

Articles 202 i 36 del PGOU d'Alaior aprovat definitivament, en relació a la parcel·la del parc BIT. (la publicació íntegra del PGOU es troba al BOIB núm. 14 EXT. del 28/01/2010)

Article 202.- Ordenances particulars de la zona comercial (CL).

Ús global: terciari. Tipus d'edificació: regulació de parcel·la.

1. Definició. Es denominen Zones CL aquelles àrees on es preveu l'ús comercial en il·leta o parcel·la exclusiva. Estant permesa la coexistència amb altres usos dotacionals i amb petits magatzems o tallers.

2. Subzones. Es distingeixen cinc subzones, en funció de la superfície i de l'amplada mínimes i de les condicions d'edificació.

3. Condicions mínimes de parcel·la

CL1 CL2 CL3 CL4 CL5

S. mín. 800 2000 2000 2000 Existent

A. mín. 20 25 25 25 Existent

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: ample mínim de façana en metres

4. Condicions d'edificació: s'estableixen els següents paràmetres edificatoris.

CL1 (2) CL2 CL3 (2) CL4 (2) CL5

Altura en nombre PB+2 PB+1 PB+1 PB+2 PB+1
de plantes

Altura màxima 10 6,5 6 9 7
en metres

Oc (%) 60 45 25 (1) 60 45

Ra (m) 5 5 6 6 -

Rm (m) 3 2 6 6 -

E (m²/m²) 1,7 0,85 0,5 0,85 0,85

Ir (hab/parcel·la mínima) 1 1 1 1 -

Notes:

(1) L'ocupació màxima en planta primera serà del 20 %.

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²

Ir (hab/parcel·la mínima): índex d'intensitat d'ús residencial

(2) Els solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de costes, estaran al dispostat als articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

5. Condicions d'ús:

a) Els usos característics de la zona són el comercial i serveis industrials.

Els restants usos permesos, en la regulació d'usos d'aquesta zona, hauran de considerar-se com a compatibles i/o complementaris, no podent donar-se sense la prèvia existència de l'ús característic.

b) Es permetrà un habitatge per parcel·la mínima, per a vigilància i manteniment de les instal·lacions. La superfície màxima de l'habitatge serà de cent vint metres quadrats (120 m²).

c) A la subzona comercial CL5 es permet com a ús secundari o compatible l'habitatge, sempre que aquest existís amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla General. Es prohibeixen els nous habitatges així com l'ampliació dels existents.

d) A totes les subzones CL s'admet la planta soterrani en la totalitat de l'amplitud de la façana fins al fons de la parcel·la.

e) La resta de condicions d'usos permesos es regularan pel següent quadre d'usos.

f) Als equipaments comercials (CL) situats a les zones turístiques del terme, la superfície dels locals comercials ha de ser inferior a 300 m² per local comercial, i disposar especialment d'espais preparats per a mercats ambulants.

Comercial-CL

Usos Detallats D S

1.1 Habitatge unifamiliar 1 1

2.1 Habitatge plurifamiliar - -

2.2 Residència comunitària - -

3.1 Industrial - -

3.2 Magatzems 1,2,3 1,2,3,4

3.3 Tallers industrials 1,2 2

4.1 Comercial 1,2,3,4 1,2,3,4

4.2 Serveis 1,2,3,4 1,2,3,4

4.3 Turístic - -

4.4 Establiments públics 1,2,3 2,3,4

5.1 Socio-cultural TOTS 1,2,3,4

5.2 Docent TOTS 1,2,3,4

5.3 Assistencial TOTS 1,2,3,4

5.4 Administratiu-institucional TOTS 1,2,3,4

5.5 Esportiu TOTS TOTES

5.6 Seguretat TOTS 2,3,4

5.7 Sanitari TOTS 1,2,3,4

5.8 Religiosos TOTS 1,2,3,4

5.9 Funerari - -

5.10 Recreatiu 1,2,3,4 2,3,4

6.1 Xarxa viària - -

6.2 Instal·lacions urbanes 1 2,3,4

6.3 Transport - -

6.4 Telecomunicacions 1 2,3,4

6.5 Aparcaments de vehicles TOTS TOTES

7.1 Espais lliures públics TOTS 5

7.2 Espais lliures privats TOTS 5

D: superfície construïda

1. Fins a 150 m²

2. Més de 150 m² i fins a 500 m²

3. Més de 500 m² i fins a 1.000 m²

4. Més de 1.000 m² i fins a 2.000 m²

5. Més de 2.000 m² i fins a 5.000 m²

6. Més de 5.000 m² i fins a 10.000 m²

7. Més de 10.000 m²

S: Situació

1. A qualsevol planta d'edifici no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.

2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50 % de la superfície del local o habitatge.

3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent.

4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.

5. A espai lliure de parcel·la

Article 36.- Ús global (4) Terciari.

1.- Constitueixen l'ús global de terciari les activitats del sector econòmic terciari destinades a la realització de transaccions comercials de mercaderies, serveis personals, administratius, tècnics, monetaris i les integrables en el sector turístic, exceptuant les incloses en l'ús global d'equipaments comunitaris.

