planta baja. No es preciso que la planta sótano cumpla las condiciones mínimas de retranqueo especificadas para las plantas piso (PB, P1º, P2º). No computa a efectos del cálculo del índice de edificabilidad ni del índice de volumen edificable neto.

Art. 16 SUELO LIBRE DE EDIFICACIÓN

Los terrenos que sean libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela no podrán ser objeto, en superficie,





de ningún otro aprovechamiento, más que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones y aparcamiento de uso privativo.

Art. 17 ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS

La altura máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones salvo excepciones expresas, según la definición del art. 151 n) del vigente P.G.O.U.

El número máximo de plantas es el número máximo de plantas permitidas, dentro de la altura reguladora. Deben respetarse conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas, con exclusión de sótanos y semisótanos, según la definición del art. 151 o) del vigente P.G.O.U.

En la Ordenación según Alineación de Vial la altura se determina según lo especificado en el art. 170 del vigente P.G.O.U.

En la Ordenación según Ocupación de Parcela la altura se determina según lo especificado en el art. 187 del vigente P.G.O.U.

Art. 18 ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

En la Ordenación según Alineación de Vial la profundidad edificable máxima se determina y se grafia en los planos de Zonificación. Se delimita por la línea posterior de la edificación que resulta del trazado en posición equidistante de los frentes de vía pública de una semejante a la de la manzana.

Art. 19 ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

Están sujetos a licencia municipal todos los actos a los que se refiere el art. 2 de la ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

Art. 20 LICENCIAS DE OBRAS. CADUCIDAD.

Se estará a lo especificado en el art. 29 del vigente P.G.O.U. y a lo especificado en el capítulo I Sección 2ª de la ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

Art. 21 SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA CONSTRUCCION Y SIMILARES

Además de la documentación especificada en los art. 31 y 33 del vigente P.G.O.U., deberá adjuntarse "Asume" de Dirección Facultativa por parte de técnicos competentes.

Art. 22 LICENCIA DE AGRUPACION DE PARCELAS

Podrá efectuarse la agrupación de parcelas para formar una parcela resultante de mayor superficie que las previstas inicialmente.

Con la solicitud de licencia de agrupación deberá adjuntarse la siguiente documentación:

Memoria explicativa en la que se establezcan las condiciones de la parcelación, se describan las parcelas a agrupar y se describan la parcela o parcelas resultantes, con expresión de su superficie, emplazamiento y condiciones de edificabilidad.

Certificado de dominio y estado de cargas de las parcelas, expedido por el registro de la propiedad.

Plano de situación y emplazamiento

Plano topográfico de información a escala 1/1000 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y construcciones existentes.

Plano de agrupación a escala 1/1000 en el que se reflejen los datos que consten en la memoria.

II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO





Art. 23 CALIFICACION DEL SUELO

Según lo especificado en el art. 3 de las Normas del P.A.U. los terrenos incluidos en el sector NP 1-2 se califican de la siguiente forma:

Sistema local viario y aparcamientos de dominio público	24,31%
Sistema local de espacios libres de dominio público	10,00%
Equipamiento deportivo público	2,00%
Equipamiento social público	1,00%
Servicios Técnicos de Dominio Público	0,19%
Equipamiento comercial privado	1,02%
Industrial I según alineación de vial	15,63%
Industrial II según ocupación de parcela	45,85%
TOTAL	100,00%

Art. 24 PARCELACIONES

La Parcelación reflejada en el presente Plan Parcial se ha de entender con carácter provisional, indicativo y a los efectos de cálculo infraestructural. La parcelación definitiva será la resultante y contemplada en el proyecto de Compensación. Las modificaciones sobre el parcelario deberán ser objeto de licencia. La documentación requerida para la solicitud de licencia será la misma que la precisa para la agrupación de parcelas.

Art. 25 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Para su confección y redacción se estará a lo establecido en los art. 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, según art. 119 del vigente P.G.O.U.

El Proyecto de Obras de Urbanización del Plan Parcial deberá redactarse en un plazo no superior a los seis meses desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación urbanística y del plan parcial del sector NP 1-2. Los criterios de redacción están reflejados en la Memoria del presente Plan Parcial.

