



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE MAÓ

10887 *Aprobación definitiva del Estudio de detalle de las parcelas 34.1 a 34.30, manzana C, del proyecto de reparcelación del sector UP3, destinadas a vivienda de precio tasado. Exp. E0457-2021-000001*

El Pleno municipal del Ayuntamiento de Maó, en sesión realizada el día 26/10/2023, por unanimidad de los 21 miembros de la corporación, acordó:

2. Aprobación definitiva del Estudio de detalle de las parcelas 34.1 a 34.30, manzana C, del proyecto de reparcelación del sector UP3, destinadas a vivienda de precio tasado. Exp. E0457-2021-000001

Primero. Aprobar definitivamente, conforme a lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), el Estudio de detalle de las parcelas 34.1 a 34.30 del proyecto de reparcelación del sector UP3, destinadas a vivienda de precio tasado, de Maó, de iniciativa municipal, redactado por el arquitecto Sr. Francesc Farrés Díaz-Meco, el 17 de noviembre de 2022.

Segundo. Publicar este acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de las Illes Balears, a los efectos legalmente previstos tanto en la legislación de ordenación territorial y urbanística como de evaluación ambiental estratégica, señalando que la entrada en vigor del estudio de detalle se produce a partir del día siguiente a la mencionada publicación.

Tercero. Publicar la documentación íntegra del estudio de detalle, en los términos previstos en el artículo 64 de la LUIB.

Cuarto. Notificar este acuerdo a todas las personas que figuran como interesadas dentro del procedimiento administrativo, dándoles traslado particularizado e individualizado de la respuesta a las alegaciones que hubieran formulado.

Quinto. Notificar este acuerdo de aprobación definitiva del estudio de detalle al Consell Insular de Menorca, remitiéndoles la documentación íntegra del mismo.

Sexto. Remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears, conforme dispone el artículo 54.2 LUIB.

Maó, en la fecha de la firma electrónica (13 de noviembre de 2023)

La teniente de alcaldía de Urbanismo y Ciudad
Dolores Antonio Florit

NORMAS URBANISTICAS

La ordenación propuesta por el estudio de detalle no puede alterar los usos posibles, ni la clasificación o calificación del suelo, ni puede incrementar la ocupación, edificabilidad, altura u otros parámetros de las edificaciones que se proyecten, las cuales se encuentran fijadas en el TRPGOU y en el Plan Parcial del Sector UP3.

De esta forma, y particularmente para las viviendas que se construyan en el ámbito del presente Estudio de detalle, se determinan las siguientes normas urbanísticas que regulan su ejecución:

Artículo 1

El techo máximo edificable total de la manzana C y de sus 30 unidades de vivienda es de 3.150 m².

Artículo 2

El uso característico es el de 'residencial vivienda', en la tipología unifamiliar en hilera, con la expresa prohibición del uso de aparcamiento en la planta sótano.

Artículo 3

El número máximo de viviendas es de 30 (las mismas que están previstas en el Plan parcial) y el techo máximo edificable para cada una de las 30 viviendas de la manzana C es de 105 m², según la sección y plantas normativas.

Artículo 4

El techo máximo edificable por vivienda será de 105 m² construida sobre rasante, según el esquema de la sección y plantas normativas.

Artículo 5

La altura reguladora será 7 m y el número máximo, de dos plantas sobre rasante y una planta sótano (PS+PB+P1).

Artículo 6

Son obligatorias las alineaciones determinadas en el plano normativo n.º 2.

Las condiciones de ocupación y retroceso se encuentran definidas en el plano normativo núm. 5.

La profundidad edificable será, preceptivamente, de 12,00 metros y las separaciones a los límites delantero y posterior, obligatorias.

La edificación deberá ocupar, necesariamente, la totalidad del área definida en el plano núm. 5 como edificable («ocupable» en los planos actuales): 12 metros de profundidad edificable y 8 metros como separación al límite anterior (a vial) y 5 metros al límite posterior.