2. Dintre de l'ús global terciari es defineixen els següents usos detallats:

4.1. Ús comercial.

Comprèn les activitats comercials així definides a l'art. 1 del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre), tal com venda a l'engròs i al detall de tot tipus de béns, peribles o no, comestibles, manufacturats, medicaments, etc. Dintre d'aquest ús es consideren incloses les activitats de la secció G 'Comerç: Reparació de vehicles de motor, motocicletes i ciclomotors i articles personals i d'ús domèstic' de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93 o la que resulti vigent en cada moment.

S'exclou completament la modalitat de gran superfície comercial i, en general, dels establiments no especialitzats, en règim d'autoservei, de grans dimensions, segons la normativa autonòmica de comerç detallista. En compliment del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears i als efectes del previst al seu article 17 s'estableix com

a coeficient als efectes d'obtenir la densitat comercial de nucli urbà el coeficient de 3,5, el qual en termes de nombre màxim de metres quadrats de superfície construïda susceptible d'ús comercial, exclosa la superfície edificada de les grans superfícies, seria el resultat de multiplicar dit coeficient per la població equivalent, definida en el mateix article.

4.2 Ús serveis.

Correspon a les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o financeres, excepte les incloses en els usos globals d'equipaments comunitaris. S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, les oficines, gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis, despatxos i consultes professionals, companyies d'assegurances, serveis de lloguer, etc. i altres activitats corresponents a les seccions J 'Intermediació financera' i K 'Activitats immobiliàries i de lloguer: Serveis empresarials' de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93 o la que resulti vigent en cada moment. Així mateix, es consideren incloses dins d'aquest ús les activitats incloses en el capítol 93 'Activitats diverses de serveis personals' corresponents a la secció O 'Altres activitats socials i de serveis prestats a la comunitat: serveis personals' de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-93 o la que resulti vigent en cada moment.

4.3 Ús turístics.

Tendran la consideració d'ús turístic aquelles activitats turístiques dirigides a la prestació de serveis d'allotjament, desenvolupades per empreses turístiques d'allotjament definides i regulades en els articles 14, 15 i següents de la Llei 2/1999 de 24 de març, general turística de les Illes Balears; els establiments regulats a l'article 2 del Reial Decret 1.634/83 de 16 de juny, pel que s'estableixen les normes de classificació dels establiments hotelers, i els regulats en l'Ordre de 19 de juliol de 1968 per la qual es dicten normes sobre classificació dels establiments hotelers. Abraça les activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a la residència o allotjament ocasional i transitòria de persones, no incloses per les seves específiques característiques en l'ús global d'equipaments comunitaris.

S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, els hotels, hostals, pensions, habitatges turístics de vacances en la modalitat d'habitatges unifamiliars aïllats, etc., així com qualsevol altre dedicat a l'allotjament temporal de persones que han de pagar una quantitat pel seu allotjament.

Nucli Tradicional

En el nucli tradicional d'Alaior, l'ús turístic queda limitat a les modalitats d'hotel de ciutat i turisme d'interior. Queda exclosa la

implantació de l'ús turístic en l'àmbit dels nuclis tradicionals de l'Argentina, Son Vitamina i Calescoves-Lloc Nou.

a) S'entén per hotel de ciutat aquell establiment d'allotjament hoteler que s'ajusta a les següents condicions:

-Categoria de 4 o 5 estrelles.

-Romandre obert al públic durant un període mínim d'onze mesos a l'any.

-No superar del nombre màxim de dos cents cinquanta (250) places per establiment hoteler.

-Complir els paràmetres ambientals establerts a l'article 94 d'aquestes Normes.

-Estar dotat dels equipaments complementaris següents:

*Disposició d'aparcament suficient destinat a l'ús exclusiu dels clients, amb una previsió d'una (1) plaça d'aparcament per cada deu (10) places d'allotjament.

*Disposició d'una piscina climatitzada de superfície mínima de trenta metres quadrats (30 m²).

*Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.

*Disposició d'una sala de reunions i convencions d'una superfície mínima de cent cinquanta metres quadrats (150 m²), quan es tracti d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament superior a cent cinquanta (150) places i, en el cas d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament no superior a cent cinquanta (150) places, d'una sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó de un coma dos metres quadrats (1'2 m²) per plaça.

*Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet.

A aquest tipus d'establiments no els són aplicables les determinacions relatives a la ràtio ni les condicions d'edificació vigents per als establiments hotelers de les zones turístiques; essent substituïdes per aquelles que resultin de l'aplicació d'aquestes normes.

b) S'entén per turisme d'interior, aquell establiment d'allotjament hoteler que havent-se d'ubicar dins l'àmbit dels nuclis tradicionals, s'ajusti en la seva projecció i execució a les exigències i els requisits definits en el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears.

c) A les obres de reforma, rehabilitació o reestructuració interior dels immobles existents destinats a ús turístic, situats al nucli tradicional d'Alaior, que no suposin actuacions de rehabilitació integral no els hi serà d'aplicació la normativa del precedent paràgraf a).

