



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MENORCA

6281

Aprobación definitiva del plan parcial de ordenación urbana del sector s-1 de Cala Galdana. Ferreries (exp. 46 ppo 09301)

El Pleno del Consell Insular de Menorca, en sesión de carácter ordinario de 18 de octubre de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Plan parcial de ordenación del sector S-1 de Cala Galdana, con las siguientes prescripciones, con la condición que se señala a continuación y con la advertencia del punto tercero:

Prescripciones:

- 1.- Se necesitará contar con el informe favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos para poder verter las aguas al torrente existente.
- 2.- En el apartado a) del artículo 26 «usos» allá donde dice «... zonas verdes privadas» tiene que decir «...zonas verdes públicas».

Condiciones:

En cuanto a la ejecución de las obras, se tendrá que cumplir con lo señalado en el informe del departamento de Movilidad del CIM de 23 de octubre de 2009.

SEGUNDO.- Notificar el acuerdo a Aprovechamiento Terrenos Diseminados, SL, como representante de todos los copropietarios afectados.

TERCERO.- Advertir que la publicación en el BOIB del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística que incorpora el Plan no se llevará a cabo mientras el Ayuntamiento de Ferreries no comunique al CIM que los promotores han constituido la garantía a que se refiere el artículo 15 del LDU y el artículo 139 del RPU.

Dado que en fecha 8 de julio de 2022, el Ayuntamiento de Ferreries ha cumplido con el tercer punto del acuerdo anterior, comunicando la constitución de la garantía por parte de los promotores, se procede a la publicación de la normativa urbanística correspondiente.

Maó, 19 de julio de 2022

El jefe de sección de Urbanismo

Mateu Martínez Martínez

Documento anexo

Normativa

3 ORDENANZAS URBANÍSTICAS

Cap. I Generalidades

Art. 1 Naturaleza y objetivo

El presente Plan Parcial tiene por objetivo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 y concordantes de la Ley del Suelo, Ordenar el sector de suelo urbanizable S-1 de Cala Galdana, complementando al mismo tiempo las directrices, previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ferreries, así como las normas de aplicación directa en relación en su territorio que aparecen en el Plan Territorial de la Isla de Menorca. Estas normas son un mandato directo que implica su integración en el Plan General de Ordenación Urbana de Ferreries.

Art. 2 Ámbito Territorial

El ámbito territorial del presente Plan Parcial es el expresado en la Memoria informativa y está delimitado por las determinaciones gráficas



del PGOU y por las prescripciones tanto de la Comisión Balear de Medio Ambiente como del Consejo Insular de Menorca:

La superficie total de suelo urbanizable a ordenar por el presente Plan Parcial es de 26.016,0 metros cuadrados.

El ámbito territorial aparece igualmente definido gráficamente en los siguientes planos de información:

- N.º 1 Situación / Localización
- N.º 2 PGOU de Ferreries: Normativa de Cala Galdana
- N.º 3 Topográfico: Situación actual.
- N.º 4 Decreto de Encinares y afectación en la zona ordenada.

Art. 3 Sistema de ejecución

El desarrollo del presente Plan Parcial se realizará mediante el sistema de compensación, dada la propiedad única de la parcela a urbanizar, las reducidas dimensiones de los terrenos a urbanizar, los medios financieros de que se disponen y la garantía que se ofrece sobre el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y cesiones establecidas.

Art. 4 Vigencia

El presente Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el BOIB y de acuerdo con el artículo 45 de la Ley del Suelo, su vigencia será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones o revisiones, que en cualquier caso tendrán que seguir obligatoriamente el mismo procedimiento administrativo que ahora desarrolla este plan.

Art. 5 Obligatoriedad

Las determinaciones del presente Plan Parcial vinculan tanto a la Administración como a los particulares, con las limitaciones derivadas del artículo 58 de la Ley del Suelo de 1976 y de la Ley 8/2007 de suelo (TRLR 2/2008).

