

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MENORCA

13966***Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Maó y Adaptación al(Exp. 46PGR11701)***

Complementando el anuncio publicado en el BOIB nº 20 Ext., de 8 de febrero de 2012, relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Maó y adaptación al Plan Territorial Insular de Menorca. (46PGR11701).

Dado que el Pleno del Consejo Insular de Menorca, en sesión ordinaria de 20 de junio de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la ordenación propuesta en el Texto refundido aprobado por el Ayuntamiento de Maó, de los ámbitos concretos señalados en el punto segundo del acuerdo de Pleno del CIM de fecha 30 de enero de 2012.

- Por la cual cosa se incorporan al suelo urbano:

1.- El ámbito calificado para la revisión del PGOU de Maó y adaptación al PTI como zona 8 (recintos con patrones de establecimientos rústicos) y como 9 (naves y grandes establecimientos para la actividad no residencial) a la entrada del núcleo de Sant Climent.

2.-El ámbito calificado por la revisión del PGOU de Maó y adaptación al PTI como sistema de equipamiento para uso educativo (Eq.ed.) situado al sur del núcleo de Sant Climent.

- Y continúan manteniendo su clasificación de rústicos (no se incorporan al suelo urbano, a diferencia de lo que se pretendía inicialmente):

1.- Los terrenos (parte del ámbito, el situado más al este según el informe técnico) del núcleo de Sant Climent calificados de zona 8. El Texto Refundido aprobado por el Ayuntamiento (Pleno del Ayuntamiento en fecha 30 de mayo de 2013) los clasifica de rústico y califica de suelo rústico común en la categoría de Área de Transición, según el plano de la serie 2.1 nº E2.

2. Los terrenos colindantes al polígono de Sant Lluís calificados como zona 9. El Texto Refundido aprobado por el ayuntamiento (Pleno del Ayuntamiento en fecha 30 de mayo de 2013) los clasifica como rústico, y los califica de suelo rústico común en la categoría de suelo rústico de régimen general, según el plano de la serie 1.2 nº E4 y de la serie 2.1 nº E4.

SEGUNDO.- Corregir la publicación del texto del Plan General de ordenación urbana de Maó publicado por el Consejo Insular en el BOIB de 8/02/2012 en el sentido de que hay prescripciones que en el documento denominado «Normas» del Texto Refundido presentado por el Ayuntamiento de Maó han sido cumplimentadas, pero que en la publicación del BOIB de fecha 8/02/2012 no se cumplimentaron correctamente.

De acuerdo con lo anterior los artículos que se tienen que volver a publicar son los siguientes:

- Artículo 46 “Edificios en situación de fuera de ordenación”, tiene que quedar con el siguiente tenor literal:

“1. Quedan en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que expresamente se señalan, las construcciones y edificaciones siguientes:

a) Aquellas que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. En esta situación no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sí que serán autorizables excepcionalmente y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las edificaciones mencionadas.

b) Aquellas edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición en cada caso aplicable. En esta situación no se podrá realizar ningún tipo de obra. En el supuesto de que estas edificaciones y construcciones se hayan ejecutado con posterioridad al día 1 de marzo de 1987 no sólo no se podrá realizar ningún tipo de obra sino que además no podrán obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, alcantarillado, gas, agua, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y planeamiento vigentes.

c) Aquellas edificaciones o construcciones implantadas legalmente y en las cuales se hayan ejecutado obras de ampliación o de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada. En esta situación como mínimo son autorizables las obras de salubridad, seguridad,



higiene, reparaciones y consolidaciones siempre que no afecten parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.

En la parte ilegal no se podrá llevar a cabo ningún tipo de obra. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y planeamiento vigentes.

2. En ningún caso la situación de fuera de ordenación de una edificación o instalación vinculará la parcela a los efectos de poder agotar los parámetros fijados por el planeamiento.

- El apartado 2 del artículo 86 tiene que quedar con el redactado siguiente:

“2. En los planos normativos de suelo urbanizable se utiliza un grafismo específico correspondiente a la idea de eje geométrico y se identifica a la leyenda adjunta como “eje de la calle” con carácter indicativo, preferente. El Plan Parcial que lo desarrolle tendrá que seguir el trazado de eje de viario grafiado en los planos pudiéndolo modificar por razones justificadas. El planeamiento derivado también podrá ampliar los elementos viarios previstos por el PGOU siempre y cuando no afecten viarios que tengan la consideración de Sistemas Generales”.

- El artículo 129 tiene que quedar redactado con el tenor literal siguiente (en el Texto Refundido pasa a ser el 124)

- “Artículo 129. Condiciones de uso

A) Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS:

- Residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3

- Residencial colectivo 2

2. COMPATIBLES:

- hotelero 3.1 y 3.3

- comercial 5

- oficinas y administración 6

- restauración 7

- cultural y cívico 14

- religioso 15

- servicios 17

B) Usos CONDICIONADOS:

- recreativo 8 (sólo en cuanto a actividades que garanticen realizarse íntegramente en locales cerrados convenientemente insonorizados según las normas vigentes).

- talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB).

- sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial).

- educativo 12 (ídem 11 y siempre que no implique escombros o vaciados incompatibles con la naturaleza tipomorfológica de la zona).

- deportivo 13 (ídem 8).

- aparcamiento 16 (limitado a la capacidad de las plantas bajas de los edificios; quedando prohibido el uso de aparcamiento en ninguno otro nivel que no sea en la planta de la tierra).



En todos los casos, el Ayuntamiento podrá pedir informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se propone.

C) Usos PROHIBIDOS

3. INCOMPATIBLES:

Serán usos prohibidos aquellos que no figuran ni a la lista de usos admitidos (característicos y compatibles) ni a la lista de usos condicionados”.

- El artículo 138 tiene que quedar redactado con el tenor literal siguiente (en el Texto Refundido pasa a ser el 133)

- El artículo 138. “Condiciones de uso”

“Artículo 138. Condiciones de uso

A) Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS

- residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3

- residencial colectivo 2

2. COMPATIBLES

- hotelero 3.1 y 3.3

- comercial 5

- oficinas y administración 6

- restauración 7

- cultural y cívico 14

- religioso 15

- servicios 17

B) Usos CONDICIONADOS

- recreativo 8 (sólo en cuanto a actividades que garanticen realizarse íntegramente en locales cerrados convenientemente insonorizados según las normas vigentes)

- talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB)

- sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial)

- educativo 12 (idem 11 y siempre que no implique escombros o vaciados incompatibles con la naturaleza tipomorfológica de la zona)

- deportivo 13 (idem 8)

- aparcamiento 16 (limitado a la capacidad de las plantas bajas de los edificios; quedando prohibido el uso de aparcamiento en ninguno otro nivel que no sea en la planta de la tierra)

C) Usos PROHIBIDOS

3. INCOMPATIBLES

Serán usos prohibidos aquellos que no figuran ni en la lista de usos admitidos (característicos y compatibles) ni a la lista de usos condicionados.”

- El artículo 141 tiene que quedar redactado con el tenor literal siguiente (en el Texto Refundido pasa a ser el 136)



- Artículo 141. Condiciones de uso

A) Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS:

- comercial 5

- oficinas y administración 6

- restauración 7

- almacén 10

2. COMPATIBLES:

- residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3

- residencial colectivo 2

- hotelero 3.1 y 3.3

- recreativo 8 (sólo en cuanto a actividades que garanticen realizarse íntegramente en locales cerrados convenientemente insonorizados según las normas vigentes)

- cultural y cívico 14

- aparcamiento 16

- servicios 17

B) Usos CONDICIONADOS:

- talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB)

- sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial)

- educativo 12 (siempre que no implique escombros o vaciados incompatibles con la naturaleza - tipomorfológica de la zona)

- deportivo 13 (idem 8)

- religioso 15 (si obtiene un informe favorable del órgano competente)

En todos los casos, el Ayuntamiento puede pedir informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se propone

C) Usos PROHIBIDOS

3. INCOMPATIBLES

Serán usos prohibidos aquellos que no figuran ni a la lista de usos admitidos (característicos y compatibles) ni en la lista de usos condicionados.”

- El artículo 148 tiene que quedar redactado con el tenor literal siguiente (en el Texto Refundido pasa a ser el 143)

“Artículo 148. Condiciones de uso

A) Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS:

- residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3

- residencial colectivo 2





2. COMPATIBLES:

- hotelero 3.1 y 3.3
- comercial 5
- oficinas y administración 6
- restauración 7
- cultural y cívico 14
- religioso 15
- aparcamiento 16
- servicios 17

B) Usos CONDICIONADOS

- recreativo 8 (sólo en cuanto a actividades que garantizaran realizarse íntegramente en locales cerrados, convenientemente insonorizados según las normas vigentes).
- talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB).
- sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial).
- educativo 12 (idem 11)
- deportivo 13 (idem 8)

En todos los usos condicionados, la Administración municipal puede pedir informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se propone.

C) Usos PROHIBIDOS

3. INCOMPATIBLES

Serán usos prohibidos aquellos que no figuran ni a la lista de usos admitidos (característicos y compatibles) ni en la lista de usos condicionados.”

- El artículo 160, tiene que quedar redactado con el tenor literal siguiente (en el Texto Refundido pasa a ser el 155):
- “Artículo 160. Condiciones de uso

A) Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS

- residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3
- residencial colectivo 2

2. COMPATIBLES

- hotelero 3.1 y 3.3
- comercial 5
- oficinas y administración 6
- restauración 7
- cultural y cívico 14





- religioso 15

- servicios 17

B) Usos CONDICIONADOS

- recreativo 8 (sólo en cuanto a actividades que garanticen de realizarse íntegramente en locales cerrados, convenientemente insonorizados según las normas vigentes)

- talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB)

- industria urbana 9.2 (con las limitaciones que le son propias)

- sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial)

-12 educativo (ídem 11)

- deportivo 13 (ídem 8)

- aparcamiento 16 (limitado a las condiciones explicitadas a la norma)

En todos los usos condicionados, la Administración municipal puede pedir informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se propone

C) Usos PROHIBIDOS

3. INCOMPATIBLES

Serán usos prohibidos aquellos que no figuran ni en la lista de usos admitidos (característicos y compatibles) ni a la lista de usos condicionados.”

-El artículo 214 tiene que quedar redactado con el tenor literal siguiente (en el Texto Refundido pasa a ser el 209):

- «Artículo 214. Subzona 7.7: Núcleo tradicional de Sant Climent:

1. Definiciones y normas generales

El núcleo histórico de Sant Climent se configura mediante un trazado de tejido de calles con plaza que destaca por el valor histórico del conjunto y que corresponde en las zonas 1c del PGOU anterior. Se propone la conservación y despliegue de sus disparos morfológicos fundamentales y de las tipologías edificatorias características, mediante la adopción de una clave específica.

En el núcleo urbano se identifican otras zonas y sistemas que se homologan según las categorías y la clasificación general del Plan, y así se especifican a los planos normativos.

2. Condiciones de ordenación y edificación.

- El tipo de ordenación es el de edificación cerrada o según alineación de vial compartiendo las determinaciones comunes a la zona 2: calles de casas.

- Regirán las disposiciones de la zona 2 (incluidas las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica) salvo lo que se especifica a continuación:

Altura reguladora mínima: PB + 1 planta piso, con un máximo de 7 m.

La altura máxima de la planta baja no será, en ningún caso, superior a 3,70 m.

Se permite una planta sótano pero no accesible desde la calle.

Patio posterior, obligatorio y de 3,50 m de profundidad y toda la anchura, como mínimo. En casas de esquina se considerará como frente de fachada la de dimensión menor o la consolidada por la edificación principal; por lo tanto, el patio posterior se considerará como el que se apoya al dintel opuesto.



Profundidad edificable máxima de la edificación principal: 14 m.

Edificaciones auxiliares: se admite la construcción de edificaciones auxiliares a los patios que superen la dimensión mínima de 6x5 m. La ocupación máxima de las edificaciones auxiliares será del 25 % de la superficie no ocupada del patio y la altura máxima será de 3,50 m. El resto de superficie tendrá que ser tratada con criterio de verde integral.

3. Densidad.

En obras de gran reforma, el número máximo de unidades independientes por parcela no sobrepasará el resultado de dividir el techo edificado sobre rasante por 100. Los excesos decimales superiores a 0,5 contarán como una unidad. Se entenderá por "techo edificado" el cómputo de la superficie construida existente excluidas las superficies dedicadas a otros usos no residencial-vivienda.

En obra nueva, el número máximo de unidades independientes será el establecido a la zona 2.

4.- CONDICIONES De USO

A) Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS:

- residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3

- residencial colectivo 2

B) Usos CONDICIONADOS :

- hotelero 3.1 y 3.3 (condicionados al artículo 62 y 63 de estas Normas)

- comercial 5 (se permite compatible con la residencia en planta directamente abierta a la calle y con las limitaciones específicas sectoriales)

- oficinas y administración 6 (se permite compatible con la residencia en planta directamente abierta en la calle)

- restauración 7 (siempre que no implique escombros o vaciados incompatibles con la naturaleza tipomorfológica de la zona)

- recreativo 8 (sólo en cuanto a actividades que garanticen realizarse íntegramente en locales cerrados, convenientemente insonorizados según las normas vigentes)

- talleres (9.1 y 9.2): potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB)

- almacén 10 (ídem 6)

- sanitario-asistencial 11 (ídem 7)

- educativo 12 (cumplimiento de la normativa sectorial)

- deportivo 13 (ídem 8)

- cultural y cívico 14 (a la existencia de una demanda local real)

- religioso 15 (ídem 14)

- aparcamiento 16 (limitado a la capacidad de las plantas bajas de los edificios; quedando prohibido el uso de aparcamiento en ninguno otro nivel que no sea en la planta de la tierra)

- servicios 17 (ídem 6)

En todos los usos condicionados la Administración municipal tendrá que pedir informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se propone y dar audiencia pública a los vecinos.

c) Usos PROHIBIDOS

2.INCOMPATIBLES

Serán usos prohibidos aquellos que no figuran ni a la lista de usos admitidos (característicos) ni a la lista de usos condicionados”

- El artículo 161 (156 al Texto Refundido).- En la medida que la prescripción se tiene que considerar como no puesta, el artículo tiene que quedar tal como el Ayuntamiento lo aprobó provisionalmente y solicitó por su aprobación definitiva, y tal como ahora figura al texto refundido presentado por el Ayuntamiento (Arte. 156) es decir:

«Artículo 161. Definición

1. Comprende el conjunto de parcelas de dimensiones más grandes que el patrón general o áreas a las cuales conviene la agregación parcelaria a los efectos de generar mejores condiciones de habitabilidad u objetivos urbanísticos de interés general. Están construidas claramente por debajo de la edificabilidad mediana de la zona y presentan un grado de complejidad que aconseja una definición volumétrica específica. Por analogía se califican suelos como 3e en unidades de actuación.

2. Se fijan unos parámetros específicos para cada subzona a las fichas adjuntas que se incorporan a estas Normas. Los parámetros específicos de las UA se explicitan en la ficha general de la UA. Las fichas en las cuales se detallan las condiciones particulares de desarrollo para cada lugar tendrán carácter prevalente respecto del que se transcribe en los planos generales normativos y de las condiciones de edificación que se determinan en el artículo 159.

En caso de superficies que, en las medidas específicas, varíen +/- 5 % respecto del que determina el PGOU, se entenderá que la edificabilidad del sector será la que corresponde al índice limpio expresado en la ficha adjunta.

3. La Comisión de Arquitectura quedará enterada de los proyectos que desarrollen esta calificación y hará el seguimiento.»

- El artículo 172 del documento normativo relativo al tipo de intervenciones de la zona 4, erróneamente no se publicó. En consecuencia a la nueva publicación se tiene que incorporar el artículo 172 “tipo de intervenciones” (en el Texto refundido pasa a ser el artículo 167) con el tenor literal siguiente:

“Artículo 172. Tipo de intervenciones

Rehabilitación y mantenimiento	No están sometidas a normas particulares. Incluye las obras de ampliación siempre que el volumen resultante sea conforme con la norma. Como criterio de principio habrá que adecuar el volumen disconforme a la norma o, alternativamente, congelar la volumetría existente únicamente en aquellos parámetros básicos en que sea disconforme (alturas, edificabilidad, ocupación) en los casos en que se hayan aplicado los parámetros de los planes parciales o instrumentos urbanísticos aprobados con anterioridad al PGOU que les eran de aplicación.
Gran reforma:	Hay que prever el aparcamiento obligatorio en el interior de la parcela según la norma general. El cambio de uso unifamiliar al uso bi-familiar, allá donde es admisible y hay una edificación aislada existente, implica una licencia de gran reforma Las parcelas de los tipos 4.2 y 4.3 que pueden admitir el uso bi-familiar tienen que mantener los parámetros generales y volumétricos correspondientes a la zona de origen.
Obra nueva	La obra nueva se estará a las condiciones de edificación reguladas al artículo anterior.

- El artículo 125 relativo a las condiciones de edificación de la zona 1 núcleo antiguo, se publicó erróneamente con el contenido del artículo 126 “tipo de intervenciones”. En consecuencia El artículo 125 (en el Texto refundido pasa a ser el artículo 120) tiene que quedar redactado con el tenor literal siguiente:

“Arte 125. Condiciones de edificación

Línea de fachada	Se sitúa obligatoriamente a la alineación de vial. La alineación será obligatoria en los frentes en calle, a excepción, si es el caso, de los edificios incluidos en el Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico municipal. Cálculo teórico de la volumetría máxima aplicando a la altura reguladora una profundidad determinada por la menor de los siguientes cálculos: 16 m desde fachada o 70 % de la superficie de la parcela (excluidos los patios de ventilación).
Rodeante volumétrica	Se establece una altura máxima de carener la cual no podrá ser superior en 4 metros respecto a la altura reguladora máxima (veáis artículo 72.9).
Altura reguladora	Planta baja y dos plantas, que corresponde a una altura máxima de 10 m. sobre el plan de referencia. Prohibidos los nuevos en cabeza de sus modalidades a fachada principal.
Cuerpos salientes	Los cuerpos salientes fechados a partir del año 1947 serán volumen disconforme y objeto de consideración caso por caso, de acuerdo con las normas específicas para la imagen de la ciudad

histórica y las normas específicas sobre licencias de obras.
Los anteriores a 1947 se considerarán con valor patrimonial.
Prohibición del aparcamiento planta sótano.
No es obligatoria la dotación de aparcamiento dentro del ámbito del suelo privado.
Las nuevas aperturas de portales por garaje sólo se permitirán si no contradicen con los planes de movilidad de la ciudad histórica o con las políticas de pacificación del tránsito que, en cada momento, estén vigentes.
Sólo se permiten los usos residenciales, vinculados a la planta baja residencial y sin generar nuevas unidades independientes, en aquellos lugares en que por su topografía, se permite utilizar espacios interiores sepultados confrontados y abiertos claramente a ambientes de gran calidad (veáis el artículo 72.6).

Aparcamiento y sótanos

- El artículo 126 se publicó erróneamente bajo el epígrafe del artículo 125 “Condiciones de edificación”. En consecuencia en la nueva publicación se tiene que incorporar el artículo 126 “tipo de intervenciones”(en el texto refundido pasa a ser el artículo 121) con el tenor literal siguiente:

Artículo 126. Tipo de intervenciones

Rehabilitación mantenimiento
En edificios de uso residencial se podrá agotar el número máximo de viviendas permitidas sin considerarse una obra de gran reforma.
Es obligatorio respetar y rehabilitar la fachada principal.
Habrá que adaptar necesariamente el edificio al previsto a las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.
Se podrá realizar con independencia de tener volumen disconforme, con las siguientes condiciones:
Altura máxima: la altura reguladora.
Volumetría: como máximo la de la planta inferior del edificio con su ocupación y con las siguientes limitaciones suplementarias:

Remonta
No afectar la adecuada ventilación de las dependencias existentes.
No afectar la ventilación, el soleamiento, ni las visuales (a distancia, si disfrutaban) de las fincas próximas en las condiciones en las cuales estaban antes de la solicitud de remonta.
Es obligatorio respetar y rehabilitar la fachada principal.
Habrá que adaptar necesariamente el edificio según aquello previsto en las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.
Tendrán que atender a las limitaciones complementarias siguientes:
No afectar a la adecuada ventilación de las dependencias resultantes.
Mejorar, si fuera posible, la ventilación y el soleamiento de las fincas próximas en las condiciones en que las estaban antes de la solicitud de gran reforma.

Gran reforma
Modificar la volumetría existente si se está en condiciones de volumen disconforme con la posibilidad de compensar el exceso de volumen total con reducciones otros para mejorar la ventilación y el soleamiento o las visuales de las fincas próximas.
Es obligatorio respetar y rehabilitar la fachada principal.
Habrá que adaptar necesariamente el edificio según el previsto a las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.
Las licencias de obra nueva, cuando se refieran a situaciones o programas singulares, además de cumplir las condiciones anteriores, tendrán que dar cumplimiento, si es el caso, a aquello determinado por la Comisión de Arquitectura de la ciudad y podrán requerir un estudio de detalle, con definición de anteproyecto edificatorio.

Obra nueva
En cuanto a la ventilación exterior en dependencias principales se distinguirá entre salas de estar o de usos múltiples y dormitorios: los primeros tendrán que cumplir el principio de ventilación exterior (artículo 73.1) mientras que los dormitorios podrán permitirse la ventilación a patios de luz, según se regula al artículo 73.3.
Habrá que adaptar necesariamente el edificio según el previsto a las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.

-El artículo 61 - La tabla que se incorpora en el artículo 61 relativo a la limitación de potencia y que dice:

SITUACIÓN					
		Integrada	urbana	agrupada	aislada



CATEGORIA	1	6 200 45	- - -	- - -	- - -	Potencia Superficie (m ²) Ruido
	2	6 200 45	15 400 50	- - -	- - -	Potencia Superficie (m ²) Ruido
	3	NO NO NO	15 600 60	25 1.000 70	25 1.000 70	Potencia Superficie (m ²) Ruido
	4-5	NO NO -	NO NO -	Ilimitada Ilimitada 100	Ilimitada Ilimitada 100	Potencia Superficie (m ²) Ruido

tiene que quedar con el tenor literal siguiente:

SITUACIÓN						
		Integrada	urbana	agrupada	aislada	
CATEGORIA	1	6 200 45	- - -	- - -	- - -	Potencia Superficie (m2) Ruido
	2	6 200 45	15 400 50	- - -	- - -	Potencia Superficie (m2) Ruido
	3	NO NO -	15 600 60	25 1.000 70	25 1.000 70	Potencia Superficie (m2) Ruido
	4-5	NO NO -	NO NO -	Ilimitada Ilimitada 100	Ilimitada Ilimitada 100	Potencia Superficie (m2) Ruido

- El artículo 169, el cual pasa a ser el artículo 164 en el Texto refundido, y que dice

“Artículo 169. Subzona con pendientes significativas (superiores al 15%)

La disposición de algunas parcelas con pendientes significativas (más del 15% o fuertes hasta el 75%) implicará la aplicación de los siguientes parámetros específicos, entendidos como subzonas particulares:

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

MAR				
Pendiente	subzona	Ocupación ed. (%)	Verde integral (%)	Edific. (m2/m2)
< 30%	4.1.4	20	40	0,30
30 50	4.1.5	15	45	0,25
50 75	4.1.6	no	no	no
< 30%	4.2.4	20	40	0,30



30 50	4.2.5	15	45	0,20
50 75	4.2.6	15	45	0,20
< 30%	4.3.4	20	40	0,30
30 50	4.3.5*	15*	45	0,20*
50 75	4.3.6*	15*	45	0,20*

Las subzonas 4.3.2*, 4.3.3* y 4.3.5*, 4.3.6* (señaladas con un asterisco) tienen las siguientes limitaciones complementarias:

- ocupación máxima absoluta: 210 m2

- techo máximo edificable: 340 m2

En parcelas entre dos o más calles serán de aplicación los parámetros, que en conjunto impliquen menos ocupación y edificabilidad, es decir, los parámetros “mar”, salvo que se demuestre que, debido a la geometría de la parcela, el límite se decanta claramente (más del 65% de la longitud total de dinteles a las calles) por el vertiente montaña, incluido el acceso viario.

Tiene que quedar redactado con el tenor literal siguiente:

“Artículo 169. Subzona con pendientes significativas (superiores al 15%)

La disposición de algunas parcelas con pendientes significativas (más del 15% o fuertes hasta el 75%) implicará la aplicación de los siguientes parámetros específicos, entendidos como subzonas particulares:

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

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

Las subzonas 4.3.2*, 4.3.3* y 4.3.5*, 4.3.6* (señaladas con un asterisco) tienen las siguientes limitaciones complementarias:

- ocupación máxima absoluta: 210 m2

- techo máximo edificable: 340 m2

En parcelas entre dos o más calles serán de aplicación los parámetros, que en conjunto impliquen menos ocupación y edificabilidad, es decir, los parámetros “mar”, salvo que se demuestre que, debido a la geometría de la parcela, el límite se decanta claramente (más del 65% de la longitud total de dinteles a las calles) por el vertiente montaña, incluido el acceso viario.

- La tabla que se incorpora en el apartado 3 del artículo 216, artículo que pasa a ser el 211 en el Texto refundido, y que dice

Superficie parcela (m2) en planta	Edificabilidad m2/m2	Ocupación máxima
24 < < 50	1,2	100%
50 < < 100	1,2	85%
100 < 200	0,7	50%

tiene que quedar redactado con el tenor literal siguiente

Superficie parcela (m2)	Edificabilidad (m2/m2)	Ocupación máxima en planta baja
24 < < 50	1,2	100%
50 < < 100	1,2	85%
100 < < 200	1,0	65%
>200	0,7	50%

- La tabla que se incorpora en el apartado 3 del artículo 235, artículo que pasa a ser el 230 en el Texto refundido, y que dice

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m2)	%
Viario	V	610	28,11
TOTAL SISTEMAS	610		28,11
Zona	2.e	1.560	71,89
TOTAL ZONAS		1.560	71,89
TOTAL UNIDAD		2.170	100

tiene que quedar redactado con el tenor literal siguiente

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m2)	%
Viario	V	610	28,11
TOTAL SISTEMAS		610	28,11
Zona	2.e	1.560	71,89
TOTAL ZONAS		1.560	71,89
TOTAL UNIDAD		2.170	100

- La tabla que se incorpora en el apartado 5 del artículo 261, artículo que pasa a ser el 254 en el Texto refundido, y que dice

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m2)	%	VIVIENDAS	TECHO (m2st)
Viario + areas aparcamiento		V+aA	7.326	17,43	-
Equipamientos	Eq .Ed	5.000	11,90	-	-
	Eq.Es/Eq.Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A	1.136	2,70	-	-
Espacios libres	Jp-PI	4.590	10,92	-	-
TOTAL SISTEMAS		18.052	42,95		
Zona	5	18.817	44,77	81	11.340
Zona	8	5.165	12,29	3	540
TOTAL ZONAS		23.982	57,05		11.880
TOTAL SECTOR		42.034	100,00	84	11.880

tiene que quedar redactado con el tenor literal siguiente

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m2)	%	VIVIENDAS	TECHO (m2st)
Viario + areas aparcamiento	V+aA	7.326	17,43	-	-
	Eq .Ed	5.000	11,90	-	-

Equipamientos	Eq.Es/Eq.Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A	1.136	2,70	-	-
Espacios libres	Jp-PI	4.590	10,92	-	-
TOTAL SISTEMAS		18.052	42,95	-	-
Zona	5	18.817	44,77	81	11.340
Zona	8	5.165	12,29	3	540
TOTAL ZONAS		23.982	57,05		11.880
TOTAL SECTOR		42.034	100,00	84	11.880

- Al anexo I relativo a la Matriz “ANEI- PROTECCIÓN NORMAL. ÁREAS NATURALES DE INTERÉS TERRITORIAL (ANIT) y ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)” :

- en la fila relativa a “acceso motorizado”, columna “Barranco en ANIT”, allá donde dice “Ph (excepto explotación)” tiene que decir “Ph (excepto explotación agropecuaria, forestal y protección civil)”

- en la fila relativa a “ganadería extensiva”, columna “Barranco en ANIT”, allá donde dice “C (sobre pastos)” tiene que decir “C (sobre pastos ya existentes)”

- en la fila relativa a “equipamiento sin construcción” y “resto de equipamientos” a las columnas «zonas húmedas dunas en ANIT» y «Barrancos en ANIT» se tiene que suprimir un Ph al encontrarse duplicado.

- Al anexo I relativo a la Matriz “AREES DE PROTECCIÓN DE RIESGOS (APR)” :

- en la fila relativa a “explotación silvícola productiva”, columnas “Erosión medio y alto”, “Inundación” tiene que decir “C (estudio de incidencia ambiental)”, y columnas “Incendios alto y muy alto ” tiene que decir “C (estudio de incidencia ambiental y proyecto de explotación)”

- en la fila relativa a “actividad extractiva”, columnas “Incendios altos” y “Contaminación de acuíferos” tiene que decir “Ph (excepto el contemplado en el PDS canteras)”

- en las filas “Agroturismo”, “hoteles rurales”, “restaurantes”, “casas de colonias”, “transformación agraria” y “mejoras de trazado y ampliación”, columna “Incendios alto”, tiene que decir “C (Estudio de incidencia ambiental)”

- Y las prescripciones que se tienen que rectificar son:

- Prescripción 44.- La prescripción tiene que decir:

«En el artículo 86 calles (clave V2), el apartado 2, tiene que quedar redactado con el siguiente tenor literal:

“2. En los planos normativos de suelo urbanizable se utiliza un grafismo específico correspondiente a la idea de eje geométrico y se identifica en la leyenda adjunta como “eje de la calle” con carácter indicativo, preferente. El Plan Parcial que lo desarrolle tendrá que seguir el trazado de eje de viario grafiado en los planos pudiéndolo modificar por razones justificadas. El planeamiento derivado también podrá ampliar los elementos viarios previstos por el PGOU siempre y cuando no afecten a viarios que tengan la consideración de Sistemas Generales”.

- Se tiene que eliminar la prescripción 56 (afecta al artículo 161 que pasa a ser el 156 al Texto Refundido):

Esta prescripción se tendría que entender por no puesta, es decir, se tiene que eliminar y por lo tanto dejar el texto como era inicialmente, es decir tal como el Ayuntamiento lo aprobó provisionalmente y solicitó por su aprobación definitiva, y tal como ahora figura al texto refundido presentado por el Ayuntamiento (Arte. 156).

- Se tiene que introducir la siguiente prescripción: Referentes al índice de la normativa:

112. Se tiene que modificar el enunciado de los siguientes artículos:

- arte 23 « Proyectos de reparcelación y compensación.

- arte 25 « Ejecución del PGOU en suelo urbanizable programado.

- arte 32 « Licencias para el uso residencial y turístico en la tipología de vivienda unifamiliar aislada y establecimientos hoteleros.



- arte 56 «Uso predominante o global»

- El título cuarto, capítulo III, Sección Y, tiene que pasar a tener el siguiente enunciado: «Disposiciones generales de la zona 2».

- También se tiene que modificar el índice de la normativa en relación a la última prescripción, es decir, la del título cuarto, capítulo III, Sección I, que tiene que pasar a tener el siguiente enunciado: «Disposiciones generales de la zona 2»

TERCERO.- Aprobar definitivamente y publicar el Texto Refundido presentado por el Ayuntamiento, texto que da cumplimiento a las prescripciones señaladas en los acuerdos del Pleno del CIM de fechas 30 de enero de 2012 y 8 de agosto de 2012, con:

3.-1.- La corrección de errores materiales o de hecho o por referencias legales incorrectas, teniéndose que incluir las siguientes rectificaciones:

Se trato de las prescripciones 29 (artículo 46, que también se publicó erróneamente en el BOIB de fecha 08, 02.2012), 34 (Artículo 54), 37 (afecta a los artículos 62,64,65),42 (artículo 82), y 63 (artículo 211 que en el Texto Refundido pasa a ser el 206).

Y estas dan lugar a la modificación de los siguientes artículos del Texto Refundido:

- El artículo 46 “Edificios en situación de fuera de ordenación”, tiene que quedar con el siguiente tenor literal:

“1. Quedan en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que expresamente se señalan, las construcciones y edificaciones siguientes:

a) Aquellas que en conformidad con el planeamiento vigente queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. En esta situación no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sí serán autorizables excepcionalmente y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las edificaciones mencionadas.

b) Aquellas edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición en cada caso aplicable. En esta situación no se podrá realizar ningún tipo de obra. En el caso de que estas edificaciones y construcciones se hayan ejecutado con posterioridad al día 1 de marzo de 1987 no sólo no se podrá realizar ningún tipo de obra sino que además no podrán obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, alcantarillado, gas, agua, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y planeamiento vigentes.

c) Aquellas edificaciones o construcciones implantadas legalmente y en las cuales se hayan ejecutado obras de ampliación o de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada. En esta situación como mínimo son autorizables las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones y consolidaciones siempre que no afecten parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.

En la parte ilegal no se podrá llevar a cabo ningún tipo de obra. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y planeamiento vigentes.

2. En ningún caso la situación de fuera de ordenación de una edificación o instalación vinculará la a parcela a los efectos de poder agotar los parámetros fijados por el planeamiento.

- Y los artículos 54,62,64,65, 82, y artículo 211 que en el Texto Refundido pasa a ser el 206 y que tienen que quedar redactados tal como figura en la publicación del BOIB de fecha 08.02.2012. Es decir:

«Artículo 54. Clasificación de los usos generales según su función urbanística

Según su función, este Plan define los siguientes tipos de usos:

1. USO RESIDENCIAL- VIVIENDA

1.1 Vivienda unifamiliar: alojamientos que acogen un hogar, acceso independiente y exclusivo con el exterior.

1. Vivienda bifamiliar: edificio que incluye 2 viviendas con acceso independiente a cada uno de ellos.



2. Vivienda plurifamiliar: Edificio que incluye más de una vivienda con elementos comunes y no tiene las características de los 1.1 y 1.2 anteriores. No compran aparthoteles ni ningún tipo 2.

1.4 Vivienda rural: vivienda unifamiliar ligada a la explotación del suelo rústico en el cual está ubicado.

2. USO RESIDENCIAL COLECTIVO

Alojamientos colectivos especiales (menos equipamientos comunitarios y hoteleros) destinados a una comunidad (albergues, casas de colonias, residencia de estudiantes, de militares, de religiosos, de tercera edad y similares).

3. USO HOTELERO-TURÍSTICO

A los efectos de este Plan, tienen la consideración de uso hotelero-turístico aquellas actividades turísticas dirigidas a la prestación de servicios de alojamiento, desarrolladas por empresas turísticas de alojamiento definidas y reguladas a los artículos 14, 15 y siguientes de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares; los establecimientos regulados en el Decreto 20/2011 de 18 de marzo, por los cuales se establecen las disposiciones generales de clasificación de la categoría de los establecimientos de alojamiento turístico en hotel y hotel apartamento.

3.1 Hotel de ciudad: establecimientos de alojamiento hotelero que se sitúan dentro del ámbito del núcleo tradicional.

3.2 Vivienda turística vacacional: establecimiento unifamiliar aislado en el cual se presta servicio de alojamiento, con un número limitado de plazas, que dispone, por estructura y servicio, de las instalaciones adecuadas para la conservación, la elaboración y consumo de alimentos en el interior del establecimiento y, que utilice las vías habituales de comercialización turística o que ofrezca servicios turísticos, en conformidad con el artículo 23 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo general turística de las Islas Baleares.

3.3 Turismo de interior: prestación de servicios turísticos a los clientes alojados, en viviendas construidas con anterioridad al 1 de enero de 1940, situados en el casco antiguo de los cascos urbanos, a una distancia mínima de 500 metros de la zona turística más próxima de acuerdo con la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares y el Decreto 13/2011, de 25 de febrero.

3.4. Hotel rural: Prestación de servicios turísticos a los clientes alojados, por motivo de vacaciones y mediante precio, que se realiza en viviendas construidas antes de día 1 de enero de 1940, situados en terrenos clasificados como suelo rústico y que constituyan finca o unidad rústica donde funcione efectivamente, según certificado expedido por la Consejería competente en materia de agricultura, una explotación agrícola, ganadera o forestal.

3.5 Agroturismo: Prestación de servicios turísticos a los clientes alojados, por motivos de vacaciones y mediante precio, que se realiza en viviendas construidas antes de día 1 de enero de 1960, situados en terrenos clasificados como suelo rústico y que constituyen finca o unidad rústica donde funcione efectivamente, según certificado expedido por la Consejería competente en materia de agricultura, una explotación agrícola, ganadera o forestal.

4. USO DE RESIDENCIA MÓVIL

Espacios no edificados por acomodación temporal: camping, rulots, etc.

5. USO COMERCIAL

Comprende aquellas actividades consistentes a situar u ofrecer en el mercado productos naturales o elaborados, por cuenta propia o ajeno, mediante personas físicas o jurídicas, así como los servicios que se deriven, independientemente de la modalidad o del apoyo empleado para su realización, tanto si se llevar a cabo en régimen de comercio al por mayor, como al por menor, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares modificada por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre.

5.1 Gran establecimiento comercial: comercios al por mayor o al por menor que tengan una superficie útil, para la exposición y venta superior a 400 m2.. Cuando el objeto del establecimiento sea la exposición y la venta de forma exclusiva de automóviles y vehículos a motor, maquinaria, equipo industrial, embarcaciones, aeronaves, muebles de todo tipo, material de construcción y elementos propios de cocina y baño, tienen la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos al por mayor o al por menor que tengan superficie útil para la exposición y venta superior a 1.500 m2.

6. USO DE OFICINAS Y ADMINISTRACIÓN

Comprende las actividades administrativas, burocráticas, financieras, profesionales y similares que se desarrollen en locales adecuados. Estas actividades pueden ser de carácter público o privado.

Se incluyen dentro de este uso las actividades que desarrolla la Administración (Ayuntamiento, Consejo Insular, organismos de la



Comunidad Autónoma, organismos del Estado y similares).

7. USO DE RESTAURACIÓN

Comprende las actividades abiertas al público, que se dedican a suministrar, de manera profesional y habitual, comidas o bebidas para consumir en el mismo local.

Forman parte de éste restaurantes, bares, cafeterías, heladerías, granjas y similares. Si van acompañados de bares musicales, discotecas, salas de fiestas o similares se adscribirán al uso recreativo (8).

8. USO RECREATIVO

Comprende actividades recreativas y de relación social que constituyen el ocio en tiempo libre, y que pueden ocasionar molestias. Se incluyen locales cercados, al aire libre o carpas.

Forman parte de éste: bares musicales, salas de fiestas, cafés concierto y locales con actividades de juego (bingos, casinos, etc) y locales de restauración acompañados de las mencionadas extensiones.

9. USO INDUSTRIAL

Comprende las actividades desarrolladas en locales dedicados a la transformación mecánica de productos o materias primeras, sus correspondientes almacenes y patios de maniobra, y sus oficinas anejas. Incluye también talleres mecánicos de reparación de vehículos y estaciones de servicio y almacenes que no cumplen las condiciones de compatibilidad del uso de almacén (clave 10), como por ejemplo, los “puertos de invernada”.

9.1 Industria integrada/ talleres/actividades artesanas: si son compatibles con la vivienda, con medidas correctoras.

9.2 Industria urbana: compatible con el entorno dominante residencial pero no en la misma parcela en que el uso dominante asignado es el de vivienda.

9.3 Industria agrupada: no compatible con la vivienda; media y gran industria, organizada en zonas propias, excepto las que han restar exentas, por definición de la actividad.

9.4 Industria aislada: si se tienen que instalar en lugares sin contigüidad con otros.

10. USO DE ALMACÉN

Es el que corresponde a la actividad propia de los locales o recintos destinados al depósito de mercancías, productos de la agricultura, actividades logísticas y sus oficinas anejas, que no constituyan actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

11. USO SANITARIO ASISTENCIAL

Comprende las actividades destinadas a tratamiento de enfermos sin alojamiento (consultorio, dispensario, centros/clínicas de día), casales comedores, centros de orientación y diagnóstico, atención a disminuidos o gente mayor, re-inserción social. Aun así, incluye aquellas actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos, clínicas y hospitales.

12. USO EDUCATIVO

Comprende las actividades destinadas específicamente a la socialización y al mismo tiempo la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos en forma reglada. Incluye las actividades científicas y de investigación, enseñanza en todos los grados y modalidades desde los hogares de niños y guarderías, hasta escuelas especializadas; públicas y/o privadas incluyendo los espacios anejos (patios y recintos para la práctica deportiva, jardines).

13. USO DEPORTIVO

Comprende las actividades dirigidas a la práctica y enseñanza de la educación física y los deportes; al aire libre o en edificios (campos, polideportivos, gimnasios, piscinas, etc.).

14. USO CULTURAL Y CÍVICO

Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos (a excepción de las educativas, clave 12), exhibición de las artes, la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación, así como aquellas actividades





complementarias de la principal.

Se incluyen, a guisa de ejemplo, museos, teatros, cines, auditorios, bibliotecas, salas de arte, conferencias, archivos, centros culturales y de asociaciones de vecinos, sindicales y políticas.

15. USO RELIGIOSO

Comprende las actividades desarrolladas por las confesiones religiosas.

Comprende sienes, capillas, centros sociales (parroquiales), conventos y demás edificaciones e instalaciones destinadas a finalidades religiosas.

16. USO DE APARCAMIENTO

Comprende la actividad de guarda de vehículos en parcelas o locales cerrados, privados, colectivos o públicos.

17. USO SERVICIOS

Es la actividad propia de los locales abiertos al público destinados a la prestación de servicios personales, que no constituyan actividades molestas, insalubres, nocivas, o peligrosas según el Decreto 18/1996, de 8 de febrero, de actividades clasificadas (peluquerías, salones de belleza, academias, escuelas de danza y similares).

18. USOS RURALES

Comprende todas las actividades necesarias para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética y pecuaria, mediante el uso de los medios técnicos e instalaciones adecuadas, de acuerdo con la normativa específica, y sin que impliquen, en ningún caso, la transformación de su condición o características esenciales.

Artículo 62. Régimen de las instalaciones y los establecimientos turísticos en los núcleos tradicionales y zonas turísticas.

1. A los efectos de este Plan, únicamente en el ámbito de los núcleos tradicionales de Maó y Sant Climent se permite el uso turístico, en las modalidades de hotel de ciudad y turismo de interior.

2. Los establecimientos existentes al ámbito de los núcleos tradicionales que responden a la definición de uso hotelero a la entrada en vigor del PGOU podrán realizar obras de rehabilitación, consolidación, modernización o mejora. Las obras que supongan actuaciones de rehabilitación integral los será de aplicación la normativa de hotel de ciudad y turismo de interior de este PGOU.

3. Al ámbito de las zonas turísticas del municipio (Es Canutells y Binidali) los usos turísticos tienen que comprender exclusivamente los establecimientos hoteleros y la vivienda turística de vacaciones, en la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

4. Los establecimientos existentes al ámbito de las zonas turísticas que responden a la definición de uso hotelero de la Ley 2/99 a la entrada en vigor del PGOU podrán realizar obras de rehabilitación consolidación, modernización o mejora. A las obras que supongan actuaciones de gran reforma u obra nueva se los será de aplicación la normativa prevista para los establecimientos hoteleros en zona turística de este PGOU.

5. El número máximo de plazas de cada establecimiento turístico será el que resulte de la aplicación del artículo 46 y 48 del Plan Territorial Insular de Menorca tal como establece el artículo 52.1.e de la Ley General Turística 2/1999.

6. Se entiende como hotel de ciudad aquel establecimiento de alojamiento hotelero que, teniéndose que ubicar dentro del ámbito del núcleo tradicional (Maó y Sant Climent), se ajuste en la proyección y ejecución a las condiciones siguientes:

a.- Categoría: 4 o 5 estrellas.

b.- Permanecer abierto al público durante un periodo mínimo de 11 meses al año.

c.- No superar el número máximo de 250 plazas por establecimiento hotelero.

d.- Cumplir los parámetros ambientales siguientes:

Realización de la jardinería por medio de plantas autóctonas.

Implantación de sistemas de recirculación de aguas grises.

Recogida y almacenamiento de aguas pluviales para destinarlas a regar la jardinería.





Implantación de sistemas de ahorro de agua.

Implantación de sistemas de riego de bajo consumo.

Implantación de energía solar térmica para el agua caliente sanitaria.

Recogida selectiva de residuos en 5 fracciones: vidrio, papel/cartón, envases ligeros, materias orgánicas y restos.

Recogida de residuos peligrosos para gestores autorizados.

Implantación de medidas de minimización de residuos.

e.- Estar dotado de los equipamientos complementarios siguientes:

- Disposición de aparcamiento suficiente destinado al uso exclusivo de clientes, con una previsión de 1 plaza de aparcamiento por cada 5 plazas de alojamiento.

- Disposición de una piscina climatizada con una superficie mínima de 30 metros cuadrados.

- Disposición de local destinado al depósito de contenedores para la recogida selectiva de residuos.

- Disposición de una sala de reuniones y convenciones de una superficie mínima de 150 metros cuadrados, cuando se trate de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento superior a 150 plazas y, en el caso de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento no superior a 150 plazas, de una sala de reuniones y convenciones de superficie mínima a razón de 1,2 metros cuadrados por plaza.

- Instalación de servicios de telecomunicaciones y conexión a Internet.

f.- A estos establecimientos no les serán aplicables las determinaciones relativas a las ratios turísticas y condiciones de edificación de los establecimientos hoteleros en zonas turísticas.

7. Se entiende por turismo interior la vivienda en que se presta servicio de alojamiento, construida con anterioridad al 1 de enero de 1940 situada en el casco antiguo de los cascos urbanos y a una distancia mínima de 500 metros de la zona turística más próxima. Este edificio tiene que tener la tipología tradicional del entorno urbano en que se ubique y tiene que constituir una sola vivienda, con un número de plazas limitados, de acuerdo con aquello previsto a la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General turística de las Islas Baleares, de 25 de febrero. El número máximo de plazas del establecimiento y las dimensiones y superficies de las dependencias vienen determinadas por la normativa autonómica en materia de habitabilidad.

8. Los establecimientos hoteleros en las zonas turísticas tendrán que dar cumplimiento a los siguientes criterios:

Categorías de establecimiento de alojamiento admisibles: exclusivamente 4 y 5 estrellas en establecimientos hoteleros.

Acreditación de la previa asignación de plazas turísticas de acuerdo con el que establece el artículo 40, 42, 43 y 44 del PTI.

No superación del número de 450 plazas por establecimiento hotelero.

Cumplimiento de una ratio turística de un mínimo de 60 m² por plaza para las primeras 150 plazas; de un mínimo de 75 m² por plaza para las 150 plazas siguientes; y de 100 m² en adelante hasta conseguir un máximo de 450 plazas por establecimiento hotelero.

Edificabilidad limpia sobre parcela de 0,6 m²/ m².

Altura máxima de tres plantas (PB+2).

Dotación de equipamientos complementarios:

Construcción de una/unas piscina/s al aire libre, para las cuales se establecen como parámetros mínimos una lámina de agua de 1,2 metros cuadrados por plaza (computando sólo las primeras 225 plazas) y una superficie mínima de 70 metros cuadrados.

Disposición de una piscina climatizada de 30 metros cuadrados de superficie, como mínimo.

Dotación con pistas deportivas, con unos parámetros mínimos de 3 metros cuadrados por cada plaza.

Disposición de aparcamiento con un mínimo de 1 plaza por cada diez plazas de alojamiento (Decreto 60/1989).

Construcción de andenes situados dentro del recinto de la parcela o del solar, aptos para resolver la llegada y recepción de al menos dos autocares y dos turismos simultáneos, de forma que queden resueltos el tránsito interno y su conexión con la red viaria pública.

Disposición de local destinado al depósito de contenedores para la recogida selectiva de residuos.

Disposición de zonas ajardinadas para el goce de los visitantes del alojamiento turístico de 8 metros por plaza de alojamiento, las cuales pueden ser compatibles con el uso deportivo sin edificación.

Dotación con sala de reuniones y convenciones de superficie mínima de 150 metros cuadrados, cuando se trate de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento superior a 150 plazas; y, en el caso de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento no superior a 150 plazas, con sala de reuniones y convenciones de superficie mínima a razón de 1,2 metros cuadrados por plaza.

Instalación de servicios de telecomunicaciones y conexión a Internet.

Cumplimiento de los siguientes parámetros ambientales:

Realización de la jardinería por medio de plantas autóctonas.

Implantación de sistemas de recirculación de aguas grises.

Recogida y almacenamiento de aguas pluviales para destinarlas a regar la jardinería.

Implantación de sistemas de ahorro de agua.

Implantación de sistemas de riego de bajo consumo.

Implantación de energía solar térmica para el agua caliente sanitaria.

Recogida selectiva de residuos en 5 fracciones: vidrio, papel/cartón, envases ligeros, materias orgánicas y restos.

Implantación de medidas de minimización de residuos.

9. La ordenación urbanística tiene que observar la instrucción directiva que apruebe el Consejo Insular sobre criterios de edificación sostenible, aplicable a la destinada a usos de alojamiento turístico. En todo caso, los alojamientos turísticos respetarán los criterios de edificación sostenible siguientes:

1. Adaptación de la edificación a las condiciones locales, teniendo en cuenta la soleada y la iluminación natural, el viento, la ventilación y la disponibilidad de espacio de aparcamiento suficiente a la parcela.

2. Fomento de la producción de electricidad en los edificios por medio de energías renovables:

- Energía solar térmica, utilizable por medios activos (paneles) para la producción de agua caliente sanitaria, calentamiento de agua de piscinas y sistemas de calefacción, y por medios pasivos directos (cristaleras al sur, invernaderos) e indirectas (muros almacenadores de calor, cubiertas estanques).

- Energía solar fotovoltaica, utilizable sobretodo durante las horas diurnas. Se puede captar por medio de elementos integrables a fachadas ligeras, claraboyas, muros cortina ventilados, sistemas de delgas, etc.

- Energía solar por medio de sistemas híbridos termico-fotovoltaicos.

3. Moderación de la demanda energética, por medio de:

- Disposiciones arquitectónicas que reduzcan las necesidades de refrigeración y calefacción por medio de ventilación cruzada y convección.

- Mejora del aislamiento térmico de los edificios en todos sus cierres, a través de acristalamientos y carpinterías de altas prestaciones, muros con características aislantes reforzadas, reducción de puentes térmicos y utilización de cubiertas ajardinadas.

4. Fomento de la eficiencia energética de las instalaciones convencionales:

- Instalaciones de calefacción y climatización. Su consumo se puede reducir por medio de factores como la zonificación de las distribuciones en función de orientaciones, usos y horarios, la introducción de sistemas de regulación y control, la elección preferente de sistemas

centralizados y la correcta implantación de los emisores. Se tiene que considerar, así mismo, un correcto aislamiento térmico de los aparatos y conductas.

- Instalaciones eléctricas, la eficiencia global de las cuales se tiene que mejorar a través de la eficiencia individual de los aparatos conectados.

- Iluminación artificial, el consumo de la cual es mejorable por medio de factores como la eficacia luminosa de la lámpara, sus equipos auxiliares, las luces y los sistemas de control y encendida.

Mecanismos de control integrado que permitan regular, programar y optimar-ne el consumo.

5. Mejoras en la gestión del ciclo hidrológico:

- Reciclaje de aguas grises, por medio del desarrollo de redes separadoras para aguas grises, que permitan la reutilización.

- Medidas para la limitación y detección de pérdidas por infiltraciones y evaporación de las redes de suministro de agua potable.

- Moderación del consumo, controlando tanto el ocasionado en los aparatos sanitarios como causa del riego.

6. Adopción de sistemas de construcción sostenible:

- Idoneidad ambiental de materiales y soluciones constructivas, teniendo en cuenta su impacto sobre el medio ambiente durante todo su ciclo de vida. Se tienen que tener en cuenta las emisiones contaminantes que puedan producir los materiales y sus efectos sobre el medio, la energía incorporada y los residuos sólidos al final del ciclo de vida.

- Consideración de las propiedades de los materiales en cuanto a emisión de productos tóxicos y otras propiedades que puedan resultar perjudiciales para la salud de las personas usuarias.

- Consideración en la fase de diseño de la ergonomía de uso y la reducción de las operaciones y obras de mantenimiento durante la vida útil del edificio.

- Consideración en la fase de diseño del futuro reciclaje de elementos arquitectónicos reutilizables, la recuperación de materiales contaminantes y la recuperación de materiales reciclables de origen pétreo.

7. Gestión de los residuos sólidos urbanos por medio de la recogida selectiva y el compuesto.

8. Utilización de tecnologías nuevas, integrando sistemas de control remoto, detección de averías y telegestión de las funciones.

Artículo 64. Régimen de las instalaciones y los establecimientos turísticos en el medio rural

1. La autorización de nuevas plazas de alojamiento turístico en el suelo rústico – cuando este uso esté permitido por la matriz del anexo de estas Normas que sea de aplicación por razón de la categoría a la cual están adscritos los terrenos- tendrá que efectuarse en conformidad con alguna de las siguientes modalidades:

a) Hotel rural

b) Establecimiento de agroturismo

c) Vivienda turística de vacaciones

Sólo se puede instalar un establecimiento de las categorías previstas a las letras a), b) y c) precedentes en aquellas viviendas construidas antes del 1 de enero de 1940 para el de la letra a), y antes del 1 de enero de 1960, para los de las dos letras restantes, situados en terrenos clasificados como suelo rústico y que constituyan finca o unidad rústica donde funcione efectivamente, según certificado expedido por la consejería competente en materia de agricultura, una explotación agrícola, ganadera o forestal que permita el mantenimiento del paisaje y la conservación del medio natural y rural.

Anualmente y para toda la isla de Menorca sólo podrán autorizarse para el conjunto de las modalidades previstas a los apartados a) y b) anteriores un número máximo de 6 establecimientos, con el máximo de plazas para cada establecimiento que resulte de la normativa específica vigente en cada momento. Las plazas resultantes no computarán a efectos de límite señalado para el uso hotelero al artículo 63 de estas Normas.

2. A las edificaciones donde se pretendan prestar servicios turísticos no se pueden realizar obras que signifiquen aumento del volumen edificado o que modifiquen la tipología arquitectónica original. No obstante, las dependencias anejas construidas antes del 1 de enero de

1940, para hoteles rurales, y de 1960, para establecimientos de agroturismo, y con la misma tipología que la edificación principal, se pueden adecuar para la prestación de cualquier servicio necesario para la explotación turística.

3. Los establecimientos turísticos en suelo rústico podrán disponer de servicios de restauración abiertos al público y no exclusivamente a sus residentes, siempre que se encuentren situados en suelo rústico común y a una distancia inferior a 300 metros. de una vía de la red secundaria.

Artículo 65. Programación temporal del proceso de autorización de las instalaciones y establecimientos turísticos en el medio rural

Las licencias urbanísticas que autoricen plazas de alojamiento en hotel rural y agroturismo, tienen que respetar las diversas limitaciones que pudieran venir impuestas por disposiciones autonómicas de carácter general, y no se pueden otorgar, en ningún caso, sin que el Consejo Insular haya acreditado que no se ha excedido del número máximo de establecimientos que se indica al artículo 64.1 de estas Normas. El número máximo de plazas para cada establecimiento será el que resulte de la normativa vigente en cada momento; las plazas resultantes no computarán a efectos del límite señalado para el uso hotelero al artículo 63 del Plan.

Artículo 82. Titularidad y afectación del suelo destinado a sistemas

1. El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales y sistemas locales queda vinculado a este destino. La titularidad y afectación pública al uso general o al servicio público y la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público se opera una vez adquirido el suelo por la Administración, a través de cualquier de los títulos con eficacia translativa, incluida la expropiación forzosa o cesión gratuita en los casos que prescriban la ley y el PGOU.

2. Mientras no se proceda a esta adquisición, los terrenos mantendrán su titularidad y gestión privada, siempre que se mantenga su uso actual, a pesar de que quedarán vinculados al destino determinado por el Plano dado que, con su aprobación, los terrenos restan ya afectados a tal destino.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público respecto de aquellos sistemas en que esta gestión sea compatible con su naturaleza y con los objetivos del PGOU.

4. Sin perjuicio del que disponga la legislación sectorial, el PGOU admite la titularidad privada en aquellos casos que determine el Plan, o cuando el sistema resulte de situaciones consolidadas con anterioridad a la aprobación de este Plan y su titularidad y objetivos sean concordantes con las determinaciones señaladas al Plan.

5. Aquello que dispone el apartado anterior no impedirá el ejercicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación y de la expropiación para la adquisición del suelo destinado a una finalidad legitimadora de la transferencia coactiva.

Artículo 206. Subzona 7.4: Sant Antoni

Se corresponde a las calificaciones establecidas por la modificación puntual número 42 del PGOU/1987 en el ámbito del casco urbano residencial de Sant Antoni, aprobado definitivamente por la Comisión Insular de Urbanismo de fecha 1 de julio de 2002, ordenanzas incorporadas al ANEXO III de las Normas y enumeradas a las Disposiciones Transitorias de este Plan.

En todo aquello no descrito en esta modificación serán de aplicación los parámetros generales de edificación aislada o edificación sobre parcela y, en general, los correspondientes a la clave 4 “casas unifamiliares aisladas en parcelas”.

El índice de intensidad de uso residencial para el mencionado sector que se identifica a los planos normativos como zona 7.4 Sant Antoni es el siguiente:

Subzona 7.4	Índice Intensidad Uso (vivienda/m2)
Parcelas 4d Sant Antoni	1/250
Parcelas 4e Sant Antoni	1/400

Las zonas verdes privadas de esta subzona (calificadas como 7j en los planos normativos de la serie 3) quedarán también reguladas por las ordenanzas para el ámbito de Sant Antoni que se adjuntan al ANEXO III».

3.-2.- Mantener las siguientes prescripciones, en la medida que el Ayuntamiento no ha dado cumplimiento a ellas en el presente Texto Refundido.

Por lo tanto en la aprobación del Texto Refundido se tienen que mantener las siguientes prescripciones o texto que proponía la prescripción:

- Prescripción 47.-Al artículo 98 “Parques urbanos (PU), jardines públicos(Jp) y plazas (PINO)” en el apartado 2, noveno párrafo, allá donde



dice “ Los parques (PU) y jardines públicos(Jp) no podrán ser a la vez espacio de acometida de servicios o acceso a nuevas parcelas o nuevos suelos urbanos” tiene que decir “El espacio plaza (PI) no podrá ser a la vez espacio de acometida de servicios o acceso a nuevas parcelas o nuevos suelos urbanos”.

- Parte de la Prescripción 105 - Se mantiene el relativo al trazado de camino de caballos y al equipamiento militar:

A los planos de la serie “1.2. Estructura general y orgánica del territorio” se tiene que:

- Allí donde corresponda modificar el trazado de camino de caballos para hacerlo coincidente con el que consta en la CUMBRE (Pla Especial Vigente).

- En el plano A3 y A4 eliminar el equipamiento militar grafiat.

- Parte de la Prescripción 106.- Se mantiene el relativo a Sierra Morena con la siguiente precisión, se a decir:

A los planos de la serie “2.1. Calificaciones en suelo rústico” se tiene que:

- Se tiene que eliminar la línea que representa la delimitación del ámbito del núcleo rural de Sierra Morena.

Parte de la Prescripción 107.- Se mantiene el relativo a Sierra Morena con la siguiente precisión, se a decir:

A los planos de la serie “2.2. Áreas de protección de riesgos” se tiene que:

- Se tiene que eliminar la línea que representa la delimitación del ámbito del núcleo rural de Sierra Morena.

Prescripción 111.- Resto pendiente dar cumplimiento a la prescripción del Servicio de Patrimonio Histórico de la CUMBRE de fecha 20.11.2011 en los siguientes apartados:

- Se tiene que mantener la protección del Molino harinero “d'en Guela” reformado por el arquitecto Claret y especificar las condiciones y por lo tanto se tiene que grafiar al plano del SUP4 e incorporar el molino en el catálogo de protección del patrimonio etnológico.

- Se tiene que completar el catálogo de patrimonio etnológico en conformidad con el informe técnico del Departamento de Patrimonio del CIM de fecha 21.11.2011.

3.-3.- Incorporar la siguiente diligencia:

Señalar mediante una diligencia en los artículos: 211 del Texto Refundido (artículo 216 en la publicación de 08.02.2012.) «Subzona.7.9 – Es Grau/ Es Murtar / Sa Mesquida; 206 del Texto Refundido (artículo 211 en la publicación de 08.02.2012) «subzona 7.4 Sant Antoni»; y 170 del Texto Refundido (artículo 175 en la publicación de 08.02.2012) «subzona turística a la cuesta sur: Canutells»; que en fecha 15.04.2011 el Pleno del Ayuntamiento de Maó, en su punto noveno, acordó dejar en suspenso la tramitación de la revisión del PGOU y adaptación al PTI, a aquellos suelos clasificados de suelo urbano en el PGOU de 1987 que aparecen incluidos en la documentación gráfica de Red Natura 2000 (Sa Mesquida, Es Canutells, Es Murtar y Sant Antoni).

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

Todo esto sin perjuicio que podáis utilizar cualquiera otro recurso que consideráis procedente en derecho.

Todo lo anterior se ajusta a la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula de la jurisdicción contenciosa administrativa, y a la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Se publica a continuación el Texto Refundido según el acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Menorca de 20 de junio de 2016, de cumplimiento de prescripciones de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Maó y adaptación al PTI (Exp. 46PGR11701)

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL De ORDENACIÓN URBANA DE MAÓ Y ADAPTACIÓN AL PTI (Exp. 46PGR11701)



TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 1. Función y ámbito de aplicación territorial del Plan general de ordenación urbana de Mahón, marco legal, abreviaturas y referencias

Artículo 2. Vigencia del PGOU

Artículo 3. Revisión del PGOU

Artículo 4. Modificación del PGOU

Artículo 5. Documentación del PGOU

Artículo 6. Carácter vinculante de las determinaciones del PGOU

Artículo 7. Interpretación de los documentos del PGOU

Artículo 8. Cédula urbanística e información urbanística

Artículo 9. Códigos de identificación

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PGOU

Artículo 10. Competencias y participación ciudadana

Artículo 11. Clasificación y subordinación jerárquica de los planes de desarrollo del PGOU

Artículo 12. Disposiciones generales de los instrumentos urbanísticos derivados del planeamiento

Artículo 13. Planes parciales (PP)

Artículo 14. Planes especiales (PE)

Artículo 15. Planes especiales de reforma interior (PERI)

Artículo 16 Estudios de detalle (ED)

Artículo 17. Proyectos de urbanización

Artículo 18. Ajuste y precisión de límites

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 19. Ejecución del planeamiento

Artículo 20. Adquisición de sistemas

Artículo 21. Sistemas de actuación

Artículo 22. Polígonos y unidades de actuación

Artículo 23. Proyectos de reparcelación y compensación

Artículo 24. Ejecución del PGOU en suelo urbano

Artículo 25. Ejecución del PGOU en suelo urbanizable programado.

Artículo 26. Ejecución del PGOU en suelo rústico

Artículo 27. Previsiones de vivienda en régimen protegido

Artículo 28. Convenios urbanísticos





CAPÍTULO IV. INTERVENCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 29. Requisitos del suelo urbano para convertirse en edificable

Artículo 30. Licencias en suelo urbano no consolidado por la urbanización y urbanizable

Artículo 31. Licencias en suelo calificado de equipamientos

Artículo 32. Licencias para el uso residencial y turístico en la tipología de vivienda unifamiliar aislada y establecimientos hoteleros.

Artículo 33. Actos sujetos a licencia

SECCIÓN SEGUNDA PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Artículo 34. Procedimiento de otorgamiento

Artículo 35. Deficiencias enmendables y no enmendables

Artículo 36. Silencio administrativo positivo

Artículo 37. Contenido de las licencias

Artículo 38. Plazos de vigencia, caducidad y prórroga de las licencias

Artículo 39. Responsabilidades y obligaciones del titular de la licencia

Artículo 40. Requisitos de las solicitudes de licencia

Artículo 41. Requisitos del proyecto técnico

SECCIÓN TERCERA CLASES DE LICENCIAS

Artículo 42. Clasificación de las licencias

Artículo 43. Licencias de obras mayores en la edificación

Artículo 44. Licencias de obras menores

Artículo 45. Otras licencias

SECCIÓN CUARTA LICENCIAS URBANÍSTICAS EN PARCELAS, EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN O DISCONFORMES

Artículo 46. Edificios en situación de fuera de ordenación

Artículo 47. Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos inadecuados con el Plan.

Artículo 48. Parcelas disconformes con el Plan

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 49. Ejercicio de las facultades de dominio

Artículo 50. Clasificación del suelo

Artículo 51. Función del suelo en la ordenación

Artículo 52. Estructura del territorio y sistemas





CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE USOS

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 53. Desarrollo normativo

Artículo 54. Clasificación de los usos generales según su función urbanística

Artículo 55. Clasificación para su adecuación, naturaleza y compatibilidad

Artículo 56. Uso predominante

Artículo 57. Usos provisionales

Artículo 58. Usos disconformes

SECCIÓN SEGUNDA REGULACIÓN ESPECÍFICA SOBRE EL USO INDUSTRIAL

Artículo 59. Clasificación

Artículo 60. Limitaciones generales al uso industrial

Artículo 61. Limitación de potencia, superficie y nivel sonoro

SECCIÓN TERCERA REGULACIÓN ESPECÍFICA SOBRE EL USO HOTELERO- TURÍSTICO

Artículo 62. Régimen de instalaciones y establecimientos turísticos en núcleos tradicionales y zonas turísticas

Artículo 63. Programación temporal del proceso de edificación y de utilización del suelo para usos residenciales y turísticos en núcleo tradicional y zonas turísticas

Artículo 64. Régimen de instalaciones y establecimientos turísticos en el medio rural

Artículo 65. Programación temporal del proceso de autorización de instalaciones y establecimientos turísticos en el medio rural

CAPÍTULO III. TIPO DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 66. Definición y clasificación

Artículo 67. Parámetros de la ordenación

Artículo 68. Desarrollo normativo por zonas

CAPÍTULO IV. PARÁMETROS TÉCNICOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

Artículo 69. Parámetros generales

Artículo 70. Parámetros relativos a la forma del espacio público

Artículo 71. Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo

Artículo 72. Parámetros relativos a la edificación

Artículo 73. Parámetros relativos a la habitabilidad

CAPÍTULO V. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN CERRADA O SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL

Artículo 74. Parámetros de edificación cerrada

CAPÍTULO VI. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN AISLADA O EDIFICACIÓN SOBRE PARCELA

Artículo 75. Parámetros de edificación aislada

CAPÍTULO VII. RÉGIMEN DEL SUBSUELO





Artículo 76. Aprovechamiento del subsuelo

Artículo 77. Subsuelo de titularidad privada

Artículo 78. Subsuelo de titularidad pública

Artículo 79. Derecho de reversión

TÍTULO TERCERO. ORDENACIÓN DE SISTEMAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 80. Régimen

Artículo 81. Clasificación

Artículo 82. Titularidad y afectación del suelo destinado a sistemas

Artículo 83. Valoración

CAPÍTULO II. SISTEMA VIARIO

Artículo 84. Definición y tipos

Artículo 85. Viario estructural y territorial (clave V1)

Artículo 86. Calles (clave V2)

Artículo 87. Caminos rurales (clave V3)

Artículo 88. Camino de Cavalls (clave Cc)

Artículo 89. Reserva del sistema viario (clave Rv)

CAPÍTULO III. SISTEMA DE ÁREAS DE APARCAMIENTO Y ESTACIONES (aA)

Artículo 90. Definición y tipo

Artículo 91. Titularidad y régimen urbanístico

Artículo 92. Condiciones de la ordenación y de edificación

CAPÍTULO IV. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (Eq)

Artículo 93. Definición, titularidad y régimen urbanístico

Artículo 94. Asignación de usos

Artículo 95. Clasificación

Artículo 96. Condiciones de ordenación y edificación

CAPÍTULO V. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (P)

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 97. Definición y tipo

SECCIÓN SEGUNDA ESPACIOS LIBRES URBANOS

Artículo 98. Parques urbanos (PU), jardines públicos (Jp) y plazas (Pl)

SECCIÓN TERCERA ESPACIOS LIBRES COMPLEMENTARIOS





Artículo 99. Protección de infraestructuras (Pr)

Artículo 100. Suelos privados de servidumbre pública (Sp)

CAPÍTULO VI. SISTEMA DE SERVICIOS TÉCNICOS (ST)

Artículo 101. Definición y tipos

Artículo 102. Condiciones de la ordenación, edificación y usos

CAPÍTULO VII. SISTEMA HIDROLÓGICO (SH)

Artículo 103. Definición

Artículo 104. Régimen

Artículo 105. Actuaciones permitidas

Artículo 106. Alteración de los cursos naturales de agua

Artículo 107. Prevención de riesgos de inundación

CAPÍTULO VIII. SISTEMA MARÍTIMO-TERRESTRE (Smt)

Artículo 108. Definición y régimen

Artículo 109. Condiciones de ordenación

CAPÍTULO IX. SISTEMA PORTUARIO (SP)

Artículo 110. Definición

Artículo 111. Régimen y usos

Artículo 112. Objetivos de la ordenación

Artículo 113. Condiciones de ordenación y edificación

CAPÍTULO X. SISTEMA AEROPORTUARIO (SA)

Artículo 114. Definición y régimen

Artículo 115. Condiciones de ordenación, edificación y uso

TÍTULO CUARTO. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 116. Calificación en zonas

CAPÍTULO II. ZONA 1: NÚCLEO ANTIGUO

Artículo 117 Definición

Artículo 118. Tipo de ordenación

Artículo 119.. Condiciones de parcelación

Artículo 120. Condiciones de edificación

Artículo 121. Tipos de intervenciones

Artículo 122. Normas específicas para la imagen de la ciudad histórica



Artículo 123. Condiciones de densidad

Artículo 124. Condiciones de uso

CAPÍTULO III. ZONA 2: CALLES DE CASAS. Casas de “trast”

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES DE LA ZONA 2

Artículo 125 Definición

Artículo 126 Tipo de ordenación

Artículo 127 Condiciones de parcelación

Artículo 128 Condiciones de edificación

Artículo 129. Edificios disconformes de alto impacto

Artículo 130.. Tipo de intervenciones

Artículo 131 Normas específicas para la imagen de la ciudad histórica

Artículo 132. Condiciones de densidad

Artículo 133. Condiciones de uso

SECCIÓN SEGUNDA SUBZONA 2.M: BAIXAMAR

Artículo 134. Definición

Artículo 135. Condiciones de ordenación

Artículo 136. Condiciones de uso

SECCIÓN TERCERA SUBZONA 2.e: SOLARES CON PROYECTO ESPECIAL

Artículo 137 Definición

Artículo 138. Tipo de ordenación

Artículo 139 Condiciones de parcelación

Artículo 140. Condiciones de edificación

Artículo 141. Transitividad

Artículo 142. Densidad

Artículo 143. Condiciones de uso

SECCIÓN CUARTA SUBZONA 2*: PARCELAS AFECTADAS A USO DE APARCAMIENTO

Artículo 144 Definición

Artículo 145. Tipo de ordenación

Artículo 146. Condiciones de parcelación

Artículo 147. Condiciones de edificación

Artículo 148. Condiciones de uso

CAPÍTULO IV. ZONA 3: MANZANA CON EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS. ENSANCHE



SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 149. Definición

Artículo 150. Tipo de ordenación

Artículo 151. Condiciones de parcelación

Artículo 152. Condiciones de edificación

Artículo 153. Tipo de intervenciones permitidas

Artículo 154. Densidad

Artículo 155. Condiciones de uso

SECCIÓN SEGUNDA SUBZONA 3.e: SOLARES CON PROYECTO ESPECIAL

Artículo 156. Definición

Artículo 157 Tipo de ordenación

Artículo 158. Condiciones de parcelación

Artículo 159. Condiciones de edificación, densidad y uso

Artículo 160. Transitividad

CAPÍTULO V. ZONA 4: CASAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN PARCELAS

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 161. Definición

Artículo 162. Tipos de ordenación

Artículo 163. Subzonas con pendiente normal (inferior al 15%)

Artículo 164. Subzona con pendientes significativas (superiores al 15%)

Artículo 165. Condiciones de parcelación

Artículo 166. Condiciones de edificación

Artículo 167. Tipo de intervenciones

Artículo 168. Transitividad

Artículo 169. Condiciones de uso

Artículo 170. Subzona turística en la costa sur: Canutells

Artículo 171. Subzona turística en la costa sur: Binidali

SECCIÓN SEGUNDA SUBZONA 4.A: UNIFAMILIARES APAREADAS

Artículo 172 Definición

Artículo 173. Tipo de ordenación

Artículo 174. Condiciones de parcelación y de edificación

SECCIÓN TERCERA SUBZONA 4.B: CASAS BIFAMILIARES





Artículo 175 Definición

Artículo 176. Tipo de ordenación

Artículo 177. Condiciones de parcelación

Artículo 178. Condiciones de edificación

Artículo 179. Condiciones de uso

CAPÍTULO VI. ZONA 5: CASAS UNIFAMILIARES EN HILERA

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES ZONA 5

Artículo 180. Definición

Artículo 181. Tipo de ordenación

Artículo 182. Subzonas

Artículo 183. Condiciones generales de parcelación

Artículo 184. Condiciones de edificación

Artículo 185. Condiciones de uso

SECCIÓN SEGUNDA SUBZONA 5.P: CASAS-PATIO

Artículo 186 Definición

Artículo 187. Tipo de ordenación

Artículo 188. Condiciones de parcelación

Artículo 189. Condiciones de edificación

Artículo 190. Condiciones de uso

CAPÍTULO VII. ZONA 6: EDIFICIOS PLURIFAMILIARES AISLADOS Y EN PARCELAS

Artículo 191. Definición

Artículo 192. Tipo de ordenación

Artículo 193. Subzonas

Artículo 194. Condiciones de parcelación

Artículo 195. Condiciones de edificación

Artículo 196. Condiciones de edificación

Artículo 197. Condiciones de densidad

Artículo 198. Condiciones de transitividad

Artículo 199. Condiciones de uso

CAPÍTULO VIII. ZONA 7: CONJUNTOS CON ORDENACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 200. Definición

Artículo 201. Tipo de ordenación



Artículo 202. Conjuntos en planeamiento derivado anterior

Artículo 203. Subzona 7.1: Gesa

Artículo 204. Subzona 7.2: Parcelas con volumetría específica

Artículo 205 Subzona 7.3: Polígono Verge de Gràcia

Artículo 206. Subzona 7.4: Sant Antoni

Artículo 207. Subzona 7.5: S'alqueria cremada

Artículo 208. Subzona 7.6: Aldea Turística de Cala Llonga

Artículo 209. Subzona 7.7: Núcleo de Sant Climent

Artículo 210. Subzona 7.8: Núcleo de Llucmaçanes

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

Artículo 212. Subzona 7.10: Binidali / Ses Tanques. Canutells

CAPÍTULO IX. ZONA 8: RECINTOS CON PATRONES DE ESTABLECIMIENTO RÚSTICOS

Artículo 213. Definición

Artículo 214. Tipos de ordenación

Artículo 215. Condiciones de parcelación

Artículo 216. Condiciones de acceso

Artículo 217. Condiciones de edificación

Artículo 218. Condiciones de densidad

Artículo 219. Condiciones de uso

CAPÍTULO X. ZONA 9: NAVES Y GRANDES ESTABLECIMIENTOS PARA LA ACTIVIDAD NO RESIDENCIAL

Artículo 220. Definición

Artículo 221. Polígono Industrial de Mahón. Poima

Artículo 222. Industria portuaria

Artículo 223. Poima IV fase

Artículo 224. Calificaciones industriales dispersas

CAPÍTULO XI. UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA)

Artículo 225 Definición y régimen

Artículo 226 Unidad de Actuación 1: Santiago. Centro cívico y administrativo

Artículo 227 Unidad de Actuación 2: Sínia d'es Cuc

Artículo 228. Unidad de Actuación 3: Acceso ciudad- Puerto por Claustro del Carme

Artículo 229. Unidad de Actuación 4: Plaza Eivissa

Artículo 230. Unidad de Actuación 5: Interior de manzana en calle Vasallo



Artículo 231. Unidad de Actuación 6: Cruce calle Sant Manuel - calle Campament

Artículo 232. Unidad de Actuación 7: Fábrica Codina

Artículo 233. Unidad de Actuación 8: Apertura de la calle Infanta

Artículo 234. Unidad de Actuación 9: Calle Sant Llorenç en Sant Climent

Artículo 235. Unidad de Actuación 10: Es Grau

CAPÍTULO XII. PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

Artículo 236. Definición y régimen

Artículo 237. PERI 1: Sa Esplanada

Artículo 238. PERI 2: Molí des Pla

Artículo 239. PERI 3: Sínia d'en Bep Frare

Artículo 240. PERI 4: Prolongación del Paseo de Santa Eulàlia

Artículo 241. PERI 6: Instalaciones militares e isla d'En Pinto

TÍTULO QUINTO. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 242. Clasificación del suelo urbanizable programado (SUP)

Artículo 243. Desarrollo de los sectores de SUP

Artículo 244. Contenido de los Planes Parciales

Artículo 245. Ejecución por polígonos

Artículo 246. Aprovechamiento medio

Artículo 247. Reservas de suelo para sistemas

Artículo 248. Cesiones obligatorias y gratuitas

Artículo 249. Reserva de suelo para vivienda sujeta a régimen de protección

Artículo 250. SUP 1: Camino de Santa María

Artículo 251. SUP 2: Santa Magdalena

Artículo 252. SUP 4: Área industrial POIMA V Fase

Artículo 253. SUP 5: Área de actividades logísticas

Artículo 254. SUP 6: Sant Climent

Artículo 255. SUP 7: Canutells

TÍTULO SEXTO. MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO

Artículo 256. Condiciones de protección ambiental

Artículo 257. Regulación de emisiones a la atmósfera

Artículo 258. Regulación de ruidos y vibraciones





Artículo 259. Regulación de la protección del medio nocturno

Artículo 260 Regulación del suministro de agua potable

Artículo 261. Regulación de aguas residuales

Artículo 262. Regulación de residuos

Artículo 263. Control del impacto ambiental resultante de las obras

Artículo 264. Infraestructuras de tratamiento de residuos

Artículo 265. Condiciones para la protección de la biodiversidad

Artículo 266. Protección del paisaje en suelo rústico

Artículo 267. Reutilización, restauración y reexplotación de canteras

Artículo 268. Instalaciones de producción de energía a partir de energías renovables

Artículo 269. Regulación para la circulación de vehículos fuera de la red viaria rodada

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 270 Definición y regulación

Artículo 271. Usos y actividades

Artículo 272. Estructura de la propiedad del suelo

Artículo 273. Condiciones de edificaciones e instalaciones en suelo rústico

Artículo 274. Actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar

Artículo 275. Edificaciones destinadas a usos agrícolas, pecuarios o forestales

Artículo 276. Edificaciones destinadas a la explotación agrícola y ganadera no profesional

Artículo 277. Rótulos publicitarios

Artículo 278. Regulación de espacios de la Red Natura 2000

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 279. Clasificación del suelo rústico

Artículo 280. Suelo rústico común

Artículo 281. Suelo rústico de especial protección

Artículo 282 Subíndice

Artículo 283. Clasificación y disposiciones de las áreas clasificadas con subíndices

SECCIÓN SEGUNDA NORMAS PARTICULARES PARA SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 284 Áreas de Transición (AT)

Artículo 285. Áreas de Interés Agrario (AIA)



Artículo 286. Suelo Rústico de Régimen General (SRG)

Artículo 287. Núcleo Rural: Serra Morena (NR)

Artículo 288. Núcleo Rural: Camí de Baix (NR)

Artículo 289. Núcleo Rural: Camí de na Ferranda (NR)

Artículo 290. Huertos de ocio: Talatí de Baix (HO)

SECCIÓN TERCERA NORMAS PARTICULARES PARA SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 291. Parque Natural de s'Albufera des Grau, isla d'en Colom y Cap de Favaritx

Artículo 292. Áreas de Alto Nivel de Protección (AANNP)

Artículo 293. Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI)

Artículo 294. Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP)

Artículo 295. Áreas Naturales de Interés Territorial (ANIT)

Artículo 296. Áreas de Interés Paisajístico (AIP)

Artículo 297. Áreas de Prevención de Riesgos (APR)

Artículo 298. Áreas de Protección Territorial (APT)

CAPÍTULO III. PLANES ESPECIALES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 299. Clasificación de los Planes especiales en suelo rústico

Artículo 300. Contenido de los Planes especiales

Artículo 301. PE 1: Equipamiento y servicios en la Circunvalación

Artículo 302. PE 2: Equipamiento y servicios en la variante de la carretera de Sant Lluís

Artículo 303. PE 3: Equipamiento y servicios en Bintaufa I

Artículo 304. PE 4: Entorno de La Salle

Artículo 305. PE 5: De protección del Cuadrante de Llucmaçanes

Artículo 306. PE 6: Illa del Rei

Artículo 307. PE 7: La Mola

TÍTULO OCTAVO. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 308. Catálogo de protección del patrimonio histórico

CAPÍTULO II. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 309. Patrimonio arquitectónico

CAPÍTULO III. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 310. Definición del patrimonio arqueológico

Artículo 311. Regulación





CAPÍTULO IV. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO

Artículo 312. Definición del patrimonio etnológico

Artículo 313. Regulación

CAPÍTULO V. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO

Artículo 314. Definición del patrimonio paleontológico y regulación

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. La Comisión de Arquitectura de la Ciudad

SEGUNDA. Ordenanzas

TERCERA. Protocolo para proyectos urbanos

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Planeamiento anterior

SEGUNDA. Vía orbital

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL

ANEXO I: MATRIZ DE USOS EN SUELO RÚSTICO Y DEFINICIONES DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS EN LA MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

ANEXO II: BIENES DE INTERÉS CULTURAL

ANEXO III: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y/O EQUIDISTRIBUCIÓN APROBADOS DEFINITIVAMENTE QUE NO QUEDAN DEROGADOS

ANEXO IV: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 1. Función y ámbito de aplicación territorial del Plan general de ordenación urbana de Mahón, marco legal, abreviaturas y referencias

1. El objeto de este Plan general de ordenación urbana es la ordenación urbanística integral del territorio municipal de Mahón.
2. El Plan general ha sido redactado de acuerdo con el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo; con el Real decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana (en adelante LS/76), la Ley 6/99, de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias (en adelante DOT) y sus modificaciones; y con el Plan territorial insular de Menorca (en adelante PTI) y su modificación de 26.6.2006; y con el resto de normativa estatal o autonómica de aplicación.
3. Asimismo, serán de aplicación todas las disposiciones vigentes y, en especial, las de carácter sectorial.

En todo caso, siempre deberá tenerse en cuenta la norma sectorial de cada materia; or lo tanto, las actuaciones del Ayuntamiento de Mahón se entienden sin perjuicio de las competencias de otras administraciones concurrentes en la materia.

4. Además de los códigos de identificación que figuran en los diversos documentos de este Plan, también se utilizan de manera más frecuente las siguientes abreviaturas y referencias:



INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO:

Territorial:

DOT Directrices de ordenación territorial

PTI Plan territorial insular de Menorca

PDS Plan director sectorial

Urbanístico:

PGOU Plan general de ordenación urbana

PE Planes especiales

PERI Planes especiales de reforma interior

PP/PPO Planes parciales de ordenación urbana

ED Estudios de detalle

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

SU Suelo urbano

SUP Suelo urbanizable delimitado (programado)

SR Suelo rústico

LEGISLACIÓN APLICABLE:

TRLS/2008 Texto refundido de la Ley del suelo, Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio

LS/76 Ley del suelo, Texto refundido de 9 de abril de 1976

RPU Reglamento de planeamiento, Real decreto 2159/1978, de 23 de junio

RGU Reglamento de gestión urbanística, Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto

LDU Ley de disciplina urbanística de las Islas Baleares, 10/1990, de 23 de

octubre

LSR Ley de suelo rústico de las Islas Baleares, 6/1997, de 8 de julio.

LMRL Ley municipal y de régimen local de las Islas Baleares, 20/2006, de 15 de diciembre.

Normas Normas urbanísticas del PGOU de Mahón

5. A efectos de este Plan se consideran núcleos tradicionales las tramas urbanas caracterizadas por el predominio de uso residencial que se relacionan y que aparecen delimitadas en las determinaciones gráficas de este Plan:

- Mahón
- Sant Climent
- Llucmaçanes
- Es Murtar
- Sa Mesquida
- Es Grau
- Binixíquer
- Cala Llonga
- Sant Antoni





6. A efectos de este Plan se consideran zonas turísticas los ámbitos litorales de es Canutells y Binidali que aparecen delimitados en las determinaciones gráficas de este Plan.

Artículo 2. Vigencia del PGOU

Este Plan entrará en vigor cuando se haya publicado completamente el texto de las normas en el Boletín Oficial de las Illes Balears y haya transcurrido el plazo de 15 días hábiles previsto en el artículo 65.2 de la LRBRL.

Su vigencia será indefinida mientras no se revise, sin perjuicio de las modificaciones que puedan tramitarse con la finalidad de llevar a cabo las adaptaciones a la realidad social que resulten necesarias y por la entrada en vigor de normativa de carácter vinculante.

Artículo 3. Revisión del PGOU

1. Son circunstancias que justifican la revisión del PGOU la adopción de nuevos criterios con respecto a la estructura general y orgánica del territorio o con respecto a la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial diferente o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente en la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2. En especial, y además del supuesto citado anteriormente, justificará la revisión del PGOU, previo estudio correspondiente, alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando se hayan cumplido 12 años de vigencia.
- Mayores exigencias de suelo para equipamientos comunitarios o espacios libres como consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.
- La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, vivienda, usos o intensidad de ocupación que impliquen una reconsideración de la estructura territorial y modelo del territorio o de la clasificación del suelo.
- La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas con respecto a factores básicos del planeamiento.
- La concurrencia de los supuestos que por disposición legal o reglamentaria impliquen la revisión.

3. El Ayuntamiento revisará cada cuatro años el programa de actuación contenido en el Plan general de acuerdo con las determinaciones del artículo 158 del RPU.

Artículo 4. Modificación del PGOU

1. La alteración de cualquiera de los elementos del PGOU no incluidos en el concepto de revisión se considerará modificación del Plan y se ajustará a lo que establezca la legislación urbanística vigente en el momento de la modificación, así como a las disposiciones sectoriales y concordantes, y a lo previsto en estas Normas.

2. La modificación de cualesquiera de los elementos del Plan queda sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación.

3. Sólo se podrá modificar el PGOU cuando no se alteren sustancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física, de forma que no sea necesaria una revisión del PGOU.

4. Toda modificación deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la LS/76, y al resto de normativa de aplicación, y deberá fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente del mantenimiento de los estándares del PGOU con respecto a equipamientos y espacios libres. Las propuestas de modificación deberán contar, como mínimo, el grado de precisión del PGOU y deberán de razonar y justificar la necesidad de la iniciativa, así como la oportunidad y conveniencia en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

5. Si la modificación comporta un incremento del techo edificable, deberán incrementarse los espacios libres en la medida que lo requiera el aumento de la densidad, de acuerdo con el artículo 49 de la LS/76 i 161 del RPU.

Artículo 5. Documentación del PGOU

La documentación de este Plan se ajusta a lo que dispone el artículo 12 de la LS/76 y el artículo 37 del RPU y el resto de disposiciones reglamentarias y es la siguiente:

- Memoria
- Planos de información

i 1.1 ESTABLECIMIENTOS URBANOS en la demarcación levante de Menorca 1:25.000

i 1.2 LA EDIFICACIÓN ENTRE 1980 Y 2004 en los núcleos urbanos 1:10.000



i 1.3 INCREMENTO DE SUELO URBANO ENTRE 1980 Y 2004 en la ciudad de Mahón	1:20.000
i 1.4 ALTURA DE LOS EDIFICIOS en los núcleos urbanos	1:5.000
i 1.5 DENSIDAD NETA en la ciudad de Mahón	1:5.000
i 1.6 DENSIDAD BRUTA POR ÁREAS en la ciudad de Mahón	1:10.000
i 2.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS en la ciudad de Mahón	1:5.000
i 2.2 EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES en los núcleos urbanos del término municipal	1:5.000
i 2.3 RED DE SUMINISTRO DE AGUA en la ciudad de Mahón y proyectos en curso	1:20.000
i 2.4 RED DE SANEAMIENTO en la ciudad de Mahón y proyectos en curso	1:10.000
I 2.5 PERÍMETRO DE PROTECCIÓN DE LOS POZOS DE SUMINISTRO URBANO	1:55.000
i 2.6 ESTUDIO ACÚSTICO	1:20.000
i 2.7 CANTERAS DEL MUNICIPIO DE MAHÓN	1:55.000
i 2.8 SERVIDUMBRES DEL PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO	S/E.
i 3.1 VIVIENDA Y GARAJE EN PLANTA BAJA en la ciudad de Mahón	1:5.000
i 3.2 COMERCIAL Y TERCARIO EN PLANTA BAJA en la ciudad de Mahón	1:5.000
i 3.3 SUELO Y EDIFICIOS NO RESIDENCIALES en la ciudad de Mahón	1:5.000
i 3.4 VIALIDAD en la ciudad de Mahón	1:10.000
i 3.5 APARCAMIENTO PÚBLICO en Mahón	1:5.000
i 3.6 APARCAMIENTO PARTICULAR en Mahón	1:5.000
i 4.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO en la demarcación levante de Menorca	1:20.000
I 4.2 TEXTO REFUNDIDO DE LAS CALIFICACIONES URBANAS VIGENTES	1:5.000
i 4.3 SA PUNTA	1:2.500
i 4.4 SÍNIA MORERA	1:2.500
i 4.5 SÍNIA D'ES MURET	1:2.500
i 4.6 COLARSEGA 1	1:3.000
i 5.1 INTERPRETACIÓN DE LA CIUDAD DE MAHÓN	1:5.000
i 5.2 INTERPRETACIÓN DE LA CIUDAD DE MAHÓN	1:5.000
i 6.1 MAHÓN Y SU TERRITORIO. RELIEVE	1:50.000
i 6.2 MAHÓN Y SU TERRITORIO. ALTIMETRÍA	1:50.000
i 6.3 MAHÓN Y SU TERRITORIO. ORTOFOTO	1:50.000
i 6.4 MAHÓN Y SU TERRITORIO. GEOLOGÍA	1:50.000
i 6.5 MAHÓN Y SU TERRITORIO. PAISAJE VEGETAL	1:50.000
i 6.6 MAHÓN Y SU TERRITORIO. USOS DEL SUELO	1:50.000
i 6.7 MAHÓN Y SU TERRITORIO. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	1:50.000
i 6.8 MAHÓN Y SU TERRITORIO. PATRIMONIO EN EL TERRITORIO	1:50.000
i 6.9 DINÁMICAS DE PAISAJE. VALORES DE PAISAJE	1:50.000
i 6.10 DINÁMICAS DE PAISAJE. FRAGILIDADES. IMPACTOS Y RIESGOS	1:50.000
i 6.11 DINÁMICAS DE PAISAJE. ALTA EXPOSICIÓN VISUAL DESDE LA RED DE CARRETERAS	1:50.000
i 6.12 DINÁMICAS DE PAISAJE. ZONAS PROTEGIDAS	1:50.000
i 6.13 DINÁMICAS DE PAISAJE. BIENES DE INTERÉS CULTURAL	1:50.000
i 6.14 DINÁMICAS DE PAISAJE. PAISAJE AGRÍCOLA	1:50.000
i 6.15 GESTIÓN APROPIADA DEL PAISAJE. EXPLICACIÓN DEL PTI	1:50.000

1. Planos normativos

1.1	RÉGIMEN DE SUELO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1:25.000
1.2	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO	1: 5.000
2.1	CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO	1: 5.000
2.2	ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS	1: 5.000
2.3	RED NATURA 2000	1: 25.000





3.	CALIFICACIONES EN SUELO URBANO	1: 1.000
4.	UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO	
UA 1.	SANTIAGO. CENTRO CÍVICO Y ADMINISTRATIVO	1:2.000
UA 2.	SÍNIA DES CUC	1:1.000
UA 3.	MIRADOR CLAUSTRO DEL CARME	1:1.000
UA 4.	PLAZA IBIZA	1:1.000
UA 5.	INTERIOR DE MANZANA EN CALLE VASSALLO	1:1.000
UA 6.	SAN MANUEL ESQUINA CAMPAMENT	1:1.000
UA 7.	FÁBRICA CODINA	1:1.000
UA 8.	APERTURA DE LA CALLE INFANTA	1:1.000
UA 9.	CALLE SANT LLORENÇ EN SANT CLIMENT	1:1.000
UA 10	ES GRAU	1:2.000
5.	PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO	
PERI 1	S' ESPLANADA	1:3.000
PERI 2	MOLÍ D'ES PLA	1:1.000
PERI 3	SÍNIA BEP FRARE	1:2.000
PERI 4	PROLONGACIÓN DEL PASEO DE SANTA EULALIA	1:2.000
PERI 6	INSTALACIONES MILITARES E ISLA D'EN PINTO	1:3.000
6.	PLANEAMIENTO DERIVADO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
SUP 1.	CAMINOS DE SANTA MARÍA	1:3.000
SUP 2.	SANTA MAGDALENA	1:3.000
SUP 4.	ÁREA INDUSTRIAL POIMA V	1:5.000
SUP 5.	ÁREA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS	1:5.000
SUP 6.	SANT CLIMENT	1:3.000
SUP 7.	ES CANUTELLS	1:5.000
7.	PLANEAMIENTO DERIVADO EN SUELO RÚSTICO	
PE 1	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN LA CIRCUNVALACIÓN	1:2.000
PE 2	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN LA VARIANTE DE LA CARRETERA DE SANT LLUÍS	1:5.000
PE 3	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN BINITAUFÀ 1	1:5.000
PE 4	ENTORNO DE LA SALLE	1:4.000
PE 5	DE PROTECCIÓN DEL CUADRANTE DE LLUCMAÇANES	1:10.000
PE 6	ILLA DEL REI	1:2.000
PE 7	LA MOLA	1:10.000
8.	SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO	
8.1	SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO	1:5.000
8.2	SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO: SANT ANTONI - SANT CLIMENT- LLUCMAÇANES	1:2.000
8.3	SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO: CALA LLONGA	1:2.000
8.4	SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO: SA MESQUIDA- ES MURTAR- CANUTELLS- BINIDALI	1:2.000
8.5	SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO: ES GRAU- BINIXIQUER	1:2.000
9. 1	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE DEL MUNICIPIO DE MAHÓN	
	MAPA GUIA GENERAL	1:50.000
Hoja 1/3	MAHÓN Y LLUCMAÇANES	1:5.000
Hoja 2/3	BINIDALI, BINIXICA, ES CANUTELLS Y SANT CLIMENT	1:5.000
Hoja 3/3	ES GRAU Y CALA LLONGA	1:5.000
9. 2	RED DE SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MAHÓN	
	MAPA GUIA GENERAL	1:50.000
Hoja 1/3	MAHÓN Y LLUCMAÇANES	1:5.000
Hoja 2/3	SANT CLIMENT, BINIDALI Y CANUTELLS	1:5.000
Hoja 3/3	ES GRAU	1:5.000

**9.3 RED DE ENERGIA ELÈCTRICA DEL MUNICIPIO DE MAHON**

MAPA GUIA GENERAL	1:25.000
MAÓ Y LLUCMAÇANES	1:5.000
NUCLIS DEL NORD	1:5.000
BINIDALÍ, BINIXICA, ES CANUTELLLS Y SANT CLIMENT	1:5.000
ES GRAU	1:5.000

10. CONJUNTOS CON PLANEAMIENTO DERIVADO ANTERIOR

10A	NUCLI RESIDENCIAL DE SANT ANTONI	
	CUARTERONES DE LA CIUDAD. CALIFICACIONES DEL SÒL URBÀ. (4, 5, 6, 7, 9)	1:1.000
10A.1	PARCELACIÓN RECONOCIDA 1	1:1.000
10A.2	PARCELACIÓN RECONOCIDA 2	1:1.000
10A.3	PLANTA GRAL. DE PERFILES TRANSVERSALES	1:2.000
10A.4	PERFILES TRANSEVRSALES 1	1:500
10A.5	PERFILES TRANSVERSALES 2	1:500
10A.6	PERFILES TRANSVERSALES 3	1:500
10A.7	SECCIÓN TIPO A, B, C, D, E, F	1:200
10B	PASSEIG DE CIRCUMVAL·LACIÓ Y SÍNIA COSTABELLA	
	CUARTERONES DE LA CIUDAD. CUALIFICACIONES DEL SUELO URBANO. (15, 22, 23, 24)	1:1.000
10B.1	SECCIÓN TIPO	s/e
10C	JARDINS DE MALBÚGER (SECTOR UP2)	
	CUARTERONES DE LA CIUDAD. CALIFICACIONES DEL SUELO URBANO. (21, 22, 25, 26)	1:1.000
10C.1	NORMATIVA DE EDIFICACIÓN	s/e
10D	POIMA I, II, i III	
	CUARTERONES DE LA CIUDAD. CALIFICACIONES DEL SUELO URBANO. (12, 13, 14, 19, 20)	1:1.000
10E	POIMA IV	
	CUARTERONES DE LA CIUDAD. CALIFICACIONES DEL SUELO URBANO. (11, 12, 18, 19)	1:1.000
10E.1	ALINEACIÓN Y RETRANQUEOS	1:2.500
10E.2	ALINEACIÓN Y RETRANQUEO – SECCIÓ 1	1:400
10E.3	ALINEACIÓN Y RETRANQUEO – SECCIÓ 2	1:400
10E.4	RED DE SANEAMIENTO	1:2.500
10E.5	RED DE AGUA	1:2.500
10E.6	RED BAJA TENSIÓN	1:2.500
10E.7	RED TELEFONIA	1:2.500

1. Normas urbanísticas
2. Programa de actuación
3. Estudio económico y financiero

Artículo 6. Carácter vinculante de las determinaciones del PGOU

Las determinaciones del PGOU vinculan a la Administración, a los organismos públicos o privados y a los particulares, de modo que cualquier intervención sobre el territorio municipal, de carácter provisional o definitivo, deberá ajustarse a estas Normas, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente. Todo ello sin menoscabo de las competencias de las otras administraciones con competencias concurrentes o institucionales, aunque con la limitación de no vulnerar la autonomía municipal recogida en el artículo 140 de la Constitución.

Artículo 7. Interpretación de los documentos del PGOU

1. La interpretación de los documentos del Plan corresponde al Ayuntamiento de Mahón, en el marco de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las competencias del organismo competente del Consell Insular de Menorca y de la jurisdicción de los tribunales.
2. Las determinaciones del Plan se interpretarán de acuerdo con los criterios establecidos en el capítulo II del título preliminar del Código Civil, a partir del sentido de los vocablos y representaciones gráficas, teniendo en cuenta la unidad y coherencia de los mismos entre sí como integrantes del Plan, y sujetos a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

3. En la interpretación de los planos y representaciones gráficas prevalecen:

- a. En materia de clasificación del suelo, las determinaciones expresadas en el plano de clasificación del suelo.
- b. En materia de calificación del suelo y zonificación, así como en la precisión de límites, las determinaciones de los planos de régimen normativo del suelo urbano y suelo rústico.

4. Las Normas prevalecen sobre el resto de documentos del Plan y se interpretarán de acuerdo con su contenido y con las finalidades y objetivos del PGOU expresados en la Memoria. Las dudas sobre la interpretación del planeamiento urbanístico producidas por imprecisiones o contradicciones entre documentos de igual rango normativo, se resolverán siguiendo los criterios de menor edificabilidad, de mayor dotación para espacios públicos y de mayor protección ambiental y aplicando el principio general de interpretación integrada de las Normas.

5. En el supuesto que se presente un conflicto irreductible entre la documentación imperativa del planeamiento urbanístico -que no pudiera resolverse siguiendo los criterios generales determinados por el ordenamiento jurídico- prevalece lo establecido por la documentación escrita, con la excepción de que el conflicto se refiera a cuantificación de superficies de suelo, en cuyo caso debe considerarse la superficie real.

6. En el supuesto que diversas normas o medidas restrictivas o protectoras -tanto las derivadas de la legislación sectorial o de sus instrumentos específicos de planeamiento como las de carácter urbanístico- concurren en un mismo sector o ámbito y comporten diferentes grados de preservación, se deberá ponderar el interés público que deba prevalecer y buscar la utilización más racional posible del territorio. En cualquier caso, se aplicará la normativa que resulte más restrictiva en relación a la protección del territorio.

Artículo 8. Cédula urbanística e información urbanística

1. El Ayuntamiento podrá crear, mediante la ordenanza correspondiente, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Este documento, que deberá mantenerse debidamente actualizado, se llama “cédula urbanística de terreno o de edificio”, según el carácter de la finca a la que se refiera.

2. Cualquier persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio. A estos efectos, los particulares tienen derecho a pedir al Ayuntamiento la información sobre el aprovechamiento urbanístico de una finca concreta y referida al planeamiento general y derivado.

El Ayuntamiento resolverá la solicitud de información, en el caso que existan cédulas urbanísticas actualizadas, mediante la remisión al interesado de la correspondiente cédula; en caso contrario, expedirá certificado de estos informes, que serán emitidos en los términos que proceda de acuerdo con la legislación de régimen local.

3. La cédula urbanística y -si no existe ordenanza municipal- la información urbanística se solicitarán mediante instancia o modelo administrativo, en el que conste la información y documentación siguiente:

- Datos personales de la persona solicitante.
- Emplazamiento y superficie de la finca
- Descripción detallada de la finca (lindes y construcciones existentes)
- Plano del emplazamiento a escala 1:5.000 (suelo rústico) o 1:1.000 (suelo urbanizable o urbano), donde se pueda identificar el entorno de la finca.

4. La cédula urbanística no podrá ser invocada cuando la finca esté afectada por normativa sectorial; prevalecerá ésta sobre el contenido del certificado.

5. La documentación que se facilite a los particulares, incluida la de los expedientes de obras, sólo podrá utilizarse con finalidades urbanísticas; será responsabilidad del peticionario el uso que se haga de los datos a los que se tenga acceso. En especial, se velará por el cumplimiento de la legislación referente a la protección de datos y a la propiedad intelectual.

Artículo 9. Códigos de identificación

Para las finalidades prevista en el PGOU, el código de identificación en los planos son los siguientes:

1. SISTEMAS

V VIARI- VIARIO

V1 Viario estructural y territorial

V2 Calles



V3 Caminos rurales

Cc Camí de Cavalls

aA ÁREAS DE APARCAMIENTO Y ESTACIONES

Eq EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Eq.Ed Educativo

Eq.S+Ss Sanitario y de servicios sociales

Eq.Es Deportivo

Eq.C+C+A Cívico, cultural y administrativo

Eq.Sc Seguridad civil

Eq.CT Cementerio y tanatorios

Eq.Mt Militar y de defensa

Eq.Cm Comercial

Eq.alt Genérico o polivalente

ST SERVICIOS TÉCNICOS

ST.Abd Suministro de agua y distribución

ST.S+D Saneamiento y depuración

ST.ptdE Producción de energía, transformación, almacenamiento y distribución

ST.tC Telecomunicaciones

ST.Tr Plantas de tratamiento de alimentos (matadero) y de residuos no peligrosos(vertedero, desecherías, plantas de gestión de voluminosos, etc.)

ST.alt Otros (o áreas de reserva)

P ESPACIOS LIBRES

1.Espacios libres urbanos

PU Parques urbanos

Jp Jardines públicos

Pl Plazas

2. Espacios libres complementarios

Pr Franjas de protección de infraestructuras

Sp Suelos privados de servidumbre pública

SH SISTEMA HIDROLÓGICO

Smt SISTEMA MARÍTIMO-TERRESTRE

SA SISTEMA AEROPORTUARIO

SP SISTEMA PORTUARIO





IS ÀREA PARA USOS DE INTERÉS SOCIAL

2. ZONAS EN SUELO URBANO

1 NÚCLEO ANTIGUO

2 CALLES DE CASAS. CASAS DE “TRAST”

2.e Solares con proyecto especial

2* Afectadas a uso de aparcamiento

2.M Baixamar

3 MANZANAS DE EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS. ENSANCHE

3.e Solares con proyecto especial

4 CASAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN PARCELAS

4.A Unifamiliares apareadas

4.B Casas bifamiliares

5 CASAS UNIFAMILIARES EN HILERA

5.P Casas- patio

6 EDIFICIOS PLURIFAMILIARES, AISLADOS Y EN PARCELAS

7 CONJUNTOS CON ORDENACIONES ESPECÍFICAS

8 RECINTOS CON PATRONES DE ESTABLECIMIENTO RÚSTICOS

9 NAVES Y GRANDES ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDAD NO RESIDENCIAL

3. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

UA 1. CENTRO CÍVICO Y ADMINISTRATIVO

UA 2. SÍNIA D'ES CUC

UA 3. MIRADOR CLAUSTRO DEL CARME

UA 4. PLAZA EIVISSA

UA 5. INTERIOR DE MANZANA EN CALLE VASSALLO

UA 6. SANT MANUEL ESQUINA CAMPAMENT

UA 7. FÁBRICA CODINA

UA 8. APERTURA DE LA CALLE INFANTA

UA 9. CALLE SANT LLORENÇ EN SANT CLIMENT

UA 10. ES GRAU

4. PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO

PERI 1: S'ESPLANADA

PERI 2: MOLÍ D'ES PLA



PERI 3: SÍNIA BEP FRARE

PERI 4: PROLONGACIÓN DEL PASEO DE SANTA EULÀLIA

PERI 6: INSTALACIONES MILITARES E ISLA D'EN PINTO

5. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SUP 1. CAMINO DE SANTA MARÍA

SUP 2. SANTA MAGDALENA

SUP 4. ÁREA INDUSTRIAL POIMA V

SUP 5. ÁREA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS

SUP 6. SANT CLIMENT

SUP 7. ES CANUTELLS

6. CALIFICACIONES EN SUELO RÚSTICO

1. SUELO RÚSTICO COMÚN

- ÁREAS DE TRANSICIÓN (AT)
- ÁREAS DE INTERÉS AGRARIO (AIA)
- SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)
- NÚCLEO RURAL (NR)
- HUERTOS PARA EL OCIO (HO)

2. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

- PARQUE NATURAL DE S'ALBUFERA DES GRAU, ISLA D'EN COLOM Y CAP DE FAVÀRITX.
- ÁREAS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP)
- ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (ANEI)
- ÁREAS RURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (ARIP)
- ÁREAS NATURALES DE INTERÉS TERRITORIAL (ANIT)
- ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (AIP)
- ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (APR)
- ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)

7. PLANES ESPECIALES EN SUELO RÚSTICO

PE 1 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN LA CIRCUNVALACIÓN

PE 2 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN LA VARIANTE DE LA CARRETERA DE SANT LLUÍS

PE 3 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS EN BINITAUFA 1

PE 4 ENTORN DE LA SALLE- ENTORNO DE LA SALLE

PE 5 PROTECCIÓN DEL CUADRANTE DE LLUCMAÇANES

PE 6 ILLA DEL REI

PE 7 LA MOLA

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PGOU

Artículo 10. Competencias y participación ciudadana

1. El desarrollo del PGOU corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de la iniciativa privada establecida por la legislación y de acuerdo con el Plan.



2. Para la formulación y elaboración de los instrumentos que desarrollen el PGOU, el Ayuntamiento fomentará la participación ciudadana y la de los titulares de derechos dominicales. Con esta finalidad, facilitará a las asociaciones y particulares la colaboración administrativa, informativa y técnica necesaria para llevar a cabo estos objetivos. A fin de facilitar la colaboración ciudadana, así como la gestión y tramitación del planeamiento, se podrán subscribir convenios de preparación de planeamiento, gestión y ejecución del mismo, en el marco de la legislación urbanística, de acuerdo con el artículo 88 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo.

3. Corresponde al resto de administraciones públicas el desarrollo de las infraestructuras y equipamientos de su competencia programados en el PGOU.

4. Corresponde a los particulares la gestión de las actuaciones privadas previstas por el PGOU en suelos de titularidad privada, sin perjuicio que el Ayuntamiento -a solicitud de los mismos- colabore o, en su caso, sustituya subsidiariamente la iniciativa privada por incumplimiento de los plazos previstos para su ejecución, o porque sea de interés municipal llevar a cabo la actuación.

5. Las actuaciones públicas y privadas previstas en el PGOU se desarrollarán en los plazos establecidos en cada ficha o fijados en la normativa, de acuerdo con el orden de prioridades que, dentro de los límites temporales prefijados y por razones de oportunidad y conveniencia, aconseje la política urbanística del municipio.

Artículo 11. Clasificación y subordinación jerárquica de los planes de desarrollo del PGOU

1. El principio de jerarquía normativa informa y ordena las relaciones entre los diferentes instrumentos urbanísticos de planeamiento derivado y de gestión, en relación con las determinaciones de este PGOU y lo regulado por la ley urbanística aplicable.

2. Los planes derivados deben ser coherentes con las determinaciones de este Plan. Aquellos que se elaboren como desarrollo de sus previsiones deberán respetar íntegramente sus determinaciones y previsiones, según la clasificación del suelo y el régimen urbanístico aplicable.

3. Por el principio de jerarquía normativa ningún instrumento de planeamiento inferior podrá modificar los superiores, salvo lo previsto en el art. 18 de estas Normas.

4. Quedan recogidas en el presente PGOU algunas determinaciones que, por no ser incompatibles con el nuevo régimen fijado por el Plan, provienen de antiguos instrumentos urbanísticos que han sido ejecutados prácticamente en su totalidad o que están ejecutadas más del 50%. No obstante, les será de aplicación, además de las determinaciones de este Plan, lo establecido por la legislación urbanística vigente y, en su caso, la sectorial.

Artículo 12. Disposiciones generales de los instrumentos urbanísticos derivados del planeamiento

1. Para la consecución de los objetivos indicados en el PGOU y para su desarrollo se tramitarán PP, PE, PERI y ED.

2. Los planes urbanísticos derivados de iniciativa privada, sin perjuicio de lo que dispone la legislación urbanística vigente, deben contener documentación específica referida a:

- a) La estructura de la propiedad del suelo afectado.
- b) La viabilidad económica de la promoción.
- c) Los compromisos que se adquieren.
- d) Las garantías de cumplimiento de las obligaciones contraídas.

3. Estos planes urbanísticos se ajustarán a las mismas reglas, competencias y procedimientos establecidos en la legislación urbanística, con las peculiaridades siguientes:

- a. Si afecta a varios municipios, se presentarán, una vez redactados por sus promotores, al órgano competente del Consell Insular de Menorca, que será el competente para la aprobación inicial y provisional.
- b. Se citará personalmente a los propietarios de los terrenos comprendidos en el Plan para la información pública
- c. El acto de aprobación, provisional y/o definitiva, podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean convenientes. En todo caso, la eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la presentación de garantía a la que se refiere el





artículo 46 del RPU, y los artículos 13 a 19 de la Ley 10/1990 de Disciplina Urbanística, ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante el órgano competente del Consell Insular de Menorca, en el plazo de un mes desde el requerimiento al promotor. Para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva será necesario que se haya presentado dicha garantía.

d. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará personalmente a todos los propietarios afectados.