Zones Turístiques

En les zones turístiques l'ús turístic comprèn exclusivament els establiments

hotelers i l'habitatge turístic de vacances en tipologia d'habitatge unifamiliar

aïllat, definits segons la Llei 2/1999, General Turística de les Illes Balears.

a) L'hotel que és aquell establiment que presta serveis turístics d'allotjament i de menjador, amb o sense serveis complementaris, que, per estructura, no disposa de les instal·lacions adequades per a l'elaboració i el consum d'aliments dins de la unitat d'allotjament.

L'hotel apartament, que és aquell establiment que, a més de prestar serveis turístics d'allotjament i de menjador amb o sense serveis complementaris, disposa, per estructura i serveis, de les instal·lacions adequades per a la conservació,

l'elaboració i el consum d'aliments en totes o algunes de les unitats d'allotjament.

L'habitatge turístic de vacances és aquell establiment unifamiliar aïllat, en què es presta servei d'allotjament, amb un número limitat de places, que disposa, per estructura i serveis, de les instal·lacions adequades per a la conservació,

l'elaboració i el consum d'aliments dins l'establiment, i que utilitza les vies habituals de comercialització turística o que ofereixi serveis turístics.

b) Els establiments hotelers hauran de respectar els següents criteris, a més d'aquells que s'estableixen per a cada qualificació:

*Categories d'establiment d'allotjament admissibles: exclusivament 4 i 5 estrelles.

*Exigència de la llicència turística prèvia atorgada pel Consell Insular.

*No superació del nombre de quatre centes cinquanta (450) places per establiment hotelier.

*Compliment d'una ràtio turística d'un mínim de seixanta metres quadrats (60 m²) per plaça per a les primeres cent cinquanta (150) places, d'un mínim de setanta cinc metres quadrats (75 m²) per plaça per a les cent cinquanta (150) places següents, i de cent metres quadrats (100 m²) en endavant fins a aconseguir un màxim de quatre centes cinquanta (450) places per establiment hotelier.

*Dotació d'equipaments complementaris:

-Construcció d'una/unes piscina/es a l'aire lliure, per a les quals s'estableixen com a paràmetres mínims una làmina d'aigua d'un coma dos metres quadrats (1,2 m²) per plaça (computant només les primeres 225 places) i una superfície mínima de setanta metres quadrats (70 m²).

-Disposició d'una piscina climatitzada de trenta metres quadrats (30 m²) de superfície com a mínim.

-Dotació amb pistes esportives amb uns paràmetres mínims de tres metres quadrats (3 m²) per cada plaça.

- Disposició d'aparcament amb un mínim d'una (1) plaça per cada deu (10) places d'allotjament (Decret 60/1989).
- Construcció d'andanes situades dins el recinte de la parcel·la o del solar, aptes per resoldre l'arribada i recepció d'almenys dos autocars i dos turismes simultanis, de manera que quedin resolts el trànsit intern i la seva connexió amb la xarxa viària pública.
- Disposició de local destinat al dipòsit de contenidors per a la recollida selectiva de residus.
- Disposició de zones enjardinades per al gaudi dels visitants de l'allotjament turístic de vuit metres quadrats (8 m²) per plaça d'allotjament, les quals poden ser compatibles amb l'ús esportiu sense edificació.
- Dotació amb sala de reunions i convencions de superfície mínima de cent cinquanta metres quadrats (150 m²), quan es tracti d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament superior a cent cinquanta (150) places i, en el cas d'establiments hotelers amb capacitat d'allotjament no superior a cent cinquanta (150) places, amb sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó d'u coma dos metres quadrats (1'2 m²) per plaça.
- Instal·lació de serveis de telecomunicacions i connexió a Internet

Sòl Rústic

En el sòl rústic l'ús turístic queda limitat a les modalitats d'hotel rural, establiment d'agroturisme o habitatge turístic de vacances. La regulació de l'ús turístic al sòl rústic es durà a terme tal com s'estableix a l'article 139 d'aquestes

Normes.

4.4 Ús d'establiments públics

Inclou les activitats d'ús col·lectiu integrades en el sector de la restauració i destinats a esbarjo, expansió, relació i diversió del conjunt de la població.

S'inclouen en aquest ús els establerts en el Grup IV de l'Annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives (RD 2186/1982, de 28 d'agost), com ara restaurants, cafeteries, bars, cafè concert, sales de festa, de ball i d'exposicions i conferències etc., així com els que a continuació es relacionen, tot i que pertanyen a altres grups del nomenclàtor del citat annex: cinematògrafs, pistes de bitlles, gimnasos, sales de joc d'atzar (sales de bingo, de màquines recreatives i d'atzar), sales de festa, discoteques i sales de ball i similars, regulades com empreses turístiques de no allotjament, en la seva modalitat d'oferta complementària, a l'article 32 i següents de la Llei 2/1999 de 24 de març, general turístic de les Illes Balears.