Art. 6 Documentación

La documentación de que consta el presente Plan Parcial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo y el artículo 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, está formada por los siguientes documentos:

1) DOCUMENTACIÓN ESCRITA

A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.- INFORMACIÓN GENERAL Y ANÁLISIS**
- 2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

B.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS

C.- PLAN DE ETAPAS

D.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

2) ANEXOS

E.- ANEXO ENMIENDA DE DEFICIENCIAS

F.- ANEXO CERTIFICADOS E INFORMES

3) DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

G.- PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.- Situación / localización
- 2.- P.G.O.U. de Ferreries: Normativa de Cala Galdana
- 3.- Topográfico: Situación Actual
- 4.- Decreto de Encinares y afectación en la zona ordenada
- 5.- Estructura de la propiedad: Límites catastrales
- 6.- Red de infraestructuras existentes



H.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- 7.- Zonificación y Calificaciones
- 8.- Parcelario
- 9.- Red eléctrica y alumbrado público
- 10.- Redes de agua potable y regenerada
- 11.- Redes de saneamiento y de aguas pluviales
- 12.- Red de comunicaciones
- 13.- Protección del Patrimonio Etnológico y del acantilado
- 14.- Red viaria y Aparcamientos

Art. 7 Interpretación

La interpretación de la presente Normativa, atenderá a su contenido y a las determinaciones gráficas de los planos de ordenación.

En los casos de duda, los servicios técnicos municipales establecerán las interpretaciones prevalentes.

Cap. II Régimen urbanístico del suelo**Art. 8 Calificación del suelo**

Este Plan Parcial se desarrolla a partir de la calificación de su ámbito territorial en “sistemas” y “zonas”.

La delimitación precisa de los suelos destinados a cada una de las zonas o sistemas, con expresión detallada de sus usos pormenorizados, aparece en el plano de Ordenación n.º 7. “Zonificación y Calificaciones”.

Art. 9 Estudios de Detalle

Vistas las dimensiones del sector S-1 de Cala Galdana, así como sus características físicas y urbanísticas, el presente Plan Parcial pretende resolver todas las cuestiones edificatorias que se puedan plantear.

No obstante esto, y si fuera necesario ajustar o modificar las determinaciones volumétricas establecidas en el presente plan, se elaboraran los Estudios de Detalle que se consideren necesarios.

Art. 10 Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Este Plan Parcial desarrollará sus determinaciones técnicas a partir de los correspondientes Proyecto de Urbanización, Proyecto de Compensación y los proyectos de obras y edificación.

En tanto los terrenos no tengan la condición de solar, por estar en ejecución las obras de urbanización, el ejercicio de la facultad y el derecho a edificar se regulará según lo previsto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El promotor, de acuerdo con el ayuntamiento, designaran un técnico competente, que será el responsable de inspeccionar el desarrollo de las obras de urbanización y comprobar que, en cualquier caso, se ejecuten de conformidad con las previsiones técnicas de este Plan y del posterior Proyecto de Urbanización, y en el plazo que se haya aprobado. Este técnico elaborará informes semestrales para el Ayuntamiento sobre el estado de la ejecución de las obras de urbanización.

El proyecto de urbanización irá acompañado del correspondiente estudio de impacto ambiental tal como se establece en la ley 11/2006 de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Islas Baleares. En este estudio se tendrán que detallar y desarrollar como mínimo las siguientes medidas para paliar los efectos derivados de las obras de urbanización:

- Minimización de la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares. Se tendrá que señalar un perímetro máximo de ocupación que permita el correcto desarrollo de la obra y que minimice la ocupación del suelo, se vigilará que no se ocupen zonas fuera del perímetro.
- Evitar los daños producidos por la circulación de vehículos fuera del perímetro máximo de ocupación.
- Introducción de medidas para la protección de la calidad del aire. Evitar en lo posible la presencia evidente de polvo y partículas en suspensión debido al movimiento de maquinaria o una manipulación incorrecta de los materiales.
- Protección del confort ambiental diurno. Vigilar los niveles de generación de ruidos, gases y polvo por parte de la maquinaria y equipos de obra.
- Protección del riesgo de incendio. Se tendrán que extremar las precauciones durante las obras de ejecución, especialmente en cuanto



al uso de maquinaria susceptible de generar chispazos (Directiva 98/37/CE).

- Por el control de las medidas de seguimiento de la fase de ejecución de las obras de urbanización del sector se tendrá que elaborar un libro de seguimiento y vigilancia ambiental donde se anotarán las observaciones e incidencias más importantes derivadas del seguimiento de las medidas de supervisión propuestas. Además y si es el caso se podrán identificar impactos no previstos y las medidas que se han introducido para su corrección. El director ambiental de obra tendrá que tener una copia para certificar la asistencia y el asesoramiento del técnico ambiental.