4. La aprobación de los planes urbanísticos habilita al Ayuntamiento de Mahón o a la Administración competente para la ejecución de las obras y las instalaciones correspondientes, sin perjuicio de la exigibilidad de las licencias y autorizaciones administrativas que sean preceptivas y sin perjuicio de lo que establece la legislación sectorial. Los planes urbanísticos contienen las determinaciones que exigen el planeamiento territorial o urbanístico correspondiente o, a falta de éste, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, los planos, las normas y los catálogos que procedan.

5. Todos los instrumentos de planeamiento urbanístico derivado han de tener en cuenta las determinaciones finales que se detallan en el documento de Memoria Ambiental integrado en este PGOU.

Artículo 13. Planes parciales (PP)

1. Para el desarrollo del PGOU en suelo urbanizable se tramitarán PP.

2. Los PP deberán contener todas las determinaciones pertinentes para la ordenación urbanística detallada del sector que abarcan de acuerdo con el régimen del suelo urbanizable, con las determinaciones establecidas en la legislación urbanística y fijadas de forma específica por este PGOU para cada sector.

3. El contenido y la documentación de los PP serán los previstos en la legislación urbanística (fundamentalmente artículo 45 y siguientes del RPU) y en aquello que determina el PGOU en el Título V relativo al suelo urbanizable delimitado.

4. Los PP de iniciativa privada, además, incluirán las determinaciones del artículo 12 de estas Normas.

Artículo 14. Planes especiales (PE)

1. Los PE se ceñirán a las disposiciones que la normativa urbanística establezca para cada tipo de plan.

2. Los PE se redactarán en relación con alguno de los objetivos previstos en el artículo 17 y siguientes del LS/76 y el artículo 76 del RPU e incluirán las determinaciones y la documentación establecida en el artículo 77 del RPU según el tipo de plan.

3. Los PE de iniciativa privada, además, se tramitarán de acuerdo con el artículo 12 de estas Normas.

Artículo 15. Planes especiales de reforma interior (PERI)

1. El Ayuntamiento promoverá las operaciones de reforma interior previstas en el PGOU y aquellas que no lo estén pero que sean autorizables por el artículo 23 del LS/76 cuando la dinámica del proceso urbano lo requiera.

2. Los PERI se tramitarán de acuerdo con el artículo 23 del LS/76 en relación con el artículo 13 de la misma Ley. Los de iniciativa privada deberán respetar lo dispuesto en el artículo 12 de las Normas.

3. Cuando se trate de PERI no previstos en el Plan, se mantendrán las condiciones de edificabilidad y uso de cada zona.

Artículo 16. Estudios de detalle (ED)

1. Se podrán redactar cuando sea necesario completar o, si se da el caso, adaptar determinaciones establecidas en este Plan, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 del LS/76.

2. A efectos de lo dispuesto en el artículo 14.3 del LS/76 y los artículos 65 y 66 del RPU se entenderán como determinaciones fundamentales de este PGOU aquellas que regulen el tipo de ordenación, uso, ocupación, altura máxima de cada zona, volúmenes edificables máximos y densidad de población.

3. Los ED de iniciativa privada, además, se tramitarán de acuerdo con las determinaciones del artículo 12 de las Normas.

Artículo 17. Proyectos de urbanización

Para la ejecución de las obras previstas en los planes urbanísticos será precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, salvo los casos en que el suelo ya estuviese urbanizado.

Artículo 18. Ajuste y precisión de límites

1. Los límites de las zonas, sectores, unidades de actuación, polígonos de actuación o sistemas podrán ajustarse o precisarse mediante los planes derivados (PP, PE y PERI) sin necesidad de modificar el PGOU.
2. Las causas que pueden justificar el ajuste o precisión son entre otras las siguientes:
 - La existencia de alineaciones oficiales o límites de edificación consolidados.
 - Las características topográficas y geográficas del terreno.
 - Los límites de propiedad rústica y urbana.
3. La superficie de las áreas delimitadas por el PGOU no podrá alterarse en más o en menos de un 5%, a excepción de los sistemas generales, en los cuales se establece un margen del 8%.
4. Estas reglas se aplicarán también a los trabajos planimétricos de cambio de escala.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**Artículo 19. Ejecución del planeamiento**

1. La ejecución del PGOU y de los planes que en su desarrollo se aprueben corresponde al Ayuntamiento de Mahón, que es la Administración actuante, sin perjuicio de la iniciativa privada en los términos establecidos por el LS/1976.
2. La ejecución de los sistemas urbanísticos se puede llevar a cabo directamente en aquellos casos en los que este Plan detalle suficientemente las previsiones. En otros casos, se deberá aprobar un PE o el instrumento urbanístico adecuado.

Artículo 20. Adquisición de sistemas

1. La Administración adquirirá los sistemas generales por cualquiera de los medios siguientes:
 - a. por cesión, compensada por la adjudicación del exceso de aprovechamiento medio en el suelo urbanizable programado.
 - b. por expropiación forzosa.
2. Cuando de la ejecución de los sistemas generales se deriven especiales beneficios para sectores cercanos, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes, incluidos los de la expropiación, a las propiedades beneficiadas mediante contribuciones especiales.
3. Los suelos destinados por este PGOU a sistemas locales, cuando su destino sea sistema viario, sistema de espacios libres o sistema de equipamientos, se obtendrán mediante la cesión gratuita al Ayuntamiento por parte de los propietarios del sector de planeamiento, de los polígonos o de las unidades de actuación. No obstante, si razones de interés general o prioridades en la actuación lo aconsejasen, también podrán adquirirse mediante cualquier otro título legal o expropiados. En este caso, el Ayuntamiento entrará a formar parte, como propietario del suelo así adquirido, del sector del planeamiento o unidad de actuación correspondiente.

Artículo 21. Sistemas de actuación

1. Los planes que se redacten como desarrollo de este PGOU incluirán la definición del sistema de actuación previsto para su ejecución. La definición del sistema de actuación será la establecida en el planeamiento general y en el caso de que éste no se haya establecido se establecerá en el planeamiento de desarrollo.
2. En el sistema de compensación, las cesiones gratuitas y obligatorias de terreno se efectuarán de acuerdo con lo previsto en el RGU.
3. En el sistema de cooperación la transmisión de los terrenos que los propietarios deban ceder obligatoria y gratuitamente se efectuarán de acuerdo con lo previsto en el RGU.

Artículo 22. Polígonos y unidades de actuación

1. Para la ejecución del PGOU en sectores de planeamiento urbanístico derivado (parcial o especial) se delimitarán uno o más polígonos de actuación, de acuerdo con los requisitos del artículo 117 del LS/76.
2. En suelo urbano se delimitan unidades de actuación que permiten la distribución justa entre los propietarios de las cargas derivadas del planeamiento y tienen como objetivo la urbanización y cesión.
3. Los polígonos y las unidades de actuación se ejecutarán por el sistema de actuación que se fija en el Plan. En caso de omisión, se entenderá

que el sistema es el de compensación.

4. La delimitación de polígonos y unidades de actuación no previstos en el Plan, así como la modificación de aquellos ya previstos, se hará mediante el procedimiento previsto en el artículo 118 del LS/76 y 38 del RGU. La modificación de la delimitaciones de polígonos y unidades de actuación previstos en el Plan se harán mediante la modificación puntual del PGOU.

5. La aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación comporta la iniciación del procedimiento de distribución equitativa y produce los efectos que prevé la legislación urbanística y sólo se podrá conceder licencia de edificación una vez se haya aprobado el proyecto de reparcelación y el proyecto de compensación y se hayan cumplido los requisitos del artículo 41 del RGU.

Artículo 23. Proyectos de reparcelación y compensación

1. Los proyectos de reparcelación y compensación deberán incluir la redistribución entre los propietarios de las cargas de urbanización correspondientes a las obras de demolición, derribo de edificios, plantaciones y otros bienes, las indemnizaciones, los costes de los proyectos, valoraciones y peritajes y cualquier otro concepto que tenga su origen en la urbanización.

2. Los proyectos de reparcelación se ajustarán en su contenido y procedimiento a lo que disponen los artículos del 71 al 130 del RGU y el sistema de compensación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 157 a 185 RGU.

Artículo 24. Ejecución del PGOU en suelo urbano

1. Las determinaciones del PGOU en suelo urbano serán de aplicación directa, siempre que los terrenos tengan la condición de solar y no estén incluidos en polígonos o unidades de actuación, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 39 y 40.1 del RGU.

2. Para la ejecución del Plan en suelo urbano cuando no concurren las condiciones de solar y éste se encuentra incluido en un polígono o unidad de actuación, se deberá redactar y tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento derivado, si procede, el instrumento de distribución equitativa y el proyecto de urbanización, en el caso que no sea suficiente la cesión directa de suelos afectados por cesiones, para adquirir la condición de solar, en determinadas parcelas.

Artículo 25. Ejecución del PGOU en suelo urbanizable delimitado

1. La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable programado requiere la previa aprobación del PP correspondiente, cuyo ámbito se corresponderá con los sectores de planeamiento delimitados por el PGOU, sin perjuicio de la propuesta de polígonos de actuación establecida por el PP.

2. Los terrenos incluidos en cada sector no se podrán urbanizar hasta que no se apruebe el PP, el Proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación o distribución equitativa. Se admitirá la urbanización y edificación simultáneas en los términos previstos por los artículos 41 y 42 del RGU.

3. Se podrán formular PE, sin necesidad de aprobación previa del PP, para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales y otras finalidades determinadas en el artículo 76.2 del RPU.

4. El sistema de actuación es el de compensación.

Artículo 26. Ejecución del PGOU en suelo rústico

1. Las determinaciones del Plan en suelo rústico se podrán aplicar de forma inmediata y directa, salvo lo dispuesto para los sistemas generales o aquellos sectores que el Plan remite a la redacción de un PE futuro.

2. Se podrán formular PE de protección del paisaje, cultivos, bosques, de mejora del medio ambiente rural, o de protección de infraestructuras y vías de comunicación.

Artículo 27. Previsiones de vivienda en régimen protegido

1. En cumplimiento de las determinaciones de los artículos 35 y 37 del PTI este Plan está afectado a reservas de suelo para la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

2. De acuerdo con la Ley 4/2008 de 14 de mayo de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares:

- a. En suelo clasificado como urbanizable destinado a uso residencial turístico o mixto, se deberá reservar un mínimo del 30% de la edificabilidad de uso residencial para viviendas adscritas a un régimen de protección pública que permita establecer al menos su precio máximo de venta alquiler u otras formas de acceso a la vivienda como el derecho de superficie o la concesión administrativa.



- b. En suelo urbano no consolidado por la urbanización e integrado en una UA o de ejecución, se exigirá como mínimo el porcentaje del 30% de edificabilidad de uso residencial para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

3. De acuerdo con la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, será necesario tramitar unas normas subsidiarias y complementarias de planeamiento para conseguir reservas estratégicas de suelo destinadas a la construcción de viviendas de protección pública o de precio tasado.

4. La calificación del suelo para este uso específico debe hacerse, en todo caso, de tal manera que, en cada sector, polígono o unidad de actuación posibilite y procure la máxima cohesión e integración sociales; serán preferibles, siempre que sea materialmente posible, las actuaciones mixtas de vivienda libre y vivienda protegida.

Artículo 28. Convenios urbanísticos

1. El Ayuntamiento podrá suscribir convenios urbanísticos con propietarios individuales o asociados a empresas urbanizadoras, en el marco del artículo 88 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de mayo, por el cual se aprueba el Texto refundido de la ley del suelo, para el desarrollo y ejecución del planeamiento, para la adquisición de compromisos y obligaciones en las cesiones de suelo, cargas de urbanización y cualquier otro aspecto que las partes crean convenientes, y de acuerdo con la legislación urbanística.

2. Los convenios urbanísticos deberán justificar su conveniencia para el interés público. En este sentido, serán objetivos prioritarios la obtención de mayores espacios públicos para la ciudad y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

3. Los convenios urbanísticos de planeamiento o gestión que se firmen como desarrollo y ejecución del Plan, se integrarán en la documentación del planeamiento o del instrumento de gestión al que se refieran y se someterán al trámite de publicidad e información pública.

CAPÍTULO IV: INTERVENCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 29. Requisitos del suelo urbano para convertirse en edificable

1. En suelo urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos tengan la condición de solar.
2. Tienen la consideración de solar, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:
 - a. Que estén urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento y por tanto que dispongan como mínimo de los servicios urbanísticos básicos siguientes: red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, red de abastecimiento de agua, red de saneamiento y red de suministro de energía eléctrica. Además de disponer de estos servicios urbanísticos básicos los terrenos han de confrontar con una vía que cuente con alumbrado público y que esté íntegramente pavimentada, incluida la zona peatonal.
 - b. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si el planeamiento urbanístico las define.
 - c. Que sean susceptibles de licencia de edificación inmediata porque no estén incluidas en un sector sujeto a plan especial de mejora urbana ni polígono de actuación urbanística pendientes de desarrollo.
 - d. Que, para edificar no deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a fin de regularizar alineaciones o completar la red viaria.
3. Constituyen el suelo urbano consolidado:
 - a. Los terrenos que tienen condición de solar, de acuerdo con el apartado anterior.
 - b. Los terrenos que, para conseguir la condición de solar, sólo les falta la señalización de alineaciones o rasantes.
4. Tiene la condición de suelo urbano no consolidado aquel que no reúne los requisitos del apartado anterior. El suelo urbano consolidado se convierte en no consolidado cuando el planeamiento urbanístico general lo someta a actuaciones de transformación urbanística incorporándolo a sectores sujetos a un plan especial de mejora urbana o a un polígono de actuación urbanística, excepto en el supuesto señalado en la letra b) del apartado anterior, o cuando deje de cumplir las condiciones de las letras b) y d) del apartado 2 como consecuencia de la nueva ordenación.

5. Si los terrenos no tienen condición de solar y no están incluidos en polígonos o unidades de actuación, se podrá edificar si se asegura la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación, de acuerdo con las condiciones siguientes:



- a. Que, en la solicitud de licencia, el interesado se comprometa expresamente a llevar a cabo la urbanización y la edificación de forma simultánea.
- b. Que se constituya fianza suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo con lo establecido en el RGU.

Artículo 30. Licencias en suelo urbano no consolidado por la urbanización y urbanizable

1. En suelo urbano no consolidado, no se podrán otorgar licencias hasta que éste haya obtenido la consideración de consolidado. No obstante, los propietarios de terrenos podrán solicitar licencia de edificación antes de que estos terrenos tengan la condición de solar, siempre que se den los siguientes requisitos:

- a. Que sea firme, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b. Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la finalización de las obras de edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios urbanísticos básicos para tener la condición de solar.
- c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización y a establecer dicha condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a cabo para toda o parte del edificio.

2. En el suelo urbanizable programado sólo se podrán otorgar licencias una vez se haya aprobado el correspondiente PP, cuando sean firmes, en vía administrativa, los instrumentos de gestión necesarios y cuando se haya ejecutado la urbanización. Con carácter excepcional, sólo se pueden realizar los usos y obras de carácter provisional que se autoricen porque no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o por la sectorial. Estos usos deberán cesar y, si se da el caso, las obras deberán demolerse, sin derecho a indemnización, cuando así lo determine la Administración urbanística.

Artículo 31. Licencias en suelo calificado de equipamientos

1. Las construcciones, instalaciones y otras edificaciones que puedan situarse de acuerdo con este PGOU, en suelos calificados de sistema y en zonas adyacentes de protección de sistemas estarán sujetas, en todos los casos y sin perjuicio de otras autorizaciones y/o procedimientos que se requieran, a la obtención de la correspondiente licencia municipal. No estarán sujetos a esta obligación las excepciones previstas en la legislación vigente.

2. El Ayuntamiento tramitará las solicitudes a los órganos competentes, de forma previa al otorgamiento de la licencia, para la emisión del informe preceptivo. Los informes denegatorios por razones de competencia específica, determinarán la denegación de la licencia municipal.

Artículo 32. Licencias para uso residencial y turístico en la tipología de vivienda unifamiliar aislada y establecimientos hoteleros.

1. La tramitación y resolución de solicitudes de licencia urbanística para la realización de toda clase de obras de construcción o edificación de las que resulten plazas de alojamiento para uso residencial y turístico en la modalidad de vivienda unifamiliar aislada se deberá ajustar a las siguientes reglas:

- a. Las licencias deben tramitarse y resolverse por el procedimiento legal aplicable, y cuando corresponda deben otorgarse teniendo en cuenta:
 - Las plazas de alojamiento susceptibles de ser autorizadas durante el año en que se presente la solicitud, si aún quedan plazas disponibles de las correspondientes a dicho año.
 - Las plazas de alojamiento susceptibles de ser autorizadas durante los tres siguientes años al de presentación de la solicitud, en otro caso. Las licencias referidas a estas plazas se entenderán como otorgadas con la condición legal de que su eficacia, por lo que respecta al inicio de obras autorizadas, quede diferida al primer día del primero de los tres años siguientes en los que haya un número suficiente de plazas disponibles; condición que debe hacerse constar expresamente en la licencia correspondiente.
- a. El municipio debe llevar un registro público de las licencias otorgadas y de las plazas de alojamiento que éstas supongan, y debe publicar mensualmente, al menos en el tablero de anuncios de la corporación, la relación de licencias y de plazas otorgadas, juntamente con el límite anual del municipio y que son las estipuladas en el art. 63.1 de estas normas.

2. La tramitación y resolución de las solicitudes de licencia urbanística para la realización de toda clase de obras de construcción o edificación de las que resulten plazas de alojamiento para uso hotelero deben tramitarse y resolverse por el procedimiento legalmente aplicable y, cuando convenga, deben otorgarse bajo la condición legal de que su eficacia, por lo que respecta al inicio de las obras



autorizadas, quede diferida al primer día del primer año en que sean imputables, de acuerdo con lo que establezca la correspondiente previa asignación de acuerdo con lo que establece el artículo 62.8 de estas Normas, como mínimo el 25% del total de las plazas autorizadas. Esta condición debe constar expresamente en la licencia correspondiente.

Artículo 33. Actos sujetos a licencia

1. Quedan sujetos a licencia urbanística todos los actos de edificación o utilización del suelo y del subsuelo de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 10/1990, de disciplina urbanística de las Islas Baleares.
2. La obligación de obtener previamente licencia o informe favorable de otras administraciones para determinados usos o actividades no excusa en ningún caso la necesidad de obtener la licencia municipal correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 10/1990, de disciplina urbanística.
3. Los actos promovidos por órganos del Estado o entidades de derecho público también están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional 10ª del TRLS/2008.
4. Lo dispuesto en los apartados anteriores es válido para todo el territorio del término municipal, incluidas las zonas de dominio público marítimo terrestre, militares, parques naturales etc.

SECCIÓN SEGUNDA PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR LICENCIAS

Artículo 34. Procedimiento de otorgamiento

Las licencias se otorgarán de acuerdo con el procedimiento previsto en la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, en la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de licencias integradas de actividades de las Islas Baleares, y en las ordenanzas municipales –y en el Plan, en defecto de ordenanzas municipales- y de acuerdo con las previsiones de la normativa urbanística, el PGOU y la legislación sectorial.

Artículo 35. Deficiencias enmendables y no enmendables

1. Si, en virtud de los informes técnicos emitidos para el otorgamiento de la licencia se detectan deficiencias en el proyecto técnico presentado, se distinguirá entre las enmendables y las no enmendables.
2. Son deficiencias no enmendables aquellas cuya rectificación implique la introducción de modificaciones esenciales en el proyecto.
3. Las solicitudes de licencias con deficiencias no enmendables serán denegadas.

Artículo 36. Silencio administrativo positivo

1. Las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez hayan transcurrido los plazos fijados por la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares o las ordenanzas municipales, y se hayan cumplido las condiciones impuestas en el acto de otorgamiento. Pero no se podrán adquirir, en ningún caso, por silencio aquellas facultades urbanísticas que contravengan las leyes, planes, el PGOU o el resto de normativa urbanística. Tampoco se entenderá adquirida por silencio la licencia si su solicitud tiene como consecuencia que se transfieran al solicitante o a terceros facultades relativas al dominio público o al servicio público.
2. La expedición, el contenido, las condiciones y los efectos de la certificación de las licencias y autorizaciones presuntas se rigen por lo que establece la legislación general de aplicación. En todo caso, cuando el particular entienda que ha obtenido la licencia por silencio positivo y solicite el certificado de licencia presunta, y el Ayuntamiento entienda que la licencia solicitada contradice el planeamiento, no emitirá el certificado sino que dará a conocer al particular tal circunstancia, indicando que no puede iniciar las obras.

Artículo 37. Contenido de las licencias

1. El documento administrativo de otorgamiento de licencia contendrá lo siguiente:
 - La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación.
 - La finalidad de la actuación y del uso al que se destinará, la altura.
 - Los volúmenes y la ocupación de parcela permitidos.
 - La cuantía en que se presupuesten las obras.
 - En suelo rústico, la fecha del acuerdo del Consell Insular o la indicación de las normas en virtud de las cuales no resulte preceptivo este trámite.
 - Todos aquellos datos que se consideren relevantes de las obras autorizadas.
 - El acuerdo de otorgamiento.





- Las condiciones
- Las garantías a aportar
- Otros extremos que se consideren identificadores.

Se adjuntará también un ejemplar del proyecto técnico o, en su caso, los planos de la obra, que constituirán la descripción gráfica de las obras.

2. El titular de la licencia deberá respetar el contenido expreso de sus cláusulas y, además, el contenido implícito, que es el definido por estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. Las vulneraciones de estas Normas o de otras que sean de aplicación (de edificación, de habitabilidad, etc.) no podrán justificarse con el silencio o con la insuficiencia del contenido de la licencia.

Artículo 38. Plazos de vigencia, caducidad y prórroga de las licencias

1. El plazo para empezar las obras proyectadas, una vez otorgada la licencia de obras para ejecutarlas, será de seis meses y el plazo máximo para su finalización será de 24 meses.

2. El interesado, previa solicitud, tendrá derecho a la obtención automática de la prórroga de cualquiera de los dos plazos, durante un periodo no superior a la mitad del plazo correspondiente concedido, siempre que se solicite dentro del tiempo de su vigencia. La prórroga para iniciar las obras no supone la prórroga para finalizarlas.

3. Transcurrido cualquiera de los dos plazos a que hace referencia el apartado 1, o las prórrogas correspondientes, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada. La licencia advertirá explícitamente estas circunstancias. La caducidad de la licencia será declarada por el organismo competente para conceder licencias, previa la audiencia al interesado, y determinará el archivo de las actuaciones.

4. Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se pueden iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, exceptuando los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.

Artículo 39. Responsabilidades y obligaciones del titular de la licencia

1. Las licencias se otorgan con independencia del derecho de propiedad y sin perjuicio del derecho de terceros, y no podrán ser invocadas por sus titulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que puedan incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. El otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento ninguna responsabilidad por daños y perjuicios que se puedan producir en la ejecución de la actuación amparada por la licencia, ni por la falta de autorizaciones u otras licencias que fuesen necesarias por concurrencia de competencias.

3. La licencia de obras comporta para su titular, entre otras, las obligaciones siguientes:

- Satisfacer al Ayuntamiento todos los gastos ocasionados como consecuencia de las actividades autorizadas.
- Construir o restituir la acera frente a la finca dentro del plazo de finalización de la obra.
- Afianzar, restituir o indemnizar los daños que se ocasionen en los elementos urbanos del suelo y del subsuelo de la vía pública (aceras, pavimentos, bordillos, báculos, placas de calle, números de policía, árboles, plantaciones, bancos, marquesinas, etc.).
- Instalar la cerca de seguridad y mantenerla en buen estado hasta la finalización de la obra.
- Asumir los gastos de apertura de zanjas para conexiones a los servicios de agua, electricidad, alcantarillado, gas y telefonía.
- Solicitar la autorización temporal de vado o reserva de estacionamiento y de la grúa o aparato elevador, si se da el caso.
- En el caso de actuación en líneas eléctricas y otros servicios, se deberá actuar de acuerdo con las prescripciones técnicas municipales.
- Acabar los paramentos de fachada y paredes medianeras visibles desde la vía pública con el acabado propio de fachada.
- En el caso de que la licencia afecte a un camino rural existente, se deberá garantizar la continuidad del camino durante la ejecución de las obras.

Artículo 40. Requisitos de las solicitudes de licencia

1. En defecto de lo que dispongan las ordenanzas municipales en su día, en las solicitudes de licencia se harán constar los siguientes datos:

- a. Nombre, apellidos, domicilio de notificaciones y DNI-NIF de la persona interesada, cuando se trate de personas físicas y, si se da el caso, de su representante, con copia de los poderes. En el caso de personas jurídicas se aportarán datos de inscripción en el correspondiente registro público, razón social, domicilio, identificación fiscal y datos del representante legal, con justificación documental de los poderes delegados.
- b. Situación, superficie e índole de la obra, instalación o actividad para la que se solicita la licencia.



- c. Cuando sea preceptiva la obtención previa de autorizaciones de otras administraciones, el documento acreditativo de su concesión. El Ayuntamiento podrá requerir al solicitante la presentación de la documentación del proyecto autorizado por otras administraciones, para así comprobar la adecuación del proyecto autorizado con el proyecto técnico presentado para la obtención de la licencia de obras.
 - d. El nombramiento del constructor.
 - e. El resto de circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en estas Normas, en las ordenanzas municipales, en la legislación urbanística aplicable o en las disposiciones sectoriales.
2. En el caso de que sea necesario ocupar la vía pública, deberá constar expresamente en la solicitud de la licencia, adjuntando también un croquis de la ocupación, medidas de seguridad y plazos de ocupación.
 3. Si está disponible y es vigente, se adjuntará a la solicitud la cédula urbanística.
 4. En las solicitudes de licencia en las cuales se exija la presentación de proyecto técnico éste deberá cumplir las determinaciones del artículo siguiente, o de la documentación técnica que lo sustituya, si es éste el caso.
 5. En el momento de la solicitud de licencia, los productores de residuos de construcción y demolición están obligados a:
 - Presentar un contrato formalizado con un gestor autorizado.
 - Incorporar al proyecto ejecutivo que se presenta la solicitud de licencia de demolición y/o construcción u otra que genere residuos de construcción y demolición, los siguientes contenidos:
 - a. Una evaluación del volumen y las características de los residuos que se originen.
 - b. La evaluación, si procede, de los residuos (tierras y desmontes no contaminados) que no necesiten ningún tipo de tratamiento y que se puedan destinar directamente a restauración de canteras.
 - c. Las medidas previstas de separación en origen o reciclaje in situ durante la fase de ejecución de la obra.
 - d. Una valoración económica del coste de la gestión adecuada de los residuos generados

Artículo 41. Requisitos del proyecto técnico

1. El proyecto técnico debe estar firmado por el técnico competente, y visado por su colegio oficial, en los casos que determine la legislación vigente en la materia. Debe tener, como mínimo, el contenido siguiente:
 - Ha de ser el adecuado a la obra o instalación.
 - Ha de tener el grado suficiente de definición de las obras que permita que un facultativo diferente al autor pueda dirigir las obras o trabajos correspondientes.
 - Memoria urbanística como documento independiente en que se indique la finalidad y el uso de la construcción o actuación proyectada, la justificación de su adecuación a la ordenación vigente, indicación de la clasificación del suelo, de la normativa urbanística y ordenanzas aplicables.
2. El proyecto al que hace referencia el apartado anterior está integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución. El proyecto básico y el proyecto ejecutivo tendrán el contenido mínimo que requiera la legislación y normativa técnica vigente (Ley 10/1990, CTE, etc.).

SECCIÓN TERCERA CLASES DE LICENCIAS

Artículo 42. Clasificación de las licencias

1. De acuerdo con el alcance y complejidad de las obras se determina el tipo de licencia. En función de esta clasificación se determina el plazo de otorgamiento y vigencia, la documentación exigible y el control municipal sobre la actuación.
2. Clases de licencias. En defecto de lo que puedan regular las ordenanzas municipales y/u otras normativas sectoriales, el PGOU establece esta clasificación:
 - Licencia de obras mayores de edificación
 - Licencia de obras menores
 - Licencia de primera ocupación/ utilización
 - Licencia de reparcelación/ segregaciones
 - Licencia para instalación de rótulos
 - Licencia de red eléctrica y/o apertura de zanjas
 - Licencia de ocupación de vía pública
 - Licencia de derribo/demolición





- Licencia para obras y usos de carácter provisional
- Licencia de redes de comunicación electrónicas y de estaciones radioeléctricas emisoras

Artículo 43. Licencias de obras mayores de edificación

1. De acuerdo con este PGOU se incluyen dentro de las licencias de obras mayores con carácter enunciativo las siguientes:

- Obra nueva
- Rehabilitación
- Gran reforma

2. Definición:

a. OBRA NUEVA

La construcción de una edificación de nueva planta aunque se mantenga el muro de fachada preexistente.

b. OBRA DE REHABILITACIÓN

1. Obras de mejora o refuerzo estructural y espacial de un edificio que conserve fachadas, paredes medianeras y elementos estructurales, forjados y cubierta en su literalidad (forma, materiales y posición). Quedan incluidas en este tipo de obras los casos siguientes:

- El incremento de las comunicaciones verticales (hasta el 80% del estado actual, en términos de incremento de la ocupación)
- El apeo, cuando tenga por objeto crear nuevas relaciones espaciales relacionadas con nuevas funciones del edificio (con las limitaciones que permitan considerarlas “excepcionales” y aplicando en cada caso el criterio general que la practica vaya consolidando, y siempre previo informe del arquitecto municipal).
- La ampliación de plantas bajas; es decir, el incremento de la ocupación de suelo de la planta baja en relación con la proyección de la edificación principal (si lo permiten las disposiciones del planeamiento)
- Obras de incorporación del aparcamiento de vehículos en planta baja

2. No son obras de rehabilitación aquellas realizadas en el subsuelo del edificio o en su solar cuando impliquen incremento del techo.

3. Este tipo de obra permite el cambio de uso de residencial a otros (o la ampliación del residencial) y el incremento de unidades de vivienda, siempre que no se contradiga con la normativa del PGOU.

4. La ejecución simultánea o sucesiva de otras obras de rehabilitación que supongan afectación de más de un 60% de la superficie útil del edificio existente, sea modificándola o reconstruyéndola será objeto de licencia de gran reforma.

c. OBRA DE GRAN REFORMA

1. Obras que no impliquen derribar la edificación existente (que conservan una parte) pero que exceden las limitaciones definidas para obras de rehabilitación. En concreto:

- Incorporan el uso de vivienda donde no existía.
- Transforman el espacio por debajo del plano de referencia.
- Incorporan aparcamiento subterráneo.
- Modificación del número de viviendas o unidades independientes en un mismo edificio.

2. Dentro de este concepto se incluye la remonta que es una obra de ampliación, consistente en incrementar el volumen por encima de la construcción existente.

3. La ejecución simultánea, o sucesiva, de otras obras de rehabilitación que supongan una afectación de más de un 60% de la superficie útil del edificio existente, sea modificándola o reconstruyéndola.

3. La documentación mínima exigible para la tramitación de licencias de obra mayor será la indicada en los artículos 40 y 41 de las Normas.

Artículo 44. Licencias de obras menores

1. Definición

Únicamente se considerarán obras menores aquellas de técnica sencilla y de poca entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen de las instalaciones y servicios de uso común, o del número de viviendas y locales ni afecten el diseño exterior, los

cimientos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.

No se considerarán como tales en ningún caso, las parcelaciones urbanísticas ni las segregaciones de suelo rústico, ni las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, ni grandes movimientos de tierra ni la tala masiva de árboles.

2- Documentación mínima exigible:

- nombre, apellidos, domicilio de notificaciones y DNI-NIF del interesado
- descripción de las características de los trabajos a realizar
- presupuesto detallado redactado por el contratista
- identificación del edificio o parcela donde se prevé realizar las obras
- croquis de las obras a realizar donde conste su situación en relación al edificio o a la parcela
- si la obra afecta a la fachada, una foto de ésta
- datos del constructor

Artículo 45. Otras licencias

a. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN/ UTILIZACIÓN.

1. Definición

Las licencias de primera ocupación/utilización de edificios tienen por objeto autorizar el uso de éstos, previa comprobación de su ejecución de acuerdo con el proyecto y las condiciones según los cuales la licencia fue otorgada. Resultan exigibles tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización de edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso.

2. Documentación mínima exigible:

- Certificado final de obra (original)
- Presupuesto de ejecución material actualizado o justificación de que no ha habido incremento de presupuesto, firmado por el técnico redactor de la obra
- Copia del recibo de entrega de residuos en plantas autorizadas, como justificante de la gestión adecuada de los residuos generados
- Planos finales de distribución (siempre que se haya modificado el proyecto inicial)
- Modelo de alta catastral: original cumplimentado o fotocopia sellada por el Catastro

b. LICENCIA DE REPARCELACIÓN/ SEGREGACIONES

1. Definición

Cualquier acto de alteración de parcelas, terrenos o fincas que se lleve a cabo en suelos clasificados como suelo urbano y rústico por el PGOU. Las licencias de parcelación, agregación o segregación autorizan la delimitación y amojonamiento de la parcela, parcelas resultantes o terrenos. Las segregaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la legislación agraria, la LSR, el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la LSR y estas Normas.

2. Documentación mínima exigible:

- Nota informativa, expedida por el Registro de la Propiedad sobre titularidad, características, superficie, cargas y gravámenes de la finca, haciendo constar si la finca procede o no de segregación.
- Memoria, que incluirá descripción de la finca actual y de las fincas resultantes, la justificación jurídica y técnica de la operación de la parcelación y la justificación del cumplimiento urbanístico de las fincas y edificaciones resultantes.
- Plano de situación y emplazamiento, a escala no inferior a 1:2.000.
- Plano acotado a escala 1:1000 ó 1:500, con indicación de los límites de la finca y representación de los elementos naturales y edificios existentes.
- Plano acotado a escala 1:1000 ó 1:500, sobre la propuesta de parcelación, segregación o división, con indicación de las superficies de las fincas resultantes.

c. LICENCIA PARA INSTALACIÓN DE RÓTULOS

1. Definición

Está sujeta a licencia municipal cualquier instalación de rótulo y similares.



2- Documentación mínima exigible:

- Croquis detallado del rótulo a instalar.
- Foto de la fachada donde se pretende fijar la instalación.

d. LICENCIA DE RED ELÉCTRICA Y/O APERTURA DE ZANJAS

1. Definición

Está sujeta a licencia municipal cualquier obra para la dotación de servicios en las instalaciones y edificaciones desde las infraestructuras existentes, tanto en suelo urbano como en rústico.

2. Documentación exigible:

- Proyecto técnico
- Declaración censal o alta en el IAE del constructor
- En caso de que las obras se encuentren en suelo rústico, se deberá cumplir lo establecido en el artículo 37 de la Ley 6/1997, de suelo rústico de las Islas Baleares, que determina que, antes de iniciar la tramitación de la pertinente licencia de obras, se ha de haber obtenido la Declaración de Interés General. Una vez obtenida, la licencia municipal se habrá de solicitar en el plazo máximo de 6 meses desde la notificación de la declaración.

e. LICENCIA DE OCUPACIÓN DE VIA PÚBLICA.

1. Definición

Está sujeta a licencia municipal cualquier ocupación de la vía pública.

2. Documentación mínima exigible:

- Instancia que indique los metros a ocupar.

f. LICENCIA DE DERRIBO/DEMOLICIÓN

1. Definición

Están sujetas a previa licencia municipal las demoliciones o derribos que se vayan a materializar previamente o no a cualquier licencia de obras.

2. Documentación mínima exigible:

- Proyecto técnico: la memoria del proyecto deberá explicar la descripción de las características de los trabajos, la explicación de los objetivos y la aportación de garantías de seguridad de los edificios adjuntos y las medidas de protección de las partes de las medianeras durante el tiempo en el que deban quedar al descubierto. En la memoria se adjuntará la fotografía de la fachada susceptible de ser derribada y de los edificios colindantes. Además el proyecto deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 41 de estas normas.

g. LICENCIA PARA OBRAS Y USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL

Con carácter excepcional, sólo se pueden realizar usos y obras de carácter provisional que se autoricen porque no están expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial. Estos usos deben cesar y, si procede, deberán derribarse las obras, sin derecho a ninguna indemnización, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

h. LICENCIA DE REDES DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS Y DE ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS EMISORAS

1. Definición.

Están sujetas a previa licencia municipal el establecimiento y puesta en marcha de las redes de comunicación electrónicas y cualquier estación radioeléctrica emisora.

2. Documentación mínima exigible.

- Proyecto técnico
- Declaración censal o alta al IAE del constructor/instalador.



- Lo exigible según el Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, aprobado por el Decreto núm. 22/2006, de 10 de marzo.

SECCIÓN CUARTA LICENCIAS URBANÍSTICAS EN PARCELAS, EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN O DISCONFORMES

Artículo 46. Edificios en situación de fuera de ordenación

1.- Quedan en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que expresamente se señalan, las construcciones y edificaciones siguientes:

a) Aquellas que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo. En esta situación no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Si serán autorizables excepcionalmente y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exige la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan o ocupen dichas edificaciones.

b) Aquellas edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la demolición en cada caso aplicable. En esta situación no se podrá realizar ningún tipo de obra. En el caso que estas edificaciones y construcciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987 no sólo no se podrá realizar ningún tipo de obra sino que además tampoco no se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado, teléfono, telecomunicaciones o de similar naturaleza. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigente.

c) Aquellas edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras de ampliación o de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada. En esta situación, como mínimo, son autorizables las obras de salubridad, seguridad, higiene, reparaciones y consolidaciones siempre que no afecten la parte de edificación o construcción realizada ilegalmente.

También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.

En la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.

2. En ningún caso la situación de fuera de ordenación de una edificación o instalación vinculará a la parcela a efectos de poder agotar los parámetros fijados por el planeamiento.

Artículo 47. Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos inadecuados con el Plan.

1. Las construcciones, edificaciones, instalaciones y usos implantados legalmente de acuerdo con un planeamiento urbanístico derogado o sustituido que no este previsto en el planeamiento urbanístico en vigor que hayan de ser objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo y que no se ajusten a las determinaciones del nuevo planeamiento vigente, quedaran en situación de inadecuación.

2. Sin perjuicio de la regulación propia de la normativa de cada zona, las obras permitidas son las siguientes:

- Obras de rehabilitación y obras de gran reforma
- La obras de remonta siempre que el parámetro disconforme no sea la altura reguladora; en este caso, la autorización de estas obras requerirá que el volumen de la edificación, construcción o instalación se adapte a la normativa.

Obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas.

- Aumento de la densidad: incremento del número de viviendas o unidades funcionales.
- Cambio de uso.
- Implantación de nuevos usos y actividades.
- En el espacio de separación a lindes, más allá de la profundidad edificable o fuera del galibo edificable, se podrán autorizar las obras que comporten la supresión de barreras arquitectónicas, como la instalación de ascensores, rampas y escaleras adaptadas, previa justificación de que no existe alternativa técnica posible.
- En todo caso, las obras permitidas lo estarán de acuerdo con las condiciones del nuevo planeamiento.

3. Los usos legalmente implantados preexistentes se pueden mantener siempre que se adapten a los límites de molestia, de nocividad, de





insalubridad y de peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación urbanística y la legislación sectorial de aplicación.

4. La obra nueva comportará necesariamente que la edificación, construcción o instalación sea conforme con las nuevas determinaciones urbanísticas. Y no está permitido demoler (ni parcial ni totalmente) las edificaciones, construcciones o instalaciones inadecuadas y reconstruirlas manteniendo su situación de inadecuación.

5. Los edificios catalogados o protegidos no se entenderán como disconformes, en ningún caso, con los parámetros zonales, por lo que podrán realizarse en los mismos las intervenciones que supongan su rehabilitación, consolidación, modernización o mejora.

6. En aquellas edificaciones que se sitúen en suelo clasificado como rústico y que hayan quedado disconformes, una vez que obtengan la calificación de ERE por parte del Consell Insular de Menorca, podrán - siempre que la calificación de suelo donde se ubiquen no impida por aplicación de otra normativa de rango superior- llevar a cabo las siguientes obras:

- Obras de reforma, rehabilitación.
- Obras de reconstrucción, sin perjuicio del apartado 4 de este artículo.
- Obras de ampliación hasta un 30% de su volumen precedente, siempre y cuando se proceda previamente a la demolición de un volumen igual o superior al que se quiera ampliar.

Artículo 48. Parcelas disconformes con el Plan

En los núcleos tradicionales, relacionados en el artículo 1.5 de estas normas, las parcelas en suelo urbano inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes antes de la aprobación inicial de este Plan, que no hayan sido edificadas, o hayan quedado vacías, o bien proceden de una parcelación definitivamente aprobada y que justifiquen debidamente la imposibilidad de edificar de acuerdo con las condiciones zonales de parcela o fachada mínima, quedarán dispensadas de cumplir estos requisitos, si bien habrán de cumplir el resto de parámetros y condiciones establecidas en estas Normas para cada zona.

En las zonas turísticas, relacionadas en el artículo 1.6 de estas Normas, las parcelas segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del PTI y calificadas como vivienda unifamiliar aislada por el planeamiento anterior, podrán respetar la medida de las parcelas existentes y el índice de uso establecido en el referido planeamiento.

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 49. Ejercicio de las facultades de dominio

1. El ejercicio de las facultades urbanísticas del derecho de propiedad debe estar sujeto al principio de la función social de dicho derecho, según lo determinado en el artículo 33 de la Constitución, y hacerse de acuerdo con los límites impuestos por la legislación y el planeamiento urbanístico general y derivado, cumpliendo los deberes fijados por éstos, las ordenanzas y el resto de disposiciones que sean de aplicación.

2. No se pueden considerar adquiridas por silencio administrativo, en ningún caso, aquellas facultades urbanísticas que contravengan el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del suelo, la legislación urbanística y de ordenación territorial, el PGOU o el planeamiento derivado de éste, y los reglamentos y ordenanzas que los desarrollen. Esta disposición es aplicable tanto a los instrumentos urbanísticos como a las licencias urbanísticas que se tramiten a partir de la entrada en vigor de este Plan.

Artículo 50. Clasificación del suelo

1. Todo el territorio del municipio de Mahón queda clasificado en alguna de las clases de suelo siguientes:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- Suelo rústico

2. Con respecto al suelo urbano, y a los efectos de su ejecución y de los derechos de los propietarios, se distingue entre suelo urbano consolidado y no consolidado por la urbanización.

3. El suelo urbanizable, que solo será del tipo programado, pasará a ser urbano mediante la ejecución del planeamiento parcial.

4. En el suelo rústico se distingue entre el suelo rústico común y el de especial protección, de acuerdo con las previsiones de la legislación de ordenación territorial.

5. El régimen urbanístico del suelo dependerá de la clasificación, de la calificación en zonas o sistemas y de la inclusión en un polígono o



unidad de actuación en suelo urbano o en un sector de planeamiento urbanístico derivado.

Artículo 51. Función del suelo en la ordenación

1. Por su función en la ordenación del territorio, el PGOU califica el suelo en sistemas y zonas.
2. Se califican como “sistemas generales” aquellos suelos que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de comunicaciones, de espacios libres públicos, de equipamientos comunitarios y servicios que, en su conjunto, configuran la estructura general y orgánica del territorio. El resto de suelo calificado como sistema tendrá la consideración de “sistema local”. Los sistemas que define el Plan se regulan detalladamente en el título III de estas Normas.
3. Se entiende por “zona” la extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme. Cuando las características tipológicas existentes o los objetivos del planeamiento lo aconseja, el PGOU define “subzonas” dentro de cada “zona”, a fin de establecer, en el contexto de una calificación genérica, una gradación de la edificabilidad y la distinción de usos o de tipos basados en la ordenación de la edificación. Las diferentes zonas previstas por el Plan se regulan en el título IV y en el título VII de estas Normas.

Artículo 52. Estructura del territorio y sistemas

1. Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, el Plan distingue entre sistemas generales y sistemas locales.

Son sistemas generales aquellos cuya área de influencia se extiende al conjunto del suelo ordenado.

Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

2. El Plan determina en su totalidad los sistemas generales y también los sistemas locales para el suelo urbano.

Las determinaciones de los suelos adscritos a sistemas locales se realizarán, en su caso, en los PP y en los PE, en función de las dotaciones mínimas que fijan estas Normas para cada zona o sector.

No obstante, cuando el mismo Plan indique expresamente la posición, tamaño o uso de sistemas locales en el sector sujeto a un posterior PP o PE, éste deberá mantener esta previsión sin perjuicio de completar las dotaciones correspondientes según establecen el RPU y estas Normas.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE USOS

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 53. Desarrollo normativo

El PGOU y el planeamiento derivado, en su caso, y las ordenanzas que lo desarrollen, detallarán, para todo tipo de suelo, el alcance de cada uno de los usos permitidos en cada sector y polígono y podrán hacer más estrictas las previsiones que deban cumplir para su localización, razonando y motivando los criterios en los que se fundamente la decisión, así como su compatibilidad con otros usos próximos.

Artículo 54. Clasificación de los usos generales según su función urbanística

Según su función, este Plan define los siguientes tipos de usos:

1. USO RESIDENCIAL- VIVIENDA

- 1.1 Vivienda unifamiliar: viviendas que constan de un hogar con acceso independiente y exclusivo al exterior.
- 1.2 Vivienda bifamiliar: edificio que incluye 2 viviendas con acceso independiente a cada una de ellas.
- 1.3 Vivienda plurifamiliar: edificio que incluye más de una vivienda con elementos comunes y no tiene las características de los 1.1 y 1.2 anteriores. No comprende aparta-hoteles ni ningún tipo 2.
- 1.4 Vivienda rural: vivienda unifamiliar ligada a la explotación del suelo rústico en el que está ubicado.

2. USO RESIDENCIAL COLECTIVO

Alojamientos colectivos especiales (menos los equipamientos comunitarios y hoteleros) destinados a una comunidad (albergues, casas de colonias, residencia de estudiantes, de militares, de religiosos, de tercera edad y similares).

3. USO HOTELERO-TURÍSTICO

A los efectos de este Plan, tienen la consideración de uso hotelero-turístico aquellas actividades turísticas dirigidas a la prestación de servicios de alojamiento, desarrolladas por empresas turísticas de alojamiento definidas y reguladas en los artículos 14, 15 y siguientes de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares; los establecimientos regulados en el Decreto 20/2011 de 18 de marzo, para los que se establecen las disposiciones generales de clasificación de la categoría de los establecimientos de alojamiento turístico en hotel y hotel apartamento.

3.1 Hotel de ciudad: Establecimientos de alojamiento hotelero que se sitúan dentro del ámbito del núcleo tradicional.

3.2 Vivienda turística vacacional: Establecimiento unifamiliar aislado en el que se presta servicio de alojamiento, con un número limitado de plazas, y que dispone, por estructura y servicio, de las instalaciones adecuadas para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos en su interior y que utiliza los canales habituales de comercialización turística u ofrece servicios turísticos, de acuerdo con el artículo 23 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo general turística de las Islas Baleares.

3.3 Turismo de interior: Prestación de servicios turísticos a clientes alojados en viviendas construidas con anterioridad al 1 de enero de 1940 y situadas en el núcleo antiguo de los núcleos urbanos, a una distancia mínima de 500 metros de la zona turística más próxima de acuerdo con la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares y el Decreto 13/2011, de 25 de octubre.

3.4 Hotel rural: Prestación de servicios turísticos a los clientes alojados, por motivo de vacaciones y mediante precio, que se realiza en viviendas construidas antes del día 1 de enero de 1940, situadas en terrenos clasificados como suelo rústico y que constituyan finca o unidad rústica donde funcione efectivamente, según certificado expedido por la Consejería competente en materia de agricultura, una explotación agrícola, ganadera o forestal.

3.5 Agroturismo: Prestación de servicios turísticos a clientes alojados, por motivo de vacaciones y mediante precio, que se realiza en viviendas construidas antes del 1 de enero de 1960, situados en terrenos clasificados como suelo rústico y que constituyen finca o unidad rústica donde funcione efectivamente, según certificado expedido por la Consejería competente en materia de agricultura, una explotación agrícola, ganadera o forestal.

4. USO DE RESIDENCIA MÓVIL

Espacios no edificados para acomodo temporal: camping, rulots, etc.

5. USO COMERCIAL

Comprende aquellas actividades que sitúan u ofrecen en el mercado productos naturales o elaborados, por cuenta propia o ajena, mediante personas físicas o jurídicas, así como los servicios que se deriven, independientemente de la modalidad o del soporte utilizado para su realización, tanto si se llevan a cabo en régimen de comercio al por mayor, como al detalle, de acuerdo con la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares modificada por la Ley 8/2009, de 16 de diciembre.

5.1 Gran establecimiento comercial: son aquellos comercios al por mayor o al detalle que tengan una superficie útil, para exposición y venta superior a 400 m². Cuando el objeto del establecimiento sea exclusivamente la exposición y la venta de automóviles y vehículos de motor, maquinaria, equipo industrial, embarcaciones, aeronaves, muebles de todo tipo, material de construcción y elementos propios de cocina y baño, se considerarán como gran establecimiento comercial aquellos establecimientos al por mayor o al detalle que tengan una superficie útil para exposición y venta superior a 1.500 m².

6. USO DE OFICINAS Y ADMINISTRACIÓN

Comprende las actividades administrativas, burocráticas, financieras, profesionales y similares que se desarrollen en locales adecuados. Estas actividades pueden ser de carácter público o privado.

Se incluyen en este uso las actividades que desarrolla la Administración (Ayuntamiento, Consejo Insular, organismos de la Comunidad Autónoma, organismos del Estado y similares).

7. USO DE RESTAURACIÓN

Comprende actividades abiertas al público, dedicadas a suministrar, de manera profesional y habitual, de comida o bebida para consumo en el mismo local.

Se incluyen restaurantes, bares, cafeterías, heladerías, granjas y similares. Si los locales se acompañan de bares musicales, discotecas, salas de fiestas o similares deberán adscribirse al uso recreativo (8).

8. USO RECREATIVO

Comprende actividades recreativas y de relación social que constituyen el ocio en tiempo libre y que pueden ocasionar molestias. Se incluyen los locales cerrados como aquellos que se disponen al aire libre o en entoldados.

Se incluyen: bares musicales, salas de fiesta, cafés concierto y locales con actividades de juego (bingos, casinos, etc.) y locales de restauración acompañados de las extensiones aludidas.

9. USO INDUSTRIAL

Comprende las actividades desarrolladas en locales dedicados a la transformación mecánica de productos o materias primas, sus correspondientes almacenes y patios de maniobra, y sus oficinas anexas. Se incluyen también los talleres mecánicos de reparación de vehículos y las estaciones de servicio y los almacenes que no cumplan las condiciones de compatibilidad con el uso de almacén (clave 10), como por ejemplo, los diques secos (ports d'hivernada).

9.1 Industria integrada/ talleres/actividades artesanas: si son compatibles con las viviendas, mediante medidas correctoras.

9.2 Industria urbana: compatible con el entorno dominante residencial pero no en la misma parcela en la cual el uso dominante asignado sea el de vivienda.

9.3 Industria agrupada: aquella que no es compatible con las viviendas; mediana y gran industria organizada en zonas propias, excepto las que deben quedar aisladas debido a su actividad.

9.4 Industria aislada: aquellas que deban instalarse en lugares sin contigüidad con las demás.

10. USO DE ALMACÉN

Es el que corresponde a la actividad propia de locales o recintos destinados al depósito de mercancías, productos de la agricultura, actividades logísticas y sus oficinas anexas, que no constituyan actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

11. USO SANITARIO ASISTENCIAL

Comprende las actividades destinadas al tratamiento de enfermos, sin alojamiento (consultorio, dispensario, centros/clínicas de día), comedores, centros de orientación y diagnóstico, de atención a disminuidos o gente mayor, de reinserción social. Sin embargo, incluye en este capítulo aquellas actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos, clínicas y hospitales.

12. USO EDUCATIVO

Comprende actividades destinadas específicamente a la socialización y a la custodia, transmisión y conservación de conocimientos en forma reglada. Incluyéndose las actividades científicas y de investigación, la enseñanza en todos los grados y modalidades desde los parvularios y la enseñanza pre-escolar (escolotes), hasta las escuelas especializadas; públicas y/o privadas incluyendo los espacios anexos (patios y recintos para la práctica deportiva, jardines, etc).

13. USO DEPORTIVO

Comprende las actividades dirigidas a la práctica y enseñanza de la educación física y los deportes bien sea al aire libre o en edificios (campos, polideportivos, gimnasios, piscinas, etc.).

14. USO CULTURAL Y CÍVICO

Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos (a excepción de las educativas, clave 12), la exhibición artística, la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación, así como aquellas actividades que complementen la principal.

Se incluyen, por ejemplo, los museos, teatros, salas de cine, auditorios, bibliotecas, salas de arte, conferencias, archivos, centros culturales y de asociaciones de vecinos, sindicales y políticos.

15. USO RELIGIOSO

Comprende las actividades desarrolladas por las confesiones religiosas.

Se consideran los templos, las capillas, los centros sociales (parroquiales), los conventos y demás edificaciones e instalaciones destinadas a finalidades religiosas.



16. USO DE APARCAMIENTO

Comprende la actividad de custodia de vehículos en parcelas o locales cerrados, ya sean privados, colectivos o públicos.

17. USO SERVICIOS

Es la actividad propia de locales abiertos al público destinados a la prestación de servicios personales, que no constituyen actividades molestas, insalubres, nocivas, o peligrosas según el Decreto 18/1996, de 8 de febrero, de actividades clasificadas (peluquerías, salones de belleza, academias, escuelas de danza y similares).

18. USOS RURALES

Comprende toda actividad necesarias para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética y pecuaria, desarrollada mediante el uso de medios técnicos e instalaciones adecuadas, de acuerdo con la normativa específica, y sin que ello implique, de ningún modo, la transformación de su condición o características esenciales.

Artículo 55. Clasificación de los usos generales según su adecuación, naturaleza y compatibilidad

1. Por su adecuación a cada zona o sector, y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en ADMITIDOS, CONDICIONADOS y PROHIBIDOS.

2. Por su naturaleza, los usos se dividen en:

- **PÚBLICOS:** los realizados por la Administración o por la gestión de particulares o colectivos sobre bienes de dominio público. También los realizados por la Administración sobre bienes de propiedad privada, mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
- **PRIVADOS:** los realizados por particulares sobre bienes de propiedad privada.
- **COLECTIVOS:** los privados destinados al público, a los cuales se accede si se pertenece a una asociación o agrupación, sociedad, club u organización similar, o mediante el abono de una cuota, precio o contraprestación análoga.

3. Por su compatibilidad, los usos se clasifican en:

- **CARACTERÍSTICOS:** los que son propios de una zona, subzona o sistema.
- **COMPATIBLES:** los que se admiten porque no son contradictorios con los usos característicos. Pueden ser simultáneos o coexistir
- **INCOMPATIBLES:** aquellos usos que se prohíben explícitamente en el planeamiento porque son contradictorios con los usos característicos.

Artículo 56. Uso predominante o global

Se considera uso predominante o global el que, en relación con sectores del territorio clasificados como suelo urbanizable, se define como mayoritario respecto a otros usos que puedan establecerse, por no haber sido definidos como incompatibles por este Plan. El planeamiento derivado y las ordenanzas completarán la regulación de los usos compatibles.

Artículo 57. Usos provisionales

Son usos provisionales aquellos que se establecen de modo temporal, que no precisan de obras o instalaciones permanentes y que no dificultan la ejecución del planeamiento.

Con carácter excepcional, sólo se pueden llevar a cabo usos de carácter provisional que se autoricen porque no están expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial. Estos usos y obras deben cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

Artículo 58. Usos disconformes

Los usos disconformes con este Plan o los planes que se aprueben en desarrollo de éste podrán mantenerse mientras no resulten incompatibles con el nuevo planeamiento. Si el uso fuese industrial, se deberá adaptar a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro que en cada zona se establezcan.

SECCIÓN SEGUNDA REGULACIÓN ESPECÍFICA SOBRE EL USO INDUSTRIAL

Artículo 59. Clasificación



1. CATEGORÍAS

A los efectos de este Plan los usos que implican el desarrollo de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas contenidas en el Reglamento de actividades clasificadas, Decreto 18/1996, así como su Nomenclátor, Decreto 19/1996, de 8 de febrero, se clasifican en las categorías siguientes:

- Primera: actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar
- Segunda: actividades compatibles con la vivienda, correspondientes a talleres y pequeñas industrias de servicios
- Tercera: actividades que incluso con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias a las viviendas
- Cuarta: actividades no compatibles con la vivienda pero sí con otros usos
- Quinta: actividades que, por sus especiales características de peligrosidad o nocividad, deben situarse en lugares específicamente destinados a este tipo de industrias

2. SITUACIÓN

Se entiende por situación su localización en relación con el resto de actividades:

- Integrada: cuando se desarrolla en un mismo edificio cerca de actividades residenciales
- Urbana: cuando se desarrolla en planta baja de edificaciones residenciales o en edificios propios inseridos en tejidos residenciales o con lindes a los mismos
- Agrupada: cuando se desarrolla en el contexto de un sector industrial
- Aislada: cuando se implanta sin contigüidad con otros tejidos

Artículo 60. Limitaciones generales al uso industrial

1. Este Plan regula la instalación de actividades industriales en algunas zonas de suelo urbano con ciertas limitaciones:

- En situación integrada sólo se admitirán actividades de la categoría 1
- En situación urbana se admitirán las categorías 1 y 2
- En situación agrupada se admitirán las categorías 1, 2, 3 y 4
- En situación aislada, sólo se admitirá la categoría 5

En cualquier caso, sólo se admitirán aquellas actividades industriales que no ocasionen molestias a las viviendas cercanas, aquellas que, sin ser clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, no superen los niveles máximos de ruido, potencia o superficie indicados.

2. Las industrias deberán adoptar las medidas necesarias y ejecutar las obras correspondientes para no ser clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas según el citado Reglamento. Cuando esto no sea posible, se denegará la licencia o, si se trata de una actividad existente, se podrá clausurar la industria causante de los inconvenientes.

3. Las industrias existentes podrán llevar a cabo obras de ampliación hasta los límites de potencia establecidos para cada zona donde resulten admitidas. No se permitirá la ampliación de las industrias existentes que se encuentren prohibidas en la correspondiente normativa zonal.

4. En aquellas zonas del suelo urbano que se destinen a uso industrial de forma genérica no se podrá admitir el uso residencial.

5. Los usos restantes son compatibles con el industrial en las condiciones que su propia normativa determine.

Artículo 61. Limitación de potencia, superficie y nivel sonoro

En función de la categoría y situación de las actividades industriales, se establecen unos límites máximos a la potencia instalada, a la superficie total construida y al nivel de ruidos emitidos, de acuerdo con el siguiente cuadro, siempre que no contradigan las ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento de Mahón y los planes acústicos municipales.

En caso de que dichos planes acústicos no existan, dichas actividades industriales deberán adaptarse a los mapas de ruido, de acuerdo con los estudios acústicos y planos elaborados de acuerdo con el art. 28.2 de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, estableciendo las medidas adecuadas de aislamiento acústico en los edificios y de disminución del impacto sonoro en la urbanización y cumpliendo la normativa sectorial vigente.

Cuadro correspondiente a los límites máximos admitidos para cada categoría y situación en las diferentes actividades industriales:

SITUACIÓN					
	integrada	urbana	agrupada	aislada	

CATEGORÍA	1	6 200 45	- - -	- - -	- - -	Potencia Superficie (m ²) Ruido
	2	6 200 45	15 400 50	- - -	- - -	Potencia Superficie (m ²) Ruido
	3	NO NO -	15 600 60	25 1.000 70	25 1.000 70	Potencia Superficie (m ²) Ruido
	4-5	NO NO -	NO NO -	Ilimitada Ilimitada 100	Ilimitada Ilimitada 100	Potencia Superficie (m ²) Ruido

a) La potencia mecánica se expresa en caballos de vapor (C.V.) y se admite un incremento del 50% de la potencia establecida en aquellas industrias que utilicen máquinas accionadas por motores acoplados directamente. El límite máximo de la potencia fijada podrá sobrepasarse si las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios, no superen las cifras indicadas.

b) La superficie se expresa en m².

c) El ruido se expresa en decibelios y se medirá en el exterior de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias. En este segundo caso la limitación de decibelios medidos en el exterior de las aperturas de estancias habitables no será nunca superior a los 60 db.

d) Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para actividades industriales no rigen para las instalaciones de uso doméstico (ascensores, aire acondicionado...), que pueden disponer de elementos y de la potencia que precisen, aunque deberán quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

SECCIÓN TERCERA REGULACIÓN ESPECÍFICA SOBRE EL USO HOTELERO- TURÍSTICO

Artículo 62. Régimen de instalaciones y establecimientos turísticos en núcleos tradicionales y zonas turísticas.

1. A los efectos de este Plan únicamente en el ámbito de los núcleos tradicionales de Maó y Sant Climent se permite el uso turístico, en las modalidades de hotel de ciudad y turismo de interior.

2. Los establecimientos existentes en el ámbito de los núcleos tradicionales que responden a la definición de uso hotelero a la entrada en vigor del PGOU podrán realizar obras de rehabilitación, consolidación, modernización o mejora. Las obras que supongan actuaciones de rehabilitación integral deberán aplicar la normativa de hotel de ciudad y turismo de interior de este PGOU.

3. En el ámbito de las zonas turísticas del municipio (Es Canutells y Binidali) los usos turísticos deben comprender exclusivamente establecimientos hoteleros y vivienda turística de vacaciones, en la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

4. A la entrada en vigor del PGOU, los establecimientos existentes en el ámbito de zonas turísticas que responden a la definición de uso hotelero de la Ley 2/99 podrán realizar obras de rehabilitación, consolidación, modernización o mejora. Las obras que supongan actuaciones de gran reforma u obra nueva deberán aplicar la normativa prevista para establecimientos hoteleros en zona turística de este PGOU.

5. El número máximo de plazas de cada establecimiento turístico será el que resulte de la aplicación del artículo 46 y 48 del Plan Territorial Insular de Menorca, tal como establece el artículo 52.1 de la Ley General Turística 2/1999.

6. Se entiende como hotel de ciudad aquel establecimiento de alojamiento hotelero que, debiéndose ubicar en el ámbito del núcleo tradicional (Mahón y Sant Climent), se ajuste en la proyección y ejecución a las condiciones siguientes:

a.- Categoría: 4 ó 5 estrellas.

b.- Permanecer abierto al público durante un periodo mínimo de 11 meses al año.

c.- No superar el número máximo de 250 plazas por establecimiento hotelero.

d.- Cumplir los parámetros ambientales siguientes:

- Realización de jardinería plantas autóctonas.

- Implantación de sistemas de recirculación de aguas grises.
- Recogida y almacenamiento de aguas pluviales para destinarlas a riego de jardines.
- Implantación de sistemas de ahorro de agua.
- Implantación de sistemas de regadío de bajo consumo.
- Implantación de energía solar térmica para el agua caliente sanitaria.
- Recogida selectiva de residuos en 5 fracciones: vidrio, papel/cartón, envases ligeros, materias orgánicas y otros.
- Recogida de residuos peligrosos a cargo de gestores autorizados.
- Implantación de medidas de minimización de residuos.

e.- Estar dotado de los equipamientos complementarios siguientes:

- Aparcamiento suficiente destinado al uso exclusivo de los clientes, con una previsión de 1 plaza de aparcamiento por cada 5 plazas de alojamiento.
- Una piscina climatizada con una superficie mínima de 30 metros cuadrados.
- Local destinado al depósito de contenedores para la recogida selectiva de residuos.
- Sala de reuniones y convenciones con una superficie mínima de 150 metros cuadrados, cuando se trate de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento superior a 150 plazas y, en el caso de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento no superior a 150 plazas, dotación de una sala de reuniones y convenciones de superficie mínima a razón de 1,2 metros cuadrados por plaza.
- Instalación de servicios de telecomunicaciones y conexión a Internet.

f.- A estos establecimientos no les serán aplicables las determinaciones relativas a las ratio turísticas y condiciones de edificación de los establecimientos hoteleros en zonas turísticas.

7. Se entiende por turismo de interior la vivienda en la que se presta servicio de alojamiento, construida con anterioridad al 1 de enero del 1940 situada en el núcleo antiguo de los núcleos urbanos y a una distancia mínima de 500 metros de la zona turística más próxima. Este edificio debe responder a la tipología tradicional del entorno urbano en el que se ubique y debe constituir una sola vivienda, con un número de plazas limitadas, de acuerdo con lo previsto en la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de las Islas Baleares, de 25 de febrero. El número máximo de plazas del establecimiento y las dimensiones y superficies de las dependencias están determinadas por la normativa autonómica en materia de habitabilidad.

8. Los establecimientos hoteleros en zonas turísticas deberán cumplir los siguientes criterios:

- Categorías de establecimiento de alojamiento admisibles: exclusivamente 4 y 5 estrellas en establecimientos hoteleros.
- Acreditación de la previa asignación de plazas turísticas de acuerdo con lo que establecen los artículos 40,42,43 y 44 del PTI.
- Exigencia de licencia turística previa otorgada por el Consejo Insular.
- No superar el número máximo de 450 plazas por establecimiento hotelero.
- Dar cumplimiento a la ratio turística de un mínimo de 60 m² por plaza para las primeras 150 plazas; de un mínimo de 75 m² por plaza para las 150 plazas siguientes; y de 100 m² en las siguientes hasta conseguir un máximo de 450 plazas por establecimiento hotelero.
- Edificabilidad neta sobre parcela de 0,6 m²/ m².
- Altura máxima de tres plantas (PB+2).
- Dotación de equipamientos complementarios:
 - Construcción de una/unas piscina/as al aire libre, para las que se establecen como parámetros mínimos una lámina de agua de 1,2 metros cuadrados por plaza (computando sólo las primeras 225 plazas) y una superficie mínima de 70 metros cuadrados.
 - Disposición de una piscina climatizada de 30 metros cuadrados de superficie, como mínimo.
 - Dotación de pistas deportivas, con unos parámetros mínimos de 3 metros cuadrados por cada plaza.
 - Disposición de aparcamiento con un mínimo de 1 plaza por cada diez plazas de alojamiento (Decreto 60/1989).
 - Construcción de andenes situados en el recinto de la parcela o del solar, aptos para resolver la llegada y recepción de al menos dos autocares y dos turismos simultáneamente de manera que queden resueltos el tráfico interno y su conexión con la



red viaria pública.

- Disposición de local destinado al depósito de contenedores para la recogida selectiva de residuos.
- Disposición de zonas ajardinadas para el ocio de los visitantes del alojamiento turístico a razón de 8 metros por plaza de alojamiento, las cuales podrán ser compatibles con el uso deportivo sin edificios.
- Dotación de sala de reuniones y convenciones de superficie mínima de 150 metros cuadrados, cuando se trate de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento superior a 150 plazas; y, en el caso de establecimientos hoteleros con capacidad de alojamiento no superior a 150 plazas, con sala de reuniones y convenciones de superficie mínima a razón de 1,2 metros cuadrados por plaza.
- Instalación de servicios de telecomunicaciones y conexión a Internet.
- Cumplimiento de los siguientes parámetros ambientales:
 - Realización de jardines mediante plantas autóctonas.
 - Implantación de sistemas de recirculación de aguas grises.
 - Recogida y almacenamiento de aguas pluviales para destinarlas a riego de jardines.
 - Implantación de sistemas de ahorro de agua.
 - Implantación de sistemas de riego de bajo consumo.
 - Implantación de energía solar térmica para agua caliente sanitaria.
 - Recogida selectiva de residuos en 5 fracciones: vidrio, papel/cartón, envases ligeros, materias orgánicas y restos.
 - Recogida de residuos peligrosos a cargo de gestores autorizados.
 - Implantación de medidas de minimización de residuos.

9. La ordenación urbanística debe observar la instrucción directiva que apruebe el Consell Insular sobre criterios de edificación sostenible, aplicable a la destinada a usos de alojamiento turístico. En todo caso, los alojamientos turísticos respetarán los criterios de edificación sostenible siguientes:

1. Adaptación de la edificación a las condiciones locales, teniendo en cuenta el asoleo y la iluminación natural, el viento, la ventilación y la disponibilidad de espacio de aparcamiento suficiente en la parcela.
2. Fomento de la producción de electricidad en los edificios mediante energías renovables:

- Energía solar térmica, utilizable por medios activos (paneles) para la producción de agua caliente sanitaria, calentamiento de agua de piscinas y sistemas de calefacción, y por medios pasivos directos (ventanales a sur, invernaderos) e indirectos (muros de almacenamiento de calor, cubiertas estancas).
- Energía solar fotovoltaica, utilizable sobretudo durante las horas diurnas. Se puede captar mediante elementos integrables a fachadas ligeras, claraboyas, muros cortina ventilados, sistemas de lamas, etc.
- Energía solar mediante sistemas híbridos térmico/fotovoltaicos.

1. Moderación de la demanda energética, mediante:

- Disposiciones arquitectónicas que reduzcan las necesidades de refrigeración y calefacción mediante ventilación cruzada y convección.
- Mejora del aislamiento térmico de los edificios en todos sus muros de cierre, mediante cristales y carpinterías de altas prestaciones, muros con características aislantes reforzadas, reducción de puentes térmicos y utilización de cubiertas ajardinadas.

1. Fomento de la eficiencia energética de las instalaciones convencionales:

- Instalaciones de calefacción y climatización. Su consumo se puede reducir mediante factores como la zonificación de las distribuciones en función de orientaciones, usos y horarios, la introducción de sistemas de regulación y control, la elección preferente de sistemas centralizados y la correcta implantación de los emisores. Se debe considerar, asimismo, un correcto aislamiento térmico de los aparatos y conductos.
- Instalaciones eléctricas, cuya eficiencia global se debe mejorar a través de la eficiencia individual de los aparatos conectados.
- Iluminación artificial, cuyo consumo es mejorable mediante factores como la eficacia luminosa de las lámparas, sus equipos auxiliares, luces y sistemas de control y encendido.
- Mecanismos de control integrado que permitan regular, programar y optimizar el consumo.

1. Mejoras en la gestión del ciclo hidrológico:

- Reciclaje de aguas grises, mediante el desarrollo de redes separadoras para aguas grises, que permitan la reutilización.
- Medidas para la limitación y detección de pérdidas por infiltraciones y evaporación de redes de subministro de agua potable.
- Moderación del consumo, controlando tanto el ocasionado en aparatos sanitarios como el debido al riego.

1. Adopción de sistemas de construcción sostenible:



- Idoneidad ambiental de materiales y soluciones constructivas, teniendo en cuenta su impacto sobre el medio ambiente durante todo su ciclo de vida. Se deben tener en cuenta las emisiones contaminantes que puedan producir los materiales y sus efectos sobre el medio, la energía incorporada y los residuos sólidos al final del ciclo de vida.
- Consideración de las propiedades de los materiales en cuanto a emisión de productos tóxicos y otras propiedades que puedan resultar perjudiciales para la salud de las personas usuarias.
- Consideración en la fase de diseño de la ergonomía de uso y la reducción de las operaciones y obras de mantenimiento durante la vida útil del edificio.
- Consideración en la fase de diseño del futuro reciclaje de elementos arquitectónicos reutilizables, la recuperación de materiales contaminantes y la recuperación de materiales reciclables de origen pétreo.

1. Gestión de residuos sólidos urbanos mediante la recogida selectiva y el compost.
2. Utilización de tecnologías nuevas, integrando sistemas de control remoto, detección de averías y telegestión de las funciones.

Artículo 63. Programación temporal del proceso de edificación y de utilización del suelo para usos residenciales y turísticos en núcleo tradicional y zonas turísticas

1. En zonas turísticas, las licencias urbanísticas que autoricen plazas de alojamiento de uso residencial y turístico en vivienda unifamiliar aislada - tanto si son de nueva construcción, como derivadas del cambio de uso de edificaciones existentes- deben respetar, además de las otras limitaciones que puedan venir impuestas por disposiciones autonómicas de carácter general, las reglas siguientes:

- No se pueden otorgar sin acreditar la propiedad o el derecho suficiente sobre los terrenos necesarios en todo caso.
- Cada año natural sólo se pueden autorizar 127 plazas de alojamiento, en todo el conjunto de las zonas turísticas del municipio y mediante licencia urbanística.
- La programación temporal de las licencias citadas en el apartado anterior y la distribución de éstas a efectos de este Plan lo serán para el conjunto de zonas turísticas, sin distinción.

2. Las licencias urbanísticas que autorizan plazas de alojamiento para uso hotelero (excluida la vivienda turística vacacional) - bien de nueva construcción, ampliación y/o reforma, bien derivadas del cambio de uso de edificaciones existentes - deben respetar las limitaciones diversas que pudiesen venir impuestas por disposiciones autonómicas de carácter general, y no se pueden otorgar, en ningún caso, sin acreditar que el Consell Insular, de acuerdo con el límite máximo insular establecido por el PTI, ha concedido la previa asignación de plazas de acuerdo con el artículo 40,42,43 y 44 del PTI.

3. No computarán a efectos del número máximo de plazas de alojamiento que se establece para los usos de los números anteriores:

- a. Las plazas de alojamiento hotelero que resulten de la conversión de apartamentos en establecimientos hoteleros o en hotel-apartamentos.

La conversión a la que se refiere el párrafo anterior será aplicable: i) en los establecimientos de apartamentos turísticos autorizados; y ii) en los establecimientos de apartamentos que, sin autorización turística, cuenten con la plena cobertura de la licencia municipal de obras otorgada antes de que entrase en vigor el Plan territorial insular. En cualquier caso, será preceptivo que en dicha conversión se cumplan todos los requisitos de la normativa aplicable a establecimientos hoteleros, excepto el relativo a la ratio turística cuando la conversión implique la disminución del número de plazas preexistentes en como mínimo un 30%.

Para calcular este último porcentaje de reducción de plazas, se computarán las preexistentes de la siguiente manera: i) en el caso de establecimientos sin autorización turística: las plazas se computarán de acuerdo con los criterios que utiliza la Conselleria de Turismo en el momento de la previa asignación de plazas, ii) en el caso de establecimientos con autorización turística: el número de plazas indicadas en la correspondiente licencia de apertura o correspondiente inscripción en el registro.

- a. Las plazas de alojamiento turístico que resulten de la conversión de vivienda residencial en vivienda turística de vacaciones, siempre que se adapten a las determinaciones establecidas en estas Normas para zonas turísticas. Dicha conversión se refiere tanto a aquellas viviendas que eran explotadas de forma irregular en el momento de entrada en vigor del Plan territorial insular, como a aquellas efectivamente destinadas a uso residencial.
- b. Las plazas que resulten de la reforma o la rehabilitación de edificaciones, siempre que estas no impliquen un aumento de plazas de alojamiento. Las plazas que rebasen el número de plazas de alojamiento preexistentes computarán como nuevas.
- c. Las plazas correspondientes a la construcción, rehabilitación, reforma o ampliación de residencias de carácter comunitario que se destinen a alojar determinados colectivos en régimen de convivencia, como colegios mayores, residencias universitarias, escolares o de la tercera edad, alojamientos especiales, etc.
- d. Las plazas resultantes de nueva construcción de una edificación existente que sea objeto de demolición, siempre que no excedan de las preexistentes. Las plazas que rebasen el número de plazas de alojamiento preexistentes computarán como, a menos que:



- La parcela o parcelas sobre la/las que se hagan las obras de construcción, reforma o ampliación se encuentren en un área de reconversión territorial (es Canutells) delimitada en una zona turística.
 - Los edificios que se substituyan estén sujetos a indicación de la procedencia de su demolición en razón a su impacto ambiental o paisajístico o, si procede, debido a su inadecuación a la estrategia territorial o urbanística reflejada por el planeamiento urbanístico.
- a. Las plazas de alojamiento que resulten de la rehabilitación, reforma o modernización de plazas ya construidas a la entrada en vigor del Plan territorial insular y que cumplen plenamente las determinaciones establecidas en estas Normas para zonas turísticas.
- b. Las plazas resultantes de reformas, rehabilitación o ampliación de establecimientos hoteleros ubicados en núcleos tradicionales y en medio rural, que se realicen para mejorar la calidad de la oferta de la instalación existente.

Artículo 64. Régimen de instalaciones y establecimientos turísticos en medio rural

1. La autorización de nuevas plazas de alojamiento turístico en el suelo rústico -cuando este uso esté permitido por la matriz del anexo de estas Normas que sea de aplicación en razón de la categoría a la que están adscritos los terrenos- deberá efectuarse de acuerdo con alguna de las siguientes modalidades:

- a) Hotel rural
- b) Establecimiento de agroturismo
- c) Vivienda rústica de vacaciones

Sólo se puede instalar un establecimiento de las categorías previstas en las letras a), b) y c) precedentes en aquellas viviendas construidas antes del 1 de enero de 1940 para el de la letra a), y antes del 1 de enero de 1960, para los de las dos letras restantes, situados en terrenos clasificados como suelo rústico y que constituyen finca o unidad rústica donde funcione efectivamente, según certificado expedido por la consejería competente en materia de agricultura, una explotación agrícola, ganadera o forestal que permita el mantenimiento del paisaje y la conservación del medio natural y rural.

Anualmente y para toda la isla de Menorca solo se podrán autorizar para el conjunto de las modalidades previstas en los apartados a y b anteriores un número máximo de 6 establecimientos, con el máximo de plazas para cada establecimiento que resulte de la normativa específica vigente en cada momento. Las plazas resultantes no computarán a efectos de límite señalado para el uso hotelero en el artículo 63 de esas Normas.

2. En edificaciones donde se pretenda prestar servicios turísticos no se pueden realizar obras que impliquen un aumento del volumen edificado o que modifiquen la tipología arquitectónica original. No obstante, las dependencias anexas construidas antes del 1 de enero de 1940, para hoteles rurales, y de 1960, para establecimientos de agroturismo, y con la misma tipología que la edificación principal, pueden adecuarse para la prestación de cualquier servicio necesario para la explotación turística.

3. Los establecimientos turísticos en suelo rústico podrán disponer de servicios de restauración abiertos al público y no exclusivamente a sus residentes, siempre que se encuentren situados en suelo rústico común y a una distancia inferior a 300 metros de una vía de la red secundaria.

Artículo 65. Programación temporal del proceso de autorización de instalaciones y establecimientos turísticos en medio rural

Las licencias urbanísticas que autoricen plazas de alojamiento en hotel rural y agroturismo, deben respetar las diversas limitaciones que pudiesen venir impuestas por disposiciones autonómicas de carácter general, y no se podrán otorgar, en ningún caso, sin que el Consell Insular haya acreditado que no se ha excedido el número máximo de establecimientos que se indica en el artículo 64.1 de estas Normas. El número máximo de plazas para cada establecimiento será el que resulte de la normativa vigente en cada momento; las plazas resultantes no computarán a efectos del límite señalado para uso hotelero en el artículo 63 del Plan.

CAPÍTULO III. TIPO DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 66. Definición y clasificación

La regulación de zonas distingue los siguientes tipos de ordenación generales, según cual sea la disposición de la edificación en relación al espacio viario (A y B) o la indeterminación propia de los sectores sometidos a planeamiento derivado (C).

A. EDIFICACIÓN CERRADA O SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL:

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial. La edificación se sitúa, con carácter general, sobre la misma alineación del vial y sus condiciones se regulan básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima. En algunos casos, juntamente con la condición de edificación entre medianeras con frente constante, las condiciones de edificación se regulan, además, por la edificabilidad, la superficie de la parcela, el porcentaje máximo de ocupación y la densidad.

B. EDIFICACIÓN AISLADA O EDIFICACIÓN SOBRE PARCELA:

Corresponde al tipo de edificación fijada a partir de la forma y superficie de las parcelas y sus condiciones de edificación. Se regula básicamente a través de la geometría de la parcela, la densidad, las distancias a los límites de la parcela, la altura máxima, el índice de edificabilidad y el porcentaje máximo de ocupación.

C. ORDENACIONES DIFERIDAS:

- En cada sector o unidad de actuación, la concreción de la edificación se precisa en el planeamiento derivado.
- El Plan explicita en cada ficha los parámetros con normas vinculantes y las disposiciones tipo-morfológicas adecuadas al sector.
- Análogamente, el Plan explicita las determinaciones obligatorias (normalmente de naturaleza viaria por su implicación estructural) con respecto a las orientaciones de tipo indicativo.
- Los planes derivados darán como resultado ordenaciones similares (o asimilables) a las anteriormente propuestas, con variantes tipológicas que se podrán incorporar como nuevas subzonas a la taxonomía general.
- En caso de aparecer categorías tipológicas radicalmente nuevas, se podrán añadir nuevas claves para su encaje en sucesivos textos refundidos del Plan.

Artículo 67. Parámetros de la ordenación

Los parámetros específicos de cada tipo de ordenación fijan, de forma conjunta e independiente, los máximos gálbos de volúmenes de edificación que permiten estas Normas. No obstante, estos gálbos de edificación no son obligatorios hasta sus valores máximos, ni en edificaciones de nueva planta ni en ampliaciones.

Los parámetros se miden en valores absolutos o relativos, bien de carácter geométrico, bien de carácter aritmético, y determinan las condiciones de edificación.

Artículo 68. Desarrollo normativo por zonas

1. En las normas que desarrollan cada zona se determina el tipo o los tipos de ordenación que pueden o deben aplicarse en cada una, así como los valores máximos o mínimos que en cada caso adquieren específicamente los parámetros de cada tipo de ordenación.
2. Las condiciones de edificación establecidas para las diferentes zonas son de aplicación para obras de nueva planta, para su ampliación o reforma y para su destino.
3. Los parámetros definidos para cada zona o subzona, según tipo de ordenación y condiciones de uso, volumen y habitabilidad establecidas, determinan la envolvente máxima de la edificación y las condiciones de utilización que permiten estas Normas, estableciendo unos límites que no pueden sobrepasarse y que no son obligatorios hasta sus valores máximos, a excepción de los supuestos en los cuales una norma específica los imponga.
4. Subsidiariamente, son de aplicación los preceptos que, con carácter general, regulan los parámetros de cada tipo de ordenación.

CAPÍTULO IV. PARÁMETROS TÉCNICOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN**Artículo 69. Parámetros generales**

A los efectos de edificabilidad, estándares de urbanización y reserva para sistemas, y de establecer la ordenación concreta de diversas zonas y sectores, se definen los siguientes conceptos:

1. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA

Cociente entre el techo edificable de aprovechamiento (sobre rasante) medido en m² y una unidad de superficie de suelo asimilable a sector o unidad de planeamiento o gestión. El techo de los sistemas generales no computará a los efectos del cálculo del índice de edificabilidad bruta.

2. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA

Cociente entre el techo edificable (sobre rasante) medido en m² y una unidad de superficie de suelo enteramente de aprovechamiento, asimilable a parcela o manzana.

3. SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE

Valor absoluto del techo de aprovechamiento sobre rasante, medido en m².



El techo edificable se compone del techo cerrado por paredes más el techo complementario, que es el que computa cuerpos salientes cerrados o galerías, calculados en función de las normas específicas según el tipo de ordenación. Los patios y patios de luz no computan a efectos del cálculo de edificabilidad neta.

4. NÚMERO DE VIVIENDAS

Viviendas permitidas como máximo en una unidad de planeamiento, gestión o proyecto.

5. DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS

Cociente entre el número de viviendas que, como máximo, se permiten para una determinada área (sector, manzana o parcela según las normas particulares, si se considera pertinente delimitarlo) y su superficie. Las unidades de medida son viviendas por m².

6. SUPERFICIES DE APROVECHAMIENTO

Suelo que se obtiene al restar a una unidad de planeamiento o gestión lo que corresponde a sistemas públicos de cesión. El aprovechamiento privado se obtiene al restar a la superficie de aprovechamiento la cesión de aprovechamiento a favor de la Administración actuante.

Artículo 70. Parámetros relativos a la forma del espacio público

1. ALINEACIÓN A VIAL

Línea que separa la vialidad de titularidad pública, del espacio privado. Queda definida en los planos de ordenación.

2. ALINEACIÓN A LA EDIFICACIÓN O LÍNEA 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 y respetando los retranqueos mínimos)

3. EJE DE CALLE

Línea virtual de simetría que acompaña como trazado maestro a una calle de ancho constante o uniforme y que sirve para indicar determinaciones futuras sobre la geometría de los viales. Es la referencia geométrica maestra y normativa en la definición de nuevos trazados en suelo urbanizable.

4. ANCHO DE CALLE

Es la medida más corta, en cada punto, entre las dos alineaciones opuestas de una vía.

5. RASANTE

Cota altimétrica que establece el perfil longitudinal de la alineación del vial. Determina, en algunas zonas, la definición del plano de referencia.

6. SERVIDUMBRE

Franja de suelo de titularidad y dominio privado sometida a determinaciones o limitaciones específicas.

Artículo 71. Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo

1. PARCELA

Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o subsuelo, que tiene atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. SOLAR

Parcela, en suelo urbano, con condiciones de urbanización aptas para ser edificada inmediatamente.

3. OCUPACIÓN

Parte porcentual de una determinada superficie de suelo que puede ser objeto de la proyección horizontal de un volumen edificado o edificable. Incluye cuerpos salientes y porches, ya que proyectan sombra vertical sobre el suelo, y, por tanto, son objeto de ocupación, salvo

que se explice de forma expresa lo contrario en la zona correspondiente. La ocupación se expresa en % sobre el total del suelo de referencia.

4. PATIO DE PARCELA

Parte de la parcela libre de la edificación principal o sólo edificable en planta baja y con las condiciones determinadas en cada zona.

5. MANZANA

Recinto poligonal de suelo de aprovechamiento rodeado de sistemas de vialidad o espacios libres.

6. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA

- Criterio general de definición de las condiciones de asentamiento de volúmenes edificables, a los efectos de minimizar el impacto visual y paisajístico.
- Por lo que respecta a rasantes de nuevos viales, implica el principio de máxima adaptación al terreno natural.
- En edificios o volúmenes edificados que por diversas circunstancias, no están vinculados a las rasantes de viales, el plano de referencia sobre el que está previsto contar la altura reguladora se establece con la máxima proximidad posible a la cota del terreno natural sobre la que se despliega el nuevo volumen, que no es necesariamente un plano horizontal.

7. AJARDINAMIENTO DE INTEGRACIÓN

- Tratamiento del espacio público o colectivo a cielo abierto, de tal forma que facilite la prevalencia en el paisaje urbano de las soluciones con jardines o practicables para peatones, en coexistencia con otras funciones urbanas.
- Acompaña sistemáticamente a las normas asociadas a la creación de áreas de aparcamiento (sistema aA y zona 2*), como solución de tratamiento de acabado de aparcamientos en bolsas de vehículos a cielo abierto.
- La razón de las plazas de estacionamiento a cielo abierto se calculará sobre el total del área del siguiente modo: la densidad máxima de plazas por superficie de suelo será de 41 m² / plaza.
- El 33%, como mínimo, de la superficie total a cielo abierto del área destinada a estacionamiento de vehículos se resolverá mediante soluciones blandas para peatones y/o vegetación. Esta norma podrá ser preceptiva también en otras circunstancias.

8. VERDE INTEGRAL

- Es el suelo libre de construcciones, ajardinado, que no tenga construcción alguna por debajo. Su función es la de minimizar la impermeabilización del suelo. La titularidad del suelo, privada o pública en el caso de equipamientos, es indiferente a la aplicación normativa del concepto.
- En caso de ser el resultado de un proceso de movimiento de tierras, debe producirse un plano inclinado natural que acompañe a las edificaciones.
- En ningún caso se podrán realizar sobre verde integral las rampas (de garaje o aparcamiento) o las pendientes de patios subterráneos ni construcción alguna.

9. CONJUNTO RESIDENCIAL (CONDOMINIO)

Comprende el conjunto de viviendas unifamiliares aisladas que, incluso en una única parcela de dimensiones suficientes, distinga las superficies destinadas a servir de soporte a las correspondientes viviendas unifamiliares, de manera que quede justificado que cada una de estas superficies respeta las dimensiones exigibles para la construcción de vivienda unifamiliar y la separación a la totalidad de los límites ideales de ésta.

Artículo 72. Parámetros relativos a la edificación

1. PLANO DE REFERENCIA

Plano teórico a partir del cual se situará la cota de la planta básica de la edificación principal y que suele ser la planta baja si no se indica lo contrario. Sirve de referencia para determinar, entre otros parámetros, la altura reguladora máxima. Para cada tipo de ordenación se establecen determinaciones de cálculo particulares. Un mismo plano de referencia, referido a una parcela concreta no puede dar lugar a volúmenes que tengan la consideración simultánea de planta baja o planta subterráneo, u otras plantas en función de lugar donde se haya medido. Determinada consideración relativa a la planta baja afecta a toda la cota real o virtual en la que se despliega, salvo las excepciones que se expliciten para cada zona.

2. ALTURA LIBRE Y ÚTIL

La altura libre de una dependencia es la comprendida entre su pavimento y su techo (cielo-raso o intradós de forjado).





3. ALTURA REGULADORA MÁXIMA

Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior de un edificio. Se expresa en metros. Se medirá en el edificio principal, en función del plano de referencia para las alturas establecidas para cada tipo de ordenación.

El plano horizontal, así definido, expresa el volumen máximo del edificio a efectos urbanísticos. La cubierta se permitirá por encima de la altura reguladora máxima, con la limitación, en el caso de la cubierta inclinada, que establece el apartado 9 de este artículo. El plano horizontal antes definido deberá contener la línea directriz del plano inclinado máximo de cubierta, real o virtual, que tendrá una pendiente máxima del 30%.

4. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Es el número máximo de plantas permitidas dentro de la altura reguladora establecida para cada zona.

5. PLANTA BAJA

- Es la planta situada en el mismo nivel que la rasante de la calle, o la primera por encima de la planta sótano real o posible, situada altimétricamente dentro del margen por encima y por debajo definido para cada zona o subzona y que se deduce a partir de su aplicación en cada caso, del plano de referencia. Por defecto, se considerará +/- 60 cm .
- Altura libre mínima:
 - 2,70 m para uso residencial
 - 3 m para otros usos
- Altura máxima: 3,70 m, excepto para la zona 9 y las actividades, equipamientos o casos singulares justificados.
- No se permite desdoblar la planta baja en forma de semi-subterráneos o entresuelos.
- Si se prolonga la altura de la planta baja en el caso de construcción adosada al edificio principal en el patio de parcela, la altura máxima será de 3,50 m en todos los puntos.

6. PLANTA SÓTANO

- Toda aquella situada por debajo de la planta baja, real o virtual, tenga o no tenga aperturas en cualquiera de los frentes de la edificación.
- En términos generales, si no se indica expresamente otra cosa, no computa a efectos de cálculo de la edificabilidad.
- No se permiten usos residenciales, con la excepción de permitir los vinculados a la planta baja, y, por lo tanto, sin generar nuevas unidades independientes en aquellas zonas que, por su topografía, permitirían utilizar espacios interiores enterrados, abiertos claramente a ambientes de gran calidad. Se identifican como solares con estas características los que tienen fachada posterior al parque des Freginal y los de la calle Isabel II, con fachada posterior al puerto y a la costa des Muret y costa des General. Cualquier ampliación de estos ámbitos de excepción deberá justificar por analogía su inclusión. En estas circunstancias se permiten usos permitidos en planta baja, excepto expresa prohibición según las zonas.
- Se admite el uso de garaje, almacén, instalaciones técnicas y similares. También se admite la extensión de las actividades si están ligadas funcionalmente con los usos permitidos en planta baja, y sólo en una planta, según las excepciones que se expliciten según la zona. Como norma general, la extensión de actividad implica que, como mínimo, el 25% del suelo total destinado a actividad se despliegue en planta baja. Para posibilitar, con carácter excepcional, el uso de actividades 100% en planta subterráneo, se deberán cumplir las dos condiciones siguientes: tener acceso directo desde la calle y que tengan o tramiten y obtengan, de forma previa o simultánea, la licencia de actividades.
- Altura libre mínima: 2,20 m.
- Altura libre máxima: 5 m. Únicamente se puede superar en función de las exigencias de la actividad prevista. La concesión de licencia de obras para un edificio con plantas sótano más altas que el máximo establecido está condicionada a la solicitud de licencia de actividades simultánea a la de obras, entendiendo que a través de aquella se puede justificar la necesidad de mayor altura.

7. PLANTA PISO

- Toda planta edificada situada por encima de la planta baja.
- La altura libre de las plantas no será inferior a 2,50 m.

8. ÁTICO

- La planta más alta del edificio cuando mantiene una ocupación inferior a la del resto de plantas que tiene por debajo.
- Forma parte de la altura reguladora máxima del edificio, así como del número de plantas total y, como parte de la edificación principal, se entiende que sólo tiene por encima la cubierta y los elementos técnicos de las instalaciones.



- Su regulación en detalle se explicita en las zonas en las que está permitido.

9. CUBIERTA

- La cubierta podrá ser plana practicable o no, inclinada o mixta.
- Cubierta plana practicable:
 - Se permite formar cuerpos de escaleras cubiertos imprescindibles para el acceso, más un espacio cerrado anexo de hasta 10 m², que podrá tener una altura libre máxima de 3,20 m.
 - Se admite la colocación de una cámara de aire de altura máxima 0,60 m sobre el último forjado construido.
 - Barandillas: altura máxima de 1,30 m.
 - Elementos de separación entre terrados: altura máxima de 1,20 m si son opacos y de hasta 2,20 m si son vegetales.
 - Los elementos técnicos de las instalaciones deberán inscribirse en el plano inclinado máximo y virtual de la cubierta (siendo la envolvente máxima teórica de aplicación para cubiertas planas), que tiene una pendiente máxima del 30%.
- Cubierta inclinada:
 - El inicio en fachada de la cubierta deberá coincidir con el plano horizontal de la cara superior del último forjado de la planta piso más alta o de la cota de la altura reguladora máxima.
 - Pendiente máxima: 30 %; en zonas 1 y 2 se establece una altura máxima de cumbrera que no podrá ser superior a +4 metros con respecto a la altura reguladora máxima; en la zona 2.M se establece una regulación específica, según el art. 135.4.
 - No se permite el uso de pizarra ni los acabados similares de imitación. Las cubiertas deberán ser de teja árabe.
 - El vuelo del alero (la parte de cubierta que sobresale del plano de fachada para protegerla de la acción directa de la lluvia) será de 0,50 m, como máximo, y 0,30 m en calles de ancho inferior a 6 m. Su frente máximo, será de 15 cm. En las zonas 1 y 2 se regulará de acuerdo con las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.
 - Las buhardillas o porches resultantes podrán ser habitables si están vinculados con las viviendas situadas en la última planta del edificio, y con las siguientes condiciones:
 - a. La superficie de este espacio no podrá ser superior al 40% de la superficie de la última planta de la vivienda de la que forme parte.
 - b. Los accesos no podrán hacerse, en ningún caso a través de dichas buhardillas o porches.
 - c. El ascensor y la escalera no podrán llegar hasta este nivel si no es para acceder exclusivamente a zonas comunes.
 - d. No podrán dar lugar a una inscripción individualizada en el Registro de la Propiedad.
 - e. Quedan prohibidos cuando se trate de la cubierta de áticos.

10. ELEMENTOS TÉCNICOS AUXILIARES

- Por encima del plano de cubierta inclinada, real o virtual (envolvente máxima teórica de aplicación para cubiertas planas), sólo podrán sobresalir los elementos técnicos de instalaciones puntuales con chimeneas, antenas, pararrayos, etc.; quedarán escondidos los de dimensión y volumen más importantes como depósitos de agua, acumuladores o maquinaria.
- En la instalación de paneles para captación de energía solar, su disposición deberá estar especificada en el proyecto de arquitectura, y será regulado por las limitaciones y reglamentaciones que sean de aplicación en cada momento.
- Los aparatos de aire acondicionado, antenas parabólicas y similares, cuando afecten a la fachada, deberán preverse, con carácter general, integrados. En las zonas 1 y 2, además, deberán cumplirse las consideraciones específicas establecidas en las normas.
- La colocación de cualquier elemento técnico en fachada (instalaciones, aires acondicionados, cajas, bajantes, etc.) que afecte al espacio público, está sujeta a autorización municipal previa. Estos elementos no podrán volar sobre la vía pública y deberán estar debidamente integrados en la fachada del edificio.

11. CUERPOS SALIENTES

- Son aquellas partes de la edificación que sobresalen de la línea de edificación o de fachada, o de la línea definida por la aplicación de la profundidad edificable máxima.
- Clases:
 - Abiertos: los que no tienen ningún muro de cierre permanente ni móvil por encima de la barandilla, que debe tener una altura máxima de 1,10 m, contada desde el pavimento de la planta a la que corresponde. Son balcones, terrazas u otros voladizos cerrados con barandas (no con paredes) por tres lados de la planta. No se incluyen los que impermeabilicen visualmente una parte del vuelo.
 - En boínder: los cuerpos salientes que tienen muros de cierre vidriado, fijo o móvil, por encima de la barandilla, en todos sus planos.





- Cerrados: los que tienen, en alguno de sus planos en planta, algún tipo de muro de cierre por encima de la barandilla. La superficie transparente siempre debe ser superior en 2/3 a la superficie total desplegada en el vuelo. Cuando dichos muros de cierre sean totalmente vidriados sobre perfiles se consideran boínders.
- Su regulación se establece con detalle en cada tipo de ordenación o zona.
- El vuelo máximo, en cualquier caso, será de 1,50 m.
- En zonas con alineación a vial, deberán ser volúmenes paralelos a la línea de fachada, aunque quedan prohibidos en las zonas 1 y 2.
- La superficie en planta de los cuerpos salientes en boínder y cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie de techo edificable según el cómputo que se especifica en el artículo 75.8 Los cuerpos salientes abiertos no computarán a efectos de edificabilidad.
- En las edificaciones con frente a pasajes quedan totalmente prohibidos los cuerpos salientes.

12. ELEMENTOS SALIENTES

- Son los vuelos o aleros de cubierta, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.
- En una edificación situada con alineación a vial, los elementos salientes en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho de la acera, con un máximo de 30 cm. Los elementos salientes situados 3 m por encima de la rasante de la acera no podrán superar el ancho de ésta, con un máximo de 1 m, y respetarán en todo caso, el arbolado y las instalaciones públicas existentes.

13. PLAN LÍMITE DE VUELO

- Es la distancia paralela al plano de fachada. Se medirá perpendicularmente a la línea de fachada o de la medianera y desde el arranque del elemento que vuela (cuerpo saliente).
- En las zonas en que se permita, el plano límite lateral de vuelo será igual al vuelo.

14. PATIO DE LUZ

- Espacio cerrado en el interior del volumen edificado, en forma de pozo (vertical), que sirve para dar ventilación y/o iluminación a escaleras u otras dependencias.
- Se permite cubrirlo mediante claraboya si deja una superficie de ventilación permanente, como mínimo, de 1/20 de la superficie del patio, sin perjuicio del cumplimiento de otras determinaciones de iluminación y ventilación que sean de aplicación.

15. EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Es el volumen regulado por estas Normas, siempre que no se diga explícitamente lo contrario.

16. EDIFICACIONES AUXILIARES

- Edificaciones de una planta (la planta baja si no se indica de otra manera) que están al servicio de la edificación principal y que se destinan a usos complementarios que no son obligatorios en la composición de la vivienda, pero que ayudan a mejorar su distribución, calidad y funcionalidad (garaje privado, almacén, invernadero, taller, portería, lavandería, depósito de herramientas de huerto o jardín, vestidores, etc.).
- Las condiciones de superficie, altura, ocupación y situación en la parcela se establecen para cada zona.

17. FACHADAS DE LA EDIFICACIÓN

- Planos verticales que definen el volumen de un edificio.
- Tipos:
 - Fachada/s principal/es: confrontadas a vial público o que son visibles desde un espacio libre o que participen visualmente de éste
 - Fachada/s posterior/es: tramos que dan a un espacio libre interno a la manzana o a la parcela
 - Fachada/s lateral/es: aquellas que no son ninguna de las anteriores

18. PARED MEDIANERA

- La situada en el límite entre dos propiedades.
- Cuando, como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, quede la pared medianera al descubierto, los acabados de ésta deben ser iguales o similares a los del resto de fachadas.

19. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

- Son las distancias mínimas que deberá guardar cualquier edificación con respecto a los límites de parcela (frente, fondo y laterales), de la calle o de otros bloques de edificación existentes en la misma parcela (distintos de los cuerpos auxiliares).
- En los casos de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías (rodadas o para peatones) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichos viales y espacios libres.

20. VOLUMEN EDIFICABLE

- Se entiende por volumen de edificación por parcela el que resulta de la envolvente máxima admitida.
- El cálculo del volumen se obtendrá multiplicando el techo edificable a efectos urbanísticos por la altura, incluidos los forjados y los patios de luz.
- Se excluyen del cálculo anterior las plantas sótano -en aquellas zonas donde sean admitidas- y, construidos de acuerdo con esta normativa, los cuerpos salientes abiertos y los espacios bajo cubierta no habitables.

Artículo 73. Parámetros relativos a la habitabilidad

1. VENTILACIÓN EXTERIOR DE LAS DEPENDENCIAS PRINCIPALES

- Como norma de aplicación general queda expresamente prohibido en todo el término municipal de Mahón que las dependencias principales, en el futuro, sólo tengan aperturas a patios de luz. Tendrán la consideración de dependencias principales todos los dormitorios y salas de estar o de usos múltiples (estar-comedor, comedor, comedor-cocina, estar-comedor-cocina).
- En proyectos de obra nueva en edificios para uso de vivienda plurifamiliar o unifamiliar en hilera y para todas las situaciones tipo-morfológicas (de las claves 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8) se deberá cumplir el principio de la ventilación exterior de todas las dependencias principales.
- En cada zona se detallará el alcance de esta determinación y las exclusiones adecuadas.

2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS

- Las dimensiones mínimas de las viviendas serán de 45 m², con carácter de galibo mínimo absoluto. En zonas específicas se puede establecer otro método de cálculo de la densidad y, por lo tanto, de la dimensión de las viviendas. De la aplicación de normas particulares no se podrán deducir, en ningún caso, dimensiones inferiores a los 45 m².
- Si las normas generales sectoriales estableciesen, en un futuro, un estándar superior, sería éste automáticamente el de referencia general, en sustitución de los 45 m².

3. PATIO DE LUZ

- En caso de permitirse la ventilación de dependencias principales a través de patio de luz, las dimensiones mínimas de éste serán las siguientes:
 - Planta baja 8 m²
 - Planta baja + 1 9 m²
 - Planta baja + 2 9 m²
 - Planta baja + 3 12 m²
 - Planta baja + 3 + ático 12 m²
 - Más altura 16 m²
- En todos los casos, menos en edificaciones sólo de planta baja, se debe poder inscribir un círculo de 3 m de diámetro.
- En obras de gran reforma o de rehabilitación se establecen determinaciones precisas en cada zona, a los efectos de adaptar a la norma general de habitabilidad la situación heredada.

4. OTRAS NORMAS SECTORIALES

En todos los casos se deberán cumplir las normas de habitabilidad vigentes, especialmente el Código técnico de edificación y las normas sectoriales correspondientes a los usos previstos, y, en su caso, aquellas que regulen los depósitos de captación de aguas pluviales y todas las normas que progresivamente se vayan implementando para la gestión en redes distintas de las aguas grises y la incorporación de energías alternativas en los edificios.

5. APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO

Además de las normas técnicas específicas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- En los primeros 4 m lineales de rampa, desde la alineación de la calle hacia el interior de la finca, la pendiente de la rampa no podrá ser superior al 4%.



- En el resto de su desarrollo, la rampa podrá tener hasta un 20% de pendiente.
- El ancho mínimo de la rampa, en todo su recorrido, será de 2,50 m.
- En edificios plurifamiliares el aparcamiento subterráneo deberá estar provisto de acceso cubierto y sin barreras arquitectónicas a todas las viviendas del edificio.

6. FOMENTO DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

En todos los casos será obligatorio cumplir las normas vigentes y de aplicación en cada momento para la accesibilidad de personas con movilidad reducida y las vigentes con respecto a las personas con déficits sensoriales.

7. FOMENTO DE LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA

Los edificios residenciales plurifamiliares y unifamiliares en hilera tendrán que prever en planta baja, accesible individualmente desde la calle, un espacio cubierto y protegido en el interior de la parcela suficiente para el almacenamiento o garaje ordenado de bicicletas, a razón de 2,5 bicicletas, como mínimo, por vivienda plurifamiliar y 3 bicicletas por vivienda unifamiliar.

8. EMERGENCIAS

En edificios plurifamiliares de planta baja y dos plantas o más, será preceptiva la iluminación de emergencia, con independencia del resto de medidas en cumplimiento de la legislación específica.

En edificios plurifamiliares o bifamiliares en los que se proyecte un ascensor, se deberá justificar que la cabina disponga de cobertura de redes de telefonía móvil

CAPÍTULO V. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN CERRADA O SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL

Artículo 74. Parámetros de edificación cerrada

1. LÍNEA DE FACHADA

Línea sobre la que debe alzarse obligatoriamente la fachada de la edificación. Dicha línea deberá coincidir con la actual línea de la edificación y sólo se admitirán las excepciones que se señalen expresamente. Su determinación coincide con la alineación de la vía para cada parcela, en términos generales, con las excepciones que se remarquen en las zonas o subzonas.

2. ANCHO DE VIAL

- Distancia constante o normal entre alineaciones de vial enfrentadas que caracteriza las calles.
- Se entenderá por ancho puntual del vial para una parcela la menor de las distancias entre la alineación a vial que le corresponda y la alineación opuesta del mismo vial. Éste es el ancho que establecerá el valor sobre el que se calcula la altura en aquellas zonas en las que esta relación sea determinante.
- Cuando se trata de parcelas confrontadas a viales de nueva apertura, el ancho del vial será el que, en virtud del plan, se afecte realmente a uso público. Sólo los viales efectivamente urbanizados o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación servirán de parámetro regulador de las alturas de edificios o de vuelos permitidos.

3. PLANO DE REFERENCIA PARA LAS ALTURAS

- Edificios con fachada a una sola vía:
 - Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, presenta una diferencia de niveles -entre el extremo de la fachada de cota más alta y el centro- menor de 60 cm (0,60 m), el plano de referencia para determinar la altura reguladora máxima se medirá desde el centro de la fachada, coincidente con la rasante de la acera en este punto.
 - Si la diferencia de niveles fuese de más de 60 cm (0,60 m), el plano de referencia se situará a partir de un nivel situado entre 30 cm (0,30 m) por encima de la cota más baja y 30 cm por debajo de la cota más alta, siempre que entre ambos valores teóricos la diferencia sea igual o menor de 30 cm.
 - Cuando no se pueda aplicar esta regla a causa de rasantes con pendientes más pronunciadas, el plano de referencia de la altura reguladora tendrá que dividirse en los tramos que haga falta para que esto no pase. En cada uno de los tramos, la altura reguladora deberá medirse de acuerdo con las reglas anteriores como si cada tramo correspondiese a una fachada independiente.
- Edificios con fachadas dando a dos o más vías, que formen esquina o chaflán: se aplicarán las condiciones anteriores pero operando con el conjunto de las fachadas desplegadas como si se tratase sólo de una. Las casas que hacen esquina a dos calles de la zona 2, dado que se valora como fachada principal la de menor medida, el plano de referencia se referirá sólo a la rasante sobre este vial de acuerdo con las normas anteriores para edificios con fachadas dando a una sola vía.



- Edificios con fachadas a dos o más vías, sin formar esquina o chaflán: se regularán como si se tratase de edificios independientes. A pesar de esto, se pueden realizar ajustes de +/- 0,50 m. para regularizar las alturas de los forjados del edificio.

4. ALTURA REGULADORA MÁXIMA

- Se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada desde el plano de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que sirva de referencia a la línea de arranque de la cubierta o el plano superior, en caso de terrado o cubierta plana (o su proyección horizontal en caso de disponerse retrasado).
- En edificios de esquina dando a dos calles con distinta altura reguladora, la de mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura un máximo de 6 m, y deberá retrasarse como mínimo 3 m de aquella fachada, en sentido perpendicular a la misma, y se podrá edificar el resto, hasta la profundidad edificable de mayor altura. En el caso de esquinas con chaflanes, el procedimiento será idéntico sobre la fachada de menor altura.

5. MEDIANERA

- Cuando -a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otras causas- puedan aparecer medianeras al descubierto, los acabados de éstas deben ser iguales o similares a los del resto de fachadas.
- En ningún caso se permitirá practicar aperturas en la pared medianera.

6. PROFUNDIDAD EDIFICABLE

- Es la distancia máxima, medida desde la línea de fachada delantera, en la que debe inscribirse la edificación.
- La línea se define con detalle en los planos de ordenación, dado que, en muchos casos, se deforma con respecto a la idea general de línea paralela a la alineación, a menudo con el fin de respetar la ventilación cruzada de las tipologías de viviendas tradicionales (casas de "trast").
- Dicha línea no puede ser superada por la fachada posterior, ni por los cuerpos salientes.
- Por defecto, y en cada zona, se especifica la profundidad edificable máxima.
- En fincas incluidas en el Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico, la profundidad de aplicación será la de las fincas con las que tienen linderos, a menos que contravengan lo establecido en el Catálogo en función del grado de protección específico.

7. PATIO DE PARCELA

- Parte de la parcela libre de edificación principal o sólo edificable en planta baja y con condiciones de ocupación y edificación determinadas en cada zona.
- Como norma general, no se permite la ocupación en planta sótano por encima de la ocupación permitida y proyectada en planta baja.

8. ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA- PATIO DE MANZANA

- Es el polígono con continuidad espacial que delimitan las líneas de profundidad edificable y los patios de parcela.
- Cuando -a causa de desniveles de viales- dos parcelas confrontadas por la parte posterior tengan un desnivel de más de 1,50 m debe escalonarse el plano de referencia de la planta baja con el criterio de adaptación topográfica.
- En caso de rehabilitación o gran reforma, se permite añadir ascensores si tienen por objeto una mejora de la accesibilidad para personas con movilidad reducida siempre que ocupen menos de 2,50 m².

9. CUERPOS SALIENTES

- En las zonas 1 y 2 quedan prohibidos en fachada principal.
- Por lo que respecta al resto de situaciones, el cálculo general -a los efectos de edificabilidad- será el general expresado para el tipo de ordenación de edificación aislada.

CAPÍTULO VI. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN AISLADA O EDIFICACIÓN SOBRE PARCELA

Artículo 75. Parámetros de edificación aislada

1. PENDIENTE NATURAL DEL TERRENO

Para cualquier solar, la pendiente natural del terreno se puede conceptualizar como un plano geométrico dibujado por las sucesivas generatrices definidas desde los lindes opuestos. Esta definición y parámetro será de especial aplicación en las condiciones de edificación de las zonas 4.