Art. 26 ESTUDIOS DE DETALLE

Para su confección y redacción se estará a lo establecido en los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, según art. 20 del vigente P.G.O.U., que establece del Desarrollo Optativo del P.G.O.U.

III NORMAS DE EDIFICACION

III.1 CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Art. 27 TIPOS DE ORDENACION

Los tipos de ordenación serán según ocupación de parcela y según alineación de vial.

Regulación de la zona según alineación de vial. En lo no especificado en las presentes Ordenanzas será de aplicación lo especificado en los Art. 167, 168, 169, 170 del vigente P.G.O.U.

Regulación de la zona de ordenación según ocupación de parcela. En lo no especificado en las presentes Ordenanzas será de aplicación lo especificado en los Art. 183, 184, 185.1º, 186, 187.1º, 187.2º, 188, 189, 190 y 192 del vigente P.G.O.U.

Art. 28 CLASES DE USOS

A. Según su función

1.- Uso de vivienda unifamiliar anexa. Comprende el edificio destinado a vivienda unifamiliar, anexo a la industria, al equipamiento comercial, al equipamiento social o al equipamiento deportivo.



2.- Uso de Bar, Restaurante o similar. Comprende los números 55.400 y 55.300 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, CNAE-93, aprobada por Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

3.- Uso comercial. Comprende las siguientes actividades de la CNAE-93: 50.1, 50.2, 50.3, 50.4, 50.5, 52.1, 52.2, 52.3, 52.4, 52.5, 93.02, 93.04 y 93.05

4.- Uso de Oficina. Comprende las actividades incluidas en las secciones J y K de la CNAE-93,

5.- Uso de almacén. Comprende las actividades incluidas en el capítulo 51 (sección G), comercio al por mayor e intermediarios del comercio, excepto de vehículos de motor y motocicletas de la CNAE-93,

Los usos comerciales y de almacén que, por sus características – materias impulsadas, almacenamientos o medio utilizados- originen molestias o generen riesgo a la salubridad de las personas o de las cosas se registrarán por lo que se establece para el uso industrial.

6.- Uso industrial. Comprende las actividades incluidas en la sección D de la CNAE-93,

Comprende, entre otras, las siguientes actividades:

- Industria de alimentación, bebidas y tabaco.
- Industria textil y de la confección.
- Industria del cuero y del calzado.
- Industria de la madera y del corcho.
- Industria del papel.
- Edición, Artes Gráficas y Reproducción de soportes grabados.
- Industria química.
- Industria de transformación del caucho y materias plásticas.
- Industria de otros productos Minerales no metálicos.
- Metalurgia y fabricación de Productos Metálicos.
- Industria de la construcción de maquinaria y equipo mecánico.
- Industria de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico.
- Fabricación de material de transporte.
- Industrias manufactureras diversas.
- Reciclaje.

7.- Usos sanitario – Asistencial. Comprende las actividades incluidas en la sección N de la CNAE-93.

Uso sanitario asistencial es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Comprende dispensarios, consultorios y similares.

El uso sanitario asistencial también incluye las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

También comprende los edificios destinados a alojamiento comunitario, hogar de ancianos y guardería.

8.- Uso cultural. Este uso comprende las instalaciones como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como pueden ser centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares. Corresponde a las actividades correspondientes a los números 92.510, 92.521, 92.522 y 92.311 de la CNAE.

9.- Uso Religioso. Este uso comprende las actividades de culto o directamente ligadas a los templos o iglesias. Corresponde al número 91.310 de la CNAE-93.

10.- Uso Deportivo. Este uso incluye el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes. Incluye también la práctica deportiva al aire libre. Corresponde a los números 92.6 de la CNAE-93.

11.- Uso administrativo. Comprende las instalaciones afectas a cualquier Administración Pública. Comprende las actividades incluidas en la sección L de la CNAE-93.

12.- Uso recreativo. Comprende las manifestaciones colectivas de ocio y tiempo libre. Corresponde a las actividades incluidas en los capítulos 91 y 92 de la CNAE-93.

13.- Uso de viabilidad

Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas. Está comprendido en éste el uso de aparcamiento.



