



Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MENORCA

6281

Aprovació definitiva del pla parcial d'ordenació urbana del sector s-1 de Cala Galdana. Ferreries (exp. 46 ppo 09301)

El Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió de caràcter ordinari de 18 d'octubre de 2010, adoptà el següent acord:

PRIMER.- Aprovar definitivament el Pla parcial d'ordenació del sector S-1 de Cala Galdana, amb les següents prescripcions, amb la condició que s'assenyala tot seguit i amb l'avertiment del punt tercer:

Prescripcions:

- 1.- Es necessitarà comptar amb l'informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics per poder abocar les aigües al torrent existent.
- 2.- A l'apartat a) de l'article 26 «usos» allà on diu «... zones verdes privades» ha de dir «...zones verdes públiques».

Condicions:

Pel que fa a l'execució de les obres, s'haurà de complir amb l'assenyalat en l'informe del departament de Mobilitat del CIM de 23 d'octubre de 2009.

SEGON.- Notificar l'acord a Aprovechamiento Terrenos Diseminados, SL, com a representant de tots els copropietaris afectats.

TERCER.- Advertir que la publicació en el BOIB de l'acord d'aprovació definitiva i de la normativa urbanística que incorpora el Pla no es portarà a terme mentre l'Ajuntament de Ferreries no comuniqui al CIM que els promotors han constituït la garantia a què es refereix l'article 15 de l'LDU i l'article 139 del RPU.

Atès que en data 8 de juliol de 2022, l'Ajuntament de Ferreries ha complimentat el tercer punt de l'acord anterior, comunicant la constitució de la garantia per part dels promotors, es procedeix a la publicació de la normativa urbanística corresponent.

Maó, 19 de juliol de 2022

El cap de secció d'Urbanisme
Mateu Martínez Martínez

Document annexe
Normativa

3 ORDENANCES URBANÍSTIQUES

Cap. I Generalitats

Art. 1 Natura i objecte

El present Pla Parcial té per objectiu, d'acord amb el que disposa l'article 13 i concordants de la Llei del Sòl, Ordenar el sector de sòl urbanitzable S-1 de Cala Galdana, complimentant al mateix temps les directrius, previsions i determinacions contingudes en el Pla General d'Ordenació Urbana de Ferreries, així com les normes d'aplicació directa en relació al seu territori que apareixen en el Pla Territorial de l'Illa de Menorca. Aquestes normes són un mandat directe que implica la seva integració en el Pla General d'Ordenació Urbana de Ferreries.

Art. 2 Àmbit Territorial

L'àmbit territorial del present Pla Parcial és l'expressat a la Memòria informativa i està delimitat per les determinacions gràfiques del PGOU i



per les prescripcions tant de la Comissió Balear de Medi Ambient com del Consell Insular de Menorca:

La superfície total de sòl urbanitzable a ordenar pel present Pla Parcial és de 26.016,0 metres quadrats.

L'àmbit territorial apareix igualment definit gràficament en els següents plànols d'informació:

Núm. 1 Situació / Localització

Núm. 2 PGOU de Ferreries: Normativa de Cala Galdana

Núm. 3 Topogràfic: Situació actual.

Núm. 4 Decret d'Alzinars i afectació a la zona ordenada.

Art. 3 Sistema d'execució

El desenvolupament del present Pla Parcial es realitzarà mitjançant el sistema de compensació, donada la propietat única de la parcel·la a urbanitzar, les reduïdes dimensions dels terrenys a urbanitzar, els mitjans financers de que es disposen i la garantia que s'ofereix sobre el compliment de les obligacions d'urbanització i cessions establerts.

Art. 4 Vigència

El present Pla Parcial entrarà en vigor al dia següent de la seva publicació en el BOIB i d'acord amb l'article 45 de la Llei del Sòl, la seva vigència serà indefinida, sense perjudici d'eventuals modificacions o revisions, que en qualsevol cas hauran de seguir obligatòriament el mateix procediment administratiu que ara desenvolupa aquest pla.

Art. 5 Obligatorietat

Les determinacions del present Pla Parcial vinculen tant a l'Administració com als particulars, amb les limitacions derivades de l'article 58 de la Llei del Sòl de 1976 i de la Llei 8/2007 de sòl (TRLS 2/2008).