2. PLANO DE REFERENCIA PARA LAS ALTURAS

- El plano de referencia es el de la cota natural del terreno medida en el centro de gravedad de la superficie en planta de la volumetría proyectada. Las cotas del plano de referencia medidas en el perímetro de la poligonal de proyección del volumen podrán oscilar más o menos con respecto a la cota natural del terreno según se especifique en cada zona en particular. Por defecto esta oscilación no podrá ser superior a 0,50 m.
- En una misma parcela se podrán definir varios planos de referencia, para así adaptar la volumetría a los accidentes del terreno en la forma en que se especifique en cada zona.
- En determinadas situaciones, si se indica expresamente, el plano de referencia se podrá determinar por el procedimiento establecido en el tipo de edificación según alineación a vial.

3. ALTURA REGULADORA MÁXIMA

Se medirá verticalmente desde el plano de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que sirva de referencia a la línea de arranque de la cubierta o el plano superior en caso de terrado o cubierta plana.

4. HILERA

Agrupación continua de viviendas o parcelas, según los casos, sometidas a reglas comunes de ordenación.

5. JARDINES PARTICULARES

- Es el suelo libre de construcciones, ajardinado que acompaña a las edificaciones y cuya titularidad es privada.
- El uso puede ser colectivo o privativo, en función de la zona y del proyecto.
- El tratamiento, si no se indica expresamente lo contrario, es de verde integral.
- Su presencia vinculante se explicita en los planos normativos.

6. MUROS DE CIERRE

Los muros de cierre de parcela en relación con los espacios públicos y entre vecinos -siempre que no se diga explícitamente lo contrario- podrán realizarse con material macizo hasta una altura de 0,50 m, medidos en cada punto. Las barandas - en reja metálica, de madera calada, con muro vegetal o similar- podrán levantarse hasta 2,20 m para privatizar razonablemente las vistas sobre los espacios particulares, de uso privativo o colectivo.

7. MOVIMIENTO DE TIERRAS

- La nivelación y ordenación del suelo de jardines particulares se hará de tal modo que no se moleste al vecino. No se podrán crear servidumbres de aguas pluviales, ni se podrá levantar la cota del jardín por encima de un metro de la cota natural del terreno, en todas las lindes entre vecinos.
- La topografía modificada de la parcela no comportará muros de contención aparentes de altura superior a 1,5 m.

8. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD DE LOS CUERPOS SALIENTES Y PORCHES

CUERPOS SALIENTES	EDIFICABILIDAD
Abiertos	0 %
Cerrados	100% máximo y 25% mínimo
Boínder	70%
Porches	25%
Pérgolas	10%

- Los cuerpos salientes abiertos no computan a efectos de edificabilidad.
- Los cuerpos salientes cerrados computan en función de la “superficie virtual de sombra” definida por la diagonal máxima que une los puntos extremos (aristas verticales) del perímetro protegido por paredes o vidrios. El área “en sombra” es un porcentaje de la superficie total del cuerpo saliente, que puede llegar a ser el 100% en el caso de vuelos con protecciones en tres de los cuatro laterales; el porcentaje mínimo imputable será del 25%. Esta superficie o “área en sombra” se considerará construida a los efectos del cálculo de edificabilidad.
- En boínder: implica una imputación, a efectos de edificabilidad, del 70% de la superficie del boínder.
- Los porches: normalmente, extensiones en planta baja, que computarán el 25% de la superficie.
- Las pérgolas: cubierta de sombra con muros de cierre ligero, que computará el 10%.

CAPÍTULO VII. RÉGIMEN DEL SUBSUELO

Artículo 76. Aprovechamiento del subsuelo





El subsuelo queda sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, siempre que estas servidumbres sean compatibles con el uso de inmueble privado, de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico atribuido. En cualquier otro caso, se debe proceder a la expropiación correspondiente.

El uso del aprovechamiento urbanístico y la implantación de infraestructuras en el subsuelo están condicionados, en cualquier caso, a la preservación de riesgos y, también, a la protección de restos arqueológicos de interés declarado y de los acuíferos clasificados, de acuerdo con la legislación sectorial respectiva.

En caso de no estar regulado determinado subsuelo en este Plan, se podrá tramitar un PE, si bien, en los artículos siguientes, se determinan algunos suelos que, por aplicación directa de este Plan, podrán destinarse a aparcamientos o a instalación de infraestructuras de servicios técnicos, sin ser necesaria la tramitación de planeamiento derivado.

Artículo 77. Subsuelo de titularidad privada

Se entiende siempre por aprovechamiento privado el aprovechamiento urbanístico de los subsuelos de parcelas, solares y fincas de titularidad privada, a excepción de las disposiciones sectoriales y/o especiales, como las de aguas, etc.

En relación a usos, edificaciones, retranqueos, etc. el subsuelo de aprovechamiento privado se registrará por la normativa urbanística de cada sector, sin perjuicio de las normas aplicables de derecho civil y otras legislaciones sectoriales.

Artículo 78. Subsuelo de titularidad pública

La superficie o vuelo de subsuelos de titularidad pública se entiende que afecta al uso público como bienes de dominio público, y constituyen espacios libres públicos, red viaria, equipamientos públicos en superficie, etc.

Se entenderá que el aprovechamiento urbanístico de estos subsuelos de titularidad pública corresponde a la Administración correspondiente.

El uso general de estos espacios -además de estar destinado a cañerías o redes de servicios urbanísticos y otras infraestructuras de servicios técnicos- será el de aparcamiento, con las limitaciones y especificaciones que se determinen en cada caso.

Artículo 79. Derecho de reversión

La adquisición de suelos destinados a vialidad en general, espacios libres, equipamientos y otras superficies destinadas a constituir bienes de dominio público -mediante expropiación, cesión, permuta, adquisición onerosa o lucrativa- llevará incorporada la adquisición del aprovechamiento urbanístico del subsuelo y se considerará que el subsuelo se ha adquirido como bien patrimonial. En consecuencia, quedará excluido del derecho de reversión haciéndose constar esta peculiaridad del subsuelo en el título de adquisición.

De acuerdo con la legislación vigente, se podrá otorgar una calificación jurídica distinta al subsuelo respecto del suelo, mediante la desafectación parcial del subsuelo, para calificarlo como bien patrimonial defenciado.

En el caso que, de conformidad con la legislación vigente, se destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o vuelo, a la edificación o usos privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquellas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa desafectación y con las limitaciones y servitud que procedan para la protección del dominio público.

En cualquier caso, la regulación del derecho de reversión será la establecida por la legislación vigente en cada momento.

TÍTULO TERCERO. ORDENACIÓN DE SISTEMAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 80. Régimen

1. Los sistemas se explicitan detalladamente en los planos de estructura general y orgánica del territorio; en caso de contradicciones debidas a errores materiales prevalecerán los planos más detallados con respecto a los más generales.
2. Los sistemas generales se registrarán por lo que dispone la legislación específica en la materia y, en cuanto al orden urbanístico, por aquello previsto en estas Normas y en la legislación urbanística aplicable.
3. El uso adscrito a sistemas generales o locales será el actual o el que el Plan fije. A los sistemas de nueva creación se les asignarán en los correspondientes PP o PE, si el Plan no lo indicase.





4. La ordenación de sistemas generales o locales puede desarrollarse mediante PE, si se considera necesario, mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en PP, o ejecutarse directamente mediante proyecto de urbanización o de obra concreta, si su ordenación está detallada por el PGOU.

5. La modificación de los sistemas generales establecidos, de alguno de sus elementos o de su totalidad comportará la modificación del PGOU, a fin de mantener la necesaria proporción entre estos y la población prevista, en razón de la superficie afectada por las diferentes calificaciones urbanísticas del suelo. No obstante los pequeños ajustes de límites de propiedad, medidos a escala detallada o para facilitar la gestión, serán permitidos dentro de la tramitación del planeamiento derivado.

Artículo 81. Clasificación

El Plan clasifica los sistemas de la forma siguiente:

SISTEMA VIARI (V)

SISTEMA VIARIO

viario estructural y territorial V1

calles V2

caminos rurales V3

camí de cavalls Cc

reserva del sistema viario Rv

SISTEMA DE ÁREAS DE APARCAMIENTO Y ESTACIONES (aA)

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (Eq)

educativo Eq.Ed

sanitario y de servicios sociales Eq.S+Ss

deportivo Eq.Es

cívico, cultural y administrativo Eq.C+C+A

seguridad civil Eq.Sc

cementerio y tanatorios Eq.CT

militar y de defensa Eq.Mt

comercial Eq.Cm

genérico o polivalente o reserva Eq.alt

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (P)

parques urbanos PU

jardines públicos Jp

plazas Pl

bandas de protección de infraestructuras Pr

suelos privados de servidumbre pública Sp

SISTEMA DE SERVICIOS TÉCNICOS (ST)





suministro de agua y distribución ST.Abd

saneamiento y depuración ST.S+D

producción de energía, almacenamiento y distribución ST.ptdE

telecomunicaciones ST.tC

plantas de tratamiento de alimentos (matadero) y

de residuos no peligrosos (vertedero, basurero, plantas

de gestión de voluminosos, etc.) ST.Tr

otros (o áreas de reserva) ST.alt

SISTEMA HIDROLÓGICO SH

SISTEMA MARITIMO-TERRESTRE Smt

SISTEMA PORTUARIO SP

SISTEMA AEROPORTUARIO SA

Artículo 82. Titularidad y afectación del suelo destinado a sistemas

1. El suelo que el PGOU afecta a sistemas generales y sistemas locales vinculado a este destino. La titularidad y afectación pública del uso general o el servicio público y la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público opera una vez adquirido el suelo por parte de la Administración, a través de cualquiera de los títulos con eficacia translativa, incluida la expropiación forzada o cesión gratuita en los casos que indique la ley y el PGOU.

2. Mientras no se proceda a esta adquisición, los terrenos mantendrán su titularidad y gestión privada siempre que se mantenga su uso actual, aunque quedarán vinculados al destino determinado por el Plan, dado que, con su aprobación, los terrenos quedan ya afectados.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de concesión del dominio público de aquellos sistemas en los que esta gestión sea compatible con su naturaleza y con los objetivos del PGOU.

4. Sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial, el PGOU admite la titularidad privada en aquellos casos que lo determine el Plan, o cuando el sistema resulte de situaciones consolidadas con anterioridad a la aprobación de este Plan y su titularidad y objetivos sean concordantes con las determinaciones indicadas en el Plan.

5. Lo que se dispone en el apartado anterior no impedirá el ejercicio de la potestad administrativa de revocación de la autorización de explotación y de la expropiación para la adquisición del suelo destinado a una finalidad legitimadora de la transferencia coactiva.

Artículo 83. Valoración

1. A los efectos de la valoración de los sistemas generales y locales, se estará a lo que determina el TRLS/2008, en su artículo 16.1.

2. Cuando el Plan adscriba un sistema general o local al sector o a un polígono de actuación que no sea desproporcionado con el mismo y no afecte a un rendimiento económico mediano admitido en el sector, la superficie computará como suelo aportado, con derecho al aprovechamiento urbanístico medio del sector al que está adscrito, con un máximo del 90% en suelo urbanizable y con el que corresponda en el ámbito del suelo urbano; y, por lo tanto, será de cesión obligatoria y gratuita toda la superficie, salvo que disposiciones de rango superior a este PGOU establezcan un régimen diferente.

3. En los casos en los que no sea aplicable la expropiación, los propietarios del sector costearán y ejecutarán las infraestructuras generales necesarias de conexión hasta otros sistemas generales, y también deberán asumir los costes de reforzamiento de estos sistemas generales, si se da el caso, para la implantación del nuevo sector. En todo caso, las obras de infraestructura que impongan las leyes sectoriales estarán a cargo de los propietarios del sector.

CAPÍTULO II. SISTEMA VIARIO (V)

Artículo 84. Definición y tipo

1. El Plan tipifica los elementos de la infraestructura viaria, agrupándolos en dos grandes categorías, viario estructural y territorial (V1), y calles (V2), además de otra tercera, los caminos rurales (V3), y en situación especial el Camí de Cavalls (Cc) y la reserva del sistema viario (Rv).

2. Toda edificación que se encuentre afectada por el sistema viario quedará, por definición, en situación de fuera de ordenación, con independencia de cual sea la adscripción del subtipo de vía. En determinadas situaciones en las que el PGOU determina la alineación a vial, a los efectos de clarificar las determinaciones y afectaciones, se complementa gráficamente con una línea de identificación en los planos normativos.

3. Se consideran incluidos en el sistema viario todos los espacios dibujados con esta finalidad en los planos normativos, aunque no conste de forma expresa la clave correspondiente al sistema viario. La vinculación de los terrenos comprendidos al uso expresado podrá hacerse efectiva directamente en los proyectos de obras y servicios públicos, de acuerdo con lo que prevén la legislación de carreteras (Ley 5/1990, de carreteras de la comunidad autónoma de las Islas Baleares), la de los consejos insulares (Plan director sectorial de carreteras de Menorca) y de régimen local, y la urbanística.

Artículo 85. Viario estructural y territorial (clave V1)

1. Se corresponde con los itinerarios de la estructura arterial de la movilidad general viaria de la ciudad y el territorio. Se consideran indistintamente de su titularidad (sean municipales o supramunicipales). Se incluye en esta categoría aquel viario de naturaleza urbana pero adscrito a un recinto de otras administraciones públicas (portuarias o aeroportuarias). También se incluyen las vías arteriales previstas y la vialidad estructural de la ciudad que permite la movilidad general y el acceso a las áreas de aparcamiento.

2. El viario estructural y territorial, que tiene la consideración de sistema general, está integrado por la red de carreteras prevista en el PTI que incluye las siguientes:

- La red primaria. Se incluyen en la red primaria las siguientes:
 - carretera Me-1, de Mahón a Ciutadella .
 - carretera Me-2 ,de Mahón a Es Castell.
 - carretera Me-7, de Mahón a Fornells
 - carretera Me- 8, desde la rotonda en la Av. Francesc Femenies de Mahón hasta Sant Lluís.
 - carretera Me-12, de Mahón a Sant Climent.
 - carretera Me-14, de la Me-1 al aeropuerto.
 - Ronda de Mahón (RM): conexión Me 1 a Me-7
 - Ronda de Mahón o Malbúger (RM): conexión, Me-8 con la Av. de la Mediterrània
- La red secundaria está formada por el resto de vías que establecen las relaciones con el resto de núcleos urbanos y urbanizaciones entre las que se incluyen las siguientes:
 - carretera Me-3, de Mahón a la Mola
 - carretera Me-5, de Mahón a Es Grau
 - carretera Me-5, Milá
 - carretera Me- 8R acceso Aeroclub
 - carretera Me-12, de Sant Climent a Cala en Porter.
 - carretera Me- 8- Trepucó
 - Camino d'en Kane
- La red local y rural entre las que se incluyen:
 - carretera Cf-1 Cabo de Favaritx
 - carretera de Sant Climent a Binidali y a Canutells.

3. Teniendo en cuenta la funcionalidad y la titularidad, cada elemento del sistema estará sometido a las regulaciones que le son propias.

Artículo 86. Calles (clave V2)

1. Se corresponde con el conjunto de elementos del espacio público que tienen la doble condición de espacio de circulación y acceso (desde pasos, cuestas y rampas, hasta paseos y avenidas) de competencia, mayoritariamente, municipal.

2. En los planos normativos de suelo urbanizable se utiliza un grafismo específico correspondiente a la idea de eje geométrico y se identifica en la leyenda adjunta como “eje de calle”, con carácter indicativo preferente. El Plan Parcial que lo desarrolle deberá seguir el trazado del eje de viario grafiado en los planos, pudiendo modificarse por razones justificadas. El planeamiento derivado también podrá ampliar los elementos viarios previstos en el PGOU siempre y cuando no afecten a viarios que tengan la consideración de Sistemas Generales.

3. En los planos normativos de suelo urbano no se identifica de manera explícita este sistema. El fondo blanco, que le es propio, se ha mantenido para aportar claridad gráfica al documento. En determinadas situaciones en las que el PGOU determina afectaciones por



alineación a vial, el blanco se complementa gráficamente –a los efectos de aportar claridad a las determinaciones- con una línea de identificación.

4. Tienen la consideración de sistema general los siguientes sistemas de calles:

De competencia del Consell Insular de Menorca:

- Paseo de Circunvalación (Av. Francesc Femenies y Av. de la Mediterrània)

De competencia de Autoridad Portuaria de Baleares:

- Muelle de Levante
- Muelle de Poniente

De competencia municipal:

- C/ Artrutx
- Av. Cap de Cavalleria - Av. Europa
- C/ S'Esperó
- C/ Quatre Boques
- C/ Capifort
- C/ Curniola
- C/ Austria
- C/ Fornells
- C/ Cronista Riudavets
- C/ Camí de Dalt St. Joan –C/ Sta. Victòria
- C/ de Dalt Vilanova
- C/ Del Sol
- C/ Sa Rovellada de Dalt.
- C/ Isabell II
- C/ Rector mort
- Pza. Bastió
- C/ Bastió
- C/ Costa d'en Deià
- Pza. del Príncep
- C/ S'Arrevaleta.
- C/ Ciutadella- c/ S'Arraval
- Av. Josep M^a Quadrado – Av Josep Anselm Clavé (desde la Pza. Esplanada hasta Av Francesc Femenies)
- C/ Camí de ses Rodees
- C/ Vasallo
- Av. Menorca
- C/ Pedro M^a Cardona.
- Av Vives Llull- c/ Amazonia (fins Pça Biosfera)
- C/ Sahara
- Pza. Esplanada
- C/Ses Moreres
- C/ Albert Camús – C/ Santiago Ramón y Cajal
- C/ Sinia Costabella
- C/ Sant Manuel
- Av. Fort de l'Eau
- Passeig Marítim
- C/ Cós de Gràcia
- C/ Infanta
- C/ Camí d'es Castell
- C/ del Carme
- Pza. Del Príncep
- Pza. Del Carme
- Pza. Espanya
- Costa de Se Voltes
- Costa de Corea



- Costa de ses Piques

Artículo 87. Caminos rurales (clave V3)

1. Son todas las vías de menor sección que conectan con zonas de interés turístico, ambiental o patrimonial -o que adquieren en sí mismas este interés por las características de los lugares que atraviesan- y el resto de vías de uso público que prestan servicio a relaciones más locales y a usos agrícolas y ganaderos, con independencia de su titularidad. Este sistema viario tiene la consideración de sistema general.

2. Son elementos clave en la estructuración en nuevos crecimientos y en áreas de especial atención (cuadrantes de protección y mosaicos), y en la potenciación, en ciertos ámbitos, de desplazamientos no motorizados.

3. Su definición en los planos se entenderá por defecto. La no inclusión explícita en los planos de un elemento existente no implica su no consideración.

4. Se podrán realizar obras de modificación puntual sólo en el caso de que se trate de ampliaciones puntuales de la caja (o sección) del camino, cuando el ancho sea particularmente estrecho y dificulte el paso de vehículos de emergencia, para mejorar la visibilidad, la seguridad viaria, especialmente en cruces, para facilitar el acceso a equipamientos o servicios de interés general y para obras de fábrica, para evitar su erosión. En todo caso, dichas obras tendrán que ser compatibles con la conservación del entorno natural y del paisaje. Queda especialmente prohibida la realización de obras para incrementar la intensidad de uso viario del camino, para realizar accesos adicionales a equipamientos o servicios y para incrementar la velocidad en los trayectos.

5. Se deben conservar los actuales caminos rurales, con la prohibición expresa a particulares de que abran nuevos caminos, salvo aquellos relacionados con la actividad agrícola o los expresamente permitidos en este Plan.

6. Características topográficas de la sección longitudinal y transversal de los viales rurales permitidos sólo para la mejora de la actividad agrícola:

- La implantación de nuevas infraestructuras viarias en el territorio, o la reforma de las ya existentes, que supongan la aparición de una barrera física deberán tener en cuenta medidas correctoras para asegurar su permeabilidad biológica.
- Estas medidas contemplarán específicamente soluciones permeables cuando atraviesen algún barranco, la red hídrica o separen dos áreas de interés natural. Cuando sea necesaria la realización de terraplenes o desmontes o superficies ocupadas por el parque de maquinaria, deberá asegurarse su revegetación con las mismas especies de la zona, con una densidad adecuada, determinada por los servicios municipales competentes.
- Las obras de drenaje que se realicen en las nuevas infraestructuras tendrán que estar adaptadas a la protección de la fauna. Siempre que sea posible, la inclinación de las paredes de las obras de drenaje no superará los 15 grados de pendiente y la textura superficial de las paredes será rugosa. Cuando sea necesaria la construcción de pozos de caída verticales, se tendrá que cerrar la entrada con rejas horizontales de luz inferior a 10 mm.
- El ancho máximo es de 4,50 m: 3 m pavimentados para el paso de vehículos rodados y 1,50 m ajardinados para el paso de peatones y para facilitar el cruce de vehículos rodados. Esta banda se situará en el lado por el que bajen las aguas.
- Los nuevos almacenes agrícolas se situarán -con respecto a los caminos rurales- de manera que impliquen la menor infraestructura de vialidad y aprovechen las condiciones específicas de la parcela, siguiendo los patrones de distribución tradicional del entorno.

7. Se procederá a la restauración paisajística del entorno de las zonas en las que se actúe con obras de mejora de las vías existentes; es obligatoria la restitución de las paredes secas que hayan resultado afectadas por la obra realizada, esta obligación no podrá ser sustituida por una compensación económica a los propietarios afectados.

8. Será obligatorio restituir a su estado natural -mediante las operaciones correspondientes- los tramos de caminos que queden sin uso por modificaciones de su trazado.

9. Se prohíbe el uso de herbicidas en el mantenimiento de las aceras de los caminos; se debe realizar el control de la vegetación mediante medios mecánicos.

Artículo 88. Camí de Cavalls (clave Cc)

1. El Camí de Cavalls -de acuerdo con el artículo 1 de la Ley 13/2000 de 21 de diciembre, del Camí de Cavalls- se entiende como un vial o paso público, libre y gratuito, cuya titularidad se atribuye al Consell Insular de Menorca i tiene la consideración de sistema general.

2. El Camí de Cavalls fue delimitado por acuerdo plenario del Consell Insular de Menorca de fecha 20 de mayo de 2002.

3. El Camí de Cavalls y su zona de influencia se regularán por lo dispuesto en el Plan especial del Camino de Cavalls de la isla de Menorca, aprobado definitivamente por la Comisión Insular de Urbanismo en fecha 19 de mayo de 2003.

4. La delimitación del Camí de Cavalls y el ámbito del Plan especial podrán ser modificados siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 5 de la Ley 13/2000.

Artículo 89. Reserva del sistema viario (Clave Rv)

1. Suelo sobre el que se dispone una específica limitación al uso y ocupación, ya que resulta afectado por la previsión del paso de futuros elementos del viario estructural y territorial (V1). Esta afectación actúa sobre la parte de la parcela en la que se grafía.

2. El trazado y las características precisas de las vías estarán determinados por el Plan director sectorial que apruebe la Administración competente. En función de este Plan director se podrán modificar las reservas del sistema viario propuestas por el PGOU. El Ayuntamiento podrá decidir las acciones oportunas de planeamiento y previsión con respecto a estas modificaciones de reservas.

3. En relación a la Vía orbital se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda estas Normas.

CAPÍTULO III. SISTEMA DE ÁREAS DE APARCAMIENTO Y ESTACIONES (aA)

Artículo 90. Definición y tipo

1. Suelo reservado para la construcción de grandes bolsas de aparcamiento, con el objeto de gestionar la movilidad urbana.

2. El sistema de áreas de aparcamiento y estaciones comprende:

- Áreas de aparcamiento al aire libre de gran o mediana capacidad, ya existentes o que resulten del planeamiento derivado o unidades de gestión previstas (clave aA).
- Aparcamientos que son el resultado de parcelas privadas- con especial afectación a este uso, dadas sus características- y situadas en áreas críticas de la ciudad compacta (subzona clave 2*).
- Aparcamientos subterráneos existentes y previstos.
- Espacios, instalaciones y edificaciones reservadas para terminales de autobuses.
- Aparcamientos adjuntos a edificios de equipamiento o servicio.
- Aparcamientos que se localicen en edificios situados fuera de vías públicas.

3. Estos aparcamientos sirven a la demanda y complementan las plazas existentes y tradicionalmente admitidas en calle y las que son de uso privativo en atención a su localización en parcelas privadas.

Artículo 91. Titularidad y régimen urbanístico

1. Podrán situarse en suelos de titularidad pública o privada. En este último caso la gestión deberá garantizar que más del 30% del suelo efectivo dedicado a plazas de estacionamiento sean plazas de alquiler o se asegure la rotación.

2. La calificación como sistema de áreas de aparcamiento y estaciones (aA) podrá afectar a suelos en los que se permitan o se determinen compatibilidades con otros sistemas. En este caso se podrá utilizar un código de doble clave (ejemplo: Pl/aA)

3. La previsión de áreas de aparcamiento como sistema de la ciudad implica la obligatoriedad de su realización, que afecta a cualquier licencia o permiso que pueda implicar al solar con esta calificación.

Art. 92. Condiciones de la ordenación y de edificación

1. Las áreas que impliquen estacionamiento en superficie (a cielo abierto) deberán tratarse con soluciones de ajardinamiento de integración de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

2. En las áreas donde el aparcamiento se localice en edificios, les serán aplicables las determinaciones que directamente, si procede, establezca el Plan, o si éstas no se concretizan, se aplicará el régimen definido en el artículo de estas Normas que regula las condiciones de ordenación y edificación para sistema de equipamientos comunitarios.

CAPÍTULO IV. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (Eq)

Artículo 93. Definición, titularidad y régimen urbanístico

1. Comprende aquellos terrenos e inmuebles destinados a usos públicos o colectivos al servicio directo de la población, ya sea de toda la población del municipio o de un determinado sector urbano.

2. Los terrenos calificados en este sistema deberán ser de dominio público, para garantizar su permanencia y como reserva específica para



una posterior edificación, sin perjuicio de que su gestión pueda atribuirse a particulares o del régimen aplicable a los equipamientos existentes en el momento de la aprobación de este PGOU, con las siguientes excepciones:

- Los equipamientos en suelo privado existentes en el momento de aprobación de este PGOU podrán mantenerse en régimen de propiedad privada.
- Las construcciones para usos educativos, socio-culturales y sanitario-asistenciales llevadas a cabo por fundaciones acogidas a la legislación de fundaciones, mecenazgo o asociaciones sin ánimo de lucro y/o de beneficencia.
- Las construcciones para usos educativos, deportivos y socio-culturales realizadas por cooperativas y sociedades sin ánimo de lucro.
- Las construcciones destinadas al culto o a la residencia especial de confesiones religiosas, fuerzas militares o de seguridad pública, o similares.
- Los vinculados a sociedades públicas y sociedades mixtas.

En cualquier caso, ninguna de estas excepciones reduce la cantidad y extensión de los terrenos destinados a sistemas por aplicación normativa.

3. En algunos casos se admiten equipamientos de titularidad privada y, en especial, aquellos espacios para equipamientos de infraestructuras, que -más allá de espacios libres destinados a servicios técnicos- se precisen para una infraestructura técnica de importancia.

Artículo 94. Asignación de usos

1. Este PGOU asigna a cada uno de los equipamientos previstos un uso determinado.
2. Los planes derivados en suelo urbanizable indicarán los usos de los diversos equipamientos y sus dotaciones, si no lo hiciese el PGOU.
3. En el suelo clasificado como urbano y calificado como sistema de equipamiento público Eq.Alt se podrá admitir el uso residencial-vivienda, según definición del art. 54 de estas Normas- siempre que se trate de viviendas sometidas a algún tipo de régimen de protección oficial.

Artículo 95. Clasificación

1. De acuerdo con su uso y destino, se distinguen los siguientes equipamientos comunitarios:

- Educativo Eq.Ed
- Sanitario y de servicios sociales Eq.S+Ss
- Deportivo Eq.Es
- Cívico, cultural y administrativo Eq.C+C+A
- Seguridad civil Eq.Sc
- Cementerio y tanatorios Eq.CT
- Militar y de defensa Eq.Mt
- Comercial Eq. Cm
- Genérico, polivalente o reserva Eq.alt

2. Los terrenos calificados como Eq.C+C+A incluyen la posibilidad de desarrollar edificios y recintos dedicados a usos de oficinas y administración (clave 6), cultural y cívico (clave 14), religioso (clave 15) y, por extensión, los edificios destinados a mercados públicos en los que se desarrollan actividades comerciales.

3. Aquellos equipamientos de titularidad pública calificados como Eq.C+C+A, existentes a la entrada en vigor de este Plan, podrán desarrollar, una vez desafectados, el uso hotelero (clave 3) de acuerdo con las determinaciones del artículo 54 de estas Normas.

4. Se admitirán como usos complementarios al uso principal -cuando sea necesario para el adecuado funcionamiento del equipamiento- los usos de restauración, comercial y de vivienda del conserje o vigilante, o personal especialmente vinculado.

5. En los equipamientos de uso privado existentes en la entrada en vigor del PGOU se mantendrán los usos existentes.

6. Los equipamientos genéricos o polivalentes se podrán derivar a otras categorías específicas en función de la demanda social y de la decisión municipal.

7. En los cementerios existentes a la entrada en vigor de este Plan, la reserva de suelo para equipamiento cementerio y tanatorio (Eq.CT) incluye los espacios necesarios para zonas y servicios para entierro, jardines anexos, oficinas administrativas, depósito de material, aparcamiento y zonas de protección. Independientemente de su calificación urbanística se establece una franja de protección, no edificable, de un ancho de 50 metros, a contar desde el perímetro real de la zona de entierros.



En el entorno de cementerios de nueva construcción, tal y como dispone el Reglamento de policía sanitaria mortuoria, de 20 de julio de 1974, dentro del perímetro de 500 metros no podrá autorizarse la construcción de viviendas o edificaciones destinadas al alojamiento humano.

8. En los terrenos calificados como equipamiento militar y de defensa (Eq.Mt), mientras no se apruebe el PE de cada una de las zonas militares, que contenga la definición de usos admisibles, la ordenación física y los parámetros aplicables a la edificación sólo se admitirán las edificaciones, instalaciones y usos relacionados con la destinación militar de los terrenos, incluidos los de residencias y viviendas militares y sus instalaciones anexas.

Las obras e instalaciones que se deriven de las determinaciones del Plan en zonas militares deberán cumplir la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, así como el reglamento que la desarrolla, el RD 2689/1978.

Se asumen como parte de la ordenación territorial los suelos afectados a la defensa nacional, en la clasificación de sistema general de zonas de interés para la defensa nacional, mientras se mantenga el actual uso sobre la base de su afectación a la defensa nacional. En caso de que se produzca el cese de dicho uso por desafectación de la defensa nacional, la destinación urbanística de estos suelos será la de equipamiento público.

Artículo 96. Condiciones de ordenación y edificación

1. La construcción de edificios destinados a equipamientos se regirá, con carácter general, por los siguientes parámetros de edificabilidad neta:

- en suelo urbano: 1,5 m²/m²
- en suelo urbanizable: 0,95 m²/m²
- en suelo rústico: 0,50 m²/m²

2. En suelo urbano, la ocupación, altura y tipología de los edificios será, indicativamente, la correspondiente a la zona o sector donde esté situado el equipamiento o la zona o sector más cercanos, a menos que hubiese explicitados parámetros o condiciones concretas (como gálibos, zonas no ocupables, techo máximo más restrictivo) en los planos normativos con respecto a los parámetros del artículo anterior.

3. En suelo rústico se potencian los establecimientos cuyas unidades de volumen no supongan un gran impacto para la vía de agrupaciones de volúmenes próximos y funcionalmente vinculados. Las unidades de volumen no serán, en ningún caso, superiores a los 1500 m³ y, en altura, a 12 m, salvo situaciones funcionalmente justificadas. En aquellos ámbitos indicados expresamente en el Plan será necesaria la previa redacción de un PE de cada parcela o sector destinado a equipamiento con las determinaciones que en ellos se establecen.

En las parcelas calificadas como equipamiento cuyos planos normativos establecen una ordenación detallada, el equipamiento podrá ejecutarse directamente mediante proyecto de urbanización o de obra concreta.

Las parcelas destinadas a equipamiento público educativo (Eq.Ed) situadas en Dalt Sant Joan y aquellas destinadas a equipamiento cementerio y tanatorio situadas al lado del actual cementerio, podrán ejecutarse directamente mediante proyecto de urbanización o de obra concreta con las condiciones de ordenación y edificación siguientes:

Sistema de equipamiento educativo Dalt Sant Joan:

- altura máxima:
 - 12 m desde la cara superior del último forjado
 - 7,00m en los terrenos incluidos en la categoría de Área Rural de Interés Paisagístico (ARIP)
- número máximo de plantas: PB+2
- PB+1 en los terrenos incluidos en la categoría de Área Rural de Interés Paisagístico (ARIP)
- tipo de ordenación: aislada
- edificabilidad: 1,00 m²/m²
- ocupación de la edificación: 75%
- retranqueos: 0 ml a vial; 5 ml a otros lindes

Sistema de equipamiento cementerio y tanatorio

- altura máxima: 12 m
- número máximo de plantas: PB+2 deberán asegurarse las vistas, desde el paseo de Circunvalación hacia la ermita de la Mare de Déu de Gràcia



- tipo de ordenación: aislada
- edificabilidad: 0,50 m²/m²
- ocupación de la edificación: 80%
- retranqueos: 5 ml en todos los lindes

El proyecto del equipamiento educativo en Dalt Sant Joan deberá someterse a Evaluación de Impacto Ambiental según el anexo de la Ley 11/2006.

El proyecto de ampliación del cementerio y tanatorio deberá incluir un estudio en detalle de la inundabilidad, y su consideración en la ordenación interna, y deberá tener en cuenta su correcta inserción en el medio geológico. Este proyecto será enviado a la DG de Recursos Hídricos para informar de riesgos de inundación y de contaminación de acuíferos.

El proyecto deberá tener en cuenta las estrategias de planificación dirigidas a la prevención de riesgo de inundaciones de acuerdo con la delimitación del plan especial para hacer frente a los riesgos de inundaciones (INUNBAL).

En cualquier caso, el proyecto de ampliación estará sujeto a las limitaciones enumeradas en el artículo 297.3.5 de estas Normas.

4. Por la especial complejidad de la ordenación de la edificación del equipamiento, bajo criterio municipal, se podrá exigir a los equipamientos de titularidad privada la tramitación de un ED para acordar los compromisos urbanos de la arquitectura, el impacto general, las afectaciones a particulares y la definición de parámetros de ordenación.

5. Las indicaciones en las áreas con planeamiento derivado son indicativas si no se dice lo contrario, y en ellas se puedan definir con más precisión las condiciones de ordenación y edificación que les sean propias.

CAPÍTULO V. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (P)

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 97. Definición y tipo

Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques urbanos y jardines urbanos públicos. Los suelos destinados por este PGOU a sistema de espacios libres, - bien sea en suelo urbano, urbanizable o rústico- se clasifican de la siguiente forma:

1. ESPACIOS LIBRES URBANOS

Forman parte de éstos los parques urbanos (PU), los jardines públicos (Jp) y las plazas (PI) i tendrán la consideración de sistema general aquellos que se identifiquen gráficamente en los planos de la serie 1.2 “Estructura general i rgánica del territorio” y, para el suelo urbano, en los planos de la serie 8 “Sistemas generales en suelo urbano”.

2. ESPACIOS LIBRES COMPLEMENTARIOS

Espacios singulares que tienen por objeto una acción complementaria a la de otros sistemas.

Tipos:

- Bandas de protección de infraestructuras (clave Pr)
- Suelos privados con servidumbre pública (clave Sp)

SECCIÓN SEGUNDA ESPACIOS LIBRES URBANOS

Artículo 98. Parques urbanos (clave PU), jardines públicos (Jp) y plazas (PI)

1. DEFINICIÓN Y FUNCIONES

El PGOU delimita las áreas reservadas a parques urbanos (PU) como sistema en suelo urbano integrado en el tejido de la ciudad existente, con una superficie mínima de 15.000 m² (si bien es posible considerarlas una unidad a pesar de que haya viales que crucen el sector).

El PGOU delimita las áreas reservadas a jardines públicos (Jp) como sistema en suelo urbano vinculado a vías de comunicación, de carácter ornamental o residual (acantilados y otros), con una superficie inferior a 15.000 m², si bien es posible considerarlas como una unidad a pesar de que haya viales que crucen los sectores.

El PGOU delimita las áreas reservadas a plazas (PI) como sistema en suelo urbano y urbanizable, a los espacios con funciones representativas y de relación cívica. No se incluyen en este sistema rotondas viarias.

Los PP deberán prever las reservas de suelo necesarias para completar los sistemas de espacios libres, de acuerdo con los requisitos del LS/1976 y el RPU.

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO

- Se podrán permitir huertos urbanos (en régimen cooperativo y por concesión), si bien deberá realizarse un proyecto de ordenación (de huertos) para incorporarlos. Se excluye este uso en plazas (PI).
- El aprovechamiento del subsuelo con aparcamientos sólo se admitirá en el suelo donde se determine la compatibilidad con el sistema de aparcamiento (aA).
- El uso característico tiene la consideración de verde integral.
- Los parques y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, senderos o recorridos para peatones, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y el ocio; se eliminan especialmente las barreras físicas que supongan una discriminación de las posibles personas usuarias.
- Se admitirán edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios propios de los espacios libres, así como instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 5 % de la superficie del parque en servicio en el momento de proyectarlas. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros, y no provocarán una intrusión visual ni contaminación lumínica o acústica.
- No se permite el uso residencial en ninguna de sus formas.
- Se podrán abrir ventanas sobre espacios públicos y libres en las edificaciones las fincas de linde.
- Se admitirá la construcción en subsuelo de balsas de laminación o retención de aguas de lluvia siempre que restituyan el carácter verde a la superficie.
- Los parques (PU) y jardines públicos (Jp) no podrán ser al mismo tiempo espacio de acometida de servicios o de acceso a nuevas parcelas o nuevos suelos urbanos.
- En la urbanización de plazas (PI) se podrán aplicar tratamientos muy diversos desde vegetales hasta pavimentados.
- El Ayuntamiento podrá utilizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas, venta ambulante, etc..) del sistema de espacios libres urbanos, pero en ningún caso se admitirán aprovechamientos privados del suelo o del subsuelo.

SECCIÓN TERCERA ESPACIOS LIBRES COMPLEMENTARIOS

Artículo 99. Protección de infraestructuras (Pr)

- Espacios libres singulares, en suelo de titularidad pública, que tienen por objeto una acción complementaria a otros sistemas como la protección del paisaje.
- En parcelas de acceso directo a vía, se prohíbe cualquier tipo de construcción, salvo que lo determine un instrumento de desarrollo (allí donde estén previstos o se prevean en el futuro).

Artículo 100. Suelos privados de servidumbre pública (Sp)

- Categoría que da solución jurídica y administrativa a situaciones de ambivalencia entre uso y tenencia, entre suelo y vuelo, como es el caso de porches o espacios porticados en PB, pasos bajo edificios, espacios libres en suelos de propiedad privada, etc.
- En situaciones excepcionales se podrá admitir plaza pública por encima de calificaciones con usos privativos.
- Se incorpora como criterio, tanto en suelo urbano como con planeamiento derivado, utilizando un código de doble clave o doble zonificación (ejemplo Sp/ zona 2)

CAPÍTULO VI. SISTEMA DE SERVICIOS TÉCNICOS (ST)

Artículo 101. Definición y tipos

Corresponde a los suelos necesarios para las instalaciones y espacios reservados a elementos relacionados con las infraestructuras de servicios técnicos (electricidad, distribución de agua, alcantarillado, gas, telefonía, etc.) y los complementarios y anexos.

De acuerdo con su uso, se distinguen los diferentes tipos:

ST.Abd suministro de agua y distribución



ST.S+D saneamiento y depuración- (incluye los depósitos reguladores de aguas pluviales)

ST.ptdE producción de energía, transformación, almacenaje y telecomunicaciones

ST.tC distribución

ST.Tr plantas de tratamiento de alimentos (matadero) y de residuos no peligrosos (vertedero, desechería, planta de gestión de voluminosos, etc.)

ST.alt otros (o áreas de reserva)

Artículo 102. Condiciones de la ordenación, edificación y usos

1. Los planos normativos delimitan los suelos destinados a sistema de servicios técnicos con los usos específicos correspondientes.

2. Si fuese necesaria la instalación de algunos de los sistemas citados en el artículo anterior, para los que no se hubiese previsto una reserva de suelo, éstos se podrán situar, excepcionalmente, en función de las necesidades técnicas actuales y de su evolución, sobre suelos públicos clasificados de sistemas (incluidos equipamientos, viales, áreas de aparcamiento, espacios libres, etc.) o integrados en espacios de otros sistemas técnicos, siempre que el uso sea compatible con las normas específicas de la calificación urbanística del suelo donde se quiera ubicar. Podrán ocupar, también, solares afectados a usos predominantemente industriales (zona 9), en función de las necesidades técnicas futuras.

3. Cuando sea necesario acordar los compromisos urbanos de los edificios, el impacto general y las afectaciones a particulares, y la definición de los parámetros de ordenación, será preceptiva la redacción de un ED.

4. Las construcciones que motiven la creación y la prestación de los diversos servicios técnicos se integrarán en la imagen del entorno donde se ubiquen. Si se trata de áreas urbanas, las construcciones se adaptarán a las características de los edificios vecinos y, siempre que sea posible, formarán parte del volumen de aquellos. Si se trata de áreas rurales, los elementos visibles se proyectarán con especial cuidado de su imagen y se facilitará su integración paisajística, en su caso, mediante vegetación.

5. La ampliación de las instalaciones de CLH cercanas al acceso al Aeropuerto de Menorca (ST ptdE) estarán condicionadas a tener un Plan de emergencia exterior (PEE), de acuerdo con el RD 1254/1999 (normativa SAVESO).

CAPÍTULO VII. SISTEMA HIDROLÓGICO (SH)

Artículo 103. Definición

1. Comprende los torrentes, barrancos y cursos de agua de carácter permanente o temporal, delimitados, con alcance mínimo correspondiente a suelos de dominio público bajo la jurisdicción de la Administración Hidráulica de las Islas Baleares, así como sus entornos inmediatos y zonas de especial relevancia a efectos de su protección.

2. El PGOU garantiza, además, la protección efectiva de estos espacios mediante calificaciones específicas que, en suelo rústico, se otorgan a los suelos adyacentes a los elementos naturales citados y a sus entornos inmediatos.

Artículo 104. Régimen

1. El sistema hidrográfico queda sometido a la legislación específica correspondiente y, en concreto, al Plan hidrológico de las Islas Baleares, aprobado por el Real decreto 378/2001, de 6 de abril, y a futuras modificaciones.

En el Parque Natural de s'Albufera des Grau, además del Decreto 378/2001, le será de aplicación el Plan de ordenación de recursos naturales mientras no se apruebe definitivamente su Plan rector de uso y gestión.

2. Además de los suelos calificados directamente como sistema hidrológico, quedan adscritos, a efectos de este sistema, los espacios de protección establecidos por la legislación sectorial correspondiente.

3. De acuerdo con la normativa citada en el apartado anterior, la zona de servidumbre para uso público tendrá un ancho de 5,00 m, medido desde los márgenes, y en la zona de policía tendrá un ancho de 100,00 m, también medido desde estos márgenes.

En la zona de servidumbre para uso público no se podrá realizar ningún tipo de nueva construcción sin obtener la autorización pertinente de la Administración hidráulica competente, que sólo se otorgará en casos muy justificados.

En la zona de policía, cualquier uso, modificación del terreno natural, plantación u obra se someterá a las prohibiciones o condiciones que

establece el Reglamento del dominio público hidráulico o a la normativa vigente en cada momento. Será necesaria la autorización, previa a la licencia, de la Administración hidráulica competente.

A pesar de lo dicho anteriormente, de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico, desde la aprobación definitiva de este Plan, en las zonas de policía situadas en suelo urbano no se requerirá la autorización previa de la Administración hidráulica competente.

Artículo 105. Actuaciones permitidas

1. Las propuestas de actuación y afectación, por estar ubicadas en zona de policía de torrentes o en APR de inundación o erosión, se someterán a informe de la Administración hidráulica, en el que se indicará la necesidad o no de la realización de estudios de detalle de inundabilidad.
2. Las obras hidráulicas que se vayan a realizar deberán presentar el proyecto constructivo firmado por el técnico competente, a la Administración hidráulica para la emisión del correspondiente informe.

Artículo 106. Alteración de los cursos naturales de agua

1. No podrán alterarse las características naturales de los cursos de agua, realizar desmontes o terraplenes, efectuar vertidos, ni modificar o canalizar el curso de agua.
2. Cuando se trate de rieras o cursos de agua situados en suelos urbanizables o urbanos, cuya canalización se encuentre debidamente justificada, se redactará y tramitará previamente el proyecto técnico, que tendrá que respetar las condiciones ambientales y paisajísticas del lugar.

Artículo 107. Prevención de riesgos de inundación

Los criterios para la regulación del sistema hidrológico, cuyo objeto es reducir sus efectos de riesgos, se establecen a partir de la clasificación de este sistema como suelo rústico de especial protección, en la categoría de áreas de prevención de riesgos de inundación delimitadas en las determinaciones gráficas de este Plan, reguladas en el artículo 297 de estas Normas.

CAPÍTULO VIII. SISTEMA MARÍTIMO-TERRESTRE (Smt)

Artículo 108. Definición y régimen

Comprende el conjunto de playas y espacios costeros delimitados en los planos de zonificación general y detallados en los planos normativos. Se corresponde con las antiguas zonas calificadas como F1 por el PGOU anterior y con la zona situada dentro del límite jurisdiccional del suelo de dominio público marítimo-terrestre (DPMT), regulado por lo que dispone la Ley 22/1988, de 28 de julio de costas, y su reglamento, RD 1471/1989, de 1 de diciembre.

Esta calificación no afecta, en ningún caso, a la titularidad de los suelos incluidos en el dominio público marítimo terrestre, ni al régimen concesional al que están sometidas las edificaciones existentes. Sin perjuicio de la aplicación directa de la legislación de costas y de las condiciones fijadas en las concesiones, a las edificaciones existentes en el sistema marítimo-terrestre les será de aplicación la normativa de la zona "Conjuntos con ordenaciones específicas" (zona 7).

La delimitación del dominio público marítimo-terrestre que figura en los planos de ordenación de este Plan es la aprobada definitivamente por el Orden ministerial de 31.3.2009.

Artículo 109. Condiciones de ordenación

1. Serán aquellas que determine la legislación sectorial, en especial la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas y el reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 1.471/1989. Todas las determinaciones que constan en este artículo son de aplicación para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística.
2. El régimen específico de utilización del dominio público marítimo-terrestre será el establecido en el título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas
3. En zonas de servidumbre de tráfico y protección, se deberán cumplir las determinaciones de los artículos 23, 24, 25 y 27 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.
4. Las obras, instalaciones y usos existentes tanto en dominio público marítimo terrestre como en zonas de servidumbre de tránsito y protección se deberán ajustar a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

5. El conjunto de almacenes de barcas de pescadores y casetas de descanso (casetas per anar a romandre) existentes en los núcleos litorales de es Grau, sa Mesquida, es Murtar, puerto de Mahón y es Canutells, les será de aplicación lo que establezca la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas. Sin perjuicio de que, de conformidad con la regla 3ª del apartado 2 de la disposición transitoria novena del RD 1471/ 1989 que aprueba el Reglamento para el desarrollo y la ejecución de la Ley de Costas, en caso de que los núcleos sean objeto de una declaración de conjunto histórico o de otro régimen análogo de especial protección, como es la inclusión en el Catálogo de protección del patrimonio etnológico de este Plan, les será de aplicación las medidas derivadas del régimen de protección con preferencia a las contenidas a la Ley de Costas.

CAPÍTULO IX. SISTEMA PORTUARIO (SP)

Artículo 110. Definición

Comprende el conjunto de terrenos que constituyen el puerto de Mahón de acuerdo con la delimitación que se define en el Plan de utilización de espacios portuarios (artículo 15 de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, y artículo 96 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre) a partir de ahora PUEP (BOE núm. 76, de fecha 30.3.2006, Orden ministerial de Fomento 907/2006, de 24 de marzo de 2006) y en el Plan especial del puerto de Mahón (artículo 18 de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre), a partir de ahora PEP (BOIB núm. 137, de 2.11.1995 y núm. 43 de 8.4.1995), y, en un futuro en el Plan Director de infraestructuras (artículo 38 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre).

Artículo 111. Régimen y usos

El régimen de espacios portuarios viene determinado por la legislación sectorial aplicable y, por razones urbanísticas, por las determinaciones de este PGOU.

El destino de las áreas portuarias es la ubicación de actividades relacionadas con el puerto. Se admitirán los usos de talleres, almacenes, oficinas y comercio, y los servicios directamente relacionados con estos usos, así como otros usos previstos en sus planes especiales.

El Plan de utilización de espacios portuarios (PUEP) establece el ajuste de las actividades y las iniciativas que, en el caso de Mahón, afectan normalmente a la ciudad de manera directa.

El Plan especial del puerto (PEP) contiene sus determinaciones urbanísticas propias, por lo que la remisión al PGOU de Mahón deberá entenderse de aplicación en aquello que no esté regulado por el Plan especial.

Artículo 112. Objetivos de la ordenación

1. Mientras mantenga su vigencia el actual Plan de utilización de espacios portuarios, se asumen como parte de la ordenación las zonas y usos prescritos por este Plan que se relacionan a continuación, considerando la zona de servicio del puerto en conjunto como sistema general:

- Base naval: clasificación como sistema general de zonas de interés para la defensa, mientras continúe el actual uso sobre la base de su afectación a defensa nacional; y, a partir del momento en que se produzca el cese de este uso por desafectación a la defensa nacional, como equipamiento comunitario público.
- Muelle del Cós Nou: clasificación como sistema general con uso de terminal del muelle industrial.
- Zona deportiva de sa Colàrsega: clasificación como sistema general y uso de dique seco (port d'hivernada).
- S'Hort Nou: clasificación como sistema general y uso propio de actividades pesqueras.
- Moll Nou: clasificación como sistema general y uso propio de estación marítima, aparcamiento y descarga de ferrys.
- Punta de cala Figuera: clasificación como sistema general y uso propio de amarre de embarcaciones deportivas.
- Cala Figuera y cala Fonduco: clasificación como sistema general (deberán acoger nuevos usos después del traslado de las instalaciones de descarga de combustible; estos usos nuevos no podrán ser en ningún caso residenciales).

Las clasificaciones y usos anteriores pueden modificarse mediante la innovación de los correspondientes instrumentos idóneos, de acuerdo con la legislación sobre instalaciones para la defensa nacional y portuarias, y la legislación de ordenación territorial y urbanística. Sin embargo, la innovación, debe producirse de forma coordinada en los términos previstos por ambas legislaciones.

2. No obstante, el incremento de las actividades náuticas y el progresivo cambio de las actividades militares plantean los siguientes objetivos de ciudad:

- Evitar la disminución de la lámina de agua por la construcción o ampliación de los muelles.
- Promover conjuntamente con la Autoridad Portuaria las mejoras de los servicios en el amarre ordenado de barcos y, en especial, los dedicados a actividades no comerciales (turísticas, de ocio y tiempo libre, deportivas, de seguridad y salvamento, científico-técnicas relacionadas con el fondo marino, etc.) en todo el puerto.

Artículo 113. Condiciones de ordenación y edificación



1. Para el desarrollo ordenado del puerto y de su entorno se estará a lo dispuesto en el Plan especial del puerto de Mahón (PEP), el Plan de Utilización de espacios portuarios del puerto de Mahón (PUPEP) y el Plan director de Infraestructuras, pendiente de elaboración.

2. La concesión del puerto no exime de la obligación de solicitar y de obtener licencia municipal para las obras que deban realizarse -tanto en zonas de servicio, como de dominio público del puerto-, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 27/1992.

CAPÍTULO X. SISTEMA AEROPORTUARIO (SA)

Artículo 114. Definición y régimen

El sistema aeroportuario comprende el conjunto del aeropuerto de Menorca, así como el aeroclub o antiguo aeropuerto, y sus respectivas zonas de servicio.

El régimen de las áreas aeroportuarias y de sus entornos viene definido por la legislación sectorial de aplicación y, por razones urbanísticas, por las determinaciones normativas que contiene este Plan.

Mientras mantenga su vigencia la actual ordenación sectorial del aeropuerto se asumen como parte de la ordenación municipal las zonas y usos establecidos, englobados en la clasificación como sistema general de comunicaciones.

Artículo 115. Condiciones de ordenación, edificación y uso

1. AEROPUERTO DE MENORCA

1. El aeropuerto de Menorca se ordena por el Plan director del aeropuerto de Menorca aprobado por la Orden FOM/3415/2010, de 29 de noviembre (BOE núm. 2, de fecha 3 de enero de 2011), que delimita el aeropuerto y su zona de servicio aeroportuario, que quedan calificados como sistema general aeroportuario.

2. La delimitación de la infraestructura aeroportuaria que determina el Plan director del aeropuerto comporta para los terrenos comprendidos en ella, en virtud del artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, la vinculación a las finalidades siguientes:

- a) Las que se identifican sectorialmente como sistema general aeroportuario: sistema general de comunicaciones.
- b) Las que se indican como reserva aeroportuaria o área de cautela: suelo rústico de protección aeronáutica y/o reserva aeroportuaria y destinado a garantizar el desarrollo a largo plazo del aeropuerto.
- c) Los terrenos que rodean la delimitación prevista del sistema general aeroportuario y la reserva aeroportuaria como suelo rústico, suelo urbano (núcleos tradicionales de Lluçmaçanes y Sant Climent) y suelo urbanizable (SUP 6 Sant Climent) de acuerdo con las determinaciones gráficas.

3. La ordenación del desarrollo aeroportuario debe efectuarse, en todo caso, en el marco del Plan director del aeropuerto y, en todo aquello que no se oponga a las determinaciones del Plan Director, de acuerdo con el Plan territorial insular de Menorca, mediante la formulación de un plan especial, cuya tramitación y aprobación corresponderá a la Administración de ordenación territorial y urbanística competente.

El plan especial al que se refiere el párrafo anterior debe establecer todas las determinaciones que sean necesarias para garantizar:

- la compatibilidad entre el desarrollo aeroportuario, la planificación territorial y la protección ambiental y arqueológica
- la eficiente gestión y explotación del aeropuerto.

4. En el ámbito del sistema general aeroportuario del Aeropuerto de Menorca, el uso admisible será exclusivamente el uso público aeroportuario.

No obstante, los terrenos que se incluyen en la zona de servicio aeroportuario mientras no sean necesarios para el cumplimiento de los fines a que están destinados en el Plan Director, podrán mantener sus actuales usos mientras no se ejecuten las previsiones del PE, pero no podrán ser edificados hasta que el PE no se encuentre definitivamente aprobado. Por tanto, cualquier actuación, tanto si comporta ejecución de obras o no, como si comporta la modificación en lo que concierne a la naturaleza o características del uso actual de los terrenos, de las edificaciones o de las instalaciones, se tendrá que someter para la autorización, que tendrá carácter provisional y a precario, a acuerdo con el titular del aeropuerto, Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA), sin que, en caso de que se autorizase, pudiera suponer una falta de la operatividad y seguridad aeroportuaria.

5. En los suelos afectados por las huellas de ruido reflejadas en el Plan director, deben excluirse los nuevos usos residenciales, educativos y sanitarios en el envolvente sonoro de las curvas Leq_{dia} 60 dB(A) y Lep_{noche} 50 dB (A). Igualmente se tendrá en cuenta la Ley 37/2003, de 17



de noviembre, del ruido, y, en concreto, sus disposiciones adicional tercera y transitoria tercera, así como el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla.

6. En el caso de considerar la implantación de construcciones en las zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, éstas tendrán que estar convenientemente insonorizadas, para cumplir con los niveles de emisión establecidos en el documento básico DB-HR protección frente al ruido del CTE, que establece unos niveles Leq de emisión de ruido aéreo, y el titular del aeropuerto no deberá asumir los gastos de insonorización.

7. Las autorizaciones para la construcción o localización de edificaciones, estructuras u objetos que se vean afectados por las zonas de limitación de alturas recogidas en el Plan director requieren resolución favorable del Ministerio de Fomento, de acuerdo con la legislación aplicable de servidumbres aeronáuticas.

8. En el caso de legalizaciones de edificaciones previamente existentes, no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios que se encuentren en terrenos afectados por las pisadas sonoras han de estar convenientemente insonorizadas para cumplir los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB.HR Protección frente al ruido del CTE, no siendo a cargo del titular del aeropuerto los gastos de insonorización.

9. En relación con las infraestructuras de tratamiento de residuos, cuando se presente la solicitud a que hace referencia el apartado 7 de este artículo y a fin de justificar el artículo 10 del Decreto 584/72 se habrá de presentar acreditación

sobre los siguientes aspectos:

- Todos los vehículos de transporte de residuos han de ser de cabina cerrada.
- Todas las operaciones de transferencia se han de realizar con recinto cerrado.
- En ningún caso se permite apilamientos de residuos al aire libre que atraigan aves.
- Si se realizan operaciones de limpieza de cubas de camiones las aguas residuales serán tratadas adecuadamente.
- Se adopten para minimizar la producción de olores.
- Las instalaciones se mantengan limpias y su plan de gestión incluya previsiones de actuación ante accidentes que puedan ocasionar desecho de residuos.'

2. AERoclub DE MENORCA

1. Se legitima la continuidad de las instalaciones del aeroclub existente y también de las actividades que se llevan a cabo.
2. Se prevé la posibilidad de ampliar las actividades que se desarrollan actualmente en las instalaciones del aeroclub a otras igualmente deportivas que sean plenamente compatibles con su uso principal.

TITULO CUARTO. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

CAPITULO I. DISPOSICIONES COMUNES.

Artículo 116. Calificación en zonas.

PGOU establece las zonas y subzonas siguientes:

1 NÚCLEO ANTIGUO

2 CALLES DE CASAS. CASAS DE "TRAST"

2.e Solares con proyecto especial

2* Afectadas al uso de aparcamiento

2.M Baixamar

3 MANZANAS ENTRE MEDIANERAS. ENSANCHE

3.e Solares con proyecto especial



4 CASAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN PARCELAS

4.A Unifamiliares apareadas

4.B Casas bifamiliares

5 CASAS UNIFAMILIARES EN HILERA

5.P Casas-patio

6 EDIFICIOS PLURIFAMILIARES, AISLADOS Y EN PARCELAS

7 CONJUNTOS CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA

8 RECINTOS CON PATRONES DE ESTABLECIMIENTO RÚSTICO

9 NAVES Y GRANDES ESTABLECIMIENTOS PARA ACTIVIDAD NO RESIDENCIAL

Capítulo II. Zona 1: Núcleo antiguo

Artículo 117. Definición

Coincide aproximadamente con el antiguo recinto amurallado de Mahón y, si bien con algunas variantes, con la delimitación del Plan anterior de las zonas 1a y 1b.

Artículo 118. Tipo de ordenación

Edificación cerrada o según alineación de vial.

Artículo 119. Condiciones de parcelación

- Fachada de parcela mínima: 5,50 m.
- Se admite la agrupación y segregación de las actuales fincas registrales si el frente de la parcela resultante tiene entre 1 y 2 “trast” (entre 6 y 12 m).
- Las parcelas existentes a la entrada en vigor del PGOU podrán ser objeto de actuaciones según se establece en estas Normas aunque sean de ancho inferior a 5,50 m.

Artículo 120. Condiciones de edificación

Línea de fachada	• Se sitúa obligatoriamente en la alineación de vial. • La alineación será obligatoria en los frentes a calle, a excepción, si se da el caso, de los edificios incluidos en el Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico municipal.
Envoltente volumétrica	• Cálculo teórico de la volumetría máxima aplicando a la altura reguladora una profundidad determinada por el menor de los siguientes cálculos: 16m. desde la fachada ó 70% de la superficie de la parcela (excluidos los patios de ventilación). • Se establece una altura máxima de cumbrera que no podrá superar los 4 metros con respecto a la altura reguladora máxima (véase artículo 72.9).
Altura reguladora	• Planta baja y dos plantas, que corresponden a una altura máxima de 10 m. sobre el plano de referencia.
Cuerpos salientes	• Prohibidos los nuevos en ninguna de sus modalidades en fachada. • Los cuerpos salientes fechados a partir de 1947 se considerarán como volumen disconforme y serán objeto de consideración caso a caso, de acuerdo con las normas específicas con respecto a la imagen de la ciudad histórica y las normas específicas sobre licencias de obras. • Los anteriores a 1947 se considerarán con valor patrimonial.

Aparcamientos y sótanos

- Se prohíbe el aparcamiento en la planta sótano.
- No es obligatorio dotar de aparcamiento en el ámbito del suelo privado.
- Las nuevas aperturas para garaje se permitirán sólo si no contradicen los planes de movilidad de la ciudad histórica o las políticas de pacificación del tráfico que estén vigentes en cada momento.
- Sólo se permiten los usos residenciales, vinculados a la planta baja residencial y sin generar nuevas unidades independientes, si se trata de lugares en los que, por su topografía, se permite la utilización de los espacios interiores soterrados confrontados y abiertos claramente a ambientes de gran calidad (véase artículo 72.6).

Artículo 121. Tipos de intervenciones**Rehabilitación
mantenimiento**

- En edificios de uso residencial se podrá agotar el número máximo de viviendas permitidas sin considerarse una obra de gran reforma.
- Es obligatorio respetar y rehabilitar la fachada principal.
- Deberá adaptarse necesariamente el edificio a lo previsto en las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.

Remonta

- Se podrá realizar con independencia de que tenga un volumen disconforme, con las condiciones siguientes:
- Altura máxima: la altura reguladora.
- Volumetría: como máximo la de la planta inferior del edificio con su ocupación y con las siguientes limitaciones suplementarias:
 - no afectar la ventilación adecuada de las dependencias existentes.
 - no afectar la ventilación, el asoleo, ni las visuales (a distancia, si las disfrutaban) de las fincas próximas en las condiciones anteriores a la solicitud de la remonta.
 - Es obligatorio respetar y rehabilitar la fachada principal.
 - El edificio deberá adaptarse necesariamente a lo previsto en las normas específicas con respecto a la imagen de la ciudad histórica.

Gran reforma

- Deberán atenderse las siguientes limitaciones complementarias:
 - no afectar la adecuada ventilación de las dependencias resultantes.
 - mejorar, si ello fuera posible, la ventilación y el asoleo de las fincas próximas con respecto a las condiciones anteriores a la solicitud de la gran reforma.
- modificar la volumetría existente, si el volumen es disconforme, con la posibilidad de compensar el exceso de volumen total con reducciones de otros para la mejora de ventilación, el asoleo y/o las visuales de las fincas próximas.
- Es obligatorio respetar y rehabilitar la fachada principal.
- Se adaptará el edificio a lo previsto en las normas específicas con respecto a la imagen de la ciudad histórica.

Obra nueva

- Las licencias de obra nueva, cuando se refieran a situaciones o programas singulares, además de cumplir las condiciones anteriores, deberán cumplir, en su caso, lo determinado por la Comisión de Arquitectura de la ciudad y podrán requerir un estudio de detalle, con definición de anteproyecto edificatorio.
- Con respecto a la ventilación exterior en dependencias principales se distinguirá entre sala de estar o de usos múltiples y dormitorios: los primeros cumplirán el principio de ventilación exterior (artículo 73.1) mientras que se podrá permitir a los dormitorios la ventilación a patios de luz, en acuerdo con lo regulado en el artículo 73.3.
- El edificio deberá adaptarse a lo previsto en las normas específicas con respecto a la imagen de la ciudad histórica.



Artículo 122. Normas específicas para la imagen de la ciudad histórica

1. Afecta a todas las parcelas de la zona 1 (sin perjuicio de grado de protección de los edificios incluidos en el Catálogo de protección arquitectónica municipal), tanto para obras mayores (de obra nueva, rehabilitación o gran reforma) como para obras menores. Será aplicable a las fachadas principales de la edificación, de acuerdo con la definición del art. 72.17. En el caso de frentes edificados en el acantilado también se aplicará con respecto a la fachada posterior de los edificios sobre el puerto.

La documentación del proyecto aportará la representación de toda la fachada del edificio y su integración con respecto al conjunto de edificaciones de la calle.

2. COMPOSICIÓN DE FACHADAS

El edificio tendrá libertad de composición en la disposición de las aperturas con las siguientes limitaciones:

- Prohibición expresa de muro de vidrio.
- Predominio de llenos sobre vacíos en la composición del plano (más del 50% de la superficie).
- Los huecos de la fachada deberán respetar criterios de simetría y de composición vertical y horizontal.
- Las aperturas de la fachada en alzado serán de dominante vertical.
- Los aleros de las cubiertas se rematarán, como es tradicional, con una cornisa moldeada con vuelo y altura mínimos de 30 cms.
- De acuerdo con el artículo 120 quedan prohibidos los cuerpos salientes en fachadas.
- Se informará a la Comisión de Arquitectura del Ayuntamiento de Mahón de cualquier singularidad proyectual.

3. MATERIALES Y APERTURAS DE PLANTAS BAJAS

- Las puertas de acceso a las viviendas y garajes, así como las carpinterías de los locales comerciales, se situarán en la cara interior del muro de la fachada. No se aceptan vestíbulos pequeños con apertura directa a la calle.
- Las puertas de entrada a las viviendas serán de madera o de madera y vidrio. Es obligatorio que estén pintadas en color verde cardenillo.
- Las ventanas y batientes en planta baja que no sean de locales comerciales seguirán la misma normativa que las aperturas situadas en plantas altas (apartado 4).
- Para cualquier ancho de parcela se admite únicamente una apertura por garaje inferior a los 3,50 m de anchura.
- Los garajes deberán cerrarse con puertas basculantes o laterales, plegables automáticas o manuales, siempre que se mantenga en la visión desde la calle la madera como material visible y dominante. Es obligatorio que estén pintadas de color verde cardenillo.
- Los nuevos cerramientos no podrán tener ningún tipo de moldura o esgrafiado o solución decorativa que desvíe la imagen con respecto a modelos y variantes tradicionales, lisas y sobrias.
- La carpintería de locales comerciales podrá ser de madera, barnizada o pintada en colores que armonicen con el resto de la fachada y su entorno. Se admiten otros materiales siempre que no distorsionen la imagen del centro histórico y armonicen con su entorno. Se admite carpintería no visible, inserta en la obra de fábrica. En su caso, cualquier iniciativa diversa deberá ponerse en conocimiento de la Comisión de Arquitectura del Ayuntamiento de Mahón.
- Las persianas metálicas, enrollables y opacas, quedan expresamente prohibidas. Las existentes pasan a ser disconformes.
- Para parcelas de hasta 12 m de ancho se admite únicamente una apertura para usos no residenciales y diferente a la del garaje de un ancho máximo de 2,60 m. Las aperturas en planta baja destinadas a comercio, si son de otras dimensiones y preexistentes, en edificios construidos con anterioridad al PGOU se podrán mantener en el proyecto de intervención para rehabilitación o gran reforma.

4. MATERIALES Y APERTURAS DE PLANTAS ALTAS

- Las aperturas en la fachada podrán ser ventanas con alféizar o balcones.
- Las persianas o postigos serán obligatorios para toda apertura a la calle situada por encima de la planta baja.
- Las persianas serán de postigo, con librillo o sin. En el caso de ventanas con alféizar, las persianas deberán quedar enrasadas con el plano exterior de fachada una vez cerradas.
- Se prohíben expresamente las persianas enrollables (americanas o tipo screen) y las persianas alicantinas (flexibles, colgadas como cortinas).
- Las persianas, hasta que no se apruebe una carta de colores, se presentarán pintadas de color verde cardenillo, que es el mayoritario y característico. En su caso, cualquier iniciativa diversa deberá ponerse en conocimiento de la Comisión de Arquitectura del Ayuntamiento de Mahón.
- Se permiten otros materiales diferentes de la madera siempre que demuestren que reproducen la misma imagen general. El proyecto deberá incorporar una justificación que demuestre lo que se puede conseguir con la solución que se propone. En estos casos es obligatorio el color verde cardenillo.



- Las persianas no podrán tener ningún tipo de moldura o esgrafiado ni ninguna solución decorativa que desvíe la imagen con respecto a los modelos y las variantes tradicionales, lisas y sobrias.
- Las persianas, tal y como se han descrito anteriormente, permitirán que la renovación de la carpintería de vidrio del cerramiento (situada en un plano vertical más interior) pueda realizarse según la utilidad y el criterio particular. Esta flexibilidad tendrá como limitación las propuestas agresivas con respecto al sentido conservacionista de estas normas. La Comisión de Arquitectura, en su caso, informará al respecto.
- Les vidrieras serán, en todo caso, de color blanco.

5. TRATAMIENTO DE LOS MUROS DE FACHADA

- Las fachadas deberán respetar las técnicas de revoco, tratamientos con cal o pintura tradicionales, adaptadas a las técnicas actuales. Hasta la aprobación de una carta de colores, los colores de fachada serán los característicos de Mahón, predominantemente blancos o en tonos claros de gamas de amarillos, ocre o grises. En su caso, deberá informarse de cualquier iniciativa diversa a la Comisión de Arquitectura del Ayuntamiento de Mahón.
- En fachada se permitirá el aplacado exclusivamente con piezas de piedra de mares o similar, sin bisel, de acuerdo con las medidas tradicionales (33 x 60 ó 40 x 70cm). Los zócalos serán de piedra natural abujardada y textura mate.
- Los diferentes tratamientos de muros de fachada que puedan existir en la misma fachada (rebozado, pintura, aplacado, etc.) deberán estar armonizados entre sí.

6. OTROS ELEMENTOS DE FACHADA

- En las aceras, los vados deberán someterse a la normativa específica vigente del catálogo municipal que establezca las especificaciones de calidades de la obra pública. Esta intervención correrá a cargo del particular beneficiario del vado.
- La conducción de aguas pluviales recogidas en el techo hasta la calle deberá estar debidamente empotrada en la fachada y por debajo de la acera, hasta la calzada o la conducción pública de pluviales.
- Los elementos técnicos de las instalaciones propias y los de las compañías suministradoras de servicios (contadores, llaves de paso, etc.) sólo se permitirán integrados en el plano de fachada. No se aceptan pequeños vestíbulos para instalaciones con apertura a la calle.
- Carteles, rótulos y toldos de establecimientos comerciales se regularán según lo dispuesto por la Ordenanza municipal reguladora de uso de vías y espacios públicos.

Artículo 123. Condiciones de densidad

1. El número máximo de viviendas no excederá el resultado de dividir el techo edificado sobre rasante por 95. Los excesos decimales superiores a 0,5 contarán como una unidad.
2. Se entenderá por techo edificado, a los efectos del cálculo de densidad, lo siguiente:
 - En rehabilitación y en obra nueva, el cómputo de la superficie total prevista, menos las superficies previstas para otros usos no residencial-vivienda.
 - En gran reforma, la volumetría resultante del proyecto (consideradas las modificaciones pertinentes en caso de volumen disconforme), y aplicando el mismo criterio de rehabilitación y obra nueva.

Artículo 124. Condiciones de uso

A). Uso ADMITIDOS:

1. CARACTERÍSTICOS:

- Residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3
- Residencial colectivo 2

2. COMPATIBLES:

- Hotelero 3.1 Y 3.3
- Comercial 5
- Oficinas y administración 6
- Restauración 7
- Cultural y cívico 14
- Religioso 15





- Servicios 17

B) CONDICIONADOS:

- Recreativo 8 (sólo con respecto a actividades que garanticen su realización íntegra en locales cerrados convenientemente insonorizados según las normas vigentes).
- Talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV i menos de 45 dB).
- Sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial).
- Educativo 12 (ídem 11 y siempre que no implique derribos o vaciados incompatibles con la naturaleza tipo-morfológica de la zona).
- Deportivo 13 (ídem 8).
- Aparcamiento 16 (limitado a la capacidad de las plantas bajas de los edificios; queda prohibido el uso de aparcamiento en todo otro nivel que no sea el plano del suelo).

En todos los casos, el Ayuntamiento podrá pedir informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se proponga.

C) Usos PROHIBIDOS

3. INCOMPATIBLES:

Serán usos prohibidos aquellos que no figuran en la lista de usos admitidos (característicos y compatibles), ni en la lista de usos condicionados.

CAPÍTULO III. ZONA 2: CALLES DE CASAS. CASAS DE “TRAST”

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES DE LA ZONA 2

Artículo 125. Definición

Consiste en el conjunto de calles y tejidos característicos de la ciudad de los siglos XVIII y XIX, producidos con sustancial continuidad con respecto a la ciudad histórica. En esta zona, se facilitarán y promoverán las obras de rehabilitación y, complementariamente, de gran reforma. Del Plan anterior se recogen básicamente las claves 2.a (ravals i tanques).

Artículo 126. Tipo de ordenación

Edificación cerrada o según alineación de vial.

Artículo 127. Condiciones de parcelación

- Se admite la agrupación y segregación de las actuales fincas registrales con las condiciones siguientes:
 - que la parcela resultante tenga un frente a la calle menor de 11,30 m
 - que las parcelas resultantes tengan un ancho mínimo de fachada de 5,50 m.
- Las parcelas existentes a la entrada en vigor del PGOU podrán ser objeto de actuaciones según se establece en estas Normas, aunque sean de ancho inferior a 5,50 m.

Artículo 128. Condiciones de edificación

Línea de fachada

- Se sitúa obligatoriamente en la alineación de vial.
- La alineación será obligatoria en los frentes a calle, a excepción, si es el caso, de edificios incluidos en el Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico municipal y de aquellas edificaciones con fachada a la Av. J.A. Clavé (entre la calle A. Camús y el Camí d'en Guixó), anteriores a la fecha de entrada en vigor de este Plan, que se encuentren retranqueadas de la alineación a vial (fijada en este tramo por un ancho de vial de 12,00 m). No se entenderán estas edificaciones como edificios disconformes y deberán mantener la línea de fachada existente. En el caso de solares sin edificación, la línea de fachada se situará a 12,00 m del eje de la calle.

Altura reguladora

- 10 m correspondientes a planta baja y dos pisos (las excepciones se explicitan en los planos normativos).
- En los frentes edificables en s'Esplanada y en c/ ses Moreres, se admitirá una altura de planta baja y tres plantas correspondiendo a una altura máxima de 13 m.

- Profundidad edificable
- Se refiere a la edificación principal.
 - Se regula con detalle y en función de cada parcela en los planos de la serie 3 y es de obligado cumplimiento como gálibo en obra nueva. En caso de no determinación, será de 14 m.
 - En rehabilitación y gran reforma, se permite mantener la profundidad consolidada en el momento de la aprobación del PGOU.
 - Para cualquier tipo de intervención, la profundidad edificable de las edificaciones con fachada a Av. J.A. Clavé (entre la calle A. Camús y el Camí d'en Guixó) que con carácter excepcional deban mantenerse retranqueadas de la alineación a vial se medirá a partir de la línea de fachada existente.
- Cuerpos salientes
- En fachada principal, se prohíben los nuevos en cualquiera de sus modalidades.
 - Cuerpos salientes existentes: los levantados a partir del año 1947 serán considerados volumen disconforme y objeto de consideración caso por caso, de acuerdo con las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica y de licencias de obras.
 - Los anteriores se considerarán con valor patrimonial.
- Patios de parcela y edificaciones auxiliares
- Se admiten construcciones auxiliares con una superficie máxima de 40 m², una planta de altura (adaptación máxima a la rasante natural) y una ocupación inferior al 25 % del patio o jardín teórico, en función de la profundidad edificatoria máxima establecida para cada parcela en los planos de la serie 3, o de la profundidad consolidada en el momento de aprobación del PGOU, en situaciones de rehabilitación o gran reforma.
 - Si se construye una piscina, la construcción auxiliar sólo podrá tener una superficie máxima de 30 m², con las limitaciones con respecto a la ocupación del párrafo anterior.
 - El resto del suelo privado de la parcela deberá tratarse como jardín privado, con criterios de verde integral, con una superficie mínima del 25 % del patio.
- Aparcamiento y sótanos
- Prohibición del uso de aparcamiento en planta sótano.
 - Las aperturas nuevas de puertas de garaje sólo se permiten si no contradicen los planes de movilidad de la ciudad histórica o las políticas de pacificación del tráfico que en cada momento estén vigentes.
 - Para cualquier ancho de parcela se admite únicamente una apertura para garaje, y ésta debe ser inferior a los 3,50 m de ancho sobre calle.
 - No es obligatoria la dotación de aparcamiento en el ámbito del suelo privado.
 - Sólo se permiten los usos residenciales en subterráneo si están vinculados a la planta baja residencial y sin generar nuevas unidades independientes, y en aquellos lugares donde, por su topografía, se permite utilizar espacios interiores subterráneos confrontados y abiertos claramente a ambientes de gran calidad (véase artículo 72.6).

Artículo 129. Edificios disconformes de alto impacto

Los edificios disconformes, en parcelas de geometría singular y por encima de las reconocidas en la zona y/o con altura mayor que la permitida (PB + 4), y especialmente con profundidad edificada mucho mayor (superior a los 26 metros de profundidad media) que afecten incluso la correcta ventilación o asoleo de las viviendas de las casas vecinas, podrán realizar grandes reformas amparándose en la normativa vigente. La obra nueva comportará necesariamente que la edificación sea conforme con las nuevas determinaciones urbanísticas.

La realización de un estudio de detalle permitirá proponer una recomposición volumétrica excepcional, en la que se deberá ponderar el equilibrio entre dos factores contradictorios: la reducción de volumen, a fin de mejorar las afectaciones al vecindario y la disminución del impacto general con respecto a la situación actual, por un lado, confrontado a las medidas posibles a fin de dar viabilidad a la gestión de la operación.

Artículo 130. Tipo de intervenciones

- El edificio se podrá adaptar al número de viviendas permitido en función de la geometría de la parcela.
- Deberá tener como mínimo dos dependencias exteriores por vivienda. Se entiende por "exterior" la apertura a calle o a patio de manzana, si éste existiese, y siempre que se

Rehabilitación y mantenimiento

pueda inscribir tangente a la fachada posterior una circunferencia de diámetro igual a 3 m.

- El edificio deberá adaptarse necesariamente conforme a lo previsto en las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.
- Se podrá realizar con independencia de tener volumen disconforme, con las siguientes condiciones:
 - Altura máxima: la altura reguladora.
 - Volumetría: la marcada por la profundidad edificable indicada en los planos de la serie 3, con las siguientes limitaciones suplementarias:
 - no afectar la adecuada ventilación de las dependencias existentes.
 - no afectar a la ventilación, al asoleo, ni a las visuales (a distancia si disfrutaban de ellos) de las fincas próximas en las condiciones en las que estaban antes de la solicitud de remonta.
 - Es obligatorio respetar y rehabilitar la fachada principal.
 - El edificio deberá adaptarse necesariamente conforme a lo previsto en las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.

Remonta**Gran reforma**

- Se permite mantener la altura reguladora máxima y la profundidad disconformes y consolidadas en el momento de la aprobación del PGOU.
- Es obligatorio respetar y rehabilitar la fachada principal.
- Deberá tener como mínimo dos dependencias exteriores por vivienda. Se entiende por “exterior”, la apertura a calle o a patio de manzana, si éste existe, y siempre que se pueda inscribir tangente a la fachada posterior una circunferencia de diámetro igual a 3 m.
- El edificio se adaptará necesariamente según lo previsto en las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.
- El principio de ventilación exterior de todas las dependencias principales se aplicará considerando exteriores las fachadas a calle y las que den a patio de manzana de casas (véase artículo 73.1).
- El edificio se adaptará necesariamente según lo previsto en las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.

Obra nueva**Artículo 131. Normas específicas para la imagen de la ciudad histórica**

1. Es de aplicación a todas las parcelas de la zona 2 y subzonas derivadas, aunque no tengan construido edificio preexistente, para las obras mayores (de obra nueva, rehabilitación o gran reforma) y las menores. En el caso de frentes edificadas en el acantilado y en las grandes *sínies* (como es Freginal, Sínia des Cuc, Sínia Bep Frare y Sínia Costabella), éstos tendrán idéntica consideración de fachada principal. Será aplicable a fachadas principales de la edificación, de acuerdo con la definición del art. 72.17. En el caso de frentes edificadas en el acantilado también se aplicará a la fachada posterior de los edificios sobre el puerto.

La documentación del proyecto aportará la representación de toda la fachada del edificio y su integración con respecto al conjunto de las edificaciones de la calle.

Por encima de las normas establecidas en este artículo prevalecerán las fichas y normativa del Catálogo de protección arquitectónica.

2. COMPOSICIÓN DE FACHADAS

El edificio tendrá libertad de composición en la disposición de aperturas con las siguientes limitaciones:

- Prohibición expresa de muro de vidrio.
- Predominio de llenos sobre vacíos en la composición del plano (más del 50 % de la superficie).
- Los vacíos de la fachada mantendrán criterios de simetría y de composición vertical y horizontal.

- Las aperturas de la fachada en alzado serán de dominancia vertical.
- Los aleros de las cubiertas se rematarán, como es tradicional, con una cornisa moldeada con un vuelo y una altura mínima de 30 cms.
- De acuerdo al art. 120 quedan prohibidos los cuerpos salientes en fachadas.
- En su caso, se informará a la Comisión de Arquitectura del Ayuntamiento de Mahón de cualquier singularidad proyectual.

3. MATERIALES Y APERTURAS DE PLANTAS BAJAS

- Las puertas de acceso a viviendas y garajes, así como la carpintería de locales comerciales deberán situarse en la cara interior del muro de fachada. No se aceptan pequeños vestíbulos con apertura directa a calle.
- Las puertas de entrada a viviendas serán de madera o de madera y vidrio. Es obligatorio que estén pintadas en color verde cardenillo.
- Las ventanas y batientes en planta baja que no sean de locales comerciales se regirán por la misma normativa que la de las aperturas situadas en plantas altas (Apartado 4).
- Para cualquier ancho de parcela se admite únicamente una apertura por garaje inferior a los 3,50 m de ancho.
- Los garajes deberán cerrarse con puertas basculantes o laterales, plegables automáticas o manuales, siempre que se mantenga a la vista desde la calle la madera como material visible y dominante. Es obligatorio que estén pintadas en color verde cardenillo.
- Los cierres nuevos no podrán tener ningún tipo de moldeado o esgrafiado ni ninguna solución decorativa que desvíe la imagen con respecto a modelos y variantes tradicionales, lisas y sobrias.
- La carpintería de locales comerciales podrá ser de madera, barnizada o pintada en colores que armonicen con el resto de la fachada y su entorno. Se admiten otros materiales siempre que no distorsionen la imagen del centro histórico y armonicen con su entorno. Se admite carpintería no visible, inserta en la obra de fábrica. En su caso, se informará a la Comisión de Arquitectura del Ayuntamiento de Mahón sobre cualquier iniciativa diversa.
- Las persianas metálicas, enrollables y opacas quedan expresamente prohibidas. Las existentes pasan a ser disconformes.
- En parcelas de hasta 12 m de ancho se admite únicamente una apertura para usos no residenciales, diferente a la del garaje, de un ancho máximo de 2,60 m. Las aperturas en planta baja destinadas a comercio, si son de otras dimensiones y preexistentes, podrán mantenerse en el proyecto de intervención para rehabilitación o gran reforma en los edificios construidos con anterioridad al PGOU

4. MATERIALES Y APERTURAS DE PLANTAS ALTAS

- En fachada, las aperturas podrán ser ventanas con alféizar o ventanas balconeras.
- Las persianas o postigos serán obligatorios para toda apertura a calle situada por encima de la planta baja.
- Las persianas serán de postigo, con librillo o sin. En el caso de las ventanas, deberán quedar enrasadas con el plano exterior de fachada una vez cerradas.
- Se prohíben expresamente persianas enrollables (americanas o tipo screen) y las persianas alicantinas (flexibles colgadas como cortinas).
- Las persianas, hasta que no se apruebe una carta de colores, deberán presentarse pintadas de color verde cardenillo, que es el mayoritario y característico. En su caso, se informará a la Comisión de Arquitectura del Ayuntamiento de Mahón sobre cualquier iniciativa diversa.
- Se permitirán otros materiales que no sean la madera siempre que demuestren que reproducen la misma imagen general. El proyecto deberá incorporar una justificación que demuestre lo que se puede conseguir con la solución que se propone. En estos casos es obligatorio el color verde cardenillo.
- Las persianas no podrán tener ningún tipo de moldeado o esgrafiado ni ninguna solución decorativa que desvíe la imagen con respecto a los modelos y las variantes tradicionales, lisas y sobrias.
- Las persianas, tal y como se han descrito anteriormente, permitirán que la renovación de la carpintería de vidrio de cerramiento (situada en un plano vertical más interior) pueda realizarse según la utilidad y el criterio particular. Esta flexibilidad tendrá como limitación las propuestas agresivas con respecto al sentido conservacionista de estas normas. En su caso, será la Comisión de Arquitectura la que informará al respecto.
- Las vidrieras serán, en todo caso, de color blanco.

5. TRATAMIENTO DE MUROS DE FACHADA

- Las fachadas deberán respetar las técnicas de revoco, tratamientos con cal o pintura tradicionales, adaptados a técnicas actuales. Hasta la aprobación de una carta de colores, los colores de fachada serán los característicos de Mahón, predominantemente blancos o en tonos claros de gamas de amarillos, ocre y grises. En su caso, se informará a la Comisión de Arquitectura del Ayuntamiento de Mahón sobre cualquier iniciativa diversa.



- En fachada, se permitirá el aplacado exclusivamente con piezas de piedra arenisca (marès) o similar, sin bisel, de acuerdo con medidas tradicionales (33 x 60 ó 40 x 70cm). Los zócalos serán de piedra natural abujardada y textura mate.
- Los diferentes tratamientos de muros de fachada que puedan existir en la misma fachada (rebozado, pintura, aplacado, etc.) deberán estar armonizados entre sí.

6. OTROS ELEMENTOS DE FACHADA

- En acera, los vados deberán someterse a la normativa específica vigente del catálogo municipal que establezca las especificaciones de calidades de la obra pública. Esta intervención correrá al cargo del particular beneficiario del vado.
- La conducción de aguas pluviales recogidas en el techo hasta la calle deberá estar debidamente empotrada en la fachada y por debajo de la acera, hasta la calzada o la conducción pública de pluviales.
- Los elementos técnicos de las instalaciones propias y los de las compañías subministradoras de servicios (contadores, llaves de paso, etc.) sólo se permitirán integrados en el plano de fachada. No se aceptan pequeños vestíbulos para instalaciones con apertura a calle.
- Carteles, rótulos y toldos de establecimientos comerciales se regularán según lo dispuesto por la Ordenanza municipal reguladora de uso de vías y espacios públicos.

Artículo 132. Condiciones de densidad

1. En obra nueva y gran reforma que impliquen aumento de volumen o techo edificado es de aplicación el siguiente cuadro:

Parcela menor de 6 m de fachada	2 viviendas
Parcela entre 6 m y hasta a 9 m de fachada	3 viviendas
Parcela entre 9 m y 11,30 m	4 viviendas
Parcela de más de 11,30 m	5 viviendas
Las parcelas de testa (cap de cantó)	se valorará la fachada principal que es la de menor medida
Las parcelas que resulten de la transformación de la parcelación física existente, independientemente de la registral o catastral vigente en la aprobación del PGOU	< 9 m de ancho 2 viviendas > 9 m de ancho 3 viviendas
Las parcelas confrontadas a s'Esplanada y c/ ses Moreres con una altura de PB+3	< 6 m de fachada 4 viviendas entre 6 y 9 m de fachada 5 viviendas > 9 hasta 11'30 m 6 viviendas > 11,30 m 7 viviendas

2. En rehabilitación y gran reforma que impliquen el mantenimiento estricto del volumen, techo edificado y tipología estructural y que afecte a edificios disconformes de alto impacto (art. 129), el número máximo de viviendas no excederá el resultado de dividir el techo edificado sobre rasante por 110. Los excesos decimales superiores a 0.5 contarán como una unidad.

Se entenderá como techo edificado, a efectos del cálculo de densidad, el cómputo de la superficie total prevista menos las superficies previstas para otros usos no residencial-vivienda.

Artículo 133. Condiciones de uso

A). Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS:

- Residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3
- Residencial colectivo 2

2. COMPATIBLES

- Hotelero 3.1 Y 3.3
- Comercial 5
- Oficinas y administración 6
- Restauración 7
- Cultural y cívico 14
- Religioso 15
- Servicios 17

B) CONDICIONADOS



- Recreativo 8 (sólo con respecto a actividades que garanticen su realización íntegra en locales cerrados convenientemente insonorizados según las normas vigentes)
- Talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 db)
- Sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial)
- Educativo 12 (ídem 11 y siempre que no implique derribos o vaciados incompatibles con la naturaleza tipo-morfológica de la zona)
- Deportivo 13 (ídem 8)
- Aparcamiento 16 (limitado a la capacidad de las plantas bajas de los edificios; queda prohibido el uso de aparcamiento en todo otro nivel que no sea la planta baja)

C) Usos PROHIBIDOS

3. INCOMPATIBLES:

Serán usos prohibidos aquellos que no figuren en la lista de admitidos (característicos y compatibles), ni en la lista de usos condicionados.

SECCIÓN SEGUNDA SUBZONA 2.M: BAIXAMAR

Artículo 134. Definición

1. Comprende el conjunto de edificios que se han levantado a lo largo de los muelles portuarios desde los primeros crecimientos extramuros de Mahón.
2. En todo lo que no se define expresamente se aplican las determinaciones aplicables a la zona 2 y especialmente las normas específicas con respecto a la imagen de la ciudad histórica así como el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 16 de mayo de 2002, que afecta el tramo del muelle de Levante comprendido entre los núm. 73 y 333, ambos incluidos enumerado en la Disposición Transitoria Primera de este Plan.

Artículo 135. Condiciones de ordenación

1. Los edificios deberán respetar la alineación delantera fijada en los planos.
2. La separación de la edificación con respecto al acantilado deberá ser como mínimo de 3 metros desde el punto más desfavorable de éste dentro de la altura reguladora máxima del edificio.
3. En cualquier intervención sometida a licencia municipal deberá asegurarse el acantilado, con el fin de garantizar la seguridad del edificio. El Consorcio del Acantilado del Puerto de Mahón definirá en cada caso las condiciones constructivas y, si procede, el proyecto de obra civil necesario, que deberá formar parte del proyecto para la obtención de licencia.
4. La cubierta podrá ser inclinada a dos vertientes o inclinada y plana, con una altura máxima para la cumbrera de 4 metros con respecto a la altura reguladora máxima. En el caso de cubierta inclinada y plana, la cubierta inclinada orientada al mar tendrá una extensión mínima de 6 m y ocupará, como mínimo, el 70% de la profundidad de la edificación. Las buhardillas resultantes no serán habitables de forma independiente. La cubierta plana solo podrá ocupar el 30% de la superficie a cubrir. No podrán abrirse agujeros de ningún tipo en la cubierta, excepto conductos de ventilación y chimeneas.
5. La altura reguladora será de 10 m, correspondiente a PB + 2 plantas, exceptuando el tramo comprendido entre el edificio de Hacienda y la costa des General, donde será de 7 m, correspondiente a PB + 1 planta. Y en el tramo afectado por el Estudio de Detalle (artículo 134.2) deberá ajustarse la altura edificable a fin de asegurar que la visión al mar no quede interrumpida por la edificación desde una altura de 1,70 m del Paseo Marítimo con la alineación exterior de los muelles (ver gráfico adjunto).

Artículo 136. Condiciones de uso

A) Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS:

- Comercial 5
- Oficinas y administración 6
- Restauración 7
- Almacén 10

2. COMPATIBLES



- Residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3
- Residencial colectivo 2
- Hotelero 3.1 Y 3.3
- Recreativo 8 (solamente en lo referente a actividades que garanticen su realización íntegramente en locales cerrados convenientemente insonorizados, según las normas vigentes)
- Cultural y cívico 14
- Aparcamiento 16
- Servicios 17

B) CONDICIONADOS

- Talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 db)
- Sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial)
- Educativo 12 (siempre que no implique derribos o vaciados incompatibles con la naturaleza tipo-morfológica de la zona)
- Deportivo 13 (idem 8)
- Religioso 15 (si obtiene un informe favorable del órgano competente)

En todos los usos condicionados la Administración puede pedir informes previos de estudio de impacto ambiental de la actividad específica que se propone

C) Usos PROHIBIDOS**3. INCOMPATIBLES:**

Serán usos prohibidos aquellos que no figuren en la lista de admitidos (característicos y compatibles), ni en la lista de usos condicionados.

SECCIÓN TERCERA SUBZONA 2.e: SOLARES CON PROYECTO ESPECIAL.**Artículo 137. Definición**

1. Comprende el conjunto de parcelas de dimensiones más grandes que las del patrón de trast y que están construidas claramente por debajo de la edificabilidad mediana de la zona o aquellas parcelas que facilitan el cumplimiento de objetivos urbanísticos de interés general. Esta doble circunstancia, en el primer caso, o criterio de oportunidad, en el segundo, es escasa en el ámbito de la ciudad de calles de casas. Se identifican expresamente en los planos normativos. Por analogía se califican suelos como 2e en unidades de actuación (UA).

2. Se fijan unos parámetros específicos para cada subzona en las fichas adjuntas que se incorporan a estas Normas. Los parámetros específicos de las UA se explicitan en la ficha general de la UA. Las fichas en las que se detallan las condiciones particulares de desarrollo para cada lugar tendrán carácter prevalente con respecto a lo que se transcribe en los planos generales normativos y a las condiciones de edificación que se determinan en el artículo 140.

En el caso de superficies que varíen +/- 5 % con respecto a lo determinado por el PGOU, se comprenderá que la edificabilidad del sector será la que corresponde al índice neto expresado en la ficha adjunta.

3. La Comisión de Arquitectura será informada de los proyectos que desarrollen esta calificación y les hará el seguimiento.

Artículo 138. Tipo de ordenación

1. Se permite el desarrollo de tipologías mixtas, en las que se combine la volumetría perimetral (edificación cerrada o según alineación a vial) con la específica (edificación aislada o edificación sobre parcela).

2. Es preceptivo el estudio de detalle a fin de definir la volumetría y las condiciones de relación con el entorno.

Artículo 139. Condiciones de parcelación

La delimitación del ámbito no se puede modificar. Es inequívoca y será objeto de un sólo proyecto. Las parcelas afectadas tienen una definición unívoca, y no pueden ser objeto de segregación.

Si hubiese más de un propietario en el ámbito, éste tendrá la consideración, a efectos de gestión, de unidad de actuación y el sistema de actuación será el de compensación. En los casos que fija la legislación vigente se habrá de prever la cesión de aprovechamiento lucrativo y la reserva de suelo para vivienda protegida.

Artículo 140. Condiciones de edificación

En todo aquello no regulado específicamente se aplicará lo fijado para la zona 2. Se deberá respetar, adaptar necesariamente o cumplir lo previsto por las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.

- Condiciones volumétricas
- Las viviendas que se desplieguen en planta baja extensiva podrán seguir el modelo casa-patio (subzona 5.P) con una única planta sin entresuelos ni porches. El volumen máximo será el resultado de multiplicar la superficie por 3,20 m.
 - La edificación en planta piso ocupará el área perimetral, preferentemente sin invadir el patio de manzana ni proyectar sombras a la volumetría de las casas existentes (el ED incorporará un estudio de asoleo que asegure 1 h de sol por día entre las 10 y las 14 horas solares del día 21 de enero, en todas las dependencias situadas en fachada de las plantas del primer piso próximas).
 - La línea poligonal que figura en algunas fichas tiene el carácter de gálibo o límite máximo de ocupación en planta del volumen del edificio. De manera que no se puede confundir con el concepto de profundidad edificable (artículo 74.6) que se aplica en la zona 2.

- Edificabilidad
- Se define en cada ficha la edificabilidad neta correspondiente, que se computa sobre rasante.

- Ventilación e higiene
- Quedan sujetas al principio de ventilación exterior todas las dependencias principales, de acuerdo con el artículo 73.1. Excepcionalmente, en viviendas en planta baja y tipologías asimiladas a casa patio, se permitirá que ventilen los patios propios de una sola planta de altura (que no serán considerados patios de luz).

- Planta sótano
- Las plantas sótano podrán destinarse a uso de aparcamiento o servicios técnicos. También se admite, y sólo en una planta, la extensión de actividades, si están funcionalmente relacionadas con los usos permitidos en planta baja para la zona 2, con las limitaciones del artículo 72.6.
 - El número mínimo de plazas de aparcamiento será de 1,5 por vivienda.

- Verde integral
- Un mínimo del 60% de la superficie no ocupada por la edificación deberá considerarse como verde integral (artículo 71.8).
 - Es obligatorio el tratamiento con ajardinamiento de integración (artículo 71.7) de la superficie del área afectada por eventuales aparcamientos en superficie.

Artículo 141. Transitividad

Los propietarios afectados por esta calificación pueden renunciar a ella. En este caso, deberán aplicarse -directamente, sin modificación del PGOU- los parámetros generales y comunes de la tipología 2, íntegramente, con las deducciones de parámetros que corresponda (por ejemplo, densidad medida en función del ancho de parcela y no del techo edificable), a excepción que haya indicaciones específicas en la ficha correspondiente.

Artículo 142. Densidad

A continuación se relaciona el índice de intensidad de uso residencial para cada una de las subzonas que se identifican en los planos normativos y en la fichas adjuntas a estas Normas.

Subzona	Índice Intensidad Uso (vivienda/m2)
2e -1 Cós de Gràcia 157	1/80
2e-2 Cós de Gràcia 165-167	1/78
2e-3 Esplanada-Rovellada de dalt 9-11	1/29
2e-4 Infanta-St Manuel	1/79
2e-5 Ses Vinyes 7A	1/80
2e-6 St. Lluís Gonzaga- Gobernador Ramírez	1/36
2e-7 Psg. Marítim-Sta. Rosa 39-45	1/35
2e-8 St. Nicolau 24-26-Sta. Rosa 27	1/46



2e-9 Av. Anselm Clavé 265-267	1/79
2e-10 Av. Anselm Clavé 308-318	1/70
2e-11 Ciutadella 38-40	1/47
2e-12 Concepció 15-Sta. Anna 29	1/38

En cualquier casola superficie de vivienda mínima se establece en 45 m² útiles por vivienda.

Artículo 143. Condiciones de uso

A). Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS:

- Residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3
- Residencial colectivo 2

2. COMPATIBLES

- Hotelero 3.1 Y 3.3
- Comercial 5
- Oficinas y administración 6
- Restauración 7
- Cultural y cívico 14
- Religioso 15
- Aparcamiento 16
- Servicios 17

B) CONDICIONADOS

- Recreativo 8 (sólo con respecto a actividades que garanticen su realización íntegra en locales cerrados convenientemente insonorizados según las normas vigentes)
- Talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB)
- Sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial)
- Educativo 12 (ídem 11)
- Deportivo 13 (ídem 8)

En todos los usos condicionados la Administración puede pedir informes previos de estudio de impacto ambiental de la actividad específica que se propone.

C) Usos PROHIBIDOS

3. INCOMPATIBLES:

Serán usos prohibidos aquellos que no figuren en la lista de admitidos (característicos y compatibles), ni en la lista de usos condicionados.

SECCIÓN CUARTA SUBZONA 2*: DE PARCELAS AFECTADAS A USO DE APARCAMIENTO

Artículo 144. Definición

Comprende un conjunto de parcelas en las que, debido a su geometría, se permite desplegar -con carácter complementario y/o singular- el uso de aparcamiento de vehículos, para disminuir el déficit de plazas de proximidad en la ciudad histórica.

Artículo 145. Tipo de ordenación

Son aplicables las normas de la zona 2 o 2e, excepto en los aspectos específicos que se detallan, que se aplican a los espacios afectados específicamente al uso de aparcamiento.

Artículo 146. Condiciones de parcelación

La parcela afectada a uso de aparcamiento tiene una definición unívoca que no se aplica si se produce cualquier alteración con respecto a los planos normativos.

**Artículo 147. Condiciones de edificación**

Si se destina a aparcamiento, se entenderá que se propone una edificación en plantas sótano, que podrá ocupar la totalidad de la parcela con las siguientes condiciones:

1. PRINCIPIO DE ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA

Criterio general de definición de las condiciones de asentamiento de los volúmenes edificables a efectos de minimizar el impacto visual y paisajístico, y respetar las condiciones ambientales y cotas del suelo de las parcelas con las que existen lindes.

En las parcelas que -por diversas circunstancias- tienen una orografía accidentada, el plano de referencia a partir del cual se prevé contar en sentido descendiente las plantas sótano se establecerá lo más próximo posible a la cota del terreno natural sobre la cual se despliega el nuevo volumen, siguiendo el principio de máxima adaptación al terreno natural preexistente.

Es preceptivo el estudio de detalle a fin de definir la edificación y las condiciones de relación con el entorno.

2. CRITERIO DE AJARDINAMIENTO DE INTEGRACIÓN

Es obligatorio el tratamiento de la superficie interior pero visible, que forma el patio de manzana, con ajardinamiento de integración (artículo 71.7).

3. DENSIDAD

La densidad máxima de plazas de vehículos a cielo abierto por superficie de suelo será de 41 m²/plaza.

Artículo 148. Condiciones de uso**A) Usos ADMITIDOS****1. CARACTERÍSTICOS:**

- aparcamiento 16

C) Usos PROHIBIDOS**2. INCOMPATIBLES**

- El resto son usos prohibidos

CAPÍTULO IV. ZONA 3: MANZANAS CON EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS. ENSANCHE.**SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 149. Definición**

Crecimiento característico de las ciudades españolas a lo largo del siglo XX basado en la extensión de los criterios de casas de ensanche y con morfologías diversas. Se recoge básicamente la clave 3a del anterior Plan. Se considera la calificación, por extensión, aplicada a ampliaciones de calles (c/Sant Manuel y av. JA Clavé).

Las tipologías asociadas a esta definición no se plantean como solución para sectores de nuevo crecimiento urbanizable programado.

A la entrada en vigor del presente PGOU, la Zona 3 del sector UP1a, paseo de Circunvalación y Sínia Costabella continuara regulándose por su propia normativa aprobada con anterioridad al PGOU y incorporada en el ANEXO III de las Normas.

Artículo 150. Tipo de ordenación

Edificación cerrada o según alineación de vial.

La línea de fachada es aquella sobre la cual debe alzarse obligatoriamente la fachada del edificio y coincide con la alineación de vial, de titularidad pública y definida en los planos de ordenación, con las excepciones (de jardines/patios particulares, por ejemplo) que se expliciten.

Artículo 151. Condiciones de parcelación

1. Parcela mínima:

- Frente de fachada: 10,00 m
- Superficie: 200 m²

2. Se admite la agrupación y segregación de las actuales fincas registrales.

3. En situación de esquina, la agrupación parcelaria permitirá desarrollar un Estudio de Detalle de racionalización del número de plantas.

Artículo 152. Condiciones de edificación

Altura reguladora	• - calle menor de 11 m de ancho: PB + 2 (h = 10 m) • - calle de 11 m hasta 15 m: PB + 3 (h = 13 m) • - calle de más de 15 m: PB + 3 + ático (h = 16 m). • Las excepciones se explicitan en los planos normativos y se justifican en la memoria.
Profundidad edificable	• La definida en los planos normativos. Por defecto, es de 14 mts. medidos desde la alineación. • Las parcelas edificables con frentes en plazas o en cruces (casos en los que puede haber distintas interpretaciones de la norma) se regirán por el ancho de la hilera de calle o calles a las que pertenezcan, definido en la sección canónica y también en la norma de la manzana a la que pertenezcan.
Cuerpos salientes cerrados	• No se admiten cuerpos salientes cerrados en fachada principal. • En la fachada posterior no podrán sobresalir de la profundidad edificable máxima establecida.
Cuerpos salientes abiertos	• Sólo se admiten en calles de más de 10 m de ancho. • En calles con más de 10 m de ancho, el vuelo correspondiente no sobrepasará 1/10 del ancho de la calle hasta un vuelo máximo de un metro y treinta centímetros (1,30 m). • El conjunto de cuerpos salientes no podrá ocupar más de la mitad del frente edificado. • Deberá separarse del eje de la medianera, como mínimo, a la misma distancia que el vuelo permitido. • Los cuerpos salientes estarán a una altura libre mínima de 3,50 m de la rasante de la acera en toda la alineación.
Cubierta	• La cubierta será plana. • Se permite el uso del terrado comunitario o privativamente con piscina no cubierta.
Planta sótano	• Se admite, con la misma ocupación que la planta baja correspondiente. • Si se dedica a aparcamiento, podrá ocupar el 100 % de la parcela, exceptuando jardines particulares definidos en el plano normativo (serie 3).
Aparcamiento	• Los edificios de obra nueva sobre parcelas con menos de 10 m de fachada no podrán tener aparcamiento propio en la parcela, exceptuando que se trate de un edificio con uso unifamiliar o bifamiliar o con actividad no residencial en planta baja. • En el resto de parcelas, es obligatorio para licencias de obra nueva con una ratio mínima de 1,5 plazas por vivienda. Se podrá desarrollar en planta baja, y con un suelo vado como máximo de 3 m, y en plantas sótano.
Jardines/patios particulares delanteros	• Son obligatorios en las situaciones así identificadas en los planos normativos (serie 3). • Deben tener tratamiento de verde integral (art. 71.8).

Artículo 153. Tipo de intervenciones permitidas



Rehabilitación
mantenimiento

y

- No se podrá incrementar el número de viviendas por parcela.
- Como única excepción se admite el uso de vivienda en planta baja a razón de 100 m² de techo por vivienda ó 140 m² si existe combinación con superficie comercial.
- Se permitirá la incorporación de aparcamientos en planta baja con un sólo vado en parcelas de más de 10 m de fachada.

Gran reforma

- Se permite mantener la altura reguladora máxima y la profundidad disconformes y consolidadas en el momento de la aprobación del PGOU.
- Con respecto a las condiciones de habitabilidad/densidad deberá cumplir dos condiciones: la medida mínima de la vivienda será de 45 m² y deberá tener una dependencia principal exterior por vivienda. Se entiende por "exterior" la apertura a calle o a patio de manzana (si existe y siempre que se pueda inscribir una circunferencia de diámetro igual al ancho de calle, hasta 15 m).
- El aparcamiento se regirá de acuerdo con el criterio general (art. 152), excepto la ratio mínima que será de 1 plaza por vivienda.

Obra nueva

- La planta ático destinada a vivienda tendrá una superficie mínima de 45 m² útiles. Se retranqueará como mínimo 4 metros de la fachada, no podrá generar planta entresuelo, y tendrá una ocupación máxima del 70% de la superficie de la planta tipo.

Artículo 154. Densidad

La que corresponde a cada parcela según la aplicación de las normas generales del PGOU sobre la vivienda mínima (45 m² útiles).

Artículo 155. Condiciones de uso

A) Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS:

- Residencial vivienda 1.1,1.2,1.3
- Residencial colectivo 2

2. COMPATIBLES

- Hotelero 3.1 y 3.3
- Comercial 5
- Oficinas y administración 6
- Restauración 7
- Cultural y cívico 14
- Religioso 15
- Servicios 17

B) CONDICIONADOS

- Recreativo 8 (solo en lo que afecte a actividades que garanticen su íntegra realización en locales cerrados convenientemente insonorizados según las normas vigentes)
- Talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB)
- Industria urbana 9.2 (con las limitaciones que le son propias)
- Sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial)
- Educativo 12 (ídem 11)
- Deportivo 13 (ídem 8)
- Aparcamiento 16 (limitado a las condiciones explicitadas en la norma)

En todos los usos condicionados la Administración municipal puede pedir informes previos de estudio de impacto ambiental de la actividad específica que se propone

C) Usos PROHIBIDOS:

3. INCOMPATIBLES:

Serán usos prohibidos aquellos que no figuren en la lista de admitidos (característicos y compatibles), ni en la lista de usos condicionados.

SECCIÓN SEGUNDA SUBZONA 3.e: SOLARES CON PROYECTO ESPECIAL

Artículo 156. Definición

1. Comprende el conjunto de parcelas de dimensiones mayores que las del patrón general o áreas en las que conviene la agregación parcelaria a efectos de generar mejores condiciones de habitabilidad u objetivos urbanísticos de interés general. Están construidas claramente por debajo de la edificabilidad media de la zona y presentan un grado de complejidad que aconseja una definición volumétrica específica. Por analogía se califican suelos como 3e en unidades de actuación.

2. Se fijan unos parámetros específicos para cada subzona en las fichas adjuntas que se incorporan a estas Normas. Los parámetros específicos de las UA se explicitan en la ficha general de la UA. Las fichas en las que se detallan las condiciones particulares de desarrollo para cada lugar tendrán carácter prevalente con respecto a lo que se transcribe en los planos generales normativos y a las condiciones de edificación que se determinan en el artículo 159.

En el caso de superficies que, en las medidas específicas, varíen +/- 5 % con respecto a lo que determina el PGOU, se entenderá que la edificabilidad del sector será la que corresponde en el índice neto expresado en la ficha adjunta.

3. La Comisión de Arquitectura será informada de los proyectos que desarrollen esta calificación y les hará el seguimiento.

Artículo 157. Tipo de ordenación

1. No será obligatoria la alineación a vial.

2. Es preceptivo el estudio de detalle (ED) para la definición de la volumetría y las condiciones de relación volumétrica con el entorno ya que se trata de situaciones con una gran influencia contextual. Se fomentará la volumetría que sea capaz de resolver los programas funcionales y la adaptación concreta a las condiciones de contexto del edificio.

Artículo 158. Condiciones de parcelación

1. La delimitación del ámbito no se puede modificar. Es inequívoca y será objeto de un sólo proyecto. Las parcelas afectadas tienen una definición unívoca y no pueden ser objeto de segregación.

2. Cuando el área defina una agrupación parcelaria, si surgen dificultades de gestión que aconsejen reducir el número de parcelas afectadas, podrá hacerse siempre que las unidades de gestión resultantes continúen siendo viables, especialmente la que da origen a la subzona. Los aprovechamientos resultantes no podrán ser superiores a los previstos. La parcela o las parcelas desvinculadas pasarán a tener los parámetros de las vecinas, por analogía, y se aplicarán nuevos parámetros en el ED de la unidad de gestión redefinida, salvo que la ficha correspondiente establezca determinaciones específicas.

3. Si hubiese más de un propietario en el ámbito, éste tendrá la consideración, a efectos de gestión, de unidad de actuación y el sistema de actuación será el de compensación.

Artículo 159. Condiciones de edificación, densidad y uso

En todo aquello no regulado específicamente, se aplicarán los parámetros y normas generales de la zona 3.

- La edificación principal distingue entre la planta baja y las plantas por encima de la planta baja
- Las viviendas que se desplieguen en planta baja extensiva podrán seguir el modelo casa-patio (subzona 5.P) en una única planta sin entresuelos, ni porches. El volumen máximo será el resultado de multiplicar la superficie por 3,20 m.
- La edificación en plantas piso deberá ocupar el área perimetral preferentemente sin invadir el patio de manzana ni proyectar sombras a la volumetría de las casas existentes.
- La línea poligonal que figura en algunas fichas tiene carácter de gálibo o límite máximo de ocupación en planta del volumen del edificio en plantas piso. Por lo que no se puede confundir con el concepto de profundidad edificable (artículo 74.6) que se aplica a la zona 3.