B. Por su naturaleza

Por su naturaleza los usos se dividen en públicos y privados.

Se consideran usos públicos aquellos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública, de dominio y uso público.

Se considera uso privado el que se desarrolla en terrenos de propiedad privada.

Art. 29 INDICE DE VOLUMEN EDIFICABLE BRUTO DEL SECTOR NP 1-2

El índice de volumen edificable bruto máximo se fija en 3,782 m3/m2

Art. 30 INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA DEL SECTOR NP 1-2

El índice de edificabilidad bruta se fija en 0,719 m2t/m2

Art. 31 APARCAMIENTOS

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.

Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan parcial, se reservará un 2 por 100, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,00 metros. La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos no será inferior a 20 metros cuadrados.

Art. 32 CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTETICAS

Los edificios a construir o reformar procuraran adaptarse al ambiente de la población y al paisaje.

Todas las fachadas a vías públicas o visibles desde la misma, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y cuando menos los paramentos irán revocados y pintados. Sin dichos requisitos no podrán en modo alguno darse por terminadas las obras, en todo o en parte.

En las zonas industriales 1-1 y 1-2 no es obligatorio el empleo de cubierta de teja árabe, debiendo ser en cualquier caso las cubiertas inclinadas de color rojo teja.

El volumen máximo en un solo edificio será de 10.000 m3. En caso de que el proceso industrial o actividad requieran mayor volumen se justificará.

Art. 33 CONSTRUCCIONES AUXILIARES

En las zonas industriales 1-1 y 1-2 se admiten los garitos o casetas de control, de acceso de personas y materiales, y las casetas de contadores de servicios urbanos o transformadores de electricidad, que podrán construirse cuando sea necesario, en la franja de separación entre el edificio principal y la calle. Se admiten los servicios o instalaciones de tipo mecánico o de transporte, tales como básculas, cintas, grúas, ... que no contabilizarán como ocupación de suelo.

Los cuerpos edificados destinados a los usos especificados anteriormente en este artículo o cualesquiera otros que puedan considerarse auxiliares de la actividad industrial o al servicio del personal (dispensario, vestuario, oficinas, comedor,...) podrán dar lugar a una ocupación adicional del 5% de la superficie de la parcela; estos cuerpos serán siempre en la planta baja, no excederán de 3,50 m de altura y, excepto las tolerancias señaladas, mantendrán las distancias que las edificaciones deban mantener a los lindes de la parcela.

Art. 34 CERRAMIENTOS

Los cerramientos que den a espacios libres públicos se deberán sujetar en toda su longitud a sus alienaciones y rasantes. La altura máxima de los cerramientos opacos en ningún caso podrá sobrepasar la altura de 1,20 metros y cercado de tela metálica, celosía o vegetación verde hasta 2 m de altura, medidos desde la cota natural del terreno en este límite.

Art. 35 BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Los proyectos de edificación y de urbanización que desarrollen las determinaciones de este Plan parcial deberá prever las medidas correspondientes para eliminar las barreras arquitectónicas. Debiendo cumplir específicamente la normativa de aplicación, entre otras la ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas y el Decreto 96/1994, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.





Art. 36 ALTURA MINIMA DE LAS PLANTAS DE LA EDIFICACION

Se estará a lo especificado en los art. 154, 155 y 156 del vigente P.G.O.U.

La altura libre mínima de las plantas sótano será de 2,20 metros.

La altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 metros, en el caso de usos comerciales, almacenes y talleres, industrias, etc... y mínima de 2,80 metros en el caso de vivienda, oficinas y comercios menores de 80 m2.

La altura libre mínima de las plantas piso será de 2,50 metros.

III.2 CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA INDUSTRIAL – 1 PRIVADO (1-1)

Art. 37 INDICE DE VOLUMEN EDIFICABLE NETO

El índice de volumen edificable neto máximo por parcela se fija en 6,40 m3/m2s

Art. 38 TIPO DE ORDENACION

El tipo de Ordenación será según alineación de vial. Es obligatoria la doble orientación de todas las industrias. Debiéndose cumplir la normativa vigente de protección contra incendios: Condiciones de Protección contra incendios en los edificios NBE-CPI/96 (Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre), Reglamento de Instalaciones de Protección (Real Decreto de 5 de noviembre de 1993, nº 1943/1993).