Art. 6 Documentació

La documentació de que consta el present Pla Parcial, d'acord amb el que disposa l'article 13 de la Llei del Sòl i l'article 57 i següents del Reglament de Planejament Urbanístic, està formada pels següents documents:

1) DOCUMENTACIÓ ESCRITA

A.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.- INFORMACIÓ GENERAL I ANÀLISI

2.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

B.- ORDENANCES URBANÍSTIQUES

C.- PLA D'ETAPES

D.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

2) ANNEXOS

E.- ANNEX ESMENA DE DEFICIÈNCIES

F.- ANNEX CERTIFICATS I INFORMES

3) DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

G.- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

1.- Situació / localització

2.- P.G.O.U. de Ferreries: Normativa de Cala Galdana

3.- Topogràfic: Situació Actual

4.- Decret d'Alzinars i afectació a la zona ordenada

5.- Estructura de la propietat: Límits cadastrals

6.- Xarxa d'infraestructures existents



H.- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 7.- Zonificació i Qualificacions
- 8.- Parcel·lari
- 9.- Xarxa elèctrica i enllumenat públic
- 10.- Xarxes d'aigua potable i regenerada
- 11.- Xarxes de sanejament i d'aigües pluvials
- 12.- Xarxa de comunicacions
- 13.- Protecció del Patrimoni Etnològic i del penya-segat
- 14.- Xarxa viària i Aparcaments

Art. 7 Interpretació

La interpretació de la present Normativa, atindrà al seu contingut i a les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació.

En els casos de dubte, els serveis tècnics municipals establiran les interpretacions prevalents.

Cap. II Règim urbanístic del sòl

Art. 8 Qualificació del sòl

Aquest Pla Parcial es desenvolupa a partir de la qualificació del seu àmbit territorial en “sistemes” i “zones”.

La delimitació precisa dels sòls destinats a cada una de les zones o sistemes, amb expressió detallada dels seus usos pormenoritzats, apareix en el plànol d'Ordenació núm. 7. “Zonificació i Qualificacions”.

Art. 9 Estudis de Detall

Vistes les dimensions del sector S-1 de Cala Galdana, així com les seves característiques físiques i urbanístiques, el present Pla Parcial pretén resoldre totes les qüestions edificatòries que es puguin plantejar.

No obstant això, i si fos necessari ajustar o modificar les determinacions volumètriques establertes en el present pla, s'elaboraran els Estudis de Detall que es considerin necessaris.

Art. 10 Desenvolupament i execució del Pla Parcial

Aquest Pla Parcial desenvoluparà les seves determinacions tècniques a partir dels corresponents Projecte d'Urbanització, Projecte de Compensació i els projectes d'obres i edificació.

En tant els terrenys no tinguin la condició de solar, per estar en execució les obres d'urbanització, l'exercici de la facultat i el dret a edificar es regularà segons el previst a l'article 42 del Reglament de Gestió Urbanística.

El promotor, d'acord amb l'ajuntament, designaran un tècnic competent, que serà el responsable d'inspeccionar el desenvolupament de les obres d'urbanització i comprovar que, en qualsevol cas, s'executin de conformitat amb les previsions tècniques d'aquest Pla i del posterior Projecte d'Urbanització, i en el termini que s'hagi aprovat. Aquest tècnic elaborarà informes semestrals per a l'Ajuntament sobre l'estat de l'execució de les obres d'urbanització.

El projecte d'urbanització anirà acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental tal com s'estableix a la llei 11/2006 d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears. En aquest estudi s'hauran de detallar i desenvolupar com a mínim les següents mesures per pal·liar els efectes derivats de les obres d'urbanització:

- Minimització de l'ocupació de sòl per les obres i els seus elements auxiliars. S'haurà de senyalitzar un perímetre màxim d'ocupació que permeti el correcte desenvolupament de l'obra i que minimitzi l'ocupació del sòl, es vigilarà que no s'ocupin zones fora del perímetre.
- Evitar els danys produïts per la circulació de vehicles fora del perímetre màxim d'ocupació.
- Introducció de mesures per a la protecció de la qualitat de l'aire. Evitar en la mesura del possible la presència evident de pols i partícules en suspensió degut al moviment de maquinària o una manipulació incorrecta dels materials.
- Protecció del confort ambiental diürn. Vigilar els nivells de generació de renous, gasos i pols per part de la maquinària i equips d'obra.
- Protecció del risc d'incendi. S'hauran d'extremar les precaucions durant les obres d'execució, especialment pel que fa a l'ús de

maquinària susceptible de generar guspies (Directiva 98/37/CE).