Condiciones volumétricas



- Edificabilidad
- Se define en cada ficha la edificabilidad neta correspondiente, que se computa sobre rasante.
- Ventilación e higiene
- Quedan sujetas al principio de ventilación exterior todas las dependencias principales o a calle o a patio de manzana (siempre que se pueda inscribir una circunferencia de diámetro igual al ancho de calle, hasta los 15 metros), y no a patios de luces. Excepcionalmente, en viviendas en planta baja y tipologías asimiladas a casa patio, se permitirá la ventilación a los patios propios de una sola planta de altura (no se considerarán a patios de luz).
- Planta sótano
- Las plantas sótano se podrán destinar a uso de aparcamiento o servicios técnicos. También se admite la extensión de las actividades, si están ligadas funcionalmente a los usos permitidos en planta baja para la zona 3, con las limitaciones del artículo 72.6.
- Aparcamiento
- El número mínimo de plazas de aparcamiento será de 1,5 plazas por vivienda.
 - Se admitirá que la edificación principal se destine a uso de aparcamiento en altura.
- Ocupación. Jardines
privativos
- Es obligatorio el tratamiento de la superficie con ajardinamiento de integración (artículo 71.7) en el área afectada por eventuales aparcamientos en superficie.

2. A continuación se relaciona el índice de intensidad de uso residencial para cada una de las subzonas que se identifican en los planos normativos y en la fichas adjuntas a estas Normas.

Subzona 3e	Índice Intensidad Uso (vivienda/m2)
3e Vasallo 48	1/56
3e Vasallo – Vives Llull	1/58
3e St. Manuel 8	1/27
3e St. Manuel s/n	1/34
3e Infanta-St. Manuel	1/31
3e Dalt Vilanova 1-11	1/112

Artículo 160. Transitividad

Los propietarios de parcelas afectadas por esta calificación pueden renunciar a ella. En este caso, se aplicarán por defecto –directamente, y sin necesidad de modificar el PGOU- los parámetros generales y comunes de la zona 3, con las deducciones de parámetros que correspondan, excepto si hubiesen consideraciones específicas en la ficha correspondiente.

CAPÍTULO V. ZONA 4: CASAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN PARCELAS.

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 161. Definición

Comprende el conjunto de extensiones residenciales de baja densidad según el modelo de ciudad jardín. En el despliegue normativo del PGOU son tipologías previstas para el desarrollo del suelo urbanizable programado.

En las nuevas áreas en las que el Plan establezca las subzonas de este tipo de ordenación podrán establecerse, mediante el planeamiento derivado, normas más restrictivas, no al contrario.

Artículo 162. Tipos de ordenación

1. Corresponden al tipo de edificación aislada en su parcela para uso unifamiliar con una utilización de los espacios libres privados en jardines u otros usos complementarios y separada en todas las fachadas de los límites laterales.
2. Se presentan en agrupaciones de diversas manzanas, por calles o por posición. Las agrupaciones se caracterizan por la relativa homogeneidad de las parcelas (dimensión, proporción, disposición topográfica, etc.), hecho que permite categorizar subzonas. El mantenimiento de estas características es esencial para el buen funcionamiento del modelo ciudad-jardín.

3. Se incluye en este tipo de ordenación el conjunto residencial (condominio) que, incluso en una única parcela de dimensiones suficientes, establezca una diferencia con respecto a superficies destinadas a ser utilizadas como soporte a las correspondientes viviendas unifamiliares, de manera que quede justificado que cada una de estas superficies respeta las dimensiones exigibles para la construcción de vivienda unifamiliar y la separación en la totalidad de los límites ideales de ésta.

4. La identificación de las subzonas y el despliegue normativo se realiza a partir la definición de la geometría parcelaria. Esta identificación no figura en los planos normativos sino en estas Normas.

Sin embargo, el Plan establece determinaciones específicas (zonas Cala Llonga y zonas turísticas costa sur) y mantiene normas propias anteriores (sector UP 2: Jardines de Malbúger) incorporadas en el ANEXO III de las Normas y enumeradas en las Disposiciones Transitorias de este Plan.

5. Se entiende por “pendiente del terreno”, a efectos de estas Normas, lo que se establece en el artículo 75.1, con independencia de las alteraciones artificiales y circunstanciales provocadas por movimientos de tierras de obras anteriores.

Artículo 163. Subzonas con pendiente normal (inferior al 15%)

Definidas a partir de la geometría básica y suponiendo una disposición sobre el terreno con pendientes normales (hasta el 15% de pendiente media en la directriz de la línea de máxima pendiente) y fijando parámetros básicos asociados (ocupación, espacio libre para verde integral, edificabilidad y distancias mínimas).

subzona	frente	superficie	Ocupación ed.	Verde integral	edificabilidad	distancias	
	M	m2	%	%	m ² /m ²	calle	otros
4.0*	Hasta 14	<400	25	50	0,45	3	2
4.1	> 14	>400	30	30	0,40	4	2
4.2**	> 20	>700	25	35	0,30	5	3
4.3**	> 20	>1.000	20	40	0,25	6	4

4.0*: subzona a los efectos de contemplar la legalización de situaciones existentes (o situaciones por analogía) en áreas urbanas consolidadas y obras nuevas en parcelas intersticiales y con pendiente media inferior al 30%. Las parcelas que tengan pendientes superiores serán no edificables.

4.2** 4.3** Las parcelas de la zona 4 en Binixíquer sólo podrán responder a estas características.

Artículo 164. Subzona con pendientes significativas (superiores al 15 %)

La disposición de algunas parcelas con pendientes significativas (más del 15 % o fuertes hasta el 75 %) implicará la aplicación de los siguientes parámetros específicos, entendidos como subzonas particulares:

MONTAÑA				
Pendiente	subzona	Ocupación ed. (%)	Verde integral (%)	Edific. (m ² /m ²)
< 30%	4.1.1	25	35	0,35
30<>50	4.1.2	20	40	0,30
50<>75	4.1.3	No	no	no
< 30%	4.2.1	25	35	0,30
30<>50	4.2.2	20	40	0,25
50<>75	4.2.3	15	45	0,20
< 30%	4.3.1	20	40	0,25
30<>50	4.3.2	15*	45	0,20*
50<>75	4.3.3	15*	45	0,20*

MAR				
Pendiente	subzona	Ocupación ed. (%)	Verde integral (%)	Edific. (m ² /m ²)

< 30%	4.1.4	20	40	0,30
30< >50	4.1.5	15	45	0,25
50< >75	4.1.6	No	No	No
< 30%	4.2.4	20	40	0,30
30< >50	4.2.5	15	45	0,20
50< >75	4.2.6	15	45	0,20
< 30%	4.3.4	20	40	0,30
30< >50	4.3.5*	15*	45	0,20*
50< >75	4.3.6*	15*	45	0,20*

Las subzonas 4.3.2*, 4.3.3* y 4.3.5*, 4.3.6* (señaladas con asterisco) tienen las siguientes limitaciones complementarias:

- ocupación máxima absoluta: 210 m²

- techo máximo edificable: 340 m²

En parcelas entre dos o más calles serán aplicables los parámetros que, en conjunto, impliquen menos ocupación y edificabilidad, es decir, los parámetros “mar”, excepto que se demuestre que, a causa de la geometría de la parcela, el límite se decanta claramente (más del 65% de la longitud total de lindes en calles) por la vertiente montaña, incluido el acceso viario.

Artículo 165. Condiciones de parcelación

1. PARCELACIÓN

Las parcelas urbanas edificadas según su adscripción a una determinada subzona, dadas sus características, no se podrán segregar.

Se reconoce la parcelación existente a la entrada en vigor del PGOU. Únicamente se permite la segregación de una parcela cuando tienda a la formación de parcelas más grandes, pero no se permite crear parcelas nuevas.

2. PARCELAS NO EDIFICABLES

No son edificables aquellas parcelas:

- con pendientes medianas superiores al 75 %.
- en las subzonas 4.1.3 y 4.1.6 (las menores de 700 m² y con pendiente media superior al 50 %).

Artículo 166. Condiciones de edificación

Altura reguladora máxima

- 7 m. que corresponde a PB+1, desde el plano de referencia que es el de la cota natural del terreno medida en el centro de gravedad de la superficie en planta de la volumetría proyectada.
- La cota del plano de referencia medida en el perímetro de la poligonal de proyección del volumen no podrá exceder ni en más ni en menos 0,60 m de la cota natural del terreno (artículo 75.1).
- Se podrán definir en una parcela hasta tres planos de referencia contiguos a fin de adaptar la volumetría al terreno.
- Subzonas con pendientes significativas: la definición del plano de referencia y el cálculo de las distancias entre sí, en los términos definidos en el párrafo anterior, no comportarán alturas totales superiores a:
 - 1,20 m para subzonas con pendientes <30%
 - 1,60 m para subzonas con pendientes >30%.
- En todo caso, el gálibo del edificio deberá inscribirse entre los planos +7 m y -2 m con respecto al pendiente natural del terreno (artículo 75.1)

Edificabilidad

- La edificabilidad se calculará a partir de la superficie de las plantas sobre rasante y la correspondiente a cuerpos salientes, porches y pérgolas según las normas de edificación aislada o edificación sobre parcela.(artículo 75.8)

- Planta sótano
- La ocupación de la planta sótano podrá exceder un 10 % de la ocupación real de la planta baja del edificio principal.
 - En parcelas con pendiente significativa dirección mar (por debajo de la rasante de la calle): la planta sótano sólo podrá ocupar la proyección del edificio principal.
 - Los núcleos de comunicación vertical (cajas de escalera y/o ascensor) entre la planta sótano y la edificación principal se podrán realizar soterrados fuera del ámbito de ocupación de la planta sótano.

- El aparcamiento es obligatorio en la parcela, con un único vado por parcela, con la siguiente razón de mínimos:

Subzona 4.0: 1 plaza / vivienda.

Subzona 4.1: 1 plaza / vivienda.

Subzona 4.2: 2 plazas / vivienda.

Subzona 4.3: 2 plazas / vivienda.

Aparcamiento

- Los garajes en parcelas con pendiente superior a la normal (>15%) no deberán cumplir las separaciones mínimas a lindes laterales y deberán mantener una distancia mínima de 1,50 m a calle.
- Para las subzonas 4.1.5, 4.2.5 y 4.2.6 el garaje se sustituirá obligatoriamente por aparcamiento al aire libre que podrá protegerse con una estructura desmontable, mínima y sin paramentos verticales.

- Edificaciones auxiliares
- Computan a efectos de edificabilidad permitida (excepto garajes en planta baja si no se proyectan plazas en planta sótano y siempre que comprendan las plazas obligatorias).
 - Previo acuerdo entre vecinos se podrán adosar a lindes laterales construcciones auxiliares (garajes, depósitos, casetas de herramientas, etc.) siempre que la longitud del linde construido y compartido sea inferior a los 12 m, no se supere la altura de 2,50 m, las cubiertas no sean transitables y no haya aperturas sobre el linde.

- Piscinas privadas
- Las distancias mínimas a lindes con vecinos serán de 2 metros.
 - A efectos del cálculo de verde integral, tendrán la consideración de superficies impermeables.

- Cerramientos y muros
- Deberán ser opacos hasta los 0,60 m de altura y vegetales por encima de ésta, hasta una altura máxima total de 1,40 m.
 - En parcelas con pendiente significativa (lado montaña) los cerramientos de obra podrán tener la misma altura que el garaje. El muro podrá rematarse con una baranda en el caso de formarse terraza por encima del forjado del garaje.

- Cuerpos salientes
- Tendrán un vuelo máximo de 1,50 m y en ningún caso podrán invadir las áreas de separación establecidas para cada subzona entre las edificaciones y los límites laterales de la parcela.

- Cubiertas
- Serán de teja árabe o podrán formar terrazas accesibles con barandillas opacas.

Artículo 167. Tipo de intervenciones

Rehabilitación
mantenimiento

y

- No están sometidas a normas particulares.
- Incluye obras de ampliación siempre que el volumen resultante sea conforme a la norma.
- Como criterio de principio deberá adecuarse el volumen disconforme a la norma o, alternativamente, congelarse la volumetría existente únicamente en aquellos parámetros

- Gran reforma:
- básicos en los que sea disconforme (alturas, edificabilidad, ocupación) en los casos en que se hayan aplicado parámetros de los planes parciales o instrumentos urbanísticos que les eran aplicables con anterioridad al PGOU.
 - Se debe prever el aparcamiento obligatorio en el interior de la parcela según la norma general.
 - El cambio de uso unifamiliar a uso bifamiliar, en caso de ser admisible y existir ya una edificación aislada, implica una licencia de gran reforma.
 - Las parcelas de tipo 4.2 y 4.3 que pueden admitir uso bifamiliar deben mantener los parámetros generales y volumétricos correspondientes a la zona de origen.
- Obra nueva
- La obra nueva seguirá las condiciones de edificación reguladas en el artículo anterior.

Artículo 168. Transitividad

1. Las parcelas con pendientes normales podrán adscribirse a la subzona 4.A “unifamiliar apareada” y obtener licencia siguiendo sus normas particulares, siempre que se mantenga la misma densidad de origen o de referencia.
2. Las parcelas con pendientes medianas significativas (>15 %) no podrán adscribirse a la subzona 4.A “unifamiliar apareada” en ningún caso.

Artículo 169. Condiciones de uso

A) Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS:

- Residencial vivienda 1.1

B) Usos CONDICIONADOS:

- Residencial vivienda 1.2 (limitado a las condiciones explicitadas en la norma)
- Vivienda turística vacacional 3.2 (en las áreas comprendidas en las zonas turísticas de Canutells y Binidali)

C) Usos PROHIBIDOS:

2. INCOMPATIBLES

- Serán usos prohibidos aquellos que no figuren ni en la lista de usos admitidos (característicos y compatibles) ni en la lista de usos condicionados.
- En Binixíquer queda excluida la implantación de cualquier modalidad de alojamiento turístico.

Artículo 170. Subzona turística en la costa sur: Canutells

1. Corresponde a las zonas 4 del núcleo des Canutells con las definiciones de ámbitos que concretan los planos de la serie 3.

2. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Son aplicables las normas generales que corresponden a la aplicación de la zona 4 en la subzona correspondiente en función del tamaño de la parcela y las pendientes, y con las limitaciones derivadas de la aplicación del PTI:

- En ningún caso la edificabilidad neta será superior a 0.35 m²/m².
- Altura reguladora máxima de los edificios: planta baja y piso equivalente a 7 m.
- Parcela mínima e índice de uso aplicable: en actuaciones que se realicen sobre parcelas segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular y calificadas como vivienda unifamiliar aislada por el planeamiento anterior, se respetará el tamaño de las parcelas existentes y el índice de uso establecido en dicho planeamiento (1 vivienda/500m²). En actuaciones que se realicen sobre parcelas que, según el planeamiento anterior, eran susceptibles de sustentar edificaciones destinadas a usos diferentes a los de vivienda unifamiliar, el índice de uso de la parcela será de 600 m² por cada nueva vivienda que se pretenda construir, cifra que constituirá, del mismo modo, las dimensiones mínimas de parcela, en el caso que se opte por segregar la parcela original y construir viviendas unifamiliares aisladas.
- Se admiten agrupaciones en condominio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 162.3 y las normas generales de la zona 4.



3. USOS

- Se permiten los usos residenciales (clave 1.1) y en vivienda turística de vacaciones (clave 3.2) en tipología unifamiliar aislada.
- Los usos residenciales se proponen sólo en vivienda unifamiliar aislada (tipología zonal 4; excluyendo expresamente las tipologías 4.A y 4.B).

Artículo 171. Subzona turística en la costa sur: Binidali

1. Corresponde a las zonas 4 de los núcleos de Binidali con las definiciones de ámbitos que concretan los planos de la serie 3.

2. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Son aplicables las normas generales que corresponden a la aplicación de la zona 4 en la subzona correspondiente, en función del tamaño de la parcela y las pendientes, y con las limitaciones derivadas de la aplicación del PTI:

- En ningún caso la edificabilidad neta será superior a $0.35 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Altura reguladora máxima de la edificación: planta baja equivalente a 4 m.
- Parcela mínima e índice de uso aplicable: en actuaciones que se realicen sobre parcelas segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan territorial insular y calificadas como vivienda unifamiliar aislada por el planeamiento anterior, se respetará el tamaño de las parcelas existentes y el índice de uso establecido en dicho planeamiento ($1 \text{ vivienda}/1.000\text{m}^2$). En actuaciones que se realicen sobre parcelas que, según el planeamiento anterior, eran susceptibles de sustentar edificaciones destinadas a usos diferentes a los de vivienda unifamiliar, el índice de uso de la parcela será de 600 m^2 por cada nueva vivienda que se pretenda construir, cifra que constituirá, asimismo, las dimensiones mínimas de parcela, en el caso de que se opte por segregar la parcela original y construir viviendas unifamiliares aisladas.
- Se admiten agrupaciones en condominio, de acuerdo con lo establecido por el artículo 162.3 i y las normas generales de la zona 4.

Se deberán tener en cuenta las siguientes excepciones:

- Se admitirán parcelas de menor superficie en los siguientes supuestos:
 - a. Parcelas de menos de 1.000m^2 y superiores a 700m^2 , reconocidas como parcelas edificables en la parcelación aprobada en fecha 05.07.1983.
 - b. Parcelas que inicialmente formaban parte de la parcelación pero que quedaron seccionadas posteriormente por el límite del suelo urbano y suelo rústico, las cuales deberán tener una superficie mínima de 500 m^2 dentro del suelo urbano.
- el coeficiente de edificabilidad aplicable será de $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3. USOS

- Se permiten usos residenciales (clave 1.1) y de vivienda turística de vacaciones (clave 3.2) en tipología unifamiliar aislada.
- Los usos residenciales se proponen sólo en viviendas unifamiliares aisladas (tipología zonal 4; excluidas expresamente las tipologías 4.A y 4.B).
- Se admite el uso comercial, dedicado a la venta al detalle, con las siguientes limitaciones:
 - La edificabilidad máxima permitida para este uso es de $150\text{m}^2/\text{local}$
 - Sólo se admitirá un comercio en toda la urbanización o sector

SECCIÓN SEGUNDA SUBZONA 4.A: UNIFAMILIARES APAREADAS

Artículo 172. Definición

Condición particular de las tipologías de edificaciones aisladas en su propia parcela y con jardín particular en las que la volumetría principal de dos viviendas colindantes se proyecta compartiendo una pared y por lo tanto pasando a ser volumetrías a tres vientos.

En todo aquello no definido específicamente, serán aplicables las normas de la zona 4.

En el despliegue normativo del Plan constituyen tipologías previstas para el desarrollo del suelo urbanizable programado.

Artículo 173. Tipo de ordenación

Edificación aislada en su parcela para uso unifamiliar o similar con utilización de los espacios libres privados para jardines u otros usos

complementarios. Se presentan en agrupaciones en diversas manzanas o por calles. Las agrupaciones se caracterizan por la relativa homogeneidad de las parcelas: dimensión, proporción, disposición topográfica, etc. El mantenimiento de estas características es esencial para el buen funcionamiento del modelo. Deberá existir unidad de proyecto de las dos viviendas que sean colindantes.

Se permitirá la conversión a unifamiliar apareada siempre que las viviendas colindantes se proyecten y construyan simultáneamente.

Artículo 174. Condiciones de parcelación y de edificación:

- Serán aplicables las normas de la zona 4 y las correspondientes a los tipos en función del ancho de parcela y superficie.
- Las parcelas con pendientes significativas (>15 %) no podrán adscribirse a la zona 4.A “unifamiliar apareada” en ningún caso.
- Los garajes podrán agruparse libremente.
- La cerca entre parcelas apareadas es libre, de común acuerdo entre vecinos afectados.
- Las piscinas podrán disponerse libremente, respetando los lindes con terceras parcelas.

SECCIÓN TERCERA SUBZONA 4.B: CASAS BIFAMILIARES.

Artículo 175. Definición

Condición particular de las tipologías de casas aisladas en su propia parcela y con jardín particular en las que la volumetría principal permite el uso simultáneo por parte de dos familias.

Estas normas afectan a parcelas con edificaciones existentes unifamiliares (correspondientes a la clave 3b1 “manzana de casas aisladas unifamiliares” del PGOU anterior) en situación muy integrada en el tejido urbano.

Sin embargo, la parte de la manzana de casas más oriental y que se sitúa sobre el paseo marítimo (con calificación de 7a del Polígono de actuación 3 “Sa Punta” del anterior PGOU) pasa a calificarse de subzona 4.B por coherencia morfológica con el resto de la manzana y atendiendo especialmente al impacto paisajístico del lugar.

En el despliegue normativo del Plan constituyen tipologías previstas para el desarrollo del suelo urbanizable programado.

Artículo 176. Tipo de ordenación

Edificación aislada en su parcela para uso por parte de dos familias con una utilización de los espacios libres privativos, para jardines u otros usos complementarios. Se presentan en agrupaciones de diversas manzanas o caracterizando calles. Las agrupaciones se caracterizan por su relativa homogeneidad.

Artículo 177. Condiciones de parcelación

En suelo urbanizable, se deberá garantizar:

- que la pendiente media de la parcela sea inferior al 20 %.
- ancho mínimo de parcela : 19 m.
- superficie mínima de parcela: 610 m².

Las parcelas urbanas adscritas se podrán parcelar si las parcelas resultantes cumplen los parámetros mínimos exigibles en el apartado anterior y en el artículo 178.

Artículo 178. Condiciones de edificación

Altura reguladora

- 10 m. desde el plano de referencia que es el de la cota natural del terreno.
- Núm. de plantas: planta baja, una planta piso y ático
- Se permitirá una planta ático por encima del forjado que cubre la planta piso con las siguientes condiciones:
 - ocupará un máximo del 20 % de la efectiva ocupación de las plantas inferiores
 - se coronará con cubierta plana.

Edificabilidad

- Edificabilidad neta: 0,60 m² de techo por metro cuadrado de suelo.
- La edificación podrá ocupar, como máximo el 27 % del total de la superficie con una





Ocupación	- limitación máxima absoluta de 250 m² de suelo. - Un mínimo del 35 % de la superficie no ocupada por la edificación deberá considerarse como verde integral (artículo 71.8)
Distancias	- A calle: 5 m. - Al resto de lindes: 3 m.
Cuerpos salientes	El vuelo máximo de los cuerpos salientes será de 1,50 m sin invadir el espacio de distancias a lindes de vecinos.
Cubiertas	- De teja árabe, si son inclinadas. - Se podrán formar terrazas accesibles.
Planta sótano	La ocupación de la planta sótano podrá exceder un 10 % la ocupación real de la planta baja del edificio principal.
Aparcamiento	Aparcamiento obligatorio dentro de parcela, con un sólo vado por parcela, con la siguiente razón de mínimos: 2 plazas / vivienda.
Edificaciones auxiliares	- Computan a efectos del cálculo de edificabilidad permitida (excepto garajes en planta baja si no se proyectan plazas en planta sótano). - Altura máxima: 3,50 m sobre el plano de referencia. - Previo acuerdo entre vecinos, se podrán adosar a lindes construcciones auxiliares (garajes, depósitos, casetas de herramientas, etc.) siempre que la longitud de linde construido y compartido sea inferior a los 12 m, no se supere la altura de 2,50 m, las cubiertas no sean transitables y no haya aperturas sobre el linde.
Piscinas privadas	Las distancias mínimas a lindes con los vecinos serán de dos metros.
Cerramientos y muros	- En la calle, opacos hasta 0,60 m de altura y vegetales por encima de ésta hasta una altura máxima total de 1,40 m. - En parcelas con pendiente significativa (lado montaña) los muros de obra podrán tener la misma altura del garaje.

A continuación se relaciona el índice de intensidad de uso residencial para las subzonas 4B que se identifican en los planos normativos.

Subzona 4B	Índice Intensidad Uso (vivienda/m2)
Parcel.les qualificades com a 3b1 del PGOU anterior	1/100
Parcel.les qualificades com a 7a del polígon PA 3 "Sa Punta" del PGOU anterior	1/350

Artículo 179. Condiciones de uso

A) Usos ADMITIDOS:

1. CARACTERÍSTICOS:

- residencial vivienda 1.2

B) Usos CONDICIONADOS

- residencial vivienda 1.1 (con las condiciones que se explicitan en la normativa)

C) Usos PROHIBIDOS

2. INCOMPATIBLES

Serán usos prohibidos aquellos que no figuren en la lista de usos admitidos (característicos y compatibles) ni a la lista de usos condicionados.

CAPÍTULO VI. ZONA 5: CASAS UNIFAMILIARES EN HILERA.

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES ZONA 5

Artículo 180. Definición

1. Comprende extensiones residenciales de moderada densidad que estuvieron en el origen del modelo de la ciudad jardín anglosajona y de las siedlungen alemanas. Consisten en tramos de casas basadas en las tipologías de viviendas unifamiliares seriadas.

2. En el despliegue normativo del Plan son tipologías previstas para el desarrollo del suelo urbanizable programado.

Artículo 181. Tipo de ordenación

Adscrita, en términos generales, a la ordenación de edificación sobre parcela. Edificación en hileras sobre la base de una subdivisión parcelaria para uso unifamiliar o similar, con una utilización de los espacios libres privados o comunitarios para jardines u otros usos complementarios. Se presentan por agrupaciones, en manzanas o en calles. Las agrupaciones se caracterizan por la relativa homogeneidad de las parcelas (dimensión, proporción, disposición topográfica, etc.). El mantenimiento de estas características es esencial para el buen funcionamiento del modelo.

Artículo 182. Subzonas

La identificación de las subzonas y el despliegue normativo es implícito a excepción de las subzonas con normas propias anteriores. No se concreta con claves en los planos normativos, sino en estas Normas.

5.1. SUBZONAS CON NORMAS PROPIAS ANTERIORES

Corresponden a los ámbitos o sectores siguientes:

- Cronista Riudavets (UA1 “Cronista Riudavets” del antiguo PGOU).
- Jardines Malbúger (UP2 “Carretera de Sant Lluís- Polígono 3.1-del antiguo PGOU)
- Sínia Costabella, (UP1a Paseo de Circunvalación-Sínia Costabella del antiguo PGOU)
- Calle Capdepera (UA11 “Plaça Eivissa” del antiguo PGOU)

Se les aplican los parámetros de planes parciales o instrumentos urbanísticos aprobados con anterioridad al PGOU tanto para las intervenciones de completado, como para las de eventual sustitución incorporados en el ANEXO III de las Normas y enumerados en las Disposiciones Transitorias de este Plan.

5.2. SUBZONAS EN HILERAS SUBURBANAS EXISTENTES

Se asimilan a esta categoría las casas en hilera existentes en estructuras suburbanas sobre caminos y calles (generalmente antiguas tipologías 2c, hileras de casas) realizadas en tramos de carácter unitario. Las normas específicas se concretarán en los artículos correspondientes.

5.3. SUBZONAS EN NUEVOS DESPLIEGUES

Los parámetros específicos de despliegue de estos tipos de ordenación en nuevas áreas en las que se establezcan será competencia del planeamiento derivado que concrete las determinaciones generales de este PGOU.

Artículo 183. Condiciones generales de parcelación

- En subzona 5.2 “hileras suburbanas existentes”, la parcela tendrá un ancho mínimo de 5,00 m.
- En subzona 5.3 “nuevos despliegues”, la parcela tendrá un ancho mínimo de 6 m.
- La superficie mínima de parcela será de 80 m².
- El número mínimo de unidades parcelarias formando hilera (unidas por medianería) será de 4.
- Si el ancho de parcela es superior a 6,50 m, se permite el uso bifamiliar (dos familias en una parcela catastral).
- Se permite la formación de condominios sobre la base, como mínimo, de respeto a las condiciones de densidad, edificabilidad, ocupación y parcela mínima que en cada caso se establezcan.



- El planeamiento derivado podrá establecer condiciones más precisas en los nuevos despliegues.

Artículo 184. Condiciones de edificación**Plano de referencia**

- Subzonas 5.1 y 5.2: se deduce de su disposición real.
- Subzona 5.3: el planeamiento derivado definirá la adaptación topográfica.

Altura reguladora

- Se medirá desde el plano de referencia y con independencia del ancho de calle.
- Altura reguladora máxima: 10 m correspondiente a PB + 1 + ático (como máximo 30 % de la ocupación de la planta piso y prohibición de entresuelos).
- Casas de s'Ateneu, ficha del Catálogo de patrimonio arquitectónico T-22/6 (subzona 5.2): la planta piso debe retranquear la línea de fachada hasta los 13 m del eje de la calle. Sólo se permite la planta piso, no el ático.

Fondo edificable

- Especificado en los planos normativos.
- Por defecto, 14 m contados desde la fachada a la calle principal del edificio.

Ocupación

- Objeto de posible definición en planeamiento derivado.
- Edificación auxiliar en planta baja en los patios posteriores:

máximo 30 m².

Aparcamiento

- Hilas suburbanas existentes (subzona 5.2) y Nuevos despliegues (subzona 5.3): queda prohibido el aparcamiento de vehículos en planta sótano cuando sirve individualmente a cada parcela e implique vado de cada parcela a calle. Se permitirá en planta sótano sólo si se trata de garajes con acceso comunitario (rampa y vado a calle) para un número mínimo de 6 parcelas.
- La subzona 5.1 Normas propias anteriores que tengan rampas individuales para garaje pasarán a tener la condición de disconformes y deberán regularizarse en caso de pedir licencias de obra nueva. La planta sótano se podrá reconvertir a espacio con funciones complementarias como extensión de la vivienda. Los jardines/patios delanteros podrán acoger el aparcamiento cubierto con soluciones tipo pérgola.
- Subzona 5.2 Hilas suburbanas existentes: 1 plaza por parcela (con independencia del uso unifamiliar o bifamiliar) si se propone obra nueva.
- Subzona 5.3 Nuevos despliegues: 1 plaza por vivienda.

Jardines/patios privados delanteros

- Serán obligatorios en la Subzona 5.3 Nuevos despliegues y se considerarán como verde integral, (si no se expresa nada en contrario)

A continuación se relaciona el índice de intensidad de uso residencial para las subzonas 5 que se identifican en los planos normativos.

Subzona 5	Índice Intensidad Uso (vivienda/m2)
5.1 Cronista Riudavets	1/169
5.1 Jardins de Malbúger	1/144
5.1 Sinia Costabella	1/137
5.1 c/Capdepera	1/230
5.2 Cases de s'Ateneu i Carretera St. Lluís	1/80
5.2 St. Climent	1/164

Artículo 185. Condiciones de uso**A) Uso ADMITIDOS:**

1 CARACTERÍSTICOS:

- residencial vivienda 1.1

B) Usos CONDICIONADOS

- residencial vivienda 1.2 (si es posible según normas)
- comercial 5 (se permite si es compatible con la residencia y en planta directamente abierta a calle)
- oficinas y administración 6 (ídem 5)
- restauración 7 (ídem 5)
- cultural y cívico 14 (a la existencia de una demanda local real)
- religioso 15 (a la existencia de una demanda local real)
- talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB)
- sanitario-asistencial 11 (siempre que no implique vaciados incompatibles con la naturaleza tipo-morfológica de la zona y cumplimiento de la normativa sectorial)
- educativo 12 (cumplimiento de la normativa sectorial)
- deportivo 13 (ídem 11, si no es al aire libre)
- aparcamiento 16 (limitado a las condiciones explicitadas en la norma)
- servicios 17 (se permite si es compatible con la residencia y en planta directamente abierta a calle)

En todos los casos, el Ayuntamiento deberá pedir informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se propone y dar audiencia pública a los vecinos.

C) Usos PROHIBIDOS**2. INCOMPATIBLES**

Son usos prohibidos aquellos que no figuren en la lista de característicos ni en la de condicionados.

SECCIÓN SEGUNDA SUBZONA 5.P: CASAS-PATIO**Artículo 186. Definición**

1. Caso específico de tipologías de casas unifamiliares, en su propia parcela y con jardines particulares que desarrollan principalmente la volumetría en una planta, la planta baja. En esta planta se admite una importante ocupación de suelo y extender el volumen edificado, con condiciones, hasta los lindes.
2. En el despliegue normativo del Plan constituyen tipologías previstas para el desarrollo del suelo urbanizable programado.

Artículo 187. Tipo de ordenación

El proyecto arquitectónico de una parcela puede ser autónomo con respecto a las parcelas próximas. Se presentan en agrupaciones por manzanas, por calles o en forma de condominio. Las agrupaciones se caracterizan por la relativa homogeneidad de las parcelas (dimensión, proporción, disposición topográfica, etc.). El mantenimiento de estas características es esencial para el buen funcionamiento del modelo. El despliegue normativo de esta subzona se concretará en las disposiciones específicas de cada planeamiento derivado.

Artículo 188. Condiciones de parcelación

- Ancho mínimo: 10 m
- Superficie mínima: 220 m²
- La parcela mínima será la que determine el planeamiento derivado.

Artículo 189. Condiciones de edificación

Altura reguladora	• 6,50 m, que corresponde a planta baja y planta piso. • Prohibición de entresuelos.
Ocupación	• El máximo será del 70 % de la superficie de la parcela. • El 30 % de espacio libre restante, deberá ser verde integral.

- Distancias
- Se deben respetar las distancias a calle y a linde posterior.
 - A calle: no está permitida la ocupación en PB en una distancia inferior a 2 m en todos sus puntos.
 - A linde posterior: en la zona de separación de 5 metros sólo se permitirá la ocupación de un 50% de esta superficie sin superar, en ningún caso, la mitad del frente edificable.
- Principio de adaptación topográfica
- Criterio general de definición de las condiciones de asentamiento de los volúmenes edificables a los efectos de minimizar el impacto visual y paisajístico. En las parcelas que por diversas circunstancias tienen una orografía accidentada, el plano de referencia se establecerá con la máxima proximidad posible a la cota del terreno natural sobre la que se despliega el nuevo volumen, siguiendo el principio de máxima adaptación al terreno natural pre-existente.
 - El planeamiento derivado fijará las características específicas para cada área.
- Planta baja
- Definida en cada parcela, en función del perfil de la calle de acceso y de la cota del terreno natural.
 - Se puede desarrollar en planos horizontales escalonados para adaptarse a las condiciones de inclinación del plano de referencia.
 - El planeamiento derivado o las unidades de gestión definirán detalladamente el plano de referencia.
- Planta piso
- Superficie máxima: el 20 % de la superficie de la planta baja.
 - Debe proyectarse en la proyección de la planta baja.
 - Este volumen edificado sólo puede lindar en forma de medianera con un vecino.
 - Separación mínima a la otra medianera: 3 m.
- Edificación auxiliar
- Sólo se permite desarrollar construcciones auxiliares, porchadas y/o pérgolas en la zona de separación a la calle. No obstante, deben respetar el carácter de construcciones añadidas al edificio principal. En este sentido es obligatorio el uso de materiales ligeros (madera o similares, metales y planchas de composición diversa, vidrio, etc.). Queda expresamente prohibida la pared de piedra, hormigón, ladrillo o similar, y la utilización de todo tipo de morteros
 - La edificación auxiliar en PB en el frente delantero ocupará un máximo de 10 m².
- Aparcamiento
- Se debe prever, en dominio privado, una plaza, como mínimo, por vivienda.
 - Cuando el garaje es directo (con vado individual) para cada parcela se prohíbe en planta sótano.

Artículo 190. Condiciones de uso

A) Usos ADMITIDOS:

1. CARACTERÍSTICOS

- residencial vivienda 1.1

C) Usos PROHIBIDOS

2. INCOMPATIBLES

El resto son usos prohibidos.

CAPÍTULO VII. ZONA 6: EDIFICIOS PLURIFAMILIARES AISLADOS Y EN PARCELAS.

Artículo 191. Definición

En el despliegue normativo del Plan son las tipologías previstas para el desarrollo de las viviendas en edificios plurifamiliares del suelo urbanizable programado. Se incluyen, indistintamente, las tipologías en bloque lineal, las tipologías torre y todas las variantes híbridas

intermedias.

Artículo 192. Tipo de ordenación

Edificación aislada en su parcela para uso plurifamiliar, con una utilización de espacios libres privados para jardines u otros usos complementarios. Se presentan en forma de edificios en altura, pero con una relación entre ellos y/o con la calle derivada de las normas particulares de cada zona. Se recoge la subzona 3.b.2. del planeamiento anterior (manzana de casas plurifamiliares aisladas), fenómeno residual que proviene de la densificación de parcelas de casa con jardín, teniendo en cuenta el valor determinante de la triple condición de casas plurifamiliares, en el contexto de edificios a cuatro vientos en parcela propia y con un carácter singular.

La asignación de la subzona viene determinada por las disposiciones del artículo siguiente.

Artículo 193. Subzonas

6.1 SOLARES URBANOS: parcelas con edificaciones existentes o sin éstas, consolidadas en suelo urbano.

6.2 NUEVAS PARCELAS: resultado de planeamiento derivado o unidades de gestión.

6.3 CON NORMAS PROPIAS ANTERIORES, a las que les son de aplicación los parámetros de los planes parciales o instrumentos urbanísticos aprobados definitivamente con anterioridad al PGOU, incorporados en el ANEXO III de las Normas y/o enumerados en las Disposiciones Transitorias de este Plan.

Artículo 194. Condiciones de parcelación

Fachada mínima	• 20 m.
Superficie mínima	• 400 m² en las calificaciones anteriores (3.b.) o en subzona 6.1 solares urbanos • 600 m² para las de nueva creación en planeamiento derivado o unidades de gestión (subzona 6.2)

Artículo 195. Condiciones de edificación

Ocupación	• Subzona 6.1: 40 %. • Subzona 6.2: a definir en las parcelas resultado del planeamiento derivado o de unidades de gestión.
Plano de referencia	• El de la cota natural del terreno, medida en el centro de gravedad de la superficie en planta de la volumetría proyectada. • La cota del plano de referencia, medida en el perímetro de la poligonal de proyección del volumen no podrá exceder ni en más ni en menos 0,60 m de la cota natural del terreno. • En parcelas con pendientes significativas su definición y el cálculo de la desviación de su cota con respecto a la cota natural del terreno (artículo 75.1), en los términos definidos en el párrafo anterior, no comportará alturas superiores a: • 1,20 m para parcelas en pendientes <30% • 1,60 m para parcelas en pendientes >30%.
Altura reguladora	• Subzona 6.1: 13 m, equivalente a planta baja y tres pisos, medidos desde el plano de referencia con las excepciones que se explicitan en los planos normativos (serie 3) • Subzona 6.2: se definirá en cada caso.
Distancias	• Lindes con vecinos: 3 m. • Separación a la alineación de la calle: • Subzona 6.1: 5 m • Subzona 6.2: se definirá en cada caso.



- Edificabilidad
- Subzona 6.1: la edificabilidad neta será igual o inferior a 1m² de techo / m² de suelo.
 - Subzona 6.2: se definirá específicamente en cada caso con las limitaciones generales propias del régimen de suelo.
- Cuerpos salientes
- Subzona 6.1: vuelo máximo: 1,50 m.
 - No se admiten cuerpos salientes con respecto a la alineación de vial.
 - Se admiten respetando las distancias de separación.
 - Los cuerpos salientes computarán a efectos del volumen edificable en los términos explicitados en las normas comunes para edificación aislada o edificación sobre parcela.
 - En la fachada posterior no podrán sobresalir de la profundidad edificable máxima establecida.
- Planta sótano
- Su ocupación podrá exceder hasta un 50 % de la fijada para el edificio principal en planta baja.
- Aparcamiento
- Obligatorio dentro de la parcela, con un sólo vado por parcela, con la proporción de 1,5 plazas / vivienda, como mínimo.
 - Subzona 6.2: las parcelas resultantes del planeamiento derivado o de unidades de actuación podrán definir otras condiciones específicas de despliegue del aparcamiento en superficie o soterrado en función de las condiciones de ordenación específicas.
- Edificaciones auxiliares
- Se admiten.
 - Computan a efectos del cálculo de la edificabilidad.
 - Altura máxima: 3,50 m sobre el plano de referencia.
 - Previo acuerdo entre vecinos, se podrán adosar a lindes laterales construcciones auxiliares (garajes, depósitos, casetas de herramientas, etc.) siempre que la longitud de linde construida y compartida sea inferior a los 12 m, no supere la altura de 2,50 m, las cubiertas no sean transitables y no haya aperturas sobre linde.
- Verde integral y piscinas privadas
- Superficie mínima de verde integral: el 30% del total de la parcela (artículo 71.8).
 - Piscinas: distancia mínima a vecinos: 2 m.
- Cerramientos y muros
- En calle, serán opacas, de hasta 0,60 m de altura y vegetales por encima de ésta.
 - En parcelas con pendiente significativa (lado montaña) los muros de obra podrán tener la misma altura que el garaje.

Artículo 196. Condiciones de edificación

- Gran reforma
- Incluye obras de ampliación siempre que el volumen resultante sea conforme a la norma.
 - Se debe adecuar el volumen disconforme a la norma o, alternatively, congelar la volumetría existente en todos los aspectos en los que sea disconforme (alturas, distancias, ocupación, etc.).
 - Se debe prever el aparcamiento obligatorio en el interior de la parcela según la norma general.

Artículo 197. Condiciones de densidad

A continuación se relaciona el índice de intensidad de uso residencial para las subzonas 6 que se identifican en los planos normativos.

Subzona 6	Índice Intensidad Uso (vivienda/m ²)
6.1 Solars urbans	1/80



6.3 Punta d'es Rellotge	1/174
6.3 Illa 3.1 Psg. Circumval.lació	1/181
6.3 Illa 3.2 Psg. Circumval.lació	1/69
6.3 Illa 3.3- 3.4 Psg. Circumval.lació	1/76
6.3 Sinia Morera	1/60
6.3 Malbúger	1/79

En cualquier caso la superficie de vivienda mínima se establece en 45 m² útiles por vivienda.

Artículo 198. Condiciones de transitividad

Las zonas verdes privadas calificadas como 6j en los planos normativos de la serie 3, corresponden a la parte de la parcela de uso hotelero obligatorio por el PGOU/1987 (antigua clave 5H en Cala Llonga) no ocupada por la edificación y que sólo podrán destinarse, de acuerdo con lo determinado por el PGOU/1987, a jardines y áreas deportivas o recreativas comunitarias.

Los solares de la UA 6 "Sinia Morera" pendientes de construir sobre la Avenida Francesc Femenies deberán de dejar libre, construir y urbanizar una acera suplementaria, al interior del sector de planeamiento, de anchura constante de 5,60m a lo largo de la avenida. Las planta bajas sobre esta acera no se podran destinar al uso residencial.

Artículo 199. Condiciones de uso

A) Usos ADMITIDOS:

1 .CARACTERÍSTICO:

- residencial vivienda 1.3 (excepto en las zonas turísticas)

B) Usos CONDICIONADOS

- Residencial colectivo 2 (excepto en zonas turísticas en las condiciones que se expliciten)
- Hotelero 3 (condicionados al artículo 62 y 63 de estas Normas)
- Comercial 5 (se permite compatible con la residencia, en planta directamente abierta a calle y con las limitaciones específicas sectoriales)
- Oficinas y administración 6 (se permite compatible con la residencia, en planta directamente abierta a calle)
- Restauración 7 (ídem 6)
- Cultural y cívico 14 (ídem 6)
- Religioso 15 (ídem 6)
- Talleres 9.1 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB)
- Sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial)
- Educativo 12 (ídem 11)
- Deportivo 13 (sólo para actividades que garantizan su realización íntegra en locales cerrados, convenientemente insonorizados según las normas vigentes)
- Aparcamiento 16 (limitado a las condiciones explicitadas en la norma)
- Servicios 17 (se permite si es compatible con la residencia)

En todos los usos condicionados, la Administración municipal deberá pedir informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se propone y dar audiencia pública a los vecinos.

C) Usos PROHIBIDOS

2.INCOMPATIBLES

Serán usos prohibidos aquellos que no figuran ni en la lista de usos admitidos (característicos) ni en la lista de usos condicionados.

CAPÍTULO VIII. ZONA 7: CONJUNTOS CON ORDENACIONES ESPECÍFICAS.

Artículo 200. Definición

Corresponde a situaciones y/o áreas con agrupaciones de parcelas o de tejidos con marcadas características propias que en algunas ocasiones fueron ya reconocidas por el planeamiento vigente y en otras a las que corresponde un reconocimiento de su especificidad con un tratamiento urbanístico adecuado.

Artículo 201. Tipo de ordenación

- Muy variado, en función de la subzona y la situación que contemplen.
- Se identifican tantas subzonas como situaciones y/o unidades tipo-morfológicas. En cada caso se indica la adscripción general a tipo de ordenación.
- Se definen condiciones y parámetros específicos en cada caso, con referencias por analogía en todo aquello que no se especifique.
- En algunos ámbitos de núcleos urbanos característicos se explicitan normas de transitividad.
- La identificación de las subzonas es explícita en los planos normativos de la serie 3

Artículo 202. Conjuntos con planeamiento derivado anterior

Los sectores denominados conjuntos con planeamiento derivado anterior son aquellos enumerados en la disposición transitoria primera y los incorporados en el ANEXO III de estas Normas. Se trata de los siguientes casos:

- Sectores donde se deja vigente el planeamiento derivado (UA, ED, PERI, PP Y PE)
- Sectores donde se deja vigente la normativa correspondiente a modificaciones puntuales del PGOU del año 87 que se integran en la Revisión del PGOU.
- Sectores desarrollados por planes parciales que por haber cumplido todas sus obligaciones esta Revisión clasifica de suelo urbano e integra dentro de su contenido normativo.

El índice de intensidad de uso residencial para dichos sectores que se identifican en los planos normativos como zona 7 es el siguiente:

Subzona 7	Índice Intensidad Uso (vivienda/m ²)
7. antigua UA 2a Quarters de Santiago	1/31,8
7. antigua UA 2b Quarters de Santiago	1/33,8
7. antigua PA 1 Sinia Es Muret	1/54

Artículo 203. Subzona 7.1: GESA

1. DISPOSICIONES GENERALES

- Tal y como se identifica en los planos normativos, se excluyen de esta subzona las calles y otros espacios libres de menor entidad del ámbito.
- Se propone el mantenimiento y la rehabilitación de las casas existentes, de tipo unifamiliar en hilera.
- La modificación de la ordenación que se reconoce sólo se podrá llevar a cabo mediante la aprobación de un PERI de todo el conjunto.
- En situaciones particulares o diferenciadas, el correspondiente estudio de detalle permitirá una aplicación adecuada de esta norma.
- Para todo lo no especificado en esta norma es aplicable lo que corresponde a los tipo 5, casas unifamiliares en hilera.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN ACTUAL

- Ocupación: hasta al 57 % de la parcela.
- Parcela mínima: alrededor de 142 m², en todo caso, según la geometría catastral actual.
- Techo construido en planta baja: 81 m².
- Techo construido total: 137 m².
- Índice de intensidad de uso : 1 vivienda/142 m².

3. TIPOS DE INTERVENCIÓN

- Rehabilitación: se fomenta por ser la opción más adecuada.
- Gran reforma: se permite un crecimiento de hasta 157 m² de techo construido total por parcela, es decir, 20 m² más, aproximadamente, que los actuales pero todos ellos desplegados en planta baja y con cubierta plana. No se permite el cambio de uso, ni la conversión en bifamiliares.
- Obra nueva: el volumen edificado deberá tener idéntica configuración a la existente y sólo se permitirá construir hasta 145 m².
- Toda modificación de la parcela por adición implicará un expediente de PERI.



Artículo 204. Subzona 7.2: Parcelas con volumetría específica

- El criterio general es el de congelación de volúmenes y reconocimiento de usos actuales: se mantiene la envolvente de las edificaciones en el estado en el que se encuentra en el momento de la aprobación del PGOU.
- En caso de sustitución de la edificación o de gran reforma se deberá respetar la restricción derivada del mantenimiento del volumen y usos y elaborar un estudio de detalle.
- Para el resto de parámetros será aplicable la norma correspondiente a la zona equivalente por analogía tipo-morfológica, en cada caso.

Artículo 205. Subzona 7.3: Polígono Verge de Gràcia**1. DISPOSICIONES GENERALES**

- Conjunto que representa la aplicación de los principios de los grupos de vivienda económica con unidad de tiempo y de gestión. Se presenta en Mahón en un conjunto de viviendas de pequeña dimensión.
- Se normaliza la incorporación a los sistemas generales urbanos de las calles y pasos de acceso y como jardines particulares los otros espacios menores y residuales de protección de plantas bajas identificados en los planos normativos.
- Se propone, en todos los casos, el mantenimiento de las condiciones de volumen, ocupación, densidad y usos de los edificios existentes, de tipo bloques aislados.
- Índice de intensidad de uso: 1vivienda/30 m².
- Para todo lo no especificado por esta norma, es aplicable lo correspondiente en la clave 6, edificios de pisos aislados y en parcela.

2. TIPOS DE INTERVENCIÓN

- Se permite la rehabilitación.
- No se permite el incremento de la densidad existente, ni la incorporación de nuevos usos.
- Toda operación que implique un impacto en el paisaje urbano deberá realizarse en el contexto de un tratamiento y/o estudio de conjunto del polígono.
- Obra nueva: se admite como operación de remodelación que se deberá vehicular mediante PERI de conjunto.

Artículo 206. Subzona 7.4: Sant Antoni

Corresponde a las calificaciones establecidas por la modificación puntual número 42 del PGOU/1987 en el ámbito del núcleo urbano residencial de Sant Antoni, aprobado definitivamente por la Comisión Insular de Urbanismo de fecha 1 de julio de 2002, ordenanzas incorporadas en el ANEXO III de las Normas y enumeradas en las Disposiciones Transitorias de este Plan.

En todo lo no descrito en esta modificación serán aplicables los parámetros generales de edificación aislada o edificación sobre parcela y, en general, los correspondientes en la clave 4 “casas unifamiliares aisladas en parcelas”.

El índice de intensidad de uso residencial para dicho sector que se identifican en los planos normativos como zona 7.4 Sant Antoni es el siguiente:

Subzona 7.4	Índice Intensidad Uso (vivienda/m2)
Parcelas 4d Sant Antoni	1/250
Parcelas 4e Sant Antoni	1/400

Las zonas verdes privadas de ésta subzona (calificadas como 7j en los planos normativos de la serie 3) quedaran también reguladas por las ordenanzas para el ámbito de Sant Antoni que se adjuntan al ANNEXO III.

Artículo 207. Subzona 7.5: S'Alqueria Cremada

Enclave de establecimientos muy heterogéneos que se incorporan al régimen de suelo urbano situados próximos al cruce de La Salle, sobre la calle Vassallo y sobre el inicio del camino de Baix.

Se propone mantener su carácter mediante el reconocimiento de los parámetros de la edificación. El criterio general es el de congelación de volúmenes y reconocimiento de usos actuales, manteniendo la envolvente de las edificaciones en el estado en el que se encuentren en el momento de la aprobación del PGOU.

Se promueven iniciativas directas de rehabilitación y mantenimiento.



Las obras de gran reforma y obra nueva se permitirán siempre que se mantenga la parcelación existente, se respete la restricción derivada del mantenimiento del volumen, con posibilidad de ampliación únicamente a fin de adaptarse a las condiciones de habitabilidad.

Artículo 208. Subzona 7.6: Aldea turística de Cala Llonga

El conjunto definido como la antigua aldea turística debe integrarse en el entorno de Cala Llonga y respetar sus características. La ordenación definitiva de la parcela debe considerar el compromiso de su posición entre casas unifamiliares aisladas/adosadas del entorno y el suelo rústico protegido, así como el impacto paisajístico de la intervención.

Un estudio de detalle concretará la edificación, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Superficie de la parcela: 26.080 m²
- Techo máximo edificable: 5.637 m²
- Uso: Residencial.
- Densidad: 38 unidades de vivienda
- Índice intensidad uso: 1 vivienda/686m²
- Tipología: Aislada / Alineación a vial
- Altura máxima: 7 m medidos desde el punto más desfavorable de la cota natural del terreno, según se define en el artículo 75.1
- Número máximo de plantas 2 plantas (PB + 1 P)

Condiciones:

- Prohibida la planta sótano.
- Cubierta plana y prohibición de aprovechamientos privativos.
- Retranqueo de la edificación en todos los lindes: 9 m.
- El color blanco será el predominante en fachada.
- Jardines con especies autóctonas de bajo recurso hídrico.
- El viario interior de la parcela deberá mantener una rasante por debajo de la rasante natural del terreno en cada punto.

En todo lo especificado se aplicarán las normas definidas en el capítulo V, “casas unifamiliares aisladas en parcelas” correspondiente a la clave 4.

Artículo 209. Subzona 7.7: Núcleo tradicional de Sant Climent

1. DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES.

El núcleo histórico de Sant Climent se configura mediante un trazado de tejido de calles con plaza que destaca por el valor histórico del conjunto y que se corresponde con las zonas 1c del PGOU anterior. Se propone la conservación y despliegue de sus características morfológicas fundamentales y de las tipologías edificatorias características, mediante la adopción de una clave específica.

En el núcleo urbano se identifican otras zonas y sistemas que se homologan según las categorías y la clasificación general del Plan, y así se especifican en los planos normativos.

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

- El tipo de ordenación es el de edificación cerrada o según alineación de vial compartiendo las determinaciones comunes con la zona 2: calles de casas.
- Regirán las disposiciones de la zona 2 (incluidas las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica) exceptuando lo que se especifica a continuación:
 - Altura reguladora máxima: PB + 1 planta piso, con un máximo de 7 m.
 - La altura máxima de la planta baja no será, en ningún caso, superior a 3,70 m.
 - Se permite una planta sótano pero no accesible desde la calle.
 - Patio posterior, obligatorio y de 3,50 m de profundidad y toda la anchura, como mínimo. En casas que hacen esquina a dos calles se considerará como frente de fachada la de dimensión menor o la consolidada por la edificación principal; por lo tanto, el patio posterior se considerará como el que se apoya en el linde opuesto.
 - Profundidad edificable máxima de la edificación principal: 14 m.
 - Edificaciones auxiliares: se admite la construcción de edificios auxiliares en los patios que superen la dimensión mínima de 6x5 m. La ocupación máxima de las edificaciones auxiliares será del 25 % de la superficie no ocupada del patio y la altura máxima será de 3,50 m. El resto de la superficie deberá ser tratada con criterio de verde integral.

3. DENSIDAD





En obras de gran reforma, el número máximo de unidades independientes por parcela no sobrepasará el resultado de dividir el techo edificado sobre rasante por 100. Los excesos decimales superiores a 0,5 contarán como una unidad. Se entenderá por “techo edificado” el cómputo de la superficie construida existente excluidas las superficies dedicadas a otros usos no residencial-vivienda.

En obra nueva, el número máximo de unidades independientes será el establecido en la zona 2.

4. CONDICIONES DE USO

A) Usos ADMITIDOS

1. CARACTERÍSTICOS:

- Residencial vivienda 1.1, 1.2, 1.3
- Residencial colectivo 2

B) Usos CONDICIONADOS:

- Hotelero 3.1 y 3.3 (condicionados a los artículos 62 y 63 de estas Normas)
- Comercial 5 (se permite compatible con la residencia en planta directamente abierta a calle y con las limitaciones específicas sectoriales)
- Oficinas y administración 6 (se permite compatible con la residencia en planta directamente abierta a calle)
- Restauración 7 (siempre que no implique derribos o vacíos incompatibles con la naturaleza tipo-morfológica de la zona)
- Recreativo 8 (sólo para las actividades que garanticen su realización íntegra en locales cerrados, convenientemente insonorizados según las normas vigentes)
- Talleres (9.1 i 9.2): potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB
- Almacén 10 (ídem 6)
- Sanitario-asistencial 11 (ídem 7)
- Educativo 12 (cumplimiento de la normativa sectorial)
- Deportivo 13 (ídem 8)
- Cultural y cívico 14 (a la existencia de una demanda local real)
- Religioso 15 (ídem 14)
- Aparcamiento 16 (limitado a la capacidad de las plantas bajas de los edificios; queda prohibido el uso de aparcamiento en otros niveles que no sean a nivel de suelo)
- Servicios 17 (ídem 6).

En todos los usos condicionados la Administración municipal deberá pedir informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se propone y dar audiencia pública a los vecinos.

C) Usos PROHIBIDOS

2. INCOMPATIBLES:

Serán usos prohibidos aquellos que no figuren ni en la lista de usos admitidos (característicos) ni en la lista de usos condicionados.

Artículo 210. Subzona 7.8: Núcleo de LLucmaçanes

1. DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

- Núcleo tradicional y asentamiento histórico en el llano de Migjorn.
- Se propone la conservación y despliegue de sus características morfológicas fundamentales que consisten en una evolución suburbana de patrones de establecimiento rústicos. Son primordiales la conservación de cercas y elementos preexistentes, tanto de límite como internos, en su tratamiento y su altura.

2. NORMAS GENERALES

- La construcción de nuevas cercas de parcela o en el interior de la parcela será únicamente de piedra seca.
- Los colores predominantes en fachada serán el blanco y el verde para las carpinterías.
- No se admiten voladizos o cuerpos salientes ni grandes superficies de vidrio y de chapa, ni otros acabados metálicos y o de textura similar.
- Prohibido el garaje en planta sótano.



- En algunos grandes recintos con la antigua clave 7c, caracterizados por grandes unidades catastrales y una posición de bisagra con el paisaje rural, es de aplicación una norma transitiva por la que se adscriben a zona 8 recintos con patrones de establecimiento rústicos.

3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

- Tipo dominante: edificación aislada en disposiciones particulares con respecto a la parcela y las cercas.
- En todo lo no especificado en esta norma se aplicarán las de la zona 4.
- Normas particulares:
 - Parcela mínima: 700 m². Frente mínimo a la calle: 15 m.
 - Se admite la segregación sólo en el caso en que las parcelas resultantes respeten las condiciones mínimas de las normas particulares.
 - Se admite la agregación parcelaria, con el fin de cumplir las dimensiones de parcela mínima y permitir la viabilidad de parcelas fuera de norma.
 - Ocupación máxima: 20 % (incluida la planta sótano que no será accesible desde la calle).
 - Edificabilidad: 0.30 m²/m². Techo máximo por parcela: 350 m².
- Índice intensidad uso: 1 vivienda/760m²
- Distancia a lindes: 3 m. Se permite excepcionalmente la volumetría a alineación viaria en una longitud máxima de 9 m, siempre que el resto de edificación respete la distancia mínima de 5 m en el frente del viario.
- Altura máxima: planta baja y una planta, correspondiente a 7 metros. La planta piso ocupará un máximo del 80 % de la planta baja.
- Se admitirá el uso bifamiliar en parcelas aisladas de dimensiones superiores a los 1.000 m²
- En la manzana con la subzona 7.8e se podrá estudiar, mediante ED, una ordenación integral que permita el aprovechamiento racional del suelo, con los mismos parámetros generales de la subzona.

4. TRANSITIVIDAD

- Se podrán proyectar tipologías unifamiliar apareada siempre que se respeten los siguientes parámetros para cada conjunto de dos parcelas:
 - medida mínima de las dos parcelas apareadas: 1.800m².
 - frente a calle: 20 m.
 - ocupación: 20 %
 - edificabilidad: 0.30 m² / m².
 - techo máximo total: 750 m².
- Se podrán formar condominios o conjuntos residenciales con las siguientes características:
- deberá respetarse los parámetros de tipología unifamiliar de la subzona 7.8: edificabilidad, ocupación, densidad y distancias.
- agrupación mínima de unidades para formar condominio: cuatro.
- el condominio implica la desaparición de cercas entre las viviendas y la formación de jardines particulares de uso privativo o comunitario.

5. PARCELAS DISCONFORMES

Las parcelas de dimensiones menores o con alguna causa de disconformidad con respecto a los parámetros de la subzona 7.8 Lluçmaçanes se reconocen como tales y quedan afectadas por las normas del artículo 48.

Las condiciones de edificación serán las que se determinen en el apartado 3 de este artículo; se permite realizar un cambio de uso.

6. CONDICIONES DE TRANSITIVIDAD

Afecta a las parcelas construidas a partir de la antigua clave 4f, que el Plan incorpora a la subzona 7.8 Lluçmaçanes. Esta tipología se abandona como solución para el futuro desarrollo del núcleo, de acuerdo con lo que se dispone en los planos normativos.

No obstante, se reconoce su existencia y los parámetros con los que fueron construidas. Su evolución (obras de rehabilitación y gran reforma) seguirá los parámetros generales de la zona 5 casas unifamiliares en hilera.

Las condiciones de edificación y ordenación para obra nueva serán las de la subzona 7.8.

7. CONDICIONES DE USO:

A) Usos ADMITIDOS:

1. CARACTERÍSTICOS:

- Residencial vivienda 1.1, 1.2.
- Residencial colectivo 2

B) Usos CONDICIONADOS:

- Comercial 5 (se permite compatible con la residencia en planta directamente abierta a la calle y con las limitaciones específicas sectoriales)
- Oficinas y administración 6 (se permite compatible con la residencia en planta directamente abierta a la calle)
- Restauración 7 (siempre que no implique derribos o vaciados en la naturaleza tipo-morfológica de la zona)
- Recreativo 8 (sólo con respecto a actividades que garanticen su realización íntegra en locales cerrados, convenientemente insonorizados según las normas vigentes)
- Talleres 9.1 y 9.2 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB)
- Almacén 10 (ídem 6)
- Sanitario-asistencial 11 (ídem 7)
- Educativo 12 (cumplimiento de la normativa sectorial)
- Deportivo 13 (ídem 8)
- Cultural y cívico 14 (a la existencia de una demanda local real)
- Religioso 15 (ídem 14)
- Aparcamiento 16 (limitado a la capacidad de las plantas bajas de los edificios; queda prohibido el uso de aparcamiento en todo otro nivel que no sea el plano del suelo)
- Servicios 17 (ídem 6)

En todos los usos condicionados, la Administración municipal deberá pedir informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se propone y dar audiencia pública a los vecinos.

C) Usos PROHIBIDOS:**2. INCOMPATIBLES:**

Serán usos prohibidos aquellos que no figuren ni en la lista de usos admitidos (característicos) ni en la lista de usos condicionados.

Artículo 211. Subzona 7.9 - es Grau / es Murtar / sa Mesquida

Son núcleos residenciales en el litoral de la costa norte, anteriores al desarrollo turístico, en origen muy precarios, para uso de la población de Menorca. Se caracterizan por una morfología muy quebrada y menuda, reflejo de una orografía accidentada. Las parcelas son de dimensiones muy reducidas y se han ido levantando casas unifamiliares de acuerdo con los ritmos y las necesidades de sus usuarios. La situación actual aconseja medidas de reconocimiento de esta diversidad y de regulación clara de las reformas a realizar por los particulares, de modo que la obtención de licencia se apoye sobre normas sencillas y procedimientos de buena vecindad.

Corresponde a los núcleos tradicionales de es Grau, es Murtar y sa Mesquida con las definiciones de ámbitos que se concretan en los planos normativos en suelo urbano (serie 3).

Teniendo en cuenta la fragilidad y el encanto, consecuencia de la actuación múltiple sobre un soporte catastral muy variado y menudo, se regulan específicamente las condiciones de agrupación y segregación parcelaria.

1. DISPOSICIONES GENERALES

- Se excluye la implantación del uso turístico en cualquier modalidad.
- Se permiten equipamientos con las limitaciones inherentes a las condiciones técnicas y funcionales propias de cada tipo.
- Las modificaciones de la ordenación, tipologías, usos o resto de características que sobrepasen estas Normas se podrán realizar mediante PERI.

2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- Se reconocen todas las parcelas existentes que, según datos catastrales, a la entrada en vigor de este PGOU estén por encima de los 24 m². El resto es inedificable.
- Condiciones de segregación o agrupación: las parcelas mínimas y máximas resultantes de segregaciones o agrupaciones serán de 100 m² y 140 m² respectivamente.



3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Superficie parcela (m ²)	Edificabilidad m ² /m ²	ocupación máxima en planta baja
24 < < 50	1,2	100%
50 < < 100	1,2	85%
100 < < 200	1,0	65%
> 200	0,7	50%

- Altura reguladora máxima: 7 m desde el piso de la PB, correspondiente a PB y una planta que no podrá exceder la ocupación de la planta baja.
- En es Murtar se permiten únicamente edificaciones en planta baja. La edificabilidad la establecerá el índice de ocupación. Dicho índice de ocupación se obtendrá sumando a la superficie de ocupación del edificio existente el 25 % de la superficie edificada del porche, tal y como viene definido en el artículo 75.8. La suma de ambos valores no deberá sobrepasar el porcentaje de ocupación que se establece en función de la medida de la parcela.
- El piso de la planta baja se medirá +/- 60 cm desde el punto medio de la rasante a calle de la parcela. En parcelas que dan a más de una calle, se medirá desde el punto medio del segmento lineal resultado de desplegar los lindes, en el caso de rasante sin inflexión.
- En Sa Mesquida, se considera como planta baja de un edificio existente la planta primera y más baja planta del edificio que tenga uso residencial.
- En los casos singulares debidos a pendientes o a otras incidencias geométricas, se podrá realizar un Estudio de Detalle para determinar la posición del cuerpo edificado y la aplicación de la altura máxima, que nunca podrá superar la altura reguladora máxima que se fija en este artículo.
- El sentido general es mantener el principio de máxima adaptación al terreno y respeto a los derechos de vistas y sombras de los vecinos.
- En planta sótano se prohíbe construir espacios habitables y aparcamientos de vehículos.
- Quedan prohibidos los cuerpos salientes con respecto a la alineación de vial.
- En ningún caso se admiten frentes edificados de más de 25 m.
- En es Grau el índice de intensidad de uso residencial para la subzona que se identifica en los planos normativos como subzona 7.9 es Grau es de: 1 vivienda/89 m²

4. VOLUMEN DISCONFORME

Son consideradas “volumen disconforme” las alturas superiores a la altura reguladora. No se podrá aprobar la obra de gran reforma, ampliación o remonta mientras la volumetría general (la altura reguladora) no se adapte a los parámetros de esta norma.

5. CONDICIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS PROYECTOS DE OBRAS

Problemas de vecindad por lindes, visuales y ventilación aconsejan que, a fin de dar curso a un expediente de obras de ampliación de la vivienda o de remonta el proyecto deberá incorporar:

- plano topográfico y del estado actual del edificio y de los frentes de las edificaciones vecinas, a escala 1:50
- secciones transversales de la parcela que integren la edificación, la calle y las parcelas vecinas, en los dos sentidos principales, a escala 1:50

6. CONDICIONES DE USO:

A) Usos ADMITIDOS:

1. CARACTERÍSTICOS, dada la condición de núcleo tradicional:

- Residencial vivienda 1.1
- Residencial colectivo 2

B) Usos CONDICIONADOS:

- Residencial vivienda 1.2 (uso bifamiliar en parcelas de más de 200 m²)
- Comercial 5 (se permite compatible con la residencia y en la planta directamente abierta a la calle en las parcelas más grandes de 200 m², siempre que este uso lo ocupe una superficie inferior al 40 % del total de la superficie construida).
- Oficinas y administración 6 (se permite compatible con la residencia en planta directamente abierta a la calle)



- Restauración 7 (siempre que no implique derribos o vaciados en la naturaleza tipo-morfológica de la zona)
- Talleres 9.2 (potencia instalada inferior a 6 CV y menos de 45 dB)
- Sanitario-asistencial 11 (ídem 7)
- Educativo 12 (cumplimiento de la normativa sectorial)
- Deportivo 13 (sólo para actividades que garanticen su realización íntegra en locales cerrados, convenientemente insonorizados según las normas vigentes)
- Cultural y cívico 14 (condicionado a la existencia de una demanda local real)
- Religioso 15 (ídem 14)
- Aparcamiento 16 (limitado a la capacidad de las plantas bajas de los edificios; queda prohibido el uso de aparcamiento en todo otro nivel que no sea el plano del suelo)
- Servicios 17 (ídem 6)

En todos los usos condicionados, la Administración municipal deberá pedir informes previos de estudio del impacto de la actividad específica que se propone y dar audiencia pública a los vecinos.

C) Usos PROHIBIDOS

2. INCOMPATIBLES:

Serán usos prohibidos aquellos que no figuren ni en la lista de usos admitidos (característicos) ni en la lista de usos condicionados.

Artículo 212. Subzona 7.10: Binidali / Ses Tanques en Canutells

- Se reconocen los conjuntos tal y como figuran delimitados en los planos normativos (serie 3).
- El marcado carácter singular de las ordenaciones y el hecho que sean operaciones acabadas y cerradas, resultado de un proceso unitario de gestión y proyecto, hace que se reconozcan como operaciones singulares.
- Pueden estar sujetas a intervenciones de rehabilitación o dotación de servicios sin implicaciones respecto a los parámetros urbanísticos básicos regulados por el Plan.
- En caso de operaciones de gran reforma o de obra nueva, será necesaria la definición previa de un Plan especial de reforma interior. En Canutells se deberá de dar cumplimiento a las determinaciones del artículo 170 (zona 4 Canutells) y en Binidali se tendrá que dar cumplimiento a las determinaciones del artículo 171 (zona 4 Binidali).
- El índice de intensidad de uso residencial para dichos sectores, que se identifican en los planos normativos como subzona 7.10 es el siguiente:

Subzona 7.10	Índice Intensidad Uso (vivienda/m2)
7.10 Binidali	1/600
7.10. Ses Tanques	1/600

CAPÍTOL IX. ZONA 8: RECINTOS CON PATRONES DE ESTABLECIMIENTO RÚSTICOS

Artículo 213. Definición

Se refiere a los patrones diversos con los que se han producido tradicionalmente los establecimientos rústicos, normalmente agrícolas, mediante sinias, viñas, huertos y molinos, característicos del campo de migjorn. De hecho, constituyen formas de asentamiento humano que perviven en todas las zonas de contacto entre la ciudad y el suelo rústico. El Plan propone su incorporación, juntamente con los caminos de apoyo. Los recintos son una pieza con personalidad propia, que actúa en combinación con otras tipologías, con el objeto de producir nuevos sectores de desarrollo urbano en forma de mosaico. Los caminos crean una red propia de itinerarios.

La zona 8 se aplica reconociendo y haciendo viables establecimientos existentes, bien en suelo urbano o bien en suelo urbanizable, o afectados por planes especiales.

Artículo 214. Criterios de ordenación

- En un sentido general, se pueden considerar ordenaciones de edificios en parcela.
- La cerca de piedra seca de definición del recinto es un hecho determinante del tipo de implantación. El acceso a las actividades que allí se producen se practica por una puerta o portal que se abre a un patio interior o jardín.
- El edificio mantiene, por lo tanto, una relación indirecta con los caminos exteriores de acceso o, en algunos casos, secundaria o de servicio.
- La edificación se presenta aislada, formada por diversos cuerpos o volúmenes, continuos o no, en función de la evolución del lugar y de las actividades que se desplegaron a lo largo del tiempo.
- Es habitual que una pared de las casas repose sobre una de las cercas de piedra seca del establecimiento, caracterizando su presencia



sobre el camino común.

- En esta zona se fijan normas comunes y vinculantes en suelo urbano. Incluye parcialmente áreas con la clave 4a ó 7b, en Sant Climent, y clave 7c, de Lluçmaçanes, del PGOU/1987.
- Las condiciones que se determinan para la zona 8 podrán ser objeto de despliegue específico en planeamiento derivado.

Artículo 215. Condiciones de parcelación

- Parcela mínima: 1.500 m². Se incorporan a esta condición aquellas parcelas que, a pesar de tener una medida inferior, resulten calificadas expresamente, bien sea en suelo urbano o mediante determinaciones normativas para el planeamiento derivado. Las parcelas de dimensión inferior serán parcelas de medida disconforme.
- Se admiten agregaciones y divisiones si se trata de crear unidades adecuadas a los establecimientos previstos, con la condición de no eliminar las cercas y los edificios existentes, que pasan a ser datos o condición del proyecto. Una vez edificadas las parcelas según las condiciones de esta zona, no se podrán dividir ni agregar.

Artículo 216. Condiciones de acceso

Siempre que sea posible el acceso deberá ser el mismo que el de la parcela existente o de la finca rústica preexistente, en su caso, siempre que sea posible.

Artículo 217. Condiciones de edificación

Ocupación	• Ocupación máxima total de la parcela: 32 % • Ocupación en el caso de parcela disconforme: 20 %. • Deberán respetarse las masas vegetales existentes y protegerlas con verde integral.
Plano de referencia	• La cota del plano de referencia medida en el perímetro de la poligonal de proyección del volumen no podrá exceder ni en más ni en menos 0,60 m de la cota natural del terreno.
Altura reguladora	- 10 m correspondiente a PB y planta piso.
Distancias	• Distancia a vial: se permite la volumetría a alineación viaria (por encima de los cerramientos de caminos) hasta una longitud máxima de 12 m lineales; el resto de volúmenes deben respetar la distancia mínima de 3 m. • Distancia a espacio libre o nuevas calles: se permite la volumetría alineada, por encima de la cerca, a dicho espacio libre o calle, en un máximo 6 m lineales, el resto de los volúmenes debe respetar la distancia mínima de 3 m. • Distancia a lindes vecinos: 6 m.
Edificabilidad	• La edificabilidad total máxima de una parcela estará definida por el cumplimiento combinado de la ocupación y de los siguientes parámetros: • La planta piso sólo es edificable hasta un 40% de la edificación en planta baja. • Techo máximo por parcela: 980 m² • Volumen máximo por parcela: 4.275 m³
Cuerpos salientes	No permitidos.
Planta sótano	Se permite siempre que se respete la superficie mínima de verde integral.
Aparcamiento	Se permite con un solo vado por parcela.
Edificaciones auxiliares	Su techo computa en todos los casos.
Verde integral	Verde integral: como mínimo, el 55 % de la superficie total.

218. Condiciones de densidad

Una vivienda por parcela.

El índice de intensidad de uso residencial para las parcelas que se identifican en los planos normativos como zona 8 es el siguiente:

Zona 8	Índice Intensidad Uso (vivienda/m2)



Parcelas en Sant Climent	1/750
Parcelas en Llucmaçanes	1/750

Artículo 219. Condiciones de uso**A) Usos ADMITIDOS:****1. CARACTERÍSTICOS:**

- Residencial vivienda 1.4
- Almacén 10

2. Usos COMPATIBLES:

- Residencial colectivo 2 (con las condiciones específicas sectoriales)
- Hotelero 3 (en los núcleos tradicionales de Mahón y Sant Climent)
- Comercial (con las limitaciones específicas sectoriales)
- Oficinas y administración 6
- Restauración 7
- Recreativo 8
- Cultural y cívico 14
- Religioso 15
- Talleres 9.2 y 9.3
- Aparcamiento 16
- Servicios 17

B) Usos CONDICIONADOS:

- Residencial vivienda 1.1 y 1.2 (sólo uno por establecimiento o recinto)
- Sanitario-asistencial 11 (cumplimiento de la normativa sectorial)
- Educativo 12 (ídem 11)
- Deportivo 13 (sólo con respecto a actividades que garanticen su realización íntegra en locales cerrados, convenientemente insonorizados según las normas vigentes)

En todos los usos condicionados, la Administración municipal deberá pedir informes previos de estudio de impacto de la actividad específica que se propone y dar audiencia pública a los vecinos.

C) Usos PROHIBIDOS:**3 INCOMPATIBLES:**

Serán usos prohibidos aquellos que no figuren en la lista de usos admitidos (característicos) ni en la lista de usos condicionados.

CAPÍTULO X. ZONA 9: NAVES Y GRANDES ESTABLECIMIENTOS PARA LA ACTIVIDAD NO RESIDENCIAL**Artículo 220. Definición**

Comprende parcelas para naves industriales, comerciales o almacenes, así como otras edificaciones para oficinas o usos complementarios.

El Plan establece la calificación de zona 9 en los siguientes ámbitos:

- Polígono Industrial de Mahón (POIMA)
- Industria portuaria
- POIMA IV fase
- Calificaciones industriales dispersas y en nuevos desarrollos

Artículo 221. Polígono Industrial de Mahón (POIMA)**1. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN**

En todo aquello no indicado expresamente -y siempre que no se contradiga con este Plan general- se aplicarán las Ordenanzas aprobadas

definitivamente el 14 de febrero de 2001, que refunden las disposiciones del PGOU con respecto al polígono industrial, con las no derogadas del Plan especial de ordenación del polígono industrial en la versión modificada aprobada definitivamente el 22 de agosto de 1977, ordenanzas incorporadas en el ANEXO III de las Normas y enumeradas en las Disposiciones Transitorias de este Plan. En la III Fase de POIMA, también es aplicable el ED aprobado definitivamente en fecha 29.05.1990.

2. CONDICIONES DE USO

A) Usos ADMITIDOS:

1. CARACTERÍSTICO:

- industrial 9.3 (9.1 y 9.2 por extensión)
- almacén 10

B) Usos CONDICIONADOS:

- Comercial 5 (condicionado al cumplimiento de la normativa sectorial y al cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: al margen del 10% del suelo edificable de la parcela, excepto en III Fase, para comercial al por mayor 1 plaza/50m² t y para comercial al detalle 1 plaza/20m² t)
- Oficinas y administración 6 (únicamente en las calles en parcelas con frente en c/ Capifort, c/ Quatre Boques, c/ Cap d'Artrutx, c/ Curniola y en avenida Cap de Cavalleria y condicionado al cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: al margen del 10% del suelo edificable de la parcela, excepto en III Fase, 2 plazas para local o 1 plaza/100m² t, la que resulte superior, excepto en el supuesto de oficinas públicas y privadas con despacho abierto al público, en este caso, el estándar es de 1 plaza/25m² t)
- Restauración 7 (a que sea uso complementario de otra actividad y condicionado al cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: 1 plaza/15m² t)
- Deportivo 13 (cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: al margen del 10% del suelo edificable de la parcela, excepto en III Fase, 1 plaza cada 2 personas de la capacidad justificada en el proyecto de actividades).
- Cultural y cívico 14 (sólo archivos o edificios similares, que por sus actividades no impliquen afluencia masiva de personas y condicionado al cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: al margen del 10% del suelo edificable de la parcela, excepto en III Fase, 2 plazas por local o 1 plaza/100m² t, la que resulte superior).
- Aparcamiento 16.
- Servicios 17 (condicionado al cumplimiento de las siguientes plazas de aparcamiento: al margen del 10% del suelo edificable de la parcela, excepto en III Fase, 1 plaza/20m² t)

C) Usos PROHIBIDOS

2. INCOMPATIBLES

El resto quedan prohibidos

Artículo 222. Industria portuaria

1. Comprende las parcelas en el enclave de actividades industriales situadas en el Cos Nou del puerto de Mahón, delante de los muelles comerciales.

2. Las condiciones de ordenación y edificación serán las siguientes:

- Parcela mínima: 1200 m².
- Ocupación: 70% de la parcela.
- La edificación mantendrá una distancia a la alineación de vial y al resto de lindes de parcela de 5 metros, cuando no se fije la alineación de forma obligatoria en los planos de ordenación.
- La altura máxima será 13 metros con un máximo de 2 plantas excepto en aquellos casos en los que la especificidad de las actividades o instalaciones justifique una altura superior.
- Los usos admitidos son: comercial, almacenamiento, industrial y los que tengan una relación directa y justificada con las actividades portuarias, entre los que se incluye el de estación marítima.
- Cada parcela dispondrá de espacio exterior suficiente en los edificios para aparcamiento y maniobra de los vehículos propios de sus usuarios en proporción numérica al 10 % de la superficie ocupable de la parcela.
- Se prohíben expresamente las actividades que suponen la emanación de humos y gases nocivos, según el Reglamento de actividades, molestos, insalubres y peligrosos Decreto 2414/1961.
- La implantación de la edificación en la parcela deberá implicar la mínima modificación topográfica.





3. El Plan de utilización de los espacios portuarios(PUEP) identifica parte de la zona 9: industria portuaria como área de reserva comprendida en el Área 1 destinada a usos comerciales. Las condiciones de edificación establecidas en el apartado 2, en relación a la zona 9, cuando ésta está incluida en la zona de servicios del puerto se sustituirá por el que establezca el PUEP. En todo lo no previsto en el PUEP se aplicarán las condiciones de edificación establecidas en el apartado anterior.

Artículo 223. POIMA IV fase

Comprende las parcelas del sector industrial de POIMA IV fase.

En todo lo no indicado expresamente -y siempre que no se contradiga con este Plan general- se aplicarán las Ordenanzas generales reguladoras de las condiciones de parcelación, edificaciones y usos en la IV Fase de Polígono Industrial de Mahón, incorporadas en el ANEXO III de estas Normas.

Artículo 224. Calificaciones industriales dispersas y en nuevos desarrollos

1. DEFINICIÓN

Comprende las parcelas calificadas de zona 9 en la entrada del núcleo de Sant Climent, así como aquellas parcelas para las que se legitima la continuidad de las instalaciones y de su actividad industrial, caso de ser existentes con anterioridad a este Plan.

En los sectores de suelo urbanizable delimitados a partir de la entrada en vigor de este Plan que prevean en su desarrollo parcelas para naves y grandes establecimientos para actividad no residencial (zona 9), el Plan parcial regulará las determinaciones particulares de cada una de las zonas que defina, en función de los usos admitidos y el tamaño de las parcelas, y siempre que no se contradiga, cuando el sector que se desarrolle tenga como uso predominante el industrial, con las condiciones de ordenación y edificación que regulan el sector POIMA IV Fase y, cuando el uso predominante sea el residencial, con los parámetros de ordenación y edificación del apartado 2.1 de este artículo.

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

2.1 NÚCLEO DE SANT CLIMENT

Estas normas se aplicarán a todas las parcelas afectadas por esta calificación.

2.1.1. CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN

- Parcela mínima: 500 m².
- Se podrán segregar siempre que acaben formando parcelas mínimas superiores a los 500 m² con un frente a la calle a la que tengan acceso no inferior a 15 m.
- Se podrán segregar partes de tamaños inferiores sólo si tienen por objeto, simultáneamente, agregarse a fincas colindantes.

2.1.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

2.1.2.1 Tipología edificatoria

- Edificación aislada en el interior de la propia parcela, con fachada a cuatro vientos.
- Separaciones mínimas a lindes de 3 metros y 5 metros a la fachada principal de acceso viario y de servicios.
- Se deberá prever un patio de maniobras delantero mínimo de 75 m² previsto también, en parte, para el aparcamiento en superficie de los vehículos.
- Se podrá autorizar edificación continua o apareada cuando lo soliciten los dos propietarios con linde común y presenten un proyecto de fachadas que, una vez aprobado, sea obligatorio para ambos, aunque no se edifiquen al mismo tiempo.

2.1.2.2 Edificabilidad:

- E. Neta: 0,6 m²/m².
- Las edificaciones auxiliares computan a efectos de edificabilidad.

2.1.2.3 Ocupación máxima:

- 40%.

2.1.2.4 Sótano:

- Sólo se podrá prever una planta que no podrá exceder de la ocupación de la planta baja.

2.1.2.5 Altura máxima:

- 10 m medidos desde el plano de referencia, único para cada edificio.
- El plano de referencia, medido en el perímetro de la poligonal de proyección del volumen, no podrá exceder ni en más ni en menos 0,60 m de la cota natural del terreno. El plano de referencia, que será el de la planta baja, deberá ser accesible para los vehículos de mercancías (pendiente máxima, desde la rasante de calle, del 6%).

2.1.2.6 Cercas:

- Macizas y opacas hasta 1m de altura y permeables visualmente hasta 2,40m.

2.1.3. CONDICIONES DE USO

- Se aplicarán, por analogía, las condiciones de POIMA IV fase, excepto para el uso industrial, precisamente, el cual se admitirá en las categorías 9.1 y 9.2 exclusivamente. Únicamente se admite el uso residencial 1.1 en parcelas que desarrollan uso industrial 9.1.

CAPÍTOL XI. UNIDADES DE ACTUACIÓN (UA)

Artículo 225. Definición y régimen

1. El Plan delimita en suelo urbano determinadas áreas como unidades de actuación con el fin de garantizar la distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación, que, en definitiva, permitan llevar a cabo la gestión urbanística integrada.

2. Estas áreas incluyen vacíos urbanos y espacios en general donde se definen detalladamente la distribución tanto de la edificación como de los espacios de parques, jardines y equipamientos necesarios, entre los cuales se deben repartir los beneficios y cargas al interior del ámbito delimitado.

3. La delimitación de la UA comporta la suspensión de licencias hasta que sean firmes en vía administrativa, el acuerdo de aprobación de la reparcelación y la consideración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o usos existentes en el ámbito.

4. Cualquier cambio de la delimitación de las UA ha de seguir el procedimiento específico previsto en el artículo 22 de estas Normas, salvo los ajustes de superficie que se admiten y que se regulan en el artículo 18.

5. Los propietarios de la UA quedan obligados a:

- Ceder de forma gratuita los suelos calificados de sistemas (parques y jardines, viales y equipamiento) incluidos en la propia actuación o adscritos a ella.
- Ceder al Ayuntamiento, con destino al patrimonio público del suelo, el 15% del suelo correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación libre de cargas de urbanización.
- Pagar y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que esta requiera por sus dimensiones o características específicas.
- Ceder a la administración competente, juntamente con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras relacionadas en el apartado anterior que hayan de formar parte del dominio público.
- Redactar y tramitar los proyectos de gestión y urbanización correspondientes, en el caso de que el sistema de gestión de la UA sea el de compensación.

6. Se aplicarán las normas vinculantes establecidas en lo referente a reservas para viviendas sujetas a régimen de protección en todas las UA que supongan la previsión de viviendas.

De acuerdo con el PTI, deberá reservarse para uso de vivienda de protección oficial o sujeta a cualquier otro régimen de protección pública que, como mínimo, habilite a la Administración pública para tasar el precio de venta o alquiler:

- reserva del 20% de la superficie de suelo incluida en la unidad de actuación y reserva del 25% de la capacidad de alojamiento para uso residencial (y turístico), si se trata de un polígono existente a la entrada en vigor de este Plan
- reserva del 35% de la superficie de suelo incluida en la unidad de actuación y reserva del 40% de la capacidad de alojamiento para uso residencial (y turístico), si se trata de un polígono nuevo.

De acuerdo con la Ley 4/2008, se reservará como mínimo el 30% de la edificabilidad de uso residencial para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.





Cualquier otra norma relativa al cumplimiento de vivienda protegida (artículo 27 de estas Normas) será aplicable.

El Plan define las UA siguientes:

UA 1. SANTIAGO. CENTRO CÍVICO Y ADMINISTRATIVO

UA 2. SÍNIA DES CUC

UA 3. MIRADOR CLAUSTRE DEL CARME

UA 4. PLAZA EIVISSA

UA 5. INTERIOR DE MANZANA EN CALLE VASSALLO

UA 6. SANT MANUEL ESQUINA CAMPAMENT

UA 7. FABRICA CODINA

UA 8. APERTURA DE LA CALLE INFANTA

UA 9. CALLE SANT LLORENÇ EN SANT CLIMENT

UA 10. ES GRAU

Artículo 226. Unidad de actuación 1: Santiago. Centro cívico y administrativo

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO

El PGOU define un ámbito específico de 2,14 Ha a partir de las unidades de actuación UA2a y UA2b, cuartel de Santiago, del anterior Plan. Esta nueva UA no afectará a las determinaciones de aprovechamiento, ni a las ordenaciones previstas en los instrumentos de gestión ya ejecutados.

2. OBJETIVOS Y PROPUESTA

- Se prevé el traslado y establecimiento en este ámbito de nuevas instalaciones para servicios administrativos municipales. La UA se desarrollará sobre la base de un plan de usos para este nuevo equipamiento (Eq. C+C+A) que considere también el conjunto de servicios cívicos, culturales o administrativos que se puedan levantar allí.
- Del conjunto de edificios militares catalogados se deberán recuperar, para los nuevos usos antes citados, la nave más significativa en la memoria de la ciudad, (la primera que se construyó en la avenida J.A. Clavé) y los edificios en forma de U que conforman el patio posterior.
- En consecuencia, la nueva ordenación deberá tener en cuenta la modificación puntual y actualización de la ficha M-22/2 del Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico municipal.
- Se valora especialmente como condicionante de la ordenación general la magnífica vegetación de los jardines de los patios de maniobra, un hecho patrimonial remarcable que se propone incorporar a los espacios libres urbanos de la ciudad.
- El cruce del eje J.A. Clavé con el paseo de Circunvalación y la ronda, con el sesgo que representa el trazo del camí d'en Guixò, define la esquina más poderosa del nuevo establecimiento y podría corresponderse con un edificio de especial relieve vinculado al nuevo equipamiento. Este objetivo debería ser compatible con facilitar la continuidad de las circulaciones de peatones y ciclistas en el marco del anillo verde entre camí d'en Guixò y el sector de nuevos desarrollos, hasta Santa María.
- La viabilidad financiera y de gestión de las intervenciones, desde la perspectiva de no gravar la capacidad inversora municipal, introduce dos nuevas condiciones:
 - incorporar la dotación de un número significativo de nuevas plazas de aparcamiento para los vecinos de las manzanas de casas de los alrededores, en las que se concentra un déficit importante que no se puede absorber en los propios edificios, dada su estructura
 - prever un nuevo conjunto de viviendas en pisos adscritos a la zona 6, edificios plurifamiliares en parcelas, sobre uno de los cuadrantes del área

3. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m2)	%
Viarío / áreas de aparcamiento / servicios técnicos	V / aA / ST	5.415	25,29
Espacios libres			



(sistema general)	Jp/ Sp	5.100	23,82
Equipamiento cívico cultural administrativo (sistema general)	Eq. C+C+A	6.200	28,95
TOTAL SISTEMAS		16.715	78,05
Zona	6	4.700	21,95
TOTAL ZONAS		4.700	21,95
TOTAL UNIDAD		21.415	100,00

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

El plano correspondiente de la serie 8 presenta detalladamente las determinaciones normativas y las orientativas de la ordenación.

4.1 SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (Eq.)

- Edificabilidad neta: 1,422 m²/m² (8.817 m²).

4.2 ZONA 6, EDIFICIOS PLURIFAMILIARES AISLADOS Y EN PARCELAS

- Índice de edificabilidad bruta: 0,25 m² st / m² suelo (5.353 m²).
- Techo mínimo en planta baja para usos no residenciales (3, 5, 6, 7, 9.1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17): 669 m².
- Número máximo de viviendas: 70.
- Se aplican las normas vinculantes establecidas respecto a reservas para viviendas sujetas a régimen de protección según las determinaciones dispuestas en el artículo 225 de estas Normas.

5. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el proyecto de reparcelación.
- Ceder los suelos calificados como sistemas.
- Redactar el proyecto de urbanización.
- Urbanizar el sector y los suelos de cesión.
- Se incorporarán en los proyectos derivados los sistemas enterrados para recoger, almacenar y reutilizar, si es posible, agua de lluvia y se estudiará su destinación a riego, limpieza de calles u otros usos.

6. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: cooperación.
- Iniciativa pública (suelo 100% de titularidad pública).
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio.

Artículo 227. Unidad de actuación 2: Sínia des Cuc

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO

Esta unidad sustituye la UA3 del PGOU 1987, que no se ha desarrollado en todos estos años, y modifica y amplía el ámbito tal y como se indica en los planos de ordenación (serie 4).

2. OBJETIVO Y PROPUESTA

- La redefinición afecta al ámbito de actuación, que pasa de 1,42 Ha a 2,13 Ha por el hecho de incorporar las previsiones de sistemas generales del PGOU 1987, que, no obstante, no estaban vinculados a ninguna unidad; por lo tanto, no disponían de un instrumento de gestión que pudiese darles viabilidad. Se incorpora, de este modo, en el ámbito de actuación un área de aparcamiento libre, obtenida provisionalmente en los últimos años a fin de posibilitar políticas de mejora del espacio público en las calles principales de la ciudad.
- Se mantiene el uso de aparcamiento en la parte posterior del Camí des Castell, en la posición más hundida del conjunto, con un tratamiento de la superficie al aire libre como espacio público integrado al verde urbano (ajardinamiento de integración) y respetando las condiciones paisajísticas de las casas sobre el Camí des Castell. Está previsto un aparcamiento subterráneo que ocupe entre 2.000 i 4.000 m² de los 6.328 totales, con la doble clave Jp/aA.
- Los usos comerciales previstos, antes desenfocados con respecto a la demanda y las condiciones de los tejidos urbanos, se prevén en las plantas bajas de los nuevos edificios de base residencial.



- Se mantiene el parámetro de volumetría total admisible en el orden de magnitudes prevista en la unidad anterior, proporcionalmente a la dimensión del ámbito de actuación.
- Se evita descomponer el ámbito en manzanas convencionales, que era lo previsto en la ordenación que se revisa. Los patios y jardines posteriores de las casas con frente a la calle de la Infanta se potencian ya que se incorporan visualmente al nuevo espacio libre. Los nuevos espacios libres de dominio público serán accesibles para los peatones desde la calle Roig. Se proyecta una única calle nueva como prolongación de la calle San Fernando hasta su conexión con la calle Sant Manuel.
- Los equipamientos públicos previstos están dispuestos en los dos extremos del conjunto en continuidad con los tejidos urbanos y reforzando la nueva calle propuesta.
- El desarrollo de esta UA integra los tres elementos que forman parte del Catálogo de protección del patrimonio etnológico: Sínia des Cuc (MAO E56), Sínia de la Plana (MAO E14) y Sínia d'en Comelles (2 albercas), en suelo calificado como espacio libre y suelo de equipamiento.
- Para hacer viable la gestión de desarrollo urbano, se estudian con determinaciones detalladas (de usos y disposición volumétrica) las nuevas parcelas de aprovechamiento. La calificación urbanística en esta UA será la subzona 6.2 (según las determinaciones del artículo 187 de estas Normas) y la subzona 2e en zonas de completamiento de manzanas de casas.
- Los aparcamientos soterrados en suelo privado, en zona 6, podrán tener continuidad bajo el sistema viario (con carácter de pasaje), que es de dominio público. Se puede obtener por concesión administrativa a privado. Las condiciones de los aparcamientos soterrados serán las siguientes: garantizar que la rasante longitudinal de los pasos sea una pendiente única, inclinada y sin escalones ni escaleras en todo su desarrollo, dejando absolutamente diáfano, visual y funcionalmente, el paso entre la calle San Fernando y el jardín público abierto a la "prolongación de la calle d'en Roig".

3. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m2)	%
Viario	V	3.344	15,69
Espacios libres (sistema general)	Jp 1	1.747	8,20
	Jp 2	1.984	9,31
	Jp 3	409	1,92
	Jp 4	427	2,00
Áreas de aparcamiento (sistema general)	aA / Jp	6.328	29,70
Equipamientos (sistema general)	Eq. alt 1	960	4,51
	Eq. alt 2	959	4,50
TOTAL SISTEMAS		16.158	75,83
Zona*	2.e 1	481	2,26
	2.e 2	298	1,40
	6. 1	845	3,97
	6. 2	845	3,97
	6. 3	843	3,96
	6. 4	846	3,97
	6. 5	992	4,66
TOTAL ZONAS		5.150	24,17
TOTAL UNIDAD		21.308	100,00

* La referencia numérica que se hace en las claves de las diferentes zonas se corresponde con la numeración de las parcelas grafiadas en el plano de la UA correspondiente.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

4.1 EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (Eq.)

- Índice de edificabilidad neta: $1'5 \text{ m}^2 \text{ st/ m}^2 \text{ suelo}$.
- La solución arquitectónica del Eq. alt 1 deberá integrar (conservar y presentar con un entorno respetuoso) el elemento catalogado que incorpora.

4.2 ZONAS 2.e y 6

- Índice de edificabilidad bruta: 0,45 m² t/m² suelo (9.588 m² t).
- Techo mínimo en PB. para usos no residenciales (3, 5, 6, 7, 9.1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17): 1198 m².
- Número máximo de viviendas: 104.
- Son aplicables las normas vinculantes establecidas en lo que respecta a reservas para viviendas sujetas a régimen de protección según las determinaciones dispuestas en el artículo 225 de estas Normas.

5. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el proyecto de compensación
- Ceder los suelos calificados como sistemas.
- Redactar el proyecto de urbanización.
- Urbanizar el sector y los suelos de cesión.
- Se incorporarán en los proyectos derivados los sistemas enterrados para recoger, almacenar y reutilizar, si es posible, agua de lluvia y se estudiará su destino para riego, limpieza de calles u otros usos.

6. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación.
- Se puede dividir a efectos de su gestión de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de estas Normas.
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio.

Artículo 228. Unidad de actuación 3: Mirador Claustro del Carme

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO

La Unidad de Actuación 3, mirador Claustro del Carme da una nueva respuesta integrada y más ambiciosa a una calificación del anterior PGOU (B, aparcamiento) no ejecutada. Se trata de culminar la estrategia cívica de revitalización del Claustro del Carme. El ámbito se amplía hasta a 0,64 Ha. para incorporar otros objetivos de interés general para la ciudad.

2. OBJETIVOS Y PROPUESTA

- El objetivo es dar viabilidad a un nuevo eje de acceso al centro de alcance general. Las primeras rampas de la Costa, desde Baixamar, perforando el acantilado, permiten proyectar un nuevo acceso de vehículos directo en el subsuelo del almacén actualmente existente.
- Se propone la realización combinada de un gran edificio enterrado para aparcamiento de vehículos, por debajo de la rasante del Claustro del Carme y en la vertical de una nueva plaza mirador, coincidiendo con la alineación del acantilado delante de la esquina más occidental del Claustro. Este nuevo edificio de aparcamiento tendrá la siguiente ventaja estratégica, dar acceso a los peatones indistintamente a dos niveles; el del puerto (nivel Baixamar) y, también, el nivel del Claustro, que es el de la ciudad histórica, y ofrecer un único acceso de vehículos desde los muelles, evitando cargar los itinerarios por las calles de la ciudad histórica. De esta manera se dará más amplitud y actividades al edificio Claustro, sin introducir presión adicional en la plaza Miranda.
- Se crea una plaza mirador, que permitirá dar carácter público y general a la comunicación, con medios mecánicos para uso de peatones, puerto/ciudad para el aparcamiento. Un sistema de escaleras mecánicas facilitará una alternativa cómoda y directa entre el mirador de sa Plaça, la plaza de España y el mirador del Claustro.
- El desarrollo de esta UA integra los restos de una necrópolis talayótica (MAO-01, núm. 63), que consta en la carta arqueológica desde 1985, formada por cuevas artificiales y que se habrá de tener en cuenta a la hora de la elaboración de una propuesta arquitectónica. Esta propuesta también habrá de analizar la solución propuesta de construcción de un muro de piedra en sustitución del acantilado natural.
- La volumetría de aprovechamiento tiene clave 2e, que indica que su concreción podrá disponer del grado de versatilidad que dicha clave permite. El estudio de detalle correspondiente se podrá considerar incorporado al de desarrollo de la unidad de actuación.
- Se deberá resolver la justa distribución de cargas y beneficios entre propiedades públicas y privadas implicadas.

3. PARÁMETROS

QUALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
Viario	V	1.924,00	29,77
Espacios libres	PU	1.168,45	18,08
	Jp	1.492,55	23,10

(sistema general)	aA / Pl / Sp	1.056,00	16,34
TOTAL SISTEMAS		5.641,00	87,29
Zona	2.e	821,00	12,71
TOTAL ZONAS		821,00	12,71
TOTAL UNIDAD		6.462,00	100

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

4.1 APARCAMIENTOS

- Se prevé la construcción de un aparcamiento general, con niveles diversos, soterrado con respecto a la cota de la plaza-mirador, con acceso desde la cota aproximada del arranque de la costa de ses Voltes en el pla de Baixamar. Deberá ocupar también el subterráneo del solar de la zona de aprovechamiento. Sólo podrá ser accesible desde plaza Miranda el aparcamiento de los vecinos del edificio.
- Se deberá construir con muro de piedra y aspecto macizo (sin ninguna expresión de la escala y orden interior del edificio de aparcamientos) en todo el frente al puerto, que coincide con la alineación del acantilado, afectado por la intervención.
- La solución arquitectónica del aparcamiento tendrá que analizar la existencia o no de restos de la necrópolis (MAO-01) antes citada, y elaborar, si se da el caso, la delimitación del entorno de la zona arqueológica.
- El proyecto será objeto de seguimiento por parte del Consorcio del Acantilado del Puerto de Mahón y de consulta, si se da el caso, en la Comisión de Arquitectura de la ciudad .

4.2 ZONAS 2.e

- Índice de edificabilidad neta: 2,20 m² t / m² suelo (1.806 m² t)
- Techo mínimo en PB. para usos no residenciales (3, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17): 550 m²
- Número máximo de viviendas: 18.
- El solar con la calificación 2.e deberá respetar un paso de servidumbre público (Sp) en planta baja de 45 m².
- Se aplican las normas vinculantes establecidas con respecto a las reservas para viviendas sujetas a régimen de protección, según las determinaciones dispuestas en el artículo 225 de estas Normas.

5. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el proyecto de reparcelación.
- Ceder los suelos calificados como sistemas.
- Redactar el proyecto de urbanización.
- Urbanizar el sector y los suelos de cesión.

6. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: cooperación.
- UA indivisible a los efectos de su gestión.
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio.

Artículo 229. Unidad de actuación 4: Plaza Eivissa

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO

La Unidad de Actuación 4, plaza Eivissa, de 54 Ha. queda definida a partir de unidades catastrales enteras o partes segregables no comprometidas con usos actuales.

2. OBJETIVOS Y PROPUESTA

- Se propone la apertura de la calle d'en Montanyés, hasta la plaza Eivissa, y crear en Y griega una calle nueva / aparcamiento hasta la calle de Santa Victòria.
- El sector se descompone en 3 manzanas, en lugar de las 2 previstas en el anterior PGOU. Esta segunda apertura completa los tejidos de calles y hace más permeable y compartible la plaza Eivissa, una de las piezas urbanas de mayor dimensión y carácter de la ciudad.
- El desarrollo de esta UA supone la modificación de la ficha M-5/1 del Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico del ámbito, que integra la antigua fábrica Jover i Carreras. De la protección propuesta, únicamente se modifica una parte del jardín posterior. Los árboles y restos de vegetación existentes en este jardín, y que no integran el equipamiento público, deberán formar parte del espacio público.



- La disposición de áreas de aprovechamiento de uso residencial (zona 6) en cantidad suficiente da viabilidad al sector.

3. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m2)	%
Viario	V	1.243	22,68
Aparcamiento / Viario	Aa / V	735	13,41
Equipamiento	Eq. C+C+A	1.276	23,28
TOTAL SISTEMAS		3.254	59,37
Zona	6	2.227	40,63
TOTAL ZONAS		2.227	40,63
TOTAL UNIDAD		5.481	100

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

4.1 EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (Eq)

- El índice de edificabilidad neta del suelo destinado a equipamientos será de $1'5 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ sol}$.
- Deberá atenderse a las determinaciones correspondientes en lo que se refiere a la protección de la Fábrica Jover.

4.2 ZONA 6

- Índice de edificabilidad bruta: $0,95 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ suelo}$ ($5.206 \text{ m}^2 \text{ t}$)
- Techo mínimo en PB para usos no residenciales (3, 5, 6, 7, 14, 15, 9.1, 11, 12, 13, 16, 17): 520 m^2 .
- Número máximo de viviendas: 67
- Se aplican las normas vinculantes establecidas con respecto a las reservas para viviendas sujetas a régimen de protección según las determinaciones dispuestas en el artículo 225 de estas Normas.

5. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el proyecto de compensación.
- Ceder los suelos calificados como sistemas.
- Redactar el proyecto de urbanización.
- Urbanizar el sector y los suelos de cesión.
- Se incorporarán en los proyectos derivados los sistemas soterrados para recogida, almacén y reutilización, si es posible, del agua de lluvia y se estudiará su destino a riego, limpieza de calles o otros usos.

6. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación.
- UA indivisible a los efectos de su gestión.
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio.

Artículo 230. Unidad de actuación 5: Interior de manzana en calle Vassallo

1. ANTECEDENTES Y ÀMBITO

La Unidad de Actuación 5: Interior de manzana en c/ Vassallo es un nuevo sector de 0,21 Ha delimitado a partir de una gran unidad catastral que funciona como almacén y que tiene un difícil aprovechamiento sobre la base de los tipos de ordenación vigentes ya que tiene poco frente y mucho solar interior pero una posición muy central. La calificación de zona verde del PGOU anterior era sólo nominal ya que no disponía de unidad de gestión que le pudiese dar viabilidad.

2. OBJETIVO Y PROPUESTA

- La Unidad de Actuación propone resolver un punto de conflicto morfológico de la propia calle Vassallo entre las alineaciones más antiguas y las posteriores, al objeto de multiplicar los itinerarios peatonales de la ciudad y mejorar el aprovechamiento de lugares con posición muy central.
- Se dividirá la manzana actual, irregular y casual, en dos manzanas mediante un nuevo vial con carácter de pasaje o calle de peatones,

transversal a la calle Vassallo.

- El desarrollo de la UA supone la modificación de la ficha M-14/2 del Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico llamada “Casa Sancho” donde casa y jardín constituyen el valor patrimonial definido en el Catálogo, pero no así el huerto que comparte el cierre con un jardín de interés en su mitad más próxima a la casa. La apertura del nuevo vial antes referido, no afectará a los elementos patrimoniales del recinto Casa Sancho, puesto que ocupa una franja de suelo situada al fondo del huerto que queda fuera del ámbito de protección, de acuerdo con los planos normativos y la modificación puntual de la ficha del Catálogo de patrimonio arquitectónico M-14/2 y que se incorpora al Anexo IV de estas Normas.
- La operación es viable ya que genera nuevos aprovechamientos, preferentemente para uso residencial, dentro de la ciudad central compacta.

3. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m2)	%
Viario	V	610	28,11
TOTAL SISTEMAS		610	28,11
Zona	2.e	1.560	71,89
TOTAL ZONAS		1.560	71,89
TOTAL UNIDAD		2.170	100

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

4.1 ZONA 2.e

- Índice de edificabilidad neta: $1 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ suelo}$ ($1.560 \text{ m}^2 \text{ t}$)
- Posibles usos no residenciales: 3, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 17.
- Número máximo de viviendas: 20
- El solar con la calificación 2.e deberá respetar las condiciones de “jardines particulares” en las áreas señaladas en los planos (serie 8).
- Son aplicables las normas vinculantes establecidas con respecto a las reservas para viviendas sujetas a régimen de protección según las determinaciones dispuestas en el artículo 225 de estas Normas.

5. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el proyecto de compensación.
- Ceder los suelos calificados como sistemas.
- Redactar el proyecto de urbanización.
- Urbanizar el sector y los suelos de cesión.
- Se incorporarán en los proyectos derivados los sistemas soterrados para recogida, almacén y reutilización, si es posible, del agua de lluvia y se estudiará su destino a riego, limpieza de calles o otros usos.

6. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación.
- UA indivisible a los efectos de su gestión.
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio.

Artículo 231. Unidad de actuación 6: Sant Manuel, esquina Campament

1. OBJETIVO Y PROPUESTA

El objetivo es la recomposición catastral que permita avanzar en la obtención del nuevo ancho de calle en Sant Manuel y en Campament, repartiendo proporcionalmente cesiones y aprovechamientos entre los propietarios de las parcelas afectadas en la relación proporcional actual de las parcelas.

2. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m2)	%
Viario	V	91	39,91
TOTAL SISTEMAS		91	39,91
Zona	3.e	137	60,09



TOTAL ZONAS		137	60,09
TOTAL UNIDAD		228	100

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

3.1 ZONA 3.e

Edificabilidad bruta de aprovechamiento: 1,92 m² t / m² suelo (437 m²t)

Techo mínimo en p. baja para usos no residenciales (3, 5, 6, 7, 9.1, 11, 12, 13, 14, 15, 17): 80 m²

Número máximo de viviendas: 6

4. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el proyecto de compensación
- Ceder los suelos calificados como sistemas
- Redactar el proyecto de urbanización
- Urbanizar el sector y los suelos de cesión.

5. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación.
- UA indivisible a efectos de gestión
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio.

Artículo 232. Unidad de actuación 7: Fábrica Codina

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO

Nuevo sector de 0,21 Ha coincidiendo con una manzana en la que se levantó la Fábrica Codina. Una parte importante de las instalaciones corresponde a un elemento que forma parte del Catálogo. El PGOU anterior no lo integraba en ninguna unidad de gestión que le pudiese dar viabilidad.

2. OBJETIVO Y PROPUESTA

- El objetivo es la rehabilitación integral del edificio con valor arquitectónico y su incorporación al patrimonio público como equipamiento, creando la unidad de gestión que haga viable la operación.
- El PGOU distingue tres partes del conjunto de instalaciones de la antigua fábrica:
- El edificio industrial con valor patrimonial, correspondiente al área calificada de equipamiento en el plano de la UA de la serie 4 que engloba fachadas, cubierta y estructura metálica.
 - La nave lateral, construida con posterioridad y con menor valor patrimonial, a la que se permite un aprovechamiento privativo condicionado al mantenimiento y rehabilitación de las fachadas principales a la calle.
 - Los cuerpos de edificación añadidos con posterioridad, que no guardan ninguna similitud con las estructuras y elementos anteriores y sobre los que se crea la calificación 2e que permite aprovechamientos.
 - En consecuencia, la nueva ordenación deberá tener en cuenta la modificación puntual y actualización de la ficha M-25/3 del Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico municipal.

3. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
Equipamiento	Eq. Alt	1.046	48,80
TOTAL SISTEMAS		1.046	48,80
Zona	2.e	1.097	51,20
TOTAL ZONAS		1.097	51,20
TOTAL UNIDAD		2.143	100

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO



4.1 EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

- La edificabilidad del equipamiento coincide con la capacidad y el volumen del edificio que se propone rehabilitar como genérico plivalente o reserva (Eq. Alt) en la antigua fábrica

4.2 ZONA 2.e

- Edificabilidad neta de aprovechamiento: 2,17 m² t/m² suelo (2.380,49 m²t) destinada a equipamiento alternativo
- Techo de obra nueva: 2710 m² destinados a residencial
- Número máximo de viviendas: 30
- En la franja de 5,5 metros (véase serie 8), en el linde del equipamiento, los volúmenes de las nuevas edificaciones en suelo 2e en ningún caso podrán sobrepasar la altura de la antigua fábrica.

5. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el proyecto de compensación y cesión de 374 m² en planta baja y 100 m² en planta sótano totalmente rehabilitados (obra e instalaciones) en el edificio de Fábrica Codina con fachada a c/ Campament.
- Redactar el proyecto de urbanización y urbanizar el sector y los suelos de cesión

6. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación
- La UA es indivisible a los efectos de gestión
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio

Artículo 233. Unidad de actuación 8. Apertura de la calle Infanta

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO

Nuevo sector de 0,16 Ha coincidiendo con un sector en el cual el PGOU anterior establecía nuevas ordenaciones, sin prever ninguna unidad de gestión que les pudiese dar viabilidad.

2. OBJETIVO Y PROPUESTA

Resolver la apertura de la c/ Infanta a cargo del promotor, así como la relación entre el límite de la antigua ciudad y el PPO del Paseo de Circunvalación.

