



Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MENORCA

14716

PLE. Modificació del Pla Parcial del Sector de Punta Grossa II per adaptar-lo a les directrius i determinacions del Pla Territorial Insular de Menorca i de les Normes Subsidiàries des Mercadal (Exp. 46PPM11501)

Es fa públic que el Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió ordinària de 21 de setembre de 2015, adoptà, entre d'altres, l'acord següent:

Aprovar definitivament la **Modificació del Pla Parcial del Sector de Punta Grossa II per adaptar-lo a les directrius i determinacions del Pla Territorial Insular de Menorca i de les Normes subsidiàries des Mercadal.**

Contra l'acord precedent, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà del dia que es publiqui aquest edicte al Butlletí Oficial de les Illes Balears, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears.

Tot això sens perjudici que pugueu utilitzar qualsevol altre recurs que considereu procedent en dret.

Tot l'anterior s'ajusta a la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula de la jurisdicció contenciosa administrativa, i a la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Finalment, escau d'indicar que la interposició dels recursos pertinents no suspèn l'eficàcia de la resolució impugnada ni interromp els terminis que se'n puguin derivar, excepte que l'autoritat competent ho acordi expressament.

Es publica a continuació la normativa modificada, d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases de règim local i resta de disposicions concordants.

Maó, 30 de setembre de 2015

La secretària interina,
Rosa Salord Oleo.

Normativa

NORMES I ORDENANCES

Les normes i ordenances d'aquesta Modificació puntual del Pla Parcial del sector "Punta Grossa II" per a l'ordenació del sòl i l'edificació es refereixen exclusivament als sistemes i zones existents en l'àmbit definit en el plànol Núm. 1.

En tots aquells aspectes que no s'especifiquen en aquest document seran d'aplicació les disposicions de les Normes Subsidiàries des Mercadal.

I.- Generalitats

Article 1.- Naturalesa i objecte

Aquesta modificació puntual del Pla Parcial de Punta Grossa II té per objecte l'ordenació detallada del sector de planejament corresponent al sector 11ª "Punta Grossa II", classificat com sòl apte per urbanitzar.

Article 2.- Ambit Territorial

L'àmbit territorial d'aquesta Modificació del Pla Parcial és el delimitat en el plànol núm. 8, coincident amb el sector delimitat a les Normes Subsidiàries.

Article 3.- Vigència

Aquest Pla parcial modificat entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el BOIB.

De conformitat amb l'article 45 del Text Refós de la Llei del Sòl de 9 d'abril de 1976, la seva vigència és indefinida.

Article 4.- Desenvolupament del Pla Parcial

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Projectes de Reparcel·lació i Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del seu planejament superior.

Article 5.- Estudis de Detall

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

- Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'art. 65.3 del Reglament de Planejament.
- Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament.

Article 6.- Projectes d'Urbanització

Es redactarà un únic projecte d'urbanització per al sector 11a "Punta Grossa II", amb la finalitat de la seva reurbanització.

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

El projecte d'urbanització que es redacti desenvolupant aquest Pla Parcial haurà d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament i a altres condicions tècniques que li siguin aplicables.

Una vegada urbanitzat el sector, el possible desenvolupament d'obres complementàries es continuarà en projectes d'obres ordinaris.

Article 7.- Projectes de Parcel·lació

En el supòsit que el Pla Parcial d'ordenació incorpori la parcel·lació dels terrenys edificables, aquests no tindran el rang de determinació pròpia del planejament parcial. En cas que volgui modificar-se, haurà de redactar-se el corresponent projecte de parcel·lació i l'Ajuntament concedir la corresponent llicència o autorització.

Article 8.- Projecte de Reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació té per objecte: cedir al municipi tots els terrenys de cessió obligatòria no transmesos amb anterioritat a la present Modificació; distribuir justament els beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística, regularitzar la configuració de les parcel·les adaptant-les a la Modificació del Pla Parcial i situar el seu aprofitament en zones aptes per a l'edificació conformement a la Modificació del Pla Parcial.

Article 9.- Vigilància arqueològica

Durant el procés d'execució de les obres d'urbanització i, concretament, en la zona que es grafia en l'annex núm. 5 la direcció d'obra haurà de contar amb un servei de recolzament de vigilància arqueològica amb la finalitat d'evitar possibles danys al patrimoni arqueològic i de documentar, en el seu cas, qualsevol troballa arqueològica o de interès cultural.