- Pel control de les mesures de seguiment de la fase d'execució de les obres d'urbanització del sector s'haurà d'elaborar un llibre de seguiment i vigilància ambiental on s'anotaran les observacions i incidències més importants derivades del seguiment de les mesures de supervisió proposades. A més i si és el cas es podran identificar impactes no previstos i les mesures que s'han introduït per a la seva correcció. El director ambiental d'obra haurà de tenir una còpia per a certificar l'assistència i l'assessorament del tècnic ambiental.

Art. 11 Atorgament de llicències d'edificació

Les llicències d'edificació no es podran atorgar fins que les parcel·les reuneixin la condició de solar, per la qual cosa el promotor, l'urbanitzador i el propietari del sòl es veuran obligats a fer constar l'esmentada obligació en tots aquells documents d'alienació dels terrenys o construccions.

Cap. III Normes edificatòries generals

Art. 12 Definicions

Les determinacions relatives als paràmetres que regulen la forma i ús de l'espai públic, la ocupació del sòl i l'edificació, en totes aquelles qüestions que no resultin especificades de forma expressa en el present Pla Parcial, són les que estipula el Pla General d'Ordenació Urbana de Ferreries vigent.

Art. 13 Edificabilitat

Edificabilitat neta és el coeficient que multiplicat per la superfície de la parcel·la ens dona la superfície de sostre edificable, en la qual s'inclou la superfície de patis, pous i llums de ventilació, semisoterrani i cossos voladissos tancats o limitats lateralment, però s'exclou la superfície de soterrani que en cada zona s'autoritzi per la normativa del Pla General.

Edificabilitat bruta del sector, és el coeficient que multiplicat per tota la superfície del sector dona la quantitat de sostre global que li és permesa.

Art. 14 Alineacions

Les alineacions seran aquelles que quedin definides per aquest pla parcial i pels projectes que el desenvolupin, quedant establerts dues tipologies:

Alineació a vial: És aquella que figura en els plànols i projectes aprovats com a límits entre els espais públics destinats a carrer, vies, places, etc., i les parcel·les i solars, ja siguin públics o privats.

Alineació de l'edificació: És aquella que es fixa en les ordenances d'edificació i marca el límit a partir del qual poden i deuen edificar-se les construccions i podrà o no coincidir amb el límit oficial del vial.

Art. 15 Reculades

Per reculades s'entén les distàncies mínimes de separació de l'edificació principal, inclosos tots els elements voladissos respecte al front del carrer i els límits de la parcel·la; sense que s'admetin compensacions ni mitgeres, i tots els punts de l'edificació hauran d'acomplir les distàncies exigibles de separació respecte de cada una de les reculades.

Art. 16 Altura Reguladora Màxima

L'altura reguladora màxima és la que no pot ser superada per l'últim forjat ni per la línia de partida de la coberta dels edificis i es limita de forma diferent per cada tipus d'ordenació.

En l'ordenació aïllada, s'amidarà sobre la cota natural del terreny per a cada façana i en el cas de vials amb pendent, s'amidarà per trams, de tal forma que en cap cas es pugui superar en 1 metre l'alçada regulada sobre la rasant en un punt.

Art. 17 Edificació aïllada en parcel·la unifamiliar

L'edificació pot establir la seva volumetria de forma individualitzada pel seu caràcter d'aïllament de les edificacions veïnes, i depèn del seu entorn sols en les condicions de densitat, aprofitament i servituds respecte als veïns.

Art. 18 Ocupació

S'entén per ocupació màxima aquella que determini en cada moment el Pla General d'Ordenació Urbana vigent.

Art. 19 Adequació visual a l'entorn i mesures ambientals

1. Totes les construccions i instal·lacions hauran d'adaptar-se a l'entorn allà on estiguin ubicades, amb harmonia amb el seu entorn i no es permetrà que el seu emplaçament, forma, altura, color, textura, composició, murs de contenció o tancament, instal·lacions o qualsevol altre element o part de la mateixa trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva natural del mateix, d'acord amb allò establert als articles 73 de la LS/76 i 10 del TRLS de la llei 2/2008.

L'incompliment del que estableix aquest punt serà motiu suficient per a la denegació de qualsevol tipus de llicència municipal.

2. Tots els habitatges i altres instal·lacions de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua hauran d'incloure comptadors individuals, així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.