El ED correspondiente a las nuevas zonas 3.e se podrá incorporar al desarrollo de la UA.

3. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
Viario	V	483,11	29,68
TOTAL SISTEMAS		483,11	29,68
Zona	3.e 1	475	29,19
	3.e 2	669,24	41,13
TOTAL ZONAS		1144,24	70,32
TOTAL UNIDAD		1627,35	100

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

- Edificabilidad bruta de aprovechamiento: 1,76 m² t / m² suelo

4.1 ZONA 3.e.1

- E neta 2,73
- Techo total edificable: 1.300 m²
- Techo mínimo en p. baja para usos no residenciales (3, 5, 6, 7, 9.1, 11, 12, 13, 14, 15, 17): 215 m²
- Número máximo de viviendas: 15

**4.2 ZONA 3.e.2**

- E neta 2,35
- Techo total edificable: 1.575 m²
- Número máximo de viviendas: 20

5. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el proyecto de compensación y ceder los suelos calificados como sistemas.
- Redactar el proyecto de urbanización y urbanizar el sector y los suelos de cesión.

6. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación.
- Es un solo sector que se debe desarrollar con un único polígono de actuación.
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio.

Artículo 234. Unidad de actuación 9: Calle Sant Llorenç, en Sant Climent

1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO

La Unidad de Actuación 9 determina un nuevo sector de 0,47 Ha. coincidiendo con un ámbito en el cual el PGOU anterior establecía calificaciones inadecuadas para su desarrollo en continuidad con el tejido urbano existente.

2. OBJETIVO Y PROPUESTA

La UA tiene como objetivo posibilitar la apertura de la calle Sant Llorenç en el núcleo urbano de Sant Climent. Se trata de suelo con clasificación de urbano desde el PGOU 1987, pero no desarrollado.

Se introduce un nuevo criterio que es la prolongación de las dos calles en presencia a fin de facilitar la ordenación general del crecimiento hacia poniente en continuidad. La apertura de las calles es la medida normativa principal del PGOU, y se considera la posibilidad de introducir algunas variantes en la ordenación propuesta, manteniendo los parámetros generales normativos que se definen.

3. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
Espacios libres	PI	64	1,35
Viaro / Servicios técnicos	V / ST	2.067	43,45
TOTAL SISTEMAS		2.131	44,80
Zona *	5. 1	1.196	25,14
	5. 2	1.430	30,06
TOTAL ZONAS		2.626	55,20
TOTAL UNIDAD		4.757	100

* La calificación urbanística de la zona es la clave 5. La referencia numérica que se introduce en las claves se corresponde con la numeración de las manzanas grafiadas en el plano de la UA y no se corresponde con la numeración de las subzonas del artículo 180.

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO**4.1 ZONA 5**

- Índice de edificabilidad bruta: 0,50 m² t / m² suelo (2.378 m²t).
- Número máximo de viviendas: 16.
- Se aplican las normas vinculantes establecidas con respecto a las reservas para viviendas sujetas a régimen de protección según las determinaciones dispuestas al artículo 225 de estas Normas.

5. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el proyecto de compensación.
- Ceder los suelos calificados como sistemas.



- Redactar el proyecto de urbanización.
- Urbanizar el sector y los suelos de cesión.

6. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación.
- Se admite la subdivisión de la UA a los efectos de gestión.
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio.

Artículo 235. Unidad de actuación 10: Es Grau

1. DEFINICIÓN

La Unidad de Actuación 10 es un ámbito extenso, situado en el acceso al núcleo de la población de Es Grau con un desnivel pronunciado y unas condiciones de entorno que aconsejan revisar la ordenación vigente a los efectos de mejorar la implantación de equipamientos y conexiones.

2. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
Viario	V	859	2,68
Aparcamiento (sistema general)	aA	3.494	10,90
Espacios libres (sistema general)	PU	13.120	40,93
Equipamiento (sistema general)	Eq.Es	14.579	45,49
TOTAL SISTEMAS		32.052	100,00
TOTAL UNIDAD		32.052	100

3. CONDICIONES GENERALES

- El equipamiento deberá estar definido y dimensionado en relación a las necesidades locales.
- Se podrá decidir la coexistencia de diversas unidades funcionales dentro del suelo de equipamiento.

4. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Iniciativa pública.
- En el caso de que haya propietarios privados, el sistema de actuación será el de expropiación.
- Ejecución: segundo cuatrienio.

CAPÍTULO XII. PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

Artículo 236. Definición y régimen

1. El despliegue del PGOU se realiza, en determinados lugares, condicionado a la redacción de planes especiales de reforma interior. Las determinaciones normativas que el PGOU establece son parámetros generales, que se desarrollarán en el planeamiento derivado.

2. Los ámbitos de PERI son los siguientes:

PERI 1: S'ESPLANADA

PERI 2: MOLÍ D'ES PLA

PERI 3: SÍNIA D'EN BEP FRARE

PERI 4: PROLONGACIÓN DEL PASEO DE SANTA EULÀLIA

PERI 6: INSTALACIONES MILITARES E ISLA DE EN PINTO

3. En los siguientes artículos se detallan las determinaciones para cada sector y en los planos correspondientes se especifican las

determinaciones normativas. En determinados sectores se ofrece una idea de la ordenación u otra documentación complementaria.

4. Los bienes de interés catalogados como patrimonio histórico afectados al sector serán señalados en la documentación gráfica.

5. Se aplicarán las normas vinculantes establecidas con respecto a las reservas para viviendas sujetas a régimen de protección en todos los PERI que supongan la previsión de viviendas.

De acuerdo con el PTI, deberá reservarse para uso de vivienda de protección oficial o sujeta a cualquier otro régimen de protección pública que, en todo caso, habilite a la Administración pública para tasar el precio de venta o alquiler:

- reserva del 20% de la superficie de suelo incluida en la unidad de actuación y reserva del 25% de la capacidad de alojamiento para uso residencial (y turístico), si se trata de un polígono existente a la entrada en vigor de este Plan.
- reserva del 35% de la superficie de suelo incluida en la unidad de actuación y reserva del 40% de la capacidad de alojamiento para uso residencial (y turístico), si se trata de un polígono nuevo.

De acuerdo con la Ley 4/2008, se reservará como mínimo el 30% de la edificabilidad de uso residencial para viviendas sujetas a un régimen de protección oficial y se cederá el 15% del suelo correspondiente al porcentaje de edificabilidad media ponderada de la actuación libre de cargas de urbanización.

Cualquier otra norma relativa al cumplimiento de viviendas protegidas (artículo 27 de estas Normas) será aplicable.

Artículo 237. PERI 1: S'Esplanada

1. ÁMBITO

Ámbito que afecta, principalmente, a suelo de titularidad pública, aunque se incorporen fragmentos de parcelas privadas a los efectos de prever un proyecto urbano con usos y servicios integrados. El Plan propone un ámbito y una imagen indicativa que pueda orientar los procesos de planeamiento posteriores, abiertos al proceso de gestión y sus particularidades.

Teniendo en cuenta la complejidad y la importancia cívica del lugar se considera importante vehicular las decisiones con la máxima implicación cultural y participativa.

2. OBJETIVOS

- Incorporar a la plaza (PI) los edificios y solares de uso militar a partir del momento en que no tengan utilidad para la defensa, con la finalidad de obtener un espacio conjunto que haga viable un equipamiento público de primer nivel (biblioteca, ludoteca, sala de exposiciones, pequeño auditorio, ateneo, etc.).
- Hacer compatibles los nuevos usos con el mantenimiento de la memoria histórica en sus principales representaciones actuales (edificio del cuartel de Infantería, explanada y elementos simbólicos).
- Dar continuidad comercial y peatonal al eje ses Moreres – avenida de Menorca, a través de las calles de la estación de autobuses, incentivando la estación como centro de servicios e, incluso, comercial.
- Redimensionar la estación al objeto de mejorar la interconexión entre medios de transporte (autobuses urbanos, interurbanos, shuttle al aeropuerto y puerto, pullmans-tours, taxi, otros medios de transporte, etc.) y su visibilidad e integración urbana.
- Simplificar y dar una nueva orientación al tráfico rodado, a fin de evitar el efecto barrera provocado por los múltiples carriles de tráfico de la prolongación de la avenida J.M. Quadrado y el edificio-edículo lineal y en planta baja de la plaza (comercial y de accesos al aparcamiento).
- Nueva urbanización de las calles implicadas a favor de peatones y ciclistas.
- Ampliación del aparcamiento soterrado y nuevos accesos de proximidad para los vecinos de s'Arraval y el comercio de ses Moreres y el centro.
- Se habrá de garantizar la perspectiva libre de toda la fachada del cuartel ya que la protección frontal del entorno inmediato lo posibilita.

3. PARÁMETROS Y OTRAS DETERMINACIONES NORMATIVAS

- El ámbito total del PERI es de 48.343 m², aproximadamente.
- Los suelos privados afectados por la delimitación del ámbito del PERI (detrás de la estación de autobuses) seguirán siendo de utilización privada (zona 3).
- La definición detallada de los parámetros del futuro equipamiento (cívico cultural, administrativo) se reserva a la competencia del PERI.
- Si bien el desarrollo de este PERI supone confirmar el cuartel de Infantería y todo el espacio delantero (explanada) como parte del patrimonio arquitectónico de la ciudad, a fin de llevar a cabo su rehabilitación y cambio de uso se propone una modificación del



nivel de protección de la ficha M-15/20; se propone como protección la conservación del volumen y las fachadas del edificio y de su entorno frontal inmediato, tal y como se señala en los planos normativos. Los usos militares actuales se reconocen como tales, aunque se expresa que, cuando dejen de tener utilidad para la defensa, se puedan incorporar a la ciudad y ser destinados a usos compatibles con la conservación del edificio.

- El desarrollo de este PERI supone confirmar el carácter normativo de la protección como patrimonio arquitectónico del monumento conmemorativo identificado con la clave M-15/21.
- El PERI deberá determinar los elementos de la vegetación existentes que tengan valor patrimonial y proponer su integración en el nuevo proyecto urbano.

4. CUADRO DE DATOS A EFECTOS ESTADÍSTICOS Y ORIENTATIVO

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
Viario/ aparcamiento	V/aA	19.757	40,85
Equipamiento cívico cultural administrativo	Eq.C+C+A	11.600	24,00
Espacios libres	PU-Jp	15.754	32,59
TOTAL SISTEMAS		47.111	97,45
Suelo privado	Zona 3	1.232	2,55
TOTAL UNIDAD		48.343	100,00

5. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el PERI, de conformidad con el artículo 15 de estas Normas.
- Redactar el proyecto de urbanización.
- Urbanizar el sector y los suelos de cesión.

6. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: cooperación.
- Sector que se puede desarrollar en más de un polígono de actuación.
- Plazo de ejecución: segundo cuatrienio.

Artículo 238. PERI 2: Molí des Pla

1. OBJETIVO Y PROPUESTA

Ámbito de microurbano de aproximadamente 2.390 m² que tiene por objeto facilitar una substitución de los edificios y usos actuales, y alcanzar dos objetivos de interés general: por una parte, la formación de un espacio público abierto al barrio y, por la otra, la permeabilidad de los itinerarios del espacio público en un lugar muy castigado por los desniveles, hundido, y donde las tipologías de los edificios circundantes son bloques de pisos con muchas viviendas de resolución muy elemental.

El desarrollo de este PERI debería consistir en perforar y reordenar la manzana existente, surgida como espacio residual entre la directriz de los tejidos de calles de casas de la ciudad tradicional y los de Andrea Doria, y proponer la formación de dos nuevas manzanas, ordenando nuevos suelos de aprovechamiento detrás de las ordenaciones actuales. El instrumento urbanístico debería definir con precisión la volumetría resultante de las edificaciones en variantes de las zonas 5 y 2.

2. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
TOTAL SISTEMAS		1.065	45
TOTAL ZONAS		1.314	55
TOTAL UNIDAD		2.379	100,00

3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN, DE EDIFICACIÓN Y USO

3.1 SISTEMAS

- Se deberá prever un conjunto de plazas y jardines (sistema de espacios libres) que cumplan los itinerarios interiores y comuniquen con las servidumbres de paso (Sp) dibujadas en los planos normativos (serie 4)



- Se podrán realizar reservas de sistemas de áreas de aparcamiento (aA) subterráneos en el espacio público.
- Se admitirán reservas para sistemas de servicios técnicos (ST).

3.2 VARIANTES DE LA ZONA 2 Y 5

- Índice de edificabilidad bruta: $1,12 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ suelo}$ ($2.664 \text{ m}^2 \text{ t}$)
- Techo mínimo en PB para usos no residenciales (3, 5, 6, 7, 14, 15, 9.1, 11, 12, 13, 16, 17): $250 \text{ m}^2 \text{ t}$.
- Número máximo de viviendas: 38

4. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el PERI, de conformidad con el artículo 15 de estas Normas.
- Redactar el proyecto de compensación.
- Ceder los suelos calificados como sistemas.
- Redactar el proyecto de urbanización.
- Urbanizar el sector y los suelos de cesión.
- Se deberá establecer un compromiso de obtención y urbanización de la Sp que se señala en el plano normativo de la serie 9.

5. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación.
- Ámbito indivisible a los efectos de gestión.
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio.

Artículo 239. PERI 3: Sínia d'en Bep Frare

1. ÁMBITO

Se redefinen los ámbitos de la UA4 Sínia Santa Eulàlia del anterior PGOU, a la vez que se considera consolidado el recinto del Club Esportiu de La Unió.

2. OBJETIVOS Y PROPUESTA

El objetivo es que sea de utilidad al progreso de los equipamientos existentes, mediante la descomposición de este gran lugar (9.998 m^2 aproximadamente) en unidades de gestión que hagan posible su materialización en los próximos años.

El desarrollo del PERI consistirá en lo siguiente:

- Crear un itinerario para peatones entre el campo de La Unió y el colegio público Antoni Joan Alemany a los efectos de abrir a uso público, sobretodo visualmente, un itinerario urbano entre la calle Sant Carles y los juzgados.
- Facilitar la compatibilidad del paseo Santa Eulàlia con el acceso a la sínia y su utilización al servicio del interés general (espacio libre ajardinado de uso público, aparcamiento en superficie y, eventualmente, soterrado).
- Se podrán crear parcelas de aprovechamiento privado (13,35 % de la superficie total del sector) para dar viabilidad a la gestión con variante de la zona 2.

El desarrollo de este PERI integra parcialmente el jardín frente a la casa que forma parte del Catálogo de protección arquitectónico (ficha M-19/15) así como el bien (MAO-E57) del Catálogo de protección etnológico.

3. CONDICIONES DE ORDENACIÓN, DE EDIFICACIÓN Y USO

3.1 SISTEMAS

- Se deberá prever una reserva del sistema viario para dar cumplimiento a los itinerarios interiores descritos en los objetivos y propuestas, como mínimo de 1.763 m^2 .
- Deberá preverse un conjunto de plazas y jardines (sistema de espacios libres) que cumplan los itinerarios interiores descritos en los objetivos y propuestas de este artículo, de unos 4.000 m^2 como mínimo.
- Deberá realizarse una previsión de sistema de áreas de aparcamiento (aA) unos 1.900 m^2 y se podrán establecer aparcamientos subterráneos en el espacio público calificado como espacio libre (aA/Jp).
- Se admitirán reservas para sistemas de servicios técnicos (ST).
- Deberá realizarse la previsión de una reserva de equipamiento genérico (como mínimo de 1.000 m^2).



3.2 VARIANTE DE LA ZONA 2

- Índice de edificabilidad neta: 2,00 m² t / m² suelo (2.670 m² t)
- Número máximo de viviendas: 34.
- Son de aplicación las normas vinculantes establecidas por lo que se refiere a las reservas para viviendas sujetas a régimen de protección según las determinaciones dispuestas en el artículo 236 de estas Normas.

4. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el PERI, de conformidad con el artículo 15 de estas Normas.
- Redactar el proyecto de reparcelación.
- Ceder los suelos calificados como sistemas.
- Redactar el proyecto de urbanización.
- Urbanizar los suelos de cesión.

5. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación.
- Se puede desarrollar en diversos polígonos de actuación.
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio.

Artículo 240. PERI 4: Prolongación del paseo de Santa Eulalia

1. ÁMBITO

Ámbito de planeamiento derivado que propone la prolongación del paseo de Santa Eulalia y su conexión con la calle Fort de l'Eau.

2. OBJETIVOS Y PROPUESTA

El desarrollo del PERI tendrá que considerar lo siguiente:

- La situación actual de los juzgados y la ampliación prevista.
- El traslado de la estación de servicio que ocupa el espacio tapón frente al cruce de plaza Abu Umar.
- Resolver la difícil conexión general de un gran punto de articulación general anclado a la estructura urbana en forma de masa residual.
- Conseguir establecer relaciones inéditas entre la ciudad histórica y los desarrollos modernos en las rondas.
- Facilitar la interconexión de la red de vías peatonales y para la circulación alternativa de bicicletas, con aceras amplias.
- Crear parcelas con aprovechamiento en las tipologías correspondientes a la zona 6, para hacer viable la gestión.

2. PARÁMETROS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
Viario y aparcamiento	V + aA	3.349	43,84
Espacios libres	Pl	204	2,67
Equipamiento	Eq. Alt	750	9,82
TOTAL SISTEMAS		4.303	56,33
Zona	6	3.336	43,67
TOTAL ZONAS		3.336	43,67
TOTAL UNIDAD		7.639	100,00

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

3.1 EQUIPAMIENTOS

- Índice de edificabilidad neta: 1'5 m² t / m² suelo

3.2 ZONA 6

- Índice de edificabilidad bruta 0,66 m² t / m² suelo (5.042 m²t)





- Techo mínimo en PB para usos no residenciales (3, 5, 6, 7, 14, 15, 9.1, 11, 12, 13, 16, 17): 820 m² t.
- Número máximo de viviendas: 26.
- Son aplicables las normas vinculantes establecidas con respecto a las reservas para viviendas sujetas a régimen de protección según las determinaciones dispuestas en el artículo 236 de estas Normas.

4. OBLIGACIONES DE GESTIÓN

- Redactar el PERI, de conformidad con el artículo 15 de estas Normas.
- Redactar el proyecto de compensación.
- Ceder los suelos calificados como sistemas.
- Redactar el proyecto de urbanización.
- Urbanizar el sector y los suelos de cesión.

5. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación.
- Es un solo sector que debe desarrollarse en un único polígono de actuación.
- Plazo de ejecución: primer cuatrienio.

Artículo 241. PERI 6: Instalaciones militares e isla d'en Pinto

1. ÁMBITO

El PGOU asume como pertinente la determinación de un ámbito de suelo urbano calificado como equipamiento militar, para poder definir la ordenación urbanística de estos suelos en el supuesto de que se produzca el cese de dicho uso por desafectación con respecto a la defensa nacional. Del acuerdo de desafectación se deducirán nuevas posibilidades para el progreso de la ciudad, con la posibilidad de establecer usos de interés público y social.

2. OBJETIVOS

El desarrollo del PERI deberá considerar:

- Estudiar las definiciones de usos que en su día se propongan y su compatibilidad con la valoración del patrimonio de edificación militar, muy estimable.
- Valorar e inventariar el patrimonio en obra civil consolidada a lo largo de décadas, a los efectos de explicitar las opciones del Plan sobre estos elementos del patrimonio. En el ámbito de este PERI se encuentran tres elementos que integran el Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico: almacén de barcas (ficha M-4/1), edificio central de Illa Pinto (ficha M-4/2) y el conjunto de edificios de la base naval (T-22/2).
- Se deberá considerar el impacto sobre la imagen general de la ciudad, y, por tanto, serán preferibles las propuestas que impliquen el mínimo impacto en nuevos volúmenes.
- Deberá estudiarse la viabilidad y la explotación futura como signo de identidad de la ciudad y de Menorca.
- Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales con viviendas, en todas sus variantes.
- Quedan prohibidas las propuestas que impliquen disminuir la lámina de agua del puerto.
- Su posterior desarrollo tendrá que tener en cuenta lo que disponen los artículos 24, 25 y 27 de la Ley de Costas para la servitudes de protección y tránsito y el artículo 30 para la zona de influencia.

3. SUPERFICIE TOTAL: 115.267 m², aproximadamente.

4. PARÁMETROS: Se fijarán en el momento de desarrollar el planeamiento derivado.

5. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Iniciativa pública.
- En caso de que haya propietarios privados, el sistema de actuación será de cooperación.
- Es un sólo sector que se puede desarrollar en varios polígonos de actuación.
- Ejecución: segundo cuatrienio.

TÍTULO QUINTO. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES



**Artículo 242. Clasificación del suelo urbanizable programado (SUP)**

El PGOU clasifica como suelo urbanizable las áreas de suelo aptas para ser urbanizadas.

El suelo urbanizable comprende una única categoría, la del suelo delimitado, incluida en el Programa de actuación del Plan general.

El Plan delimita los suelos urbanizables siguientes, concretando su futura ordenación en los planos normativos de planeamiento derivado en suelo urbanizable:

SUP 1. CAMINS DE SANTA MARIA

SUP 2. SANTA MAGDALENA

SUP 4. ÁREA INDUSTRIAL POIMA V

SUP 5. ÁREA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS

SUP 6. SANT CLIMENT

SUP 7. ES CANUTELLS

El plan mantiene como suelo urbanizable el Sector UP3 CARRETERA SANT LLUÍS que se regula según la Disposición Transitoria Segunda de este Plan que recoge el instrumento urbanístico que desarrolla este sector aprobado definitivamente en fecha 18 de abril de 2011.

Artículo 243. Desarrollo de los sectores de SUP

1. Para su desarrollo y urbanización, los sectores de suelo urbanizable programado estarán sujetos a las determinaciones temporales y económicas establecidas por este Plan.

2. Se procederá a su ordenación urbanística detallada mediante los planes parciales (PP), que tendrán que cumplir la Ley del suelo y sus reglamentos, el PTI y lo que específicamente fije este PGOU para cada sector.

3. Mientras no se apruebe el PP correspondiente, en los terrenos afectados no se admitirán parcelaciones, ni obras de urbanización, salvo las que ejecuten alguno de los sistemas generales previstos por el PGOU.

4. Las determinaciones del PGOU en SUP son las siguientes:

- Delimitación de los sectores y oscilaciones posibles.
- Asignación de usos y desarrollo del cuadro normativo.
- Parámetros fundamentales de la edificación y estándares: tipologías admitidas, condicionadas y prohibidas, y márgenes de mezcla, edificabilidad, etc.
- Número máximo de viviendas.
- Sistemas generales, señalización de aquellos vinculados al sector, condiciones, estándares mínimos según los casos, etc.
- Priorización en la gestión y sistema de actuación en cada caso.
- Fijación del aprovechamiento medio.
- Reserva de suelo para vivienda sujeta a régimen de protección.
- La posible incidencia de la nueva ordenación en los bienes de patrimonio histórico.
- Otras condiciones particulares.

5. Los suelos clasificados como urbanizables delimitados por el Plan no tienen definida con precisión la ordenación y trama urbana que deben seguir para planificar su transformación a suelos edificables.

6. El Plan, en este sentido, orienta, en todo aquello que no sea normativo, con respecto a la tipología y usos mediante los parámetros fundamentales de edificabilidad, y el régimen de cesiones y reservas para zonas verdes, dotaciones y vialidad, así como la definición de una estructura urbana a escala general.

7. El PP deberá respetar las disposiciones de carácter normativo y tendrá que atenerse al sentido general de las ideas de ordenación y las consideraciones de la Memoria.

8. El planeamiento derivado que desarrolle detalladamente los sectores clasificados como suelo urbanizable programado habrá de tener en cuenta las limitaciones establecidas por las normas específicas de los catálogos de protección de los bienes de patrimonio histórico existentes en ellos.

Artículo 244. Contenido de los planes parciales

1. Los PP deberán contener, como mínimo, las determinaciones señaladas en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, RPU.
2. La ordenación urbanística debe diseñar las zonas verdes públicas ajustándose a los siguientes criterios básicos:
 - Procurar mantener en su emplazamiento los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural e integrarlos en el diseño de los espacios libres.
 - Asegurar que la vegetación prevista para zonas verdes públicas sea compatible con la vegetación autóctona.
 - Elegir las especies vegetales de nueva plantación de acuerdo con los siguientes criterios:
 - Compatibilidad, en términos biológicos, con la vegetación natural del área, con el objeto de evitar la invasión de especies nocivas.
 - El arbolado debe tener el porte suficiente para realizar una función de controlador ambiental, con árboles de hoja caduca y copa ancha protegiendo de este modo a las plantas inferiores de las viviendas en verano y permitiendo la penetración del sol en invierno.
 - Consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad, con el objeto de permitir la reducción de consumo de agua para riego. Si se reutilizan aguas grises para regar, debe garantizarse su compatibilidad con las características bioquímicas de éstas.
 - En zonas libres, procurar ajardinar la máxima superficie posible al objeto de mantener la porosidad natural del terreno.
 - Se debe propiciar la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas, especialmente en áreas de costa, y procurar un tratamiento armónico de materiales y especies.
 - Se deben prever medidas que faciliten el drenaje natural del terreno, como parterres y áreas de pavimentos porosos, que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción. Si la plantación se encuentra en una zona pavimentada, se establecerán canales de distribución de agua entre los alcorques, o se adoptarán soluciones de alcorque continuo.
3. La ordenación urbanística debe diseñar las zonas o espacios verdes privados ajustándose a los siguientes criterios básicos:
 - La disposición y organización deben considerar la integración en el entorno natural y las características de urbanización de las zonas verdes públicas.
 - Los sistemas de riego de las zonas verdes privadas deben proveerse con carácter preferente de aguas grises recicladas, provenientes de las edificaciones a las que estén vinculadas.
 - Se debe procurar la conservación de la vegetación existente en jardines y espacios libres de carácter privado de los centros históricos y núcleos tradicionales.
4. La ordenación urbanística debe definir las redes de servicios con técnicas adecuadas para la reducción de pérdidas en su transporte y distribución. Se debe procurar la integración de varios servicios en el mismo registro, a fin de reducir los puntos de intervención en las aceras para su mantenimiento.
5. La ordenación urbanística debe prever redes de riego que utilicen sistemas de ahorro de agua, como microirrigación, riego gota a gota o aspersores. En áreas en las que el estudio del microclima y análisis de la calidad del agua revele una pluviometría adecuada, se establecerán sistemas soterrados para recoger, almacenar y reutilizar, si es posible, el agua de lluvia, y se estudiará su destino a riego, limpieza de calles u otros usos.
6. La ordenación urbanística debe prever sistemas de iluminación pública equipados con luces dotadas de sistemas de limitación de la contaminación lumínica y ahorro energético, que cumplan la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.
7. La ordenación urbanística debe jerarquizar de manera adecuada la red viaria local y dimensionar en cada categoría las calzadas de tráfico rodado con los siguientes objetivos:
 - Crear mallas de circulación con conexión adecuada a los viales existentes, con el fin de evitar las calles sin salida (cul-de-sac).
 - Posibilitar la implantación de sistemas de control de circulación urbana en casos de necesidad.
 - Limitar las velocidades del tráfico y dar prioridad a la circulación de peatones y de ciclistas (en plataforma separada), así como la integración del transporte público.
8. La ordenación urbanística debe prever sistemas de saneamiento separativos.

La red de aguas pluviales tendrá como objetivo la máxima infiltración al terreno. En cada caso se estudiará la oportunidad de prever balsas de laminación de las aguas pluviales antes de su conexión con la red general. Estas balsas se podrán localizar en espacios libres o áreas de aparcamiento. Bajo el sistema viario, solamente con condiciones específicas y nunca bajo suelo de equipamientos o sobre zonas de aprovechamiento.

9. La ordenación urbanística debe prever sistemas de recogida de residuos que permitan la recogida selectiva y cuenten con espacios reservados suficientes en vía pública para la colocación de contenedores u otros equipamientos necesarios para optimizar las operaciones de recogida y transporte de residuos.

10. La ordenación urbanística debe fomentar la introducción de elementos arquitectónicos para instalaciones de control ambiental, como sistemas de captación de energía solar, etc., por lo que la superficie de estos elementos debe excluirse del cómputo de edificabilidad de la parcela. Debe permitir la orientación de las edificaciones preferiblemente hacia el sur, un adecuado asoleo de las viviendas y zonas verdes de uso público, con una reducida proporción de áreas permanentemente a la sombra.

11. La ordenación urbanística debe procurar la utilización preferente de materiales reciclados y evitar, en todo caso, el uso de materiales que puedan resultar tóxicos o afecten la calidad del aire en las condiciones de servicio normal, o en caso de accidente o fenómenos extremos del clima local.

12. Para la prevención y reducción, si cabe, del riesgo de inundación en las zonas localizadas en las determinaciones gráficas correspondientes, se debe mantener libre de cualquier ocupación el desguace de torrentes y el resto de elementos que concentran la escorrentía superficial, prohibiendo o regulando de forma restrictiva la edificación, los usos productivos y públicos en dichas zonas, en cumplimiento de las determinaciones del artículo 107.

En zonas detectadas por riesgo de inundación según el Plan especial para de riesgo de inundaciones (INUNBAL; planos normativos "Protección de riesgo"), es necesario establecer medidas de protección de personas y bienes adecuadas, con el fin de paliar los riesgos que tiene la implantación de áreas con población en una zona inundable. El desarrollo de los PP en zonas detectadas con riesgo de inundación debe efectuar los correspondientes estudios hidrológicos de inundación y cuyas medidas deben incorporarse al planeamiento. La interpretación de los riesgos de inundación derivados y la adecuación de las medidas de protección y correctoras que impliquen estos estudios hidrológicos quedarán pendientes de revisión por parte de la Dirección General de Emergencias y el resto de organismos competentes.

13. La ordenación urbanística debe realizarse de modo que se garantice el cumplimiento de la normativa sectorial y medioambiental aplicable prevista en el título VI de estas Normas.

14. La ordenación de los volúmenes edificados debe garantizar el modelaje de la topografía y la plantación de arbolado, la adecuada atenuación de los vientos en los emplazamientos sometidos a ellos y en los que estos sean de gran intensidad, así como la posibilidad de una ventilación cruzada entre fachadas opuestas en los edificios de viviendas.

15. Las zonificaciones, incluido el viario, de los diferentes SUP que consten en los planos normativos tan solo serán de carácter orientativo y no condicionarán el futuro estudio de alternativas que se deberá realizar en la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica del futuro Plan Parcial.

16. El desarrollo futuro de los nuevos sectores urbanizables requerirá del informe favorable de ABAQUA, a fin de no sobrepasar la capacidad de carga del sistema Maó-Es Castell.

Artículo 245. Ejecución por polígonos

1. Al objeto de facilitar la gestión y ejecución de la urbanización, el Plan no delimita los polígonos en los que puedan subdividirse los sectores para su gestión urbanística.

2. La delimitación de polígonos podrá estar contenida en el PP o podrá tramitarse como proyecto independiente una vez aprobado éste, y previamente a la gestión y urbanización de cada uno de los subsectores o polígonos en que se divida el sector.

Artículo 246. Aprovechamiento medio

El cálculo de aprovechamiento y el valor de aprovechamiento medio del suelo urbanizable se obtiene en función de las condiciones de posición, uso y edificabilidad de cada uno de los sectores de suelo urbanizable programado, tal y como se resume a continuación:

Aprovechamiento medio 1º cuatrienio	0,1376
Aprovechamiento medio 2º cuatrienio	0,1345
Aprovechamiento medio PGOU	0,1365

Artículo 247. Reservas de suelo para sistemas

1. Los PP respetarán los sistemas generales incluidos por el PGOU en los SUP.

2. Las reservas mínimas de suelo para sistemas locales se definen para cada sector a partir de la aplicación de los estándares urbanísticos y las limitaciones específicas, complementarias, que pueda establecer el PGOU para cada sector.



3. Los suelos destinados a sistemas generales en los sectores serán de cesión cuando queden compensados mediante el aprovechamiento medio en el interior del mismo sector.

Artículo 248. Cesiones obligatorias y gratuitas

Los propietarios del suelo urbanizable, además de cumplir los deberes prescritos en el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, deben ceder al Ayuntamiento respectivo, con destino al patrimonio público del suelo, el 15% del suelo correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, libre de cargas de urbanización.

Artículo 249. Reserva de suelo para vivienda sujeta a régimen de protección

1. Serán aplicables las normas vinculantes establecidas con respecto a reservas para viviendas protegidas en todos los SUP que prevean el uso residencial.

2. De acuerdo con el PTI, se deberá reservar para uso de vivienda de protección oficial o sujeta a cualquier otro régimen de protección pública que, al menos, habilite a la Administración pública para tasar el precio de venta o alquiler:

- reserva del 20% de la superficie de suelo incluida en el SUP y reserva del 25% de la capacidad de alojamiento para uso residencial (y turístico) de suelo que, clasificado como urbanizable en la entrada en vigor del PTI, esté incluido en sectores, polígonos o unidades de actuación o ejecución que en aquel momento no tuviesen plan parcial aprobado inicialmente.
- reserva del 35% de la superficie de suelo incluida en el SUP y reserva del 40% de la capacidad de alojamiento para uso residencial (y turístico) de suelo que, se clasifica como urbanizable a partir de la entrada en vigor del PTI.

3. De acuerdo con la Ley 4/2008, se reservará como mínimo el 30% de la edificabilidad de uso residencial para viviendas sujetas a un régimen de protección oficial.

4. Cualquier otra norma relativa al cumplimiento de vivienda protegida (artículo 27 de estas Normas) será de aplicación.

Artículo 250. SUP1: Caminos de Santa María

1. DESCRIPCIÓN

Sector de uso predominantemente residencial. Su delimitación es la del plano normativo. El plan parcial podrá variar los lindes con las parcelas que el Plan incorpora al suelo urbano y que forman la subzona 7.5, s'Alqueria Cremada, en ajuste de detalle para así regularizar errores materiales en la lectura de la base catastral.

2. SUPERFICIE: 14,42Ha

3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 516 viviendas

4. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,348 m² techo / m² suelo (Techo edificable máximo: 50.100 m² techo).

5. PARÁMETROS CON CARÁCTER ORIENTATIVO

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%	VIVIENDAS	TECHO (m ² t)
Viario	V	40.994	28,42	-	-
Áreas de aparcamiento	aA	2.884	2,00	-	-
Equipamientos	Eq. Ed	6.192	4,29	-	-
	Eq. Es/ Eq. Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A/ Eq.alt	6.192	4,29	-	-
Espacios Libres	Jp-Pl	17.857	12,38	-	-
TOTAL SISTEMAS		74.119	51,39	-	-
Zona	5	11.433	7,93	48	6.720
Zona	6	33.362	23,13	454	40.860
Zona	8	25.306	17,55	14	2.520
TOTAL ZONAS		70.101	48,61		50.100



TOTAL SECTOR		144.220	100,00	516	50.100

6. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

6.1 DOTACIONES

- Área de aparcamiento mínima (suelo de cesión): 2% de la superficie total del sector.
- Superficie de suelo mínimo adscrito a sistemas: 51,40% del total del sector.
- El sistema viario que figura en el plano normativo, determinado mediante ejes y anchos de calle, tiene carácter preferente según lo dispuesto en el artículo 86 de estas normas y es computable a efectos de reservas del sector así como es obligatoria la consolidación de los caminos existentes indicados en el plano normativo, que deben mantenerse con la nueva ordenación.
- La posición de los equipamientos de cesión pública y gratuita de nueva creación y la de la plaza central del barrio en el cuadrante poniente son normativos (obligatorios). La superficie de espacios libres y áreas de aparcamiento y la vialidad local y de acceso será, como mínimo, la necesaria de acuerdo con los estándares de la normativa urbanística vigente.
- Las condiciones de edificación y ordenación de los equipamientos se regularán según el artículo 96.

6.2 ZONAS

- Son aplicables los parámetros de edificación aislada y las normas específicas que el plan parcial determine a partir de las siguientes tipologías zonales, que son las admitidas:
- Casas unifamiliares en hilera (zona 5):
 - Se admiten todas sus variantes.
 - Las normas particulares del plan parcial establecerán las reglas de transitoriedad oportunas.
 - Ocuparán, como mínimo, el 15% del suelo de aprovechamiento del sector.
- Edificios plurifamiliares, aislados y en parcelas (zona 6):
- Ocuparán, como mínimo, el 35% del suelo de aprovechamiento del sector.
- Se definirá el uso comercial o terciario en planta baja, extendido, como mínimo, al 35% del techo en planta baja.
- Son los indicados en el plano normativo.
- El conocimiento detallado y las circunstancias concretas de estos establecimientos puede producir variaciones que, en ningún caso, pueden disminuir la proporción de la presencia de esta tipología en el conjunto del sector.
- Se podrán añadir eventualmente otras zonas que tengan las características de esta clave tipo-morfológica.
- Recintos con patrones de establecimiento rústicos (zona 8):
- Son aplicables las normas vinculantes establecidas con respecto a las reservas para viviendas sujetas a régimen de protección, según las determinaciones dispuestas en el artículo 249.

6.3 El desarrollo de este sector contará con las estrategias de planificación dirigidas a la prevención de riesgo de inundaciones, de acuerdo con la delimitación del Plan especial de riesgos de inundaciones (INUNBAL).

6.4. El Plan parcial indicará los bienes de patrimonio histórico existentes y, en su caso, las medidas de protección.

7. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación.
- Sector a desarrollar en varios polígonos de actuación.
- Previsión de desarrollo: primer cuatrienio.

Artículo 251. SUP 2: Santa Magdalena

1. DESCRIPCIÓN

Sector de uso predominantemente residencial. Su delimitación es la del plano normativo.

2. SUPERFICIE: 8,75 Ha.

3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 289 viviendas

4. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,343 m² techo / m² suelo (Techo edificable máximo: 30.066 m² techo).

5. PARÁMETROS CON CARÁCTER ORIENTATIVO

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%	VIVIENDAS	TECHO (m ² t)
Viario	V	23.841	27,22	-	-
Áreas de aparcamiento	aA	3.503	4,00	-	-
Equipamientos	Eq. Ed	6.000	6,85	-	-
	Eq. Es/ Eq. Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A/ Eq.alt	7.682	8,77	-	-
Espacios Libres	Jp-Pl	8.758	10,00	-	-
TOTAL SISTEMAS		49.784	56,84	-	-
Zona	4	3.611	4,12	3	903
Zona	5	10.230	11,68	52	7.280
Zona	6	21.156	24,16	233	20.970
Zona	8	1.577	1,80	1	180
Zona	9	1.222	1,40	-	733
TOTAL ZONAS		37.796	43,16		30.066
TOTAL SECTOR		87.580	100,00	289	30.066

6. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

6.1 DOTACIONES

- El sistema viario que figura en el plano normativo, determinado mediante ejes y anchos de calle, tiene carácter preferente según lo que dispone el artículo 86 de estas Normas y es computable a efectos de reservas del sector así como es obligatoria la consolidación de los caminos existentes indicados en los planos normativos, que deben mantenerse con la nueva ordenación.
- La posición de los equipamientos de cesión pública y gratuita de nueva creación y la de los espacios libres y áreas de aparcamiento es indicativa. La superficie de espacios libres y áreas de aparcamiento y la vialidad local y de acceso será, como mínimo, la necesaria de acuerdo con los estándares de la normativa urbanística vigente. El sector debe permitir una mejor accesibilidad de peatones desde la ciudad a los equipamientos educativos existentes.
- Área de aparcamiento mínima (suelo de cesión): 4% de la superficie del sector.
- Suelo mínimo adscrito a sistemas: 57% del total del sector.
- Las condiciones de edificación y ordenación de equipamientos se regularán según el artículo 96.

6.2 ZONAS

- Son aplicables los parámetros de edificación aislada y las normas específicas que el plan parcial ordene en las siguientes tipologías zonales, que son las admitidas:
- Casas unifamiliares aisladas en parcelas (zona 4) y casas unifamiliares en hilera (zona 5):
 - Se admiten todas sus variantes.
 - Las normas particulares del plan parcial establecerán las reglas de transitoriedad oportunas.
 - Número mínimo de viviendas en tipologías unifamiliares (4 y 5): 55 viviendas.
- Edificios plurifamiliares, aislados y en parcelas (zona 6):
- El PP regulará el peso de los usos comerciales y otros compatibles que deberán ocupar, como mínimo, el 25% del techo en p. baja.
- Recintos con patrones de establecimiento rústicos (zona 8)
 - Se indican en el plano normativo.
 - El conocimiento detallado y las circunstancias concretas de estos establecimientos puede producir variaciones que, en ningún caso, pueden disminuir la proporción de la presencia de esta tipología en el conjunto del sector.
 - Se podrán añadir otras zonas que tengan las características de esta clave tipomorfológica.
- Naves y grandes establecimientos para actividad no residencial (zona 9)
- Sólo se admitirán tipos de usos compatibles con el carácter residencial general.
- Ocuparán entre el 1 % y el 1,50 % del total del suelo del sector.
- Son de aplicación las normas vinculantes establecidas con respecto a las reservas para viviendas sujetas a régimen de protección, según las determinaciones dispuestas en el artículo 249.

6.3 El desarrollo de este sector deberá tener en cuenta las estrategias de planificación dirigidas a la prevención de riesgos de inundaciones de acuerdo con la delimitación del Plan especial de riesgos de inundaciones (INUNBAL).



6.4 El Plan parcial deberá indicar los bienes de patrimonio histórico existentes y, en su caso, las medidas de protección.

7. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación
- Sector a desarrollar en varios polígonos de actuación
- Previsión de desarrollo: primer cuatrienio

Artículo 252. SUP 4: Área industrial POIMA V Fase

1. DESCRIPCIÓN

Se corresponde a los terrenos de la V fase, como continuación del proceso de extensión por continuidad de las áreas de actividad económica, donde la reserva viaria que prevé el Plan define una condición básica del sistema viario interior de este sector.

2. SUPERFICIE: 42,41 Ha.

3. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,85 m² techo / m² suelo.

4. PARÁMETROS CON CARÁCTER ORIENTATIVO

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
Viario (sistema general)	V	127.248	30,00
Áreas de aparcamiento	aA		
Equipamientos + servicios técnicos	Eq. Es/ Eq. Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A/ Eq.alt+ ST	46.657	11,00
Espacios libres	Jp-Pl	89.073	21,00
TOTAL SISTEMAS		262.979	62,00
Zona	9	161.180	38,00
TOTAL ZONAS		161.180	38,00
TOTAL SECTOR		424.159	100,00

5. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

- El sector integra diferentes yacimientos arqueológicos así como muchos elementos etnológicos del Catálogo de patrimonio histórico municipal de acuerdo con el plano normativo de la serie 10, que se deberán tener en cuenta en la ordenación del sector.
- El sistema viario interior (indicado en el plano normativo), a partir de la conexión con la reserva viaria, tiene el carácter de propuesta orientativa; en consecuencia, sus condiciones técnicas, estarán sujetas a la obtención del informe favorable de la Administración competente como sistema viario estructural en el esquema general del Plan.
- Este sistema viario interior, computable a efectos de reservas del sector, tendrá vocación de viario estructural, y se adaptará a las condiciones topográficas y paisajísticas y de preexistencias patrimoniales antes citadas. La ficha correspondiente identifica la posición de las piezas del catálogo del Patrimonio histórico municipal con sus códigos .
- El resto de la vialidad interior podrá organizarse en función de variables locales y condiciones geométricas y funcionales de las actividades que, en su día, sean las impulsoras de la actuación. El sistema viario existente (av. Europa) y su enlace con la carretera Me-14 desde la Me-1 al aeropuerto deberán quedar excluidos de la ejecución del sector.
- Las zonas principales estarán indicadas en los parámetros generales y comunes que han sido definidos en el texto normativo:
 - Naves y grandes establecimientos para actividad no residencial (9): deberán definirse los subtipos adecuados y su agrupación
- Las condiciones de edificación y ordenación de los equipamientos se regularán según el artículo 96.
- La tramitación del PP precisará del informe preceptivo de la Comisión de Emergencias de las Islas Baleares, según lo que establece el art. 18 de la Ley 3/2006, de 30 de marzo, de gestión de emergencias de las Islas Baleares.

6. USOS

- Los usos predominantes son el industrial y el uso de almacén.
- Los usos complementarios admisibles se fijarán en el planeamiento derivado correspondiente, sujetos al análisis de coyuntura de la

situación de la actividad productiva.

- Prohibido el uso residencial.
- En cualquier caso, para definir los usos de las parcelas deberán tenerse en cuenta las instalaciones existentes cercanas afectadas por la normativa SEVESO.

7. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación
- Sector que se puede desarrollar en varios polígonos de actuación
- Previsión de desarrollo: segundo cuatrienio

Artículo 253. SUP 5: Área de actividades logísticas

1. DESCRIPCIÓN

Comprende los terrenos localizados como continuación del sistema portuario definido a través del PUEP, destinados a desarrollar el proceso de extensión de áreas de actividad económica vinculadas directamente a la actividad portuaria, entre las que se incluye una nueva estación marítima.

Este sector tiene como límite el vial de conexión de la carretera de la Mola (Me-3) con la base naval, sistema viario que debe permitir dar acceso a este sector y, al mismo tiempo, en previsión del desarrollo del PERI 6: Instalaciones militares e isla d'en Pinto.

2. SUPERFICIE: 4,1 Ha.

3. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,85 m² techo / m² suelo.

4. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

- Se respetarán al máximo las condiciones topográficas y paisajísticas y de preexistencias patrimoniales.
- La vialidad interior podrá organizarse en función de variables locales y condiciones geométricas y funcionales de las actividades que en su día, sean las impulsoras de la actuación.
- El desarrollo de este sector deberá tener en cuenta las estrategias de planificación dirigida a la prevención de riesgo de inundaciones de acuerdo con la delimitación del Plan especial de riesgos de inundaciones (INUNBAL).
- Las condiciones de edificación y ordenación de los equipamientos se regularán según el artículo 96.
- El sistema de equipamiento y el sistema de espacios libres que se desarrolle en el sector tendrán la consideración de sistema general.

5. USOS

- Los usos predominantes son el industrial y el uso de almacén, así como los que de forma coordinada con la Autoridad Portuaria deban promoverse para mejorar las actividades relacionadas con el puerto.
- Prohibido el uso residencial.

6. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación
- Sector que se puede desarrollar en varios polígonos de actuación
- Previsión de desarrollo: primer cuatrienio

Artículo 254. SUP 6: Sant Climent

1. DESCRIPCIÓN

Sector de crecimiento natural del núcleo de Sant Climent, en continuidad con las calles existentes. Se propone la definición de un ámbito proporcionado con la dinámica local.

2. SUPERFICIE: 4,20 Ha.

3. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,282 m² techo / m² suelo (Techo edificable máximo: 11.880 m² techo).

4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 84 viviendas.

5. PARÁMETROS BÁSICOS CON CARÁCTER ORIENTATIVO:

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%	VIVIENDAS	TECHO (m ² t)
Viario + áreas aparcamiento	V + aA	7.326	17,43	-	-
Equipamientos	Eq. Ed	5.000	11,90	-	-
	Eq. Es/ Eq. Cm/ Eq.S+Ss/ Eq.C+C+A	1.136	2,70	-	-
Espacios libres	Jp-Pl	4.590	10,92	-	-
TOTAL SISTEMAS		18.052	42,95		-
Zona	5	18.817	44,77	81	11.340
Zona	8	5.165	12,29	3	540
TOTAL ZONAS		23.982	57,05		11.880
TOTAL SECTOR		42.034	100,00	84	11.880

6. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- Les tipologías responden a la evolución de los tipos tradicionales (zona 5 y zona 8). El Plan parcial desarrollará las normas de edificación, parcelación y usos, de acuerdo con lo que se detalla con carácter general, en cada una de las zonas, con las adaptaciones que sean pertinentes para la actualización inevitable.
- Son aplicables las normas vinculantes establecidas con respecto a reservas para viviendas sujetas a régimen de protección, según las determinaciones dispuestas en el artículo 249.
- El desarrollo de este sector deberá tener en cuenta las estrategias de planificación dirigidas a la prevención de riesgos de incendios forestales de acuerdo con la delimitación del Plan especial de riesgos de incendios forestales (INFOBAL).
- Las condiciones de edificación y ordenación de los equipamientos se regularán según el artículo 96.

7 CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación
- Sector que se puede desarrollar en varios polígonos de actuación
- Previsión de desarrollo: segundo cuadrinio

Artículo 255. SUP 7: Canutells**1. DESCRIPCIÓN**

El Plan incorpora y define de nuevo el sector de suelo urbanizable UP4 Canutells del Plan anterior, adaptando la ordenación al PTI. El sector SUP 7 Canutells delimitado en las determinaciones gráficas del Plan, se corresponde con el Área de Reconversión Territorial prevista en el PTI, sujeta a operación de reordenación.

2. SUPERFICIE: 25,20 Ha.

3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 149 viviendas.

4. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA PRIVADA O LUCRATIVA: 0,174 m² techo / m² suelo.

5. PARÁMETROS BÁSICOS CON CARÁCTER ORIENTATIVO:

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
Espacios libres (sistema general)	PU-Jp	112.291	44,45
Otros sistemas		28.235	11,17
TOTAL SISTEMAS		140.526	55,62
Zona	4	105.799	41,88
Equipamientos privados	Eq. alt	6.300	2,49



TOTAL ZONAS		112.099	43,37
TOTAL UNIDAD		252.625	100,00

6. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

6.1 El desarrollo del Plan parcial deberá considerar admisible el despliegue de las tipologías de zona 4, de acuerdo con las determinaciones del artículo 170.2 de estas Normas.

6.2 El Plan parcial deberá prever, como mínimo, los siguientes puntos de conexión al sistema viario indicados en los planos normativos del suelo urbanizable:

- A, conexión con el suelo urbano de la urbanización des Canutells
- B, conexión con un camino rural existente
- C, conexión con el vial de conexión umbilical del suelo urbano de Ses Tanques

6.3 El Plan parcial deberá prever, como mínimo, los puntos de conexión (1 y 2) al sistema de espacios libres públicos, indicados en los planos normativos del suelo urbanizable.

6.4 El sector integra dos necrópolis talayóticas, FON-01 y FON-02, así como un yacimiento paleontológico. El futuro instrumento de desarrollo deberá contar con la afectación sobre estos bienes del patrimonio y sus medidas correctoras.

6.5 El desarrollo de este sector deberá tener en cuenta las estrategias de planificación dirigidas a la prevención de riesgos de incendios forestales de acuerdo con la delimitación del Plan especial para los riesgos de incendios forestales (INFOBAL).

6.6 Las condiciones de edificación y ordenación de los equipamientos se regularán según el artículo 96.

6.7 El desarrollo del sector tendrá que tener en cuenta lo que disponen los artículos 24, 25 y 27 de la Ley de Costas para las servitudes de protección y tránsito y el artículo 30 para la zona de influencia.

7. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: compensación
- Sector que se puede desarrollar en varios polígonos de actuación
- Previsión de desarrollo: primer cuatrienio

TÍTULO SEXTO. MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO

Artículo 256. Condiciones de protección ambiental

1. Para todas las actuaciones que puedan comportar un impacto ambiental negativo o riesgos ambientales o perjuicios análogos, y siempre que lo determine la legislación sectorial vigente, deberán redactarse los documentos ambientales necesarios que pida la legislación sectorial.

2. Para la redacción de planes, programas y proyectos derivados de este PGOU, se cumplirá la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluación de impacto ambiental y evaluación ambiental estratégica en las Islas Baleares, relativa a los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. También se tendrán en cuenta las condiciones del acuerdo de conformidad a la memoria ambiental, adoptadas por la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares, adoptado en sesión de 17 de marzo de 2011.

3. Las actuaciones urbanísticas tendrán que justificar aquellas determinaciones de ordenación sustantiva, que tienen por objeto:

- La adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima y de los ecosistemas locales.
- La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos (agua y energía). Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos (uso de energías alternativas, tecnologías de gestión) y pasivos (introducción de elementos arquitectónicos de control ambiental, por ejemplo), con el objetivo de reducir el consumo innecesario del recurso.
- La consideración de las calidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización considerando su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.
- La imposición de medidas preventivas, de manera que no se produzcan impactos medioambientales por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, contaminación lumínica, emisión de gases nocivos, humos o partículas, por sus vertidos líquidos o sólidos, o por un consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.

Artículo 257. Regulación de emisiones a la atmósfera

1. Todas las actividades con focos emisores de humos y gases están obligadas a limitar los niveles de emisión a los límites admisibles fijados

por la normativa vigente.

2. Para contaminantes que no tengan fijado legalmente el límite de emisión regirán los niveles que se determinen, permitan llevar a cabo las medidas de autocontrol que se en su caso, en la licencia para el ejercicio de la actividad. Estas actividades están igualmente obligadas, si cabe, a instalar los sensores automáticos necesarios que indiquen en dicha licencia.

Artículo 258. Regulación de ruidos y vibraciones

1. Además de lo que determine la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, la Ordenanza municipal para la protección de la atmosfera contra la contaminación por ruido y vibraciones, el Plan determina que:

- En suelo urbano, se establecerán las medidas necesarias para reducir los niveles de ruido ambiente o de contaminación acústica, al objeto de favorecer la ventilación natural de las viviendas.
- En suelo rústico, queda prohibida toda actividad que a 100 m de distancia de la fuente emisora comporte un nivel sonoro de 45 db (A) en horario nocturno (22 h-7 h). En el caso de carreteras que tengan una intensidad media diaria igual o superior a 25.000 vehículos, este valor podrá incrementarse en 5 db (A).
- Las infraestructuras viarias del territorio, cuando pasen por suelo rústico, podrán incorporar medidas para evitar la contaminación acústica, como pantallas acústicas y pavimentos sonorreductores.
- En el desarrollo de planeamiento derivado debe preverse la información y las propuestas contenidas en los planes acústicos municipales. Mientras no se hayan elaborado estos planes, los nuevos desarrollos deberán adaptarse a los mapas de ruido, de acuerdo con los estudios acústicos y planes elaborados de conformidad con el art. 28.2 de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, estableciendo medidas adecuadas de aislamiento acústico en edificios y de disminución del impacto sonoro en la urbanización, y cumpliendo la normativa sectorial vigente.

2. Los ruidos y vibraciones causados por el sistema aeroportuario se regulan por lo dispuesto en el artículo 115 de estas Normas.

Artículo 259. Regulación de la protección del medio nocturno

Cualquier actuación que prevea sistemas de alumbrado público deberá cumplir con lo establecido por la Ley 3/2005, de 20 de abril, de protección del medio nocturno de las Islas Baleares.

Artículo 260. Regulación del suministro de agua potable

1. SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS

1. En materia de suministros de agua potable, las actuaciones del municipio deben dirigirse a la consecución de los siguientes objetivos:

- Localizar nuevas captaciones.
- Reestructurar las captaciones que, por la concentración de pozos en un área limitada, presenten una alteración brusca del nivel freático que suponga su desaprovechamiento.
- Localizar y construir nuevos depósitos reguladores.
- Trazar nuevas conducciones a partir de las nuevas infraestructuras de captación y regulación.
- Mejorar y modernizar las redes de distribución, para evitar pérdidas de agua.
- Realizar un censo de extracciones y controlar su volumen total.
- La construcción de depósitos subterráneos comunes en polígonos industriales y nuevas plazas públicas, para la utilización del agua pluvial en el mantenimiento de espacios libres públicos.

2. El desarrollo de nuevos sectores de uso predominante residencial o industrial requerirá que garantice la disponibilidad de agua suficiente ante el órgano competente (Dirección General de Recursos Hídricos).

2. PROTECCIÓN DE LOS POZOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

1. De acuerdo con el artículo 67 del Plan hidrológico de las Islas Baleares (PHIB), mientras no se establezca la delimitación definitiva de perímetros de protección de todos los pozos de provisión de agua potable del término municipal y en las materias que son competencia de la Administración Hidráulica, son aplicables las siguientes directrices provisionales, dibujadas en los planos normativos:

- La zona de restricciones absolutas: se fija de manera provisional en un radio de 10 metros entorno al pozo y debe clausurarse mediante un recinto cerrado. Se prohíbe cualquier uso y actividad, salvo los relacionados con el mantenimiento y la operación de captaciones. El titular y, si es el caso, el concesionario de la explotación velarán por el mantenimiento del cercado y observarán las normas de control sanitario establecidas en la vigente reglamentación técnico-sanitaria.

- La zona de restricciones máximas: se establece de manera provisional en un radio de 250 metro entorno al pozo. Se prohíbe



cualquier uso y actividad, salvo las relacionadas a continuación:

- a) obras relacionadas con mejoras, ampliación o sustitución de la fuente de abastecimiento.
- b) obras relacionadas con el control hidrogeológico de la fuente de abastecimiento.
- c) almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales.
- d) pozos y sondeos.
- e) excavaciones.
- f) sondeos geotécnicos.

Estas actividades podrán autorizarse siempre que se demuestre que no producen efectos ambientales nocivos sobre el dominio público hidráulico. Para la autorización es preceptivo un informe favorable de la Administración hidráulica.

- La zona de restricciones moderadas se establece de manera provisional en un radio de 1 km entorno al pozo. Dentro del área delimitada bajo esta designación se prohíbe, de manera expresa, la inyección de residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo y almacenar, transportar y tratar productos radioactivos. Los usos y actividades que se enumeran a continuación necesitan, para que el organismo competente los autorice, 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, industrias farmacéuticas y radioactivas, industrias alimentarias y mataderos.
- e) actividades recreativas: acampada, zonas de baños.

2. De acuerdo con el artículo 66 del PHIB, con carácter general y sin perjuicio de lo que dispone el artículo 92 de la Ley de aguas, en el ámbito del perímetro de protección se prohíbe:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, derribos o sustancias, con independencia de la naturaleza de éstas y del lugar donde se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de aguas o una degradación del entorno que las rodea
- c) Llevar a cabo acciones sobre el medio físico o el biológico ligado al agua que constituyan o puedan constituir una degradación de ésta.

3. De acuerdo con el artículo 92 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de aguas y con el artículo 245 del Reglamento del dominio público hidráulico (Real decreto 849/1986, de 11 de abril), RDPH, cualquier actividad susceptible de contaminar o degradar el dominio público hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales requiere la autorización administrativa.

4. Con el fin de asegurar una protección eficaz del medio receptor (acuífero) con respecto a la contaminación que puedan producir los vertidos, se prohíbe la presencia de las sustancias incluidas en la lista I del anexo al título III del RDPH. Con respecto a las sustancias de la lista II de este anexo y al resto de los parámetros hidroquímicos, se deben respetar los límites máximos que fija la tabla 1 de parámetros característicos que se incorpora en el anexo al título IV del RDPH, y no se pueden autorizar los vertidos que los superen.

Artículo 261. Regulación de aguas residuales

- 1. El vertido de aguas residuales se rige por la normativa vigente (Plan hidrológico de las Islas Baleares).
- 2. Queda prohibido verter aguas residuales o cualquier otro residuo a los lechos de los cursos de agua naturales (ríos y torrentes, o rieras) o artificiales (canales, riegos, desagües) sin un tratamiento adecuado.



3. Los nuevos proyectos de urbanización incorporarán un sistema de recogida de aguas separativo.
4. Para realizar el vertido de aguas residuales a la red de alcantarillado deberá disponerse de, si resultase necesario, un sistema de pretratamiento y depuración en origen, que permitirá alcanzar los parámetros de vertido a la red de alcantarillado (vectores de contaminación y caudales) que resulten de las normas de gestión de la estación depuradora correspondiente y estén fijados por el órgano correspondiente, por ordenanza municipal o por el organismo a cargo de esta gestión.
5. Para la reutilización de aguas depuradas será necesaria la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente. La autoridad competente aprobará los sistemas de depuración o tratamientos previos a la descarga a los afluentes en los niveles permitidos por la legislación vigente.
6. Todas las actividades ubicadas en el municipio deben tener resuelto el sistema de vertido de aguas residuales, a fin de no contaminar el medio.
7. Las actividades que pretendan ubicarse entorno a rieras y verter a su lecho aguas residuales potencialmente susceptibles de alterar la capacidad biogénica del medio –autorizadas por la Administración competente y que no sean contrarias al modelo del territorio fijado por el Plan – deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o fisicoquímicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola y forestal.
8. Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica de contaminar aguas profundas o superficiales, el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar su absorción por el terreno, así como su vertido a las rieras sin proceso de depuración.
9. En ningún caso se permite la evacuación de aguas residuales mediante pozo absorbente (pozo negro), tanto en suelo rústico como en urbano. En núcleos urbanos establecidos y sin red de alcantarillado se tendrá que prever un programa de dotación en un plazo máximo de 6 años.
10. Las viviendas unifamiliares aisladas localizadas en terrenos rústicos sin posibilidad de conexión a red de alcantarillado deberán disponer de fosa séptica homologada, estanque y dimensionada en función de los habitantes. Si se prevé la existencia de núcleos rurales, deberá potenciarse la creación de comunidades de vecinos. Éstas deberán encargarse de la gestión de aguas residuales mediante mini-depuradoras homologadas y del abastecimiento de agua potable.
11. Las fosas dispondrán de filtros o rejillas fáciles de limpiar y constarán, como mínimo, de tres cámaras (anaerobia, aerobia y depósito de aguas tratadas), con un rendimiento mínimo de aproximadamente el ochenta por ciento (80%), para garantizar la no contaminación de los acuíferos.
12. Los depósitos de aguas residuales se dispondrán, como mínimo, a 10 m de depósitos de agua potable y piscinas y a 5 m de los lindes; en caso de terrenos con pendientes, se localizarán en el nivel más bajo.
13. Las fosas o minidepuradoras deberán estar adecuadamente gestionadas, y una empresa autorizada deberá gestionar el lodo. En ningún caso se permite verter el afluente líquido directamente al terreno, ni mediante un pozo absorbente.
14. No será necesario el informe de la Administración hidráulica para la eliminación del afluente líquido siempre que se cumpla alguna de las condiciones siguientes:
 - Que el afluente líquido esté gestionado por un gestor autorizado.
 - Cuando la vivienda se localice en zona de vulnerabilidad baja a la contaminación de acuíferos: en este caso, el afluente podrá verterse al terreno mediante un filtro verde, siempre que se disponga de un área de 100 m² por habitante equivalente.
 - Cuando la vivienda se localice en zona de vulnerabilidad moderada a la contaminación de acuíferos: en este caso, el afluente se podrá abocar al terreno mediante un filtro verde, siempre que se disponga de un área de 200 m² por habitante equivalente.
15. La eliminación del afluente líquido de las fosas sépticas o minidepuradoras precisará del informe de la Administración hidráulica siempre que:
 - La vivienda se localice en el perímetro de restricciones moderadas de un pozo de abastecimiento urbano, o bien
 - La vivienda se localice en una zona de vulnerabilidad alta a la contaminación de acuíferos
16. En los casos en que la fosa séptica se localice en un perímetro de restricciones máximas de un pozo de abastecimiento urbano no se podrá permitir su instalación tal y como especifica el Plan hidrológico de las Islas Baleares en los artículos 65, 66 y 67.

Artículo 262. Regulación de residuos



1. El Plan director de residuos no peligrosos de Menorca (BOIB núm. 109, de 03.08.2006) es de aplicación a los siguientes tipos de residuos:

- Residuos urbanos producidos como consecuencia de las actividades y situaciones siguientes: domiciliarias, comerciales y de servicios; sanitarias y clínicas, hospitales y ambulatorios; limpieza viaria, zonas verdes y recreativas
- Residuos de envases, que son una fracción de los residuos definidos en el apartado anterior y que están incluidos en el Plan director sectorial, sin perjuicio de lo que establece la disposición adicional segunda de esta norma
- Lodos de estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas, siempre que no tengan ningún componente peligroso
- Residuos sanitarios del grupo II
- Animales muertos, restos de origen animal y materiales específicos de riesgo (MER)
- Residuos de construcción y demolición
- Residuos voluminosos
- Plásticos agrícolas

2. Se aplica al resto de residuos, en todo aquello no regulado por el PDS de residuos no peligrosos de Menorca, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, y la normativa europea correspondiente.

3. En cualquier caso, se prohíbe el abandono de cualquier tipo de residuo, su depósito o almacenamiento en lugares no destinados a tal función o sin la correspondiente autorización. Se permite la actividad de vertedero únicamente en el Área de Gestión de Residuos de Milà, de acuerdo con el PDS de residuos no peligrosos de Menorca y sujeto a la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de espacios de relevancia ambiental (LECO).

4. RESIDUOS AGRARIOS Y GANADEROS

- Son los residuos correspondientes al código 02 del Catálogo europeo de residuos, regulado por la Decisión de la Comisión de 3 de mayo de 2000 que substituye la Decisión 94/3/CE.
- Las explotaciones agrícolas y ganaderas deberán cumplir la legislación vigente en relación a la gestión de residuos que genere su actividad.
- Se prohíbe la aplicación de purines, provenientes o no de las explotaciones ganaderas del municipio, en el suelo que no sea de labranza que lo admita como fertilizante, y nunca en áreas agrícolas afectadas por la protección del sistema fluvial, red hídrica, zonas tipificadas como vulnerables y donde las condiciones específicas de usos de esta regulación lo prohíba expresamente.
- No pueden ser base agrícola para vertido de purines bosques ni campos de cereales que resulten de una acción subvencionada de restauración del paisaje agrícola tradicional, con el objetivo de no favorecer la presencia de especies nitrófilas en detrimento de la vegetación rural autóctona.
- Las instalaciones destinadas a la estabulación de animales tendrán el suelo impermeable, destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas. Los residuos líquidos se verterán a un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se vaya a generar. Los residuos sólidos, mientras no se distribuyan como abono para la finca, se almacenarán en lugares con pavimentación impermeable, destinados a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas mientras estén almacenados.
- Queda prohibido el abandono de envases de productos agroquímicos, la limpieza de cubos aplicadores de fertilizantes y fitosanitarios en cursos de agua naturales o artificiales.

Artículo 263. Control del impacto ambiental resultante de obras

1. Tanto los proyectos de urbanización como los proyectos de edificación deberán justificar que:

- No se ocupan provisionalmente, para la realización de obras de urbanización y/o edificación, suelos sujetos a regímenes de protección especial (ANEI, ARIP, AIP, ANIT, APT).
- Contienen previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados.
- Si hubiese tierra vegetal, se recogerá para su uso posterior en espacios libres de la urbanización.
- Se asume la regeneración ambiental de los espacios exteriores a la urbanización y que resultan afectados por la actuación urbanística.

2. Salvo los ámbitos donde la presente normativa en suelo rústico permita construcciones, quedan prohibidas las actividades que comporten la alteración o la erosión del suelo. En caso de que sea necesario realizar movimientos de tierra:

- Deberá garantizarse la formación de un nuevo suelo capaz de mantener los procesos ambientales y ecológicos que le son propios.
- Los trabajos con movimientos de tierra comportarán estudios previos en los que se definan las características del suelo, para que la futura restauración comporte la restitución a la situación inicial. Estos trabajos se someterán al trámite de licencia municipal.
- El movimiento de tierras estará compensado en la misma área de transformación topográfica, sin que pueda haber un balance neto entre extracción y aporte diferente a 0.

3. En cumplimiento del Plan director de residuos no peligrosos de Menorca, los productores de residuos de construcción y demolición están





obligados a lo establecido en el artículo 28, es decir:

1. Presentar un contrato formalizado con un gestor autorizado en el momento de solicitar las licencias de obras de construcción y/o demolición y antes del inicio de las obras.

2. Incorporar al proyecto de ejecución que se presente con la solicitud de la licencia de derribo y/o construcción u otra que genere residuos de construcción y demolición los siguientes contenidos:

- a) Una evaluación del volumen y las características de los residuos que se originan.
- b) La evaluación, en su caso, de los residuos (tierras y desechos no contaminados) que no necesitan ningún tipo de tratamiento y que se puedan destinar directamente a restauración de canteras.
- c) Las medidas previstas de separación en origen o reciclaje in situ durante la fase de ejecución de la obra.
- d) Una valoración económica del coste de la gestión adecuada de los residuos generados.

3. Disponer de una fianza en el Ayuntamiento en el momento de obtener estimados correspondientes a una adecuada gestión de los residuos generados en la obra por medio del certificado del autor del proyecto y/o la valoración efectuada por la Administración. Para tramitar la fianza deben considerarse los siguientes aspectos:

- a) La fianza se puede constituir en cualquiera de las formas siguientes:
 - a. En metálico.
 - b. Mediante aval otorgado por un establecimiento de crédito, de acuerdo con la normativa vigente.
 - c. Mediante aval de una sociedad de garantía recíproca, de acuerdo con la normativa vigente.
- b) La fianza se devuelve tras la concesión del final de obra y de haber justificado la gestión adecuada de los residuos generados presentando el recibido

de entrega de los residuos a las plantas autorizadas.

4. Realizar la separación en origen de la manera siguiente:

- a) Se establece la obligatoriedad de separar las siguientes fracciones de residuos no peligrosos:
 - a. Residuos inertes única y exclusivamente (cerámicos, restos de hormigón, tierras y similares).
 - b. Restos de residuos: Envases de cualquier tipo, restos metálicos, restos de madera, plásticos y similares y otros residuos no peligrosos.
- b) En el plazo máximo de 6 meses desde que entre en vigor esta norma los contenedores tienen que disponer de cierre para evitar vertidos incontrolados.
- c) Quedan exentas de esta medida de separación en origen las obras menores en qué se genera un volumen inferior a 5 m3 de residuos.
- d) La obligación de la separación y el almacenamiento diferenciado de residuos peligrosos del resto debe aplicarse en todas las ocasiones.

5. Responsabilizarse del transporte de los residuos, mediante transportista registrado, hasta las plantas de tratamiento autorizadas.

6. Abonar los costes que origine la gestión de los residuos de construcción y demolición generados

4. También se aplicará en la producción y gestión de residuos de construcción y demolición el Real decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición. Los residuos objeto de esta regulación son los correspondientes al código 17 del Catálogo europeo de residuos, regulado por la Decisión de la Comisión, de 3 de mayo de 2000, que substituye la Decisión 94/3/CE.

Artículo 264. Infraestructuras de tratamiento de residuos



1. El Plan director sectorial de residuos no peligrosos de Menorca y el acuerdo del Consejo de Gobierno de 18 de mayo de 2007 (BOIB núm. 79, de fecha 26.5.2007) ordenan en el término municipal de Mahón las siguientes infraestructuras y las instalaciones para las cuales este Plan realiza las oportunas reservas de suelo en los planos normativos como sistema de tratamiento de residuos no peligrosos (ST.Tr):

- El Área de Gestión de Residuos de Milà, que incluye:

- La actual planta de selección de envases ligeros.
- La actual planta de compostaje de Milà.
- La zona de túneles de fermentación de Milà.
- El vertedero de Milà I.
- El vertedero de Milà II.
- El vertedero de Milà III.
- La planta de tratamiento de residuos de animales muertos, incluidos los materiales específicos de riesgo y residuos sanitarios del grupo II.

- El desecharía.

- La planta de gestión de residuos voluminosos.

2. La localización en el término municipal de Mahón de plantas de tratamiento de residuos de demolición y construcción RCD se atenderá a lo establecido en el artículo 31.3 c) del PDS de residuos no peligrosos de Menorca, es decir, que en la zona de levante de la isla de Menorca se localizaran dos en los municipios de Mahón, Sant Lluís o Es Castell.

3. Todas las ubicaciones de instalaciones y el resto de determinaciones previstas en el plan Director sectorial son vinculantes para los planes urbanísticos, regulados en la legislación vigente en esta materia, pero sobrepasar el interés estrictamente municipal.

4. Las actuaciones relacionadas con las infraestructuras de tratamiento de residuos no peligrosos deberán tramitarse y darán cumplimiento a lo establecido en el Plan director de residuos no peligrosos de Menorca. En particular:

1. Todas las obras, instalaciones y servicios previstos en el Plan Director Sectorial llevan implícita la declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para su materialización.
2. Las obras, instalaciones y actividades previstas en el Plan Director Sectorial no necesitarán solicitar la condición de interés general en ejecución de lo que dispone el artículo 24 de la Ley de Suelo Rústico.
3. Las plantas previstas en el Plan Director Sectorial que no tengan los requisitos técnicos mínimos anexos al mismo, deberán tramitar la declaración de interés general de manera ordinaria.
4. Las obras, instalaciones y actividades, incluidas dentro del servicio público insularizado, que están programadas y detalladas en el Plan Director Sectorial como obras e instalaciones a ejecutar, tendrán la consideración excepcional establecida en el artículo 2.6 a) de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

Artículo 265. Condiciones para la protección de la biodiversidad

1. PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA AUTÓCTONAS Y DE LOS HÁBITATS NATURALES

- Se consideran hábitats que necesitan especial protección aquellos que aparecen en el Catálogo como prioritarios o de especial interés en la Directiva Europea 92/43 y en su modificación de 1997, de protección de hábitats naturales.
- Los ajardinamientos deberán estar constituidos –de forma prioritaria- por especies propias de la vegetación potencial del lugar y –obligatoriamente- por especies de clima mediterráneo no invasoras.
- Las actividades de caza y pesca se regularán de acuerdo con la legislación vigente en la materia.
- Se prohíbe la introducción y liberación de especies animales que no sean propias del medio natural de la zona.
- Las cercas vegetales (estén constituidas por matorrales, bosques en galería o hileras arboladas tipo ciprés o similar) se constituyen como refugios de biodiversidad; por lo tanto, se mantendrá, siempre que sea posible, la vegetación natural que aparece espontáneamente, siempre que no aparezcan especies invasoras.
- En la mejora de las infraestructuras viarias, si es necesario afectar la vegetación, dicha afectación deberá estar justificada. Se priorizará la siega o el desbroce manual en el caso que sea necesario controlar el crecimiento de la vegetación si pudiera afectar a la productividad de los cultivos. Se prohíbe específicamente el uso de productos herbicidas para estas tareas.

2. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO



- Se considera árbol singular, de acuerdo con la Ley 6/1991, de 20 de marzo, de protección de árboles singulares (BOIB núm. 47, de fecha 13.4.1991), los de características físicas extraordinarias, interés científico relevante o que representen valores culturales señalados. Se regulan por esta Ley todos los elementos que figuran en el Catálogo de árboles singulares de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.
- Los planos normativos del Plan recogen las áreas de encinares de acuerdo con el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre (BOIB núm. 149 de fecha 13.12.2001) y las áreas de acebuchal que son el objeto del más alto nivel de protección en suelo rústico. Asimismo, quedan protegidos los árboles que alcancen un diámetro superior a 35 cm para las especies del género *Quercus* (encinares), 15 cm para la *Olea europea* var. *Sylvestris* (acebuchal) y 50 cm para los otros.
- En casos de arbolado de características establecidas en el punto anterior, éstos deberán trasplantarse cuando estén sujetos a alguna intervención que comporte su afectación. Las obras que se deban realizar cerca de algún árbol deberán mantener una distancia de protección superior a 5 m. En caso que estuviese afectado, se tendrá que hacer la reposición por un ejemplar de la misma especie.
- Condiciones de las especies de nueva plantación para el ahorro de recursos:
 - En la elección de especies de árboles de nueva plantación, en su estado maduro éstas deben tener el porte suficiente para que puedan realizar la función de controlador ambiental, y serán árboles de hoja caduca y copa ancha, para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano y permitir el acceso de sol en invierno.
 - Las especies deben adecuarse a las características climáticas, edafológicas y topográficas del ámbito de actuación, con unas necesidades de consumo de agua reducidas y resistencia a la sequedad, con el objeto de permitir la reducción del consumo de agua para riego. Si se reutilizan aguas grises para regar, se debe garantizar su compatibilidad con las características bioquímicas de estas.
 - Se priorizará la plantación de especies caducifolias cerca de las fachadas meridionales de los edificios, de tal manera que permitan la insolación en invierno y protejan del sol en verano.

3. PERMEABILIDAD BIOLÓGICA

Cualquier actuación que suponga una barrera al paso de la fauna y al drenaje del agua, ya esté relacionada con infraestructuras lineales del territorio de nueva construcción, o con los muros de cierre de propiedades, de cultivos o similares, deberá tener en cuenta las medidas correctoras pertinentes para garantizar esta función ecológica.

4. PROTECCIÓN DE ESPECIES AUTÓCTONAS

Además de las condiciones de protección de especies de flora y fauna autóctonas especificadas en las diferentes categorías del suelo rústico, deberá cumplirse con lo siguiente:

- Se prohíben las actividades de mantenimiento y reproducción de especies animales que sean de riesgo para el mantenimiento de la fauna o flora autóctona.
- En el diseño de nuevas zonas verdes, deberá considerarse como prioritario el criterio de mantener en su emplazamiento los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural e integrarlos en el diseño de espacios libres.
- Se asegurará que la vegetación prevista para zonas verdes públicas sea compatible con la vegetación autóctona.
- La elección de especies vegetales de nueva plantación deberá seguir los siguientes criterios:
 - Compatibilidad en términos biológicos con la vegetación natural del área, con el objeto de evitar la invasión de especies nocivas. En las áreas que no estén destinadas a la restauración, no se tratará necesariamente de especies autóctonas, pero no se utilizarán especies con demostrado comportamiento invasor. En este sentido, la detección de especies invasoras en las zonas urbanizables requiere su control o su retirada inmediata para evitar su propagación, y la gestión de los residuos vegetales se hará de manera que no genere nuevas dispersiones.
 - En las áreas que se deben restaurar debe utilizarse siempre especies autóctonas; debe extenderse, en primer lugar, tierra vegetal; debe aplicarse una hidrosiembra o siembra (según el pendiente del terreno); y, en su caso, se harán plantaciones de árboles y/o arbustos.
 - En áreas cercanas a zonas boscosas, y especialmente en municipios con alto riesgo de incendio, deberán utilizarse plantas de baja inflamabilidad.

Artículo 266. Protección del paisaje en suelo rústico

1.- LÍNEAS AÉREAS O ENTERRADAS DE TRANSPORTE EN MATERIA, DE ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES

- Las instalaciones de transporte de materia de energía eléctrica, para minimizar su impacto, deberán cumplir los criterios establecidos en el Plan director sectorial energético de las Islas Baleares, Decreto 96/2005, de 23 de septiembre (BOIB núm. 143 de 27.9.2005).
- En el caso de líneas aéreas de transporte eléctrico de alta tensión, se colocarán protecciones en torres y cables a fin de evitar accidentes con aves, de acuerdo con el Real decreto 1432/2008, de 29 de agosto (BOE núm. 222, de fecha 13.9.2008), por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Deberá cumplirse con lo que establezcan los planes especiales que desarrolle el Plan director sectorial de telecomunicaciones de las



Islas Baleares, aprobado por el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, que, entre otros aspectos, podrá regular el soterramiento de las redes de telecomunicación. En todo caso, y mientras éste no se desarrolle, la autorización de las diferentes infraestructuras necesarias para las telecomunicaciones deberá garantizar el cumplimiento del Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan Director Sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, en especial, el que dispone en los títulos III (régimen general de las infraestructuras de telecomunicaciones) y IV (los regímenes urbanísticos especiales y las infraestructuras de telecomunicaciones), así como su máxima integración en el paisaje.

2.- ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES

- Los materiales y sistemas constructivos aparentes de las nuevas construcciones en suelo rústico deberán ser coherentes con el entorno del lugar donde estén localizadas dichas construcciones y en relación a su ámbito visual.
- En el caso de construcciones de nueva planta vinculadas a actividad agrícola o ganadera no profesional en suelo rústico común, sus características tipológicas deben cumplir el art. 276 de estas Normas.

3.- MUROS DE CIERRE DE FINCAS

- La geometría de los cercados (tanques) deberá mantenerse, y no se permiten movimientos de tierra que las eliminen ni ninguna otra actuación que reduzca la superficie ocupada por la vegetación de los muros. La superficie mínima susceptible del muro de cierre es la catastral.
- Se favorecerán las tareas de restauración de las cercas siguiendo el sistema tradicional.
- Deberá conservarse de manera estricta la totalidad de elementos del paisaje tradicional: paredes secas, cercas de acebuche, infraestructuras tradicionales de drenaje, pozos, aljibes, etc.
- La altura máxima del muro de cierre macizo de las cercas será de 1,40 m y se admitirá sobre su coronación, y hasta una altura máxima de 2,20 metros, la disposición de elementos diáfanos. Cualquier cerca garantizará su ancho y/o altura mínima necesaria para garantizar el paso libre de la fauna (artículo 265.3). Los muros de cierre garantizarán, en todo caso, los derechos de paso existentes, especialmente los caminos tradicionales y los de uso público.
- Sólo se permite cerrar las fincas con muros de piedra seca contruidos según la tipología, la técnica y morfología de cada lugar, resaltando las diferencias de la construcción tradicional especialmente entre sa Tramuntana y es Migjorn.
- Se prohíbe la demolición de muros de piedra seca existentes cuando su estado permita su restauración. En el caso de una demolición necesaria, deberán reconstruirse, manteniendo la analogía de metros lineales de piedra seca por hectárea, definida para cada una de las áreas de suelo rústico.
- Las puertas de las entradas de las fincas deben seguir la tipología característica de las puertas contruidas con módulos de madera, usando como base tipológica las barreras de madera tradicionales de la campaña menorquina. Se permitirán excepciones sólo cuando exista un proyecto que asegure su integración paisajística en el entorno.
- Las cercas se separarán un mínimo de 15 m del eje de rieras y torrentes, o de las servidumbres públicas correspondientes. Quedan excluidas de esta limitación caminos de acceso a fincas.
- Cualquier cierre de finca en suelo rústico que se quiera llevar a cabo requerirá licencia municipal, en las condiciones que especifiquen las ordenanzas municipales.
- Se fomentará que los muros de cierre preexistentes adquieran las medidas oportunas para cumplir lo que dispone este artículo.
- El Ayuntamiento de Mahón podrá promover un Plan Especial que regule la tipología de las cercas (incluidas las paredes secas) para los casos particulares.
- En el caso de los espacios protegidos regulados por PE específicos (planes especiales de ordenación de las ANEI, Plan de ordenación de los recursos naturales del Parque Natural de s'Albufera des Grau, Plan de uso y gestión del Parque Natural de s'Albufera des Grau) prevalecerá lo que especifiquen estos planes. Mientras dichos planes no regulen específicamente los aspectos indicados anteriormente, se aplicará -excepto para la altura máxima del tratamiento macizo, que deberá ser de un metro-, y se admitirá sobre su coronación, y hasta una altura máxima de 2,20 metros, la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante sistemas tradicionales de la zona.
- Los muros de cierre situados en arcenes de caminos rurales del municipio, con el fin de garantizar la visibilidad, deberán tener una altura máxima de 1,20 m.

Artículo 267. Reutilización, restauración y reexplotación de canteras.

1. Las canteras inactivas, de acuerdo con el PDS de canteras de Baleares (aprobado por el Decreto 61/1999, de 28 de mayo, (BOIB 63 ext. de 5/06/99) y el Plan director de canteras de Menorca, aprobado inicialmente en fecha 26 de junio de 2006 (BOIB núm. 98 de fecha 17.7.2006), son:

- A0374-CURNIA I
- ES FORNÀS DE TORELLÓ- EL SERENO
- N0295-ANTONIO Y DIEGO
- N0010-ARCILLAS Y DERIVADOS



- CANTERAS DEL CAMPO DE FÚTBOL-
- A0375-CURNIA 2
- EL PASO
- A0519-LEOPARDO
- A1024-STA CATALINA
- CURNIA NOU
- A0385- TURÓ AMAGAT

2. Las canteras de interés etnológico previstas en el Plan director sectorial de canteras de Menorca son:

- CANTERAS DEL CAMPO DE FÚTBOL
- ES FORNÀS DE TORELLÓ- EL SERENO
- EL PASO

Las canteras de interés etnológico del anexo 3 del PDS de canteras de Menorca tienen una regulación especial según el PDS:

- Podrán adquirir la condición de BIC (Bien de Interés Cultural) de acuerdo con la Ley 12/1998, del patrimonio histórico de las Islas Baleares (art. 6.5, 7 y siguientes)
- La recuperación para uso y disfrute ciudadano del patrimonio que suponen estas canteras se arbitrará de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable.
- Excepcionalmente, el Ayuntamiento de Mahón, en su Catálogo de patrimonio histórico o similar, podrá efectuar la declaración de "canteras activas de interés etnológico", siempre que la autoridad competente en materia de minas declare compatible dicho uso.

3. A los efectos de lo que dispone el PDS de canteras de Baleares, la aprobación inicial del PDS de canteras de Menorca y otras legislaciones aplicables:

- No se permite la reexplotación de canteras que se encuentren en zonas prohibidas, salvo su exclusiva restauración, siempre sujeta al régimen de autorizaciones correspondientes.
- La reutilización de las canteras debe garantizar, en el futuro, el carácter propio del entorno en que se inscribe la actividad, siguiendo los siguientes criterios de promoción de proyectos creativos en canteras en desuso para restaurar y valorar el carácter del paisaje y la biodiversidad, para así añadir beneficios sociales a las comunidades locales.
- Se permitirá la reutilización de canteras para llevar a cabo actividades de tipo artístico, científico, cultural, deportivo o social. Lo dicho anteriormente se entiende sin perjuicio de las autorizaciones, licencias o permisos que sean exigibles de acuerdo con la legislación aplicable, inclusivamente la declaración de interés general, si corresponde.
- En las determinaciones de los planes de restauración minera y las autorizaciones y declaraciones de impactos será necesario abordar medidas precisas para áreas adyacentes que queden afectadas de forma directa o indirecta por la actividad. El objetivo es alcanzar la integración del área afectada en el paisaje circundante.

Artículo 268. Instalaciones de producción de energía a partir de energías renovables

1. Las instalaciones de producción de energías renovables pueden ser de dos tipos:

- Pequeñas infraestructuras: se entiende por "pequeña infraestructura" aquellas instalaciones que no superen los 200 m².
- Grandes instalaciones: se entiende como "gran superficie" de infraestructura de energía renovable las destinadas a la comercialización y/o superiores a 200 m².

2. Se legitima la localización del parque eólico de Milá en terrenos ya alterados por otros servicios (planta de compuesto y vertedero insular) y con accesos y áreas de operaciones adecuados, comprendidos en el ámbito declarado como ANEI Me-8. La potencia instalada será de 3,2 MW, en 4 aerogeneradores de 800 kW cada uno, conectados a la red de 132 kv.

3. Queda prohibida cualquier nueva gran instalación de producción de energía eléctrica a partir de energía eólica fuera del ámbito del Área de Gestión y Residuos de Milà. En la ampliación o creación de nuevas instalaciones deberá presentarse el estudio de repercusiones ambientales exigido por la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de espacios de relevancia ambiental (LECO).

4. Se admite la implantación de instalaciones de aprovechamiento de energía solar, en edificaciones de uso industrial, residencial y hoteleros y turísticos, en general.

5. Las instalaciones eólicas o fotovoltaicas y foto-térmicas así como otras energías renovables dirigidas al autoconsumo, se admiten en todos los ámbitos y para cualquier tipo de actividad, excepto en áreas de alto nivel de protección.

6. La autorización de infraestructuras de energías renovables requerirá el cumplimiento del Plan director sectorial energético de las Islas

Baleares, así como de cualquier disposición legal que en cada caso sea de aplicación y, si es el caso, la tramitación del correspondiente procedimiento de declaración de interés general. Cuando no resulte prohibida su implantación, de acuerdo con el apartado quinto de este artículo, se requerirá un estudio previo de impacto ambiental para la implantación de pequeñas infraestructuras de energías renovables en suelo rústico protegido; y para la implantación de grandes instalaciones de energías renovables se requerirá un estudio previo de impacto ambiental en cualquier clase de suelo rústico.

7. Sin perjuicio de lo especificado en el capítulo V del PDS energético de las Islas Baleares y en el estudio previo de impacto ambiental, se exigirá que los proyectos nuevos y de ampliación de grandes instalaciones de energía renovable tengan en cuenta los siguientes condicionantes:

- El primer objetivo será ligar el aspecto técnico de producción de energía, su tecnología y logística (molinos o turbinas, diseño del recorrido, de las áreas y arquitecturas de servicios, etc.) al proyecto de paisaje.
- Se valorará la morfología del terreno y los valores del paisaje; se aprovechará, donde sea posible, la vialidad existente; se construirán nuevos caminos respetando la topografía natural, los valores ecológicos y el sistema de agua, y se evitará que se produzcan fenómenos erosivos. Los nuevos recorridos de parques de energía alternativa, además, pueden suponer una oportunidad para conectar caminos existentes, integrando de esta manera redes de itinerarios paisajísticos y turísticos. Además de la producción energética, el objetivo es la creación de un paisaje de calidad y el fomento de actividades de turismo sostenible y de educación en los valores medioambientales y paisajísticos.
- Tanto los proyectos nuevos como los de ampliación de parques de energía alternativa estarán condicionados a la redacción de un estudio de impacto y de integración paisajística. Este documento debe tener en cuenta los siguientes parámetros:
- Los aspectos técnicos relacionados con el número de elementos a instalar (por ejemplo, paneles), su altura, distancia relativa entre ellos (que tendrá que ser coherente con las recomendaciones de separación establecidas para la protección de la fauna y su compatibilidad con el uso agrícola).
- Un estudio de las cuencas visuales afectadas y de su grado de visibilidad desde las visuales más frecuentes o relevantes, núcleos y, en particular, desde los itinerarios designados como de interés paisajístico. El proyecto debe incorporar la elaboración de vistas alternativas y panorámicas, generadas por ordenador, de fácil ejecución actualmente, que permiten evaluar los efectos visuales con mayor efectividad que los habituales fotomontajes.
- Es conveniente la realización de simulaciones para tres planos de distancia (corta, media y larga distancia), y desde diferentes posiciones ubicadas sobre núcleos y las principales rutas y puntos de observación del paisaje.
- Los efectos visuales producidos sobre el suelo y la vegetación por la aparición de nuevos caminos, modificaciones topográficas (desmontes, terraplenes, etc.) e instalaciones auxiliares se tratarán de acuerdo con las recomendaciones generales sobre revegetación con especies autóctonas, en densidad, disposición, grado de mezcla y efecto pantalla adecuados.
- Se favorecerá siempre la utilización de accesos, edificaciones e infraestructuras preexistentes para la construcción y funcionamiento de la instalación.
- El diseño de las edificaciones se adaptará a todo aquello que ya se ha expuesto sobre edificaciones en el artículo 266 de estas normas.
- Evaluar las soluciones adoptadas con respecto al ancho máximo permitido de los caminos de acceso, el trazado, movimiento de tierras, materiales, obras de fábrica necesarias, pendiente media y tratamiento superficial.
- Todas las líneas eléctricas, de comunicaciones, telefónicas y cualquier otra que sea necesaria y esté trazada por el interior de la gran instalación, deberán ser subterráneas y se localizarán bajo el trazado de los caminos de acceso a ésta.
- Se recomienda estudiar los efectos sinérgicos y acumulativos que pudiese tener la construcción de otras instalaciones situadas a poca distancia entre sí. El estudio de impacto e integración paisajística de cada instalación, dedicará un apartado a este punto.
- Se prohíbe la actividad cinegética en el interior de grandes instalaciones.
- En todas estas grandes instalaciones, el estudio de impacto e integración paisajística considerará las relaciones entre la superficie ocupada y el patrón de la trama agrícola circundante, que deberán ser concordantes

Artículo 269. Regulación para la circulación de vehículos fuera de la red viaria rodada

1. Se prohíbe la circulación de vehículos motorizados en el lecho de ríos, rieras y torrentes, salvo que integren un vial que los atraviese o que discurra tradicionalmente por un tramo de dichos lechos.
2. Se prohíbe la circulación de vehículos motorizados fuera de la red de caminos rodados, excepto los autorizados o que estén relacionados con la actividad económica o la residencia del lugar de destino.

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 270. Definición y regulación

1. El PGOU clasifica como suelo rústico terrenos cuya función determina que se preserven de procesos de desarrollo urbanístico y que se



protejan los elementos de identidad que los caracterizan. Estos valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o por su función territorial deben ser objeto de protección para impedir la degradación o la pérdida de estos valores.

2. La regulación general del suelo rústico está determinada por la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Islas Baleares, la Ley 6/1999, de directrices de ordenación territorial y sus modificaciones, y el Plan territorial insular de Menorca.

Artículo 271. Usos y actividades

A los efectos de este Plan, las actividades en suelo rústico se regularán según el uso al que se vinculen y el tipo de actuación que comporten.

Con esta finalidad se distinguen tres clases de usos, admitidos, condicionados y prohibidos, para cada una de las actividades definidas en el anexo I, que regula la matriz de usos de este Plan.

1. USOS ADMITIDOS

Los que, con carácter general, pueden efectuarse en suelo rústico, cuya autorización no requiere cautelas especiales, ya que las actuaciones que se vinculan a ellos no alteran las características esenciales de los terrenos o tienen una incidencia que ya ha sido previamente evaluada y corregida.

Se consideran usos admitidos:

- los relacionados con el destino y la naturaleza de las fincas
- los relacionados con la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras públicas previstas en el planeamiento

2. USOS CONDICIONADOS

Los que sólo se podrán efectuar en la forma que el PGOU establece y para los que se definen unos requisitos y unos procedimientos de autorización dirigidos a garantizar que la incidencia de las actividades que se vinculan a estos es admisible o resulta minimizada.

Se consideran usos condicionados los vinculados a actividades declaradas de interés general reguladas por lo que dispone el artículo 26 de la Ley 6/1997 de 8 de julio, del Suelo rústico.

El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de dicha lei.

3. USOS PROHIBIDOS

Aquellos en relación a los cuales no es posible autorizar ninguna actividad, dado que la incidencia de las actuaciones que se vinculan es incompatible con la protección del suelo rústico.

Artículo 272. Estructura de la propiedad del suelo

1. La división o segregación de fincas rústicas debe ajustarse a lo previsto en el artículo 13 de la Ley 6/1997, de suelo rústico de las Islas Baleares, y en el Decreto 147/ 2002, de 13 de diciembre, por el cual se desarrolla la Ley 6/1997, en relación con actividades vinculadas al destino y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo.

2. La finca mínima es la que se ajusta a las unidades mínimas de cultivo indicadas por el Decreto 147/2002:

- Unidad mínima de cultivo en secano: tres hectáreas (3 Ha).
- Unidad mínima de cultivo en regadío: media hectárea (0,5 Ha).

Por parcela de secano se entenderá la que no es de regadío, aunque no se haya cultivado, es decir, que sea improductiva. No obstante, quedan excluidas de tal determinación las parcelas consideradas terreno forestal.

3. A fin de prohibir la realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, se considera que constituyen parcelaciones, además de los supuestos previstos en la legislación anteriormente citada, los siguientes casos:

- a. El fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos cuya delimitación por viales de nueva creación o implantación de servicios comunes, por sus características físicas y vulnera las previsiones del planeamiento.
- b. Las segregaciones o divisiones de fincas cuando éstas se describan en los términos señalados en el apartado anterior o se aluda a servicios no adecuados con la finalidad agrícola de la misma finca.
- c. Cuando no existen las circunstancias del apartado b) y se lleve a cabo la segregación simultánea o sucesiva de terrenos con respecto a



una finca de naturaleza rústica, en condiciones de tamaño y descripción que manifiestamente supongan la supresión o eliminación del uso agrícola de la matriz.

- d. Cuando, sin división o segregación de fincas, se alienen partes indivisibles de una finca determinada, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terreno, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las que la calidad de socio, participación o acción, incorpore tal facultad, siempre que se produzcan respecto a las porciones concretas, de las cuales se transmite el uso exclusivo, las condiciones referidas en los apartados b) y c).
- e. Cuando la división implique la apertura de un camino de acceso nuevo, distinto de los previstos o reconocidos en el Plan, compartido por dos o más parcelas edificables, según las normas de cada zona.

Artículo 273. Condiciones de las edificaciones e instalaciones en suelo rústico

La regulación de las condiciones de edificación diferentes a las relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar aislada y las destinadas a usos agrícolas, pecuarios o forestales deberán adaptarse a las tipologías propias del medio rural en el que se ubiquen, por lo que deberán optar por:

- a. Ajustarse a las condiciones que de acuerdo con lo establecido en el artículo 274 de estas Normas se establecen para actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar.
- b. No ajustarse a dichas condiciones y adoptar otras soluciones que respeten la superficie máxima construible del 3% y el 4% del porcentaje máximo de parcela de ocupación de la edificación. Deberán autorizarse en cada caso y de forma justificada por el órgano competente del Consell Insular de Menorca.

Artículo 274. Actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar

1. Se considera prohibido el uso residencial en vivienda unifamiliar aislada de nueva planta, incluidas las construcciones prefabricadas y/o desmontables, en suelo rústico.

2. Quedan calificados como edificios en régimen especial las construcciones y edificaciones en suelo rústico que resulten de la ordenación urbanística establecida en el Plan en razón del PTI, disconformes con la ordenación aplicable, y estén incluidas en el Catálogo de las edificaciones de régimen especial aprobado con esta finalidad por el Consell Insular o, hasta que no se produzca esta aprobación, cuya inclusión en dicho régimen especial sea objeto de informe previo favorable del Consell Insular, sin que se pueda autorizar en ningún caso su cambio de uso.

3. Las viviendas unifamiliares existentes se sujetarán a las siguientes normas, además, de las específicas particulares de cada zona:

- a. Será necesario que las edificaciones existentes figuren incluidas en el catálogo de las edificaciones en régimen especial aprobado con esta finalidad por el Consell Insular de menorca de acuerdo con lo que se establece en el apartado 2 de este artículo.
- b. La superficie máxima construible no podrá superar el 3% de la superficie de la parcela. Se entenderá, con este fin, como superficie total edificada la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio dentro de los límites definidos por los contornos perimetrales de las fachadas. Los cuerpos salientes (balcones, terrazas, porches, escaleras, pérgolas) que estén cubiertos y en situación de total continuidad volumétrica con el edificio computarán el 100% en la superficie total edificada. No computarán a efectos de este cálculo los subterráneos, las edificaciones para instalaciones de servicios (maquinaria, a.c., contadores, etc.), así como las pérgolas (entendidas como cubiertas de sombra con tratamiento ligero) completamente aisladas con respecto al edificio.
- c. El porcentaje máximo de la parcela que podrá estar ocupada por la edificación y el resto de elementos constructivos tendrá que ser inferior al 4%. Se entenderá, con esta finalidad, como superficie de ocupación de la parcela la superficie comprendida entre los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la edificación, las piscinas y las superficies pavimentadas.
- d. La edificación no podrá superar, desde el nivel de la PB, los 8 metros de altura hasta el coronamiento de la cubierta, equivalente a PB y piso.
- e. El volumen máximo construible en cada edificio no podrá superar los 1.500 m³.
- f. No se permitirán paramentos cerrados que pudiesen ser susceptibles de convertirse en medianeras.
- g. En todos los casos las edificaciones de uso residencial cumplirán las condiciones de habitabilidad prescritas por estas Normas y el resto de disposiciones legales vigentes.
- h. Los materiales y los sistemas constructivos aparentes de las nuevas construcciones en suelo rústico deberán ser coherentes con el entorno del lugar donde estén ubicadas y en relación con su ámbito visual.
- i. Se aplicarán las prescripciones establecidas en las condiciones de protección medioambiental del título VI de estas Normas.

4. En edificios que sean objeto de calificación de edificios de régimen especial se podrán autorizar obras de reforma, rehabilitación y reconstrucción, siempre que no superen los parámetros de la edificación precedente con respecto a la superficie edificable, altura máxima, número de plantas y superficie de ocupación y, además en el caso de reconstrucción, las obras se ajustaran a los límites de posición de la edificación precedente.



5. En los edificios calificados en régimen especial podrán autorizarse obras que supongan aumento de su volumen edificado, siempre que conserven las características tipológicas y constructivas de la edificación, se mejoren sus condiciones higiénicas, se den cumplimiento a las normas relacionadas en el apartado 3 y no contradiga las determinaciones legales vigentes.

La autorización de las obras será precedida por la efectiva demolición, debidamente autorizada y oportunamente acreditada, de un volumen edificado igual o superior al aumentado y correspondiente a otra edificación existente en la misma finca cuya construcción, de acuerdo con la legalidad urbanística aplicable, fuese anterior a la entrada en vigor del PTI; no obstante, no será necesaria la efectiva demolición del volumen edificado, cuando las edificaciones (bouers, païsses, etc.) que se pretenden destinar al aumento de volumen del edificio calificado de régimen especial se encuentran en situación de total continuidad volumétrica. En este caso, estas edificaciones podrán destinar el porcentaje permitido de aumento de volumen a la edificación principal y dejar el resto de edificación en la situación en la que se encontraba antes (que permite obras que no supongan aumento de volumen, ni el uso residencial).

El porcentaje de ampliación permitido se concretiza en cada una de las zonas, pero en ningún caso podrá superar el 30% del volumen de la edificación precedente.

6. La construcción de piscinas se permitirá siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- Cuando en la parcela figuren construcciones o edificaciones calificadas como edificios de régimen especial o incluidos en el Catálogo de edificaciones de régimen especial.
- Sólo se permitirá una piscina por vivienda.
- Su superficie estará incluida en la ocupación máxima de la parcela.
- Cuando no generen desmontes ni terraplenes superiores a 1,50 m.

7. La edificación levantada en un terreno fuera del núcleo urbano no podrá reclamar al Ayuntamiento servicios propios de un núcleo de población, como el alumbrado público, el suministro de agua, alcantarillado, etc.

Artículo 275. Edificaciones destinadas a usos agrícolas, pecuarios o forestales

1. Se considerarán construcciones que guardan relación con el destino o con la naturaleza de la finca las que no estén destinadas a uso de vivienda e integren una explotación agraria, entendida como conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con finalidades de mercado, y que constituya en sí misma una unidad orgánica o una organización económica.

2. Los edificios e instalaciones afectados a la explotación agrícola, ganadera y forestal son los necesarios para desarrollar las actividades relacionadas en el artículo 2.1 del Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares, en relación con las actividades vinculadas al destino y naturaleza de las fincas y con el régimen de unidades mínimas de cultivo.

3. La necesidad de estas edificaciones tendrá que motivarse; se prohíbe su construcción con la finalidad de liberar para usos residenciales volumen de edificaciones preexistentes destinadas a la explotación económica de la finca.

4. Condiciones para edificios e instalaciones existentes:

- Las actividades ganaderas existentes fuera del núcleo urbano y a 500 metros de distancia del suelo urbano residencial o a menos de 1000 metros de distancia de pozos de agua potable podrán realizar cualquier tipo de mejora y reforma de las instalaciones, pero no se autorizará la ampliación de su capacidad para el ganado.
- Las actividades ganaderas existentes situadas a una distancia superior a los 500 metros del suelo urbano residencial, podrán realizar cualquier tipo de ampliación de las mismas, sea en edificabilidad o en ganado. La ampliación deberá respetar la distancia que tienen las instalaciones actuales a la arista del camino, si es inferior a 25 metros.

5. Condiciones para edificios e instalaciones de nueva creación:

- Las instalaciones ganaderas deberán especificar el sistema de tratamiento y de depuración de aguas residuales y su destino final, así como deberán justificar el cumplimiento de todas las otras determinaciones de la legislación sectorial vigente.
- Las actividades ganaderas deben garantizar una instalación adecuada para almacenar purines y heces y, si es el caso, una superficie suficiente de cultivo para su utilización como adobo orgánico, de acuerdo con lo especificado en el art. 262.4 de estas Normas. La situación del foso de purines deberá justificarse a partir de la localización de todos los pozos de suministro de agua potable existentes en un radio de 150 metros.
- Las nuevas construcciones agrícolas se localizarán siempre en terrenos con pendiente inferior al 15% y guardarán una distancia mínima de 10 metros con respecto a los límites de caminos, 25 metros con respecto a torrentes y rieras señaladas en este Plan y un



mínimo de 6 metros con respecto al resto de las particiones de la finca.

- Toda instalación agrícola deberá prever el drenaje de agua, o bien la aprovechará para futuras acequias, dirigiéndola hacia cisternas, depósitos o estanques. En ningún caso se podrá verter agua directamente a caminos o fincas vecinas o pozos muertos.
- En el caso de instalaciones ligeras, los anclajes y cimientos de estas construcciones estarán debidamente reforzados, para evitar daños en caso de vientos o tempestades. La licencia de construcción incluirá el compromiso de realizar su desmontaje en el caso de cese de la actividad. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento lo podrá ejecutar subsidiariamente con cargo al propietario o solicitante de la licencia.
- Los edificios e instalaciones de nueva planta deberán cumplir con los parámetros de ocupación, edificabilidad, volumen y altura que dispone el artículo 274.3 de estas Normas, salvo que, por las características especiales de la actividad de que se trate, el informe preceptivo de la Administración competente exonere de ello, totalmente o parcialmente, en los términos que se establecen reglamentariamente (en cumplimiento al artículo 4.2 del decreto 147/2002).

6. En edificios e instalaciones de nueva planta, así como en ampliaciones, se permitirán otros materiales que no sean los tradicionales, siempre que se demuestre su integración paisajística. Se entenderá como “integración paisajística” el criterio general de definición de las condiciones de asentamiento de volúmenes edificables a los efectos de minimizar su impacto visual y paisajístico, que, como mínimo, contemple: la posición de la edificación y su impacto visual, las condiciones formales y técnicas de la edificación nueva y las condiciones de protección medioambiental del título VI de estas Normas.

Artículo 276. Edificaciones destinadas a la explotación agrícola y ganadera no profesional

1. Las construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad agrícola no profesional en suelo rústico común deben adaptarse a las condiciones siguientes:

- A cada parcela independiente e inscrita registralmente siempre que ésta disponga de una superficie mínima de 14.206m² y ya existiese antes de la aprobación del PTI se aplicará lo dispuesto por el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, de la Consejería de Agricultura y Pesca del Gobierno de las Islas Baleares.
- Se puede edificar tan sólo una caseta de herramientas con una superficie construible máxima de 9m².
- La altura máxima de la edificación permitida es de una planta y 2,0 m. medidas desde la cota natural del terreno.
- No se permite la conexión a la red de suministro eléctrico.
- Las características tipológicas, estéticas y constructivas de estas edificaciones, y de materiales y acabados permitidos, deben ser los siguientes: los paramentos exteriores pueden estar revestidos de pared seca, pintados de blanco o con piedra de marès vista, y la cubierta debe ser inclinada y de teja árabe.

2. Las construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad ganadera no profesional en suelo rústico común deben adaptarse a las condiciones siguientes:

- En cada parcela independiente e inscrita en el Registro siempre que ésta disponga de una superficie mínima de 14.206m² y ya existiese antes de la aprobación del PTI se aplicará lo dispuesto por el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, de la Consejería de Agricultura y Pesca del Gobierno de las Islas Baleares.
- La altura máxima de la edificación permitida es de una planta y 3 m. medidos desde la cota natural del terreno. La medida de construcción será inferior a 20m².
- No se permite la conexión a la red de suministro eléctrico.
- Las características tipológicas, estéticas y constructivas de estas edificaciones deben ser análogas a las instalaciones en el artículo precedente.

Artículo 277. Rótulos publicitarios

En el conjunto del suelo rústico se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, salvo los que indiquen carreteras o localidades, y la señalización de parajes, edificaciones o restos arqueológicos de especial interés.

Artículo 278. Regulación de espacios de la Red Natura 2000

1. La Red Natura 2000 es una red ecológica europea integrada por zonas especiales de conservación (ZEC), lugares de importancia comunitaria (LIC) y zonas de especial protección para aves (ZEPA) que tienen consideración de espacios protegidos, con la denominación de espacio protegido Red Natura 2000, y con el alcance y limitaciones que la comunidad autónoma establezca en su legislación y en los correspondientes instrumentos de planificación.

En el momento de aprobación de este Plan, los espacios protegidos Red Natura 2000 en el término municipal de Mahón son los dibujados en el plano normativo 2.3 Red Natura 2000. La definición del ámbito queda sujeta a futuras modificaciones por parte de los organismos competentes.

2. De acuerdo con la legislación vigente (Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de espacios de relevancia ambiental (LECO), Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de biodiversidad y directivas europeas) en el ámbito territorial de espacios naturales protegidos, la autorización, la licencia o la concesión de usos y actividades corresponde a los órganos competentes en razón de la materia, que deben solicitar con carácter preceptivo, antes de resolver, informe al órgano competente en materia de espacios naturales protegidos.

3. De acuerdo con la legislación vigente (artículo 39 de la LECO), los proyectos y planes que puedan afectar a lugares de la Red Natura 2000 deberán ir acompañados de un estudio de evaluación de las repercusiones ambientales en relación con los objetivos de conservación, que debe incluir las correspondientes medidas correctoras.

CAPÍTULO II. ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 279. Clasificación del suelo rústico

El PGOU de acuerdo con lo previsto por la legislación de ordenación territorial y el PTI, clasifica el suelo rústico en la categoría de común y de especial protección, cuyos usos y actividades quedan regulados por la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico y sus definiciones en el anexo de estas Normas.

Artículo 280. Suelo rústico común

Es el comprendido en las áreas sustraídas al desarrollo urbano y que no se encuentran incluidas en ninguna de las categorías del suelo rústico protegido. Estas áreas están a su vez constituidas por las siguientes categorías, delimitadas en los planos de ordenación del suelo rústico de este Plan:

- ÁREAS DE TRANSICIÓN (AT)
- ÁREAS DE INTERÉS AGRARIO (AIA)
- SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)
- NÚCLEO RURAL (NR)
- HUERTOS DE OCIO (HO)

Artículo 281. Suelo rústico de especial protección

Es el comprendido en las áreas sustraídas al desarrollo urbano para cuya preservación de la fauna y flora y mantenimiento de la biodiversidad, en razón de sus valores excepcionales, se establece un régimen especial de protección distinto del general. Estas áreas están constituidas por las siguientes categorías, delimitadas en los planos de ordenación del suelo rústico de este Plan:

- PARQUE NATURAL DE S'ALBUFERA DE'S GRAU, ISLA D'EN COLOM Y CAP DE FAVÀRITX
- ÁREAS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP)
- ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (ANEI)
- ÁREAS RURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (ARIP)
- ÁREAS NATURALES DE INTERÉS TERRITORIAL (ANIT)
- ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (AIP)
- ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (APR)
- ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)

Artículo 282. Subíndice

La ordenación del suelo rústico se completa con la asignación de un subíndice determinado que define situaciones territoriales que tienen un carácter transversal sobre las diferentes zonas identificadas a partir de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

Artículo 283. Clasificación y disposiciones de las áreas clasificadas con subíndices

1. SUBÍNDICE "A": ZONAS DE INTERÉS CONECTOR

1. Comprende aquellos suelos rústicos que por criterios de conexión ecológica están considerados de especial interés y que requieren una gestión específica con respecto a la conservación y a la potenciación de su carácter de conector entre espacios de valor ecológico a escala incluso supramunicipal.

2. Forman parte de estos espacios los corredores fluviales, una serie de espacios forestales y algunos espacios agrícolas y agroforestales.