Artículo 7

Se admiten las plantas sótano, sin que en estas se puedan construir espacios habitables (que conforman una unidad de vivienda, conforme al Decreto 145/1997 y el 20/2007 CAIB, de habitabilidad), ni aparcamientos de vehículos, o que tengan un acceso directo a la calle.

Artículo 8

La ocupación de la planta sótano, por razones de adaptación topográfica y de facilidad constructiva de las viviendas, podrá ocupar la parte de la parcela indicada en la sección normativa.

Artículo 9

No se permite la construcción de piscinas exteriores en la zona de la parcela no edificada del deslinde de fondo, ni en el patio de separación a la calle, con el fin de permitir el acceso de los vehículos a la zona de aparcamiento abierta pero cubierta de la planta baja, donde se situará la plaza de aparcamiento obligatoria para cada vivienda.

Artículo 10

Las cubiertas podrán ser planas (para facilitar la instalación de placas solares, fotovoltaicas u otros elementos técnicos) o inclinadas. En este segundo caso, su pendiente deberá ser del 30 % y estarán acabadas con teja árabe y con una envolvente máxima según la sección normativa.

Artículo 11

Los cierres laterales entre parcelas tendrán una altura máxima de 60 cm en el patio anterior (de separación a la calle) y de 110 cm en el patio posterior (lindan con la zona común, tanto laterales como posterior), y serán de obra maciza, enlucidos y pintados. Los muros de cierre en la fachada a calle serán de pared seca, con una altura máxima de 60 cm. Sobre todos estos muros se admitirá una barrera vegetal hasta una altura máxima total de dos metros (2 m) desde el suelo.

Artículo 12

La composición de agujeros de las fachadas será libre. En las parcelas con una tercera fachada (medianera vista, identificadas como las parcelas 34.1, 34.12, 34.13, 34.14, 34.15 y 34.30) se permiten aperturas, pero no accesos, en la misma fachada. En las plantas sótano también se permiten aperturas, pero no accesos a las zonas comunes.

Artículo 13

La zona comunitaria, remanente de las 30 parcelas objeto del estudio de detalle, tendrá un tratamiento unitario, con criterios de actuación mínima y sostenibilidad, con las siguientes determinaciones:





- a. Las edificaciones no podrán tener acceso desde sus patios posteriores o fachadas laterales, como así tampoco se permiten los usos privativos de esta zona comunitaria privada.
- b. Se dará un tratamiento sostenible, condicionando el terreno remanente con la limpieza de obstáculos físicos (muros y otros restos de edificaciones) y el mantenimiento de los elementos vegetales que no impidan el libre tráfico por la zona.
- c. Los pavimentos serán de tierra compactada u otros elementos no fijados u hormigonados y que sean filtrantes.
- d. Se deberá delimitar todo su perímetro. Esta delimitación física se hará con muretes de pared seca, con una altura máxima de un metro desde el suelo. Sobre el muro se admitirá una barrera vegetal hasta una altura máxima total de dos metros (2 m) desde el suelo.
- e. La responsabilidad sobre la ordenación de esta zona comunitaria de propiedad privada será de forma conjunta de las 30 personas propietarias de la manzana C, debiéndose ejecutar la misma en el momento en que se hayan construido y finalizado como mínimo diez (10) de las 30 viviendas previstas.
- f. Los accesos a esta zona quedan delimitados en el planos normativos y en todo momento se garantizará el acceso accesible a la zona, conforme a la Ley 8/2017, de accesibilidad universal de las Illes Balears.

Artículo 14

Dada la tipología de viviendas unifamiliares en hilera y que las mismas pueden compartir una estructura común, se fija un número mínimo de dos (2) viviendas para su ejecución simultánea.

Artículo 15

El resto de condiciones estéticas que no queden definidas en el presente Estudio de detalle serán las que se determinan en el Plan Parcial del Sector, y, en su defecto, en el PGOU vigente.