3. Tot habitatge, unitat d'allotjament o local de superfície útil superior a seixanta metres quadrats (60 m²) disposarà d'un espai, que podrà ser en forma d'armari de poals, per a l'emmagatzematge separat dels residus sòlids urbans (al menys per a restes orgàniques, vidre, paper i cartró, metalls i plàstics) per a facilitar el seu reciclatge.

La capacitat útil d'aquest espai no serà inferior a un metre cúbic (1 m³) i es comptabilitzarà amb independència de les superfícies mínimes exigibles per raons d'habitabilitat.

4. El disseny de tots els edificis o construccions haurà de fer prevaler la il·luminació diürna natural (solar) en totes les seves dependències, de tal forma que durant el dia la il·luminació artificial sigui considerada una solució excepcional o d'emergència.

Els edificis de qualsevol ús en els quals existeixi una demanda d'aigua calenta sanitària i/o climatització de piscina coberta de 50 a 5.000 litres/dia hauran d'incorporar instal·lacions receptores d'energia solar amb capacitat suficient per a cobrir el seixanta per cent (60%) de les necessitats energètiques anuals d'aigua calenta sanitària pròpia de l'edifici.

5. Mesures d'autoprotecció pel risc d'incendis. Per a minimitzar el risc d'incendi forestal s'haurà de mantenir neta una faixa perimetral de 50 metres d'amplària des de la zona forestal contigua al sector. La faixa perimetral haurà de complir les següents característiques mínimes:

- Fracció de cabuda coberta per vegetació arbòria: inferior al 75%.
- La vegetació arbòria s'haurà de mantenir esporgada fins a una alçada de 2,5 metres.
- Fracció de cabuda coberta per matolls i herbàcies: inferior al 20%.
- Els matolls s'hauran de mantenir amb una alçada inferior a 1 metre.

6. Els projectes d'obra hauran d'incorporar mesures per a pal·liar els efectes, al menys en els següents sentits:

- De protecció del confort ambiental diürn. Vigilar que els nivells de generació de renous, gasos i pols per part de la maquinària i equips d'obra no superin els màxims establerts per la legislació vigent.
- Per a la correcta gestió dels residus d'obra segons la normativa vigent.

7. S'afavoriran i prioritzaran els elements arquitectònics per a les instal·lacions de control ambiental, com ara sistemes de captació d'energia solar, etc., per a la qual cosa la superfície d'aquestes s'exclourà del còmput de l'edificabilitat de la parcel·la.

Cap. IV Normes edificatòries pròpies del Sector**Art. 20 Sectorialització**

El present pla parcial estableix un únic sector d'actuació que inclou tota l'àrea del sòl urbanitzable del sector S-1 de Cala Galdana.

Art. 21 Tipus d'ordenació

L'ordenació de tota la zona del present Pla Parcial s'establirà d'acord amb la següent zonificació: Zona residencial extensiva, que es correspon a àrees de nova creació per a l'ús d'habitatge temporal o de segon habitatge.

Art. 22 Reserves de sòl

D'acord amb el que estableix l'article IV.2 del Pla General, com a mínim es reservaran les següents superfícies per a cessions i usos no lucratiu, d'acord amb la taula següent:

RESERVES MÍNIMES DE SUPERFÍCIES DEL PLA GENERAL

Vials	Aparcament	Espais Lliures	Dotacions
10%	4%	15%	6%
Equivalència en metres quadrats:			
2.601,6 m ²	1.040,64 m ²	3.902,4 m ²	1.560,96 m ²

Segons aquest Pla Parcial es reserven:

Vials	Aparcament	Espais Lliures	Dotacions
2.649,2 m ²	1.103,0 m ²	3.902,4 m ²	1.567,2 m ²

Art. 23 Usos

D'acord amb el que disposa el Pla General d'Ordenació Urbana de Ferreries i el Pla Territorial Insular de Menorca, els usos propis del sector són l'ús turístic i l'ús residencial amb subjecció a les següents tipologies:

- 1.- Ús turístic exclusivament en habitatge turístic de vacances, amb tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.
- 2.- Ús residencial exclusivament en habitatge unifamiliar aïllat.

Art. 24 Edificabilitat Global Màxima

L'Edificabilitat Global Màxima de tot el sector queda establerta en 0.20 m²/m².

Art. 25 Densitat màxima

La densitat màxima de població per a tot el sector queda establerta en 19 habitatges.