Art. 11 Otorgamiento de licencias de edificación

Las licencias de edificación no se podrán otorgar hasta que las parcelas reúnan la condición de solar, por lo cual el promotor, el urbanizador y el propietario del suelo se verán obligados a hacer constar la mencionada obligación en todos aquellos documentos de alienación de los terrenos o construcciones.

Cap. III Normas edificatorias generales

Art. 12 Definiciones

Las determinaciones relativas a los parámetros que regulen la forma y uso del espacio público, la ocupación del suelo y la edificación, en todas aquellas cuestiones que no resulten especificadas de forma expreso en el presente Plan Parcial, son las que estipula el Plan General de Ordenación Urbana de Ferreries vigente.

Art. 13 Edificabilidad

Edificabilidad neta es el coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela nos da la superficie de techo edificable, en la cual se incluye la superficie de patios, pozos y luces de ventilación, semisótano y cuerpos voladizos cerrados o limitados lateralmente, pero se excluye la superficie de sótano que en cada zona se autorice por la normativa del Plan General.

Edificabilidad bruta del sector, es el coeficiente que multiplicado por toda la superficie del sector da la cantidad de techo global que le es permitida.

Art. 14 Alineaciones

Las alineaciones serán aquellas que queden definidas por este plan parcial y por los proyectos que lo desarrollen, quedando establecidos dos tipologías:

Alineación a vial: Es aquella que figura en los planos y proyectos aprobados como límites entre los espacios públicos destinados a calle, vías, plazas, etc., y las parcelas y solares, ya sean públicos o privados.

Alineación de la edificación: Es aquella que se fija en las ordenanzas de edificación y marca el límite a partir del cual pueden y deben edificarse las construcciones y podrá o no coincidir con el límite oficial del vial.

Art. 15 Retranqueo

Por retranqueo se entiende las distancias mínimas de separación de la edificación principal, incluidos todos los elementos voladizos respecto al frente de la calle y los límites de la parcela; sin que se admitan compensaciones ni medianeras, y todos los puntos de la edificación tendrán que cumplir las distancias exigibles de separación respecto de cada uno de los retranqueos.

Art. 16 Altura Reguladora Máxima

La altura reguladora máxima es la que no puede ser superada por el último forjado ni por la línea de partida de la cubierta de los edificios y se limita de forma diferente por cada tipo de ordenación.

En la ordenación aislada, se medirá sobre la cota natural del terreno para cada fachada y en el caso de viales con pendiente, se medirá por tramos, de tal forma que en ningún caso se pueda superar en 1 metro la altura regulada sobre la rasante en un punto.

Art. 17 Edificación aislada en parcela unifamiliar

La edificación puede establecer su volumetría de forma individualizada por su carácter de aislamiento de las edificaciones vecinas, y depende de su entorno solo en las condiciones de densidad, aprovechamiento y servidumbres respecto a los vecinos.



Art. 18 Ocupación

Se entiende por ocupación máxima aquella que determine en cada momento el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Art. 19 Adecuación visual al entorno y medidas ambientales

1. Todas las construcciones e instalaciones tendrán que adaptar-se al entorno allá donde estén ubicadas, con armonía con su entorno y no se permitirá que su emplazamiento, forma, altura, color, textura, composición, muros de contención o cierre, instalaciones o cualquier otro elemento o parte de la misma rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva natural del mismo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 73 de la LS/76 y 10 del TRLS de la ley 2/2008.

El incumplimiento del cual establece este punto será motivo suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

2. Todas las viviendas y otras instalaciones de nueva construcción que requieran suministro de agua tendrán que incluir contadores individuales, así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua.

3. Toda vivienda, unidad de alojamiento o local de superficie útil superior a sesenta metros cuadrados (60 m²) dispondrá de un espacio, que podrá ser en forma de armario de cubos, para el almacenamiento separativo de los residuos sólidos urbanos (al menos para restos orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos) para facilitar su reciclaje.

La capacidad útil de este espacio no será inferior a un metro cúbico (1 m³) y se contabilizará con independencia de las superficies mínimas exigibles por razones de habitabilidad.

4. El diseño de todos los edificios o construcciones tendrá que hacer prevalecer la iluminación diurna natural (solar) en todas sus dependencias, de tal forma que durante el día la iluminación artificial sea considerada una solución excepcional o de emergencia.