Art. 39 DESTINO DE LOS TERRENOS

El destino de los terrenos será privado

Art. 40 CONDICIONES DE PARCELA

Se aplican las condiciones siguientes

a) Parcela mínima

La parcela mínima será de 300 m2

b) Índice de edificabilidad

El índice de intensidad neta de la edificación será de 1,60 m2t/m2s

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima de las edificaciones será del 80% de la parcela

d) Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros, correspondientes a PB+1. Si el proceso industrial o actividad requieren mayor altura, se justificará. Las chimeneas, torres, puentes-grúa, silos de pienso, construcciones y todo tipo de elementos en los que por exigencias del proceso industrial o actividad resulte obligado rebasar la altura máxima señalada podrán ser autorizados siempre que de su construcción no se deriven perjuicios a terceros y que no sobrepasen en ningún caso los 30 m de altura.

e) Fachada mínima

La longitud mínima de fachada de las parcelas será de 12 metros

f) Separaciones mínimas a los límites del solar

Las edificaciones se separarán un mínimo de tres (3) metros del fondo del solar. La máxima profundidad edificable se especifica en el plano de zonificación.

g) Voladizos

No se permitirá ningún tipo de voladizo que sobresalga de los planos de fachada.

h) Cerramientos

El cerramiento de las parcelas será a base de muros de obra revocados y pintados, hasta una altura máxima de 1,20 metros. Sobre esta altura sólo se podrá efectuar el cerramiento con elementos en celosía, metálico o vegetación hasta una altura máxima de 2,00 metros. Los cerramientos de medianeras entre parcelas se deberán regir por las mismas alturas máximas.

Art. 41 CONDICIONES DE USO

Uso global:	Industrial en categorías 1ª, 2ª y 3ª, según la definición del P.G.O.U.
	Almacén Oficina Comercial cuando vaya ligado a los productos elaborados por la propia industria, o cuando se trate de comercios que por

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/139/963989





Usos compatibles:	sus características de tamaño o necesidades de accesibilidad hagan difícil su implantación en el casco de la población. El tamaño mínimo de los establecimientos comerciales no asociados a la propia industria será de 300 m2 de superficie útil para la exposición y la venta al público destinada a este uso. En cada parcela sólo se podrá implantar un establecimiento comercial.
-------------------	--

INDUSTRIAL – 2 PRIVADO (1-2)

Art. 42 INDICE DE VOLUMEN EDIFICABLE NETO

El índice de volumen edificable neto máximo por parcela se fija en 6,00 m3/m2s

Art. 43 TIPO DE ORDENACION

El tipo de Ordenación será según ocupación de parcela. Es obligatoria la doble orientación de todas las industrias.

Art. 44 DESTINO DE LOS TERRENOS

El destino de los terrenos será privado

Art. 45 CONDICIONES DE PARCELA

Se aplican las condiciones siguientes

a) Parcela mínima

La parcela mínima será de 1,200 m2

b) Índice de edificabilidad

El índice de intensidad neta de la edificación será de 1,00 m2t/m2s

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima de las edificaciones será del 60% de la parcela

d) Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros, correspondientes a PB+2. Si el proceso industrial o actividad requieren mayor altura, se justificará. Las chimeneas, torres, puentes-grúa, silos de piensos, construcciones y todo tipo de elementos en los que por exigencias del proceso industrial o actividad resulte obligado rebasar la altura máxima señalada podrán ser autorizados siempre que de su construcción no se deriven perjuicios a terceros y que no sobrepasen en ningún caso los 30 m de altura

e) Fachada mínima

La longitud mínima de fachada de las parcelas será de 20 metros

f) Separaciones mínimas a los límites del solar

Las edificaciones se separarán un mínimo de 5 metros a los viales y un mínimo de 3 metros al resto de linderos (incluso aparcamientos y áreas de servicios técnicos).

g) Voladizos

No se permitirá ningún tipo de voladizo que sobresalga de los planos de fachada.

h) Cerramientos

El cerramiento de las parcelas será a base de muros de obra revocados y pintados, hasta una altura máxima de 1,20 metros. Sobre esta altura sólo se podrá efectuar el cerramiento con elementos en celosía, metálico o vegetación hasta una altura máxima de 2,00 metros. Los cerramientos de medianeras entre parcelas se deberán regir por las mismas alturas máximas.