Art. 26 Zona Residencial Extensiva. Definició i paràmetres

Es correspon amb el sòl edificable grafat com a tal a les determinacions gràfiques, plànol número 7 "Zonificació i Qualificacions. Alineacions i rasants", amb una superfície total de 16.758,2 m².

Superfície

La superfície total amb la qualificació residencial extensiva és de 16.758,2 m².

Solars edificables

Es delimiten fins a un màxim de 19 solars individuals edificables, segons apareixen grafats al plànol 8: Parcel·lari amb la qualificació "HUA".

Tipus edificatori

L'única tipologia edificatòria admesa és l'habitatge unifamiliar aïllat, de tal forma que s'estableixi la seva volumetria de forma individualitzada respecte de les edificacions veïnes.

Altura Reguladora Màxima

L'Altura Reguladora Màxima queda establerta en 7 m, equivalent a planta baixa més una planta pis, PB+1P

Edificabilitat neta màxima

El coeficient d'edificabilitat neta sobre parcel·la queda establert en 0.30 m²/m². D'aquesta edificabilitat s'exceptua aquella destinada a instal·lacions de captació d'energia solar, que no computarà.



Parcel·la mínima

El parcel·lari és l'establert a la planimetria del present pla; als solars previstos la parcel·la mínima és de 800 m², en cas de posteriors segregacions la parcel·la mínima per a aquests solars nous no prevists al present pla queda establerta en 900 m².

Façana mínima

La façana mínima a carrer de cada parcel·la són 15 metres.

Reculades

S'estableixen dos tipus de reculades:

5 metres respecte a vial

3 metres respecte a mitgeres i altres parcel·les.

Aparcaments

Cada habitatge haurà de preveure espai suficient, ja sigui en superfície o mitjançant garatge de dues places d'aparcament amb unes dimensions mínimes de 4.50 x 2,40 metres, sense comptar els accessos o zones de maniobra.

Disseny zones verdes privades.

S'han de dissenyar les zones verdes privades d'acord amb els criteris bàsics següents:

- La disposició i organització ha de considerar la integració en l'entorn natural i les característiques d'urbanització de les zones verdes privades. S'han plantar preferentment plantes autòctones.
- Els sistemes de regatge de les zones verdes privades s'han de proveir amb caràcter preferent d'aigües grises reciclades provinents de les edificacions a què estiguin vinculades, quan aquest sistema estigui establert.

Tancaments dels solars

Els tancaments dels solars hauran d'estar construïdes amb pedra del país col·locada segons la tradició menorquina i estar integrats paisatgísticament en l'entorn.

Art. 27 Sistema d'Equipaments Públics. Definició i paràmetres

Es correspon amb el sòl edificable grafiat com a tal a les determinacions gràfiques, plànol 7 "Zonificació i Qualificacions. Alineacions i rasants", amb una superfície total de 1.567,2 m².

Superfície

La superfície total amb la qualificació d'equipament públic o dotacional és de 1.567,2 m², dels quals 1.045,2 m² tenen la qualificació d'equipament educatiu en la modalitat de pre-escolar o escoles i 522,0 m² la d'equipament socio-cultural.

Solars edificables

Es delimiten dos solars individuals «edificables», el de 1.045 m² amb la qualificació d'equipament educatiu i el de 522,0 m² amb la d'equipament cívico-social, segons apareixen grafiats al plànol número 7: Zonificació i Qualificacions.

Tipus edificatori

La única tipologia edificatòria admesa és aquella que delimita una edificació aïllada, de tal forma que s'estableixi la seva volumetria de forma individualitzada respecte de les edificacions veïnes.

Altura Reguladora Màxima

L'Altura Reguladora Màxima queda establerta en 7 m, equivalent a planta baixa més una planta pis, PB+1P

Edificabilitat neta màxima

El coeficient d'edificabilitat neta sobre parcel·la queda establert en 0.30 m²/m².

Reculades

No s'estableixen reculades mínimes per als equipaments públics

Usos Admesos

Els usos admesos per a la parcel·la cívica-socials són aquells que estableix el Pla General de Ferreries en el seu article II.13 o aquell que el substitueixi; per a la parcel·la educativa serà el d'equipament educatiu en la modalitat de pre-escolar o escoles.

Art. 28 Sistema d'Aparcaments. Definició i paràmetres

Es correspon amb el sòl edificable grafiat com a tal a les determinacions gràfiques, plànol número 7 "Zonificació i Qualificacions. Alineacions i rasants", amb la qualificació "P" i amb una superfície total de 1.130,0 m².