3. Se considera de especial protección la vegetación vinculada a las hondonadas y los barrancos.



4. Con carácter general, los usos permitidos son el forestal, el agrícola y las actividades vinculadas a la explotación de la energía hidráulica.
5. Con independencia de lo que se admita en la matriz de usos de cada zona, para las zonas calificadas con este subíndice se prohíben los usos que estropeen la funcionalidad conectora, en concreto aquellos que estropeen la continuidad, calidad, longitud y ancho del hábitat forestal.

Específicamente, se prohíbe:

- la circulación de vehículos motorizados en el lecho de ríos, rieras y torrentes, excepto cuando formen parte de un vial que los atraviese, o que discurra tradicionalmente por un tramo de dichos lechos.
- la apertura de caminos
- las nuevas edificaciones
- las áreas de acampada
- los nuevos aparcamientos

6. Tratamiento del terreno: sólo se permiten los movimientos de tierra que tengan por objeto el reacondicionamiento del mismo o la mejora para su estudio científico o exposición didáctica y para trabajos normales de cultivo.

En paredes de barrancos, torrentes, rieras y zonas adyacentes se permiten movimientos de tierras y obras de defensa destinadas a proteger las laderas de rieras, facilitar la re-naturalización del espacio, conservar el patrimonio arquitectónico y cultural y facilitar el acceso y deleite de este paisaje.

2. SUBÍNDICE "B": ZONAS DE INTERÉS CONECTOR

1. Identifica una zona de valor por su singularidad visual.
2. Con carácter general se permiten usos agrícolas y forestales.
3. Las nuevas edificaciones, la ampliación de edificaciones existentes y las nuevas instalaciones e infraestructuras de cualquier tipo que se permitan según la matriz reguladora de cada zona, incluidas las edificaciones e instalaciones de interés público, requerirán estudios de integración paisajística que justifiquen el mantenimiento de los valores paisajísticos del ámbito.
4. Cualquier edificación o volumen que de acuerdo con esta normativa se deba situar en una zona con subíndice "b" deberá garantizar que su situación, volumetría, altura, muros y muros de cierre, o la instalación de otros elementos, no limite el campo visual para poder contemplar paisajes naturales, ni rompan la armonía o desfiguren la perspectiva.

Se adaptarán a la topografía natural del terreno, se situarán en los lugares menos expuestos visualmente, serán adecuados a su condición aislada y, por lo tanto, se deberá explicitar la previsión y calidad de los accesos y servicios necesarios en función del uso y de la ubicación. Por otro lado, se consideran no edificables los terrenos con un pendiente igual o superior al 20% y se prohíben las construcciones sobre cumbres y cerros del relieve del terreno.

5. Las construcciones que se proyecten contarán con materiales, sistemas constructivos, volumen, tipología aparente, acabados y colores que garanticen una adecuada integración con las condiciones naturales del entorno y a su cromatismo.
6. Las obras que requieran la construcción de desmontes y/o terraplenes deberán asegurar su integración al paisaje.

3. SUBÍNDICE "C": ÁREA PARA USOS DE INTERÉS SOCIAL (IS)

1. Comprende un ámbito entre las áreas próximas a la ciudad sobre las que se ha decidido no generar expectativas de crecimiento urbano, es decir, sobre la base de la continuidad de los tejidos y los usos residenciales.
2. Son suelos rústicos, aquellos que por posición territorial y por sus cualidades físicas, tienen capacidad de admitir el establecimiento de equipamientos de titularidad pública o privada destinados a usos de interés público o social.
3. Podrán contabilizarse usos complementarios en un mismo establecimiento.
4. Las fincas afectadas con esta calificación que no realicen una iniciativa acogida a usos de interés social podrán desarrollar los usos y actividades reglamentadas en la correspondiente zona de suelo rústico de estas Normas.

SECCIÓN SEGUNDA . NORMAS PARTICULARES PARA SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 284. Áreas de Transición (AT)

1. DEFINICIÓN

1. Comprende la franja definida por el Plan territorial insular de Menorca a partir del suelo clasificado como urbano y urbanizable en aplicación de la Ley 6/99, de 3 de abril DOT y indicadas como tales en los planos de ordenación del suelo rústico del Plan.

2. Comprende aquellos suelos destinados a las previsiones del futuro crecimiento urbano y a la armonización de las diferentes clases de suelo.

3. Las Áreas de Transición afectadas por un subíndice determinado son las siguientes:

Subíndice “a”, de interés conector: sector entre Torelló de Sa Costa y Turó Amagat y entre Curnià nou y el Aeropuerto; y en las zonas del sistema de barranco, relacionados con el Barranco de Biniaixa: sector al norte de Son Arrosset y sectores del Pla des Vergers.

2. USOS Y ACTIVIDADES

Los usos y las actividades se regulan según la matriz del anexo I.

Quedan condicionados los usos de las áreas afectadas por el subíndice “a” de interés conector, según lo que establece el artículo 283.

3. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

1. Las actuaciones en las edificaciones destinadas a uso residencial deberán respetar las determinaciones que con carácter general, se regulan en el artículo 274 de estas Normas. Con carácter específico, deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Las zonas destinadas a aparcamientos o áreas de estancia no pueden superar el 5% del área de cultivo, hasta un máximo de 150m².
- El edificio destinado a uso residencial podrá aumentar su volumen en un 30%.

2. Las edificaciones destinadas a la explotación agrícola y ganadera deberán respetar las determinaciones que, con carácter general, se regulan en el artículo 275 de estas Normas. Con carácter específico, deberán cumplir lo siguiente:

- quedan sujetas, en su caso, a evaluación de impacto ambiental

4. SEGREGACIÓN

Se admiten las segregaciones o divisiones de fincas, siempre que se respeten las determinaciones que, con carácter general, se regulan en el artículo 272

5. TRATAMIENTO DEL TERRENO

1. Se permite manipular el relieve del terreno siempre que no se modifique el sistema de escorrentías de la finca con respecto a su entorno y no se modifique la cota natural del terreno en más o menos 0,5 metros.

2. No se permiten aportaciones de tierras.

3. Deberá evitarse, siempre que sea posible, la afectación a las comunidades vegetales características de la zona. En caso de afectación, deberán restituirse en la misma proporción, en un lugar viable para su desarrollo.

4. Se permitirá la modificación del relieve del suelo cuando la intervención tenga como objetivo la restauración de una cantera o de un lugar donde se haya desfigurado la topografía natural, previa autorización por parte del organismo competente. El objetivo deberá ser la restauración del relieve original o la creación de una nueva forma de relieve, adecuada al paisaje de su entorno, a los valores ecológicos que lo rodean y a la nueva vocación del área.

5. No se pueden superar los porcentajes de pendientes predominantes en la zona.

6. CERCAS

Deberá respetar las determinaciones que, con carácter general, se regulan en el artículo 266.3 de estas Normas. Con carácter específico, deberá cumplirse lo siguiente:

- en el caso de una modificación parcial de muros de piedra seca, o por la construcción de nuevos, se podrá modificar el porcentaje de metros de muros de piedra seca/hectárea hasta un 1%

Artículo 285. Áreas de Interés Agrario (AIA)



1. DEFINICIÓN

1. Comprende aquellos suelos que se deben proteger por su valor agrícola, ganadero y paisajístico, señalados como tales en los planos de ordenación del suelo rústico del Plan.
2. El Plan no incluye estos suelos en el proceso de urbanización, para proteger sus valores y evitar procesos de degradación.
3. Las Áreas de Interés Agrícola afectadas por un subíndice determinado son las siguientes:
 - Subíndice "a" de interés conector. Corresponde a la zona de Torelló sa Costa; a un sector entre el aeropuerto y la carretera de Lluçmaçanes; a las zonas del sistema de barranco: zonas adyacentes a Barranc de Ses Penyes y a sus afluentes y a las zonas adyacentes del Barranc de Biniatxa y a sus afluentes.
 - Subíndice "c": área para usos de interés social. Corresponde a una extensa área de suelo próxima a la ciudad, entre Gràcia y Trepucó.

2. USOS Y ACTIVIDADES

1. Los usos y actividades se regulan según la matriz del anexo I.
2. Quedan condicionados los usos de áreas afectadas por el subíndice "a" de interés conector i subíndice "c": área para usos de interés social, según lo que establece el artículo 283.
3. Quedan condicionados:
 - El equipamiento sin construcción se permitirá siempre que no suponga ninguna de las acciones siguientes: el derribo de muros de piedra seca, la tala de árboles, la modificación de la cobertura vegetal, ni en superficie ni en composición, el establecimiento de instalaciones fijas, la compactación del suelo, la extracción de tierras, la generación de residuos y la modificación del régimen hídrico actual, ni cualquier otra actuación que no sea favorable a las condiciones naturales.

3. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

1. Las actuaciones en edificaciones destinadas a uso residencial deberán respetar las determinaciones que con carácter general se regulan en el artículo 274 de estas Normas, y con carácter específico deberán cumplirse los siguientes parámetros:
 - Las zonas destinadas a aparcamientos o áreas de estancia no pueden superar el 5% del área de cultivo, y hasta un máximo de 150m²
 - El edificio destinado a uso residencial podrá aumentar su volumen en un 30%
2. Las edificaciones destinadas a la explotación agrícola y ganadera deberán respetar las determinaciones que con carácter general, se regulan en el artículo 275 de estas Normas. Con carácter específico, deberán cumplir lo siguiente:
 - quedan sujetas, en su caso, a evaluación de impacto ambiental

4. SEGREGACIÓN

Se admiten las segregaciones o divisiones de fincas, siempre que se respeten las determinaciones reguladas, con carácter general, en el artículo 272.

5. TRATAMIENTO DEL TERRENO

1. Se permite manipular el relieve del terreno, siempre que no se modifique el sistema de escorrentías de la finca con respecto a su entorno y no se modifique la cota natural del terreno en más o menos 0,5 metros.
2. No se permiten las aportaciones de tierras.
3. Deberá evitarse, siempre que sea posible, la afectación a las comunidades vegetales características de la zona. En caso de afectación, deberán restituirse en la misma proporción, en un lugar viable para su desarrollo.
4. Se permitirá la modificación del relieve del suelo cuando la intervención tenga como objetivo la restauración de una cantera o de un lugar donde se haya desfigurado la topografía natural, previa autorización por parte del organismo competente. El objetivo será la restauración del relieve original o la creación de un nuevo relieve, adecuado al paisaje de su entorno, a los valores ecológicos que lo rodean y a la nueva vocación del área.



5. No se pueden superar los porcentajes de pendientes predominantes en la zona.

6. CERCAS

Deberán respetar las determinaciones que con carácter general, se regulan en el artículo 266.3 de estas Normas. Con carácter específico, deberá cumplir lo siguiente:

en el caso de una modificación parcial de muros de piedra seca, o por construcción de nuevos, se podrá modificar el porcentaje de metros de muros de piedra seca/hectárea hasta un 1%

Artículo 286. Suelo Rústico de Régimen General (SRG)

1. DEFINICIÓN

1. Comprende aquellos terrenos que no gozan de valores agrícolas o paisajísticos significativos, o bien aquellos necesarios para albergar usos y actividades que deben situarse en suelo rústico, señalados como tales en los planos de ordenación del suelo rústico del Plan.

2. El Plan no incluye estos suelos en el proceso de urbanización, para proteger sus valores y evitar procesos de degradación.

3. Los Suelos Rústicos de Régimen General afectados por un índice determinado son los siguientes:

- Subíndice "a" de interés conector: en el sector entre el aeropuerto y la carretera de Llucmaçanes; en el sector comprendido en la AT entre el Pla dels Vergers y POIMA y en las zonas del sistema de barranco, que se encuentran adyacentes al Barranc de Sespenyes entre Binixiquer y Sant Climent.

- Subíndice "c": área para usos de interés social. Corresponde a una extensa área de suelo próxima a la ciudad, entre Gràcia y Trepucó.

2. USOS Y ACTIVIDADES

1. Los usos y actividades se regulan según la matriz del anexo I.

2. Quedan condicionados los usos de las áreas afectadas por el subíndice "a" de interés conector i subíndice "c": área para usos de interés soci, según lo que establece el artículo 283.

3. Quedan condicionados:

- La ordenación de áreas de acampada tendrá en cuenta lo que sigue:
 - La superficie mínima de unidad de acampada será de 90 m² por unidad
 - Se prohíbe la instalación de bungalows y viviendas móviles
 - Se prohíben áreas de aparcamiento de caravanas o similares
 - Los muros de cierre se efectuarán mediante vegetación adecuada al lugar, de manera que quede oculta la estructura resistente, sin que ésta destaque indebidamente de la fisonomía natural del paisaje
 - Se conectarán a un sistema general de comunicaciones. Esta conexión deberá contar con el diseño y la capacidad adecuada para resolver los accesos rodados
 - Los propietarios deberán responsabilizarse del mantenimiento de los muros de piedra seca y de la preservación en estado óptimo de las condiciones naturales del lugar.
 - Deberá realizarse un estudio de visibilidad, a partir de las carreteras principales y de puntos de interés, para asegurar el mínimo impacto provocado por la zona de acampada
- El equipamiento sin construcción se permitirá siempre que no suponga ninguna de las siguientes acciones: el derribo de muros de piedra seca, la tala de árboles, la modificación de la cobertura vegetal ni en superficie ni en composición, el establecimiento de instalaciones fijas, la compactación del suelo, la extracción de tierras, la generación de residuos y la modificación del régimen hídrico actual, ni cualquier otra acción que no funcione a favor de las condiciones naturales.

3. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

1. Las actuaciones en edificaciones destinadas a uso residencial deberán respetar las determinaciones que, con carácter general, se regulan en el artículo 274 de estas Normas. Con carácter específico, deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Las posibles zonas destinadas a aparcamientos o áreas de estancia no superarán el 5% del área de cultivo, hasta un máximo de 150m2.
- El edificio tradicional podrá aumentar su volumen en un 30%

2. Las edificaciones destinadas a la explotación agrícola y ganadera deberán respetar las determinaciones que con carácter general se regulan

en el artículo 275 de estas Normas. Con carácter específico, deberán cumplir lo siguiente:

- quedan sujetas, en su caso, a evaluación de impacto ambiental

4. SEGREGACIÓN

Se admiten las segregaciones o divisiones de fincas, siempre que se respeten las determinaciones que, con carácter general, se regulan en el artículo 272.

5. TRATAMIENTO DEL TERRENO

1. Se permite manipular el relieve del terreno, siempre que no se modifique el sistema de escurrimientos de la finca con respecto a su entorno y no se modifique la cota natural del terreno en más o menos 0,5 m.

2. No se permiten aportaciones de tierras.

3. Se evitará, siempre que sea posible, la afectación a las comunidades vegetales no agrícolas propias de las comunidades potenciales de la zona. En caso de afectación, se deberán restituirse en la misma proporción, en un lugar viable para su desarrollo.

4. Se permitirá la modificación del relieve del suelo cuando la intervención tenga como objetivo la restauración de una cantera o de un lugar donde se haya desfigurado la topografía natural, previa autorización por parte del organismo competente. El objetivo deberá ser la restauración del relieve original o la creación de una forma nueva de relieve, adecuada al paisaje de su entorno, a los valores ecológicos que lo rodean y a la nueva vocación del área.

6. CERCAS

Deberán respetar las determinaciones que con carácter general, se regulan en el artículo 266.3 de estas Normas.

Artículo 287. Núcleo Rural: Serra Morena (NR)

1. DEFINICIÓN

El suelo rústico en la categoría de núcleo rural de Serra Morena está constituido por los terrenos de suelo rústico común delimitados y calificados como tales en los planos de ordenación del suelo rústico del Plan, cuyas características especiales, con respecto a la implantación del uso residencial, desaconsejan su inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico.

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

- No se admitirá la segregación de parcelas a efectos urbanísticos, pero sí la agrupación para formar otras parcelas edificables.
- Se consideran edificables las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan, dibujadas en el plano de parcelación de fecha 1 de abril de 1971 aprobado por el Ayuntamiento, que tengan una superficie igual o superior a 10.000 m².
- El volumen máximo edificable será de 600 m³.
- La altura reguladora máxima no superará los 7 m. correspondientes a planta baja más una planta piso (PB+1P).
- La tipología de las edificaciones será aislada, guardando una distancia superior a 3 m desde el linde de la parcela. La distancia del eje del camino se adaptará a las edificaciones vecinas y en caso de desigualdad de distancias, se alineará a la más lejana o se separará 6 m del eje del camino.
- Se admite el uso agrícola-ganadero y el residencial unifamiliar condicionado a la disposición de una parcela con una superficie mínima de 10.000 m².
- Las parcelas estarán dotadas de suministro de energía eléctrica en baja tensión, con canalización subterránea.
- El suministro de agua potable y el tratamiento y evacuación de aguas residuales deberán resolverse de acuerdo con los criterios que indica el artículo 261.10 de estas Normas.
- En las parcelas en cuyo interior conste la existencia de encinares, según el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, la edificación se situará en la zona no ocupada por los encinares. Por ello, el proyecto se acompañará de un plano de la vegetación existente, suscrito por un técnico competente, el cual deberá justificar que la ubicación propuesta de la edificación respeta los encinares existentes.
- Se permite la construcción de piscinas. Las distancias mínimas a lindes con vecinos serán de dos metros.

Artículo 288. Núcleo Rural: Camí de Baix (NR)

1. DEFINICIÓN

El suelo rústico en la categoría de núcleo rural de Camí de Baix está constituido por los terrenos de suelo rústico común delimitados y



calificados como tales en los planos de ordenación del suelo rústico del Plan, cuyas características especiales, con respecto a la implantación de uso residencial, desaconsejan su inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico.

La delimitación dibujada en dichos planos se ajusta a la delimitación reconocida por el PTI, adaptándola a las condiciones específicas derivadas de las previsiones sobre el desarrollo urbano del municipio de Mahón.

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

- a. Se reconoce la parcelación existente en fecha 16 de mayo de 2003 (fecha de entrada en vigor del PTI). No se admitirá la segregación de parcelas a efectos urbanísticos ni la agrupación para formar otras parcelas edificables.
- b. Frente mínimo de parcela: 25 m en el camino de referencia de la red principal.
- c. Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m del eje del camino y del resto de lindes.
- d. El volumen máximo edificable será de 800m³.
- e. La altura reguladora máxima no superará los 7 m. correspondientes a planta baja más una planta piso (PB+1P).
- f. Condiciones de uso: residencial unifamiliar.
- g. La tipología de las nuevas construcciones se adaptará a las características de las ya existentes en el asentamiento, respetando: relación y distancia del camino, posición de la edificación, materiales y sistemas constructivos, acabados y elementos externos, como cercas, cuerpos anexos, tratamiento del espacio no edificado.
- h. Las parcelas estarán dotadas de suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- i. El suministro de agua potable está garantizado para todo el núcleo rural mediante la red de agua potable.
- j. La evacuación de aguas residuales está garantizada gracias al sistema de saneamiento público.
- k. No se podrá instalar alumbrado público.
- l. En lo relativo a los muros de cierre de la finca se estará a lo que dispone el artículo 266.3 de estas Normas, salvo los muros existentes de altura superior, que se podrán mantener.
- m. Se permite la construcción de piscinas. Las distancias mínimas a lindes con vecinos serán de dos metros.

Artículo 289. Núcleo Rural: Camí de na Ferranda (NR)

1. DEFINICIÓN

El suelo rústico en la categoría de núcleo rural de Camí de na Ferranda está constituido por los terrenos de suelo rústico común delimitados y calificados como tales en los planos de ordenación del suelo rústico del Plan, cuyas características especiales con respecto a la implantación del uso residencial desaconsejan su inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico.

La delimitación dibujada en dichos planos se ajusta a la delimitación reconocida por el PTI, adaptándola a las condiciones específicas derivadas de las previsiones sobre el desarrollo urbano del municipio de Mahón.

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

- a. Se reconoce la parcelación existente en fecha 16 de mayo de 2003 (fecha de entrada en vigor del PTI). No se admitirá la segregación de parcelas a efectos urbanísticos, ni la agrupación para formar otras parcelas edificables.
- b. Frente mínimo de parcela: 25 m en el camino de referencia de la red principal.
- c. Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m del eje del camino y del resto de lindes.
- d. El volumen máximo edificable será de 800m³.
- e. La altura reguladora máxima no superará los 7 m correspondientes a planta baja más una planta piso (PB+1P).
- f. Condiciones de uso: residencial unifamiliar.
- g. La tipología de las nuevas construcciones se adaptará a las características de las ya existentes en el asentamiento, respetando: relación y distancia del camino, posición de la edificación, materiales y sistemas constructivos, acabados y elementos externos, como cercas, cuerpos anexos, tratamiento del espacio no edificado.
- h. Las parcelas estarán dotadas de suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- i. El suministro de agua potable está garantizado para todo el núcleo rural mediante la red de agua potable.
- j. La evacuación de aguas residuales está garantizada por el sistema de saneamiento público.
- k. No se podrá instalar alumbrado público.
- l. En lo relativo a los muros de cierres de la finca se estará a lo que dispone el artículo 266.3 de estas Normas, salvo los muros existentes de altura superior, que se podrán mantener.
- m. Se permite la construcción de piscinas. Las distancias mínimas a lindes con vecinos serán de dos metros.

Artículo 290. Huerto de Ocio: Talatí de Baix (HO)

1. DEFINICIÓN



El suelo rústico en la categoría de huerto de ocio Talatí de Baix está constituido por los terrenos de suelo rústico común delimitados y calificados como tales en los planos de ordenación del suelo rústico del Plan, parcelaciones cuyo objetivo, desde su origen, ha sido únicamente la creación de huertos destinados al cultivo de esparcimiento, en los que existen pequeñas edificaciones asociadas a la atención de éstos.

El desarrollo de las previsiones de ordenación que se establecen en este artículo se realizará mediante un plan especial de ordenación de huertos de esparcimiento.

La redacción de dicho plan especial sólo puede tener lugar a instancia de los propietarios de los terrenos comprendidos en la delimitación de Hortal d'Oci Talatí de Baix, quienes deben agruparse en organización admitida por la legislación urbanística, a los efectos de gestionar las obras que resulten de la regularización y de las de conservación. La solicitud correspondiente debe acompañarse del plano topográfico de la zona, en que queden reflejados la parcelación existente y todos los elementos construidos.

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

- a) Se admite exclusivamente de uso agrícola, con predominio de huerta, y se prohíbe el uso residencial en todas sus categorías.
- b) En cada parcela sólo se puede edificar una caseta de herramientas, con una superficie máxima construible de 40 m².
- c) La altura máxima de la edificación es de una planta y 2,5 metros, medidos desde la cota natural del terreno.
- d) El volumen máximo construible es de 100 metros cúbicos.
- e) Las características tipológicas, estéticas y constructivas de estas edificaciones y de los materiales y acabados permitidos son: los paramentos exteriores pueden estar revestidos de pared seca, pintados de blanco o con piedra de marès vista, y la cubierta debe ser inclinada y de teja árabe.
- f) Los edificios deben situarse en la parcela teniendo en cuenta la salvaguarda de la condición rústica de los terrenos, las posibilidades de explotación agrícola, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.
- g) El proyecto de edificación debe justificar la situación del edificio en función de la topografía de la parcela, con la finalidad de salvaguardar y respetar las condiciones naturales de la parcela y mantener la mayor parte de la superficie de ésta en su estado natural.
- h) Los muros de cierre de las parcelas, así como los límites con vías de comunicación, deben ser de piedra seca y no pueden superar una altura de 1,4 m.
- i) Las barreras deben ser de madera.
- j) Las vías de comunicación existentes en la actualidad deben conservar la pavimentación blanda con la que cuentan y se prohíbe crear nuevas vías.
- k) La ejecución, conservación y mantenimiento de cualquier servicio común de los huertos, así como las mejoras necesarias que se deban hacer, deber ir a cargo de la comunidad de propietarios.
- l) El plan especial deberá referirse en particular a la delimitación y protección de áreas naturales de especial valor; a la ordenación de caminos y carreteras existentes; y a la organización del suministro de agua para cada finca o unidad rústica.

SECCIÓN TERCERA. NORMAS PARTICULARES PARA SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 291. Parque Natural de s'Albufera des Grau, Illa d'en Colom y Cap Favàritx

- 1. Los terrenos incluidos en la delimitación del Parque Natural que consta en los planos de ordenación del suelo rústico del Plan quedan clasificados como suelo rústico de especial protección, sometido al régimen al servicio de esta protección que establece la normativa en vigor, relativa a dichos espacios.
- 2. A la entrada en vigor de este PGOU, el Parque Natural se regula por lo establecido en el Decreto 50/1995, de 4 de mayo, por el que se

declara el Parque Natural s'Albufera des Grau, Illa d'en Colom y Cap de Favàritx, por el Decreto 51/2003, de 16 de mayo, de ampliación del Parque Natural de s'Albufera des Grau y de declaración de las reservas naturales de las islas des Porros, s'Estany, la Bassa de Morella, es Prat y la isla d'en Colom, por el Plan especial de protección de s'Albufera des Grau –aprobado definitivamente el 18 de noviembre de 1988- por el Plan de ordenación de recursos naturales (PORN) -aprobado definitivamente el 16 de mayo de 2003 (BOIB núm. 89, de fecha 26.6.2003).

3. De acuerdo con el artículo 18 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, las disposiciones del PORN constituyen un límite para los instrumentos de ordenación territorial o física, que no pueden contener determinaciones que las alteren o modifiquen. Los instrumentos actuales de ordenación territorial o física que sean contradictorios con el PORN deben adaptarse a éste. Mientras no se adapten, las determinaciones del PORN prevalecen, en todo caso, sobre los instrumentos existentes.

4. Las disposiciones de este PORN son vinculantes para la elaboración del Plan rector de uso y gestión (PRUG) correspondiente y de los otros instrumentos que se puedan elaborar para el despliegue y la ejecución de sus previsiones.

5. Dentro del ámbito del Parque Natural, la autorización, licencia o concesión de usos y actividades corresponde a los órganos competentes en razón de la materia, los cuales, con carácter preceptivo, y antes de resolver, deben solicitar informe al órgano competente en materia de espacios naturales protegidos, en cumplimiento del artículo 21 de la Ley 5/2005, LECO.

Artículo 292. Áreas de Alto Nivel de Protección (AANP)

1. DEFINICIÓN

1. Los siguientes terrenos, incluidos en las Áreas Naturales de Especial Interés, y con la delimitación que reflejan las determinaciones gráficas de este Plan, quedan sujetos al régimen de alto nivel de protección previsto en la ordenación propia de las ANEI que figura en la matriz correspondiente del anexo I de estas Normas:

- La franja de 100 metros de línea de costa
- Sistemas de dunas
- Islotes
- Zonas húmedas
- Cumbres
- Barrancos
- Acantilados
- Encineras
- Sabinar
- Acebucheros
- Marinas de aladiernas
- Marinas de acebuche y aladierna
- Vegetación sobre roquedo litoral.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se clasifican como suelo rústico de especial protección, en la categoría de Áreas de Alto Nivel de Protección (AANP), de acuerdo con la delimitación que resulta de las determinaciones gráficas, los siguientes terrenos, situados fuera de las Áreas Naturales de Especial Interés:

- La franja de 100 metros de línea de costa
- Sistemas de dunas
- Zonas húmedas
- Barrancos
- Acantilados
- Marinas de acebuche y aladierna

En virtud de la clasificación y categorización indicadas, quedan sujetas al régimen de alto nivel de protección previsto en la ordenación propia de las ANEI que figura en la matriz correspondiente del Anexo I de estas Normas.

La ordenación de estos espacios (AANP fuera de las ANEI), con la finalidad de promover actividades tradicionales y otras que generen los recursos necesarios para la conservación y que sean compatibles con la investigación y la mejora de los recursos naturales, se hará mediante planes especiales de ordenación, con las condiciones que establece el artículo 60.2 del PTI y respetando las reglas que, en relación a la protección del patrimonio paisajístico, se establecen en el artículo 62 del Plan territorial insular de Menorca.

2. USOS Y ACTIVIDADES



1. Los usos y actividades se regulan según la matriz del anexo I. Los terrenos incluidos en la delimitación del Parque Natural de s'Albufera des Grau, Isla d'en Colom y Cap de Favàritx estarán sometidos al régimen previsto en el artículo 291 de estas Normas.

3. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

En las edificaciones existentes solamente se podrán autorizar obras de conservación, restauración y consolidación. Quedan prohibidas las obras de ampliación.

Artículo 293. Área Natural de Especial Interés (ANEI)

1. DEFINICIÓN

1. Comprende terrenos que por sus singulares valores naturales se declaran como Áreas Naturales de Especial Interés por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares y que se incluyen en las determinaciones gráficas de este Plan.

2. Los espacios declarados por la Ley 1/1991 como áreas naturales de especial interés que afectan (parcialmente o en su totalidad) al municipio de Mahón son los siguientes:

- ANEI Me-6: D'Addaia a s'Albufera
- ANEI Me-7: S'Albufera des Grau
- ANEI Me-8: De s'Albufera a la Mola
- ANEI Me-11: De Biniparratx a Llucalari
- ANEI Me-19: Penyes d'Egipte

3. La ordenación de estos espacios, con la finalidad de promover actividades tradicionales y otras que generen los recursos necesarios para la conservación y que sean compatibles con la investigación y la mejora de los recursos naturales, se hará mediante planes especiales de ordenación, con las condiciones que establece el artículo 60.2 del PTI y respetando las reglas que, en relación con la protección del patrimonio paisajístico se establecen en el artículo 62 del Plan territorial insular de Menorca.

4. Las Áreas Naturales de Especial Interés afectadas por un índice determinado son las siguientes:

- Subíndice "b" zonas de valor por su singularidad visual. Corresponde al área de Formet Nou y de Forma Vell; a las áreas expuestas de la Marina de Morell y de la Marina des Banyul, cerca de la Me-7; y en el vertiente de Santa Rosa y Turdonell de Dalt.

2. USOS Y ACTIVIDADES

1. Mientras no se disponga de dichos planes especiales aprobados, los usos y actividades se regulan según la matriz del anexo I. Los terrenos incluidos en la delimitación del Parque Natural de s'Albufera des Grau, Isla d'en Colom y Cap de Favàritx estarán sometidos al régimen previsto en el artículo 291 de estas Normas.

2. Quedan condicionados los usos de las áreas afectadas por el subíndice "b" zonas de valor por su singularidad visual, según lo que establece el artículo 283.

3. Quedan condicionados:

- a. Se permitirán las zonas de acampada en campos abandonados desde hace más de 10 años y con una masa forestal que ocupe un mínimo del 60% de la propiedad.
- b. Donde la matriz lo permita, el equipamiento sin construcción se permitirá siempre que no suponga ninguna de las siguientes acciones: la tala de árboles, la modificación –ni en superficie ni en composición– de la cobertura vegetal, el establecimiento de instalaciones fijas, la compactación del suelo, la extracción de tierras, la generación de residuos y la modificación del régimen hídrico actual, ni cualquier otra acción que no funcione a favor de las condiciones naturales.
- c. Donde la matriz lo permita, en relación con la explotación de recursos primarios:
 - Se admitirá la ganadería extensiva siempre que se justifique para la prevención de incendios para la limpieza de sotobosque (márgenes de vías, márgenes de urbanizaciones, etc.) y debido a tratamientos específicos (limpieza de partes bajas de líneas de alta tensión, etc.), o bien cuando se pueda garantizar que no se dificulta la evolución de los bosques.
 - En terrenos con pendiente superior al 15% se permitirá la actividad agrícola cuando se apliquen soluciones con cercas de menos de 1,5 m de altura, construidas con materiales tradicionales, y siempre que el impacto paisajístico sea moderado.
 - Donde se permita la actividad ganadera extensiva, la limitación de la carga será de un máximo de 1,5 unidades ganaderas/hectárea.
 - En el caso de repoblación forestal, deberá mantenerse los muros de piedra seca.



- a. En todo caso, se admiten los trabajos mínimos exigidos por los programas de prevención de incendios forestales. Se prohíben las talas y el desarraigo de árboles y arbustos con finalidades comerciales, salvo en los supuestos que permite la legislación vigente.
- b. Cualquier actividad que se autorice deberá evitar la afectación de las comunidades vegetales no agrícolas propias de las comunidades potenciales de la zona. En caso de afectación, se deberán restituir en la misma proporción, en un lugar viable para su desarrollo y en la misma zona.
- c. Con respecto a las conducciones y tendidos vinculados a grandes instalaciones, se podrá exceptuar la obligación de seguir vías de transporte siempre que se acredite la existencia de dificultades técnicas que imposibiliten o desaconsejen el aprovechamiento de trazados ya existentes.

3. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

Las actuaciones en edificaciones destinadas a uso residencial deberán respetar las determinaciones que con carácter general, se regulan en el artículo 274 de estas Normas, y con carácter específico, deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Las zonas destinadas a aparcamientos o áreas de estancia no pueden superar el 5% del área de cultivo, hasta un máximo de 150 m².
- Las edificaciones con uso residencial y que no estén catalogadas, podrán aumentar su volumen en un 30%.
- Las casas de posesión, "de lloc" o de payés, de acuerdo con lo que establezca el Plan Especial, podrán ser objeto de pequeñas obras de ampliación para hacerlas habitables según las necesidades de vida moderna, siempre y cuando la nueva edificación se integre en la existente y no dañe los valores arquitectónicos catalogados.
- Las actuaciones que supongan un incremento de la volumetría de la edificación no podrán sobrepasar la altura reguladora de 7 m.
- Todas estas determinaciones se fijan sin perjuicio de lo que pueda establecer el Plan Especial del ANEI.

4. SEGREGACIÓN

Se admiten segregaciones o divisiones de fincas, siempre que se respeten las determinaciones que, con carácter general, se regulan en el artículo 272.

5. TRATAMIENTO DEL TERRENO

Se permite alterar el relieve del terreno para mejorar la eficiencia agrícola, siempre que no se modifique el sistema de escorrentías de la finca con respecto su entorno y no se modifique la cota natural del terreno en más o menos 1 metro y en pendientes menores de un 15%.

Se permite la modificación del relieve del suelo cuando la intervención tenga como objetivo la restauración de una cantera o de un lugar donde se haya desfigurado la topografía natural, previa autorización por parte del organismo competente. El objetivo tendrá que ser la restauración del relieve original o la creación de una nueva forma de relieve, adecuada con el paisaje de su entorno, con los valores ecológicos que lo rodean y con la nueva vocación del área.

6. CERCAS

Se regulan por las disposiciones generales aplicables al suelo rústico de este Plan.

Artículo 294. Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP)

1. DEFINICIÓN

1. Son aquellos espacios transformados mayoritariamente por actividades tradicionales y que, por sus especiales valores paisajísticos, se declaran como tales por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de áreas de especial protección de las Islas Baleares, y que se incluyen en las determinaciones gráficas de este Plan.

2. El espacio declarado por la Ley 1/1991 como Área Rural de Interés Paisajístico en el municipio de Mahón es el siguiente:

- Huertos de Sant Joan; esta zona incluye, exclusivamente el área agrícola del Pla des Vergers. Su protección obedece a:

- Valor productivo de las tierras agrícolas
- Valor paisajístico con respecto a la ciudad de Mahón y a sus vías de acceso
- Valor de conjunto basado en el contraste entre el acantilado, el llano agrícola y la proximidad del puerto y la ciudad

3. Las características que definen el Pla des Vergers son:

- la importancia de la canalización del torrente des Gorg y el camino paralelo a éste como elementos estructurantes
- la fragmentación parcelaria
- el gran número de edificaciones





- la tendencia a la intensificación agrícola; creación de invernaderos

4. La ordenación de estos espacios, a fin de promover la conservación y la mejora de los recursos paisajísticos, se hará mediante planes especiales de ordenación con las condiciones que establece el artículo 60.2 del Plan territorial insular de Menorca e incorporando los siguientes estudios:

- Las condiciones de producción agrícola de la zona, sus tendencias y necesidades actuales
- La subdivisión parcelaria y las condiciones de acceso a las explotaciones
- Las edificaciones existentes, de uso residencial y de uso exclusivamente agrícola, así como las
- edificaciones de interés arquitectónico, arqueológico o de especial relevancia en el lugar.

No obstante, deberán respetarse las reglas que, con respecto a la protección del patrimonio paisajístico, se establecen en el artículo 62 del Plan territorial insular de Menorca

2. USOS Y ACTIVIDADES

1. Mientras no se disponga de dicho plan especial aprobado, los usos y actividades se regulan según la matriz del anexo I.

2. Quedan condicionados:

- Se podrá exceptuar la obligación de seguir vías de transportes para las conducciones y tendidos vinculados a grandes instalaciones, siempre que se acredite la existencia de dificultades técnicas que imposibiliten o desaconsejen el aprovechamiento de trazados ya existentes.

3. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

1. Las actuaciones en edificaciones destinadas a uso residencial deberán respetar las determinaciones que, con carácter general, se regulan en el artículo 274 de estas Normas. Con carácter específico, deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Las zonas destinadas a aparcamientos o áreas de estancia no pueden superar el 5% del área de cultivo, hasta un máximo de 150 m².
- El edificio destinado a uso residencial podrá aumentar su volumen en un 30%.
- Las actuaciones que supongan un incremento de la volumetría de la edificación no podrán sobrepasar la altura reguladora de 7 m.

2. No están permitidas las instalaciones nuevas dedicadas al cultivo intensivo hortícola o de flores en invernaderos.

3. Los invernaderos existentes, de un tamaño máximo de 500 m², tendrán carácter provisional y la ocupación no podrá superar, en ningún caso, el 10%.

4. Cualquier modificación de los invernaderos existentes será objeto de un estudio de integración paisajística definido en el artículo 275.6 de estas Normas. No se admitirán invernaderos situados a una distancia inferior a 25m. de barrancos y en pendientes mayores del 6%.

4. SEGREGACIÓN

No se permite la segregación parcelaria.

5. TRATAMIENTO DEL TERRENO

Se permiten modificaciones de la cota natural del terreno hasta 0,5 m. siempre que no se modifique el sistema de escorrentías de la finca con respecto a su entorno.

Artículo 295. Áreas Naturales de Interés Territorial (ANIT)

1. DEFINICIÓN

1. Comprende aquellos terrenos que por razón de la flora y fauna que presentan, han sido clasificados como suelo rústico de especial protección por el PTI, con el objeto de poder asegurar la permanencia de los valores citados, y que se incluyen en las determinaciones gráficas de este Plan.

2. La ordenación de estos espacios, con la finalidad de promover las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para la conservación y sean compatibles con la investigación y la mejora de los recursos naturales se hará mediante planes especiales de ordenación, con las condiciones que establece el artículo 60.2 del PTI y respetando las reglas que, en relación con la protección del patrimonio paisajístico, se establecen en el artículo 62 del Plan territorial insular de Menorca.





3. Las Áreas Naturales de Interés Territorial afectadas por un índice determinado son las siguientes:

Subíndice “b” zonas de valor por su singularidad visual. Corresponde al área de Formet Nou y de Forma Vell y a las áreas expuestas de Costers Vermells y de Sant Bernat y Santa Teresa.

2. USOS Y ACTIVIDADES

1. Los usos y actividades se regulan según la matriz del anexo I.

2. Quedan condicionados los usos de las áreas afectadas por el subíndice “b” zonas de valor por su singularidad visual, según lo que establece el artículo 283.

3. Quedan condicionados:

a. Donde la matriz lo permita, el equipamiento sin construcción se permitirá siempre que no suponga ninguna de las acciones siguientes: la tala de árboles, la modificación –ni en superficie, ni en composición- de la cobertura vegetal, el establecimiento de instalaciones fijas, la compactación del suelo, la extracción de tierras, la generación de residuos y la modificación del régimen hídrico actual, ni cualquier otra acción que no funcione a favor de las condiciones naturales.

b. Donde la matriz lo permita en relación con la explotación de los recursos primarios:

a. Ahí donde se permita la actividad ganadera extensiva, la limitación de la carga será de un máximo de 1,5 unidades ganaderas/hectárea.

3. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

1. Las actuaciones en edificaciones destinadas a uso residencial deberán respetar las determinaciones que, con carácter general, se regulan en el artículo 274 de estas Normas. Con carácter específico, deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Las zonas destinadas a aparcamientos o áreas de estancia no superarán el 6% del área de cultivo, hasta un máximo de 200 m2.
- El edificio destinado a uso residencial podrá aumentar su volumen en un 30%.

4. SEGREGACIÓN

Se admiten las segregaciones o divisiones de fincas, siempre que se respeten las determinaciones que, con carácter general, se regulan en el artículo 272.

5. TRATAMIENTO DEL TERRENO

Se permite alterar el relieve del terreno para mejorar la eficiencia agrícola, siempre que no se modifique el sistema de escorrentías de la finca con respecto a su entorno y no se modifique la cota natural del terreno en más o menos 1 metro y en pendientes menores de un 15%.

Se permite la modificación del relieve del suelo cuando la intervención tenga como objetivo la restauración de una cantera o de un lugar donde se haya desfigurado la topografía natural, previa autorización por parte del organismo competente. El objetivo tendrá que ser la restauración del relieve original o la creación de una nueva forma de relieve, adecuada al paisaje de su entorno, a los valores ecológicos que lo rodean y a la nueva vocación del área.

6. CERCAS

Se regulan por las disposiciones generales aplicables al suelo rústico de este Plan.

Artículo 296. Áreas de Interés Paisajístico (AIP)

1. DEFINICIÓN

Comprende los terrenos donde se conjugan varios elementos naturales y artificiales (usos y edificaciones) propios del territorio menorquín, que juegan un papel importante en la definición del paisaje por su singularidad visual, clasificados como suelo rústico de especial protección por el PTI, con la finalidad de poder mantener el paisaje, y que se incluyen en las determinaciones gráficas de este Plan.

2. USOS Y ACTIVIDADES

1. Los usos y actividades se regulan según la matriz del anexo I.



2. Quedan condicionados:

- Se podrá exceptuar la obligación de seguir vías de transportes para las conducciones y tendidos vinculados a grandes instalaciones, siempre que se acredite la existencia de dificultades técnicas que imposibiliten o desaconsejen el aprovechamiento de trazados ya existentes.

Artículo 297. Áreas de Prevención de Riesgos (APR)

1. DEFINICIÓN

1. En atención a riesgos, principalmente de inundación, incendio y erosión y vulnerabilidad de acuíferos, que se presentan y con el objetivo de asegurar su prevención, se clasifican como suelo rústico de especial protección en la categoría de Área de Prevención de Riesgo, los terrenos que se delimitan, con esta finalidad, en las determinaciones gráficas de este Plan.

2. A los efectos de este Plan, se diferencian las siguientes áreas:

- áreas de prevención de riesgos de incendio
- áreas de prevención de riesgos de inundación
- áreas de prevención de riesgos de erosión
- áreas de prevención de riesgos de contaminación de acuíferos.
- áreas de prevención de riesgos de desprendimientos

3. En la clase y categoría de suelo al que se refiere el número anterior, sólo se pueden autorizar los usos que se recogen en la matriz de usos correspondiente del Anexo I de estas Normas, así como la matriz correspondiente a la categoría de suelo rústico subyacente.

4. Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, en sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, como de inundaciones, incendios forestales, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosiones, e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio.

5. En cumplimiento del art. 18 de la Ley 3/2006, de 30 de marzo, de gestión de emergencias de las IB (BOIB 50, de 06/04/06), el planeamiento derivado de este Plan contará con las medidas de prevención de riesgos y de reducción del impacto de eventuales catástrofes y calamidades, recogidas en el Plan territorial de las Islas Baleares en material de protección civil (PLATERBAL), y estará obligado a respetar la normativa de emergencias. La aprobación de los diferentes planes derivados seguirá lo especificado en el art. 18 de la Ley 3/2006, de 30 de marzo, de gestión de emergencias de las Islas Baleares.

2. RIESGO DE INCENDIO

1. La aprobación, por parte del Ayuntamiento de Mahón, de los instrumentos de desarrollo (UA, PP, PERI, PE) que pretendan la ampliación o nueva creación de asentamientos urbanos en zonas o entornos forestales estará condicionada al hecho de que dichos planes contengan la redacción de un plan de autoprotección con las medidas suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes que se establezcan. Será necesario, asimismo, un informe favorable de la Dirección General de Emergencias. El Ayuntamiento de Mahón verificará el cumplimiento de los planes de autoprotección, cuyos contenidos comprenderán como mínimo, lo establecido en el punto 1.7 del Plan especial de emergencias contra el riesgo de incendios forestales, aprobado por Decreto 41/2005, de 22 de abril (INFOBAL). En zonas edificadas o limítrofes o interiores en áreas forestales, deberán tener en cuenta el documento básico de seguridad en caso de incendio (DB-SI) del CTE de la edificación, el apartado 1.2, en torno a los edificios de la sección SI-5, intervención de bomberos.

2. Con el objetivo de minimizar el riesgo de incendio forestal, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, deberá limpiarse una franja perimetral a la zona confrontante entre la construida y la forestal, de 50 m de ancho, y se procederá a retirar los restos vegetales generados por la tala de árboles, en su caso, en un plazo máximo de 10 días, y todos los restos deberán retirarse en un plazo máximo de 20 días a partir del momento en que se hayan generado.

3. Los planes y programas que estén sujetos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental estratégico, de acuerdo con la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental estratégicas de las Islas Baleares, deberán tener en cuenta las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida en que esto sea posible, compensar cualquier efecto que sea negativo en el medio ambiente, incluyendo el efecto sobre el aumento de riesgo de incendios forestales.

4. Con el objetivo de mejorar la seguridad de las edificaciones que no tengan continuidad con la trama urbana y que estén situadas en el entorno del terreno forestal con respecto a riesgos de incendio, tanto exógeno como endógeno, deberán respetarse las siguientes medidas:

- Previa consulta a la Consejería de Medio Ambiente, si se considera oportuno para evitar el riesgo de incendio, y teniendo en cuenta el impacto sobre la vegetación, en zonas de riesgo alto de incendio, los viales de acceso a los núcleos habitados deberán contar con



una banda de protección de ancho mínimo de 20m a lado y lado del vial.

- Las urbanizaciones de nueva construcción deberán contar con un vial exterior de circunvalación, equipado con hidrantes normalizados, separados 200m. entre sí como máximo. En el exterior de dicho vial se deberá contar con la correspondiente banda perimetral de defensa.
- Todas las chimeneas de las construcciones deberán tener protección contra chispas y, preferentemente, estarán protegidas con una malla metálica de diámetro de luz inferior a 1 cm.
- Se deben conservar, como cortafuegos eficaces, las paredes secas y la red de caminos rurales, así como diseñar y establecer "bandas auxiliares" de dimensiones concordantes con los caminos y con las características de la vegetación circundante.
- Deben mantenerse y restaurarse los pozos para aprovisionamiento existentes en estas áreas de riesgo forestal.
- En zonas ajardinadas o espacios libres en lugares que den a terreno forestal, y en el caso de que se implanten elementos vegetales, se utilizarán especies propias del entorno, que sean poco pirófitas y que mantengan altos niveles de hidratación a lo largo del verano. Se debe evitar la utilización de material inflamable como por ejemplo plásticos.

3. RIESGO DE INUNDACIÓN

1. Las áreas de prevención de riesgo de inundaciones son áreas de terreno plano situadas en los laterales de alguno de los torrentes, zonas húmedas, albufera o lagunas susceptibles, por su cota topográfica y natural del substrato geológico, de riesgo de inundación después de fuertes lluvias.

2. Para la prevención y reducción del riesgo de inundación en las zonas localizadas en las determinaciones gráficas correspondientes, se debe mantener libre de cualquier ocupación el desguace de torrentes y del resto de elementos que concentran la escorrentía superficial; en consecuencia deberán prohibirse o regularse de forma restrictiva los usos de edificación, los productivos y los públicos en las zonas de riesgo identificadas.

3. En las zonas detectadas con riesgo de inundación, según el Plan especial para gestionar el riesgo de inundaciones (INUNBAL), se deben establecer medidas de protección de personas y bienes adecuadas con el fin de paliar los riesgos que comporta la implantación de áreas con población en una zona inundable.

4. Los planificadores o promotores que desarrollen planeamiento derivado en zonas detectadas con riesgo de inundación deben efectuar los correspondientes estudios hidrológicos de inundación y deben incorporar las medidas al respecto en el planeamiento. La interpretación de los riesgos de inundación derivados y la adecuación de las medidas de protección y correctoras que implican estos estudios hidrológicos quedarán pendientes de revisión por parte de la Dirección General de Emergencias y el resto de organismos competentes.

5. Estará sujeto a las siguientes limitaciones:

a) Queda prohibida, de acuerdo con el artículo 78.1 del PHIB, la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que, por su localización o diseño pueda actuar como un dique al curso de las aguas, y puedan provocar el aumento de daños potenciales que acarreen las inundaciones. Quedan excluidos los diques de defensa y el resto de actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

b) El diseño de las infraestructuras lineales, según el tipo de obra de que se trate, deberá incorporar, adecuadamente dimensionados, los pasos de agua necesarios para permitir su circulación, incluso en las mayores crecidas previsibles. Los planes de mantenimiento de dichas infraestructuras incorporarán las tareas de limpieza de estos pasos, que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal diseñado.

c) En ningún caso se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, ni vertidos o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

d) Las obras en zonas de servidumbre para uso público y policía de los canales de los torrentes se realizarán de acuerdo con lo indicado en el artículo 105 de estas Normas.

e) Los proyectos de solicitud de licencia urbanística en suelo urbano, de acuerdo con el artículo 77.5 del PHIB, deberán elaborar los estudios hidráulicos e hidrológicos correspondientes y, en su caso, incorporar los criterios de diseño y localización de las medidas correctoras necesarias para reducir y evitar el riesgo de inundaciones. Además, será necesaria, hasta la delimitación y ordenación de las zonas inundables, según el artículo 77 del PHIB y de acuerdo con el artículo 78, la autorización previa de la Dirección General de Recursos Hídricos.

4. RIESGO DE EROSIÓN

Sin perjuicio de la regulación que se le aplique, por la categoría de suelo subyacente al objeto de reducir los procesos erosivos mediante la intensificación de iniciativas de conservación de suelos y apoyo a la regeneración de la cubierta vegetal natural en zonas de vocación forestal en las áreas de prevención de riesgos de erosión que resultan de las determinaciones gráficas de este Plan, se deben observar las siguientes



reglas:

- Se prohíbe la roturación en terrenos de pendiente fuerte.
- La repoblación forestal debe hacerse con especies autóctonas y con la introducción y difusión de comunidades arbustivas y herbáceas propias de la vegetación insular.

5. RIESGO DE DESPRENDIMIENTO

1. Con independencia de la regulación que se aplique para la calificación del suelo, estarán prohibidos los usos que impliquen permanencia o afluencia continuada de personas.

2. Los proyectos de las edificaciones pendientes de ubicación en estas áreas incluirán un estudio geomorfológico que incluirá medidas para minimizar el riesgo.

6. RIESGO DE CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS

1. Con el objetivo de prevenir el riesgo se deberá prever y, si cabe, corregir el riesgo de contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Consejería de Medio Ambiente, en conformidad con lo establecido por el Real decreto 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de aguas, el Plan hidrológico de las Islas Baleares y los desarrollos que se deriven de dicho Plan hidrológico.

2. En las zonas delimitadas como áreas de riesgo de contaminación de acuíferos en los planos correspondientes se evitará el uso de sustancias contaminantes y vertidos inadecuados, a la vez que se aplicarán las mejoras técnicas disponibles en el mercado para su depuración antes del vertido. Para las viviendas unifamiliares situadas en las zonas descritas, el sistema de evacuación de aguas fecales será individual mediante fosa séptica o depuradora completamente homologada y estanca, de acuerdo con aquello previsto en el artículo 261 de estas Normas.

7. OTROS

Los usos de los terrenos que rodean a las instalaciones afectadas por la Normativa SEVESO, RD 1254/1999, de 16 de julio, por la que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en las que intervengan sustancias peligrosas, podrán quedar afectados por el Plan de emergencia exterior (PEE) del que deben disponer dichas instalaciones, con el objetivo de prevenir y controlar las consecuencias de un accidente grave sobre la población, el medio ambiente y los bienes que pudiesen verse afectados.

Artículo 298. Áreas de Protección Territorial (APT)

1. DEFINICIÓN

1. Comprende áreas próximas a la costa e infraestructuras que ejercen la función de conector biológico para la conexión de espacios protegidos, que se clasifican como suelo rústico de especial protección, en la categoría de Área de Protección Territorial, que es compatible con la simultánea adscripción a cualquiera de las restantes categorías previstas en dicha clase de suelo y que se incluyen en las determinaciones gráficas de este Plan.

2. Las Áreas de Protección Territorial corresponden a:

- Los terrenos comprendidos en la franja de 500 metros medida desde el límite interior de la ribera del mar, excepto en zonas portuarias de titularidad estatal o autonómica, la proyección ortogonal posterior de la zona de servicios de puertos hacia el interior, el suelo urbano y urbanizable existente en el momento de la entrada en vigor de las Directrices de ordenación territorial y sus proyecciones ortogonales posteriores hacia el interior, tal y como se delimita en las determinaciones gráficas de este Plan.
- Los terrenos comprendidos en las franjas definidas por dos líneas longitudinales, paralelas a las aristas de explanación de carreteras, según se establece en el art. 19.1.e.2) de las Directrices de ordenación territorial y se delimitan en las determinaciones gráficas de este Plan:

La distancia de estas será de 18 metros en carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria, y de 8 metros en carreteras de dos carriles de redes locales o rurales, según lo previsto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Islas Baleares, salvo que se trate de travesías.

No obstante, en la carretera Me-1 de la red primaria el PGOU establece una protección de 21 m.

2. USOS Y ACTIVIDADES

Estas áreas se regulan por lo dispuesto en las respectivas legislaciones sectoriales (Carreteras y Costas) y la matriz del anexo I.

CAPÍTULO III. PLANES ESPECIALES EN SUELO RÚSTICO**Artículo 299. Clasificación de los planes especiales en suelo rústico**

Sin perjuicio de los PE de ordenación de las ANEI incluidas en el municipio, el PGOU establece los siguientes ámbitos en suelo rústico a desarrollar mediante un PE:

PE 1 Equipamiento y servicios en la Circunvalación

PE 2 Equipamiento y servicios en la variante de la carretera de Sant Lluís

PE 3 Equipamiento y servicios en Bintaufa Vell

PE 4 Entorno de La Salle

PE 5 Protección del cuadrante de Llucaçanes

PE 6 Illa del Rei

PE 7 La Mola

Artículo 300. Contenido de los planes especiales

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 14 de estas Normas, los PE que se redacten en suelo rústico que, para alcanzar los objetivos establecidos por este Plan posibiliten nuevas edificaciones, deberán incorporar criterios de integración paisajística de los edificios, con el objetivo de justificar que se opta por la alternativa con el menor impacto visual posible; además, también deberán respetarse las reglas que con respecto a la protección del patrimonio paisajístico, se establecen en el artículo 62 del Plan territorial insular de Menorca.

Los Planes Especiales deberán incorporar los bienes del patrimonio histórico existentes en su ámbito, así como las medidas de protección adecuadas o una clasificación del suelo compatible con su protección.

Artículo 301. PE 1: Equipamiento y servicios en la Circunvalación**1. OBJETIVO**

La avenida Màrius Verdaguer puede dar servicio a nuevas funciones urbanas en su margen poniente, desaprovechado actualmente. Este lugar, de topografía accidentada, está marcado por las huellas de una urbanización fallida, anterior a los años de referencia del PGOU 1987. La avenida de Màrius Verdaguer (que aún apunta, radial, a Andrea Doria, no obstante debilitada por la construcción de las rondas) y los viales sinuosos que desmenuzan la vecina Sínia d'es Muret, son los signos más permanentes de aquel intento.

La futura ordenación deberá apoyar al nuevo barrio en construcción en Sínia Morera y el CEIP Mare de Déu del Carme con nuevos equipamientos educativos. En consecuencia, deberá modificarse la posición del área de aparcamiento público, haciéndola más accesible, y además se preverá un acceso al nuevo equipamiento docente.

Deberá tenerse el máximo cuidado respecto al impacto paisajístico del proyecto y cuidado con los bienes del patrimonio histórico que pudieran quedar afectados; así como también deberá facilitarse la continuidad de los pasos de peatones y de los caminos rurales.

El desarrollo de este sector deberá tener en cuenta las estrategias de planificación dirigidas a la prevención del riesgo de inundaciones de acuerdo con la delimitación del Plan especial para la gestión de riesgos de inundaciones (INUNBAL).

2. PARÁMETROS DE CARÁCTER ORIENTATIVO

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
Viarío	V	1.645	12,10
Aparcamiento y estaciones	aA	886	6,50
Equipamiento	Eq. Ed	9.729	71,40
Espacios libres	Jp	1.362	10
TOTAL SISTEMAS		13.622	100
TOTAL UNIDAD		13.622	100

3. CONDICIONES DE GESTIÓN



- Sistema de actuación: obtención de suelo a cargo de los excedentes de aprovechamiento del suelo urbanizable
- Un solo polígono de actuación
- Desarrollo: segundo cuatrienio

Artículo 302. PE 2: Equipamientos y servicios en la variante de la carretera de Sant Lluís

1. OBJETIVO

El nuevo eje viario previsto como reserva (Rv) en dirección a Sant Lluís, entre la Ronda de Mahón (RM) y el límite de término municipal, define el escaparate privilegiado de un futuro conjunto de grandes equipamientos de rango insular (Aeroclub de Menorca, Hipódromo y Centro de Inserción Social), que pasarán a tener fachada dando al nuevo eje.

En este sentido, el objetivo del Plan especial será establecer las reservas necesarias para la ordenación de los recintos y sus accesos.

El desarrollo de este sector deberá tener en cuenta las estrategias de planificación dirigidas a la prevención de riesgos de incendios forestales, de acuerdo con la delimitación del Plan especial para la gestión de riesgos de incendios forestales (INFOBAL).

Teniendo en cuenta que dentro del ámbito existen parcelas con actividad y edificaciones existentes, mientras no se desarrolle y no sea vigente el PE quedarán fuera de ordenación sólo los ámbitos afectados por la reserva viaria.

2. PARÁMETROS ORIENTATIVOS

- Superficie total: 186.151 m²
- Los parámetros se fijarán en el momento de desarrollo de la iniciativa de planeamiento derivado

3. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: expropiación
- Es un solo sector que se puede desarrollar en varios polígonos de actuación
- Previsión de desarrollo: segundo cuatrienio

Artículo 303. PE 3: Equipamiento y servicios en Bintaufa I

1. OBJETIVO

Ámbito de planeamiento que actualiza una previsión anterior, según la cual éste podría ser un lugar de concentración de determinados servicios destinados a usos deportivos, con el objetivo de construir las instalaciones deportivas necesarias para los municipios de Mahón, es Castell y Sant Lluís.

El desarrollo del Plan deberá definir la ordenación de los equipamientos deportivos, los usos, los accesos, aparcamiento y otros edificios complementarios con las actividades deportivos.

El desarrollo de este sector deberá tener en cuenta las estrategias de planificación dirigidas a la prevención de riesgos de incendios forestales, de acuerdo con la delimitación del Plan especial para la gestión de riesgos de incendios forestales (INFOBAL).

2. PARÁMETROS ORIENTATIVOS

- Superficie total: 149.611,75 m²
- Los parámetros se fijarán en el momento de desarrollo de la iniciativa de planeamiento derivado

3. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: expropiación
- Es un solo sector que se puede desarrollar en diversas unidades de ejecución
- Previsión de desarrollo: primer cuatrienio

Artículo 304. PE 4: Entorno de La Salle

1. OBJETIVOS

La reciente incorporación de la Ronda de Mahón (RM) a la carretera de Sant Lluís se completará con una medida puntual de mejora del entorno del colegio La Salle con el objetivo de transformar las avenidas (principalmente la av. Mediterrània) de vías rápidas a avenidas



urbanas.

Se propone un tratamiento integrado desde la carretera de Sant Climent hasta el nuevo nudo de la Ronda de Mahón proponiendo la ordenación de los accesos a la escuela y a los eventuales desarrollos de usos de interés social de proximidad. En este contexto se podrán estudiar las mejoras en la rotonda situada ante el colegio La Salle, si bien es una decisión que sólo podría contemplarse en el momento que hubiese las condiciones de seguridad imprescindibles.

En la rotonda del hospital se estudiarán medidas de pacificación del tráfico, con mecanismos para descongestionar, si fuese posible, una parte de los itinerarios de paso del tráfico que, actualmente, se concentra en la rotonda de La Salle.

El ámbito del PE incorpora todas las parcelas aisladas entre el recinto de La Salle consolidado y el límite de suelo urbano, a fin de que las decisiones de encaje de sistemas sean coherentes y al mismo tiempo intenten causar las mínimas afectaciones posibles.

No obstante, mientras no se desarrolle y no esté vigente el PE, las parcelas con edificaciones de uso residencial existentes en el ámbito quedarán fuera de ordenación.

El nuevo plan no implica la recalificación de los sistemas parcelarios afectados por el ámbito ni mucho menos la continuidad del SUP Caminos de Santa Maria, ni de sus calles.

El desarrollo de este sector deberá tener en cuenta las estrategias de planificación dirigidas a la prevención de riesgo de inundaciones de acuerdo con la delimitación del Plan especial para la gestión de riesgos de inundaciones (INUNBAL).

2. PARÁMETROS ORIENTATIVOS

- Superficie total: 93.488 m²
- Los parámetros se fijarán en el momento de desarrollo de la iniciativa de planeamiento derivado

3. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: expropiación
- Es un solo sector que se puede desarrollar en varios polígonos de actuación
- Previsión de ejecución: primer cuatrienio

Artículo 305. PE 5: De protección del Cuadrante de Llucmaçanes

1. OBJETIVOS

El Plan general, en adaptación al PTI, otorga la categoría de núcleos rurales a los terrenos en suelo rústico constituidos por parcelas con acceso desde los caminos de na Ferranda y de Baix, respectivamente, en los territorios próximos a Llucmaçanes, calificándolos como tales (NR) en las determinaciones gráficas del Plan y estableciendo su regulación en las normas.

El objetivo del plan especial es dar cumplimiento a la necesidad de definición más cuidadosa de los fragmentos territoriales que quedan fuera de otras delimitaciones (la ya citada, la del suelo urbano correspondiente al pueblo de Llucmaçanes y la derivada de las reservas para sistemas generales), ya que es previsible que estos entornos se vean sometidos, en el futuro, a fuertes solicitudes.

Al amparo del artículo 26.2 de estas Normas, en este ámbito, se podrá formular un PE de protección del paisaje, cultivos, bosques, de mejora del medio ambiente rural, o de protección de infraestructuras y vías de comunicación.

Se prevé la posibilidad de desarrollar un único Plan especial, pero, en función de las circunstancias futuras y de criterios de gestión, se puede contemplar su descomposición en varios planes especiales, diacrónicos, que tengan el objetivo común de actuar con los criterios y estrategias establecidos en todo el cuadrante, pero que puedan formularse como PE de protección sectoriales.

Teniendo en cuenta la naturaleza proteccionista del PE, las fincas afectadas en este ámbito de protección, y mientras no se realice el Plan especial de protección, podrán desarrollar los usos y actividades que, para la categoría de suelo rústico correspondiente, determinan estas Normas. En ningún caso los edificios existentes quedan fuera de ordenación, excepto los afectados por sistemas generales.

El desarrollo de este sector deberá tener en cuenta las estrategias de planificación dirigidas a la prevención de riesgos de incendios forestales de acuerdo con la delimitación del Plan especial para la gestión de riesgos de incendios forestales (INFOBAL).

El desarrollo de este sector deberá tener en cuenta las estrategias de planificación dirigidas a la prevención de riesgo de inundaciones de acuerdo con la delimitación del Plan especial para la gestión de riesgos de inundaciones (INUNBAL).



2. PARÁMETROS ORIENTATIVOS

- Superficie total: 1.177.659m²
- Los parámetros se fijarán en el momento del desarrollo de la iniciativa de planeamiento derivado

3. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Iniciativa municipal
- Es un solo sector que se puede desarrollar en varios polígonos de actuación
- Previsión de desarrollo: primer cuatrienio

Artículo 306. PE 6: Illa del Rei

1. OBJETIVOS

El PGOU define en la Illa del Rei del puerto de Mahón, de propiedad pública (Ayuntamiento de Mahón), un ámbito que será objeto de un PE que permita:

- definir los ámbitos mínimos para usos públicos, teniendo en cuenta una hipotética propuesta de concesión del recinto.
- mantener expedido el paso libre que funciona como eje entre los dos espigones a cada de la isla
- mantener el acceso público y libre en toda la franja litoral de la isla

En el sector se integra un bien de interés del patrimonio arquitectónico catalogado, el antiguo hospital militar (ficha T-23/1), así como el edificio construido con posterioridad, situado junto a la basílica paleocristiana, que queda fuera del ámbito del PE y que goza de la categoría de Bien de interés cultural (IDR-01). También se incluye el bien etnológico del muelle de acceso (IDR-E01).

El PE que desarrolle este ámbito cumplirá siguientes condiciones:

- Al estar este ámbito en la categoría de suelo de Alto Nivel de Protección (AANP), queda prohibida la construcción de cualquier edificación y se da total prioridad a la rehabilitación del edificio principal del hospital.
- Por la naturaleza de la situación, el PE tendrá un importante componente de plan de usos en el que habrá que demostrar la viabilidad del proyecto que se proponga respecto de la fábrica arquitectónica, la cual es objeto de interés público de rehabilitación, conservación y puesta en valor, ya que pertenece a la imagen que identifica la ciudad.
- Solo se pueden autorizar usos permanentes culturales, medioambientales, educativos y aquellos usos que no contradigan la legislación urbanística vigente en esta calificación del suelo.
- Deberá de tener en cuenta lo que disponen los artículos 24, 25 y 27 de la Ley de Costas para las servidumbres de protección y tránsito y el artículo 30 para la zona de influencia.

2. PARÁMETROS ORIENTATIVOS

CALIFICACIÓN	CLAVE	SUELO (m ²)	%
Equipamiento genérico	Eq. alt	7.514	45,43
Espacios libres	Jp	9.026	54,57
TOTAL SISTEMAS		16.540	100,00
TOTAL UNIDAD		16.540	100,00

3. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: cooperación
- Sector que debe desarrollarse en un solo polígono de actuación
- Previsión de ejecución: segundo cuatrienio

Artículo 307. PE 7: La Mola

1. OBJETIVOS

La Mola goza de la categoría de Bien de interés cultural (BIC) por mandato de la Ley 16/1985, del patrimonio histórico español, sin delimitación del entorno de protección.

Actualmente, el conjunto de la Mola (la Mola y la batería del clot) se incluye en los siguientes registros de BIC:

Organismos	Código
Ministerio de Cultura	R-I-51-0008558-00000
	R-I-51-0008559-00000
Gobierno de las Islas Baleares	7032-2-2-51-002452-0
	7032-2-2-51-002453-0
Consell Insular de Menorca	7032-51-000968-MOA-A01
	7032-51-000969-MOA-A02

El Plan define un ámbito fuertemente marcado por su valor patrimonial, como se ha dicho anteriormente, objeto de un Plan especial de protección que permite definir las vocaciones y oportunidades funcionales futuras como equipamiento.

Por historia, dimensión y tenencia, su futuro se proyecta en escenarios que sobrepasan las capacidades de decisión locales y el servicio directo y exclusivo en la comunidad de la isla. Pero ello no es inconveniente para que la ciudad de Mahón ejerza su influencia y cooperación en todas las decisiones que, como ésta, tienen una dimensión general, pero también un impacto local.

En atención a esta circunstancia, la legislación urbanística reconoce la necesidad de tramitar las iniciativas en forma de PE, de acuerdo con el principio de colaboración entre administraciones y según los procedimientos comunes. No obstante, de acuerdo con la Ley 12/1998, de patrimonio histórico de las Islas Baleares, y la Ley 16/1985, de patrimonio español, previa a la elaboración del PE será necesario declarar la Mola como conjunto histórico.

Su posterior desarrollo deberá de tener en cuenta aquello que disponen los artículos 24, 25 y 27 de la Ley de Costas para las servitudes de protección y tránsito y el artículo 30 para la zona de influencia.

2. CONDICIONES DE GESTIÓN

- Sistema de actuación: cooperación
- Sector que se puede desarrollar en varios polígonos de actuación
- Previsión de ejecución: segundo cuatrienio

TÍTULO OCTAVO. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 308. Catálogo de protección del patrimonio histórico

1. El Catálogo de protección del patrimonio histórico agrupa en diferentes catálogos los bienes que integran el patrimonio histórico del municipio, según la tipología a la que pertenecen: arquitectónico, arqueológico, etnológico y paleontológico.
2. En cumplimiento de la Ley 12/1998, de patrimonio histórico de las Islas Baleares, la revisión del PGOU incorpora: el Catálogo de patrimonio arqueológico, el Catálogo de patrimonio etnológico y el Catálogo de patrimonio paleontológico. El Catálogo del patrimonio arquitectónico fue aprobado definitivamente en fecha 24 de julio de 1992 y se mantiene vigente. En esta revisión se adjuntan al Anexo IV unas fichas modificadas de este último Catálogo y que se enumeran en el artículo siguiente.

CAPÍTULO II NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 309. Patrimonio arquitectónico

1. Comprende, a los efectos de estas Normas, las edificaciones, conjuntos edificados y agrupaciones de mayor interés histórico y arquitectónico, situados en suelo urbano, urbanizable y suelo rústico, incluidos en el Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico municipal, aprobado definitivamente en fecha 24 de julio de 1992.
2. Como consecuencia de la propuesta de revisión del PGOU y de las determinaciones de estas Normas, a continuación se relacionan las fichas de dicho Catálogo que se ven modificadas puntualmente i que se incorporan en el Anexo IV de estas Normas:

- Ficha M-5/1, Fábrica Jover i Carreras:

Se modifica la protección propuesta en una parte del jardín posterior. El ámbito de protección de dicho edificio será el correspondiente al calificado como sistema de equipamiento (Eq.) en los planos de ordenación del suelo urbano y se le aplicará la protección propuesta en el Catálogo.



- Ficha M-14/2, Casa Sancho, caseta de viña y jardín:

Se modifica el ámbito de la ficha del Catálogo. Queda excluida del ámbito la parte del huerto calificada como sistema viario en los planos de ordenación de la UA 5; el resto de jardín queda sujeto a la protección propuesta en la ficha del Catálogo.

- Ficha M-15/20, Quarter d'Infanteria:

Se modifica la ficha en conformidad con los objetivos de la propuesta del PERI 1: S'Esplanada, del PGOU, estableciendo como protección propuesta la conservación del volumen y las fachadas del edificio y de su entorno frontal inmediato.

- Ficha M-19/5, Casa Sínia d'en Bep Frare:

Se modifica el ámbito de la ficha del Catálogo. Queda excluido del ámbito el tramo final del jardín delantero de la casa, más cercano al equipamiento deportivo; el resto del jardín y la casa quedan sujetos a la protección propuesta en la ficha del Catálogo.

- Ficha M-22/2, Quarter de Santiago:

Del conjunto de edificios militares catalogados quedan excluidos de protección, de una parte, el edificio de cuarteles objeto de demolición en el momento de la ejecución de la urbanización del UA2a-UA2b, y la extensión del edificio de postguerra alineado a J.A. Clavé. Quedan sujetos a protección del Catálogo la primera nave que se construyó en la avenida J.A. Clavé y los edificios en forma de U que conforman el patio posterior. Se mantiene la protección propuesta para estos edificios tal y como preveía el Catálogo.

- Ficha M-25/3, Fábrica Codina:

Se modifica la ficha en los siguientes aspectos:

- el ámbito de protección de dicho edificio será el correspondiente al calificado como sistema de equipamiento (Eq.), y se le aplicará la protección propuesta en el Catálogo
- la nave lateral del edificio principal construida con posterioridad y grafiada en los planos normativos de la UA 7 como zona 2e, queda sujeta a la siguiente protección: se permite un aprovechamiento privativo para uso residencial y equipamiento, condicionado al mantenimiento y rehabilitación de la fachada.

3. En cualquier caso, las obras pendientes de realización en bienes catalogados tendrán que cumplir la normativa prevista en el Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico, así como la Ley 12/1998, del patrimonio histórico de las Islas Baleares.

CAPÍTULO III. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 310. Definición del patrimonio arqueológico

Integran el patrimonio arqueológico, los bienes muebles e inmuebles en los que concurren algunos de los valores previstos en el artículo 1 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, cuyo estudio requiere la aplicación de la metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo; en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo, de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la Humanidad y las muestras eco-arqueológicas extraídas de yacimientos arqueológicos que no hayan sido destruidas una vez analizadas científicamente.

Artículo 311. Regulación

1. Las zonas y elementos de interés arqueológico del municipio de Mahón estarán sometidos a las determinaciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, y, en especial, a las de su título III. Integran el patrimonio arqueológico del término municipal de Mahón, a los efectos de estas Normas, los yacimientos incluidos en el Catálogo de protección arqueológica que se adjunta, como documento anexo, a este Plan.

2. No obstante, en el municipio de Mahón se localizan zonas y/o monumentos declarados Bien de Interés Cultural, cuyo entorno de protección no está delimitado, por lo que el Ayuntamiento promoverá la redacción de los planes especiales de protección o el instrumento urbanístico de protección señalado en el artículo 36 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares.

3. En cualquier caso, los elementos catalogados o los que se puedan descubrir quedan sometidos a las normas de protección que determina el Catálogo.

CAPÍTULO IV. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO



**Artículo 312. Definición del patrimonio etnológico**

Integran el patrimonio etnológico los lugares y los bienes muebles e inmuebles, así como también los conocimientos y las actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional del pueblo en los aspectos materiales, económicos, sociales o espirituales.

Artículo 313. Regulación

1. Las zonas y elementos de interés etnológico del municipio de Mahón estarán sometidos a las determinaciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, y, en especial, a las de su título IV.

2. No obstante, en el municipio de Mahón se localizan zonas y/o monumentos declarados Bien de Interés Cultural, cuyo entorno de protección no está delimitado, por lo que el Ayuntamiento promoverá la redacción de los planes especiales de protección o el instrumento urbanístico de protección indicado en el artículo 36 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares.

3. En cualquier caso, los elementos catalogados o los que se puedan descubrir quedan sometidos en las normas de protección que determina el Catálogo.

CAPÍTULO V. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO**Artículo 314. Definición del patrimonio paleontológico y regulación**

1. Integran el patrimonio paleontológico del término municipal de Mahón todos los yacimientos incluidos en la Carta Paleontológica elaborada por el Servicio de Patrimonio Histórico del Consell Insular de Menorca, incorporada en este Plan como Catálogo de protección del patrimonio paleontológico.

2. Las zonas y elementos de interés paleontológico estarán sometidos a las determinaciones de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Islas Baleares, y, en especial, a las de su título III.

3. En cualquier caso, los elementos catalogados o los que se puedan descubrir quedan sometidos a las normas de protección que determina el Catálogo de patrimonio arqueológico.

DISPOSICIONES ADICIONALES**PRIMERA. La Comisión de Arquitectura de la Ciudad**

El Ayuntamiento podrá crear, mediante el procedimiento administrativo correspondiente, la Comisión de Arquitectura de la Ciudad de Mahón, que tendrá, entre otras funciones que se consideren convenientes, la de dictaminar sobre interpretaciones y casuística singular que se presenten en la aplicación de estas Normas. Sus opiniones tendrán carácter consultivo. Le corresponderá, también, promover la actualización e interpretación de estas Normas.

SEGUNDA. Ordenanzas

La regulación sobre la clasificación y procedimiento de otorgamiento de las licencias y los aspectos de ejecución, seguimiento y finalización de las obras se establece en defecto de las ordenanzas municipales. El Ayuntamiento podrá aprobar ordenanzas que amplíen esta regulación.

TERCERA. Protocolo para proyectos urbanos

En determinadas situaciones se podrá abrir expediente de proyecto urbano: en proyectos de urbanización y de reurbanización, sean de gestión pública o privada, estudios de detalle, proyectos de edificación para la realización de sistemas: de equipamiento, de servicios técnicos, de espacios libres urbanos, portuarios, aeroportuarios, planes parciales y planes especiales y PERI.

Los proyectos adscritos al protocolo de proyectos urbanos tienen las siguientes especificidades:

- en la documentación que se aporte se debe demostrar el tratamiento integral del nuevo uso o del que se propone con respecto al espacio restante o entorno, en particular del conjunto de cuestiones relacionadas con el espacio público
- es obligatorio que la autoría del proyecto y la dirección de la obra estén a cargo de profesionales que acrediten estudios oficiales que incorporen el área de conocimiento “urbanismo” (y la dirección del equipo si se trata de situaciones pluridisciplinares)
- siempre que se trate de la iniciativa pública -y en caso de externalizar el proyecto- se estará sujeto a un previo concurso de ideas (que puede ser sólo de méritos, en los casos de proyectos de menor envergadura)
- la Comisión de Arquitectura de Mahón velará por la mejor interpretación en cada caso.

En ningún caso estos proyectos urbanos pueden modificar las determinaciones fijadas en estas Normas y que se han de desarrollar mediante



el respectivo instrumento de planeamiento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Planeamiento anterior

1. A la entrada en vigor del presente PGOU, los sectores y polígonos que ya estaban delimitados y dotados de instrumentos de planeamiento y/o equidistribución ya aprobados definitivamente no quedan derogados y continúan regulándose por su normativa propia de los instrumentos urbanísticos que a continuación se enumeran:

- Estudio de Detalle de la antigua UA2A-UA2B Quarter de Santiago (AD 29.4.2003, AD 28.7.2005) que regula la zona residencial (clave 7)
- Estudio de detalle del Sector CATISA (AD 25.10.2007) que regula la zona residencial (Clave 3) y el equipamiento Eq. Ed/Eq. Es/Eq. C+C+A/Eq. S+Ss.
- PERI “Sínia des Muret” (AD 1.6.1998, modificación AD 25.9.2006) que tiene por objeto desarrollar la ordenación del Plan.
- PERI “Villa Luisa”(AD 18.2.2008) que regula el ámbito calificado de equipamiento.
- Estudio de Detalle Baixamar (AD 16.5.2002): regula la zona 2 M comprendida entre los números 73-333 del Muelle de Levante.
- Estudio de detalle de la UA 1 “Cronista Riudavets”: regula la zona 5 del sector:
 - Manzana A de la c/ Fornells (AD 13.3.1997)
 - Manzana B de la c/ Fornells, 41-67 (AD 15.6.2000, modificación AD 27.9.2007)
 - Manzana C y D c/ Fornells, 69-87 y 69-103 (AD 29.4.2003, modificación AD 30.1.2006)
 - Manzana E c/ Alcúdia, 4-24 (AD 9.10.1997)
 - Manzana F c/ Alcúdia 3-23 (AD 9.10.1997)
 - Manzana G c/ Valldemosa 4.24 (AD 10.2.1999 modificación AD 16.12.1999)
 - Manzana H c/ Valldemosa 3-23 (AD 25.9.2003)
 - Manzana I (AD 27.4.1995)
- Estudios de detalle del sector UP1a-UP1b Paseo de Ciurcunvalación y Sínia Costabella .
- Paseo de Circunvalación, Febrer Cardona, Ramón y Cajal (AD 13.2.2003).
- Paseo de Circunvalación isleta 2.1, polígono 1, c/ Febrer i Cardona, 1 a 11 (AD 26.9.2002)
- Paseo de Circunvalación, Sínia Costabella EE-1 (AD 20.5.1999) y modificación (AD 18.12.2002)
- Paseo de Circunvalación c/ Vicenç Albertí, isleta 3.1 (AD 29.4.2003)
- Estudio de detalle sector UA 11 “plaza Eivissa”: que regula la zona 5 de la c/ Capdepera (AD 11.2.1993)
- Estudio de detalle UA 8 “Front Portuari” (AD 30.10.2002)
- Estudio de detalle UA 9 “Colàrsega” (AD 4.11.2004)
- Plan Especial del área deportiva Bintaufa I (AD 20.09.2010)
- Plan Parcial de Ordenación del Sector UP3, carretera de Sant Lluís (AD 18/04/2011)

2. A la entrada en vigor del presente PGOU quedan modificados puntualmente los planeamientos aprobados con anterioridad, en los términos que a continuación se expresan:

- Ordenanzas generales reguladoras de las condiciones de parcelación, edificación y uso del Polígono Industrial de Mahón (AD 14.2.2001) incorporadas en el ANEXO III de las Normas: las condiciones de uso de POIMA I,II,III fases quedan reguladas por el artículo 226.
- Estudios de detalle de UA 6 “Sínia Morera” (AD 27.7.1990 y AD 29.9.2005): se modifica de forma puntual el ED, con el objetivo de permitir una acera de dimensiones adecuadas en la avenida Francesc Femenies tal y como se determina en el artículo 198 de las Normas. Los solares pendientes de construcción sobre dicha avenida dejarán libre y urbanizada una acera suplementaria, en el interior del sector de planeamiento, de ancho constante de 5,60 m a lo largo de la avenida. Las plantas bajas sobre esta acera no podrán destinarse a uso residencial.
- Estudio de detalle PA3 “sa Punta” (AD 17.12.1998, modificación AD 11.5.2008): se modifica de forma puntual el Estudio de detalle del PA3 del PGOU de 1987, definiendo al mismo tiempo la adscripción tipo-morfológica de un área de este planeamiento derivado no ejecutada. El objetivo es aplicar al fragmento de la manzana más oriental (comprendida entre el paseo marítimo, avenida Fort de l’Eau) de este ámbito la misma calificación del resto de la manzana (subzona 4B casas bifamiliares.). Esta subzona 4B se regulará por lo previsto en el capítulo V de estas Normas el resto del Sector PA3 Sa Punta continuará regulándose por su normativa propia aprobada con anterioridad a este Plan.
- Plan Especial de Ordenación del sector de Equipamientos Públicos de Bintaufa II.(AD 9.6.2000): la delimitación del ámbito excluye los terrenos de los equipamientos docentes (parcela IES Pascual Calbó, parcela IES Cap de Llevant y parcela Residencia Bintaufa) y parte de los equipamientos públicos opcionales (parcela A, parcela C; parcela D y parcela E) que quedan clasificados como Suelo Urbano y regulados por el artículo 96 de la normativa del Plan el resto del sector continuará regulándose por su normativa propia aprobada con anterioridad a este Plan.
- PPO sector UP2 Jardines de Malbúger antiguo Polígono 3.1 ctra. de Sant Lluís (AD 9.10.1987, modificaciones AD 25.1.1994,





1.6.1998, 20.5.2002), ordenanzas incorporadas en el ANEXO III de las Normas: las condiciones de ordenación y edificación de los sistemas de equipamientos y sistemas de espacios libres de este sector serán las previstas en el artículo 96 y 98.2 de este Plan.

- Ordenanzas del Plan Parcial de ordenación del Sector UP1a/UP1b Paseo de Circunvalación y Sinia Costabella (AD 21.01.1991, modificaciones con las correspondientes complementación de prescripciones AD 9.12.1999-CP 9.6.2000, AD 17.12.2001- CP 27.5.2002, AD 22.9.2008) incorporadas en el ANEXO III de las Normas: las condiciones de ordenación y edificación de los sistemas de equipamientos y sistemas de espacios libres de este sector serán las previstas en el artículo 96 y 98 de este Plan.

SEGUNDA. Vías orbitales

1. La previsión de las vías orbitales que se proponen en el Plan como reserva del sistema general viario son mero reflejo de lo señalado en el Plan Director Sectorial de Carreteras de Menorca aprobado inicialmente.

2. La vinculación para los particulares no deriva del PGOU sino del referido PDS de carreteras, quedando esta vinculación sin efecto si el Plan de carreteras no sellega a aprobar definitivamente o, en todo caso, pasados dos años de su aprobación inicial (artículo 10.1 b) de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial.

3. En el caso de que la reserva viaria prevista en el Plan no se llega a aprobar definitivamente, el suelo que estaba afectado por la citada reserva será clasificado como suelo rústico común, regulándose por la matriz de usos del anexo a las Normas del Plan, excepto las dos parcelas con frente al Camí Baix que están clasificadas como núcleo rural, regulándose por el artículo 288 de las normas del Plan.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas aquellas disposiciones de igual o inferior jerarquía normativa que sean contrarias a lo dispuesto por la normativa del Plan.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

1. Quedan incorporadas al Plan las normativas referidas expresamente por éste.

2. El Plan incorpora el Catálogo de patrimonio histórico, que agrupa diferentes catálogos de los bienes que integran el patrimonio histórico del municipio, según la tipología a la que pertenecen: arquitectónico, arqueológico, etnológico y paleontológico.

3. El Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico fue aprobado definitivamente el día 24 de julio de 1992, con la tramitación de las prescripciones y modificaciones aprobadas. Se incorpora como anexo II de estas Normas el Registro de Bienes de Interés Cultural.

4. Se incorporan al Plan para su aprobación los siguientes catálogos:

- Catálogo de protección del patrimonio paleontológico con incorporación de la Carta Paleontológica del Municipio elaborada por el Consell Insular de Menorca.
- Catálogo de protección del patrimonio arqueológico.
- Catálogo de protección del patrimonio etnológico.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

El presente Plan general de ordenación urbana entrará en vigor cuando se haya publicado completamente el texto de las normas en el Boletín Oficial de las Islas Baleares y haya transcurrido el plazo de 15 días hábiles previsto en el artículo 65.2 de la LBRL.

ANEXO I: MATRIZ DE USOS EN SUELO RÚSTICO Y DEFINICIONES DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS EN LA MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

ANEXO II: BIENES DE INTERÉS CULTURAL

ANEXO III: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y / O EQUIDISTRIBUCIÓN APROBADOS DEFINITIVAMENTE NO QUEDAN DEROGADOS:

ÍNDICE

- NORMAS URBANÍSTICAS DEL NÚCLEO URBANO RESIDENCIAL DE SAN ANTONIO.
- ORDENANZAS DEL SECTOR UP1A/UP1B, PASEO DE CIRCUNVALACIÓN Y NORIA COSTABELLA
- ORDENANZAS DEL SECTOR UP2 JARDINES DE MALBUGER ANTIGUO POLÍGONO 3.1 CTRA. DE SAN LUIS



- ORDENANZAS GENERALES REGULADORAS DE LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE MAÓ
- ORDENANZAS DEL SECTOR DE POIMA IV FASE.

NORMAS URBANÍSTICAS DEL NÚCLEO URBANO RESIDENCIAL DE SAN ANTONIO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito.

Artículo 2. - Interpretación de las normas

Artículo 3.- Clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

Artículo 4.- Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo terrestre.

Artículo 5.- Edificios disconformes.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 6.- Sistemas.

Artículo 7.- Infraestructuras.

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LAS ZONAS

Artículo 8.- Zonas

Artículo 9.- Aplicación subsidiaria de las Normas del PGOU.

Artículo 10.- Parcelación.

Artículo 11.- Condiciones comunes a las zonas 4d y 4e

Artículo 12.- Determinaciones relativas a la adaptación topográfica de las edificaciones

Artículo 13.- Condiciones específicas relativas al cómputo de altura de las edificaciones

Artículo 14.- Zona de espacios libres privados

NORMAS URBANÍSTICAS DEL NÚCLEO URBANO RESIDENCIAL DE SAN ANTONIO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito.

El ámbito de las presentes normas urbanísticas abarca los suelos ocupados por los distintos asentamientos residenciales existentes a lo largo de la ribera norte del puerto, entre la Base Naval y la Urbanización Cala Llonga, que reciben la denominación genérica de Sector de Sant Antoni y que se delimita en los planos 4, 5, 6, 7 y 9 de la serie 3 “Calificaciones en suelo urbano”.

Artículo 2. - Interpretación de las normas

1. Tiene carácter normativo las Normas urbanísticas y los planos de la serie 10. A. “Conjunts amb planejament derivat anterior. Nucli residencial de Sant Antoni”.

2. Las determinaciones de estas normas se interpretaran de conformidad con las Normas de la revisión del Plan general de Ordenación de Maó, de aplicación supletoria en todo lo no regulado expresamente por aquella.



Artículo 3.- Clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

1. La totalidad de los terrenos sitos en el ámbito de Sant Antoni se clasifican como suelo urbano.
2. Por su destino público o privado y por su función urbanística, reciben la calificación de sistemas y zonas.
3. A su vez los sistemas o suelos de titularidad pública se dividen en:
 - Sistema viario (A): incluye tanto la vialidad rodada como la peatonal.
 - Sistema de aparcamientos (B).
 - Sistema de espacios libres (D): comprende tanto los jardines urbanos (D2), como “otros espacios libres” (D3), de carácter residual.
 - Sistema de espacios naturales y sus zonas de protección (F): en la subespecie de “playas y espacios costeros” (F1).
 - Sistema de equipamientos y dotaciones: cementerio (C2)
 - Sistema de servicios urbanos: transformadores (E2), captación y abastecimiento de agua (E4) y otros servicios técnicos (E8), cuya calificación se reserva para las estaciones impulsoras de las aguas residuales
4. Asimismo, las zonas o suelos privados se distribuyen en:
 - Zona de edificación aislada: sector de consolidación (4d)
 - Zona de edificación aislada: sector de nueva edificación (4e)
 - Espacios libres privados (D4).

Artículo 4.- Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo terrestre.

1. Además de las disposiciones establecidas por las presentes normas urbanísticas, los terrenos contiguos a la ribera del mar están sujetos al cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 24, 25, 26, 27 y 28 y concordantes de la Ley de Costas, en cuanto a los nuevos usos autorizables en las zonas de dominio público y de servidumbre de protección.
2. Asimismo, en cuanto a los usos existentes, se estará a lo previsto en la Disposición Transitoria 4ª de la misma Ley.
3. Las instalaciones de las Estaciones de Bombeo deberán cumplir las condiciones señaladas en el Artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
4. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

Artículo 5 .- Edificios disconformes.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los edificios afectados por el dominio público marítimo-terrestre o por las servidumbres de la Ley de Costas, las edificaciones y parcelas constituidas con anterioridad al 1 de julio de 2002 y que incumplan alguna de las condiciones de parcelación y/o edificación, restará en situación de disconformidad, con sujeción al siguiente régimen:

- a) Podrán ser objeto de obras de reparación, reforma y modernización, pero no de incremento de la edificabilidad, ni del volumen, salvo que las obras a ejecutar incluyeran su adaptación a las nuevas condiciones, en cuyo caso podrá alcanzar la edificabilidad y volumen autorizable. No obstante, podrán autorizarse pequeñas obras de ampliación, en planta baja, siempre que con ellas no se excediera de la edificabilidad aplicable a la parcela y su situación fuera de las áreas de retranqueo.
- b) En caso de demolición, la nueva edificación deberá adaptarse a las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 6.- Sistemas.

1. Se regularán por lo dispuesto en este precepto y en lo no previsto por el mismo, en lo regulado en Título Tercero de las NNUU del Texto Refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana.
2. Específicamente, los espacios libres públicos se mantendrán con vegetación autóctona y salvo su repoblación, en su caso, y limpieza, no se practicarán en los mismos otras intervenciones. Excepcionalmente en los espacios libres públicos de mayor magnitud, sitos entre el carrer Nou Pinya y Cala Rata, se habilitarán sendas peatonales y se colocarán bancos y juegos para niños, sin que ello comporte alterar el medio natural y la vegetación. No se permitirán otras instalaciones, ni ninguna construcción.
3. En cuanto al equipamiento “Cementerio de los Ingleses” se mantendrá afecto a este mismo uso y no se autorizarán más intervenciones que

las necesarias para el mantenimiento y conservación del sacrosanto.

4. Respecto a los suelos calificados como sistema de espacios naturales y sus zonas de protección, en la subespecie “Playas y espacios costeros” (F1) y los accesos a la ribera del mar, se procurará compatibilizar el mantenimiento de las instalaciones y edificios actuales con el uso público de dichos espacios en el bien entendido de que, en caso de contradicción, prevalecerá este último.

Artículo 7.- Infraestructuras.

1. La sección tipo de los viales rodados será variable, y oscilará entre los 4,00 y los 8,00 m., adaptándose en lo posible a las anchuras que los distintos tramos requieran, al efecto de evitar desmontes, terraplenes y muros de contención desproporcionados y la afectación de las edificaciones existentes, cuando tengan carácter principal, y siempre que los trazados en sus normas de la buena construcción así lo permitan. Con la sección tipo se procurará dejar una calzada de 5,00 metros y una acera, al menos en uno de los lados de la misma, de 1,20 m., que podrá ser mayor o menor según lo permita la configuración por donde deba desarrollarse. En los supuestos en los que la apertura o ampliación del vial suponga impactos relevantes, se reducirá la sección de los viales para mitigarlos. En este orden: en Cala Rata el vial que adopta ese mismo nombre se adaptará lo máximo posible al trazado del actual camino existente, en cuanto ello sea compatible con la preservación de los valores naturales de la expresada cala; y en el tramo de nueva apertura de la C/ Salou, a la altura de Cala Partió la sección del vial se reducirá en lo previsto para impedir la formación de grandes taludes.

2. Los servicios serán todos subterráneos y se situarán en las calzadas.

3. El alumbrado público se resolverá mediante luminarias empotradas en muros existentes o en otros que deban construirse ex profeso para respetar distancias entre ellas para una correcta iluminación. Dichas luminarias proyectarán la luz sobre las calzadas.

4. El depósito de agua se situará junto a la carretera de la Mola, al Norte de la misma y próximo también a la carretera que conduce a “Cala Mesquida”. La cubierta del depósito no podrá exceder más de 1 metro de la cota natural del terreno en el que se sitúe y se procederá al cierre del recinto mediante pared de piedra seca, valla obligatoria y arbolado autóctono. La conducción de las aguas desde el depósito a la red se realizará siguiendo caminos o accidentes naturales que así lo aconsejen.

5. Las aguas negras o fecales se llevarán, por impulsión, hasta un colector general en la carretera de La Mola, que las conducirá a la depuradora municipal.

6. Las estaciones transformadoras, las estaciones impulsoras y demás instalaciones de servicios técnicos que se ejecuten, cuando no puedan enterrarse, se llevará a efecto evitando impactos visuales negativos, tanto en su disposición, tamaño, colores y materiales.

CAPÍTULO 3. REGULACIÓN DE LAS ZONAS

Artículo 8.- Zonas

Se establecen tres zonas, en dos de ellas se permite la edificación, no así en la tercera, salvo en los supuestos excepcionales previstos en estas normas. La distinción entre las primeras se debe a su correspondencia o no con áreas urbanas reconocidas con anterioridad a la Revisión del PGOU de 1987:

- Zona de edificación aislada, sector de consolidación (4d)
- Zona de edificación aislada, sector de nueva edificación (4e)
- Zona espacios libres privados (D4).

Artículo 9.- Aplicación subsidiaria de las Normas del PGOU.

Serán de aplicación los parámetros generales de los artículos 69 a 73, 75 a 79 y 206 de las Normas del PGOU en todo aquello que no quede expresamente regulado por las presentes normas:

Artículo 10.- Parcelación.

1. Tiene carácter obligatorio la parcelación contenida en los planos nº.1 y 2 de la serie 10.A, que se incorpora al Texto Refundido del PGOU, con las siguientes singularidades: Cabrá la agrupación de dos o más parcelas reconocidas, pero en la resultante no podrá localizarse más de una vivienda unifamiliar y en cuanto a la edificabilidad se estará a lo regulado en estas Normas.

2. En cuanto a la división o segregación de las parcelas reconocidas sólo podrá admitirse para su adición a alguna de las colindantes, pero sin que pueda dar lugar a porciones inferiores a 250 m2 en la zona 4d y a 400 m2 en la 4e. Tampoco podrá dar lugar a la reducción de la extensión de las ya edificadas si estas hubiesen consumido o agotado la edificabilidad autorizable, ni al incremento del número de parcelas

reconocidas en los expresados planos parcelarios 1 y 2 de la serie 10.A. Tampoco se autorizará la reducción cuando, como resultado de la misma, se incumpliere el retranqueo mínimo o se redujera el existente si éste ya fuera menor al autorizado por estas normas. En el supuesto de que se agrupen parcelas o porciones con calificación distinta (4d y 4e) a la resultante se le aplicarán las condiciones de mayor restricción.

3. Excepcionalmente se admitirá la edificación de parcelas no reconocidas en los planos 1 y 2 de la serie 10.A, si estas se hubiesen constituido como finca independiente en escritura pública otorgada con anterioridad al día 1 de enero de 2.000, sin vulnerar el ordenamiento jurídico-urbanístico. En todo caso, tales parcelas y las edificaciones que pretendan levantarse en las mismas deberán respetar las restantes condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

4. Las parcelas que se constituyan vulnerando las anteriores condiciones no podrán edificarse y quedarán sujetas a la regulación de la zona “espacio libre privado”, aunque sin generar aprovechamiento edificable.

5. Cuando se pretendiere edificar en algún solar, sustituir la edificación existente o llevar a cabo la reforma integral o sustancial de la construcción, el propietario vendrá obligado a situar el cerramiento de la parcela de acuerdo con la alineación viaria definida en las presentes Normas Urbanísticas, si se encontrara más adelantado. En los tramos consolidados por la edificación, en los que las presentes normas urbanísticas no han definido nuevas alineaciones, cuando concurren alguno de los supuestos anteriores, el propietario deberá, asimismo, colocar el cerramiento a 3'70 metros del eje del vial, si dicha distancia fuere inferior. Esta forma de cerrar la parcela no afectará al aprovechamiento edificable de la misma (edificabilidad, ocupación e, incluso, retranqueo). La franja de terreno segregada tendrá la consideración de suelo privado de uso público y no generará derecho indemnizatorio alguno.

Artículo 11.- Condiciones comunes a las zonas 4d y 4e

Son parámetros comunes a ambas zonas:

a) Frente de parcela: Tendrá carácter obligatorio el establecido en los planos 1 y 2 de la serie 10.A. No obstante si se autorizase alguna modificación parcelaria de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior, el frente mínimo a vial de las parcelas resultantes será de 15 metros para las de superficie igual o inferior a 500 m² y de 20 metros para las restantes.

b) Ocupación máxima: 30% en los supuestos en los que la pendiente media de la parcela no supere un 30%. En los restantes casos se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente. El sótano no podrá exceder de la ocupación aquí determinada, salvo en los supuestos que las presentes normas autoricen su situación fuera del edificio principal.

c) Edificabilidad y volumen máximo y mínimo: 0'40 m²/m²s, equivalente a 1'20 m³/m², cuando la pendiente media de la parcela no exceda del 30%. Con mayor pendiente de parcela se estará a las reducciones previstas en el artículo siguiente. La edificabilidad y volumen fijados incluirá tanto la edificación principal como, en su caso, la accesoria, situada por encima del plano o suelo definitivo de la parcela. De cualquier forma, la edificabilidad máxima construible en una parcela, tanto para la edificación principal como para la accesoria, no sobrepasará en ningún supuesto, los 200 m² ó 600 m³ en la zona 4d y los 350 m² o los 1.000 m³ en la zona 4e. No se admitirá la construcción en una parcela cuando de la aplicación de las condiciones de parcelación y de edificación, así como de las afectaciones derivadas de la legislación de costas, la edificación resultante no alcanzase una extensión mínima de 50 m² en planta.

d) Altura reguladora máxima y número de plantas máximas: la altura máxima de la edificación principal no podrá superar un plano trazado a 5 m. por encima del plano o planos que constituyen la rasante o suelo actual de la parcela. Asimismo la edificación no podrá exceder de una dimensión de 6 m. desde la cota de asentamiento definitivo de la vivienda o cara superior del suelo definitivo de la parcela. Dicha dimensión se medirá hasta la cara superior del último forjado.

En todo caso, el número máximo de plantas será de 2.

Las plantas sótano no podrán sobresalir más de 1 metro de la rasante definitiva de la parcela, en todo su perímetro, con excepción, en su caso, de su encuentro con la rampa de acceso al garaje. No se admitirán en la planta sótano otros huecos que los de reducido tamaño destinados a la ventilación e iluminación de la misma. Sólo podrán destinarse a garaje, almacén y servicios técnicos de la vivienda. De no ajustarse a estas condiciones, la parte correspondiente del sótano contabilizará a efectos de la edificabilidad, la ocupación, la altura, el número de plantas y los retranqueos.

e) Retranqueos: a vial rodado, 4 metros; a otros linderos, 3 metros. Se exceptúa el sótano que en los casos contemplados en las presentes normas podrá situarse a menos distancia de la calle de acceso, de acuerdo con los croquis que se adjuntan. No se admitirá el adosamiento de las edificaciones principales construidas en parcelas contiguas, ni tampoco de las de carácter auxiliar, salvo las destinadas a garaje, en los supuestos y con las condiciones fijadas en las presentes normas.

f) Uso: el uso exclusivo será el de vivienda unifamiliar, con el garaje particular correspondiente. La parte no ocupada por la edificación sólo podrá destinarse a jardines privados, piscina o pistas deportivas descubiertas. Sólo se admitirá una edificación principal por parcela. La piscina y las instalaciones deportivas descubiertas no podrán sobrepasar una ocupación del 20%. En todo caso, las franjas de retranqueo

deberán quedar libres de construcciones, instalaciones, muros y sin que pueda ser objeto de pavimentación. En dichas franjas tampoco se permitirá la disposición sensiblemente paralela al linde, de rampas de acceso a garaje y de escaleras. Se exceptúan las escaleras realizadas aprovechando la pendiente del terreno natural, con travesaños de madera.

g) Cuerpos y elementos salientes: los cuerpos salientes se adaptarán a los parámetros establecidos en el PGOU. Ni los cuerpos ni los elementos salientes podrán invadir las franjas de retranqueo fijadas.

h) Garajes: Cada vivienda deberá contar con, al menos, una plaza cubierta dentro de la parcela, salvo en el supuesto contemplado en la siguiente norma en el que se admitirá al aire libre. Excepto en este último supuesto, podrán situarse:

1.- Integrado en la edificación destinada a vivienda sobre rasante, por tanto contabiliza.

2.- En la planta sótano, en el propio edificio, en cuyo caso, no contabilizará.

3.- Empotrado en el macizo de tierras que sustituye, en el supuesto de que se admita éste, caso en el que tampoco contabilizará.

4.- Cuando se acerque también hasta 1,50 m. de la calle, en el supuesto de parcelas “lado mar”, de acuerdo con el Artículo 12.7 de las presentes Normas, en el que se contabilizará como edificabilidad y ocupación.

i) Cerramientos de parcela: Serán opacos hasta 0'60 metros de altura y vegetales hasta alcanzar una altura máxima de 2 metros. Se exceptúan los casos en los que se admite la aproximación del garaje al linde a vial, en los cuales la pared de cierre podrá alcanzar la altura de aquel y rematarse con baranda calada en el caso de formarse terraza por encima del forjado del garaje. Los cerramientos a vial serán de mampostería de piedra natural del lugar.

j) Cubiertas: de ser inclinadas serán de teja árabe, con una pendiente no superior al 30% y su arranque no deberá superar el plano de la altura reguladora. De ser planas constituirán terrazas accesibles, con baranda de remate opaco. En las parcelas con pendiente superior al 30% se prohíben las cubiertas planas no accesibles. En las cubiertas planas sólo se permitirá la construcción del acceso a la misma y las instalaciones técnicas propias de la edificación, siempre que se sitúen dentro de los límites regulados en el Artículo 12 de las presentes Normas.

Artículo 12.- Determinaciones relativas a la adaptación topográfica de las edificaciones

1. La implantación de la edificación sobre el terreno se realizará de modo que exija la mínima alteración del relieve natural.

2. Todo proyecto constructivo, básico o ejecutivo deberá incorporar: a) Un plano topográfico a escala 1/50, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional en el que se detalle el relieve natural de la parcela. Dicho plano deberá incorporar, además, las cotas en todos los linderos y los de las rasantes de los viales con los que confronte la parcela en sus respectivos frentes, determinando la pendiente media de la parcela. Para la determinación de la pendiente media se promediarán las que se tomen en los lindes laterales y en una línea ideal trazada en el eje de la parcela; b) Un plano, a igual escala que el anterior, con la propuesta de rasante o suelo definitivo de la parcela, precisando y acotando los terraplenes, excavaciones y aterrazamientos que se proyecten; y c) Al menos tres secciones, trazadas en los testeros laterales y en el eje central de la edificación, grafiando en todos ellos la rasante natural y la definitiva propuesta, con los debidos acotamientos. Sin la inclusión de los planos aquí referidos y sin la acreditación del cumplimiento de las condiciones que respecto a la adaptación topográfica aquí se establece, deberá denegarse la licencia así solicitada.

Además, los proyectos han de presentarse en soporte informático.

3. Con la finalidad de asegurar la correcta implantación de la edificación en el terreno se distinguen las siguientes modalidades, en las que la edificación se dispondrá de acuerdo con los gráficos adjuntos en el plano nº 7 de la serie 10.A:

	Lado montaña	Lado mar
Pendiente media de la parcela igual o inferior al 30%	(A)	(B)
Pendiente media superior al 30% y sin sobrepasar el 50%	(C)	(D)
Pendiente media superior al 50% y sin exceder del 75%	(E)	(F)

4. Las parcelas con pendiente media superior al 75% no serán edificables. La denominación “lado montaña” y “lado mar” hace referencia a la posición relativa de la parcela respecto del vial de acceso, de acuerdo con los gráficos.

5. Los parámetros fijados en el artículo 11 anterior que quedan afectados por la modalidad de posición y pendiente de la parcela son los siguientes:

	LADO MONTAÑA			LADO MAR		
	(A)	(C)	(E)	(B)	(D)	(F)



Ocupación máxima %	30%	27'50%	25%	30&	25%	20%
Edificabilidad (m2/m2)	0'40	0'35	0'30	0'40	0'33	0'25
Retranqueo mínimo planta piso a la planta baja, en fachada principal	---	2	2	---	2	2
Modificación máxima de la rasante natural de terreno (ml)	1'50	2'00	2'50	1'50	2'50	2'50

Las dimensiones de la modificación máxima de la rasante se refieren a las que se realicen por encima de la rasante natural, por debajo de dicha rasante se tomará como limitación máxima, en todos los supuestos, la de 2'85 ml.

6. En las modalidades de posición “lado montaña” con pendiente superior al 30% (“C” y “E”) el garaje podrá adelantarse, reduciendo su retranqueo respecto al linde a vial, hasta 1'50 metros. En estos supuestos el garaje que se construirá en sustitución de tierras quedará empotrado en el terreno y tendrá la condición de sótano. Su cubierta será practicable como terraza. La longitud o fondo del garaje no podrá exceder de 7 metros. No cabrá el adosamiento de garajes. La construcción que así se realice no podrá superar una superficie máxima de 42 m2 y un frente de fachada a vial de 6 ml. En ningún caso este garaje podrá solapar o construirse sin solución de continuidad con el edificio principal, del que deberá quedar material y visualmente separado. En estos supuestos la planta sótano no podrá alcanzar una altura máxima de 2,30, incluido su forjado.

En las parcelas de pendiente inferior al 30%, en posición “lado montaña” el garaje se situará integrado en la edificación sobre rasante o en el sótano de la edificación.

7. En las modalidades de posición “lado mar”, con pendiente superior al 30% (“D” y “F”), el garaje cubierto podrá sustituirse asimismo por una plaza de aparcamiento al aire libre. En el supuesto “B” se admitirá la aproximación del garaje a la fachada principal, hasta 1'50 metros, siempre que concurran las siguientes condiciones: a) Integración en la edificación principal; b) La altura de la edificación accesoria, en la franja sita entre el 1'50 y los 4 metros de retranqueo, no superará los 2,30 metros; c) La edificación principal no podrá situarse a menos de 4 metros de retranqueo general; y d) El garaje así construido contabilizará a efectos de ocupación y edificabilidad.

En las modalidades de posición “lado mar”, con pendiente inferior al 30%, el garaje, caso de no poder situarse en el sótano de la edificación principal, deberá sustituirse por una plaza de aparcamiento al aire libre que podrá protegerse con una estructura desmontable mínima, sin paramentos verticales, sita en la franja de retranqueo.

8. En los supuestos de pendiente superior al 30% en ambas modalidades de posición (“C”, “E”, “D” y “F”) la edificación principal deberá disponer escalonadamente, con un retranqueo mínimo de la planta piso, respecto a la baja, de al menos 2 metros, en el frente o fachada principal. No obstante esta norma podrá excepcionarse si se acredita que la línea de carena de la cubierta inclinada, o la cara superior de la baranda o del elemento de cierre de la cubierta plana, en su caso, no sobrepasen el perfil superior de la ladera en la que vaya a situarse la edificación (lado montaña) o la rasante del vial superior (lado mar).

9. El retranqueo de 4 metros respecto a la fachada principal tendrá carácter obligatorio, salvo que se acredite, en la forma determinada en el apartado 8, que la nueva edificación no sobrepase el perfil superior de la ladera en la que se emplace o la del vial superior, en su caso.

También se excepciona el retranqueo en las modalidades “B”, “D” y “F”, cuando el aparcamiento se realice al aire libre, en cuyo caso el citado retranqueo podrá aumentarse.

10. La modificación máxima autorizable de la rasante natural de la parcela, mediante terraplenes y excavaciones, no podrá superar dos planos paralelos a la rasante natural trazados por encima a 1'50 metros (“A” y “B”), 2 metros (“C” y “D”) y 2'50 metros (“E” y “F”) y por debajo, en todos los supuestos, a 2'50 metros. En todo caso la tipología modificada no comportará muros de contención aparentes de altura superior a 1'50 metros. En todo tales muros deberán poder integrarse en taludes ideales en los que se cumpla la proporción de 1:3, entre los planos vertical y horizontal.

Artículo 13.- Condiciones específicas relativas al cómputo de altura de las edificaciones

1. La altura reguladora máxima definida por estas normas (5 metros) se aplica en todos los puntos del terreno natural que pretende ocuparse con la edificación, lo que define un plano paralelo a la expresada rasante natural. Necesariamente dicho plano definirá la máxima cota alcanzable por la cara superior del forjado más alto de la edificación.

2. Entre la rasante del suelo o terreno definitivo y la mencionada cara superior del último forjado la máxima dimensión admitida será de 6 metros.

3. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirá:



a) La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura reguladora máxima.

La cumbrera de esta cubierta definirá la altura máxima del edificio.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubrición en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a los 60 cms.

c) Las barandillas de las fachada y de los patios interiores, con una altura no superior a 1'00 mts.

d) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos, cajas de escalera, etc., que habrán de quedar por debajo de dos diedros formados por el plano horizontal de la altura reguladora máxima y los planos en que las líneas de fachada formen con aquel un ángulo de 45°.

e) No se admitirán garajes empotrados en las calles laterales. Si una parcela tuviera más de un frente a vial, el posible empotramiento del garaje deberá realizarse en el frente de menor cota.

Artículo 14.- Zona de espacios libres privados

1. Se corresponde con aquellos terrenos que aunque no se califiquen como sistemas de titularidad pública no pueden ser objeto de edificación autónoma, por su tamaño, configuración o, especialmente, por su posición. Esta última condición afecta de forma singular a aquellas parcelas o porciones de terreno situadas dentro de la franja de 20 metros de edificación determinada en la legislación de costas.

