



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE MENORCA

13671

Ple. Modificació del pla parcial del sector Punta Grossa II per tal d'adaptar-lo a les directrius i determinacions del Pla Territorial Insular de Menorca i de les Normes Subsidiàries des Mercadal (46 PPM 11501)

Es fa públic que el Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió ordinària de 21 de juliol de 2014 adoptà, entre d'altres, l'acord següent:

Mantenir la suspensió de l'aprovació definitiva acordada pel Ple del Consell Insular de Menorca en sessió de 19.03.2012, fins que no s'esmenin les deficiències següents:

1. Garantir els serveis urbanístics bàsics de clavegueram i energia elèctrica per al sector de Punta Grossa II, tal com s'especifica en el cos de l'informe tècnic de 29.08.2013.
2. Modificar la redacció de l'apartat 14.1 fixant que l'abastament d'aigua potable es realitzarà mitjançant els dos pous autoritzats, amb concessió número DGRH CAS-580, i eliminant qualsevol referència al nou sistema general d'infraestructura de subministrament d'aigua potable així com la previsió que part de les despeses de la seva construcció aniran a càrrec de l'Ajuntament i d'altres sectors.
3. Incloure en la documentació la justificació del sistema d'actuació previst.
4. En la memòria, en l'apartat relatiu a les xarxes de pluvials, modificar el contingut per tal de preveure la instal·lació de dipòsits separadors de greixos, amb filtre de sòlids, en cada un dels punts d'abocaments de la xarxa de pluvials, preveure un manteniment del residu general mitjançant gestor autoritzat i una reutilització de l'aigua de pluja, per exemple per al reg de les zones verdes de la urbanització.
5. Complir l'article 16 del RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl, de manera que l'apartat 11 de la memòria quedi amb el tenor literal següent:

“Els deures de la promoció són els següents:

- Lliurar a l'Administració competent el sòl reservat a vials, espais públics, zones verdes i restants dotacions públiques, incloses en el sector o adscrites a aquest per a la seva obtenció.
- Costejar i, si s'escau, executar totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació corresponent, així com les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i l'ampliació i reforç de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió i característiques, sense perjudici del dret a reintegrar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les seves empreses prestadores, en els termes establerts en la legislació aplicable. Entre les obres i infraestructures a què es refereix el paràgraf anterior, s'entendran incloses les de potabilització, subministrament i depuració d'aigua que es requereixin segons la legislació vigent
- Respecte a la cessió a l'administració, i amb destinació al patrimoni públic de sòl, del sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada del sector, cal dir que el sector de Punta Grossa II ja disposava de pla parcial aprovat definitivament i que en el seu moment ja es va cedir a l'Ajuntament des Mercadal el 10 % de l'aprofitament mitjà del sector, mitjançant escriptura formalitzada davant notari en data 3 de març de 1981. Per tant no escau realitzar una nova cessió pel mateix concepte. La modificació que es tramita té només per objecte modificar el Pla parcial del sector de Punta Grossa II per tal d'adaptar-lo a les determinacions del Pla territorial insular de Menorca i a les determinacions de les NS des Mercadal, adaptades a aquest i aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular de Menorca en data 21 de novembre de 2011.”

6. Modificar el corresponent paràgraf de l'apartat 7.2 de la memòria per tal de transcriure correctament l'article 189 de les NS des Mercadal vigent, de manera que quedi amb el tenor literal següent:

“Quant a la regulació específica, la redacció vigent de l'article 189 determina el següent:

- “1. Comprèn els terrenys delimitats als plànols d'ordenació que acompanyen aquestes normes.
2. L'ordenació detallada d'aquest sector es durà a terme mitjançant la redacció d'un pla parcial d'ordenació .