El nombre total de places d'aparcament serà de 55, dividides entre les 3 espais reservats a tal efecte: 13 al P1, 14 al P2 i 28 al P3; a cada un dels aparcaments P1 i P2 es reservarà una plaça per a persones amb mobilitat reduïda i a l'aparcament P3 es reservaran 2 places.

El disseny dels aparcaments es realitzarà segons les "Disposicions sobre el disseny i execució per a la millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques" del Decret 20/2003, publicat al BOIB el 18 de març de 2003.

Les dimensions mínimes de cada plaça d'aparcament seran de 2.4 x 4.5 m, amb suficient espai de gir i maniobra.

L'únic us admès és el d'aparcament de vehicles, no estant permesa cap construcció, excepte petites construccions per a control o vigilància, que hauran de estar construïdes amb materials no permanents i en cap cas podran superar els 9 metres quadrats de superfície.

Quan es redacti el projecte d'urbanització a les àrees destinades a aparcaments es preveurà la plantació d'arbres de tal forma que es faciliti la integració en el paisatge i minvi el seu impacte visual. Aquests arbres seran propis de la zona de tal forma que no necessitin reg ni atencions especials.

Art. 29 Sistemes Locals d'Espais Lliures Públics. Definició i paràmetres

Es correspon amb un sistema local d'espais lliures públics i és el sòl grafiat com a tal a les determinacions gràfiques, plànol número 7 "Zonificació i Qualificacions. Alineacions i rasants", amb la qualificació "ELP" i una superfície total de 3.902,4 m².

Els sistemes d'espais lliures públics, es regiran segons el que disposa el Pla General de Ferreries per als «sistemes de parcs i jardins públics», en els seus articles II.8 a II.11.

Per al disseny del sistema d'espais lliures públics es tindran en compte els següents criteris:

- Procurar mantenir en el seu emplaçament els elements valuosos preexistents de vegetació natural i integrar-los en el disseny dels espais lliures.
- Assegurar que la vegetació prevista per als espais lliures públics sigui compatible amb la vegetació autòctona.
- Elegir les espècies vegetals de nova plantació d'acord amb els criteris següents:
 - Compatibilitat en termes biològics amb la vegetació natural de l'àrea, amb l'objecte d'evitar la invasió d'espècies nocives.
 - L'arbratge ha de tenir el port suficient perquè pugui fer la funció de controlador ambiental, amb arbres de fulla caduca i copa ampla per tal de protegir les plantes inferiors dels habitatges a l'estiu i permetre-hi l'accés del sol a l'hivern.
 - Consum d'aigua reduït i resistència a la sequedat, amb l'objecte de permetre reduir el consum d'aigua per a regatge. Si es reutilitzen aigües grises per regar, cal garantir-ne la compatibilitat amb les característiques bioquímiques d'aquestes.
- Als espais lliures procurar enjardinar el percentatge majoritari de la superfície amb l'objecte de mantenir la porositat natural del terreny.
- S'ha de propiciar la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües, especialment a les àrees costeres i procurar un tractament harmònic de materials i espècies.
- Cal preveure mesures que facilitin el drenatge natural del terreny, com ara parterres i àrees de paviments porosos que facilitin l'emmagatzematge d'aigua fins a la seva absorció. Si la plantació es troba en un àrea pavimentada, s'establiran canals de distribució d'aigua entre els escocells, o s'adoptaran solucions d'escocell continu.

A partir d'aquests criteris es prenen les següents determinacions:

A la franja de l'espai lliure públic contigu amb la ruptura de pendent del Barranc d'Algendar i l'alzinar protegit que figura al plànol número 4, es respectarà al màxim la vegetació natural, evitant la destrucció de la vegetació existent, excepte si és necessari aixecar alguna barrera per qüestions de seguretat als miradors o segons el disposat en relació a les mesures de protecció contra riscos d'incendis. En aquesta mateixa

zona s'haurà de preveure un panell que informi sobre la presència d'un penya-segat i del risc de caiguda de blocs o esclavissades a les proximitats del mateix.

A les àrees on es planti nova vegetació aquesta serà autòctona i es triaran espècies d'acord amb els criteris establerts al punt c) dels anteriors criteris.

Com a mínim el 90% de l'espai lliure públic es mantindrà amb el seu substrat natural sense pavimentar la superfície amb l'objecte de mantenir la porositat natural del terreny.