Art. 46 CONDICIONES DE USO

Uso global:	Industrial en categoría 1ª, 2ª y 3ª, según la definición del P.G.O.U.
Usos compatibles:	Almacén Oficina Comercial cuando vaya ligado a los productos elaborados por la propia industria, o cuando se trate de comercios que por sus características de tamaño o necesidades de accesibilidad hagan difícil su implantación en el casco de la población. El tamaño mínimo de los establecimientos comerciales no asociados a la propia industria será de 300 m2 de superficie útil para la exposición y la venta al público destinada a este uso. En cada parcela sólo se podrá implantar un establecimiento comercial. Se admite el uso de vivienda unifamiliar en la modalidad de una vivienda por parcela y de una unidad por cada actividad. La superficie máxima será 120 m2

Deberá adscribirse un mínimo del 21% de la superficie de la parcela para aparcamiento y maniobra.





EQUIPAMIENTO COMERCIAL PRIVADO (ZC)

Art. 47 INDICE DE VOLUMEN EDIFICABLE NETO

El indice de volumen edificable neto máximo por parcela se fija en 3,00 m3/m2s

Art. 48 TIPO DE ORDENACION

El tipo de Ordenación será según ocupación de parcela

Art. 49 DESTINO DE LOS TERRENOS

El destino de los terrenos será privados

Art. 50 CONDICIONES DE PARCELA

Se aplican las condiciones siguientes

a) Parcela mínima

La parcela mínima será la destinada a este uso en el Plan Parcial

b) Indice de edificabilidad

El indice de intensidad neta de la edificación será de 1,00 m2t/m2s

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima de las edificaciones será del 60% de la parcela

d) Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros, correspondientes a PB+1.

e) Fachada mínima

La longitud mínima de fachada de las parcelas será de 20 metros

f) Separaciones mínimas a los límites del solar

Las edificaciones se separarán un mínimo de 5 metros a los viales y un mínimo de 3 metros al resto de linderos. Por una sola vez y mediante Estudio de Detalle podrán modificarse las condiciones de retranqueo.

g) Voladizos

No se permitirá ningún tipo de voladizo que sobresalga de los planos de fachada.

h) Cerramientos

El cerramiento de las parcelas será a base de muros de obra revocados y pintados, hasta una altura máxima de 1,20 metros. Sobre esta altura sólo se podrá efectuar el cerramiento con elementos en celosía, metálico o vegetación hasta una altura máxima de 2,00 metros. Los cerramientos de medianeras entre parcelas se deberán regir por las mismas alturas máximas.

Art. 51 CONDICIONES DE USO

Uso global:	Comercial
Usos compatibles:	Bar, restaurante, cafetería Oficina Sanitario asistencial Recreativo Religioso Se admite el uso de vivienda unifamiliar al servicio del centro en la modalidad de una vivienda por parcela mínima. La superficie máxima será 120 m2.

En el interior de la parcela deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie útil de techo destinada a uso comercial.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PUBLICO (ZD)

Art. 52 INDICE DE VOLUMEN EDIFICABLE NETO

El indice de volumen edificable neto máximo por parcela se fija en 3.00 m3/m2s

Art. 53 TIPO DE ORDENACION

El tipo de Ordenación será según ocupación de parcela

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/139/963989





Art. 54 DESTINO DE LOS TERRENOS

El destino de los terrenos será públicos

Art. 55 CONDICIONES DE PARCELA

Se aplican las condiciones siguientes

a) Parcela mínima

La parcela mínima será la destinada a este uso en el Plan Parcial

b) Índice de edificabilidad

El índice de intensidad neta de la edificación será de 1,00 m²/m²s

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima de las edificaciones será de 50% de la parcela

d) Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros, correspondientes a PB+1. Esta altura se podrá sobrepasar hasta un máximo de 10 metros, cuando lo justifiquen las características y finalidad del equipamiento, mediante la formulación del correspondiente Estudio de Detalle.