Los edificios de cualquier uso en los cuales exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta de 50 a 5.000 litros/día tendrán que incorporar instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para cubrir el sesenta por ciento (60%) de las necesidades energéticas anuales de agua caliente sanitaria propia del edificio.

5. Medidas de autoprotección por el riesgo de incendios. Para minimizar el riesgo de incendio forestal se tendrá que mantener limpia una faja perimetral de 50 metros de anchura des de la zona forestal contigua al sector. La faja perimetral tendrá que cumplir las siguientes características mínimas:

- Fracción de cabida cubierta por vegetación arbórea: inferior al 75%.
- La vegetación arbórea se tendrá que mantener expurgada hasta una altura de 2,5 metros.
- Fracción de cabida cubierta por matorrales y herbáceas: inferior al 20%.
- Los matorrales se tendrán que mantener con una altura inferior a 1 metro.

6. Los proyectos de obra tendrán que incorporar medidas para paliar los efectos, al menos en los siguientes sentidos:

- De protección del confort ambiental diurno. Vigilar que los niveles de generación de ruidos, gases y polvo por parte de la maquinaria y equipos de obra no superen los máximos establecidos por la legislación vigente.
- Para la correcta gestión de los residuos de obra según la normativa vigente.

7. Se favorecerán y priorizarán los elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, como sistemas de captación de energía solar, etc., para lo cual la superficie de estas se excluirá del cómputo de la edificabilidad de la parcela.

Cap. IV Normas edificatorias propias del Sector**Art. 20 Sectorialització**

El presente plan parcial establece un único sector de actuación que incluye toda el área del suelo urbanizable del sector S-1 de Cala Galdana.

Art. 21 Tipos de ordenación

La ordenación de toda la zona del presente Plan Parcial se establecerá de acuerdo con la siguiente zonificación: Zona residencial extensiva, que se corresponde en áreas de nueva creación para el uso de vivienda temporal o de segunda vivienda.

Art. 22 Reservas de suelo

De acuerdo con lo que establece el artículo IV.2 del Plan General, como mínimo se reservaran las siguientes superficies para cesiones y usos no lucrativos, de acuerdo con la tabla siguiente:

RESERVAS MÍNIMAS DE SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL

Viales	Aparcamiento	Espacios Libres	Dotaciones
10%	4%	15%	6%
Equivalencia en metros cuadrados:			
2.601,6 m ²	1.040,64 m ²	3.902,4 m ²	1.560,96 m ²

Según este Plan Parcial se reservan:

Viales	Aparcamiento	Espacios Libres	Dotaciones
2.649,2 m ²	1.103,0 m ²	3.902,4 m ²	1.567,2 m ²

Art. 23 Usos

De acuerdo con lo que dispone el Plan General de Ordenación Urbana de Ferreries y el Plan Territorial Insular de Menorca, los usos propios del sector son el uso turístico y el uso residencial con sujeción a las siguientes tipologías:

- 1.- Uso turístico exclusivamente en vivienda turística de vacaciones, con tipología de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.- Uso residencial exclusivamente en vivienda unifamiliar aislada.

Art. 24 Edificabilidad Global Máxima

La Edificabilidad Global Máxima de todo el sector queda establecida en 0.20 m²/m².

Art. 25 Densidad máxima

La densidad máxima de población para todo el sector queda establecida en 19 viviendas.

Art. 26 Zona Residencial Extensiva. Definición y parámetros

Se corresponde con el suelo edificable grafiado como tal a las determinaciones gráficas, plano número 7 “Zonificación y Calificaciones. Alineaciones y rasantes”, con una superficie total de 16.758,2 m².

Superficie

La superficie total con la calificación residencial extensiva es de 16.758,2 m².

Solares edificables

Se delimitan hasta un máximo de 19 solares individuales edificables, según aparecen grafiados en el plano 8: Parcelario con la calificación “HUA”.

Tipo edificatorio

La única tipología edificatoria admitida es la vivienda unifamiliar aislada, de tal forma que se establezca su volumetría de forma individualizada respecto de las edificaciones vecinas.

Altura Reguladora Máxima

La Altura Reguladora Máxima queda establecida en 7 m, equivaliendo a planta baja más una planta pis, PB+1P

Edificabilidad neta máxima

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela queda establecido en 0.30 m²/m². De esta edificabilidad se exceptúa aquella destinada a instalaciones de captación de energía solar, que no computará.