Art. 30 Sistema Viari. Definició i paràmetres

Es correspon amb el sòl grafiat com a tal a les determinacions gràfiques, plànol número 7 “Zonificació i Qualificacions. Alineacions i rasants”, amb la qualificació “Viari” i una superfície total de 2.649,2 m².

Els carrers tenen una amplària de 10 m en tota la seva longitud i unes voravies a ambdós costats d'1,25 m i donen accés a totes i cada una de les parcel·les així com als sistemes d'equipaments, als aparcaments i a l'espai lliure públic.

Totes les xarxes de serveis i dotacions transcorreren sota el viari, ja sigui a la calçada o sota la voravia.

No es preveuen aparcaments en el viari públic i aquests hauran de realitzar-se o bé als àmbits definits com aparcament o a l'interior de les parcel·les.

El disseny del viari està realitzat seguint les “Disposicions sobre el disseny i execució per a la millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques” del Decret 20/2003, publicat al BOIB el 18 de març de 2003, de tal forma que quan es realitzi el projecte d'urbanització i el posterior projecte d'obres, s'haurà de preveure que qualsevol element com faroles o altre mobiliari urbà haurà de situar-se sempre donant compliment aquest decret.

Art. 31 Sistema d'Infraestructures Urbanes. Definició i paràmetres

Es correspon amb el sòl edificable grafiat com a tal a les determinacions gràfiques, plànol número 7 “Zonificació i Qualificacions. Alineacions i rasants”, amb una superfície total de 36,0 m².

Superfície

La superfície total amb la qualificació d'Infraestructures Urbanes és de 36,0 m².

Tipus edificatori

Estan admeses aquelles tipologies edificatòries que requereixen els diferents serveis urbans, en el cas d'aquest pla parcial s'admet únicament l'ús de centre de transformació d'energia elèctrica.

Altura Reguladora Màxima

L'Altura Reguladora Màxima queda establerta en 3m, equivalent a planta baixa.

Edificabilitat neta màxima

El coeficient d'edificabilitat neta sobre parcel·la queda establert en 1,0 m²/m².

Reculades

Les que estableixen els reglaments sectorials per a cada un dels serveis.

Usos Admesos

Es permeten únicament usos d'infraestructura, els usos especials al servei de la ciutat i les instal·lacions complementàries de subministrament de serveis.

Art. 32 Franja de protecció del patrimoni etnològic

Es correspon amb el sòl grafiat com a tal a les determinacions gràfiques, plànol número 13 “Protecció de Patrimoni etnològic i del penya-segat”, amb la qualificació «Franja de Protecció del Patrimoni Històric» i representa una franja perimetral de 1.5 metres sobre els tres elements d'interès etnològic existents al sector. Dos sobre la localització actual i els tres elements d'interès etnològic existents al sector. Dos

sobre la localització actual i a l'E02 sobre el lloc on es reconstruirà.

A aquesta franja no es permetrà cap tipus de construcció ni edificació de cap element que pugui fer malbé els citats elements etnològics.

El projecte d'urbanització establirà les condicions en que es realitzarà el trasllat i reconstrucció del be etnològic E02 a l'espai lliure públic.

Art. 33 Control de l'impacte ambiental de les obres d'urbanització

En cap moment el projecte d'urbanització ocuparà ni tan sols de forma provisional cap sòl rústic protegit (AANP, ANEI, ANIT, APT de costa, ARIP i AIP), així mateix preveurà el trasllat de totes les runes a un abocador o centre de tractament autoritzat, excepte la terra vegetal que s'arreglarà per al seu posterior ús als espais verds del sector. Finalment el projecte d'urbanització assumirà la regeneració ambiental dels espais exteriors a la urbanització que resultin afectats per l'actuació urbanística.

Art. 34 Control de l'impacte ambiental de les obres d'edificació

En el moment de donar llicències per als futurs habitatges del sector s'establirà que en cap moment els projectes d'obres ocuparan ni tan sols de forma provisional cap sòl rústic protegit (AANP, ANEI, ANIT, APT de costa, ARIP i AIP), així mateix preveurà el trasllat de totes les runes a un abocador o centre de tractament autoritzat, excepte la terra vegetal que s'arreglarà per al seu posterior ús als espais verds del sector. Finalment els projectes d'obres assumiran la regeneració ambiental dels espais exteriors a la urbanització que resultin afectats per l'actuació urbanística.