Article 10.- Documentació

Aquesta modificació del Pla Parcial està integrada pels següents documents, que tenen el caràcter vinculant:

- Memòria justificativa d'ordenació i les seves determinacions
- Ordenances reguladores
- Plànols d'informació
- Plànols de projecte
- Pla d'etapes
- Estudi econòmic i financer
- Informe Ambiental



Article 11.- Interpretació

La interpretació de les presents Ordenances atindrà al seu contingut i a les determinacions gràfiques contingudes en els plànols d'ordenació. En els casos de dubte, s'estarà al disposat en els articles 6 i 7 de les Normes Subsidiàries.

II.- Règim urbanístic del Sòl**Article 12.- Qualificació del sòl**

Aquesta Modificació del Pla Parcial qualifica els sòls compresos en el seu àmbit territorial en sistemes i zones.

Constitueixen els sistemes, el conjunt de sòls destinats a ús i serveis públic, de titularitat pública, necessaris per al desenvolupament urbà equilibrat.

La zona edificable residencial es correspon amb el sòl lucratiu d'aprofitament privat, establert pel planejament en aquest sector.

Article 13.- Sistemes

Es defineixen els següents sistemes:

- a) Sistema viari i d'aparcaments
- b) Sistema d'equipaments públics
- c) Sistema d'espai lliure públic
- d) Sistema d'infraestructures

Article 14.- Zones

El sòl lucratiu susceptible d'aprofitament privat es qualifica de forma homogènea com a Zona d'Ordenació Aïllada, identificada com a Zona 4e.

III.- Normes particulars per als sistemes**Secció 1ª “Sistema viari i d'aparcaments i àrees peatonals públiques”****Article 15.- Sistema viari, d'aparcaments i d'àrees complementàries destinades a l'aparcament públic**

Aquest sistema es defineix com un conjunt de vies de circulació rodada i peatonal i d'àrees complementàries destinades a l'aparcament de vehicles que formen part de la xarxa viària local, a l'estar al servei directe del sector 11ª “Punta Grossa II”.

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais exclusivament dedicats al ús de vialitat i té per objecte el permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors urbans i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

El tractament d'aquests espais compren exclusivament la pavimentació, senyalització, ajardinament i la dotació d'enllumenat públic en les àrees destinades a aquests usos públics.

Els vials es classificaran en quatre tipus:

Vial principal: Vial de 10 mts d'amplària, amb una calçada de 4,90 mts, dues voreres de 1,50 mts i un aparcament en vorera de 2,10 mts.

Vial secundari: vial de 9,20 mts d'amplària, amb una calçada de 6,80 mts y dues voreres de 1,20 mts en una primera opció, o bé calçada de 4,70 mts, 2 voreres d'1,20 mts i aparcament en vorera de 2,10 mts.

Passatge: Vial de 6 mts d'amplària, amb 3 mts de calçada i dues voreres de 1,50 mts o bé en la seva altra modalitat, amb una calçada de 3,60 mts més dues voreres d'1,20 mts cadascuna.

Vial Peatonal: Vial de 3 mts d'amplària, únicament per a pas de vianants.

Aquestes configuracions de carrers (amplària de calçada, amplària de voreres, etc) són orientatives i s'actualitzaran definitivament en el Projecte de Urbanització.

En aquest sistema es podran admetre infraestructures que es situen baix i sobre la rasant del sòl. Entre les primeres, les distintes xarxes de serveis de titularitat municipal o de les empreses subministradores de serveis públics. I entre les segones, Estacions Transformadores,



Estacions de Bombeig i equips complementaris propis de les xarxes de servei.

En relació a les places d'aparcament, aquestes tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 mts per 4,50 mts i la superfície d'aparcament mínima per plaça, incluint la part proporcional d'accés, no serà mai inferior a 20 m².

De conformitat amb la normativa vigent en matèria de millora d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, es reserva una plaça d'aparcament accessible més un altra per cada 33 places. Les dimensions mínimes de les places accessibles, tant en filera com en bateria és de 2,20x5,00 mts, amb un espai lateral d'aproximació d'igual longitud a la plaça d'aparcament i 1,50 mts d'amplària.

Secció 2ª “Sistema d'Equipaments públics”

Article 16.- Equipament Docent

L'equipament docent constitueix la reserva efectuada d'acord amb els estàndars establerts en el Reglament de Planejament Urbanístic, i forma part d'un sistema local d'equipament col·lectiu en els termes definits en l'art. 83 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries.