*Parcela mínima*

El parcelario es el establecido en la planimetría del presente plano; a los solares previstos la parcela mínima es de 800 m², en caso de posteriores segregaciones la parcela mínima para estos solares nuevos no previstos al presente plano queda establecida en 900 m².

Fachada mínima

La fachada mínima a calle de cada parcela son 15 metros.

Retranqueos

Se establecen dos tipos de retranqueos:

5 metros respecto a vial

3 metros respecto a medianeras y otras parcelas.

Aparcamientos

Cada vivienda tendrá que prever espacio suficiente, ya sea en superficie o mediante garaje de dos places de aparcamiento con unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,40 metros, sin contar los accesos o zonas de maniobra.

Diseño zonas verdes privadas.

Se tienen que diseñar los zonas verdes privadas de acuerdo con los criterios básicos siguientes:

- a) La disposición y organización tiene que considerar la integración en el entorno natural y los características de urbanización de los zonas verdes privadas. Se han plantar preferentemente plantas autóctonas.
- b) Los sistemas de riego de los zonas verdes privadas se tienen que proveer con carácter preferente de aguas grises recicladas provenientes de los edificaciones a que estén vinculadas, cuando este sistema esté establecido.

Cierres de los solares

Los cierres de los solares tendrán que estar construidas con piedra del país colocada según la tradición menorquina y estar integrados paisajísticamente en el entorno.

Art. 27 Sistema de Equipaciones Públicas. Definición y parámetros

Se corresponde con el suelo edificable grafiado como tal a los determinaciones gráficas, plano 7 “Zonificación y Calificaciones. Alineaciones y rasantes”, con una superficie total de 1.567,2 m².

Superficie

La superficie total con la calificación de equipación pública o dotacional es de 1.567,2 m², de los cuales 1.045,2 m² tienen la calificación de equipación educativa en la modalidad de preescolar o escuela infantil y 522,0 m² la de equipación sociocultural.

Solares edificables

Se delimitan dos solares individuales «edificables», el de 1.045 m² con la calificación de equipamiento educativo y el de 522,0 m² con el de equipamiento cívico-social, según aparecen grafiados en el plano número 7: Zonificación y Calificaciones.

Tipo edificatorio

La única tipología edificatoria admitida es aquella que delimita una edificación aislada, de tal forma que se establezca su volumetría de forma individualizada respecto de las edificaciones vecinas.

Altura Reguladora Máxima

La Altura Reguladora Máxima queda establecida en 7 m, equivaliendo a planta baja más una planta pis, PB+1P

Edificabilidad neta máxima

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela queda establecido en 0.30 m²/m².

Retranqueos

No se establecen retranqueos mínimos para los equipamientos públicos

Usos Admitidos

Los usos admitidos para la parcela cívica-sociales son aquellos que establece el Plan General de Ferreries en su artículo II.13 o aquel que lo sustituya; para la parcela educativa será el de equipamiento educativo en la modalidad de preescolar o escuela infantil..

Art. 28 Sistema de Aparcamientos. Definición y parámetros

Se corresponde con el suelo edificable grafiado como tal a las determinaciones gráficas, plano número 7 “Zonificación y Calificaciones. Alineaciones y rasantes”, con la calificación “P” y con una superficie total de 1.130,0 m².

El número total de plazas de aparcamiento será de 55, divididas entre los 3 espacios reservados a tal efecto: 13 al P1, 14 al P2 y 28 al P3; a cada uno de los aparcamientos P1 y P2 se reservará una plaza para personas con movilidad reducida y en el aparcamiento P3 se reservarán 2 plazas.

El diseño de los aparcamientos se realizará según las “Disposiciones sobre el diseño y ejecución para la mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas” del Decreto 20/2003, publicado en el BOIB el 18 de marzo de 2003.

Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2.4 x 4.5 m, con suficiente espacio de giro y maniobra.

El único uso admitido es el de aparcamiento de vehículos, no estando permitida ninguna construcción, excepto pequeñas construcciones para control o vigilancia, que tendrán que estar construidas con materiales no permanentes y en ningún caso podrán superar los 9 metros cuadrados de superficie.