Art. 35 Franja de protecció del penya-segat

Es correspon amb el sòl grafiat com a tal a les determinacions gràfiques, plànol número 13 "Protecció de Patrimoni etnològic i del penya-segat", amb la qualificació «Franja de Protecció del Penya-segat» i representa una franja de 25 metres des de la ruptura de pendent del penya-segat.

A aquesta franja no es permetrà cap tipus de construcció ni edificació.

Art. 36 Criteris ambientals per a allotjaments turístics

Els habitatges turístics de vacances s'hauran d'edificar d'acord i complint els següents criteris ambientals continguts a l'article 33 del Pla Territorial de Menorca:

1. Adaptació de l'edificació a les condicions locals, tenint en compte l'assolellada i la il·luminació natural, el vent, la ventilació i la disponibilitat d'espai d'aparcament suficient a la parcel·la.
2. Foment de la producció d'electricitat en els edificis per mitjà d'energies renovables:
 - Energia solar tèrmica, utilitzable per mitjans actius (panells) per a la producció d'aigua calenta sanitària, escalfament d'aigua de piscines i sistemes de calefacció, i per mitjans passius directes (envidraments al sud, hivernacles) i indirectes (murs emmagatzemadors de calor, cobertes estanques).
 - Energia solar fotovoltaica, utilitzable sobretot durant les hores diürnes. Es pot captar per mitjà d'elements integrables a façanes lleugeres, claraboies, murs cortina ventilats, sistemes de lames, etc.
 - Energia solar per mitjà de sistemes híbrids termicofotovoltaics.
3. Moderació de la demanda energètica, per mitjà de:
 - Disposicions arquitectòniques que redueixin les necessitats de refrigeració i calefacció per mitjà de ventilació encreuada i convecció.
 - Millora de l'aïllament tèrmic dels edificis en tots els seus tancaments, a través d'envidraments i fusteries d'altres prestacions, murs amb característiques aïllants reforçades, reducció de ponts tèrmics i utilització de cobertes enjardinades.
4. Foment de l'eficiència energètica de les instal·lacions convencionals:
 - Instal·lacions de calefacció i climatització. El seu consum es pot reduir per mitjà de factors com la zonificació de les distribucions en funció d'orientacions, usos i horaris, la introducció de sistemes de regulació i control, l'elecció preferent de sistemes centralitzats i la correcta implantació dels emissors. S'ha de considerar, així mateix, un correcte aïllament tèrmic dels aparells i conductes.
 - Instal·lacions elèctriques, l'eficiència global de les quals s'ha de millorar a través de l'eficiència individual dels aparells connectats.
 - Il·luminació artificial, el consum de la qual és millorable per mitjà de factors com l'eficàcia lluminosa de la làmpada, els





seus equips auxiliars, els llums i els sistemes de control i encesa.

- Mecanismes de control integrat que permetin regular, programar i optimitzar-ne el consum.

5. Millores en la gestió del cicle hidrològic.

- Reciclatge d'aigües grises, per mitjà del desenvolupament de xarxes separadores per a aigües grises que en permetin la realització.

- Mesures per a la limitació i detecció de pèrdues per infiltracions i evaporació de les xarxes de subministrament d'aigua potable.

- Moderació del consum, controlant tant l'ocasionat en els aparells sanitaris com a causa del regatge.

6. Adopció de sistemes de construcció sostenible:

- Idoneïtat ambiental de materials i solucions constructives, tenint en compte el seu impacte sobre el medi ambient durant tot el seu cicle de vida. S'han de tenir en compte les emissions contaminants que puguin produir els materials i els seus efectes sobre el medi, l'energia incorporada i els residus sòlids al final del cicle de vida.

- Consideració de les propietats dels materials quant a emissió de productes tòxics i altres propietats que puguin resultar perjudicials per a la salut dels usuaris.

- Consideració en la fase de disseny de l'ergonomia d'ús i la reducció de les operacions i obres de manteniment durant la vida útil de l'edifici.

- Consideració en la fase de disseny del futur reciclatge d'elements arquitectònics reutilitzables, la recuperació de materials contaminants i la recuperació de materials reciclables d'origen petri.

7. Gestió dels residus sòlids urbans per mitjà de la recollida selectiva i el compost.

8. Utilització de tecnologies noves, integrant sistemes de control remot, detecció d'avaries i telegestió de les funcions.