3. El Pla Parcial haurà de considerar les següents determinacions per a la zonificació del sector:

- a) Es delimitaran com a zona verda o espai lliure públic 69.888 m².
- b) A la resta dels terrenys, de 232.692 m² s'han de reservar els terrenys amb superfície suficient necessaris per tal de complir els estàndards d'equipaments i aparcaments, segons estableix el Reglament de Planejament 2159/1978.
- c) La qualificació per al sòl lucratiu serà la 4e, corresponent a l'àmbit de Punta Grossa II.
- d) S'estableix per a tot el sector un límit de 633 places (incloses les 108 places ja construïdes) residencials o turístiques en la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat.
- e) El traçat dels carrers que apareix en els plànols d'ordenació que acompanyen aquestes normes és purament orientatiu. El Pla parcial ha de deixar els mínims vials necessaris per donar accés als solars resultants de la nova ordenació.
- f) El 10 % de l'edificabilitat mitjana ponderada s'ha cedit a l'Ajuntament, de manera que es justifica la no-obligatorietat de tornar-lo a cedir.
- g) En tot cas les edificacions existents s'hauran d'ajustar al que estableix la disposició transitòria quarta de la Llei de costes.
- h) Els solars afectats per les servituds de trànsit i protecció de Costes s'estaran al disposat als articles 24, 25, 27 i 28 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.
- i) Les obres i instal·lacions existents, a l'entrada en vigor de costes, en zona de domini públic o de servitud, es regularan per l'especificat disposició transitòria quarta de la Llei de costes."

4. El Pla parcial ha de preveure les mesures ambientals següents:

Mesures per pal·liar renous i vibracions

- El projecte d'urbanització ha d'establir que en l'execució de les obres s'utilitzarà maquinària i equips adequats, que disposin de sistemes de silenciadors i amb nivells baixos de renou i emissió de gasos.
- En els projectes d'edificació s'han de considerar els factors de contaminació acústica amb l'objectiu d'afavorir la ventilació natural per mitjà de la reducció dels nivells de soroll ambient.
- El projecte d'urbanització ha de garantir el compliment de la normativa sectorial i mediambiental aplicable a les activitats susceptibles de produir soroll, vibracions i enlluernaments.

Mesures d'integració de la urbanització, de les edificacions i protecció de la vegetació

- Totes les construccions i instal·lacions s'han d'adaptar a l'entorn allà on estiguin ubicades i no es permet que el seu emplaçament, forma, alçària, color, textura, composició, murs de contenció o tancament, instal·lacions o qualsevol altre element trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva natural d'aquest.
- L'ordenació dels volums edificats, el modelatge de la topografia i la plantació de l'arbratge ha de garantir l'adequada atenuació dels vents propis de la zona, així com possibilitar una ventilació encreuada entre façanes oposades als edificis d'habitatges.
- Els tancaments de les parcel·les s'han de realitzar preferentment amb pedra arenosa o calcària en murs de parets seca. La disposició d'elements diàfans s'executarà mitjançant els sistemes tradicionals de la zona.
- Sempre que sigui viable la part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ha de quedar en el seu estat natural, per tal de minimitzar l'impacte de la urbanització sobre el medi paisatgístic i biòtic.
- Per a la realització de les obres d'urbanització i d'edificació no s'han d'ocupar, ni tan sols de forma provisional, els sòls subjectes a règims de protecció especial (ANEI, ANIT i APT).
- El projecte d'urbanització ha de preveure mesures de contenció per tal d'evitar el risc de contaminació d'aqüífers existent en l'àmbit del sector I la.
- L'ordenació urbanística ha de procurar la utilització preferent de materials reciclats i evitar en tot cas l'ús de materials que puguin resultar tòxics o afectin la qualitat de l'aire en les condicions de servei normal o en cas d'accident o fenòmens extrems del clima local.
- El projecte d'urbanització i els projectes d'edificació han de contenir previsions sobre el trasllat de runes a abocadors autoritzats. Si hi hagués terra vegetal s'ha d'arreglar per al seu ús posterior en els espais lliures de la urbanització
- El projecte d'urbanització i els projectes d'edificació han d'assumir la regeneració ambiental dels espais exteriors a la urbanització que resultin afectats per l'actuació urbanística.



**Mesures de disseny de la xarxa viària**

S'ha de jerarquitzar de manera adequada la xarxa viària local i dimensionar en cada categoria les calçades de trànsit rodat amb els objectius següents :

- Crear malles de circulació amb connexió adequada als vials existents a fi d'evitar els culs de sac.
- Possibilitar la implantació de sistemes de control de circulació urbana en casos de necessitat.
- Limitar les velocitats de trànsit i donar prioritat a la circulació de vianants i de ciclistes (per plataforma separada), així com la integració del transport públic.