e) Fachada mínima

La longitud mínima de fachada de las parcelas será de 20 metros

f) Separaciones mínimas a los límites del solar

Las edificaciones se separarán un mínimo de 5 metros a los viales y un mínimo de 3 metros al resto de linderos. Por una sola vez y mediante Estudio de Detalle podrán modificarse las condiciones de retranqueo.

g) Voladizos

No se permitirá ningún tipo de voladizo que sobresalga de los planos de fachada.

h) Cerramientos

El cerramiento de las parcelas será a base de muros de obra revocados y pintados, hasta una altura máxima de 1,20 metros. Sobre esta altura sólo se podrá efectuar el cerramiento con elementos en celosía, metálico o vegetación hasta una altura máxima de 2,00 metros. Los cerramientos de medianeras entre parcelas se deberán regir por las mismas alturas máximas.

Art. 56 CONDICIONES DE USO

Uso global:	Deportivo
Usos compatibles:	Anejas a las instalaciones deportivas: comercial, bar y restaurante.

EQUIPAMIENTO SOCIAL PUBLICO (ZS)

Art. 57 INDICE DE VOLUMEN EDIFICABLE NETO

El índice de volumen edificable neto máximo por parcela se fija en 3.00 m³/m²s

Art. 58 TIPO DE ORDENACION

El tipo de Ordenación será según ocupación de parcelario

Art. 59 DESTINO DE LOS TERRENOS

El destino de los terrenos será públicos

Art. 60 CONDICIONES DE PARCELA

Se aplican las condiciones siguientes

a) Parcela mínima

La parcela mínima será la destinada a este uso en el Plan Parcial

b) Índice de edificabilidad

El índice de intensidad neta de la edificación será de 1,00 m²/m²s

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima de las edificaciones será de 60% de la parcela

d) Altura máxima





La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros, correspondientes a PB+1. Esta altura se podrá sobrepasar hasta un máximo de 10 metros, cuando lo justifiquen las características y finalidad del equipamiento, mediante la formulación del correspondiente Estudio de Detalle.

e) Fachada mínima

La longitud mínima de fachada de las parcelas será de 20 metros

f) Separaciones mínimas a los límites del solar

Las edificaciones se separarán un mínimo de 5 metros a los viales y un mínimo de 3 metros al resto de linderos. Por una sola vez y mediante Estudio de Detalle podrán modificarse las condiciones de retranqueo.

g) Voladizos

No se permitirá ningún tipo de voladizo que sobresalga de los planos de fachada.

h) Cerramientos

El cerramiento de las parcelas será a base de muros de obra revocados y pintados, hasta una altura máxima de 1,20 metros. Sobre esta altura sólo se podrá efectuar el cerramiento con elementos en celosía, metálico o vegetación hasta una altura máxima de 2,00 metros. Los cerramientos de medianeras entre parcelas se deberán regir por las mismas alturas máximas.

Art. 61 CONDICIONES DE USO

Uso global:	Recreativo
Usos compatibles:	Oficinas Sanitario – asistencial Cultural Religioso Administrativo Se admite el uso de vivienda unifamiliar aneja al servicio del centro en la modalidad de una vivienda por parcela mínima. La superficie máxima de la vivienda será 120 m2

SERVICIOS TECNICOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO (ST)

Art. 62 DESTINO DE LOS TERRENOS

El destino de los terrenos será públicos

Art. 63 CONDICIONES DE USO

En los terrenos solamente podrán instalarse los centros de transformación destinadas al suministro eléctrico de las parcelas.

Art. 64 CONDICIONES DE PARCELA

a) Parcela mínima

La parcela mínima será la destinada a este uso en el Plan Parcial: 45,76 m2

b) Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de cuatro metros y medio (4,50) metros, correspondientes a PB. Si se precisa mayor altura se justificará.

c) Separaciones mínimas a los límites del solar

Las edificaciones se separarán un mínimo de 1 metro a los viales y al resto de linderos.

d) Cerramientos

El cerramiento de las parcelas será a base de muros de obra revocados y pintados, hasta una altura máxima de 1,20 metros. Sobre esta altura sólo se podrá efectuar el cerramiento con elementos en celosía, metálico o vegetación hasta una altura máxima de 2,00 metros. Los cerramientos de medianeras entre parcelas se deberán regir por las mismas alturas máximas.