Cuando se redacte el proyecto de urbanización en las áreas destinadas a aparcamientos se preverá la plantación de árboles de tal forma que se facilite la integración en el paisaje y mengüe su impacto visual. Estos árboles serán propios de la zona de tal forma que no necesiten riego ni atenciones especiales.

Art. 29 Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos. Definición y parámetros

Se corresponde con un sistema local de espacios libres públicos y es el suelo grafiado como tal en las determinaciones gráficas, plano número 7 “Zonificación y Calificaciones. Alineaciones y rasantes”, con la calificación “ELP” y una superficie total de 3.902,4 m²

Los sistemas de espacios libres públicos, se regirán según lo dispuesto en el Plan General de Ferreries para los «sistemas de parques y jardines públicos», en sus artículos II.8 a II.11.

Para el diseño del sistema de espacios libres públicos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Procurar mantener en su emplazamiento los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural e integrarlos en el diseño de los espacios libres.
- b) Asegurar que la vegetación prevista para los espacios libres públicos sea compatible con la vegetación autóctona.
- c) Elegir las especies vegetales de nueva plantación de acuerdo con los criterios siguientes:
 - Compatibilidad en términos biológicos con la vegetación natural del área, con el objeto de evitar la invasión de especies nocivas.
 - El arbolado tiene que tener el porte suficiente para que pueda hacer la función de controlador ambiental, con árboles de hoja caduca y copa ancha para proteger las plantas inferiores de las viviendas en verano y permitir el acceso del sol en invierno.
 - Consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad, con el objeto de permitir reducir el consumo de agua para riego. Si se reutilizan aguas grises para regar, hay que garantizar la compatibilidad con las características bioquímicas de estas.
- d) En los espacios libres procurar ajardinar el porcentaje mayoritario de la superficie con el objeto de mantener la porosidad natural del terreno.
- e) Se tiene que propiciar la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas, especialmente en las áreas costeras y procurar un tratamiento armónico de materiales y especies.
- f) Hay que prever medidas que faciliten el drenaje natural del terreno, como por ejemplo parterres y áreas de pavimentos porosos que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción. Si la plantación se encuentra en un área pavimentada, se establecerán canales de distribución de agua entre los alcorques, o se adoptarán soluciones de alcorque continuo.

A partir de estos criterios se toman las siguientes determinaciones:





En la franja del espacio libre público contiguo con la ruptura de pendiente del Barranco de Algendar y el encinar protegido que figura en el plano número 4, se respetará al máximo la vegetación natural, evitando la destrucción de la vegetación existente, excepto si es necesario levantar alguna barrera por cuestiones de seguridad en los miradores o según lo dispuesto en relación a las medidas de protección contra riesgos de incendios. En esta misma zona se tendrá que prever un panel que informe sobre la presencia de un acantilado y del riesgo de caída de bloques o desprendimientos en las proximidades del mismo.

En las áreas donde se plante nueva vegetación esta será autóctona y se elegirán especies de acuerdo con los criterios establecidos en el punto c) de los anteriores criterios.

Como mínimo el 90% del espacio libre público se mantendrá con su sustrato natural sin pavimentar la superficie con el objeto de mantener la porosidad natural del terreno.

Arte. 30 Sistema Viario. Definición y parámetros

Se corresponde con el suelo grafiado como tal en las determinaciones gráficas, plano número 7 “Zonificación y Calificaciones. Alineaciones y rasantes”, con la calificación “Viario” y una superficie total de 2.649,2 m².

Las calles tienen una anchura de 10 m en toda su longitud y unas aceras a ambos lados de 1,25 m y dan acceso a todas y cada una de las parcelas así como a las equipaciones, a los sistemas de aparcamientos y en el espacio libre público.

Todas las redes de servicios y dotaciones transcurrirán bajo el viario, ya sea a la calzada o bajo la acera.

No se prevén aparcamientos en el viario público y estos tendrán que realizarse o bien en los ámbitos definidos como aparcamiento o en el interior de las parcelas.

El diseño del viario está realizado siguiendo las “Disposiciones sobre el diseño y ejecución para la mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas” del Decreto 20/2003, publicado en el BOIB el 18 de marzo de 2003, de tal forma que cuando se realice el proyecto de urbanización y el posterior proyecto de obras, se tendrá que prever que cualquier elemento como faroles u otro mobiliario urbano tendrá que situarse siempre dando cumplimiento este decreto.