2. Estos terrenos mantendrán la titularidad privada y podrán ser objeto de cerramiento y ser adicionados a parcelas o fincas colindantes, edificadas o no, con solución de continuidad. No se permitirán las agregaciones o agrupaciones cuando la parcela resultante de lugar a una importante distorsión en la configuración o en las dimensiones de la parcela edificable o edificada. En las mismas solo podrán autorizarse los usos propios de los espacios libres de las parcelas no ocupadas por la edificación: jardines privados, piscinas o pistas deportivas descubiertas. Caso de agrupación, el espacio libre privado podrá contribuir a la edificabilidad de la parcela resultante, con 0,20 m²/m² y una ocupación del 10%, pero sin sobrepasar el volumen y la edificabilidad máximas de la vivienda según la zona. Se exceptúa la parcela denominada "Cementerio de los Franceses" en la que:

a. Deberá respetarse el cerramiento existente del recinto.

b. No podrán llevarse a cabo ni piscinas, ni pistas e instalaciones deportivas al aire libre, ni, en general, ningún tipo de instalaciones, ni construcciones en el interior del recinto o adosadas al cierre existente.

3. Cualquier utilización y modificación del terreno natural se sujetará a las determinaciones que resulten aplicables de los artículos 11 y 12 anteriores.

4. Excepcionalmente serán edificables de forma autónoma aquellas parcelas que respetando los parámetros urbanísticos de la zona 4d (superficie mínima, retranqueos, pendientes, etc), acrediten que es posible una edificación de, al menos, 50m² por planta. l

ORDENANZAS DEL SECTOR UP1A/UP1B, "PASSEIG DE CIRCUMVAL·LACIÓ I SÍNIA DE COSTABELLA".

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito

Artículo 2. Interpretación

CAPITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3. Calificación del suelo

Artículo 4. Sistemas generales y locales

Artículo 5. Zonas

Artículo 6. Estudios de detalle

Artículo 7. Polígonos

CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN





SECCIÓN 1ª. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 8. Definiciones

Artículo 9. Tipos de ordenación

Artículo 10. Garaje-aparcamientos

Artículo 11. Planta baja

Artículo 12. Planta sótano

Artículo 13. Altura reguladora

Artículo 14. Elementos por encima de la altura reguladora

Artículo 15. Vallas

Artículo 16. Condiciones de seguridad

SECCIÓN 2ª. SISTEMAS

Artículo 17. Clasificación y usos

Artículo 18. Sistemas de vías y aparcamientos

Artículo 19. Sistema de equipamientos y dotaciones

Artículo 20. Condiciones de ordenación y edificación de las parcelas destinadas a equipamiento y dotaciones.

Artículo 21. Sistema de espacios libres de uso público

Artículo 22. Pantallas vegetales

SECCIÓN 3ª ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 23. Límites zonales

ZONA 1 RESIDENCIAL: MANZANAS REGULARES

Artículo 24. Definición

Artículo 25. Tipo edificatorio

Artículo 26. Parcelación

Artículo 27. Altura reguladora máxima

Artículo 28. Profundidad edificable máxima

Artículo 29. Patio interior de manzana

Artículo 30. Cuerpos y elementos salientes

Artículo 31. Condiciones de composición de fachada

Artículo 32. Condiciones de imagen pública de la edificación

Artículo 33. Usos

Artículo 34. Garajes-Aparcamientos

ZONA 2 RESIDENCIAL: CIUDAD JARDÍN DE MEDIA DENSIDAD





Artículo 35. Definición

Artículo 36. Tipo edificatorio

Artículo 37. Parcelación

Artículo 38. Altura reguladora máxima

Artículo 39. Posición relativa de la edificación en la parcela

Artículo 40. Condiciones volumétricas

Artículo 41. Garajes-Aparcamientos

Artículo 42. Vallas

Artículo 43. Usos

Artículo 44. Condiciones de imagen pública y jardinería

ZONA 3. RESIDENCIAL: VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Artículo 45. Definición

Artículo 46. Tipo edificatorio

Artículo 47. Parcelación

Artículo 48. Posición relativa de la edificación en la manzana

Artículo 49. Altura reguladora máxima

Artículo 50. Condiciones volumétricas

Artículo 51. Garajes Aparcamientos

Artículo 52. Usos

ZONA 4. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICO-ETNOLÓGICA (ZPAE)

Artículo 53. Definición

Artículo 54. Uso admitido

CAPITULO IV. DIRECTRICES SOBRE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Artículo 55. Criterios de sostenibilidad ambiental

ORDENANZAS DEL SECTOR UP1A/UP1B, “PASSEIG DE CIRCUMVAL·LACIÓ I SÍNIA DE COSTABELLA”.

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 1. Ámbito

El ámbito territorial de las presentes normas abarca el sector de planeamiento denominado UP1a y UP1B, (Passeig de Circumval·lació i Sínia Costabella). El citado ámbito territorial se delimita en los planos 15, 22, 23 y 24 de la serie 3 “Calificaciones en suelo urbano”.

Artículo 2. Interpretación

1. Tiene carácter normativo las presentes Ordenanzas y los planos de la serie 10 B “Conjuntos con planeamiento derivado anterior. Passeig de Circumval·lació y Sínia Costabella.”: “Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad”.



2. Las determinaciones de estas ordenanzas se interpretarán de conformidad con las Normas del Texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Maó (PGOU), de aplicación supletoria en todo lo no regulado expresamente por aquella.

CAPITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3. Calificación del suelo

1. Las presentes Ordenanzas califican los suelos comprendidos en su ámbito territorial en sistemas y zonas.

2. La delimitación precisa de los suelos destinados a sistemas y zonas, con expresión detallada de sus usos pormenorizados, aparece en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

Artículo 4. Sistemas generales y locales

1. Los sistemas incluidos en el sector de planeamiento de acuerdo con las determinaciones del Plan General, se delimitan en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

2. En cuanto a la titularidad de los sistemas se estará a lo dispuesto en el artículo 93 de las Normas del PGOU.

Artículo 5. Zonas

1. Las presentes Ordenanzas definen tres zonas edificables de carácter básicamente residencial referenciadas con los números 1, 2 y 3 y una cuarta zona referenciada con el número 4 que delimita dos ámbitos distintos con edificios existentes incluidos en el Catálogo municipal de protección del patrimonio arquitectónico:

Zona 1: Residencial. Manzanas regulares.

Zona 2: Residencial. Ciudad jardín de media densidad.

Zona 3: Residencial. Volumetría específica.

Zona 4: Protección arqueológica – etnológica (ZPAE)

2. Los ámbitos precisos de estas zonas se definen en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad" de forma que la Zona 1 está constituida por siete manzanas denominadas, en dichos planos, como 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 y 1.7, la Zona 2 está constituida por cuatro manzanas denominadas, en dichos planos, como 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4 y la zona 3 esta constituida por cuatro manzanas irregulares denominadas en dichos planos como 3.1, 3.2, 3.3 y 3.4

Artículo 6. Estudios de detalle

1. Cuando sea necesario completar o adaptar las determinaciones establecidas en las presentes Ordenanzas se redactará y, en su caso, aprobará por el Ayuntamiento, el correspondiente Estudio de Detalle.

2. Los Estudios de Detalle tendrán alguna de las finalidades establecidas en el artículo 14 del texto refundido de la Ley del Suelo.

3. Los Estudios de Detalle se referirán necesariamente a una manzana entera o frente edificable unitario, que en cualquier caso tendrá entidad suficiente como para establecer una ordenación coherente del conjunto.

4. A los efectos de lo establecido en el artículo 14.3 del texto refundido de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se entenderán como determinaciones fundamentales de las presentes Ordenanzas las siguientes:

- Tipo de ordenación de la edificación.
- Edificabilidad máxima de la manzana o frente edificable unitario.
- Número de plantas edificables.
- Régimen de usos admitidos y prohibidos.

5. En ningún caso el Estudio de Detalle podrá perjudicar o alterar las condiciones de edificación o uso de los predios colindantes.

6. A la entrada en vigor del presente PGOU, los Estudio de Detalle del Sector UP1a/UP1b

"Passeigde Circumval.lació i Sinia Costabella", ya aprobados definitivamente y que a continuación se enumeran, no quedan derogados:

- Estudio de Detalle "Paseo de Circunvalación, Febrer Cardona, Ramón y Cajal" (AD 13/02/2003).



- Estudio de Detalle “Paseo de Circunvalación Manzana 2.1, polígono 1, c / Febrer y Cardona, 1 a 11” (AD 26/09/2002)
- Estudio de Detalle “Paseo de Circunvalación, Sinia Costabella EE-1” (AD 20/05/1999) y modificación (AD 12/18/2002)
- Estudio de Detalle “Paseo de Circunvalación c / Vicente Albertí, Manzana 3.1” (AD 04/29/2003).

Artículo 7. Polígonos

El Sector UP1A/UP1B, “Passeig de Circumval·lació i Sínia Costabella”, se desarrolla en tres polígonos de actuación, mediante los siguientes sistemas:

- P1 I: Sistema de cooperación
- P1 II: Sistema de compensación
- P1 III: Sistema de compensación

CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 8. Definiciones

Las definiciones relativas a los parámetros que regulan la forma del espacio público y la forma y ocupación del suelo, en todo aquello que no resulte especificado de forma expresa en estas Ordenanzas, son las que aparecen en los artículos 70 y 71 de las Normas del PGOU .

Artículo 9. Tipos de ordenación

Los tipos de ordenación de la edificación previstos son los de la edificación ordenada según alineaciones viarias (para las zonas destinadas a usos residenciales) y de edificación aislada (para los equipamientos), de acuerdo con la definición y con las particularidades que se detallarán después de cada zona.

Artículo 10. Garaje-aparcamientos

Se designan con el nombre de garaje-aparcamiento a los espacios situados en el suelo o subsuelo de terrenos edificables destinados a la guarda de vehículos automóviles.

Su construcción se ajustará a las condiciones de posición y superficie propias de cada zona y a las exigencias generales siguientes:

- a) Previsión de plazas: todo proyecto de edificio de viviendas deberá prever una plaza de garaje aparcamiento por unidad de vivienda en el interior del propio edificio.
- b) Superficie de la plaza: veinte metros cuadrados (20 m2) por plaza de aparcamiento. Espacio mínimo 2,20 X 4,50 mts.
- c) Altura libre mínima de 2,20 mts.
- d) Rampas y accesos: La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación será de 3 metros. El acceso para dos sentidos de circulación tendrá un ancho no inferior a 5 metros.

Las rampas no sobrepasarán el 20% en el punto de máxima pendiente. En los cuatro metros inmediatos a los accesos del local la pendiente máxima será del 4%.

El acceso de peatones se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente al servicio propio.

- e) Ventilación: El sistema general de ventilación estará previsto en cualquier caso, y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases en proporción capaz de producir accidentes.

Artículo 11. Planta baja

La planta baja es la planta situada al mismo nivel que la rasante de la calle o la primera planta por encima de la planta sótano, el pavimento de la cual podrá estar situado 0,60 mts por encima o por debajo de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que correspondan a la parcela.

Artículo 12. Planta sótano

Se considera planta sótanos a toda planta enterrada o semienterrada, situada por debajo de la planta baja. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,30 mts. Se admiten únicamente dos plantas sótano.

Artículo 13. Altura reguladora

La altura reguladora de los distintos edificios de carácter predominantemente residencial se define de manera unívoca para todos los edificios en los gráficos adjuntos en el plano B1 "Secciones tipo" de la serie 10.B

Artículo 14. Elementos por encima de la altura reguladora

1. Se admiten únicamente las siguientes construcciones de terminación del edificio, que en ningún caso dan lugar a espacios interiores habitables:

- Cámaras de aire y elementos de cobertura en el caso de cubierta plana.
- Cubierta del edificio en el caso de cubierta inclinada. La pendiente no será superior al 30% y el arranque se situará dentro de la altura reguladora.
- Barandas y elementos de protección.
- Elementos técnicos de las instalaciones del edificio motivadas por la distribución de agua, calefacción, acondicionamiento, equipo de ascensor y antenas colectivas de radio y televisión.
- El cuerpo de salida a la azotea.

2. El estudio-ático habitable se admite únicamente en determinadas zonas, con las condiciones particulares establecidas.

Artículo 15. Vallas

Las vallas con fachada a calles o viales peatonales privados y espacios libres de uso público deberán seguir las alineaciones que para estos elementos se establecen en los planos de ordenación.

Artículo 16. Condiciones de seguridad

Los edificios destinados a uso residencial y de equipamiento privado o público, deberán ajustarse a la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82, o norma que la sustituya, en todo aquello que les sea de aplicación en cada caso.

SECCIÓN 2ª. SISTEMAS**Artículo 17. Clasificación y usos**

1. Las presentes ordenanzas determinan las reservas de suelo necesarias para ejecutar los sistemas generales y locales destinados a viales y aparcamientos, equipamientos y dotaciones, y parques, jardines urbanos y áreas de juego.
2. Los usos a que pueden destinarse estas reservas de suelo se detallan en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

Artículo 18. Sistemas de vías y aparcamientos

1. El sistema viario comprende el suelo de uso y dominio público destinado a circulación de vehículos y peatones, de acuerdo con las determinaciones del artículo 86 de las Normas del PGOU.
2. El sistema de áreas de aparcamiento comprende áreas de aparcamiento al aire libre resultado del desarrollo del sector.
3. Las condiciones de ordenación y edificación del sistema de áreas de aparcamiento serán las previstas en el artículo 92 de las Normas del PGOU.
4. Los suelos adscritos al sistema viario aparecen delimitados en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

Artículo 19. Sistema de equipamientos y dotaciones

1. Este sistema comprende, principalmente, el suelo de uso y dominio público destinado a la localización de una edificabilidad potencial destinada a servicios de interés público y social, centros docentes de carácter público, asistenciales y sanitarios y otras dotaciones públicas.
2. En el momento d'aprobación del PGOU mantendrá el régimen de propiedad privada el suelo calificado como equipamiento EO-3 comercial (Eq. Cm) en los planos de ordenación de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".
3. El suelo de este sistema lo configuran los distintos ámbitos a los que se asigna un uso preferencial, determinados y numerados en los planos

de ordenación de la serie 10 B "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

4. El equipamiento privado EO-3 podrá destinarse a los siguientes usos: comercial; servicios; oficinas y administración; aparcamiento; restauración; sanitarioasistencial; cultural y cívico; educativo; recreativo (sólo con respecto a actividades que garanticen realizarse íntegramente en locales cerrados convenientemente insonorizados según las normas vigentes).

5. La definición y desarrollo de los diferentes usos adscritos a los equipamientos será la que determinen las normas del Texto refundido de la revisión del PGOU en sus artículos 54, 94 y 95.

6. Pero, en todo caso, se cumplirá con las superficies y los emplazamientos fijados en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

Artículo 20. Condiciones de ordenación y edificación de las parcelas destinadas a equipamiento y dotaciones.

1. Las condiciones de ordenación y edificación de los sistemas de equipamientos de este sector serán las previstas en el artículo 96 de las Normas del PGOU en todo aquello que no quede regulado expresamente en la presentes Ordenanzas.

2. El tipo de ordenación será aislada para todos los equipamientos salvo para el deportivo ED-2, que en su fachada sur podrá adosar el edificio al muro de contención.

3. Los retranqueos a vial será de 0 m para todos los equipamientos. La edificación del equipamiento escolar EE-2 deberá situarse de forma que se aseguren las vistas, desde la Avenida Francesc Femenies, del elemento etnológico-arquitectónico colindante (Sinia Netto).

4. El retranqueo a otros lindes será mínimo de 3,00 m para los equipamientos EE-1 y ER-1 y de 5,00m para el resto. Con carácter obligatorio, respecto al muro de contención, el retranqueo será de 5,00m para los equipamientos EO-5, EO-6 y para los equipamientos EO-1 y EO-2 el retranqueo a otros lindes será de 0,00 m.

5. La ordenación física de la edificabilidad del equipamiento privado EO-3 se establecerá mediante la redacción de un Estudio de Detalle, el cual definirá los caracteres volumétricos y de imagen de la totalidad del potencial edificable que establecen estas Ordenanzas. El Estudio de Detalle referido deberá asimismo fijar la ordenación del suelo no ocupado.

Artículo 21. Sistema de espacios libres de uso público

1. Este sistema comprende el suelo de uso y dominio público destinado a la formación o conservación de parques urbanos y jardines públicos.

2. El suelo de este sistema está delimitado en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

3. Las condiciones de ordenación y edificación de los sistemas de espacios libres de uso público de este sector serán las previstas en el artículo 98 de las Normas del PGOU en todo aquello que no quede regulado expresamente en la presentes Ordenanzas.

4. En la zona verde PU-2 el 5% de ocupación referido en el artículo 98 podrá destinarse a aparcamiento arbolado que deberá resolver adecuadamente los accesos y su entorno.

5. El proyecto del parque de la Sinia Costabella deberá respetar las características topográficas que se señalan en estas Ordenanzas, así como preservar los elementos preexistentes esenciales que se indican en los planes de ordenación.

Artículo 22. Pantallas vegetales

1. Será obligatoria la ejecución de las pantallas vegetales grafiadas en los planos. Singularmente, en el frente Norte del Paseo de Circunvalación (Av. Francesc Femenies) y también en el frente del cementerio.

2. En la tala de árboles no se admitirá la poda por coronación

SECCIÓN 3ª ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Artículo 23. Límites zonales

Los límites precisos de cada una de las zonas a que se refiere el artículo 5 aparecen en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

**ZONA 1 RESIDENCIAL: MANZANAS REGULARES****Artículo 24. Definición**

Comprende el suelo edificable calificado de esta forma en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

Artículo 25. Tipo edificatorio

El tipo edificatorio propuesto es el de edificios entre medianeras sujetos a alineación y configurando manzanas cerradas en un patio central.

El estricto respeto a la alineación establecida en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad" es condición esencial de este tipo. No se permiten, en consecuencia, retranqueos en ninguna planta, ni pórticos en planta baja.

Artículo 26. Parcelación

1. El suelo urbano edificable en esta zona es susceptible de división en parcelas que deben cumplir simultáneamente las siguientes condiciones geométricas:

- a) Las parcelas en esquina deberán tener una longitud de fachada igual o mayor a 21 mts a cada lado de la línea de esquina.
- b) Las parcelas en banda, en caso de producirse, deberán tener una longitud de facha mínima de 18 mts.
- c) El patio central puede subdividirse con independencia de las condiciones anteriores, que afectan exclusivamente al suelo de la banda perimetral de 13 mts de profundidad edificable en altura de PB+3P+ático.

2. La parcelación contenida en los gráficos adjuntos en el plano B1 de la serie 10 (gráficos G1, G2 y G3) tiene el carácter de conveniencia y en consecuencia no son vinculantes, sin perjuicio de la obligatoriedad de las longitudes mínimas de fachada establecidas en este precepto.

Artículo 27. Altura reguladora máxima

1. La altura reguladora máxima de la edificación en esta zona se determinará en cada punto a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja.

La altura se medirá en el plano exterior de la fachada hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta o el plano superior de los elementos resistentes en caso de terrado o cubierta plana.

La altura máxima será de 16 mts.

2. El número máximo de plantas permitidas en la altura reguladora será de planta baja + 3 plantas + ático.
3. Las alturas interiores grafiadas tienen el carácter de mínimas dentro de las magnitudes definidas por el artículo 72 de las Normas del PGOU, y sin sobrepasar la altura reguladora establecida.

Artículo 28. Profundidad edificable máxima

1. La profundidad edificable es la distancia normal a la línea de la fachada que limita la edificación según la altura máxima por la parte posterior.

La profundidad edificable se delimita por la línea de fachada y la línea posterior de edificación en los planos. Dicha distancia es de 13 metros (Gráfico G4. Plano B1 serie 10).

2. Se admite la construcción de porches en planta baja, con sujeción a las siguientes condiciones:

- 1º.- Ancho mínimo: 4 m.
- 2º.- Altura: la de la planta baja.
- 3º.- Longitud mínima: un frente de manzana completo.

Artículo 29. Patio interior de manzana

1. Es el espacio interior resultado de aplicar las profundidades edificables. Dicho espacio es edificable únicamente en planta baja y planta sótano. Los planos de ordenación y los gráficos del plano B1 de la serie 10 (G1 y G4) indican el ámbito que ocupan y su altura edificable.
2. La edificación permitida en el patio interior de manzana tiene el carácter de potencial. Por lo tanto, la ordenación definitiva de este espacio puede también ser la de jardín o patio libre.

Artículo 30. Cuerpos y elementos salientes

1. Se admiten exclusivamente los cuerpos salientes de carácter abierto según lo definido en el PGOU .
2. El vuelo máximo de los cuerpos salientes será de 1,5 mts de acuerdo con lo especificado en el plano B1 de la serie 10 (gráfico G4).
3. Se admitirán exclusivamente los cuerpos y elementos salientes grafiados en el plano B1 de la serie 10 (gráfico G4).
4. Los cuerpos y elementos salientes no computan a efectos de edificabilidad potencial.
5. Los cuerpos y elementos salientes no podrán ocupar más de dos tercios del frente edificado y deberán separarse del eje de la medianera como mínimo igual distancia que el vuelo máximo permitido.
6. A efectos compositivos, los cuerpos salientes deberán ser entendidos como cuerpos ligeros añadidos al volumen principal de la edificación determinado por las alineaciones.

Artículo 31. Condiciones de composición de fachada

- a) La composición de las fachadas de los edificios será libre, debiendo no obstante respetarse los criterios de composición y materiales que se establecen en estas Ordenanzas. Se evitarán en cualquier caso efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, contiguas o próximas, al objeto de respetar el orden formal urbano.

El modelo urbano que orienta la normativa de esta zona prima el orden general urbano sobre la peculiaridad de los edificios.

Ello no implica que éstos deban carecer de identidad, pues el uso adecuado de los medios que otorga la composición arquitectónica ha de hacer posible la coherencia entre el orden general urbano perseguido y la peculiaridad de las arquitecturas que lo concreten.

- b) Las aberturas de los locales comerciales en planta baja deberán justificar su integración en el conjunto de la fachada principal del edificio.
- c) No se permitirá en la composición de fachadas el uso de materiales extraños a las tradiciones constructivas de la ciudad, como el ladrillo cerámico y el tratamiento de muro cortina.
- d). Los colores de los materiales de fachada serán predominantemente blancos o de tonos claros de gamas ocre o grises.

Artículo 32. Condiciones de imagen pública de la edificación

- a) No se permitirán la aplicación de rótulos luminosos o carteles publicitarios que no se inserten cuidadosamente en el marco arquitectónico del edificio que los soporte. En este sentido estarán prohibidos los rótulos luminosos y carteles publicitarios que sobresalgan más de 25 cms. de plano de fachada o superpuestos a la terminación del edificio.
- b) La aplicación de toldos para la protección solar al plano de fachada deberá respetar un modelo unitario para cada edificio.
- c) El remate del plano de fachada será particularmente estudiado debiendo cumplir estrictamente lo indicado en el gráfico de estas Ordenanzas, evitando el vuelo del último forjado.

Artículo 33. Usos

- a) Las plantas bajas de los edificios que se construyan en esta zona se destinarán, además de al acceso de viviendas y galerías peatonales, a los usos comercial, servicios, oficinas de carácter público o privado, administrativo y de servicios públicos, bares y restaurantes, sanitario, asistencial y sociocultural.
- b) También se admitirá en dichas plantas bajas, garajes-aparcamientos, si bien podrá denegarse la autorización de los mismos cuando el proyecto constructivo no acredite una correcta integración de su fachada con la del edificio, tanto en lo relacionado con la necesaria existencia de huecos, como con los materiales.
- c) Asimismo se autorizarán en planta baja las viviendas destinadas a minusválidos, de acuerdo con la legislación vigente, con la limitación de no poder sobrepasar la franja edificable de 13 metros y sin que ésta pueda suponer una ocupación superior al 20% de dicha franja. En el



supuesto de destinarse esta planta a vivienda, en todo o en parte, no podrá instalarse en la misma garaje-aparcamiento.

En ningún caso la admisión de viviendas en planta baja puede suponer el incremento del número de viviendas previsto para cada manzana, que asciende a un máximo de 100.

d) Todas las plantas por encima de la planta baja estarán destinadas exclusivamente al uso residencial.

e) Las plantas sótano estarán destinadas prioritariamente al uso de garaje-aparcamiento.

Artículo 34. Garajes-Aparcamientos

1. El uso de garaje-aparcamiento se admite tanto en las plantas sótano, como en la planta baja, si bien en esta última deberá cumplimentar las condiciones establecidas en el artículo anterior.

2. El acceso o rampa a los aparcamientos de los edificios en esquina se realizará por las calles perpendiculares al Paseo de Circunvalación. Sólo se admitirá un único acceso o rampa a garaje-aparcamiento por manzana desde el paseo de Circunvalación.

3. El plano B1 de la serie 10, en su gráfico G5, indica los accesos obligatorios y opcionales a los garajes-aparcamientos.

ZONA 2 RESIDENCIAL: CIUDAD JARDÍN DE MEDIA DENSIDAD

Artículo 35. Definición

Comprende el suelo edificable calificado de esta forma en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

Artículo 36. Tipo edificatorio

1. El tipo edificatorio que se propone es el de viviendas unifamiliares en hilera, con jardines privados individuales.

2. Caracteriza este tipo edificatorio el esquema calle-casa-jardín y la utilización privatizada de un fragmento de suelo, lo que hace posible la aparición de un jardín, una puerta para cada casa y, complementariamente, la posibilidad de una vida comunitaria.

Artículo 37. Parcelación

1. El suelo urbano edificable en esta zona es susceptible de división en parcelas que deberán cumplir necesariamente las condiciones siguientes:

a). El ancho de parcela a la fachada principal oscilará entre una longitud mínima de 4,5 mts y una longitud máxima de 6 mts.

b). A cada parcela corresponderá una vivienda unifamiliar con acceso independiente desde sus fachadas frontal y posterior.

Artículo 38. Altura reguladora máxima

1. La altura reguladora máxima de la edificación en esta zona se determinará en cada punto a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja, y será de 9,15 mts.

2. El número máximo de plantas permitidas en la altura reguladora será de Planta Baja + 1 Planta + 1 Ático-estudio.

3. Son de obligado cumplimiento las especificaciones que se indican en el plano B1 de la serie 10 (gráfico G6).

4. Las condiciones de edificación de las hileras de la manzana 2.4 se rigen por el plano B1 de la serie 10 (gráfico G6 BIS ACTUALIZADO).

Artículo 39. Posición relativa de la edificación en la parcela

1. El suelo ocupable máximo por el edificio principal en cada parcela se especifica en el plano B1 de la serie 10 (gráfico G6 y gráfico G6 BIS ACTUALIZADO para la manzana 2.4).

2. La fachada a la calle principal deberá respetar obligatoriamente la alineación que se especifica en el plano citado en el párrafo anterior. Ello implica, excepto para la manzana 2.4, la aparición de un jardín frontal de 6 mts. de profundidad.

3. La fachada posterior definida en los mismos planos, tiene el carácter de máximo, pudiendo retranquearse de modo que se disminuya la profundidad edificable, si ello se considera oportuno.



Artículo 40. Condiciones volumétricas

a) Son de obligado cumplimiento las determinaciones que se especifican en el plano B 1 de la serie 10 (gráfico G6 y gráfico G6 BIS ACTUALIZADO para la manzana 2.4), con carácter de máximos.

b) Se permitirá la construcción de los elementos salientes que se explicitan en el plano B1 de la serie 10. (gráfico G6 y gráfico G6 BIS ACTUALIZADO para la manzana 2.4), así como de los cuerpos salientes denominados "boinders", el vuelo de los cuales no sobrepasará 1 metro. Cada uno de estos elementos no podrá tener una anchura superior a 3 metros. Se separarán de la medianera como mínimo 1 metro. Formalmente estarán concebidos a partir de la comprensión de la tradición constructiva de la ciudad que los ideó, acristalados en toda su altura. No se admiten elementos volados sobre el espacio público.

Artículo 41. Garajes-Aparcamientos

1. El plano B 1 de la serie 10 (gráfico G6) indica las dos opciones permitidas para la localización del garaje correspondiente a una única vivienda: a) subterráneo, o b) en un cuerpo auxiliar en la parte posterior de la parcela con acceso desde un vial trasero.

2. Son de obligado cumplimiento las determinaciones de forma y posición que se indican en el plano 1 de la serie 10.B (gráfico G6).

3. Los cuerpos auxiliares no computan a efectos de edificabilidad.

4. No obstante, podrá autorizarse la construcción de garajes-aparcamientos de uso colectivo o comunitario, siempre que se sitúen en el subsuelo de la manzana, resuelva el aparcamiento de la totalidad de la misma y tenga por ello accesos unitarios, estableciéndose, en su caso, las oportunas servidumbres.

En tal supuesto deberá aprobarse un Estudio de Detalle que determine su específica localización (alineaciones, cotas) y accesos.

Artículo 42. Vallas

Las vallas con frente a viales o espacios libres se proyectarán unitariamente para cada una de las tres hileras que propone estas Ordenanzas y tendrán en su parte opaca una altura máxima de 1,5 mts., de acuerdo con lo que se indica en el plano 1B de la serie 10.B (gráfico G6 y gráfico G6 BIS ACTUALIZADO para la manzana 2.4). Se tendrá especial cuidado en dar una correcta solución formal al problema que representan los saltos de cota entre parcelas al adaptarse los planos horizontales de los jardines a la rasante con pendiente de la calle de acceso.

Artículo 43. Usos

En esta zona se admitirá exclusivamente el uso residencial, con la excepción de los edificios que se indican en el plano B 1 de la serie 10 (gráfico G7) en los cuales se permitirá el uso comercial en planta baja.

Artículo 44. Condiciones de imagen pública y jardinería

a) La edificación principal será sensible en su composición y situación a las características del relieve y a las condiciones naturales del lugar, provocándose en lo posible la menor transformación.

b) El suelo no ocupado por la edificación deberá ser ajardinado, conteniendo como mínimo dos árboles por parcela.

c) Los proyectos de edificación, a los efectos de la solicitud de la correspondiente licencia, explicitarán la ordenación y características del jardín.

ZONA 3. RESIDENCIAL: VOLUMETRIA ESPECÍFICA**Artículo 45. Definición**

Comprende el suelo edificable calificado de esta forma en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad". Dicho ámbito lo constituye cuatro fragmentos de manzana irregular en la sutura entre los tejidos preexistentes y el nuevo orden urbano que regulan las presentes ordenanzas enumeradas en el artículo 5.

Artículo 46. Tipo edificatorio

El tipo edificatorio que se propone es diverso en función de las características del lugar y las preexistencias a las que debe adecuarse. Las características paramétricas y formales generales de obligado cumplimiento se especifican para cada manzana en el plano B1 de la serie 10 (gráficos G8, G9 y G11).

Artículo 47. Parcelación

El suelo urbano de esta zona debe cumplir las condiciones de parcelación que se indican en el plano B1 de la serie 10 (gráficos G8, G9, G10 y G11) para cada manzana.

Así en las manzanas 3.3 y 3.4 la parcela mínima es de 18 mts. de longitud de fachada para la edificación de PB+3P. No hay limitaciones para la edificación de uso comercial en planta baja.

En las manzanas 3.2 y 3.1 se imponen unas condiciones de parcela mínima específicas para cada caso.

Artículo 48. Posición relativa de la edificación en la manzana

La posición relativa de los distintos edificios en cada manzana se especifica en los planos de ordenación y en el plano B1 de la serie 10 (gráficos G8, G9, G10 y G11).

Todas las fachadas tendrán el carácter de alineación debiendo respetar obligatoriamente los perímetros establecidos para los distintos cuerpos del edificio.

Artículo 49. Altura reguladora máxima

La altura reguladora máxima de los distintos cuerpos de edificio definidos en las manzanas que componen esta zona se establecen con precisión en el plano B1 de la serie 10 (gráficos G8, G9, G10 y G11). Igualmente se establece el número máximo de plantas en que se puede descomponer la altura máxima para cada cuerpo del edificio.

Son de obligatorio cumplimiento las alturas interiores entre plantas que se indican en el plano B1 de la serie 10 (gráficos G8, G9, G10 y G11).

Artículo 50. Condiciones volumétricas

- Son de obligado cumplimiento todas las determinaciones volumétricas que se establecen en el plano 1 de la serie 10.B (gráficos G8, G9, G10 y G11).
- Se admiten exclusivamente los cuerpos salientes que se establecen en los gráficos referenciados.

Artículo 51. Garajes Aparcamientos

Se admiten en las plantas baja y sótano. Si bien en la primera deberán cumplimentar también lo establecido en el artículo 33 de estas Ordenanzas.

Artículo 52. Usos

En los distintos edificios de esta zona, la totalidad de la planta baja estará destinada exclusivamente al uso comercial, servicios y accesos a las viviendas. Todas las plantas por encima de la planta baja estarán destinadas exclusivamente al uso residencial.

Las plantas sótano estarán destinadas prioritariamente al uso de garaje-aparcamiento.

ZONA 4. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICO-ETNOLÓGICA (ZPAE)**Artículo 53. Definición**

Comprende el suelo calificado de esta forma en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad". Dicha zona la constituyen dos ámbitos precisos con parámetros perfectamente establecidos en dicho plano. Los edificios existentes se incluyen en el Catálogo municipal de protección del patrimonio arquitectónico, con las siguientes prescripciones: conservación integral del edificio y su entorno, para el caso del Moli d'en Xoriguer y conservación de la Sinia cubierta y rampa empedrada de acceso, para el caso de la Sinia Netto. Dichas determinaciones quedan incorporadas al planeamiento. El resto de edificaciones existentes dentro de la ZPEA, que quedan fuera de la protección prevista en el Catálogo Municipal, deberán conservarse, permitiéndose realizar obras de reforma para su mantenimiento, siempre que no se incremente la volumetría total del edificio, ni afecten a su aspecto original. Los suelos restantes así calificados, que no se encuentren edificados, se destinarán a zona verde privada, no podrán segregarse o dividirse de la parte edificada, ni ser objeto de edificación alguna.

Artículo 54. Uso admitido

Se admite el uso residencial para las edificaciones actualmente existentes.

**CAPITULO IV. DIRECTRICES SOBRE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL****Artículo 55. Criterios de sostenibilidad ambiental**

1. Se posibilitará la instalación de equipos de captación de energía solar en todos los edificios, en las mejores condiciones económicas y de integración,
2. Se deberá proceder a una jerarquización adecuada de la red viaria local, dimensionando en cada categoría las calzadas de tráfico rodado con los siguientes objetivos:
 - a) Crear mallas de circulación, evitando los fondos de saco.
 - b) Posibilitar la implantación de sistemas de control de circulación urbana.
 - c) Limitar las velocidades de tráfico y dar prioridad a la circulación peatonal y de ciclistas (por plataforma separada), así como a la integración de transporte público.
3. Se deberán diseñar las zonas verdes públicas ajustándose a los siguientes criterios básicos:
 - a) Mantener en su emplazamiento los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural, integrándolos en el diseño de los espacios libres.
 - b) Elección de las especies vegetales de nueva plantación en base los siguientes criterios:
 - compatibilidad con la vegetación autóctona
 - árboles de hoja caduca y copa ancha
 - consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad
 - c) Mantener la porosidad natural del terreno.
 - d) continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas,
 - e) Facilitar el drenaje natural del terreno,
4. Se deberán diseñar las zonas verdes privadas ajustándose primero a los criterios expuestos para las zonas verdes, y en segundo lugar:
 - a) Los sistemas de riego se abastecerán con carácter preferente de aguas grises recicladas provenientes de las edificaciones a que estén vinculadas.
5. Se definirán las redes de servicios óptimas para la reducción de las pérdidas en transporte y distribución.
6. Se contemplarán sistemas de saneamiento preferentemente separativos.
7. Se contemplarán redes de riego con sistemas de ahorro de agua, como microirrigación, goteo o aspersores.
8. Se establecerán sistemas de recogida selectiva de residuos con emplazamientos adecuados en la vía pública, atendiendo a la minoración de sus impactos negativos sobre la edificación residencial.
9. Se deberán prever sistemas de alumbrado público con luminarias de baja contaminación lumínica y sistemas de ahorro energético.
10. Se procurará la utilización preferente de materiales reciclados en las obras de urbanización y edificación.
11. Deberá garantizarse en todo caso el cumplimiento de la normativa sectorial y medioambiental vigente, atendiendo a los criterios de sostenibilidad ambiental de las actuaciones urbanísticas (art. 30 PTI).

ORDENANZAS DEL SECTOR UP2 JARDINS DE MALBUGER ANTIGUO POLÍGONO 3.1 CARRETERA DE SANT LLUÍS**CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****Artículo 1. Aplicación subsidiaria de la Normas del PGOU**



Artículo 2. Usos

Artículo 3. Uso industrial

Artículo 4. Estudios de Detalle

Artículo 5. Parcelación

Artículo 6. Condiciones de los proyectos

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 7. Condiciones generales de las edificaciones.

Artículo 8. Las vallas

Artículo 9. Condiciones de imagen de la edificación

Artículo 10. Garaje-aparcamientos

CAPÍTULO III: NORMAS PARTICULARES DE LOS SISTEMAS Y ZONAS

Artículo 11. Clasificación y usos de los sistemas

Artículo 12. Sistema viario, aparcamiento y áreas peatonales

Artículo 13. Sistema de equipamientos

Artículo 14. Equipamiento sanitario y de servicios sociales (Eq. S+Ss)

Artículo 15.- Equipamiento deportivo (Eq. Es)

Artículo 16. El equipamiento genérico, polivalente o de reserva (Eq. alt) .

Artículo 17. Equipamiento cívico, cultural y administrativo (Eq. C+C+A)

Artículo 18. Sistema de espacios libres de uso público

Artículo 19. Parque urbano (PU)

Artículo 20. Jardines públicos (Jp)

Artículo 21. Verde privado (D3)

Artículo 22. Sistema de servicios técnicos (ST)

Artículo 23. Casas aisladas extensiva (subzona 1A).

Artículo 24. Manzanas extensivas (subzona 1B).

Artículo 25. Casas aisladas centrales (subzona 1C).

Artículo 26. Hileras de casas (2A).

Artículo 27. Bloques aislados (subzona 2B).

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/157/967361>

ORDENANZAS DEL SECTOR UP2 JARDINS DE MALBUGER ANTIGUO POLÍGONO 3.1 CARRETERA DE SANT LLUÍS

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Aplicación subsidiaria de la Normas del PGOU

1. 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 de la edificación aislada, definidos en los artículos 69 a 75 de las Normas del Texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Maó (PGOU), serán de aplicación subsidiaria en todos aquellos aspectos que no queden regulados de manera específica por la presente normativa.

2. Las condiciones de ordenación y edificación de los sistemas de equipamientos y sistemas de espacios libres de este sector serán las previstas en los artículos de 93 a 98 del PGOU en todos aquellos aspectos que no queden regulados de manera específica por la presente normativa

Artículo 2. Usos

1. La reglamentación de usos, en cuanto a su genérica clasificación y definición, se rige por lo dispuesto en los artículos 54 y siguientes de las Normas del PGOU en todos aquellos aspectos que no queden regulados de manera específica por la presente normativa

Artículo 3. Uso industrial

En cuanto a las disposiciones específicas sobre el uso industrial, son de aplicación los artículos 59 a 61 de las Normas del PGOU que regulan esta materia, con las siguientes precisiones:

- sólo se admitirán los usos incluidos en el ámbito de la reglamentación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en las zonas que expresamente se determinan en las presentes Ordenanzas, cuando correspondan a los de categoría primera, en situaciones integrada y urbana, y a los de categoría segunda, en situación integrada, conforme a las definiciones y limitaciones que de estas categorías y situaciones se contienen en los preceptos citados.

Artículo 4. Estudios de Detalle

1. La redacción de estudios de detalle a los efectos previstos en el Reglamento de Planeamiento será siempre admitida. En las Normas Particulares de cada zona se indican las circunstancias y ámbito de redacción de dichos Estudios de Detalle con el objeto de modificar la reglamentación precisa de retranqueos y formalización del volumen edificable, lo cual se admite bajo determinados supuestos y siempre cumplimentando los índices de edificabilidad en volumen y aprovechamiento establecidos en estas normas, así como el número máximo de plantas edificables.

2. A la entrada en vigor del presente PGOU, los Estudio de Detalle del “Sector UP2 Jardins de Malbuger Antiguo Polígono 3.1 Carretera de Sant Lluís”, ya aprobados definitivamente no quedan derogados.

Artículo 5. Parcelación

1. Las parcelas edificadas según su adscripción a una determinada zona, dadas sus características, no se podrán segregar.

2. Se reconoce la parcelación existente a la entrada en vigor del PGOU. Únicamente se permite la segregación de una parcela cuando tiende a la formación de parcelas más grandes, pero no se permite crear otras nuevas.

Artículo 6. Condiciones de los proyectos

Todas las intervenciones propuestas deberán atender cuidadosamente al marco urbano donde se inserten, tanto en la composición general como en los materiales, colores, aberturas, tratamiento de cubiertas y fachadas. Los proyectos y solicitudes de licencias de obras incluirán la representación detallada del espacio externo (fachada principal, cubiertas y, en su caso, fachadas posteriores que resulten visibles desde algún espacio libre) de la edificación propuesta. Representación que se realizará en relación del conjunto de edificaciones que le rodean (alzados a la calle y perspectivas de ambos lados de la misma, cuando se trate de edificaciones adosadas o en hilera).

CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 7. Condiciones generales de las edificaciones.

Son condiciones generales de las edificaciones, sin perjuicio de las particulares de cada zona, las siguientes:

- a) La altura reguladora de las edificaciones será la distancia vertical tomada entre el plano superior del forjado más alto y el plano de la acera existente en el frente de la parcela, prolongado horizontalmente hasta su encuentro con la proyección vertical del citado forjado. En ningún punto, entre dichos planos, la distancia existente podrá superar la altura establecida en las presentes ordenanzas.
- b) La cara superior del piso de la planta baja de las edificaciones, podrá alcanzar hasta un metro, como máximo, por encima del plano que englobe la acera del vial frontal. Dicha planta no podrá situarse, en cambio, por debajo del citado plano, salvo en las 4 manzanas centrales

(claves 2B y C7) en lo que se estará a lo regulado específicamente en la misma. La posición relativa de la planta baja no podrá alterar la medición de alturas definida con anterioridad. Los muros de contención aparentes no superarán la altura de 1'00 metros.

c) En las franjas de retranqueo mínimo, no se permitirán elementos constructivos que sobresalgan de los planos de fachada, ni tampoco las edificaciones auxiliares, salvo en los casos expresamente autorizados por las presentes Ordenanzas. Por el contrario, cuando dichas fachadas estén definidas por una alineación obligatoria, podrán autorizarse cuerpos y elementos salientes, con las salvedades siguientes:

1. Los cuerpos salientes no sobresaldrán del plano de fachada más de 0'80 metros.
2. Los elementos salientes, 0'50 metros.
3. Los cuerpos salientes abiertos no contabilizarán a efectos de volumen, edificabilidad, ocupación y separación a límites. Los cerrados únicamente no computarán a efectos de separación a límites.
4. Estas prescripciones serán también de aplicación en las fachadas posteriores, caso de ser obligatoria su alineación.

d) En los casos en que las normas dispongan la construcción de casas pareadas (subzona 1B), cada una de las edificaciones deberán sujetarse estrictamente a la envolvente edificatoria resultado de la condiciones que se fijan en las presentes normas y no deberán dejar muros medianeros al descubierto. Sólo podrá obviarse la anterior obligación si se proyectan y construyen simultáneamente o de proyectarse una sola de las casas posibles, si su proyecto incluye la representación volumétrica de la restante vivienda que deba adosarse y cuente con la expresa conformidad de su propietario. Su representación gráfica deberá incluir, fachadas, cubiertas y zona de adosamiento. En la resolución de las licencias referidas a estas construcciones se tendrá en cuenta la necesaria armonización de materiales, colores y formas.

e) En los casos en que las normas dispongan la construcción de casas adosadas o en hilera (subzona 2A), será necesaria la redacción de un proyecto único para el conjunto de la hilera o, alternativamente, de un Estudio de Detalle que garantice la necesaria armonización de materiales, colores y formas. De construirse por fases, los muros medianeros que resten con carácter provisional deberán ser revocados y pintados, no admitiéndose los tabiques pluviales.

f) Las construcciones auxiliares (garajes privados, cuartos de herramientas, etc.) deberán adosarse en los supuestos grafiados en el plano C1 de la serie 10 y en aquellos otros en que lo acuerden los propietarios colindantes en cuyo caso no podrá dejarse medianeras al descubierto. La altura máxima de estas edificaciones será de 3 metros. De alinearse a la calle se realizará con la misma mampostería en seco con piedra del país que se establece para el vallado del solar y hasta la altura de este.

g) Fuera de los supuestos contemplados en el apartado c) anterior, los cuerpos salientes tendrán un vuelo máximo de 1,50 metros y en ningún caso podrán invadir las franjas de separación establecidas para cada subzona, entre las edificaciones y los límites laterales de la parcela.

h) Se admiten cubiertas planas. De proyectarse cubiertas inclinadas serán inexcusablemente con doble vertiente, de teja árabe y con una pendiente máxima del 30%. El desarrollo de la cubierta inclinada no superará en ningún caso una dimensión vertical de 2 metros.

No obstante en las 3 manzanas centrales (subzona 2B) será preceptiva la cubierta plana.

i) La parte no ocupada de la parcela sólo podrá destinarse a jardines privados, piscina o pistas deportivas descubiertas, excepto los espacios libres de las 3 manzanas centrales (subzona 2B) en los cuales no se admitirán estas instalaciones.

j) La ocupación de la planta sótano podrá exceder hasta un 50% de la ocupación del edificio principal en planta baja, con excepción de las 3 manzanas centrales (subzona 2 B) en la que se estará a lo regulado específicamente en las mismas.

k) No se admiten ni en fachadas ni en cubiertas, placas de fibrocemento, imitaciones de mármol o mampostería, ni el pintado de elementos nobles.

l) Será preceptiva la disposición de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de la propia parcela.

Artículo 8. Las vallas

Las vallas a la vía pública de la calle se ajustarán a las condiciones siguientes:

a) La valla constará de un elemento opaco hasta una altura máxima de 0,70 metros., que se realizará con piedra del país y según técnicas propias del lugar. Se admitirá la disposición de elementos de vegetación como cerramiento complementario, por encima de la altura máxima del vallado de mampostería en seco, hasta una altura máxima de 2 metros.

b) Todas las vallas que se construyan deberán mantener, en un mismo tramo de calle, un carácter compositivo unitario, en especial en lo que hace referencia a altura y forma de las mismas, debiéndose adaptar a las ya existentes, mediante el acuerdo en altura en medianeras. En los proyectos que se presenten figurará obligatoriamente el dibujo de la valla, así como su adaptación al conjunto existente. El material a utilizar para su construcción será obligatoriamente mampostería en seco ("pared seca") realizada según la técnica tradicional, rematadas superiormente por mampostería ("cobertones") sin amortear.

c) Las vallas que no limiten con espacios públicos podrán realizarse con una técnica constructiva distinta en cuanto a materiales y acabados (revocados y pintados).

Artículo 9. Condiciones de imagen de la edificación

Los edificios responderán a una unidad constructiva y compositiva, tanto en la forma como en los materiales. En todo proyecto deberán constar expresamente los materiales y colores a utilizar en la construcción y el peticionario respetará estrictamente lo fijado en el proyecto aprobado. El incumplimiento de esta condición podrá motivar el derribo o la modificación de lo mal ejecutado.

Los materiales y técnicas constructivas serán los propios y tradicionales del país, prohibiéndose totalmente todos aquellos que sean claramente extraños y cuyo uso no se justifique debidamente.

Las construcciones complementarias al edificio principal (vallas, cuerpos auxiliares, etc.) tendrán un volumen y textura análoga al edificio principal, no admitiéndose construcciones provisionales. Todos los edificios construidos, en su cuerpo principal, tendrán como mínimo 100 m² construidos.

Artículo 10. Aparcamientos

Será preceptivo que cada vivienda disponga al menos de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela (en sótano o en construcción auxiliar). Las edificaciones destinadas a otros usos deberán asimismo reservar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

CAPÍTULO III: NORMAS PARTICULARES DE LOS SISTEMAS Y ZONAS

Artículo 11. Clasificación y usos de los sistemas

1. Las presentes ordenanzas determinan las reservas de suelo de los sistemas generales y locales destinados a viales, aparcamientos, equipamientos, espacios libres y servicios técnicos.

2. Los usos a que pueden destinarse estas reservas de suelo se detallan en los planos de ordenación 21, 22, 25 y 26 de la serie 10.C "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

Artículo 12. Sistema viario, aparcamiento y áreas peatonales

1.- Definición y ámbito:

El sistema viario comprende el suelo de uso y dominio público destinado a circulación de vehículos y peatones, de acuerdo con las determinaciones del artículo 86 de las Normas del PGOU.

Los suelos adscritos al sistema viario aparecen delimitados en los planos de ordenación 21, 22, 25 y 26 de la serie 10.C. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

El sistema de áreas de aparcamiento (Aa) comprende áreas de aparcamiento al aire libre resultado del desarrollo del sector.

2.- Condiciones de ordenación y edificación

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

Las condiciones de ordenación y edificación del sistema de áreas de aparcamiento serán las previstas en el artículo 92 de las Normas del PGOU, si bien, en este sector podría determinarse la cubrición de las plazas de aparcamiento mediante una estructura exenta, no cerrada lateralmente por ninguno de sus lados.

Artículo 13. Sistema de equipamientos

1.- Definición y ámbito:

Este sistema comprende, principalmente, el suelo de uso y dominio público destinado a la localización de una edificabilidad potencial destinada a servicios de interés público y social (sanitario y de servicios sociales, cívico, cultural y administrativo) y otras dotaciones públicas.

En el momento d'aprobación del PGOU mantendrá el régimen de propiedad privada el suelo calificado como equipamiento deportivo (Eq. Es) y el calificado como equipamiento genérico, polivalente o de reserva (Eq. alt) respectivamente en los planos de ordenación de la serie 10.C. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

2.- Condiciones de ordenación y edificación

Las condiciones de ordenación y edificación de las parcelas destinadas a los sistemas de equipamientos de este sector serán las previstas en el artículo 96 de las Normas del PGOU en todo aquello que no quede regulado expresamente en la presentes Ordenanzas.

Artículo 14. Equipamiento sanitario y de servicios sociales (Eq. S+Ss)

1. Ámbito:

- Superficie de parcela: 54.848m²

2. Condiciones de ordenación y edificación

- Edificabilidad: 0,55m²/m²s (máximo 30.000m²t)
- Ocupación máxima: 50%
- Núm. de plantas: PB+1P
- Retranqueos: 10,00m (a todos los linderos)
- Aparcamiento mínimo: 500 plazas.

Artículo 15.- Equipamiento deportivo (Eq. Es)

1. Definición y ámbito:

Este sistema, calificado como área deportiva privada, comprende el suelo destinado a la ubicación de instalaciones y pistas deportivas, preferentemente descubiertas, así como los pabellones o construcciones auxiliares de los usos deportivos principales, todo ello emplazado en suelo de dominio privado que se vincula al uso público.

La superficie de parcela destinada a equipamiento deportivo cubierto es de 23.562m².

La superficie de parcela destinada a equipamiento deportivo únicamente al aire libre es de 21.146m²

2. Condiciones de ordenación y edificación

- Corresponde a una tipología de baja densidad de edificación, distribuida en uno o varios edificios aislados, en un terreno adecuadamente ajardinado y pavimentado para los usos deportivos.
- Núm. de plantas: PB+1P
- Los retranqueos mínimos de la edificación a vías públicas y linderos serán de 5 metros. Los retranqueos entre edificios serán de 3 metros. La distancia máxima de las fachadas posteriores hasta el vial de soporte será de 60 metros.
- La parcela destinada a equipamiento deportivo únicamente al aire libre tiene una edificabilidad máxima de 213m²t, que deberá destinarse a vestuarios.
- Aparcamiento mínimo: 1 plaza/25m² construidos y 1 plaza/125m² de instalaciones al aire libre.

Artículo 16. El equipamiento genérico, polivalente o de reserva (Eq. alt) .

1. Ambito:

Los terrenos que conforman este equipamiento, de titularidad privada, constituyen una parcela indivisible pudiéndose regular mediante estudio de detalle la correspondiente ordenación de volúmenes y vías de acceso a los distintos usos que deban preverse en la parcela.

2. Condiciones de ordenación y edificación

- La altura reguladora máxima admitida será de 8 metros, correspondiente a dos plantas (PB +1P).
- Los retranqueos mínimos de la edificación a vía pública y linderos será de 5 metros.
- Aparcamiento mínimo: 1 plaza/25m² construidos y si se destina a restauración 1 plaza /15m² construidos.

Artículo 17. Equipamiento cívico, cultural y administrativo (Eq. C+C+A)

1.- Definición y ámbito:

Comprende la totalidad de los terrenos que constituyen la manzana situada al sureste de la plaza central del sector, que se destinan al uso administrativo y de servicio público y que tienen, por su posición, destino y características de la construcción prevista, un carácter singular y



relevante.

La totalidad de los terrenos de la manzana constituyen una parcela indivisible, sin perjuicio de una posible constitución en régimen de propiedad horizontal.

2. Condiciones de ordenación y edificación

- La ordenación es la que se representa en los planos de la serie 10 C.
- Número de plantas: PB + 2P
- La cota superior de la planta baja podrá situarse hasta 1 metro por debajo de la rasante de la acera de la vía pública en su frente.
- Otras alineaciones: éstas podrán situarse dentro de los máximos y mínimos fijados en el plano C1 de la serie 10.
- Plantas sótanos: podrán ocupar más de un 50% de la proyección positiva del edificio, pero deberá respetar, en su caso, las dimensiones máximas del plano C1 de la serie 10 para dichas plantas.
- Aparcamiento mínimo: 1 plaza/100 m2 construidos. Se situarán necesariamente en planta o planta sótano y se accederá a los mismos por la fachada posterior o lateral de los edificios.
- Cuerpos y elementos salientes: Se prohíbe la existencia de cuerpos salientes. Los elementos salientes se ajustarán a lo dispuesto con carácter general en el artículo 7.
- Vallado: Se prohíbe en los solares edificables.

Artículo 18. Sistema de espacios libres

1. Este sistema comprende el suelo de uso y dominio público destinado a la formación o conservación de parques urbanos (PU), jardines públicos (Jp) y plazas (Pl).

2. El suelo de este sistema está delimitado en los planos de ordenación 15, 22, 23 y 24 de la serie 10.B. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad" en concordancia los planos de la serie 3 "Calificaciones en suelo urbano" y de la serie 8 "Sistemas generales en suelo urbano".

3. Las condiciones de ordenación y edificación de los sistemas de espacios libres de uso público de este sector serán las previstas en el artículo 98 de las Normas del PGOU en todo aquello que no quede regulado expresamente en la presentes Ordenanzas.

Artículo 19. Parque urbano (PU)

El área delimitada como parque urbano, de una superficie de 15.950m2, constituye un espacio libre de dominio y uso público en el cual no cabe la previsión de concesiones de explotación, salvo en las construcciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU. Su funcionalidad consiste en la conservación del paisaje y la vegetación para espacio abierto a la contemplación y al recorrido, así como en albergar las instalaciones adecuadas para su uso.

Artículo 20. Jardines públicos (Jp)

La franja de jardín público (Jp), de 9.753m2 con una sección transversal de 17,64m, paralela a la calle Sahara tiene por objeto separar visual y físicamente la zona dotacional de la residencial. Su ordenación será con arbolado.

Artículo 21. Espacio libre privado (D3)

1.- Definición y ámbito:

Las áreas destinadas como zona verde privada que se detallan en los planos de ordenación 21, 22, 25 y 26 de la serie 10.C "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad", constituyen un espacio libre de dominio privado, pero que por su posición o dimensión merecen un tratamiento específico. Su funcionalidad consiste en albergar las instalaciones adecuadas para su uso en complementariedad con el suelo anexo destinado a la edificación, con los cuales formarán unidades parcelarias indivisibles. Las instalaciones autorizadas en dicho suelo serán las propias de jardín.

2.- Condiciones de ocupación y uso:

- Con excepción de las manzanas centrales entorno a la plaza de la Biosfera, se ajardinarán en su totalidad, con la adecuada plantación arbórea y de vegetación. Se admite la utilización de pavimentos duros en un máximo del 50% del suelo, debiendo destinar el resto a jardín.

- En las manzanas centrales los espacios libres privados recayentes a la plaza de la Biosfera y a calles confluyentes se tratarán unitariamente según proyecto de urbanización. Los restantes espacios libres podrán acabarse con pavimentos duros en las manzanas calificadas como 2B.



- Los elementos de equipamiento de jardín o para juegos infantiles no podrán exceder la altura de las copas de los árboles inmediatos y en ningún caso excederán de 6 metros.

- No se admitirá edificación alguna en esta zona, salvo glorietas o plantas diáfanas complementarias de los usos establecidos.

Artículo 22. Sistema de servicios técnicos (ST)

1.- Definición y ámbito:

La zona de servicios técnicos corresponde a los suelos necesarios para las instalaciones y espacios reservados para los elementos relacionados con las infraestructuras de servicios técnicos (electricidad, distribución de agua, etc.) y los complementarios y anexos.

Una gran parte de este sistema corresponde a la reserva de suelo que se destina para instalaciones de la red de captación y distribución de agua potable (ST. Abd), comprendiendo una parcela municipal destinada a depósito regulador de la red municipal y torre de presión.

2.- Condiciones de ordenación y edificación

Las condiciones de ordenación y edificación del sistema de servicios técnicos serán las previstas en el artículo 102 de las Normas del PGOU.

Artículo 23. Casas aisladas extensiva (subzona 1A).

1.- Definición y ámbito:

La zona de casas aisladas extensiva comprende el conjunto de parcelas alineadas paralelamente y anexas a la carretera Mahón - San Luis, destinadas a completar el tejido de edificación extensiva existente en el suelo urbano inmediato a la citada vía.

2.- Tipo de ordenación:

La ordenación se propone como un conjunto de edificaciones aisladas unifamiliares, referidas a la trama viaria de soporte y rodeadas de espacios libres privados ajardinados.

3.- Condiciones de los solares:

Los solares tendrán una dimensión superficial mínima de 500 m², constituyendo una unidad urbanística indivisible. Se admitirá la agrupación de parcelas, sin que pueda edificarse más de una vivienda por cada parcela resultante.

4.- Condiciones de altura edificable:

Las construcciones principales alcanzarán una altura reguladora máxima de 7 metros, correspondiente a dos plantas (PB+1P)

5.- Condiciones de edificación:

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre la superficie del solar para la edificación principal será de 1'10 m³/m². El volumen máximo edificable en una sola unidad será de 1.500 m³.

El coeficiente máximo de aprovechamiento de la propia edificación principal sobre superficie neta del solar será de 0'40 m²/m².

6.- Condiciones de ocupación y retranqueos:

La ocupación máxima del solar por la edificación será del 25% para la edificación principal y de un 15% para la auxiliar exclusivamente, en planta baja.

Los parámetros urbanísticos de la edificación quedan definidos gráficamente en el plano C1 de la serie 10 "Normativa de edificación por zonas" en cuanto a altura, vuelo, y características de la planta, con excepción de la menor ocupación en la planta primera que tendrá carácter indicativo y el retranqueo a linderos, incluido a vial, que tendrá el carácter de mínimo.

7.- Condiciones de uso:

El uso admitido en esta zona será exclusivamente el de vivienda, en la modalidad de unifamiliar.

Artículo 24. Manzanas extensivas (subzona 1B).

1.- Definición y ámbito:



El área extensiva baja comprende el conjunto de manzanas de parcelación continua, destinadas a constituir el tejido homogéneo de edificación residencial de baja densidad.

2.- Tipo de ordenación:

La ordenación se propone como un conjunto de edificaciones aisladas, unifamiliares referidas en la trama viaria de soporte y rodeadas de espacios libres privados ajardinados. La edificación sobre el parcelario del sector definido con carácter indicativo en el plano C1 de la serie 10 "Normativa de edificación por zonas", se proyecta mediante la disposición de casas pareadas, con objeto de dar una mayor funcionalidad a la superficie de jardín privado. No obstante, mediante la agrupación de parcelas se admitirá la edificación de casas aisladas.

3.- Condiciones de los solares:

Los solares tendrán una dimensión superficial mínima de 300 m², constituyendo una unidad urbanística indivisible. Se admitirá la agrupación de parcelas.

4.- Condiciones de altura edificable:

Las construcciones alcanzarán una altura reguladora máxima de 7 metros., correspondiente a dos plantas (PB+1P)

5.- Condiciones de edificación:

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre la superficie del solar para la edificación principal será de 1'10 m³/m². El volumen máximo edificable en una sola unidad será de 1.500 m³.

El coeficiente máximo de aprovechamiento sobre superficie neta del solar para la edificación principal será de 0'40 m²/m².

6.- Condiciones de ocupación y retranqueos:

La ocupación máxima del solar por la edificación será del 25% para la edificación principal y de un 15% adicional para la edificación auxiliar exclusivamente en planta baja.

Las construcciones auxiliares podrán adosarse a las hileras laterales, previo acuerdo entre vecinos y siempre que no dejen muros medianeros al descubierto.

Los parámetros urbanísticos de la edificación quedan definidos gráficamente en el plano C1 de la serie 10 "Normativa de edificación por zonas" en cuanto a altura, vuelo, y características de la planta, con excepción de la menor ocupación en planta alta que tiene carácter indicativo. El retranqueo a vial principal tiene carácter obligatorio (mínimo y máximo). El resto de separaciones tienen el carácter de mínimos.

Sin perjuicio del obligado cumplimiento de los coeficiente netos de volumen edificable y techo edificable establecidos en este artículo, podrá variarse la ordenación precisa de alturas y volumen, mediante la tramitación de un estudio de detalle que comprenda la totalidad de uno de los elementos zonales definidos por este Plan, a efectos de regular los retranqueos, que en cualquier caso tendrán el carácter de obligatorio en un 60% del desarrollo de fachada y el carácter de mínimo para la totalidad de la construcción. Caso de agruparse varias viviendas, sin sobrepasar el volumen máximo edificable en una sola unidad, el número máximo de aquellas no podrá superar la densidad de una por cada 300 m².

7.- Condiciones de uso:

El uso admitido en esta zona será exclusivamente el de vivienda, en la modalidad de unifamiliar aislada (en este caso deberá estar constituida por dos parcelas mínimas), pareada o en hilera agrupada.

Artículo 25. Casas aisladas centrales (subzona 1C).

1.- Definición y ámbito:

Las casas aisladas centrales corresponden a los elementos de remate de los grupos de casas en hilera dispuestos perimetralmente entorno a las plazas centrales de manzana, por lo cual, aún siendo de tipología extensiva normalmente bifamiliar o unifamiliar, están incardinadas en el conjunto anexo, por lo cual se regula de modo específico la posición de edificaciones auxiliares y cuerpo principal edificado.

2.- Tipo de ordenación:

La ordenación se propone como edificaciones aisladas, unifamiliares o bifamiliares (pareadas), referidas a la trama viaria de soporte y rodeadas de espacios libres privados ajardinados.





3.- Condiciones de los solares:

Los solares tendrán una dimensión superficial mínima de 600 m², constituyendo una unidad urbanística indivisible, aunque se construyan dos viviendas pareadas.

4.- Condiciones de altura edificable:

Las construcciones alcanzarán una altura reguladora máxima de 7 metros., correspondiente a dos plantas.

5.- Condiciones de edificación:

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre la superficie del solar para la edificación principal será de 1'10 m³/m². El volumen máximo edificable en una sola unidad será de 700 m³.

El coeficiente máximo de aprovechamiento sobre superficie neta del solar para la edificación principal será de 0'40 m²/m².

6.- Condiciones de ocupación y retranqueos:

La ocupación máxima del solar por la edificación será del 25% para la edificación principal y de un 15% adicional para las construcciones auxiliares de la edificación, exclusivamente en planta baja.

Los parámetros urbanísticos de la edificación quedan definidos gráficamente en el plano C1 de la serie 10 "Normativa de edificación por zonas" en cuanto a altura, vuelo, y características de la planta. Con excepción de la menor ocupación de la planta primera que tendrá carácter indicativo. Los retranqueos tendrán el carácter de obligatorios (máximos y mínimos) en el desarrollo de la fachada y de mínimos en los restantes linderos.

7.- Condiciones de uso:

El uso admitido en esta zona será exclusivamente el de vivienda, en sus distintas modalidades de unifamiliar o bifamiliar.

Artículo 26.- Hileras de casas (2A).

1.- Definición y ámbito:

El área de casas en hilera con jardines continuos frontal y posterior, constituye un elemento singular dentro del tejido residencial, donde se admite una mayor densidad de edificación que genere una composición de carácter urbano, compatible con la introducción de usos públicos en la correspondiente edificación, aún predominando la vivienda como elemento esencial y que, formalmente, define de modo rotundo la plaza central o área de juego que sirve a cada manzana residencial.

2.- Tipo de ordenación:

La ordenación se propone como edificaciones en hilera entre medianeras, con la posibilidad de locales en planta baja y predominio de vivienda, referidas a la trama viaria de soporte y rodeadas de espacios libres privados ajardinados frontal y posteriormente.

3.- Condiciones de los solares:

Los solares tendrán una dimensión superficial mínima de 125 m², constituyendo una unidad urbanística indivisible. Se admitirá la agrupación de parcelas.

4.- Condiciones de altura edificable:

Las construcciones alcanzarán una altura reguladora máxima de 7 metros., correspondiente a dos plantas (PB+1P). El desarrollo superficial de la planta superior abarcará la totalidad del cuerpo principal.

5.- Condiciones de edificación:

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre la superficie del solar para la edificación principal será de 3 m³/m².

El coeficiente máximo de aprovechamiento sobre superficie neta del solar para la edificación principal será de 1 m²/m².

6.- Condiciones de ocupación y retranqueo:



La ocupación máxima del solar por la edificación será del 50% para la edificación principal y de un 15% adicional para las construcciones auxiliares de la edificación exclusivamente en planta baja.

La profundidad edificable será, preceptivamente, de 12,50 metros y las separaciones a los linderos delantero y posterior obligatorias. La edificación principal deberá ocupar, necesariamente, la totalidad del área definida como edificable en el plano C1 de la serie 10 "Normativa de edificación por zonas" (si bien en el referido plano C1 se acotan: 12 metros de profundidad edificable y 7 metros como separaciones a los linderos anterior y posterior, quedan modificadas esas cotas que resultarán ser: 12,50 metros de profundidad edificable y 6,25 metros las separaciones anterior y posterior).

Las construcciones auxiliares deberán adosarse al linde delantero y a la parcela colindante conforme determina el plano C1 de la serie 10, la altura de dicha construcción en el frente a vial no superará una altura reguladora de 2,50 metros.

7.- Condiciones de uso:

El uso admitido en esta zona será el de vivienda, en sus distintas modalidades de residencial privada o pública, así como locales exclusivamente en planta baja, destinados a equipamiento comercial genérico al servicio de la manzana.

Artículo 27. Bloques aislados (subzona 2B).

1.- Definición y ámbito:

El área de bloques aislados situados en la intersección de los ejes primarios, constituye un elemento singular dentro del tejido residencial, donde se admite una mayor densidad de edificación que genere una composición de carácter urbano, compatible con la introducción de usos públicos en la correspondiente edificación, aún predominando la vivienda como elemento esencial y que, formalmente, define de modo rotundo el centro comercial, administrativo y de relación central del polígono.

2.- Tipo de ordenación:

La ordenación se propone con edificaciones en bloques unitarios, alineados perpendicularmente respecto a un eje de simetría definido a partir del centro de la plaza, del que se situarán de forma equidistante.

3.- Condiciones de los solares:

La totalidad de los terrenos constitutivos de una manzana formarán una única parcela indivisible, sin perjuicio de su posible constitución en régimen de propiedad horizontal.

Formará parte de la parcela indivisible el verde privado previsto en cada una.

4.- Condiciones de aprovechamiento:

En cada manzana podrán construirse 4.670 m² sobre rasante.

5.- Condiciones de edificación:

- Número de plantas: PB+2P.
- -Altura reguladora: Entre un mínimo de 11 metros y un máximo de 12 metros. La cota superior de la planta baja podrá situarse hasta 1 metro por debajo de la rasante de la acera de la vía pública en su frente.
- Alineación obligatoria: Tendrá ese carácter la recayente a la plaza central (44,50 metros) desde el punto central de la misma según el plano C1 de la serie 10 "Normativa de edificación por zonas"
- Otras alineaciones: Estas podrán situarse dentro de los máximos y mínimos fijados en el plano C1 de la serie 10.
- Sótanos: No les será de aplicación la limitación de no poder ocupar más de un 50% de la proyección positiva del edificio, pero deberá respetar, en su caso, las dimensiones máximas del plano C1 de la serie 10.
- Aparcamientos: Los exigidos por el estándar (1 plaza/100 m² construidos) se situarán necesariamente en planta o plantas en sótano y se accederá a los mismos por la fachada posterior de los edificios.
- Cuerpos y elementos salientes: Se prohíbe la existencia de cuerpos salientes. Los elementos salientes se ajustarán a lo dispuesto con carácter general en el artículo 7.
- Servidumbre pública de paso: mínimo 2,50 metros. en la parte trasera de los edificios.
- Vallado: Se prohíbe en los solares edificables.

6.- Condiciones de uso:





En planta baja se admitirán el uso comercial, hotelero, restauración, cultural y cívico, recreativo, el de oficinas y administración y de servicios. No se admitirá en ella la vivienda.

En plantas altas, todos los anteriores y además, la vivienda.

ORDENANZAS GENERALES REGULADORAS DE LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE MAÓ (FASES I, II y III)

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito de aplicación.

Artículo 2.- Calificación de los terrenos.

Artículo 3.- Definición de parámetros urbanísticos aplicables relativos a la forma del espacio público y a la forma y ocupación del suelo.

Artículo 4.- Definiciones de parámetros urbanísticos aplicables, relativos a la edificación.

Artículo 5.- Regulación de los usos.

II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LA SUBZONA INDUSTRIAL 6a

Artículo 6.- Definición de la subzona 6a.

Artículo 7.- Condiciones de parcelación.

Artículo 8.- Condiciones de edificación.

Artículo 9.- Condiciones para la edificación continua o adosada.

Artículo 10.- Regulación del supuesto de constitución de regímenes de propiedad horizontal sobre las parcelas industriales.

Artículo 11.- La edificación continua en la III Fase de POIMA.

Artículo 12.- Otras condiciones relativas a la edificación y urbanización de las parcelas.

Artículo 13.- Condiciones de uso.

Artículo 14.- Exigencia de aparcamientos.

Artículo 15.- Condiciones higiénicas de los locales.

Artículo 16.- Condiciones de seguridad.

III.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

Artículo 17.- condiciones de edificación y uso.

IV.- SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES

Artículo 18.- ordenación y usos.

V.- SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS

Artículo 19.- definición y usos.

VI.- SISTEMA VIARIO Y DE APARCAMIENTOS

Artículo 20.- Definición y usos.





ORDENANZAS GENERALES REGULADORAS DE LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE MAÓ (FASES I, II y III)

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto establecer las condiciones de parcelación, edificación y uso del sector que comprende las fases I, II y III de POIMA, cuyo ámbito territorial se delimita en los planos 12, 13, 14, 19 y 20 de la serie 3 "Calificaciones en suelo urbano" y los planos de la serie "Conjuntos con planeamiento derivado anterior. POIMA I, II y III" 10 E "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

A la III Fase de POIMA también les es de aplicación el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29 de mayo de 1990.

Artículo 2.- Calificación de los terrenos.

1.- Las calificaciones urbanísticas que recaen sobre los terrenos del Polígono Industrial (fases I, II y III) n, de conformidad con la revisión del Plan General, las siguientes:

- Zona de "naves y tinglados", subzona "Polígono Industrial de Mahón" (Zona 6a).
- Sistema de equipamientos comunitarios (Eq.)
- Sistema de espacios libres (P)
- Sistema viario (V) y aparcamientos (aA)
- Sistema de servicios técnicos (ST).

Artículo 3.- Definición de parámetros urbanísticos aplicables relativos a la forma del espacio público y a la forma y ocupación del suelo.

Las definiciones relativas a los parámetros que regulan la forma del espacio público, en todo aquello que no resulte especificado de forma expresa en estas Ordenanzas, son las que aparecen en los artículos 70 y 71 de las Normas del PGOU .

1.- 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 4- Definiciones de parámetros urbanísticos aplicables, relativos a la edificación.

Las definiciones relativas a los parámetros que regulan la edificación, en todo aquello que no resulte especificado de forma expresa en estas Ordenanzas, son las que aparecen en el artículo 72 de las Normas del PGOU .

1- 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.

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 1 del artículo anterior.

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.

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.- PATIOS DE VENTILACIÓN:

Además de cumplir las disposiciones sobre habitabilidad emanadas de la Comunidad Autónoma o de cualquier otra normativa de aplicación, cumplimentarán también las que se refieren a continuación.

a) 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.

Artículo 5- Regulación de los usos.

1. La regulación de los usos, en cuanto a su genérica clasificación y definición, se rige por lo dispuesto en los artículos 54 a 68 de las Normas del PGOU.

2. La regulación específica sobre el uso industrial, en cuanto a su clasificación y limitaciones, se rige por lo dispuesto en los artículos 59 a 61 de las Normas del PGOU.

II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LA ZONA INDUSTRIAL 6a

Artículo 6.- Definición de la subzona 6a.

Corresponde a las parcelas incluidas en el Polígono Industrial de Maó, excepto el sector de la IV fase, destinadas a albergar naves industriales, comerciales o almacenes, así como otras edificaciones para oficinas o usos complementarios.

Artículo 7.- Condiciones de parcelación.

1. La parcela mínima tendrá una extensión de 500 m² y su frente, en la vía por la que tenga su acceso, deberá tener una dimensión mínima de 15 metros lineales.

2. No obstante, si se constituyeran parcelas con superficies entre 3.000 y 7.000 m², dicho frente deberá ser, como mínimo de 30 metros y de alcanzar superficies de 7.000 m² en adelante, de 50 metros.

3. Las parcelas, edificadas o no, cuyas dimensiones sean iguales a las determinadas como mínimas sólo serán divisibles si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de los terrenos colindantes con el fin de agregarlos a sus respectivas parcelas y formar una nueva.

4. Las parcelas, edificadas o no, cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, sólo serán divisibles si el exceso sobre el mínimo se segrega con el fin indicado en el apartado anterior.

5. No existe limitación para la agrupación de parcelas con el objeto de formar una de mayor cabida. No obstante, tal agrupación no exime a la resultante, considerada en su conjunto, de todas las prescripciones de estas Ordenanzas.

6. Construida una parcela, no podrá efectuarse, sin previo derribo de la edificación existente, división o segregación alguna, bien para formar finca independiente, bien para ser agregada o agrupada a la colindante, si como consecuencia de la misma, la edificación existente en cualquiera de los lotes incumple la distancia mínima que se establece en relación a las alineaciones oficiales o a los lindes de las parcelas,



salvo en el supuesto, respecto a estos últimos, que se autorizara por el Ayuntamiento el adosamiento de las naves o edificaciones, en la forma que se regula en el artículo 9 de estas Ordenanzas. También se exceptúa de esta limitación la posible constitución sobre la parcela de un régimen de propiedad horizontal, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 10.

7. Cualquier división o segregación de terrenos, o su constitución en régimen de propiedad horizontal, dando lugar a parcelas privativas, estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 8.- Condiciones de edificación.

1. Las edificaciones se retranquearán un mínimo de cinco metros de la alineación de la vía pública o de cualquier otro espacio libre público con el que confronte la parcela (excepto en el ámbito de la III Fase de POIMA en el que la franja frontal del retranqueo queda adicionada a la vía pública) y tres metros de los restantes linderos, salvo en los supuestos de adosamiento previstos en la presente Ordenanza.

2. Los edificios sitos dentro de una misma parcela, caso de no estar adosados, se separarán una distancia mínima de cinco metros.

3. Dentro de cada parcela, excepto en el ámbito de la III Fase de POIMA, se destinará a aparcamiento una superficie no inferior al 10% de la ocupada por la edificación, sin que dicha superficie pueda coincidir con la libre resultante del retranqueo obligatorio de la edificación. Las áreas de aparcamiento resultante deberán determinarse en los proyectos de edificación y, en su caso, en los Estudios de Detalle que se redacten. Mediante estos últimos instrumentos de planeamiento podrán agruparse las superficies destinadas a aparcamiento.

4. No se establece porcentaje máximo de ocupación, por cuanto el mismo resultará de la aplicación de las anteriores determinaciones, salvo en el supuesto de las parcelas destinadas a oficinas en las que podrá ocuparse un máximo del 50 %.

5. El volumen edificable máximo será de 10 m3/m.

6. La altura máxima permitida será de 13 metros y el número de plantas, de 3 (PB + 2P). En el caso de que el proceso industrial exigiera una mayor altura, podrá incrementarse previa formación de un Estudio de Detalle, sin sobrepasar en ningún caso el volumen máximo definido. No obstante podrá excederse de aquella altura, sin necesidad del expresado Estudio, en los supuestos de construcciones auxiliares destinadas a depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas y similares. Se permite el incremento de la altura en el caso de que los procesos productivos o de las actividades a desarrollar justifiquen una superior altura máxima; lo mismo podrá realizarse con la altura libre máxima de las plantas, previa acreditación y sin sobrepasar los 13 metros totales, en cuyo caso no sería necesaria la formulación de un Estudio de Detalle.

7. Las referidas construcciones auxiliares se hallarán situadas en el interior de la parcela, a una distancia mínima de 15 metros de las alineaciones de las vías públicas y demás espacios libres públicos.

8. Las plantas sótano podrán exceder en ocupación de la edificación construida sobre la rasante del terreno, sin más limitación que cumplir las distancias respecto a linderos, siempre que se destinen exclusivamente a aparcamiento.

9. En el ámbito de la III Fase de POIMA, la ocupación, volumen, edificabilidad, altura y alineaciones de la edificación serán las determinadas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29 de mayo de 1990, que no excederán de los previstos en estas Ordenanzas.

Artículo 9.- Condiciones para la edificación continua o adosada

1. Podrá autorizarse la edificación continua o adosada, es decir, sin retranqueo laterales en el linde común, cuando lo soliciten los dos propietarios colindantes y presenten un proyecto de fachadas que, una vez aprobado será obligatorio para ambos propietarios, aunque no edifiquen al mismo tiempo.

2. La licencia se condicionará a la constitución de la servidumbre de medianería, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. No podrá otorgarse la primera ocupación, ni licencia de apertura alguna mientras no se acredite el cumplimiento de esta condición.

3. Si la edificación continua se proyectara sobre una manzana completa será necesaria, además, la concurrencia de los siguientes requisitos:

1). La conformidad de todos los propietarios;

2). La previsión de la zona de aparcamiento agrupada y si ello fuera posible, ocupando la parte central de la manzana, de manera que las parcelas resultantes se sitúen a su alrededor;

3). El otorgamiento de una escritura de mancomunidad de la superficie de aparcamiento, o bien de constitución de una propiedad "propter rem" o como un elemento común de un régimen de propiedad horizontal que abarque a todas las parcelas resultantes;

4). La formación de un Estudio de Detalle y de un proyecto de obras; y la ejecución de las obras del aparcamiento y de su acceso por los



propietarios de manzana, que asimismo deberán afrontar su conservación.

4. La anterior regulación se aplicará subsidiariamente en el ámbito de la III Fase del Polígono, en el que se estará a lo dispuesto en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29 de mayo de 1990.

Artículo 10.- Regulación del supuesto de constitución de regímenes de propiedad horizontal sobre las parcelas industriales.

1. En los supuestos en que se constituyan regímenes de propiedad horizontal sobre las parcelas industriales, quedarán sujetas al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) El número máximo de elementos o unidades independientes que podrán situarse en cualquiera de las plantas situadas sobre el nivel del suelo exterior definitivo de la parcela, será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$N = S/500$$

b) Donde: N, es el número máximo de elementos independientes por parcela; S, la superficie total de parcela que se constituye en régimen de propiedad horizontal. Podrá aplicarse conjuntamente sobre más de una parcela, siempre que se sitúe en una misma manzana y se realice a través del correspondiente proyecto de parcelación.

c) Las unidades o elementos independientes deberán tener una superficie mínima construida de 150 m2 cada uno de ellos.

d) Cada unidad deberá contar con acceso independiente directo desde los viales o bien a través de los espacios o elementos comunes de la propiedad horizontal, con expresa exclusión de las áreas libres, resultado del retranqueo obligatorio de las edificaciones.

e) En el supuesto de que sean más de dos las unidades que pretendan constituirse y alguna de ellas no confronte con los viales definidos por el PGOU o de los construidos de acuerdo con las presentes Ordenanzas, deberá preverse un acceso común para tales unidades, mediante una vía con una sección mínima de 8 metros y un radio de giro de 9 metros, caso de formar un fondo de saco y que deberá constituirse como elemento común. Dicho acceso no podrá invadir la franja de retranqueo obligatorio ni el área de aparcamiento.

f) Serán elementos comunes de la propiedad horizontal, además de la vía de acceso, la zona de aparcamiento de las distintas parcelas que será de uso comunitario y los espacios libres resultado del retranqueo obligatorio. Sobre la vía de acceso, en el propio título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, deberá constituirse una servidumbre de paso público. Cuando se constituyera el régimen de propiedad horizontal sobre una manzana completa, el aparcamiento se procurará situarlo en la zona central de la misma.

g) Para la autorización de la división que aquí se regula, cuando conlleve la creación de una vía de acceso, los propietarios deberán formular un Estudio de Detalle que definirá todas las condiciones expresadas, amén de las características y condiciones sustanciales de las fachadas que tendrá carácter preceptivo. Asimismo deberán formular y presentar conjuntamente con el Estudio de Detalle un proyecto de obras de urbanización íntegra de la vía interior de acceso, su pavimentación, bordillos, aceras, alumbrado público y demás servicios, con expresa inclusión de bocas contraincendios en la cantidad que resulta del artículo 12.5 de estas Ordenanzas y el arbolado de la franja de retranqueo a vial público, que será obligatorio y cumplimentará, asimismo, las exigencias que se refieren al artículo 12.3

La totalidad de las obras referidas serán ejecutadas por los propietarios de la finca objeto de división en propiedad horizontal y su mantenimiento será también de cuenta de los mismos, lo que se regulará convenientemente en la escritura constitutiva del citado régimen.

h) No se aprobarán definitivamente los referidos Estudios de Detalle y proyectos de obras, en su caso, ni se concederá la oportuna licencia de parcelación y/o de edificación, al ser innecesarios aquellos mientras no se presente en el Ayuntamiento la escritura constitutiva de la propiedad horizontal, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. No obstante, de solicitarse, podrán aprobarse sin que se hubiere presentado la escritura referida, pero imponiendo la condición de que carecerán de efectos y por tanto no serán ejecutivos, mientras el Ayuntamiento no apruebe expresamente la escritura de propiedad horizontal que se presente. Hasta que ello no ocurra no podrán concederse licencias de obras en el ámbito objeto de Estudio.

i) La aprobación definitiva del Estudio de Detalle, conllevará, en su caso, la concesión de la pertinente licencia de parcelación.

j) En todos los casos de división en régimen de propiedad horizontal será necesario contar con la expresa conformidad de los propietarios.

2. Las anteriores exigencias no serán de aplicación a los regímenes de propiedad horizontal que puedan constituirse sobre los edificios que se construyan en las parcelas en que se autorice el uso de oficinas.

3. En el caso de que pretendiera mantenerse una única propiedad sobre las diversas parcelas resultantes de la creación de una vía interior, la obligación de constituir una propiedad horizontal, podrá sustituirse por la de inscribir, en el Registro de la Propiedad, la indivisibilidad de dicha propiedad, mientras no se constituya aquel régimen y sea así autorizado por el Ayuntamiento.

**Artículo 11.- La edificación continua en la III Fase de POIMA.**

El desarrollo de la edificación continua, en la III Fase de POIMA, no exigirá el cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 9 y 10, cuando las parcelas que se edifiquen sean las resultantes del Proyecto de Compensación aprobado, y cuyas condiciones de edificación y de ocupación sean las determinadas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 29 de mayo de 1990, sin sobrepasar los parámetros generales definidos en estas Ordenanzas.

Artículo 12.- Otras condiciones relativas a la edificación y urbanización de las parcelas.

1. CERCAS: Será preceptivo cercar los solares, sujetándose a las alineaciones oficiales y con el cumplimiento de las siguientes prescripciones:

a) Tendrán una altura máxima de 1,80 metros, si bien el muro opaco no podrá exceder de 0,50 metros, completándose, en su caso, mediante elementos vegetales, u otros elementos no macizos.

b) De conformidad con la obligación asumida en su momento por la Junta de Compensación de POIMA, ésta realizará la preceptiva construcción del muro de cierre, hasta la altura de 0,50 metros, en todos los frentes a vía pública u otros espacios de propiedad pública y en las medianerías hasta la línea de retranqueo de la edificación. La propia Junta o la entidad que en el futuro pueda sustituirla, velará por el buen mantenimiento, reparación, sustitución, etc. de dichos muros. Los costes de dichas obras serán repercutidos sobre los propietarios de las correspondientes parcelas.

c) Los restantes cerramientos, de carácter medianero, serán construidos por los propietarios de cada una de las parcelas colindantes correspondiendo a la Junta de Compensación o a la Asociación que la sustituya, el reparto del coste entre ambos. Estos cerramientos se construirán en el plazo de un año como máximo a partir del momento en que la parcela cuente con los elementos mínimos de urbanización. Transcurrido dicho plazo se efectuará por la referida entidad urbanística, con cargo al propietario de la parcela beneficiada.

d) Podrá admitirse el no cercar los solares, no obstante en los supuestos en que se realice la edificación “ex novo” en que se sustituya el uso industrial por el comercial o de servicios o se incremente el número de actividades en la parcela, será preceptivo ordenar como aparcamiento accesible desde el interior de la parcela la parte más externa del área de retranqueo, sumada a los 2,50 metros de la actual banda de ajardinamiento, con sujeción a los siguientes requisitos:

1. Será necesario un proyecto de obras que apruebe el Ayuntamiento.
2. El actual ajardinamiento se sustituirá por arbolado, entre las plazas de aparcamiento.
3. De incumplirse el uso referido o las condiciones establecidas, renacerá la obligación de cercar la parcela.
4. Las plazas de aparcamiento en la franja de 2,50 metros del vial no podrán computarse para cumplir la obligación de dejar un 10% de la superficie edificable, dentro de la parcela, para aparcamiento.

2. VADOS: En la construcción de vados no se alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de la fachada y la acera.

3. TRATAMIENTO DE LOS FRENTES DELANTEROS DE LAS PARCELAS: La franja de 5 metros de retranqueo obligatorio en los frentes a viales y espacios libres públicos y las de 3 metros de retranqueo, en las medianerías, hasta alcanzar la línea de retranqueo de la edificación serán objeto de ajardinamiento o arbolado, cuya previsión deberá contenerse en el estudio de detalle, en el proyecto de obras o en el proyecto constructivo de la parcela, si los anteriores no fueran exigibles. Dicha obligación afecta también a las parcelas ya edificadas, cuyo arbolado se ejecutará según el proyecto que al efecto redacte la Junta de Compensación o entidad administrativa que se constituya en su sustitución, que se encargará de su realización y posterior conservación, actuando de modo similar que en el caso de las cercas. El arbolado podrá armonizarse con la colocación de plazas de aparcamiento entre árbol y árbol, sin que ello signifique minorar la reserva obligatoria para dicho fin en cada parcela. También se exigirá el arbolado en las vías interiores, de carácter común, que se prevean (artículo 10.1.e de las Ordenanzas). Los árboles que se planten no podrán distanciarse entre sí, más de 4 metros y tendrán una dimensión mínima de 2 metros de alto y un tronco de 0,10 metros de diámetro. Las plantaciones deberán ser de algunas de las siguientes especies: Pino Alepensis, Ciprés Macrocarpa, Ciprés Macrocarpa "Goldenking", Cupreso Cipari-Leylandi, Falsa pimienta, Olivo, Naranja borde, y similares.

La Junta de Compensación o la Entidad que la sustituya deberá cuidar de la conservación y sustitución del arbolado sin perjuicio de que pueda reclamar o repercutir el coste de esta operación al propietario o usuario que hubiera causado el deterioro o muerte del árbol.

4. COMPOSICIÓN ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS: La composición estética será libre, pero deberá adaptarse al ambiente que corresponde a un conjunto industrial moderno y de calidad, por lo que podrán denegarse las licencias a los proyectos que constituyan un ataque al buen gusto o resulten ridículos o impropios de un conjunto industrial. En cualquier caso deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a) Todas las fachadas, sean naves industriales, almacenes o edificios comerciales o de oficinas, deberán tratarse de acuerdo con los actuales conceptos de estilo arquitectónico industrial y, en su caso, comercial o de oficinas y mantener la debida calidad que dentro de los edificios es exigible en un polígono de nueva creación.



b) En los casos en que la parcela tenga fachada a dos o más vías públicas se mantendrá el mismo principio establecido en el artículo anterior.

c) Se admiten los elementos prefabricados, aceptados por las normas de la buena construcción.

d) Se prohíbe el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

e) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables.

5.BOCAS DE RIEGO DE INCENDIOS: Será de aplicación el Real Decreto 2262/2004, que aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y el Documento Básico SI de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Al solicitar al 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.

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.

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.

6.MUROS CORTAFUEGOS: Cuando se construyan edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas distintas, deberá disponerse entre ellas el correspondiente muro cortafuegos, según la normativa sectorial vigente.

Artículo 13.- Condiciones de uso

En todos los suelos calificados como subzona 6 a, las condiciones de uso se rige por lo dispuesto en el artículo 221 de las Normas del PGOU en todos aquellos aspectos que no queden regulados de manera específica por las presentes Ordenanzas.

Artículo 14.- Exigencia de aparcamientos.

Al margen del 10 % del suelo edificable de la parcela destinada a aparcamiento (excepto en el ámbito de la III Fase de POIMA), dicho estándar se incrementará, en los casos en que se autoricen actividades y edificios no estrictamente industriales, según lo establecido en el artículo 221 de las Normas del PGOU

Las plazas complementarias referidas, son independientes de las resultantes en el 10 % ya expresado, y en la franja arbolada situada en el frente de la parcela y podrá situarse: en superficie (con un cubierto ligero y sin ocupar ninguna de las naves construidas) o en el subsuelo. En el caso de edificios de oficinas será preceptivo que un 75 % de las plazas se sitúen en sótano.

Artículo 15.- Condiciones higiénicas de los locales.

Las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir los locales industriales, de almacenes, oficinas y comerciales, serán los prevenidos en la legislación sobre la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 16.- Condiciones de seguridad.

Son de aplicación las determinaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o normativa ulterior que la sustituya o desarrolle, en orden a salvaguardar el medio ambiente y la integridad de las personas y bienes que pudieran verse afectados por los procesos industriales instalados en el Polígono.

No se permite el vertido a la red general del alcantarillado del Polígono, de aceite, grasas o combustibles líquidos, debiendo en caso de la existencia de estos productos prever las medidas correctoras adecuadas.

Toda la maquinaria deberá ser montada en el interior de las industrias con el empleo de fundaciones dimensionadas adecuadamente y provistas de los aislamientos necesarios para evitar toda trepidación.

III.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES



Artículo 17.- Condiciones de edificación y uso.

1. El suelo de este sistema está delimitado en los planos de ordenación 12, 13, 14, 19 y 20 de la serie 10.D. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".
2. Las condiciones d'edificación y uso de las parcelas destinadas al sistema de equipamientos de este sector serán las previstas en el artículo 95 y 96 de las Normas del PGOU en todo aquello que no quede regulado expresamente en la presentes Ordenanzas.

IV.- SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES

Artículo 18.- Condiciones de ordenación y usos.

1. El suelo de este sistema está delimitado en los planos de ordenación 12, 13, 14, 19 y 20 de la serie 10.D. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".
2. Las condiciones de ordenación y edificación del sistema de espacios libres de uso público de este sector serán las previstas en el artículo 98 de las Normas del PGOU en todo aquello que no quede regulado expresamente en la presentes Ordenanzas.

V.- SISTEMA DE SERVICIOS TÉCNICOS

Artículo 19.- Definición y usos.

1. El suelo de este sistema está delimitado en los planos de ordenación 12, 13, 14, 19 y 20 de la serie 10.D. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".
2. La definición y las condiciones de ordenación, edificación y uso del sistema de servicios técnicos de este sector serán las previstas en el artículo 101 y 102 de las Normas del PGOU en todo aquello que no quede regulado expresamente en la presentes Ordenanzas.

V.- SISTEMA VIARIO Y DE APARCAMIENTOS

Artículo 20.- Definición y usos.

1. El suelo de este sistema está delimitado en los planos de ordenación 12, 13, 14, 19 y 20 de la serie 10.D. "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".
2. La definición y las condiciones de ordenación, edificación y uso del sistema viario y de aparcamientos de este sector serán las previstas en el capítulo II y capítulo III respectivamente del Título Tercero de las Normas del PGOU en todo aquello que no quede regulado expresamente en la presentes Ordenanzas.

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 ámbito de aplicación

ARTÍCULO 2.- Aplicación subsidiaria del PGOU.

ARTÍCULO 3.- Estudios de Detalle

ARTÍCULO 4.- Proyectos de Urbanización

ARTÍCULO 5.- Proyectos de parcelación

ARTÍCULO 6.- Modificaciones

ARTÍCULO 7.- Interpretación

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 8.- Calificación del suelo



ARTÍCULO 9.- Sistemas:

ARTÍCULO 10.- Zonas

III.- NORMAS COMUNES A SISTEMAS Y A ZONAS

ARTÍCULO 11.- Definición de parámetros urbanísticos aplicables relativos a la forma del espacio público y la forma y ocupación del suelo.

ARTÍCULO 12.- Definiciones de parámetros urbanísticos aplicables, relativos a la edificación.

ARTÍCULO 13.- Reglamentación de usos

ARTÍCULO 14.- Simultaneidad de usos

ARTÍCULO 15.- Reglamentación del número de actividades posibles por parcela

ARTÍCULO 16.- Regulación de los estándares de aparcamiento en función de los usos autorizados.

ARTÍCULO 17.- Restricciones en la instalación eléctrica

ARTÍCULO 18.- Instalaciones Industriales y de Infraestructura

ARTÍCULO 19.- La vinculación de la parcelación y restricciones al cerramiento de las parcelas

ARTÍCULO 20.- Retranqueos comunes para el servicio contra incendios

IV.-NORMAS PARTICULARES PARA LOS SISTEMAS

Sección 1ª. "Sistema viario, de aparcamiento y áreas peatonales públicas"

ARTÍCULO 21.- Sistema viario, de aparcamientos y áreas peatonales públicas:

Sección 2ª. "Sistema de equipamientos públicos"

ARTÍCULO 22.- Equipamiento cívico de carácter público

ARTÍCULO 23.- Equipamiento deportivo

Sección 3ª. "Sistema de espacios libres"

ARTÍCULO 24.- Sistema de Espacios Libres Públicos

Sección 4ª. "Sistema de infraestructuras"

ARTÍCULO 25.- Sistema de Infraestructura.

V.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTÍCULO 26.- Zona 6c.1:

ARTÍCULO 27.- Zona 6c.2:

ARTÍCULO 28.- Zona 6c.3

ARTÍCULO 29.- Zona 6c.4

ARTÍCULO 30.- Zona 6c.5

ARTÍCULO 31.- Zona 6c.6

ARTÍCULO 32.- Zona Verde Privado:

VI.- NORMAS PARTICULARES DEL PROCESO INDUSTRIAL



ARTÍCULO 33.- Eliminación de residuos industriales sólidos líquidos

ARTÍCULO 34.- Emisión de humos - vapores - gases - polvos y aerosoles

ARTÍCULO 35.- Ruidos y vibraciones

ARTÍCULO 36.- Protección contra incendios.

VII.- NORMAS DE ESTÉTICA

ARTÍCULO 37.- Composición de la edificación

ARTÍCULO 38.- Edificación por fases

ARTÍCULO 39.- Espacios libres de edificación en parcelas

ARTÍCULO 40.- Vallas

ARTÍCULO 41.- Condiciones estéticas

ARTÍCULO 42.- Publicidad exterior

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 ámbito de aplicación

La presente ordenanza tiene por objeto establecer las condiciones de parcelación, edificación y uso del sector de la IV fase de POIMA, cuyo ámbito territorial se delimita en los planos 11, 12, 18 y 19 de la serie 3 "Calificaciones en suelo urbano" y los planos de la serie "Conjuntos con planeamiento derivado anterior. POIMA IV" 10 E "Calificaciones en suelo urbano. Cuarterones de la ciudad".

ARTÍCULO 2.- Aplicación subsidiaria del PGOU.

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 de la edificación aislada definidos en los artículos 69 a 75 de las Normas del Texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Maó (PGOU), serán de aplicación subsidiaria en todos aquellos aspectos que no queden regulados de manera específica por la presente normativa.

ARTÍCULO 3.- Estudios de Detalle

Podrán redactarse Estudios de Detalle con la exclusiva finalidad de:

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

ARTÍCULO 4.- Proyectos de urbanización

1. El posible desarrollo de obras complementarias a la urbanización se contendrá en proyectos de obras ordinarios.
2. 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 5.- Proyectos de parcelación

Se reconoce la parcelación existente a la entrada en vigor del PGOU y su vinculación queda establecida en el artículo 19 de estas Ordenanzas.

En caso que quiera modificarse, deberá redactarse el correspondiente proyecto de parcelación y el Ayuntamiento conceder la correspondiente licencia o autorización.

**ARTÍCULO 6.- Modificaciones**

1. Las modificaciones de la presente Ordenanza 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 de las presentes Ordenanzas en tanto no se modifiquen las calificaciones ni los estándares establecidos en las mismas.

ARTÍCULO 7.- 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 artículo 7 de las Normas del Texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Maó (PGOU).

II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**ARTÍCULO 8.- Calificación del suelo**

1. Las presentes Ordenanzas califican 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 y/o complementarios, establecidos por el planeamiento para este sector.

ARTÍCULO 9.- 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 10.- Zonas

Las zonas definidas por estas Ordenanzas 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 11.- Definición de parámetros urbanísticos aplicables relativos a la forma del espacio público y la forma y ocupación del suelo.**

Las definiciones relativas a los parámetros que regulan la forma del espacio público y la forma y ocupación del suelo, en todo aquello que no resulte especificado de forma expresa en estas Ordenanzas, son las que aparecen en los artículos 70 y 71 de las Normas del PGOU .

1. 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 12.- Definiciones de parámetros urbanísticos aplicables, relativos a la edificación.

Las definiciones relativas a los parámetros que regulan la edificación, en todo aquello que no resulte especificado de forma expresa en estas Ordenanzas, son las que aparecen en el artículo 72 de las Normas del PGOU .

1. 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 de 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.

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 1 del artículo anterior.

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. PATIOS DE VENTILACIÓN:

Además de cumplir las disposiciones sobre habitabilidad emanadas de la Comunidad Autónoma o de cualquier otra normativa de aplicación, 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.

6. 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.

7. 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.

ARTÍCULO 13.- Reglamentación de usos

1. La reglamentación de usos, en cuanto a su genérica clasificación y definición, se rige por lo dispuesto en los artículos 53 a 61 de las Normas del PGOU.

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 la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Islas Baleares o normas que la modifiquen o que en un futuro puedan sustituirla.

2. De manera específica, en las diferentes zonas y sistemas las presentes Ordenanzas establecen 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 artículo 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 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 la 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 artículo 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 aquélla.

ARTÍCULO 14.- 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 15.- 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 6c.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, éstas 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 2262/2004, o normas que en un futuro puedan sustituirlo.

ARTÍCULO 16.- 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 6c.6, en el caso de desarrollarse un complejo inmobiliario en los términos definidos en el artículo 15.1.e), el estándar de aparcamiento exigible será de 1 plaza /200 m²t).

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 110/2010 de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, u otra norma que la sustituya

ARTÍCULO 17.- Restricciones en la instalación eléctrica

1. La instalación de actividades industriales y terciarias admitidas por la presente Ordenanza, 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 artículo 24 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio.

ARTÍCULO 18.- 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 19.- 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 6c.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.
3. 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 20.- 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 21.- 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 22.- Equipamiento cívico de carácter público (ECP)

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 cultural y cívico (14), recreativo (8), comercial

(5), oficinas y administración (6), sanitario asistencial (11), restauración (7), hotelero (3), otros servicios técnicos (ST. alt) 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 las presentes Ordenanzas establecen unos 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 (5), en su acepción de restauración (7), si bien admitirá otros usos complementarios cultural y cívico (14). 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, auditorios 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 metros, 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 23.- Equipamiento deportivo (Eq.Es)



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 24.- Sistema de Espacios libres Públicos

1. Definición

Las áreas delimitadas como parque urbano (PU) y jardines públicos (Jp), 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 áreas delimitadas como parque urbano (PU) están comunicadas. Para potenciar el recorrido peatonal de las mismas, se mantendrá 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 y jardín público, 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 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 25.- 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.

2. Servicios Urbanísticos:

Los servicios urbanísticos deben discurrir enterrados. El Proyecto de Urbanización ha incorporado 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 26.- 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 m²/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 27.- 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 metros, planta baja más planta piso. Las construcciones destinadas a oficinas podrán tener una altura de planta baja más dos plantas (altura 11 metros), 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 metros y a medianeras 3 metros mínimo. El expresado plano precisa qué retranqueos tienen carácter obligatorio y cuáles son los mínimos respecto a vial y otros espacios públicos

ARTÍCULO 28.- 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 metros, planta baja más planta piso. Las construcciones destinadas a oficinas podrán tener una altura de planta baja más dos plantas (altura 11 metros), 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 3 metros y a viales principales será de 8m, salvo en el caso de las parcelas que hacen esquina que será de 6 metros.

ARTÍCULO 29.- 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 metros, planta baja más planta piso. Las construcciones destinadas a oficinas podrán tener una altura de planta baja más dos plantas (altura 11 metros), 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 8 metros, según plano normativo y a medianeras 3 metros mínimo.

**ARTÍCULO 30.- 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 1,40m²/m²s.

b) Altura

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

c) Ocupación y retranqueo

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

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

ARTÍCULO 31.- 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 4 metros, 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 retranqueos.

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

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 32.- Zona Verde Privado (Zvp).

1. Definición

Se trata de un ámbito en el que la presente Ordenanza 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.

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 33.- 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 verterse 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. DB05 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 34.- 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 evacuan:

- 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 60th 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 35.- 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:

- a) Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en escala de ponderación A (dB(A)).
- b) 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.
- c) 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.

- d) El aparato medidor empleado cumplirá con las especificaciones de la IEC números 123 a 179, y se calibrará antes de su uso.
- e) 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:

a) 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 36.- Protección contra incendios.

Será de aplicación el Real Decreto 2262/2004, que aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y el Documento Básico SI de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Al solicitar al 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.

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 baríos.

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 37.- 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 38.- 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 39.- 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 40.- 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.

Las vallas se ajustarán a las condiciones estipuladas en las Normas 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 41.- 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 42.- 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, y a la Ordenanza municipal que, en su caso, le sea de aplicación.

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.