Art. 65 CONDICIONES ESTETICAS DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACION

Todos los centros de transformación deberán guardar las características propias de la edificación. Se rematarán con teja árabe. Todos los paramentos irán revocados con mortero C.P. interior y exteriormente y pintados de color blanco.

SISTEMA LOCAL DE VIALES Y APARCAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO (V)

Art. 66 DEFINICION

Comprende los terrenos destinados a viales y aparcamientos

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/139/963989



Art. 67 DESTINO DE LOS TERRENOS

El destino de los terrenos será públicos

Art. 68 TIPOS DE VIALES

Los viales tendrán un ancho de 13 o 16 metros, según las especificaciones efectuadas en el Plan Parcial

Art. 69 ACERAS

Todas las fachadas de las diferentes parcelas deberán tener aceras para facilitar el libre tránsito de peatones. El ancho mínimo de las aceras será de 2 metros.

Art. 70 ACUERDOS HORIZONTALES

Los acuerdos horizontales entre las diferentes alienaciones se efectuaran con un arco de circunferencia igual a 7,50 metros.

Art. 71 ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes a observar en la presente ordenación serán las que señala el Plan Parcial de Ordenación, las cuales deberán ser ajustadas de modo definitivo en el Proyecto de Urbanización.

Para minimizar el impacto de los desmontes y terraplenes visibles desde las vías públicas se plantarán plantas autóctonas y de poco consumo de agua que también servirán para fijarlos. Para minimizar el impacto de los edificios se plantarán árboles de crecimiento rápido en las dos zonas verdes centrales situadas entre las calles 4 y 5. También se plantarán árboles de crecimiento rápido en la acera de la calle 2 en la que no hay edificaciones.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO (ZV)

Art. 72 DEFINICION

Comprende los terrenos destinados a espacios libres con arbolado y jardinería en proporción precisa para cada caso concreto.

Art. 73 DESTINO DE LOS TERRENOS

El destino de los terrenos será público.

Art. 74 USOS

En los parques y jardines sólo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de éste suelo.

Los parques públicos se deberán ordenar prioritariamente con jardinería, arbolado y tendrán una superficie permeable superior al cuarenta por ciento (40%). Se admiten edificios culturales siempre que ocupen menos del 3% de la superficie total del parque. La altura máxima de las edificaciones será de 7 m (PB+1). Las edificaciones se situarán fuera de la zona de encinares existentes.

Excepcionalmente, en los parques y jardines mayores de 5000 m² de superficie, se permitirá la ubicación de instalaciones deportivas públicas al aire libre y los correspondientes aparcamientos, con una ocupación máxima del 30% de la zona verde.

El espacio para circulación de servicio o aparcamiento al aire libre no superará el 5% de la superficie adscrita a este espacio libre. Como mínimo deberá destinarse a aparcamiento público un 2% de la superficie total adscrita a espacio libre.

Tal y como se indica en el informe elaborado el mes de enero de 2004, y remitido por el Consell Insular de Menorca al Ayuntamiento de Alaior el 17 de febrero de 2004, se propone el traslado de la maquinaria del “form de calç” a la mayor de las zonas verdes previstas en el PPO (de 5038,96 m²). Las pautas a seguir serán las siguientes:

Levantamiento topográfico detallado que posibilite la correcta situación y ubicación de cada elemento, para después montarlo correctamente, con el correspondiente reportaje fotográfico.

Proyecto para desmontar las instalaciones que deberá incluir las medidas de conservación necesarias para preservar los elementos durante el traslado.



Proyecto para volver a montar toda la instalación conjuntamente con la edificación en el nuevo espacio propuesto.

Tanto el proyecto de desmontar como el proyecto de montaje deberán ser aprobados por la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de Menorca.

Maó, 26 de octubre de 2016
Consejera ejecutiva de Ordenación Territorial y Turística
Susana Irene Mora Humbert