Mesures de disseny per a les zones verdes públiques

- S'han de procurar mantenir en el seu emplaçament els elements valuosos preexistents de vegetació natural i integrar-los en el disseny dels espais lliures.
- La vegetació prevista per a aquests espais ha de ser autòctona i ha de consumir poca aigua.
- A les zones lliures s'ha de procurar enjardinar el percentatge majoritari de la superfície amb l'objecte de mantenir la porositat del terreny.
- S'ha de propiciar la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües i procurar un tractament harmònic de materials i espècies.
- Cal preveure mesures que facilitin el drenatge natural del terreny i que facilitin l'emmagatzematge d'aigua fins a la seva absorció. Si la plantació es troba en una zona pavimentada, s'establiran canals de distribució d'aigua entre els escocells o s'adoptaran solucions d'escocell continu.
- La disposició i organització de les zones verdes privades han de considerar la integració en l'entorn natural i les característiques de les zones verdes públiques.

Mesures de disseny de les xarxes de serveis

- S'ha de definir els serveis amb tècniques adequades per a la reducció de les pèrdues en el seu transport i la seva distribució. S'ha de procurar integrar diversos serveis en el mateix registre a fi de reduir els punts d'intervenció a les voravies per al seu manteniment.
- S'ha de preveure sistemes de sanejament separatius.
- S'han d'establir sistemes de recollida de residus que permetin la recollida selectiva i comptin amb emplaçaments adequats a la via pública, atenent la minoració dels seus impactes negatius sobre l'edificació residencial.

Mesures per a una gestió correcta de l'aigua

- Tots els habitatges i altres instal·lacions de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua han d'instal·lar fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.
- Les noves edificacions d'habitatges unifamiliars han de disposar d'instal·lació per a l'aprofitament de les pròpies aigües grises filtrades i desinfectades per a les cisternes dels vàters. Es disposarà un dipòsit d'acumulació de les aigües produïdes amb capacitat de cinc-cents litres (500l) per a cada habitatge, amb instal·lacions de bombeig, filtratge i desinfecció.
- Totes les noves edificacions corresponents a allotjaments turístics han de tenir prevista la connexió a una futura xarxa municipal d'aigua regenerada. El projecte d'urbanització ha de preveure la construcció de xarxes públiques regenerades.
- En les edificacions de nova planta amb superfície d'espai lliure d'edificació superior als cent metres quadrats (100 m²) s'ha de preveure un aljub a la parcel·la que permeti la recollida d'aigües pluvials per a usos no potables. La dimensió mínima d'aquest aljub ha de ser de cinc metres cúbics (5 m³) per a cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície d'espai lliure de parcel·la sense superar en cap cas els trenta metres cúbics (30 m³).
- Els aljubs d'aigua potable i aigua de pluja s'han d'ubicar com a mínim a deu metres (10 m) de fosses sèptiques i pous negres i a un metre i cinquanta centímetres (1,50 m) de la xarxa subterrània d'evacuació d'aigües.



- El regatge de les zones verdes s'abastarà preferentment d'aigües depurades i ha de comptar amb sistemes que evitin les pèrdues de recurs.
- La xarxa de regatge ha d'emprar sistemes d'estalvi d'aigua, com ara microirrigació, regatge gota a gota o aspersors.

Mesures per a una gestió correcta dels residus

- Tots els nous habitatges, unitats d'allotjament o locals fins a cent cinquanta metres quadrats (150 m²) han de disposar d'un espai habilitat per a l'emmagatzematge separatiu dels residus sòlids urbans (almenys per a restes orgàniques, vidre, paper, cartó, metall i plàstic) per facilitar-ne el reciclatge. La superfície útil d'aquest espai no pot ser inferior a un metre quadrat (1 m²).

Mesures per a una gestió correcta de l'energia

- El projecte d'urbanització ha de preveure que la instal·lació d'enllumenat públic elèctric incorpori sistemes de màxima eficiència i baix consum. En els sistemes d'enllumenat públic s'han d'utilitzar punts de llum que direccionin tota la capacitat lumínica cap a terra i no produeixin contaminació lumínica. Es recomana que els llums que s'utilitzin siguin, preferentment, de vapor de sodi d'alta pressió o de vapor de sodi de baixa pressió i que s'eviti l'ús de llums de vapor de mercuri.
- El disseny de tots els edificis o construccions ha de fer prevaler la il·luminació diürna natural (solar) a totes les dependències, de tal forma que durant el dia la il·luminació artificial sigui considerada una solució excepcional o d'emergència.
- La instal·lació de l'enllumenat elèctric s'ha de dissenyar incorporant sistemes de màxima eficiència i baix consum i evitant la producció d'enlluernaments o molèsties visuals. En el sistema d'enllumenat públic s'han d'utilitzar punts de llum que encaminin tota la capacitat lumínica cap a terra i no produeixin contaminació lumínica, utilitzant igualment sistemes de baix consum i estalvi energètic.
- Totes les edificacions noves han d'incorporar instal·lacions receptores d'energia solar amb capacitat suficient per cobrir el cinquanta per cent (50 %) de les necessitats energètiques anuals d'aigua calenta sanitària pròpia de l'edifici, excepte que es pugui justificar que aquest valor no és assolible. Es requerirà igualment incorporar plaques fotovoltaïques i acumuladors amb capacitat suficient per a cobrir part de les necessitats pròpies de l'edifici.