ANEXO IV: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL

ÍNDICE

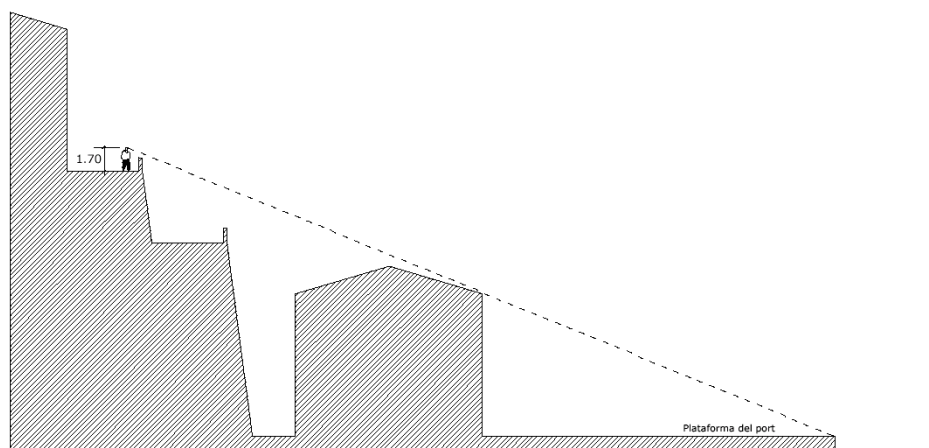
- Ficha M-5/1, Fábrica Jover y Carreras
- Ficha M-14/2, Casa Sancho, caseta de viña y jardín
- Ficha M-15/20, Cuartel de Infantería
- Ficha M-19/5, Casa Sínia d'en Frare
- Ficha M-22/2, Cuartel de Santiago
- Ficha M-25/3, Fábrica Codina

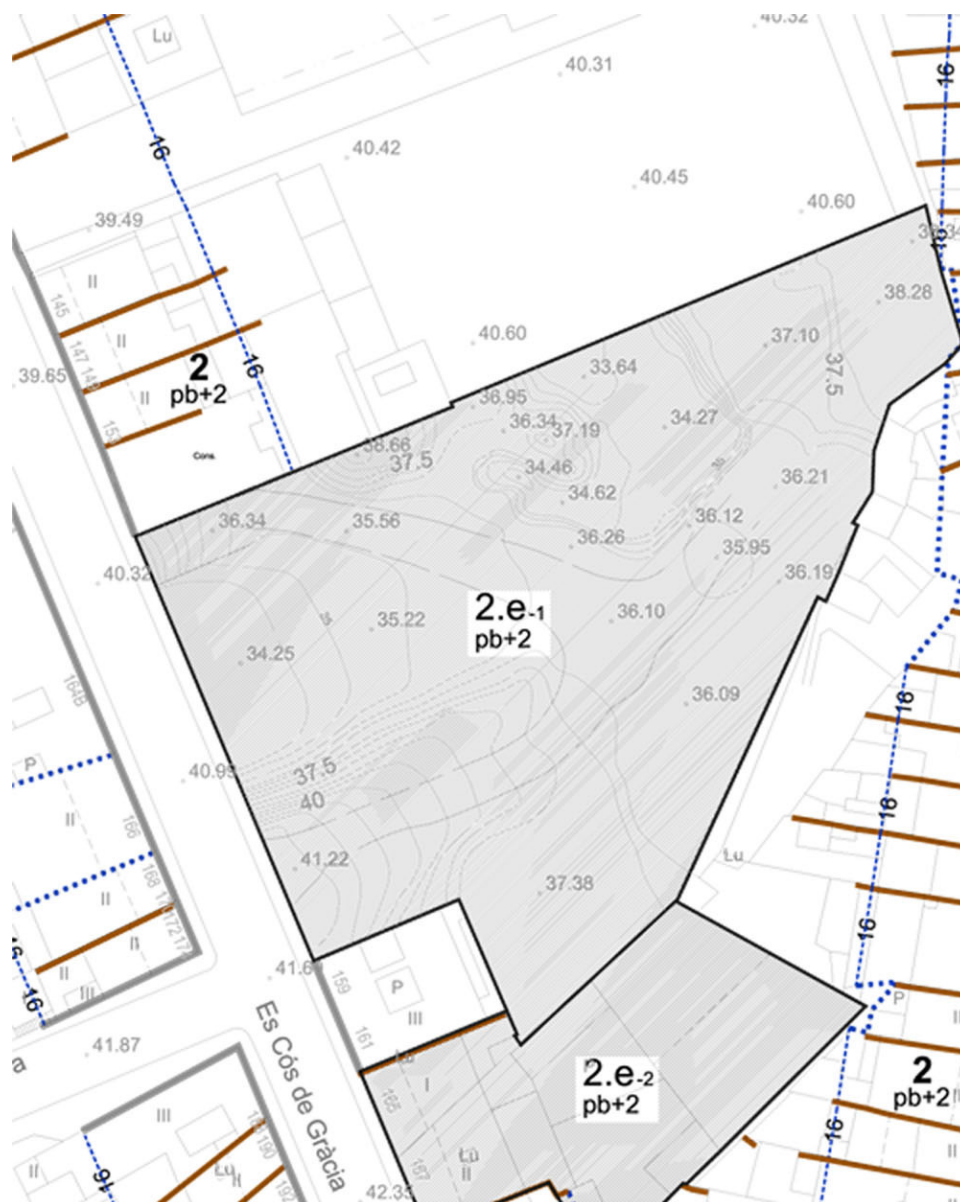
Maó, 2 de diciembre de 2016

**La Consejera ejecutiva de Ordenación
Territorial y Turística**

Susana Irene Mora Humbert





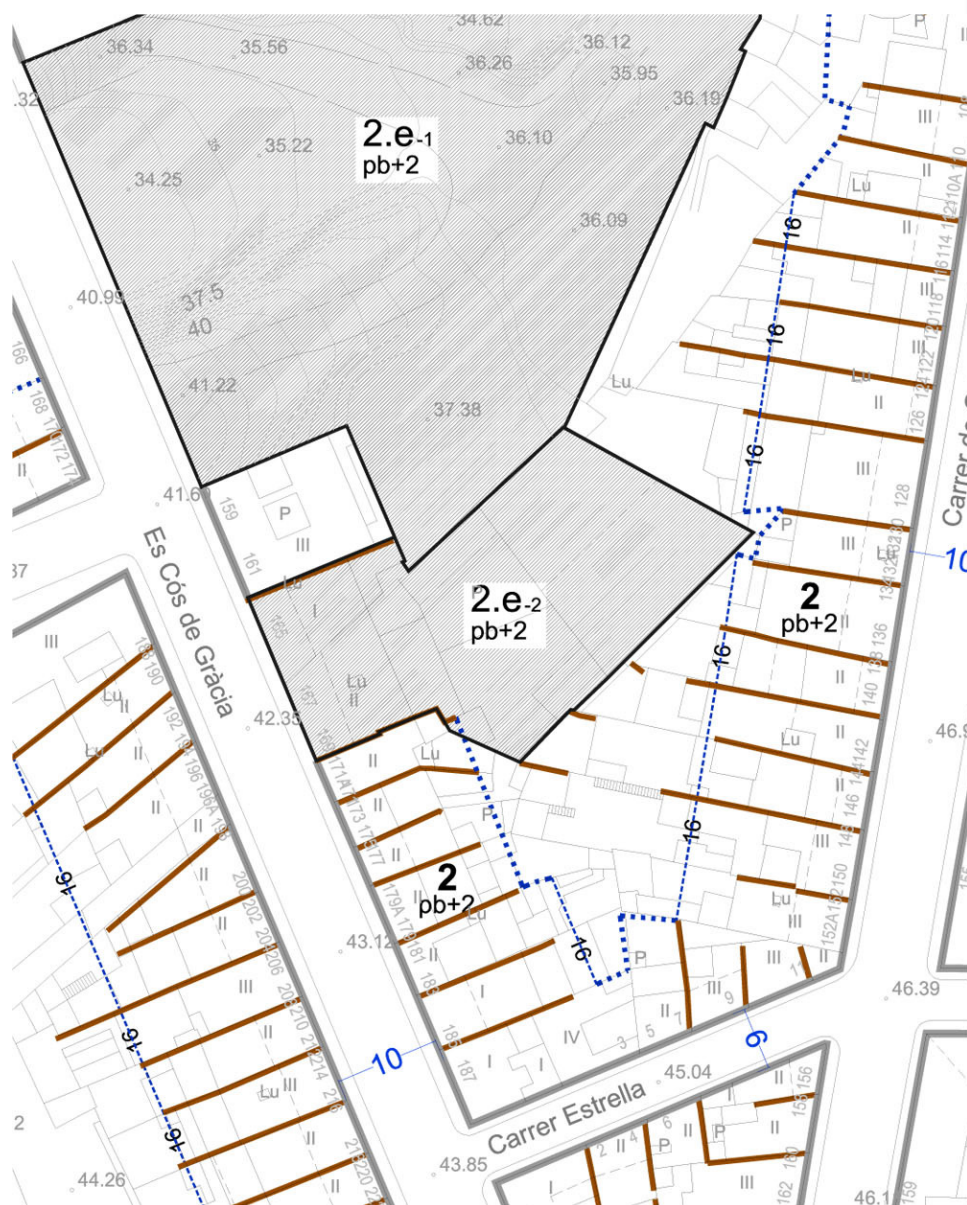


2e

1- c. Cós de Gràcia, 157

Superficie: 3068 m²
Techo: 3068 m²
Edificabilidad neta: 1,0
Altura: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500

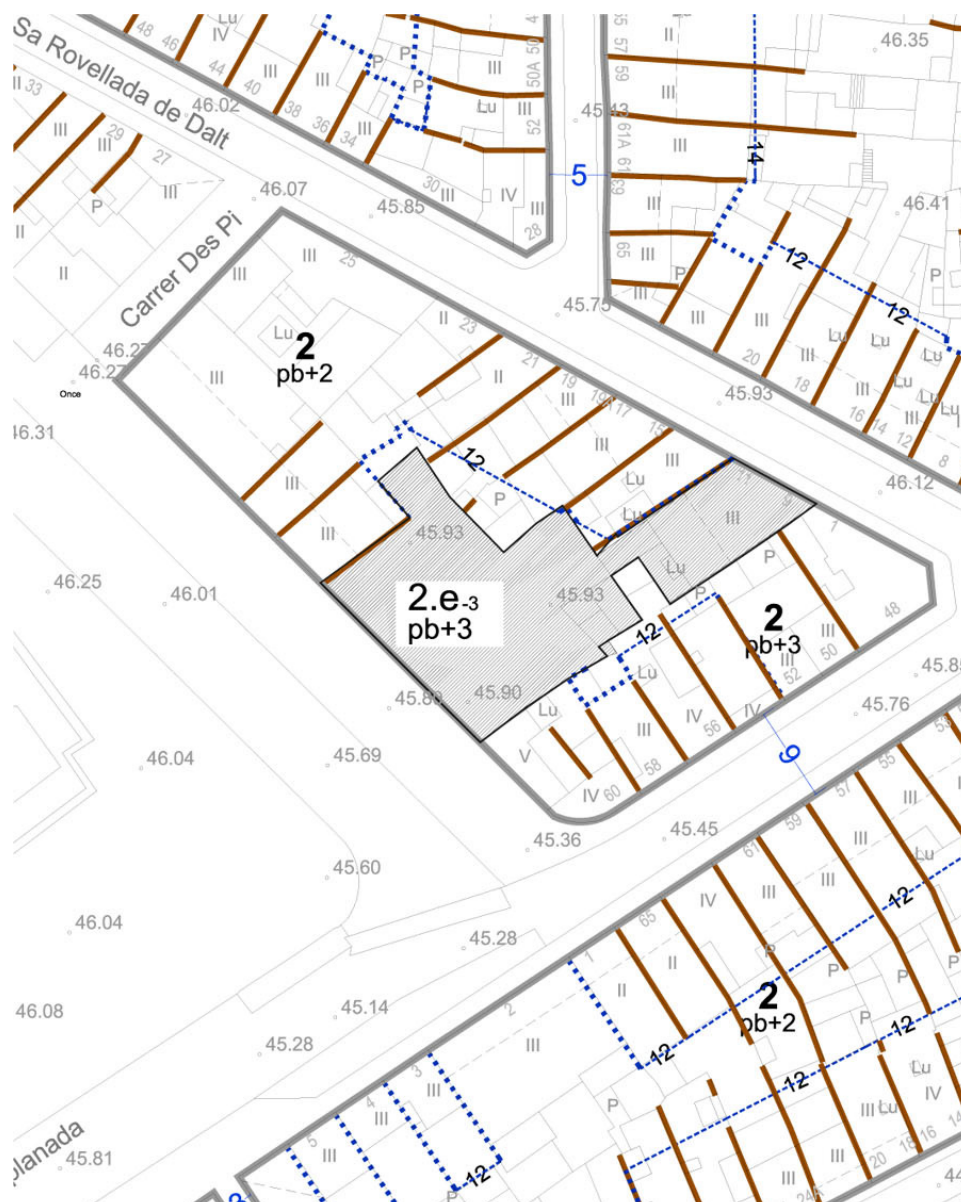


2e
2- c. Cós de Gràcia, 165-169

Superfície: 781 m²
Techo: 781 m²
Edificabilitat neta: 1,0
Altura: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500



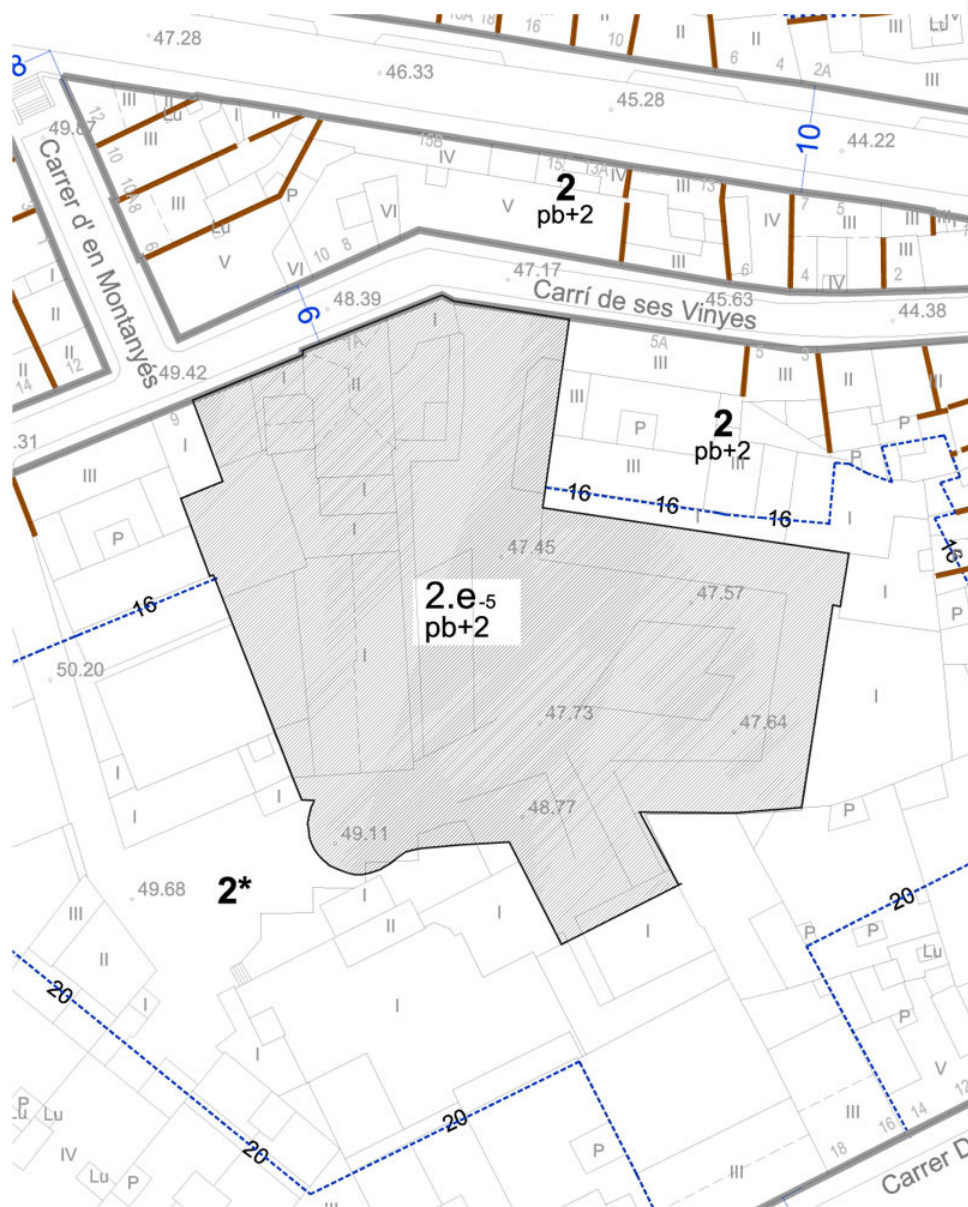


2e
3- S'Esplanada -
c. Sa Rovellada de Dalt, 9-11

Superficie: 522 m²
 Techo: 1450 m²
 Edificabilidad neta: 2,77
 Altura: pb+3

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
 escala 1:500





2e
5- c. de ses Vinyes, 7A

Superficie: 2406 m²
Techo: 2406 m²
Edificabilidad neta: 1,0
Altura: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500



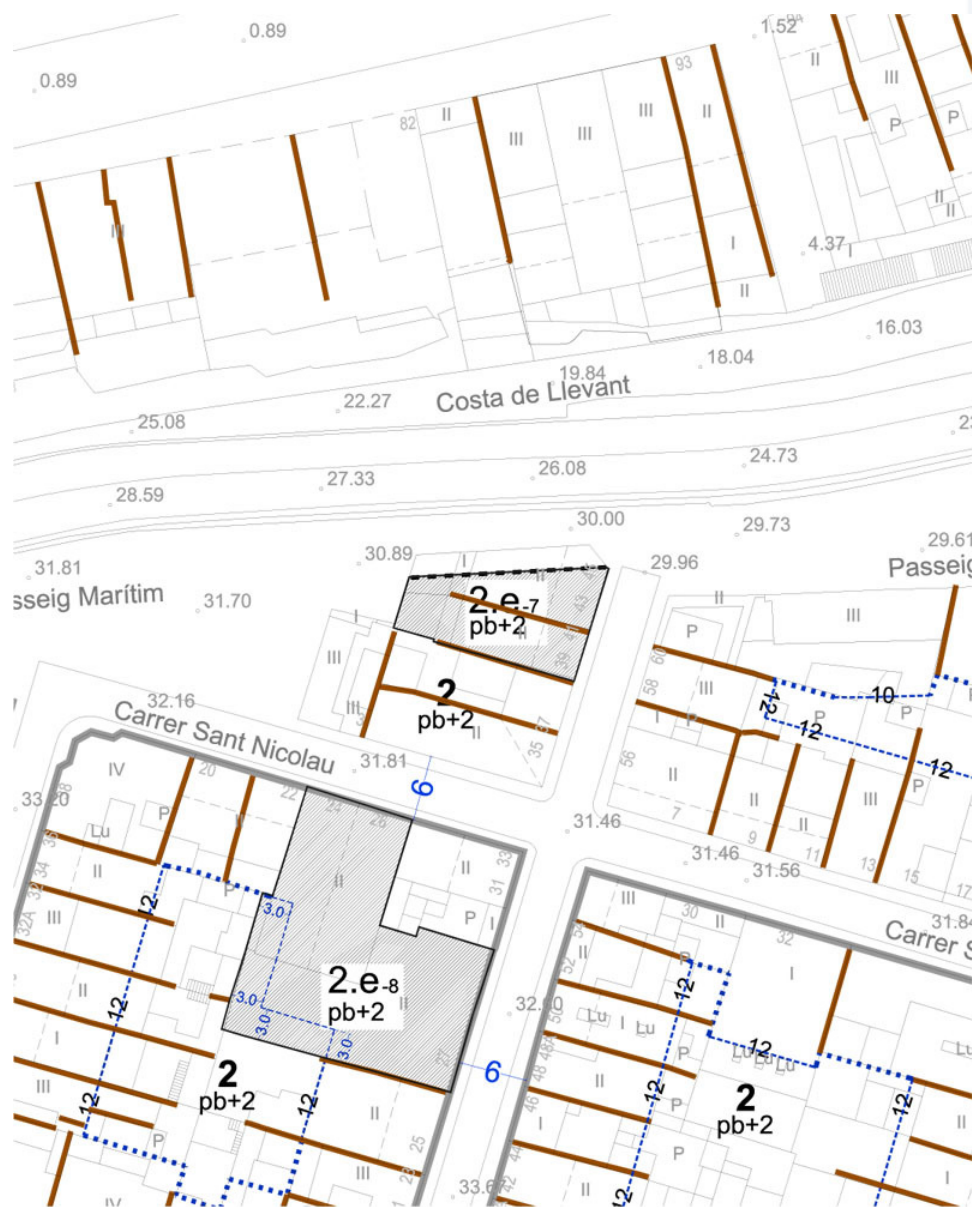


2e
6- c. Sant Lluís Gonçaga
 cantonada c. Governador Ramirez

Superficie: 391 m²
 Techo: 899 m²
 Edificabilidad neta: 2,3
 Altura: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
 escala 1:500





2e

**7- Passeig marítim cantonada
c. de Santa Rosa, 39-45**

Superficie: 141 m²
Techo: 324 m²
Edificabilidad neta: 2,3
Altura: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m

escala 1:500





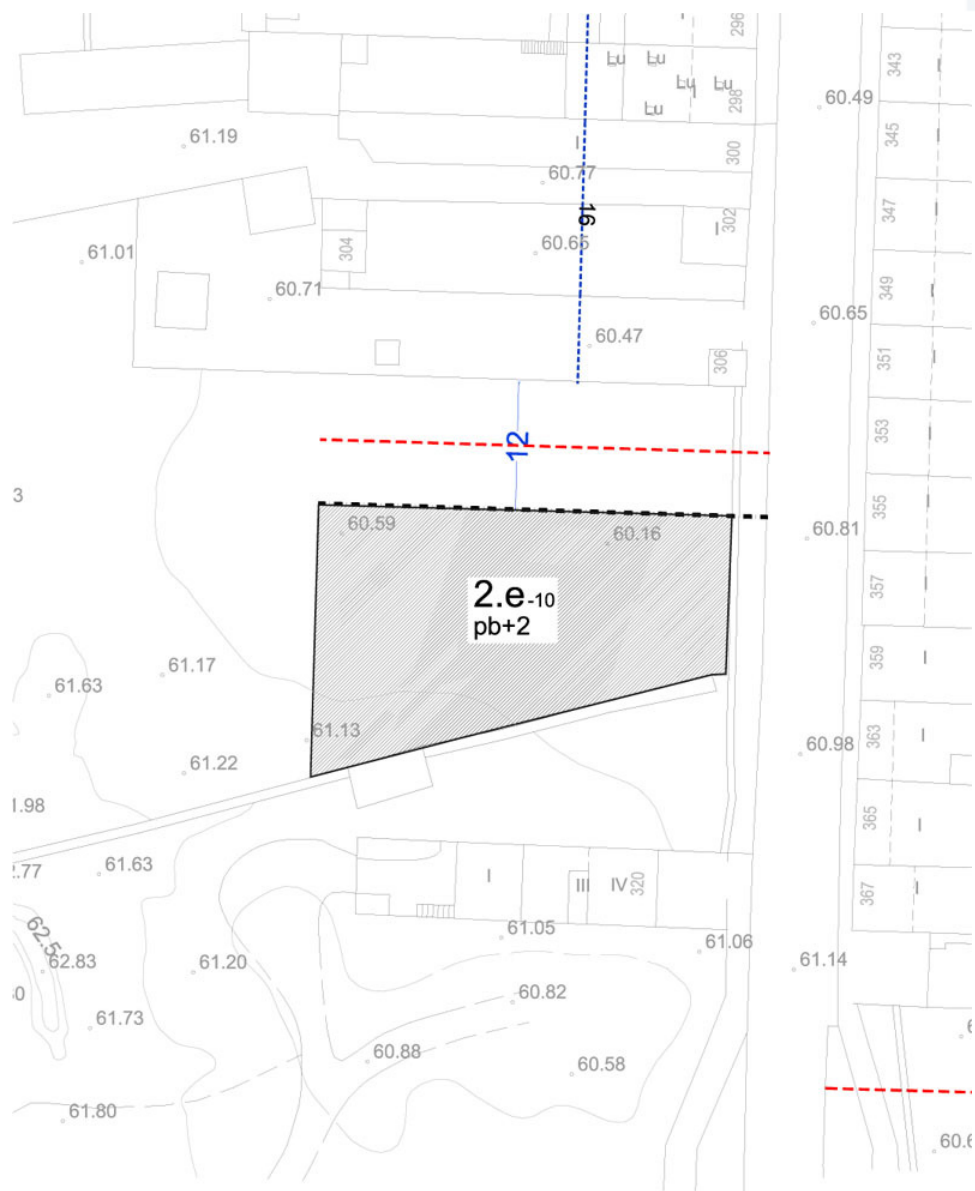
2e
8- c. Sant Nicolau, 24-26 -
c. de Santa Rosa, 27

Superficie: 412 m²
 Techo: 700 m²
 Edificabilidad neta: 1,7
 Altura: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
 escala 1:500







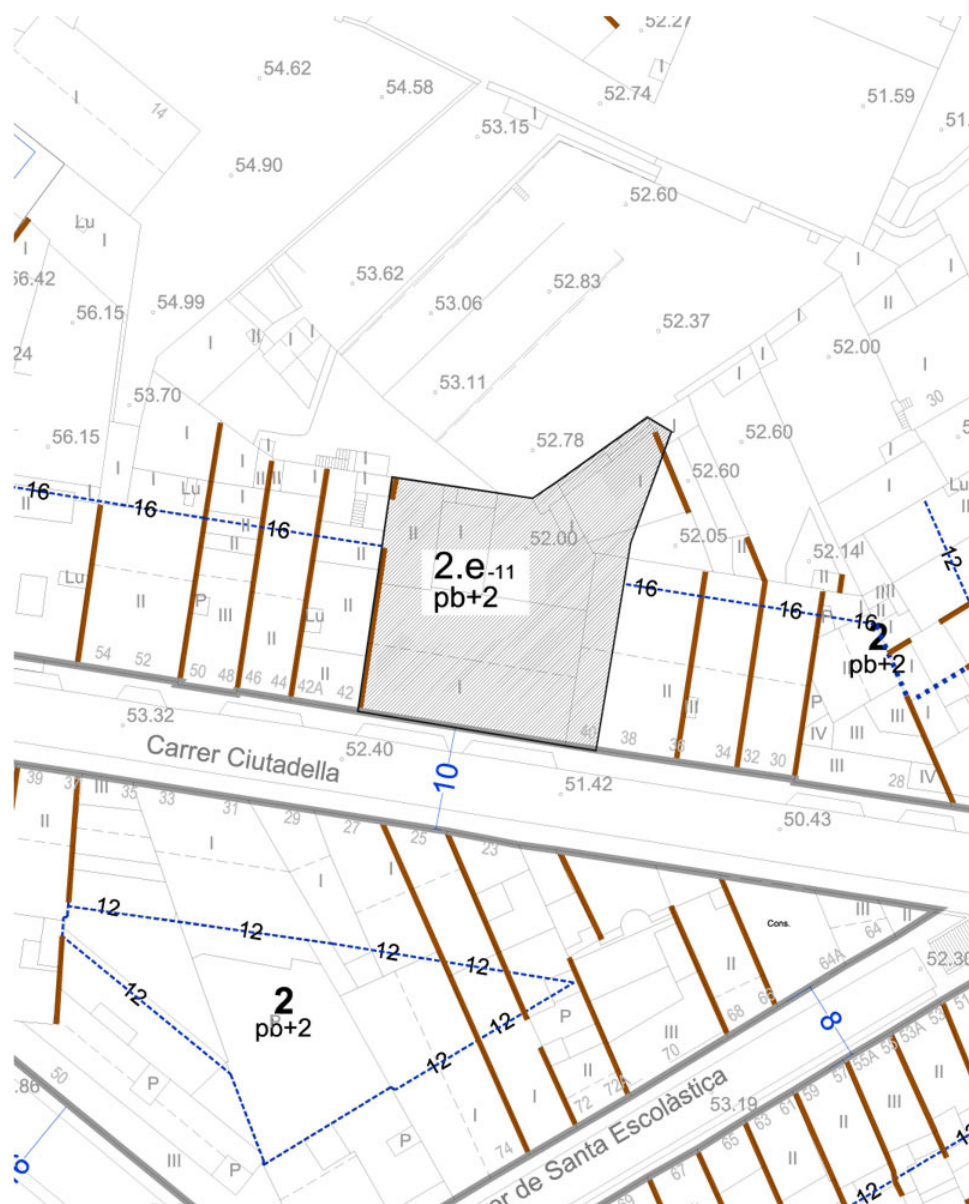
2e

10- av. Anselm Clavé, 308-318

Superficie: 775 m²
Techo: 853 m²
Edificabilidad neta: 1,1
Altura: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500





2e
11- c. Ciutadella, 38-40

Superficie: 570 m²
Techo: 969 m²
Edificabilidad neta: 1,7
Altura: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500





2e
12- c. Concepció, 15 -
c. de Santa Anna, 29

Superficie: 565 m²
 Techo: 1200 m²
 Edificabilidad neta: 2,12
 Altura: pb+2

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
 escala 1:500





3e

c. Vassallo, 48

Superficie: 2517 m²

Techo: 3563 m²

Edificabilidad neta: 1,4

Altura: pb+3

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500



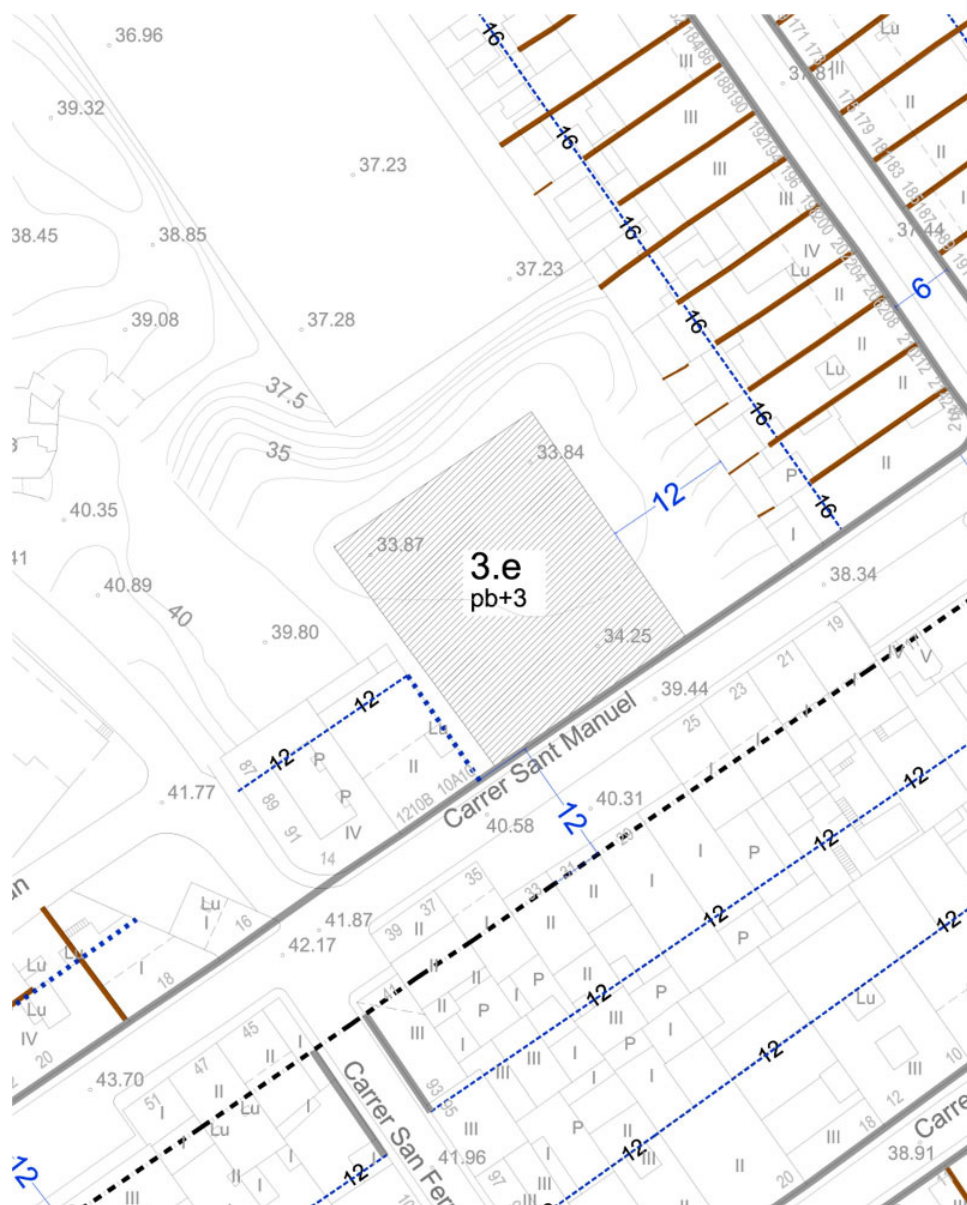


3e
c. Vasallo
cantonada av. Vives Llull

Superficie: 2023 m²
Techo: 2832 m²
Edificabilidad neta: 1,4
Altura: pb+3

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500



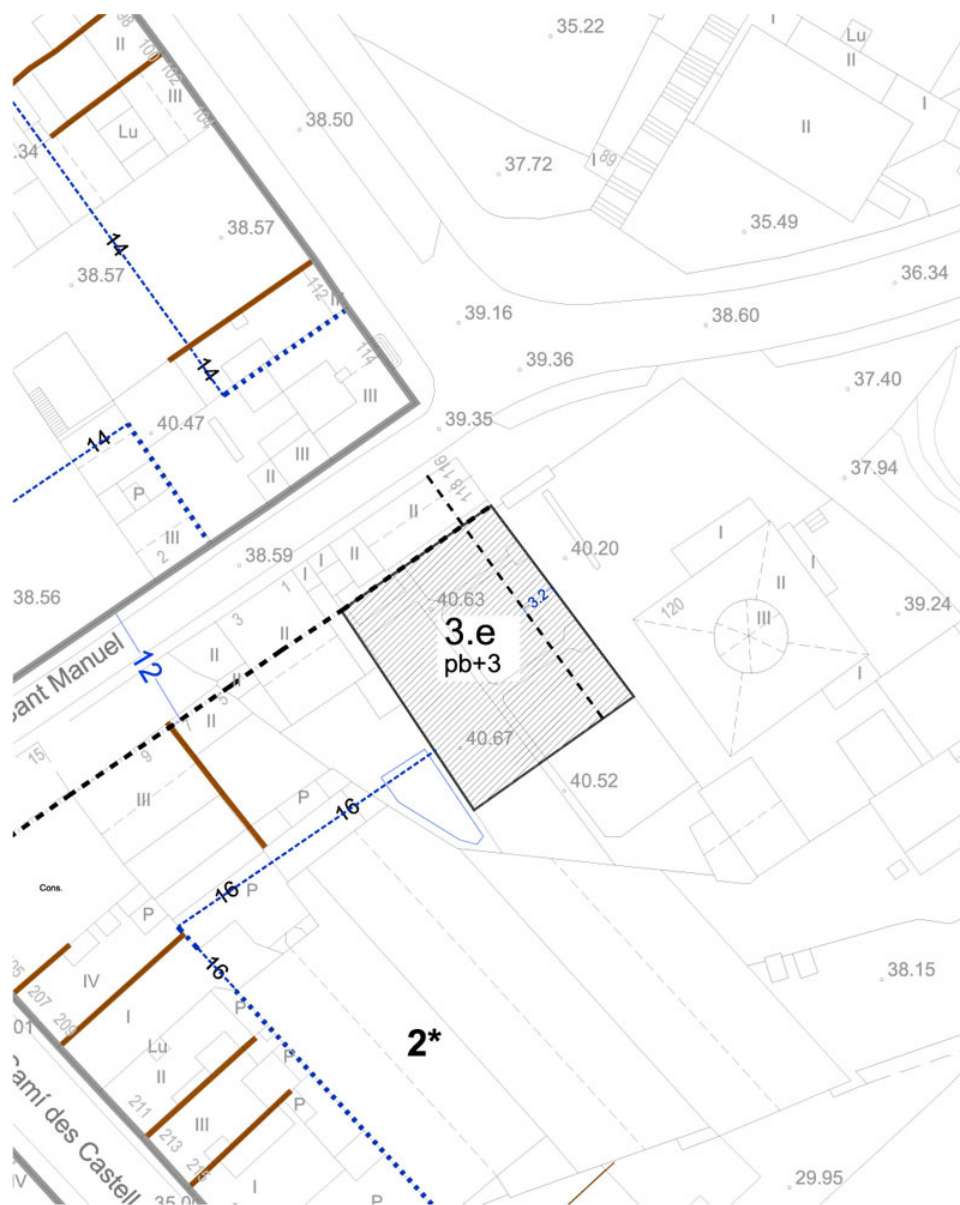


3e
c. Sant Manuel, 8

Superficie: 570 m²
Techo: 1710 m²
Edificabilidad neta: 3,0
Altura: pb+3

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500



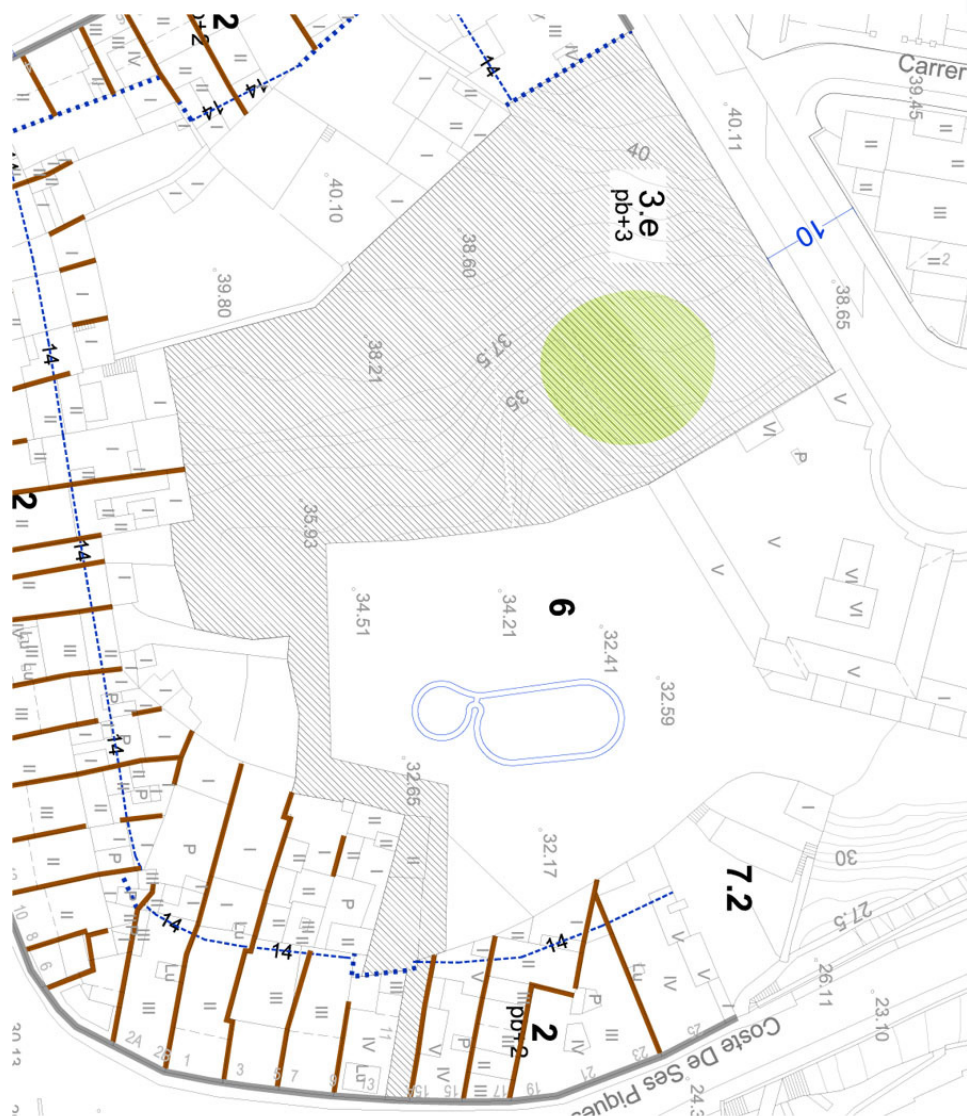


3e
c. Sant Manuel s/n

Superficie: 336 m²
Techo: 806 m²
Edificabilidad neta: 2,4
Altura: pb+3

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500



**3e**

c. de Dalt Vilanova, 1-11

Superficie: 2344 m²Techo: 1641 m²

Edificabilidad neta: 0,7

Altura: pb+3

*Árbol a conservar.

Admite preferentemente el uso hotelero.

Plazas de aparcamiento abiertas al barrio:

50% del total, con un mínimo de 50 plazas.

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m
escala 1:500

ANEXO I: MATRIZ DE USOS EN SUELO RÚSTICO Y DEFINICIONES DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS EN LA MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)	
PROTECCIÓN EDUCACIÓN AMBIENTAL Y APROVECHAMIENTO	
- Preservación estricta	A
- Conservación activa	A
- Actividades científicas y de investigación	A (si requieren edificación, se admitirán sobre edificaciones e infraestructuras existentes)
- Excursionismo	C (sobre caminos y senderos existentes)
- Regeneración del paisaje	A
- Acceso motorizado	C (sólo sobre caminos existentes para vehículos ajenos a la explotación agrícola y forestal, y protección civil)
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS	
- Agricultura de secano y pastoreo	A
- Regadío a cielo abierto	A
- Regadío bajo protección	A
- Regadíos nuevos	C (sólo con aguas no potables o depuradas)
- Agricultura ecológica	A
- Ganadería extensiva	A
- Ganadería industrial	C (sujeta, en su caso, a evaluación de impacto ambiental, tratamiento y depuración de residuos; integración paisajística de las construcciones)
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones vinculadas a la explotación	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Mantenimiento de construcciones vinculadas a la explotación	A
- Actividad silvícola de conservación	A
- Explotación silvícola productiva	A
- Repoblación forestal	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies autóctonas)
- Roturación de suelo para cultivo	C (sobre campos en proceso de abandono)
- Caza	C (de acuerdo con la legislación vigente)
- Actividad extractiva	C (con estudio previo de impacto ambiental y proyecto de restauración)
- Construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad agrícola no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad ganadera no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
ACTIVIDADES RURALES COMPLEMENTARIAS	
- Agroturismo	C (sobre edificaciones existentes)
- Hoteles rurales	C (sobre edificaciones existentes)
- Restaurantes	C (sobre edificaciones existentes y cerca de carreteras)
- Casas de colonias	C (sobre edificaciones existentes)
- Áreas de acampada	C (según proyecto presentado y aprobado por el CIM; en campos de más de 10 años de abandono y





	con una masa forestal que ocupe un mínimo del 60% de la propiedad)
INDUSTRIA	
- Transformación agraria	C (depuración de residuos)
- Industria general	Ph





SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)	
EQUIPAMIENTOS	
- Equipamientos sin construcción (áreas recreativas)	C (con informe vinculante del CIM)
- Resto de equipamientos	C (relacionados con actividades declaradas de interés general según la Ley 6/1997, que regula el suelo rústico, y con evaluación de impacto ambiental)
INFRAESTRUCTURAS	
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	A
- Antenas de telefonía móvil	C (excluidas de las cuencas visuales de las carreteras, según el Plan especial de antenas)
- Otras pequeñas infraestructuras	A
- Carreteras nuevas	C (estudio de impacto ambiental)
- Mejoras de trazado	C (estudio de impacto ambiental)
- Nuevos caminos	C (justificados para mejorar la explotación o acceso a equipamientos admitidos; con informe vinculante del CIM)
- Aparcamientos	C
- Grandes instalaciones (excluidas las energías renovables reguladas en el artículo 275)	C (promovidas por privados cuando estén al servicio del conjunto de la población o por la Administración Pública y con estudio de impacto ambiental. Se incluyen plantas de tratamiento de residuos, desalinizadoras, plantas depuradoras municipales)
USO RESIDENCIAL	
- Nuevas viviendas unifamiliares aisladas, incluidas las prefabricadas y/o desmontables	Ph

A= Admitido

C= Condicionado

Ph= Prohibido



ÁREA DE TRANSICIÓN (AT)	
PROTECCIÓN EDUCACIÓN AMBIENTAL Y APROVECHAMIENTO	
- Preservación estricta	A
- Conservación activa	A
- Actividades científicas y de investigación	A
- Excursionismo	C (sobre caminos y senderos existentes)
- Regeneración del paisaje	A
- Acceso motorizado	C (sólo sobre caminos existentes para vehículos ajenos a la explotación agrícola y forestal, y protección civil)
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS	
- Agricultura de secano y pastoreo	A
- Regadío a cielo abierto	A
- Regadío bajo protección	A
- Regadíes nuevos	C (sólo con aguas no potables o depuradas)
- Agricultura ecológica	A
- Ganadería extensiva	C
- Ganadería industrial	Ph
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones vinculadas a la explotación	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Mantenimiento de construcciones vinculadas a la explotación	A
- Actividad silvícola de conservación	A
- Explotación silvícola productiva	A
- Repoblación forestal	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies autóctonas)
- Roturación para cultivos	C (sobre campos en proceso de abandono)
- Caza	C (de acuerdo con la legislación vigente)
- Actividad extractiva	C (con estudio previo de impacto ambiental y proyecto de restauración)
- Construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad agrícola no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad ganadera no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
ACTIVIDADES RURALES COMPLEMENTARIAS	
- Agroturismo	C (sobre edificaciones existentes)
- Hoteles rurales	C (sobre edificaciones existentes)
- Restaurantes	C (sobre edificaciones existentes y cerca de carreteras)
- Casas de colonias	C (sobre edificaciones existentes)
- Áreas de acampada	C (según proyecto presentado y aprobado por el CIM)
INDUSTRIA	
- Transformación agraria	C (depuración de residuos)
- Industria general	C (depuración de residuos)
EQUIPAMIENTOS	
- Equipamientos sin construcción (áreas recreativas)	C (con informe vinculante del CIM)
- Resto de equipamientos	C (relacionados con actividades declaradas de interés general según la Ley 6/1997, que regula el suelo rústico, y con evaluación de impacto ambiental)





ÁREA DE TRANSICIÓN (AT)	
INFRAESTRUCTURAS	
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	A
- Antenas de telefonía móvil	C (excluidas de las cuencas visuales de las carreteras, según el Plan especial de antenas)
- Otras pequeñas infraestructuras	A
- Carreteras nuevas	C (estudio de impacto ambiental)
- Mejoras de trazado	C (estudio de impacto ambiental)
- Caminos nuevos	C (justificadas para mejorar la explotación o acceso a equipamientos admitidos; con informe vinculante del organismo competente del CIM)
- Aparcamientos	C
- Otras instalaciones de más de 200m2 de superficie (vertederos urbanos, vertederos de inertes, de residuos, excluidas las energías renovables reguladas en el artículo 275)	C (relacionadas con actividades declaradas de interés general según la ley 6/1997 que regula el suelo rústico y con evaluación de impacto ambiental)
USO RESIDENCIAL	
- Nuevas viviendas unifamiliares aisladas incluidas las prefabricadas y/o desmontables	Ph

A= Admitido

C= Condicionado

Ph= Prohibido



ÁREA DE INTERÉS AGRARIO (AIA)	
PROTECCIÓN EDUCACIÓN AMBIENTAL Y APROVECHAMIENTO	
- Preservación estricta	A
- Conservación activa	A
- Actividades científicas y de investigación	A (si requieren edificación, se admitirán sobre edificaciones e infraestructuras existentes)
- Excursionismo	C (sobre caminos y senderos existentes)
- Regeneración del paisaje	A
- Acceso motorizado	C (sólo sobre caminos existentes para vehículos ajenos a la explotación agrícola y forestal, y protección civil)
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS	
- Agricultura de secano y pastoreo	A
- Regadío a cielo abierto	A
- Regadío bajo protección	A
- Regadíos nuevos	C (sólo con aguas no potables o depuradas con informe vinculante de la consejería de agricultura del CIM)
- Agricultura ecológica	A
- Ganadería extensiva	A
- Ganadería industrial	C (sujeta, en su caso, a Evaluación de Impacto Ambiental, tratamiento y depuración de residuos; integración paisajística de las construcciones)
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones vinculadas a la explotación	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Mantenimiento de construcciones vinculadas a la explotación	A
- Actividad silvícola de conservación	A (vocacional, mantenimiento y conservación del acebuchal acebuche en suelo agrario)
- Explotación silvícola productiva	A
- Repoblación forestal	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies autóctonas)
- Roturación para cultivos	C (sobre campos en proceso de abandono o abandonados)
- Caza	C (de acuerdo con la legislación vigente)
- Actividad extractiva	C (con estudio previo de impacto ambiental y proyecto de restauración)
- Construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad agrícola no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad ganadera no profesional	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
ACTIVIDADES RURALES COMPLEMENTARIAS	
- Agroturismo	C (sobre edificaciones existentes)
- Hoteles rurales	C (sobre edificaciones existentes)
- Restaurantes	Ph
- Casas de colonias	C (sobre edificaciones existentes)
- Áreas de acampada	C (en campos de más de 10 años de abandono y con una masa forestal que ocupe un mínimo del 60% de la propiedad)





INDUSTRIA	
- Transformación agraria	C (anexas a explotaciones agrarias, depuración de residuos)
- Industria general	Ph

ÁREA DE INTERÉS AGRARIO (AIA)	
EQUIPAMIENTOS	
- Equipamientos sin construcción (áreas recreativas)	C (con informe vinculante del CIM)
- Resto de equipamientos	C (relacionados con actividades declaradas de interés general según la Ley 6/1997 que regula el suelo rústico y con evaluación de impacto ambiental)
INFRAESTRUCTURAS	
- Pequeñas infraestructuras	A
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	A
- Antenas de telefonía móvil	C (excluidas de las cuencas visuales de las carreteras según Plan Especial)
- Carreteras nuevas	C (estudio de impacto ambiental)
- Mejoras de trazado y ampliación	C (estudio de impacto ambiental)
- Caminos nuevos	C (justificadas para mejorar la explotación; con informe vinculante de la consejería de Agricultura)
- Aparcamientos	C
- Grandes instalaciones (excluidas las energías renovables reguladas en el artículo 275)	C (promovidas por privados cuando estén al servicio del conjunto de la población o por la Administración Pública y con estudio de impacto ambiental. Se incluyen plantas de tratamiento de residuos, desalinizadoras, plantas depuradoras municipales)
USO RESIDENCIAL	
- Nuevas viviendas unifamiliares aisladas incluidas las prefabricadas y/o desmontables	Ph

A= Admitido

C= Condicionado

Ph= Prohibido

ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO Y ÁREAS RURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (AIP Y ARIP)	
PROTECCIÓN EDUCACIÓN AMBIENTAL Y APROVECHAMIENTO	
- Preservación estricta	A
- Conservación activa	A
- Actividades científicas y de investigación	A
- Regeneración del paisaje	A
- Excursionismo	C (sobre caminos y senderos existentes)
- Acceso motorizado	C (sólo para caminos de dominio público para vehículos ajenos a la explotación agropecuaria y forestal, y



	protección civil)
EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS	
- Agricultura de secano y pastoreo	A
- Regadío a cielo abierto	A
- Regadío bajo protección	Ph
- Regadíos nuevos	C (sólo con aguas no potables o depuradas)
- Agricultura ecológica	A
- Ganadería extensiva	A
- Ganadería industrial	Ph
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones vinculadas a la explotación	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Mantenimiento de construcciones vinculadas a la explotación	A
- Actividad silvícola de conservación	A
- Explotación silvícola productiva	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)
- Repoblación forestal	C (con especies autóctonas)
- Roturación de suelo para cultivo	C (sobre campos abandonados)
- Caza	C (de acuerdo con la legislación vigente)
- Actividad extractiva	Ph
ACTIVIDADES RURALES COMPLEMENTARIAS	
- Agroturismo	C (sobre edificaciones existentes)
- Hoteles rurales	C (sobre edificaciones existentes)
- Restaurantes	Ph
- Casas de colonias	C (sobre edificaciones existentes)
- Áreas de acampada	Ph

ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO Y ÁREAS RURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (AIP Y ARIP)	
INDUSTRIA	
- Transformación agraria	C (anexas a la explotación para la transformación de la producción propia; depuración de residuos)
- Industria general	Ph
EQUIPAMIENTOS	
- Equipamientos sin construcción (áreas recreativas)	C (con informe vinculante del CIM)
- Resto de equipamientos	C (relacionados con actividades declaradas de interés general según la Ley 6/1997 que regula el suelo rústico y con evaluación de impacto ambiental)
INFRAESTRUCTURAS	
- Pequeñas infraestructuras	Ph (excepto infraestructuras de energías renovables y de provisión para uso doméstico y turismo rural; otras infraestructuras de energías renovables, con estudio previo





	de impacto ambiental)
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	C (nuevas instalaciones soterradas y siguiendo vías de transporte)
- Antenas de telefonía móvil	Ph
- Carreteras nuevas	Ph
- Mejoras de trazado y ampliación	C (estudio de impacto ambiental)
- Caminos nuevos	Ph
- Aparcamientos	C (en las inmediaciones de playas de ANEI; dimensionadas según la capacidad de acogida de las playas; y con informe del CIM)
- Grandes instalaciones (excluidas las energías renovables reguladas en el artículo 275)	C (promovidas por privados cuando estén al servicio del conjunto de la población o por la Administración Pública y con estudio de impacto ambiental, Plantas de tratamiento de residuos, desalinizadoras, plantas depuradoras municipales)
RESIDENCIAL	
- Vivienda unifamiliar aislada incluidas las prefabricadas y/o desmontables	Ph

A= Admitido

C= Condicionado

Ph= Prohibido



ANEI – PROTECCIÓN NORMAL, ÁREAS NATURALES DE INTERÉS (ANIT) Y ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)					
USOS	Cultivos y pastoreo	Superficie forestal arbolada	Matorrales	Zonas húmedas y dunas en ANIT	Barrancos en ANIT
Protección, educación ambiental y acercamiento a la naturaleza					
- Preservación estricta	A	A	A	A	A
- Conservación activa	A	A	A	A	A
- Actividades científicas y de investigación	A (si requieren edificación, se admitirán sobre edificaciones e infraestructuras existentes)	A (si requieren edificación, se admitirán sobre edificaciones e infraestructuras existentes)	A (si requieren edificación, se admitirán sobre edificaciones e infraestructuras existentes)	A (si requieren edificación, se admitirán sobre edificaciones e infraestructuras existentes)	A (si requieren edificación, se admitirán sobre edificaciones e infraestructuras existentes)
- Educación ambiental y excursionismo	C (sobre caminos y senderos establecidos por Plan Especial)	C(en ANEI, sobre caminos y senderos establecidos por Plan Especial; en ANIT sobre viario de dominio público)	C(en ANEI, sobre caminos y senderos establecidos por Plan Especial; en ANIT sobre viario de dominio público)	C (sobre viario de dominio público)	C (sobre viario de dominio público)
- Regeneración del paisaje	A	A	A	A	A
- Centros de interpretación y otras instalaciones fijas	C (en ANEI, según Plan Especial y siempre en edificaciones existentes)	C (en ANEI, según Plan Especial y siempre en edificaciones existentes)	C (en ANEI, según Plan Especial y siempre en edificaciones existentes)	Ph	Ph
- Acceso motorizado	C (en ANEI, sobre caminos establecidos por Plan Especial; prohibido en red cuaternaria, excepto agropecuario y ambiental; en ANIT, sobre viario de dominio público y accesos a la explotación agropecuaria)	C (en ANEI, sobre caminos establecidos por Plan Especial; prohibido en red cuaternaria, excepto agropecuario y ambiental; en ANIT, sobre viario de dominio público y accesos a la explotación agropecuaria)	C (en ANEI, sobre caminos establecidos por Plan Especial; prohibido en red cuaternaria, excepto agropecuario y ambiental; en ANIT, sobre viario de dominio público y accesos a la explotación agropecuaria)	Ph (excepto protección civil)	Ph (excepto explotación agropecuaria, forestal y protección civil)
Explotación de recursos primarios					
- Agricultura de secano y pastizal	A	Ph	Ph	Ph	A
- Regadío a cielo abierto	A	Ph	Ph	Ph	A
- Regadío bajo protección	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Regadíos nuevos	C (sólo con	Ph	Ph	Ph	Ph





	reutilización de aguas depuradas y con informe vinculante del CIM)				
- Agricultura ecológica	A	Ph	Ph	Ph	C (sobre suelo agrícola ya existente)



ANEI – PROTECCIÓN NORMAL, ÁREAS NATURALES DE INTERÉS (ANIT) Y ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)					
USOS	Cultivos y pastoreo	Superficie forestal arbolada	Matorrales	Zonas húmedas y dunas en ANIT	Barrancos en ANIT
Explotación de recursos primarios					
- Ganadería extensiva	C (sobre pasturas ya existentes)	C (excepto caprina y porcina)	C (excepto caprina y porcina)	Ph	C (sobre pasturas ya existentes)
- Ganadería industrial	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones vinculadas a la explotación	C (según requerimientos formales y de integración paisajística)	Ph	Ph	Ph	Ph
- Mantenimiento de construcciones vinculadas a la explotación	A	A	A	Ph	A
- Actividad silvícola de conservación	A	A	A	Ph	A
- Explotación silvícola productiva	C (según criterios de ordenación forestal e inclusión en el Registro de Explotaciones Forestales de las Baleares)	C (según criterios de ordenación forestal e inclusión en el Registro de Explotaciones Forestales de las Baleares)	Ph	Ph	Ph
- Repoblación forestal	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies vegetales autóctonas)	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies vegetales autóctonas)	C (con estudio previo de impacto ambiental y paisajístico y con especies vegetales autóctonas)	Ph	Ph
- Roturación de suelo para cultivo	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Caza	C (de acuerdo con la legislación vigente)	C (de acuerdo con la legislación vigente)	C (de acuerdo con la legislación vigente)	Ph	C (de acuerdo con la legislación vigente)
- Actividad extractiva	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Actividades rurales complementarias					
- Agroturismo	C (sobre edificaciones existentes)	C (sobre edificaciones existentes)	C (sobre edificaciones existentes)	Ph	Ph
- Hoteles rurales	C (sobre edificaciones existentes)	C (sobre edificaciones existentes)	C (sobre edificaciones existentes)	Ph	Ph
- Restaurantes	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Casas de colonias	C (sobre edificaciones existentes)	C (sobre edificaciones existentes)	C (sobre edificaciones existentes)	Ph	C (sobre edificaciones existentes)
- Áreas de acampada	C (en ANEI, según Plan Especial; en ANIT, según	C (en ANEI, según Plan Especial; en ANIT, según	C (en ANEI, según Plan Especial; en ANIT, según proyecto presentado	Ph	Ph





	proyecto presentado y aprobado por el CIM)	proyecto presentado y aprobado por el CIM)	y aprobado por el CIM)		
Industria					
- Transformación agraria	C (anexas a la explotación para transformación de la producción propia; depuración de residuos)	Ph	Ph	Ph	Ph
- Industria general	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph



ANEI – PROTECCIÓN NORMAL, ÁREAS NATURALES DE INTERÉS (ANIT) Y ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)					
USOS	Cultivos y pastoreo	Superficie forestal arbolada	Matorrales	Zonas húmedas y dunas en ANIT	Barrancos en ANIT
Equipamientos					
- Equipamientos sin construcción (áreas recreativas)	C (con informe del CIM)	C (con informe del CIM)	C (con informe del CIM)	Ph	Ph
- Resto de equipamientos	C (con informe del CIM)	C (con informe del CIM)	C (con informe del CIM)	Ph	Ph
Infraestructuras					
- Pequeñas infraestructuras	Ph (excepto infraestructuras de energías renovables y de provisión para uso doméstico y turismo rural; otras infraestructuras de energías renovables, con estudio previo de impacto ambiental)	Ph (excepto infraestructuras de energías renovables y de provisión para uso doméstico y turismo rural; otras infraestructuras de energías renovables, con estudio previo de impacto ambiental; también infraestructuras de defensa contra incendios)	Ph (excepto infraestructuras de energías renovables y de provisión para uso doméstico y turismo rural; otras infraestructuras de energías renovables, con estudio previo de impacto ambiental; también infraestructuras de defensa contra incendios)	Ph	Ph
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	C (nuevas instalaciones soterradas y siguiendo vías de transporte)	C (nuevas instalaciones soterradas y siguiendo vías de transporte)	C (nuevas instalaciones soterradas y siguiendo vías de transporte)	Ph	C (sólo eléctrica y telecomunicación por caminos y/o soterrada)
- Antenas de telefonía móvil	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Carreteras nuevas	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Mejoras de trazado	C (estudio de impacto ambiental)	C (estudio de impacto ambiental)	C (estudio de impacto ambiental)	Ph	Ph
- Pistas forestales nuevas	Ph	C (estudio de impacto ambiental)	C (estudio de impacto ambiental)	Ph	Ph
- Caminos nuevos	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Aparcamientos	C (según el Plan Especial del ANEI; en ANIT, con informe del CIM)	Ph	C (según el Plan Especial del ANEI; en ANIT, con informe del CIM)	Ph	Ph
- Grandes instalaciones (excluidas las energías renovables reguladas en el artículo 275)	C (promovidas por privados cuando estén al servicio del conjunto de la población o por la Administración Pública y con estudio de impacto ambiental. Plantas de tratamiento de residuos, desalinizadoras, plantas depuradoras municipales)	Ph	C (promovidas por privados cuando estén al servicio del conjunto de la población o por la Administración Pública y con estudio de impacto ambiental. Plantas de tratamiento de residuos, desalinizadoras, plantas depuradoras municipales)	Ph	Ph
Uso residencial					
- Vivienda unifamiliar aislada incluidas las prefabricadas	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph





A= Admitido
C= Condicionado
Ph= Prohibido



ÁREAS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP) EN ANEI Y ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)						
USOS	Protección costa (100 m)	Islotes y acantilados	Zonas húmedas y dunas	Encinares	Marismas de acebuche y aladierno	Barrancos
Protección, educación ambiental y acercamiento a la naturaleza						
- Preservación estricta	A	A	A	A	A	A
- Conservación activa	A	A	A	A	A	A
- Actividades científicas y de investigación	A	A	A	A	A	A
- Regeneración del paisaje	A	A	A	A	A	A
- Educación ambiental y excursionismo	C (sobre caminos y senderos establecidos por Plan Especial)	C (sobre caminos y senderos establecidos por Plan Especial)	C (sobre caminos y senderos establecidos por Plan Especial)	C (sobre caminos y senderos establecidos por Plan Especial)	C (sobre caminos y senderos establecidos por Plan Especial)	C (sobre caminos y senderos establecidos por Plan Especial)
- Centros de interpretación y otras instalaciones fijas	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Acceso motorizado	Ph (excepto explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	Ph	Ph (excepto protección civil)	Ph (excepto explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	Ph (excepto explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	Ph (excepto explotación agropecuaria, forestal y protección civil)
Explotación de recursos primarios						
- Agricultura de secano y pastoreo	A	Ph	Ph	Ph	Ph	A
- Regadío a cielo abierto	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	C (ya existente; ídem adobes)
- Regadío bajo protección	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Regadíes	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Agricultura ecológica	C (sobre suelo agrícola ya existente)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (sobre suelo agrícola ya existente)
- Ganadería extensiva	C (sobre pasturas ya existentes)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (sobre pasturas ya existentes)
- Ganadería industrial	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones vinculadas a la explotación	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Mantenimiento de construcciones vinculadas a la explotación	A	Ph	Ph	A	A	A
- Actividad silvícola de conservación	Ph	Ph	Ph	A	A	Ph
- Explotación silvícola productiva	Ph	Ph	Ph	C (usos tradicionales regulados por Plan Especial)	C (usos tradicionales regulados por Plan Especial)	Ph





- Repoblación forestal	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Roturación de suelo para cultivo	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Caza	C (de acuerdo con la legislación vigente)	C (de acuerdo con la legislación vigente)	Ph	C (de acuerdo con la legislación vigente)	C (de acuerdo con la legislación vigente)	C (de acuerdo con la legislación vigente)
- Actividad extractiva	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph



ÁREAS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP) EN ANEI Y ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (APT)						
USOS	Protección costa (100 m)	Islotes y acantilados	Zonas húmedas y dunas	Encinares	Marismas de acebuche y aladierno	Barrancos
Actividades rurales complementarias						
- Agroturismo	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Hoteles rurales	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Restaurantes	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Casas de colonias	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Áreas de acampada	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Industria						
- Transformación agraria	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Industria general	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Equipamientos						
- Equipamientos sin construcción	C (en playas, con las limitaciones que establezca el PE del ANEI)	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Resto de equipamientos	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Infraestructuras						
- Pequeñas infraestructuras	Ph (excepto señalización marítima)	Ph (excepto señalización marítima)	Ph	Ph (excepto defensa contra incendios)	Ph (excepto defensa contra incendios)	Ph
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	Ph (excepto servicio a señalización marítima, soterrada)	Ph (excepto servicio a señalización marítima, soterrada)	Ph	C (sólo eléctrica y telecomunicación por caminos y soterrada)	C (sólo eléctrica y telecomunicación por caminos y soterrada)	C (sólo eléctrica y telecomunicación por caminos y soterrada)
- Antenas de telefonía móvil	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Carreteras nuevas	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Pistas forestales	Ph	Ph	Ph	C (desviaciones por razones ambientales con estudio de impacto ambiental)	C (desviaciones por razones ambientales con estudio de impacto ambiental)	Ph
- Caminos nuevos	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Aparcamientos	C (con las limitaciones establecidas por el PE de ANEI; nunca sobre vegetación peñón litoral)	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Puertos y puertos	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph





deportivos						
- Grandes instalaciones	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Uso residencial						
- Vivienda unifamiliar aislada incluidas las prefabricadas y/o desmontables	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

A= Admitido

C= Condicionado

Ph= Prohibido



ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS (APR)							
USOS	EROSIÓN		INUNDACIÓN	INCENDIOS		CONTAMINACIÓN ACUÍFEROS	DESPRENDIMIENTOS
	EROSIÓN MEDIO	EROSIÓN ALTO		ALTO	MUY ALTO		
Protección y educación ambiental							
- Preservación estricta	A	A	A	A	A	A	A
- Conservación activa	A	A	A	A	A	A	A
- Actividades científicas y de investigación	A	A	A	A	A	A	A
- Educación ambiental	C (informe favorable del CIM del programa educativo)	C (informe favorable del CIM del programa educativo)	C (informe favorable del CIM del programa educativo)	C (informe favorable del CIM del programa educativo)	C (informe favorable del CIM del programa educativo)	C (informe favorable del CIM del programa educativo)	Ph
- Regeneración del paisaje	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)
- Centros de interpretación y otras instalaciones fijas	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Excursionismo	A	A	Ph	C (cumplimiento Decreto 101/93 y Ley 81/68)	Ph	A	Ph
- Acceso motorizado	C (vehículos de explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	C (vehículos de explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	C (vehículos de explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	C (vehículos de explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	C (vehículos de explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	C (vehículos de explotación agropecuaria, forestal y protección civil)	Ph
Explotación de recursos primarios							
- Agricultura de secano y pastoreo	A	A	A	A	A	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)
- Regadío a cielo abierto	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	A	A	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)
- Regadío bajo protección	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)
- Regadíos nuevos	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)



	ambiental)		ambiental)	ambiental)	ambiental)		
- Agricultura ecológica	A	A	A	A	A	A	A
- Ganadería extensiva	A	A	A	A	A	A	A
- Ganadería industrial	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Informe de DG. Recursos Hídricos)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph
- Construcciones de nueva planta y ampliaciones vinculadas a la explotación	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Mantenimiento de construcciones vinculadas a la explotación	A	A	A	A	A	A	A
- Actividad silvícola de conservación	A	C (Estudio de incidencia ambiental)	A	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	A	A
- Explotación silvícola productiva	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental y proyecto de explotación)	C (Estudio de incidencia ambiental y proyecto de explotación)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)
- Repoblación forestal	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)
- Roturación de suelo para cultivo	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	A	A	A	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS (APR)							
USOS	EROSIÓN		INUNDACIÓN	INCENDIOS		CONTAMINACIÓN ACUÍFEROS	DESPRENDIMIENTO
	MEDIO	ALTO		ALTO	MUY ALTO		
Explotación de recursos primarios							
- Caza	A	A	A	A	A	A	A
- Actividad extractiva	Ph (excepto en lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto en lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto en lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto en lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto en lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto en lo contemplado en el PDS canteras)	Ph (excepto en lo contemplado en el PDS canteras)
- Construcciones de nueva planta vinculadas a la actividad agrícola no profesional	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
- Construcciones de nueva planta vinculadas	C (Estudio de	Ph	Ph	C (Estudio de	Ph	Ph	Ph



a la actividad ganadera no profesional	incidencia ambiental)			incidencia ambiental)			
Actividades rurales complementarias							
- Agroturismo	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Hoteles rurales	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Restaurantes	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Casas de colonias	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Áreas de acampada (resto de equipamientos)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
Industria							
- Transformación agraria	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Industrial General	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph
Equipamientos							
- Equipamientos sin construcción	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Resto de equipamientos	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
Infraestructuras							
- Pequeñas infraestructuras	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)
- Conducciones y tendidos (electricidad, agua, telecomunicaciones)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)
- Antenas de telefonía móvil	C (Estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía)	C (Estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía)	C (Estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía móvil)	C (Estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía)	C (Estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía)	C (Estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía móvil)	C (Estudio de incidencia ambiental, cumplimiento PE telefonía móvil)



	móvil)	móvil)		móvil)	móvil)		
- Carreteras nuevas	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Mejoras de trazado y ampliación	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental, excepto Ph la ampliación)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental, excepto Ph la ampliación)
- Pistas Forestales	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RIESGOS (APR)							
USOS	EROSIÓN		INUNDACIÓN	INCENDIOS		CONTAMINACIÓN ACUÍFEROS	DESPRENDIMIENTOS
	EROSIÓN MEDIO	EROSIÓN ALTO		ALTO	MUY ALTO		
Infraestructuras							
- Caminos nuevos	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Aparcamientos	C (Estudio de incidencia ambiental)	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph	Ph	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental)	Ph
- Otras instalaciones de más de 200 m² de superficie (vertederos urbanos, de inertes, de residuos)	C (Estudio de incidencia ambiental y dependen del tipo de infraestructura)	C (Estudio de incidencia ambiental y dependen del tipo de infraestructura)	Ph	Ph	Ph	Ph	C (Estudio de incidencia ambiental y dependen del tipo de infraestructura)
Uso residencial							
- Vivienda unifamiliar aislada incluidas las prefabricadas y/o desmontables	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph	Ph

A= Admitido
C= Condicionado
Ph= Prohibido



DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES REGULADAS EN LA MATRIZ DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Las distintas actividades que se pueden desarrollar en las diferentes categorías de suelo rústico que son objeto de regulación de esta normativa, mediante las correspondientes matrices, serán las siguientes, a título indicativo:

1 PROTECCIÓN, EDUCACIÓN AMBIENTAL Y ACERCAMIENTO A LA NATURALEZA**1.1 PRESERVACIÓN Estricta**

Se entiende por “preservación estricta” el hecho de evitar toda interferencia humana en el estado de los ecosistemas.

1.2 CONSERVACIÓN Activa

Se entiende por conservación activa aquellas actividades que contribuyen al mantenimiento del estado de los ecosistemas, e impiden que sean alterados o destruidos.

1.3 CENTROS CIENTÍFICOS Y DE INVESTIGACIÓN

La actividad científica y de investigación comprende las actividades relacionadas con la investigación arqueológica y la investigación del medio natural.

Se entiende por “investigación arqueológica” la actividad efectuada sobre una zona arqueológica, regulada por el Decreto 144/2000, de 27 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de intervenciones arqueológicas y paleontológicas. Esta actividad deberá estar autorizada por el Consell Insular de Menorca y estará dirigida por profesionales calificados; puede estar enfocada a diferentes tipos de estudios: excavaciones (tanto terrestres como subacuáticas), prospecciones y sondeos.

Se entiende por “investigación del medio natural” la actividad que tiene por objeto la observación y estudio del medio natural, para lograr un mayor conocimiento de sus componentes, así como de los procesos ecológicos que se desarrollan.

1.4 EXCURSIONISMO (SENDERISMO)

Comprende la realización de rutas a pie, a caballo y con bicicleta, de carácter lúdico y/o cultural.

1.5 EDUCACIÓN AMBIENTAL Y/O CULTURAL

Se entiende por “educación ambiental y/o cultural” al aire libre la actividad destinada a la difusión de conocimientos sobre el medio y a concienciar a las personas que acuden a él sobre la protección ambiental y del patrimonio cultural.

1.6 REGENERACIÓN DEL PAISAJE

Se incluyen en este apartado aquellas actividades cuya finalidad es que la percepción visual de un espacio sea similar o evolutivamente concordante con la que existía antes de ser alterada por la actividad humana.

1.7 CENTROS DE INTERPRETACIÓN Y OTRAS INSTALACIONES FIJAS

Se entiende como “centro de interpretación” toda instalación fija o móvil habilitada para difundir los valores naturales, históricos, culturales y paisajísticos, incluyendo aquellas instalaciones destinadas a dar apoyo a las actividades de educación ambiental, tales como miradores de interpretación del paisaje, observatorios de fauna, etc.

Se incluyen en esta definición granjas escuela y aulas de la naturaleza que no tengan capacidad de alojamiento nocturno, ni servicio de restauración.



1.8 ACCESO MOTORIZADO

Se entiende por “acceso motorizado” el uso de vehículos a motor para acceder al medio o circular por él.

2. EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

2.1 AGRICULTURA DE SECANO Y PASTOREO

Se entiende por “agricultura de secano” el conjunto de tareas que se requieren para la obtención de productos agrícolas o la preparación de terrenos para el pastoreo de ganado, sin realizar ninguna aportación suplementaria de agua.

La comercialización directa de los productos de la propia explotación en cualquiera de las instalaciones existentes en algunas de las parcelas que integran la propia explotación y que estén registradas será considerada actividad agraria a efectos del presente PGOU.

2.2 REGADÍO A CIELO ABIERTO

Se entiende por “regadío a cielo abierto” el conjunto de actividades que se requieren para la obtención de productos agrícolas realizando una aportación suplementaria de agua y sin la utilización de cubiertas artificiales como por ejemplo invernaderos.

2.3 REGADÍO BAJO PROTECCIÓN

Se entiende por “regadíos bajo protección” el conjunto de tareas que se requieren para la obtención de productos agrícolas realizando una aportación suplementaria de agua y utilizando algún tipo de cubierta de protección permanente para el cultivo, como por ejemplo invernaderos, de superficie igual o superior a 30 m².

2.4 NUEVOS REGADÍOS

Se entiende por “nuevos regadíos” la creación de nuevos cultivos de regadío allí donde la actividad no era preexistente.

2.5 AGRICULTURA ECOLÓGICA

Se entiende por “agricultura ecológica” el conjunto de tareas destinadas a la obtención de productos agrarios mediante una metodología de producción que respeta el entorno, teniendo como referencia básica las disposiciones descritas en el Reglamento del Consejo Europeo 2092/91, de 24 de junio de 1991 sobre producción agrícola ecológica y su indicación en los productos agrarios y alimentarios.

2.6 GANADERÍA EXTENSIVA

Se entiende por “ganadería extensiva” el conjunto de actividades relacionadas con la cría y el comercio de ganado para la obtención de productos ganaderos, no industriales, tales como ganado vivo y productos cárnicos, lecheros y avícolas.

2.7 GANADERÍA INDUSTRIAL

Se entiende por “ganadería industrial” el conjunto de actividades relacionadas con la cría y el comercio de ganado para la obtención de productos ganaderos de forma intensiva y/o industrial, tales como ganado vivo y productos cárnicos, lecheros y avícolas, en el interior de instalaciones especiales.

2.8 CONSTRUCCIONES DE NUEVA PLANTA VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN

Se entiende por “construcciones de nueva planta ligadas a la explotación” la construcción de nuevas instalaciones o la realización de ampliaciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas vinculadas a la explotación de recursos primarios.



2.9 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN

Construcción de nuevas instalaciones o realización de ampliaciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas vinculadas a la explotación de recursos primarios.

2.10 SILVICULTURA DE CONSERVACIÓN

Se entiende por “silvicultura de conservación” la realización de actividades relacionadas con la gestión del uso del bosque que tienen por objetivo la conservación de éste.

Se incluyen en la definición las tareas realizadas con el objetivo de la lucha contra los incendios (desbroces, cortafuegos, pastoreo, etc.), así como aquellas que sean necesarias para la mejora de la productividad de cultivos y para la conservación de las masas de acebuchal anexas a los muros de piedra seca.

2.11 EXPLOTACIÓN SILVÍCOLA PRODUCTIVA

Se entiende por “explotación silvícola productiva” el conjunto de actividades para la obtención de productos de la madera, entendiéndose como los derivados de la explotación ordenada de masas boscosas.

2.12 REPOBLACIÓN FORESTAL

Se entiende por “replantación forestal” la realización de tareas de plantación de especies vegetales en terrenos forestales degradados, afectados por incendios forestales, o terrenos agrícolas afectados por un cambio de uso.

2.13 ROTURACIÓN DE SUELO PARA CULTIVO

Comprende aquella actividad que supone labrar por vez primera una tierra para su cultivo.

2.14. CAZA

Se entiende por “caza” la actividad cinegética ejercida por el hombre mediante el uso de artes, armas o medios apropiados para la búsqueda, atracción, persecución o acecho de animales definidos en el Reglamento para la ejecución de la Ley 1/1970, de 4 de abril, de caza, con la finalidad de matarlos, apropiarse de ellos o facilitar su captura a terceros.

2.15 ACTIVIDAD EXTRACTIVA

Se entiende por “actividad extractiva” aquella actividad encaminada a la extracción de recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo, o las auxiliares destinadas a las anteriores. Se incluyen edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

3. ACTIVIDADES RURALES COMPLEMENTARIAS

3.1 AGROTURISMO

Se entiende por “agroturismo” la prestación de un servicio turístico, con motivos vacacionales y remunerado, realizado en viviendas construidas antes del 1 de enero de 1960, situadas en suelo rústico y en una finca que sea una explotación agraria, ganadera o forestal en activo, según certificado emitido por la consejería competente en la materia.

3.2 HOTELES RURALES

Se entiende por “hotel rural” la prestación de servicios turísticos a clientes alojados, con motivos vacacionales y remunerados, que se realiza en viviendas construidas antes del 1 de enero de 1940, situadas en suelo rústico y que constituyen finca o unidad rústica donde funcione efectivamente, según certificado expedido por la consejería competente en materia de agricultura, una explotación agrícola, ganadera o forestal.



3.3 RESTAURANTES

Comprende las instalaciones abiertas al público que se dedican a suministrar, de manera profesional y habitual, comidas o bebidas para consumo en el mismo local.

3.4 CASAS DE COLONIAS

Se entiende por “casas de colonias” o similares toda instalación que, de forma permanente o temporal, se destina a dar alojamiento a grupos de niños, jóvenes y otros que participan en actividades educativas, de tiempo libre, culturales y de ocio.

3.5 ÁREAS DE ACAMPADA

Se entiende por “áreas de acampada” aquellas instalaciones al aire libre en las que el alojamiento se hace mediante tiendas de campaña u otros elementos portátiles y desmontables similares, con una serie de elementos fijos, debidamente condicionados para el desarrollo de actividades de ocio y tiempo libre, vinculadas a la educación ambiental de niños y jóvenes.

4. INDUSTRIA

4.1 INDUSTRIA DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA

Se entiende por “industria de transformación agraria” el conjunto de actividades e instalaciones destinadas al almacenamiento, selección, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de productos agrarios, y su envase, para su comercio y distribución en el mercado correspondiente. Se excluyen aquellas edificaciones nuevas y de tratamiento de productos que no se produzcan en la propia explotación.

4.2 INDUSTRIA EN GENERAL

Se entiende por “industria en general” el conjunto de actividades destinadas a la obtención, transformación o transporte de productos a partir de materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para proceder al desarrollo de estas actividades. Se excluyen aquellas edificaciones nuevas y de tratamiento de productos que no sean de producción de la propia explotación.

5. EQUIPAMIENTOS

5.1 EQUIPAMIENTOS SIN CONSTRUCCIÓN (ÁREAS RECREATIVAS)

Se entiende por “equipamientos sin construcción” la adaptación de un espacio, sin que ello implique la transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y esparcimiento de distintos tipos, de carácter concentrado o no, como son: áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes y actividades de temporada ligadas a la playa.

Se incluyen las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos infantiles, papeleras, servicios de vigilancia, así como los derivados de las concesiones de temporada del litoral.

Quedan excluidos de la definición los aparcamientos.

5.2 RESTO DE EQUIPAMIENTOS

Se entiende por “resto de equipamientos” la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta, destinadas a actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socioasistenciales, y al turismo de cierta dimensión, todas las cuales, por sus características, deben situarse necesariamente en suelo rústico.



6. INFRAESTRUCTURAS

6.1 PEQUEÑAS INFRAESTRUCTURAS

Se entiende por “pequeñas infraestructuras” las torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto similar, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de residuos, de superficie no superior a 200m².

6.2 CONDUCCIONES Y TENDIDOS

Se entiende por conducciones y tendidos el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, juntamente con los soportes e instalaciones complementarias a la red.

6.3. ANTENAS DE TELEFONÍA MÓVIL

Se entiende por “antena de telefonía móvil” cualquier dispositivo integrado en un sistema de telecomunicación para la transmisión o recepción de ondas electromagnéticas. En este concepto se incluyen hilos, palos, discos, parábolas, etc.

6.4 CARRETERAS NUEVAS

Comprende todas aquellas actuaciones destinadas a la nueva construcción de una vía definida como carretera por la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la CAIB.

6.5 MEJORA DE TRAZADO Y AMPLIACIÓN

Se entiende por “mejora de trazado” todas aquellas actuaciones cuya finalidad sea el incremento de la calidad de una carretera existente.

Se entiende por “ampliación” aquellas actuaciones cuya finalidad sea el incremento de la superficie de una carretera existente.

6.6 PISTAS FORESTALES NUEVAS

Comprende toda actividad destinada a la construcción de viales en zonas boscosas, con la finalidad de la explotación y conservación de bosques, generalmente con pocas obras de explanación, y de ancho suficiente como para permitir el paso de los vehículos previstos para la actividad.

6.7 CAMINOS NUEVOS

Comprende toda actividad destinada a la nueva construcción de viales de interés local para el tránsito de vehículos ligeros y/o personas.

6.8 APARCAMIENTOS

Se entiende por “aparcamiento” la zona habilitada para el estacionamiento temporal de vehículos al aire libre.

6.9 GRANDES INSTALACIONES

Se entiende por “grandes instalaciones” de carácter no lineal las infraestructuras hidráulicas, energéticas, militares, de servicios y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200m², aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general.

Se excluyen de la definición anterior grandes superficies destinadas al estacionamiento de vehículos, “aparcamiento”, y las destinadas a energías renovables.

7. RESIDENCIAL





7.1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (INCLUIDAS LAS PREFABRICADAS Y/O DESMONTABLES)

Se entiende por “vivienda unifamiliar aislada” aquella tipología cuyo edificio, formado por una construcción o conjunto unitario de construcciones, con finalidad residencial, de carácter permanente o temporal, se sitúa en una parcela destinada a una sola vivienda, con separación de todas las fachadas a los límites laterales.



ANEXO II: BIENES DE INTERÉS CULTURAL

FDSIGNA	FDCLPAT	DTAPR PRV	DTCIU M	DTREGP HCIM	DESCRIPCIÓN	FIRM A
Binicalaf Nou	Arqueolog ía			14/01/200 0	Cueva artificial de planta rectangular	BCF0 3
Algendaret Nou	Arqueolog ía			26/11/199 9	Talayote de planta circular del que se conservan dos o tres hileras de grandes piedras del paramento exterior	ADN0 1
Algendaret Vell	Arqueolog ía			26/11/199 9	Necrópolis de 6 hipogeos o cuevas artificiales situadas en el acantilado donde se ubican las casas del lugar	ADV0 1
Algendaret Vell	Arqueolog ía			26/11/199 9	Dos cuevas artificiales o hipogeos, uno muy afectado por la erosión y el otro por la extracción de sillares de arenisca	ADV0 2
Alfavaret	Arqueolog ía			26/11/199 9	Yacimiento en el que no se pueden ver restos estructurales, pero sí una gran cantidad de fragmentos de cerámica, sobre todo romana del Bajo Imperio	AFV0 1
Alfavaret	Arqueolog ía			26/11/199 9	Restos de estructuras talayóticas, en parte cubiertas por la vegetación	AFV0 2
Alfavaret	Arqueolog ía			14/01/200 0	Dos cuevas artificiales. Una en muy mal estado de conservación y la otra presenta un nicho en el fondo	AFV0 3
S' Argoçam	Arqueolog ía	23/02/19 91	24/07/19 92	07/12/199 9	Torre de planta cuadrada y paramento completamente vertical, sin cortes	ARGA 01
Banyul, es	Arqueolog ía			26/11/199 9	Cueva natural muy erosionada, con parte de la entrada derruida	BAY0 1
Banyul, es	Arqueolog ía			26/11/199 9	Cueva artificial o hipogeo de planta arriñonada orientada hacia el Oeste	BAY0 2
Banyul, es	Arqueolog ía			26/11/199 9	Restos de una construcción talayótica en muy mal estado	BAY0 3
Banyul, es	Arqueolog ía			26/11/199 9	Restos de un poblado talayótico sobre un promontorio rocoso con un talayote y otras construcciones	BAY0 4
Banyul, es	Arqueolog ía			26/11/199 9	Enterramientos bajo una gran piedra	BAY0 6
Barranc de Biniai	Arqueolog ía			26/11/199 9	Asentamiento talayótico delimitado por paredes secas	BBI01
Barranc de Biniai	Arqueolog ía			26/11/199 9	Necrópolis situada en la vertiente norte del Barranco, cerca de la medianera con Son Pons. Cuevas artificiales de dimensiones notables	BBI02
Barranc de Biniai	Arqueolog ía			26/11/199 9	Necrópolis de siete u ocho cuevas artificiales o hipogeos situados en los acantilados norte y sur del barranco	BBI03
Binicalaf Nou	Arqueolog ía			29/11/199 9	Restos de estructuras casi inclasificables a causa de la vegetación y de los derribos.	BCF0 1
Binicalaf Nou	Arqueolog ía			14/01/200 0	Restos de estructuras talayóticas dentro de un muro de cierre de piedra seca.	BCF0 2
Binicalaf	Arqueolog			29/11/199	Poblado talayótico muy afectado	BCV0



Vell	ía			9	por la construcción del camino y la parcelación con paredes de piedra seca	1
Binidalinnet	Arqueolog ía			29/11/199 9	Sepulcro megalítico de cámara rectangular construida con grandes losas verticales sujetadas con cuñas	BDA0 1
Binidalf de sa Cala	Arqueolog ía			29/11/199 9	Dos cuevas artificiales separadas por unos 100 m y entradas orientadas hacia el sur con habitaciones anchas	BDC0 1
Binidalf de sa Cala	Arqueolog ía			29/11/199 9	Necrópolis situada en el acantilado occidental del barranco de la cala que pertenece al municipio de Mahón	BDC0 2
Binidalf Nou	Arqueolog ía	23/02/19 91	24/07/19 92	07/12/199 9	Torre de planta cuadrada construida con piedra y mortero	BDNA 01
Binifael Vell	Arqueolog ía			29/11/199 9	Restos de un talayote de planta circular	BFE01
Binimaimut	Arqueolog ía			29/11/199 9	Zona arqueológica de gran extensión formada por un poblado talayótico y una necrópolis	BMU0 1
Binimaimut	Arqueolog ía			29/11/199 9	Zona arqueológica formada por diferentes elementos	BMU0 2
Binimaimut	Arqueolog ía			11/03/200 2	Restos de estructuras talayóticas	BMU0 3
Biniai Nou	Arqueolog ía			26/11/199 9	Hipogeo de planta irregular cuyo portal rectangular de cantos redondeados está rebajado exteriormente para encajar el muro de cierre	BNO0 1
Biniai Nou	Arqueolog ía			26/11/199 9	Grupo de cuatro tumbas antropomorfas excavadas horizontalmente en un acantilado de roca vertical	BNO0 2
Biniai Nou	Arqueolog ía			26/11/199 9	Sala hipóstila situada en la parcela ante la parte posterior de las casas	BNO0 3
Biniai Nou	Arqueolog ía			26/11/199 9	Restos de cimientos de estructuras arquitectónicas de las cuales se ven cuatro o cinco piedras	BNO0 4
Biniai Nou	Arqueolog ía			26/11/199 9	Pequeño asentamiento talayótico en un grado casi extremo de degradación	BNO0 5
Biniai Nou	Arqueolog ía			26/01/200 0	Dos cuevas de enterramiento pretalayóticas	BNO0 6
Binissermen ya	Arqueolog ía			07/12/199 9	Situada en la estación naval del puerto, al otro lado de Mahón, justo frente al Gobierno Militar, esta atalaya tenía la función exclusiva de transmitir las señales que recibía de la Mola y no tenía un carácter defensivo	BSSA 01
Bintalfa	Arqueolog ía			29/11/199 9	Zona arqueológica en el entorno inmediato de las instalaciones del centro de discapacitados de Bintaufa, en la que se ven diferentes cuevas funerarias	BTVO 1
Biniaiet Vell	Arqueolog ía			26/11/199 9	Poblado talayótico muy afectado por la extracción de piedra destinada a las reparaciones de la	BTVO 1



					carretera Mahón-Ciudadela.	
Biniai Vell	Arqueología			26/11/1999	Asentamiento talayótico rodeado por una pared de piedra seca, del que se conservan los restos de un probable talayote circular de pequeñas dimensiones, situados en la cumbre del cerro.	BVE01
Binixíquer Nou	Arqueología			29/11/1999	Hipogeo o cueva artificial subterránea de planta poli lobulada	BXN01
Binixíquer Nou	Arqueología			29/11/1999	Restos de una construcción talayótica, pudiendo ser un talayote	BXN02
Binixíquer de sa Torre	Arqueología			29/11/1999	Cueva natural situada en un acantilado, bajo el camino de sa Forana	BXS01
Binixíquer de sa Torre	Arqueología			29/11/1999	Pequeño asentamiento talayótico muy degradado por la explotación agraria y por las obras de la carretera Mahón-Sant Climent	BXS02
Binixíquer de sa Torre	Arqueología			30/11/1999	Necrópolis situada dentro del barranco	BXS03
Binixiquet	Arqueología			29/11/1999	Necrópolis de cuevas naturales a ambas paredes del barranco	BXT01
Binixiquet	Arqueología	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Torre de planta cuadrada integrada en el volumen de las casas del predio	BXTA01
Binixíquer Vell	Arqueología			29/11/1999	Gran atalaya de planta más o menos rectangular, escalonada al estar formada por dos cuerpos superpuestos	BXV01
Capifort	Arqueología			30/11/1999	Poblado talayótico situado en la cima de un cerro del que sólo se aprecia claramente un talayote	CAP01
Capifort	Arqueología			30/11/1999	Necrópolis situada en el acantilado Este de la cala en Caldés, formada tanto por cuevas naturales como por cuevas artificiales	CAP02
Capifort	Arqueología			30/11/1999	Asentamiento totalmente degradado sin estructuras visibles	CAP03
Capifort	Arqueología			30/11/1999	Asentamiento totalmente degradado situado a lado y lado del Camí de Cavalls	CAP04
Capifort	Arqueología			20/06/2005	Cimientos de una estructura que presenta planta absidal	CAP06
Capifort	Arqueología			20/06/2005	Cimientos de un muro de un edificio cuya planta no se puede definir	CAP07
Cudia Cremada Vella, sa	Arqueología			30/11/1999	Construcción talayótica clasificada como naveta de enterramiento	CCV01
Cudia Cremada Vella, sa	Arqueología			30/11/1999	Poblado talayótico en el que se conservan dos talayotes de planta circular	CCV02
Cogulló Nou	Arqueología			30/11/1999	Dos construcciones adosadas una a otra que según la carta arqueológica (Mascaró Pasarius y J. de Nicolàs, 1982) son dos salas hipóstilas	CGN01
Cogullonet	Arqueología			30/11/1999	Dos cuevas naturales picadas por el hombre	CGT01
Cogulló Vell	Arqueología			13/05/2000	Zona arqueológica con restos sin	CGV0



o Gran	ía			2	identificar encajados en las paredes secas	1
Canutells, es	Arqueolog ía			30/11/1999	Necrópolis de cuevas artificiales muy transformadas con los usos marítimos y de esparcimiento	CNU01
Canutells, es	Arqueolog ía			25/05/2000	Restos de una construcción talayótica de la que se ven grandes piedras que forman los cimientos de una pared seca	CNU02
Creu d'en Ramis	Arqueolog ía			30/11/1999	Dos navetas de habitación, una adosada a la otra	CRR01
Ca'n Tuto	Arqueolog ía			29/11/1999	Cimientos de una construcción talayótica de la que sólo se conserva una hilera de piedras grandes	CTU01
Corniola	Arqueolog ía			30/11/1999	Dos cuevas artificiales semi-subterráneas	CUL01
Cornia Nou	Arqueolog ía			30/11/1999	Poblado talayótico	CUN01
Cornia Nou	Arqueolog ía			30/11/1999	Necrópolis en los alrededores del poblado de Cornia Nou (CUN-01) formada por cinco cuevas artificiales muy transformadas por usos agrarios	CUN02
Cornia Nou	Arqueolog ía			30/11/1999	Necrópolis de 6 cuevas artificiales y algunas naturales retocadas por obra del hombre	CUN03
Cornia Vell	Arqueolog ía			30/11/1999	Necrópolis de cuevas artificiales	CUV01
Dalt Gibraltar	Arqueolog ía			30/11/1999	Necrópolis de 15 cuevas artificiales situada en los acantilados de la costa de Ronda	DGI01
Dragonera, sa	Arqueolog ía			30/11/1999	Zona arqueológica que presenta dos construcciones talayóticas	DRA01
Estància des Puig Mal Nou	Arqueolog ía			02/12/1999	Zona arqueológica formada por diferentes elementos	EPN01
Forma Nou	Arqueolog ía			30/11/1999	Zona arqueológica que comprende un cerro fortificado y una necrópolis de hipogeos o cuevas artificiales	FON01
Forma Nou	Arqueolog ía			30/11/1999	Necrópolis de 6 cuevas artificiales o hipogeos de grandes dimensiones con paredes de piedra seca de cierre y cuevas naturales retocadas	FON02
Forma Vell	Arqueolog ía			30/11/1999	Asentamiento talayótico dentro de una cerca caracterizada por el ancho notable de las paredes secas que contienen grandes piedras procedentes del yacimiento	FOV01
Forma Vell	Arqueolog ía			30/11/1999		FOV02
Forma Vell	Arqueolog ía			30/11/1999	Necrópolis de hipogeos o cuevas artificiales que abraza terrenos de Formet Vell	FOV03
Forma Vell	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	09/12/1999	Torre de defensa de planta cuadrada que sólo conserva la parte inferior	FOVA01
Fornàs de Torelló	Arqueolog ía			02/12/1999	Monumento descubierto a partir del encuentro casual de una columnita y pequeño capitel de mármol blanco	FTO01



Llucmaçanet Vell	Arqueologia			01/12/1999	Poblado talayótico en el que se conserva un gran talayote	LLC01
Llucmaçanes Gran	Arqueologia			30/11/1999	Zona arqueológica alrededor de las casas del lugar de Llucmaçanes Gran	LLG01
Llucmaçanes Gran	Arqueologia			30/11/1999	Cimientos de una posible naveta de habitación situadas en una cerca medianera con el camino que parte de Sant Gaietà	LLG02
Mahón	Arqueologia			01/12/1999	Necrópolis de cuevas artificiales muy transformadas por sus usos modernos y urbanos	MAO01
Mahón	Arqueologia			01/12/1999	Necrópolis de cuevas artificiales muy transformadas por usos modernos y urbanos	MAO02
Mahón	Arqueologia			01/12/1999	Subsuelo con restos arqueológicos desde la época talayótica hasta la moderna	MAO03
Mahón	Arqueologia			01/12/1999	Subsuelo con restos arqueológicos de una de las necrópolis romanas de la ciudad, situada en los alrededores de Ca s'Esparter	MAO04
Mahón	Arqueologia			01/12/1999	Restos en el subsuelo, de la necrópolis romana descubierta el año 1726 durante las obras de refuerzo de los cimientos de la iglesia del Carme	MAO05
Mahón	Arqueologia			01/12/1999	Cueva natural retocada por obra del hombre de 10 m de largo	MAO06
Mahón	Arqueologia			01/12/1999	Restos de un muro bajo la pared moderna que sostiene el margen del paseo. Cerámicas talayóticas y romanas del Bajo Imperio en superficie	MAO07
Mahón	Arqueologia			01/12/1999	Necrópolis de cuevas naturales, algunas picadas por el hombre, que se abren a las paredes de un pequeño barranco	MAO08
Mahón	Arqueologia			13/06/2005	Zona arqueológica ubicada en el entorno urbano; se trata de los restos de un asentamiento talayótico que sólo conserva algunas estructuras entre las paredes secas	MAO09
Mahón	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	03/12/1999	El convento de Sant Francesc está situado sobre el barranco de la vertiente meridional del puerto, en la zona llamada "Pla des Monestir". El edificio se adosa a la iglesia por su parte sur	MAO A01
Mahón	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	03/12/1999	Fue levantada lentamente durante el siglo XVIII tal como demuestran las fechas de las claves de las bóvedas	MAO A02
Mahón	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	03/12/1999	"Villa Luisa" es un edificio diseñado por el arquitecto de Mahón Francesc Femenías i Fàbregas en el año 1912	MAO A03
Mahón	Arquitectura			07/12/1999	Ver MAO-A01, iglesia y claustro de Sant Francesc. Tanto el edificio como todo el material que custodia	MAO A04



					el museo tiene la categoría de Bien de Interés General	
Mahón	Arquitectura			07/12/1999	Edificio construido por Joan Mercadal Seguí, es el único ejemplo en Mahón de casa señorial decimonónica	MAO A05
Mahón	Arquitectura			07/12/1999	Muralla del recinto medieval (s. XIV) y del siglo XVI, no visible, con restos en el interior de las edificaciones de c/ costa d'en Deià, Teatro Principal y c/ d'Alaior, c/ des Bastió i c/ Rector Mort	MAO A06
Mahón	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Restos de las antiguas murallas medievales cerca de un pequeño alcázar sobre el acantilado que defendía el ángulo NO del recinto amurallado. Estaba formado por un cuerpo rectangular, reformado exteriormente con torres, y daba a un gran patio porticado	MAO A07
Mahón	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Torres y portal de la muralla del s. XIV construida por orden de Pere IV, que cerraban la ciudad por la parte posterior de las casas que hoy forman las actuales calles des Rector Mort, Bastió, costa d'en Deià y s' Arravaleta	MAO A08
Malbúger	Arquitectura			01/12/1999	Gran zona arqueológica situada entre la Vía de Ronda y el aeroclub formada por los restos de un poblado talayótico. La mayor parte del poblado fue destruida al construirse el aeroclub	MBG01
Mongofra Nou	Arqueología			01/12/1999	Necrópolis de cuevas naturales algunas con paramento ciclópeo, situada en el acantilado este de la playa	MFN01
Mola, la	Arqueología			01/12/1999	Cuevas muy erosionadas situadas sobre el acantilado del Clot de la Mola	MOA01
Mola, la	Arqueología			01/12/1999	Cueva natural con entrada en rampa y una cámara de 50 m² con una altura máxima de 4 m en el interior	MOA02
Mola, la	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Fortaleza construida por los españoles, después de la demolición del castillo de Sant Felip	MOA A01
Mola, la	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999		MOA A02
Mola, la	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Torre construida por los ingleses el 1799, siendo gobernador Sir James Erskine de quien recibió uno de sus nombres	MOA A03
Mola, la	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Fue construida en 1799 durante el gobierno del general Sir James Saint Clair Erskine, según el diseño de C.W. Pasley y bajo la dirección técnica del capitán de ingenieros Robert d'Arcy	MOA A04
Montpler	Arqueología			01/12/1999	Sepulcro megalítico de cámara de	MPL0



	ía			9	planta rectangular construida con losas verticales sujetadas con cuñas sobre un zócalo	1
Montpler	Arqueolog ía			01/12/199 9	Muros de piedras grandes aprovechadas como paredes de cierre. Abundantes fragmentos de cerámica en superficie. La zona arqueológica está muy cerca de una cisterna excavada en la roca y de un tramo de camino empedrado	MPL0 2
Morella Vell	Arqueolog ía			01/12/199 9	Poblado talayótico que abraza terrenos de tres lugares: Morella Vell, Morellet y Sant Bartomeu (también llamado Camp Roig)	MRL0 1
Morellet	Arqueolog ía			01/12/199 9	Poblado talayótico del que sólo se ve claramente el talayote	MRT0 1
Morellet	Arqueolog ía			01/12/199 9	Promontorio rocoso que formaría un abrigo natural en su cima pero que en la actualidad se encuentra destruido y caído sobre un muro de piedras de factura megalítica (grandes losas verticales)	MRT0 2
Morellet	Arqueolog ía			02/12/199 9	Estructuras muy degradadas de una posible naveta de habitación con escasos fragmentos de cerámica pretalayótica en superficie	MRT0 6
Morellet	Arqueolog ía			02/12/199 9	Cueva natural de boca muy pequeña y longitud indeterminada	MRT0 7
Mesquida, sa	Arquitectu ra	23/02/19 91	24/07/19 92	07/12/199 9	No existe documentación ni planos de la construcción. Fue construida en 1799, tal y como se puede ver en la inscripción de la clave del arco	MSQ A01
Mussuptanet	Arqueolog ía			11/03/200 2	Hipogeo de cámara de planta polilobular, con una columna exenta y entrada con corredor descendiente	MST0 1
Matxani Gran	Arqueolog ía			01/12/199 9	Restos de estructuras talayóticas, muy degradadas, en una colina que domina un ancho valle al Sur	MTG0 1
Muntanyeta, sa	Arqueolog ía			02/12/199 9	Asentamiento totalmente degradado sin estructuras visibles a causa de tareas agrícolas y la construcción de paredes	MTT0 1
Mussuptà Amagat	Arqueolog ía			01/12/199 9	Poblado talayótico completamente desaparecido	MUA0 1
Mussuptà Vell	Arqueolog ía			01/12/199 9	Poblado talayótico del que se conserva un talayote con seis o siete hileras de piedras que llegan a una altura de 3 m en algunos sectores	MUV0 1
Mussuptà Vell	Arqueolog ía			01/12/199 9	Doce silos (aprox.) situados en el patio del inmueble de Autos San Clemente, a la derecha de la carretera de Sant Climent a Mahón	MUV0 2
La Plana	Arqueolog ía			01/12/199 9	Hipogeo o cueva artificial ampliada en época contemporánea	PLA0 1
Puig Mal Vell	Arqueolog ía			01/12/199 9	Paramento ligeramente curvado de siete u ocho piedras grandes que en algún sector conserva las dos hileras	PUV0 1
Puig Mal Vell	Arqueolog ía			01/12/199 9	Tres sepulturas excavadas en la roca madre	PUV0 2



Santa Anna	Arqueología			02/12/1999	Dos cuevas artificiales excavadas en la parte baja del promontorio donde se construyeron las casas del lugar	SAA01
Albufera, s'	Arqueología			02/12/1999	Dos pequeñas cuevas que quizás conservan sedimentos y cimientos de una posible naveta de habitación	SAB01
Albufera, s'	Arqueología			02/12/1999	Zona arqueológica muy degradada por la erosión	SAB02
Albufera, s'	Arqueología			02/12/1999	Dos cuevas naturales alteradas por el hombre, separadas una de la otra por una distancia de 200 m	SAB03
Albufera, s'	Arqueología			02/12/1999	Posible embarcadero. No se observan estructuras arquitectónicas	SAB04
Albufera, s'	Arqueología			02/12/1999	Hipogeo de pequeñas dimensiones con el portal bien picado de cantos redondeados	SAB05
Albufera, s'	Arqueología			02/12/1999	Zona arqueológica muy degradada, sin estructuras arquitectónicas visibles	SAB06
Sant Antoni	Arqueología			01/12/1999	Se han localizado percutores talayóticos, fragmentos de cerámica romana e islámica, objetos grandes de piedra y una sepultura megalítica	SAT01
Sant Antoni	Arqueología			01/12/1999	Zona arqueológica en la que sólo se ven fragmentos de cerámica talayótica y púnica en superficie, situados en los alrededores de una barraca de ganado	SAT02
Sínia de n'Andreu	Arqueología			02/12/1999	Necrópolis talayótica formada por tres cuevas artificiales	SDA01
Sínia des Boter	Arqueología			02/12/1999	Necrópolis formada por cuatro cuevas artificiales o hipogeos	SDB01
Son Frau	Arqueología			02/12/1999	Poblado talayótico situado sobre el barranco de les Penyes con dominio visual sobre el mar y sobre un valle al Norte	SFR01
Sant Joan	Arqueología			02/12/1999	Necrópolis de cuevas artificiales o hipogeos, abiertos a lado y lado de la pared del barranco	SJA01
Santa Maria	Arqueología			02/12/1999	Restos de un asentamiento talayótico del que sólo se observan grandes piedras integradas en las paredes de piedra seca de la zona situada entre el camino de Santa María y el camí Vell de Llucmaçanes	SMY01
Sant Nicolau de Binidalf	Arqueología			22/06/2005	Dos tumbas antropomorfas	SNB01
Santa Magdalena	Arqueología			02/12/1999	Muro ciclópeo, talayótico, que hace esquina. Forma parte de una pared de cierre	SNG01
Son Orfila	Arqueología			02/12/1999	Cueva artificial subterránea con acceso en rampa	SOF01
Son Seguí	Arqueología			02/12/1999	Restos de un asentamiento talayótico; en el año 1951 se conservaba medio talayote que fue derribado con las obras de la pista del aeropuerto	SSE01



Torreblanca	Arqueología			02/12/1999	Necrópolis de cuevas artificiales excavadas en una pared rocosa del cerramiento de la parcela	TBL01
Torreblanca	Arqueología			02/12/1999	Zona arqueológica formada por una necrópolis en el sector Norte de la sierra y restos constructivos talayóticos en el sector Sur	TBL02
Torreblanca	Arqueología			02/12/1999	Asentamiento talayótico con estructuras de un posible talayote y otras construcciones muy degradadas y cubiertas por la vegetación	TBL03
Torreblanca	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	09/12/1999		TBLA01
Talati de Baix Nou	Arqueología			02/12/1999	Necrópolis formada por 6 cuevas artificiales muy transformadas por sus usos agrarios	TBN01
Tornaltí des Capità	Arqueología			02/12/1999	Necrópolis formada por ocho cuevas artificiales	TDC01
Talati de Dalt	Arqueología			02/12/1999	Zona arqueológica formada por el poblado talayótico y las cuevas artificiales o necrópolis de este	TDD01
Torelló Amagat	Arqueología			20/06/2005	Necrópolis talayótica formada por tres cuevas	TOA01
Torellonet Vell	Arqueología			02/12/1999	Puede ser el poblado talayótico más extenso de todo el término municipal. Se conserva muy deteriorado por las tareas agrícolas	TOV01
Tordonell	Arqueología			02/12/1999	Poblado talayótico sobre el cual se construyeron las primeras casas del predio	TRD01
Tordonell	Arqueología			02/12/1999	Cueva natural de dimensiones reducidas con sedimentos arqueológicos que parecen escasos	TRD02
Trepucó	Arqueología			02/12/1999	Zona arqueológica de extensión notable (5.000 m ²), definida por un poblado talayótico y algunas cuevas de enterramiento de su necrópolis	TRP01
Trepucó	Arqueología			07/12/1999	Fortificación en planta de estrella que rodea el talayote de Trepucó, construida por el Duque de Crillon como reducto para el asalto al Castillo de Sant Felip	TRPA01
Torreta de Tramuntana, sa	Arqueología			02/12/1999	Poblado talayótico en el que se conservan el talayote, el recinto de tabla y diferentes casas	TTT01
Torreta de Tramuntana, sa	Arqueología			02/12/1999	Naveta de la que tan sólo se conserva la hilera inferior del muro interno	TTT02
Torreta de Tramuntana, sa	Arqueología			02/12/1999	Cimientos muy degradados de una posible naveta de habitación, de la que sólo se ve una hilera de piedras	TTT03
Torreta de Tramuntana, sa	Arqueología			02/12/1999	Zona arqueológica extensa con gran cantidad de cerámica talayótica y romana en superficie	TTT04
Torreta de Tramuntana, sa	Arqueología			02/12/1999	Cimientos de construcciones muy degradadas con abundantes fragmentos de cerámica talayótica	TTT05
Torreta de	Arqueología			02/12/1999	Restos estructurales de una posible	TTT06

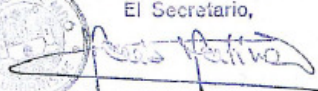




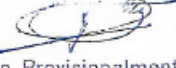
Tramuntana, sa	ía			9	naveta de habitación de dimensiones notables	
Torreta de Tramuntana, sa	Arquitectura	23/02/1991	24/07/1992	07/12/1999	Durante la última dominación británica (1798-1802), derribados los castillos de Sant Felip (es Castell) y de Sant Antoni (Fornells), se pone en práctica un nuevo sistema de defensa de la isla basado en la construcción de una red de torres	TTTA01
Vergeret, es	Arqueología			02/12/1999	Talayote de planta circular de 19 m de diámetro y más de 3 m de altura	VER01
Vilotges, ses	Arqueología			22/06/2005	Construcción ciclópea muy cubierta por la vegetación que podría tratarse de una especie de sepulcro	VIL01



Ficha M-5/1, FÁBRICA JOVER Y CARRERAS

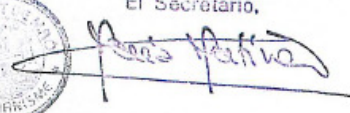
AJUNTAMENT DE MAÓ		N-5/1
CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC		
DENOMINACIÓ FÀBRICA JOVER I CARRERAS ÚS ACTUAL MAIS 1.986 Fàbrica de Bispatia		
PROPIETARI D. Bartolomé Jover Bru		
SITUACIÓ Carrer Santa Victòria, 45		
LOCALITZACIÓ Dalt Vila Nova - Josep M ^a Quadrado		
PROTECCIÓ EXISTENT Pre-catàleg M.P. del P.G.O.U.		
PROTECCIÓ PROPOSADA Conservación de la fachada principal, volumen, patio de delante del edificio y parte del jardín posterior del edificio. El ámbito de protección será el correspondiente al calificado como sistema de equipamiento (Eq.) en los planos de ordenación del suelo urbano de la revisión del PGOU	COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA Es donen per complimentar-se les prescripcions en sessió de data... 24 MAR. 1997... 2 SET. 1997 Maó, 27 OCT. 1992 EL SECRETARI 	
OBRES OBLIGATÒRIES ---	ENOT Aprobat de l'Excmo. Ajuntament de Maó 26 JUL. 1992 Maó, 27 OCT. 1992 EL SECRETARI 	
OBRES ACONSELLABLES ---	MAHON Aprobado Provisionalmente Pleno 23 FEB. 1991 El Secretario,  	

Ficha M-14/2, CASA SANCHO, CASETA DE VIÑA Y JARDÍN

AJUNTAMENT DE MAO		M-14/2
CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC		
DENOMINACIÓ CASA SANCHO Caseta de Viña i jardí ÚS ACTUAL Habitatge 1.986 Vivenda i jardí		
PROPIETARI D. Juan Ramón Apellaniz Sancho		
SITUACIÓ Cami de Sant Maria, 8		
LOCALITZACIÓ Cami de Ses Vinyes - Camí de Santa Maria.		
PROTECCIÓ EXISTENT Pre-catàleg M.P. del P.G.O.U.		
PROTECCIÓ PROPOSADA Conservación de la fachada que da al jardín. Conservación del jardín excepto la parte que queda calificado como sistema viario en los planos de ordenación de la revisión del PGOU		
PROTECCIÓ EXISTENT -----		
COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA probat definitivament AMB PRESCRIPCIONS en sessió de data 24 JUL 1992 Mao, 27 JUL 1992 EL SECRETARI		
OBRES OBLIGATORIES -----		
OBRES ACONSELLABLES -----		
		
	Aprobado Provisionalmente Pleno 23 FEB. 1991 El Secretario, 	
	Aprobado Inicialmente Pleno 15 MAR. 1990 El Secretario, 	

290

Ficha M-15/20: CUARTEL DE INFANTERIA

AJUNTAMENT DE MAO		M-15/20
CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC		
DENOMINACIÓ QUARTER D'INFANTERIA ÚS ACTUAL MAIG 1.986 Caserna militar		
PROPIETARI Mº de Defensa Gobierno Militar de Menorca		
SITUACIÓ S'Esplanada		
LOCALITZACIÓ Esplanada		
PROTECCIÓ EXISTENT Pre-catàleg M.P. del F.G.O.U. P.I.C. IPAA 07000525	COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA Es donen per complertes les prescripcions en sessió de data 23 MAR. 1997 i 29 SET. 1997 Maó, 27 OCT. 1997	
PROTECCIÓ PROPOSADA Conservación del volumen, las fachadas del edificio y de su entorno frontal inmediato	MAJORCA CONS en	
sessió de data 23 JUL. 1997 Maó, 27 OCT. 1997 EL SECRETARI	  Aprobado inicialmente 15 MAR. 1990 El Secretario	
 PROTECCIÓ D'ENTORN ---	Aprobado Provisionalmente Pleno 23 FEB. 1991 El Secretario,  	
OBRES OBLIGATÒRIES ---		
OBRES ACONSELLABLES ---		

322

Ficha M-19/5: CASA SÍNIA D'EN FRARE

X-19/5

AJUNTAMENT
DE MAÓ

CATALOG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA
Aprobat definitivament amb PRESCRIPCIONS en
Sessió de data 24 JUL 1992

DENOMINACIÓ
CASA SÍNIA D'EN FRARE

US ACTUAL
MAIO 1.986
Vivenda

PROPIETARI
D^a Pilar Orfila Pons
D^a Julia Calvo Pons
D. Juan Tuduri Aina

SITUACIÓ
Carrer Sant Eulàlia

LOCALITZACIÓ
Tanques del Carme - Sínia d'en Frare.

PROTECCIÓ EXISTENT
Pre-catàleg M.P. del P.G.O.U.

PROTECCIÓ PROPOSADA
Conservación de la fachada, cubiertas y mirador, escaleras y parte del jardín frente a la casa.
El ámbito de jardín excluido de protección será el más cercano al ámbito calificado como sistema de equipamiento deportivo (Eq. Es) en los planos de ordenación del suelo urbano de la revisión del PGOU.

PROTECCIÓ ENTORN

OBRES OBLIGATÒRIES

OBRES ACONSELLABLES
Eliminació de volums afegits a la carpinteria d'alumini.

NORCA
ons en

Aprobado Provisionalmente
Pleno 23 FEB. 1991
El Secretario,

425

Ficha M-22/2: CUARTEL DE SANTIAGO

AJUNTAMENT
DE MAÓ
CATALOG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

M-22/2

DENOMINACIÓ QUARTER DE SANTIAGO US ACTUAL MAIO 1.986 Edifici Militar PROPIETARI Ministeri de Defensa SITUACIÓ Avinguda J.A. Clavé LOCALITZACIÓ Quarter de Santiago PROTECCIÓ EXISTENT --- PROTECCIÓ PROPOSADA Conservación del volumen y fachadas de los siguientes edificios: - Primer edificio que se construyó en la Av. J. A. Clavé. - Edificios en forma de U que conforman el patio trasero de la anterior edificio. CONSELLERIA D'URBANISME COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME Aprobat definitivament l'Acta PRELIMINAR en sessió de data..... 24 JUL 1992..... Maó, 27 OCT 1992..... EL SECRETARI OBRERES OBLIGATORIES OBRERES ACONSELLABLES	  Aprobado Provisionalmente Pleno 15 MAR 1990 El Secretario Aprobado Provisionalmente Pleno 23 FEB 1991 El Secretario

42

Ficha M-25/3, FÀBRICA CODINA

M-25/3

AJUNTAMENT
DE MAÓ

CATALOG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME DE MENORCA
Aprobat definitivament AMB PRESCRIPCIONS en
sessió de data... 24 JUL. 1992
Maó, 27 OCT. 1997
EL SECRETARI

DENOMINACIÓ
FÀBRICA CODINA
ÚS ACTUAL
HAIG 1.985
Abandonada

PROPIETARI
Codina Valls S. A.

SITUACIÓ
Carrer San Mamel sub carrer d'Infermeria
ment amb carrer Infanteria

LOCALITZACIÓ
Sinió d'es Duc - Fàbrica Codina

PROTECCIÓ EXISTENT
Pre-catàleg M.F. del P.O.U.U.
P.L.O. IPAA 07000513

PROTECCIÓ PROPOSADA

- En el àmbit corresponent al qualificat
com a sistema de equipament (Eq.) en los
planos de ordenación del suelo urbano de la
revisión del PGOU la protección será la
siguiente:
Conservación de las fachadas, la cubierta y la
estructura metálica interior.
- En el àmbit corresponent a la nave lateral
del edificio principal construida con
posterioridad, calificado como Zona 2e en los
planos de ordenación del suelo urbano de la
revisión del PGOU la protección será la
siguiente:
Mantenimiento y rehabilitación de la fachada.

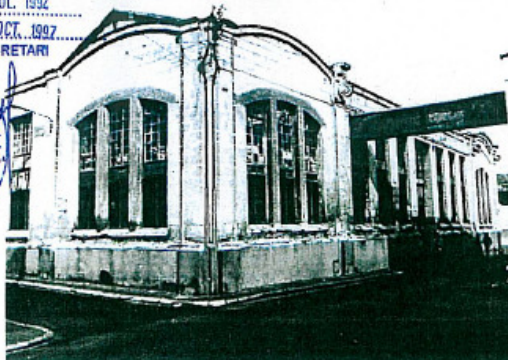
PROTECCIÓ ENTORN
Les alçades dels edificis colindants
al catalogat no sobrepassaran la
cornisa del mateix.

OBRES OBLIGATÒRIES
Restauració de tot l'edifici.

OBRES ACONSELLABLES
Eliminació de cables elèctrics i e-
lements afegits.

Aprobado Provisionalmente
Pleno 23 FEB. 1991
El Secretario,

Aprobado inicialmente
Pleno 15 MAR. 1990
El Secretario,



439