Arte. 31 Sistema de Infraestructuras Urbanas. Definición y parámetros

Se corresponde con el suelo edificable grafiado como tal a las determinaciones gráficas, plano número 7 “Zonificación y Calificaciones. Alineaciones y rasantes”, con una superficie total de 36,0 m².

Superficie

La superficie total con la calificación de Infraestructuras Urbanas es de 36,0 m².

Tipo edificatorio

Están admitidas aquellas tipologías edificatorias que requieren los diferentes servicios urbanos, en el caso de este plan parcial se admite únicamente el uso de centro de transformación de energía eléctrica.

Altura Reguladora Máxima

La Altura Reguladora Máxima queda establecida en 3m, equivalente a planta baja.

Edificabilidad neta máxima

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela queda establecido en 1,0 m²/m².

Retranqueos

Las que establecen los reglamentos sectoriales para cada uno de los servicios.

Usos Admitidos

Se permiten únicamente usos de infraestructura, los usos especiales en el servicio de la ciudad y las instalaciones complementarias de suministro de servicios.

Arte. 32 Franja de protección del patrimonio etnológico

Se corresponde con el suelo grafiado como tal a las determinaciones gráficas, plano número 13 “Protección de Patrimonio etnológico y del acantilado”, con la calificación «Franja de Protección del Patrimonio Histórico» y representa una franja perimetral de 1.5 metros sobre los tres elementos de interés etnológico existentes en el sector. Dos sobre la localización actual y los tres elementos de interés etnológico existentes al sector. Dos sobre la localización actual y en la E02 sobre el lugar donde se reconstruirá.

En esta franja no se permitirá ningún tipo de construcción ni edificación de ningún elemento que pueda echar a perder los citados elementos etnológicos.

El proyecto de urbanización establecerá las condiciones en que se realizará el traslado y reconstrucción del bien etnológico E02 en el espacio libre público.

Arte. 33 Control del impacto ambiental de las obras de urbanización

En ningún momento el proyecto de urbanización ocupará ni siquiera de forma provisional ningún suelo rústico protegido (AANP, ANEI, ANIT, APT de costa, ARIP y AIP), así mismo preverá el traslado de todos los escombros a un vertedero o centro de tratamiento autorizado, excepto la tierra vegetal que se recogerá para su posterior uso en los espacios verdes del sector. Finalmente el proyecto de urbanización asumirá la regeneración ambiental de los espacios exteriores en la urbanización que resulten afectados por la actuación urbanística.

Arte. 34 Control del impacto ambiental de las obras de edificación

En el momento de dar licencias para las futuras viviendas del sector se establecerá que en ningún momento los proyectos de obras ocuparán ni siquiera de forma provisional ningún suelo rústico protegido (AANP, ANEI, ANIT, APT de costa, ARIP y AIP), así mismo preverá el traslado de todos los escombros a un vertedero o centro de tratamiento autorizado, excepto la tierra vegetal que se recogerá para su posterior uso a los espacios verdes del sector. Finalmente los proyectos de obras asumirán la regeneración ambiental de los espacios exteriores en la urbanización que resulten afectados por la actuación urbanística.

Arte. 35 Franja de protección del acantilado

Se corresponde con el suelo grafiado como tal a las determinaciones gráficas, plano número 13 “Protección de Patrimonio etnológico y del acantilado”, con la calificación «Franja de Protección del Acantilado» y representa una franja de 25 metros desde la ruptura de pendiente del acantilado.

En esta franja no se permitirá ningún tipo de construcción ni edificación.

Arte. 36 Criterios ambientales para alojamientos turísticos

Las viviendas turísticas de vacaciones se tendrán que edificar de acuerdo y cumpliendo los siguientes criterios ambientales contenidos en el artículo 33 del Plan Territorial de Menorca:

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 en 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 (acristalamientos en el sur, invernaderos) e indirectas (muros almacenadores de calor, cubiertas estancas).
 - Energía solar fotovoltaica, utilizable sobre todo durante las horas diurnas. Se puede captar por medio de elementos integrables en fachadas ligeras, claraboyas, muros cortina ventilados, sistemas de lamas, etc.
 - Energía solar por medio de sistemas híbridos termicofotovoltaicos.
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 otras 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 conductos.
- 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 encendido.
- Mecanismos de control integrado que permitan regular, programar y optimizar 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 realización.
- 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 a 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 los usuarios.
- 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 compost.

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