Mesures ambientals per a allotjaments turístics

Els projectes d'edificació de nous allotjaments turístics han de complir els criteris d'edificació sostenible següents:

- Adaptació de l'edificació a les condicions locals, tenint en compte l'asolellada i la il·luminació natural, el vent, la ventilació i la disponibilitat d'espai d'aparcament suficient a la parcel·la.
- Foment de la producció d'electricitat en els edificis per mitjà d'energies renovables:
 - a) 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).
 - b) Energia solar fotovoltaica, utilitzable sobretot durant les hores diürnes. Es pot captar per mitjà d'elements integrables a façana lleugera, claraboies, murs cortina ventilats, sistemes de lames, etc.
 - c) Energia solar per mitjà de sistemes híbrids termicofotovoltaics
- Moderació de la demanda energètica per mitjà de disposicions arquitectòniques que redueixen les necessitats de refrigeració i calefacció per mitjà de ventilació encreuada i convecció així com la 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.
- Foment de l'eficiència energètica de les instal·lacions convencionals:
 - a) 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.
 - b) Instal·lacions elèctriques, l'eficiència global de les quals s'ha de millorar a través de l'eficiència individual dels aparells connectats.
 - c) 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.

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

- Milliores en la gestió del cicle hidrològic:

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

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

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

- Adopció de sistemes de construcció sostenible:

a) Idoneïtat ambiental de materials i solucions constructives, tenint en compte el seu impacte sobre el medi ambient durant tot el 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.

b) 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.

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

d) 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.

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

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

7. En l'apartat relatiu a l'estudi economicofinancer s'ha d'especificar quines infraestructures de connexió amb la xarxa general i ampliació o reforç de les existents, fora de l'actuació, es comptabilitzen, en relació amb les quals ha de quedar clar que seran a càrrec dels propietaris del sector. Així mateix, s'ha d'eliminar qualsevol referència als sistemes generals d'infraestructures del terme municipal, així com la previsió que les despeses d'aquests sistemes generals seran a càrrec de l'administració pública.

8. En la memòria, en l'apartat 0, "Antecedents", s'ha d'eliminar el paràgraf que diu textualment "Amb l'objecte d'adaptar-se a les determinacions de la modificació del PTI, s'ha redactat una modificació puntual de les NNSS des Mercadal, que actualment està en tràmit".

9. En la memòria, en l'apartat 9, "Descripció de l'ordenació proposada", allà on diu "633 places turístiques, incloses les 108 ja existents" ha de dir "633 places d'allotjament incloses les 108 ja existents".

10. Les superfícies de l'apartat 9.2, "Ordenació proposta i compliment dels estàndards dotacionals del RPU", han de ser coincidents amb les xifres del quadre que s'incorpora a l'apartat 10.1, "Quadre comparatiu del PP vigent i proposta modificació puntual del PP".

11. El segon paràgraf de l'article 6 ha de quedar redactat amb el següent tenor literal:

"El projecte d'urbanització no pot modificar les previsions ni determinacions del Pla parcial, sens perjudici que puguin efectuar-se les adaptacions de detall exigides per les característiques de sòl i subsòl en l'execució material de les obres. Les rasants establertes en el Pla parcial podran modificar-se per a una millora de l'adaptació topogràfica, així com també es podrà millorar, sense que comporti una modificació, el traçat de les xarxes."

12. Per tal que no hi hagi articles sense contingut s'ha de renumerar l'articulat.

13. En els plànols corresponents s'han de rectificar les determinacions gràfiques conseqüència de les deficiències assenyalades.

Maó, 28 de juliol de 2014

El cap de secció d'urbanisme

Mateu Martínez Martínez