D'acord amb l'anterior i partir dels usos definits en l'art. 84 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries, el Pla Parcial li atribueix a l'Equipament Docent l'ús específic de centre maternal i preescolar.

Tipus d'ordenació

Correspon a una tipologia d'edificació aïllades

Condicions d'edificació:

- L'edificabilitat neta màxima serà d'1 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl.
- L'ocupació del solar per a les construccions destinades a equipament regulades en aquest article serà del 50% del total de la superfície qualificada. La distribució dels edificis en la parcel·la haurà de ser tal que permeti la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.
- Les reculades mínimes de l'edificació a vials serà de 8 mts, a edificis serà de 6 mts i entre mitgeres serà de 5 mts.
- L'altura reguladora màxima de l'edificació serà de 7 metres, mesurats sobre la cota natural del terreny en tots els punts de la parcel·la. No obstant, justificat per la destinació equipamental i per les condicions específiques de la futura edificació l'altura podrà incrementar-se fins 8 m, mitjançant l'aprovació d'un estudi de detall.

Article 17.- Equipament social-cultural

L'equipament social-cultural constitueix la reserva efectuada d'acord amb els estàndars establerts en el Reglament de Planejament Urbanístic, i forma part d'un sistema local d'equipament col·lectiu en els termes definits en l'art. 83 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries.

D'acord amb l'anterior i partir dels usos definits en l'art. 84 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries, el Pla Parcial proposa que en l'Equipament social-cultural es construeixin locals culturals, com biblioteques i centres socials.

Tipus d'ordenació: Correspon a una tipologia d'edificació aïllada.

Condicions d'edificabilitat:

L'edificabilitat neta màxima serà d'1 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl.

- L'ocupació del solar per a les El equipament social-cultural constitueix la reserva efectuada d'acord amb els estàndars establerts en el Reglament de Planejament Urbanístic, i forma part d'un sistema local d'equipament col·lectiu en els termes definits en l'art. 83 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries.

D'acord amb l'anterior i a partir dels usos definits en l'art. 84 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries, el Pla Parcial proposa que en l'Equipament social-cultural es construeixin locals culturals, com biblioteques i centres socials.

Tipus d'ordenació:

Correspon a una tipologia d'edificació aïllades 1 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl.

- L'ocupació del solar per a les construccions destinades a equipament regulades en aquest article serà del 50% del total de la superfície qualificada. La distribució dels edificis en la parcel·la haurà de ser tal que permeti la sistematització d'amplis espais



d'arbrat i jardineria.

- Les reculades mínimes de l'edificació a vials serà de 8 mts, a edificis serà de 6 mts i entre mitgeres serà de 5 mts.

Condicions d'edificabilitat: L'edificabilitat neta màxima construccions destinades a equipament regulades en aquest article serà del 50% del total de la superfície qualificada. La distribució dels edificis en la parcel·la haurà de ser tal que permeti la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.

- Les reculades mínimes de l'edificació a vials serà de 8 mts, a edificis serà de 6 mts i entre mitgeres serà de 5 mts.

- L'altura reguladora màxima de l'edificació serà de 7 metres, mesurats sobre la cota natural del terreny en tots els punts de la parcel·la. No obstant, justificat per la destinació equipamental i per les condicions específiques de la futura edificació, l'altura podrà incrementar-se fins els 8 metres, mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall.

Secció 3ª “Sistema d'Espais lliures públics: parcs i jardins”

Article 18.- Sistema d'Espais lliures públics: parcs i jardins

En aquest tipus de sòl s'integren els espais lliures destinats a parcs i jardins d'ús i titularitat pública. La seva funcionalitat consisteix en la conservació del paisatge i la vegetació per espais oberts a la contemplació i al recorregut. En funció de les seves dimensions, funcionalitat i àmbit territorial d'influència, l'art. 80 de les Normes Urbanístiques de les Normes Subsidiàries els diferencia en dos tipus diferents:

- a) Sistema General de Parcs i Jardins
- b) Sistema local de Jardins Públics

2.- Condicions d'ordenació i utilització

Es qualificaran com espais lliures públics un àrea de 86.005 m², dels quals 55.381 m² es destinaran a sistema general de parcs i jardins i 30.624 m² a sistema local de jardins públics i àrees de joc i esbarjo.

L'ús admès dels espais lliures públics serà el de sol·laç i esbarjo dels ciutadans.

Es conservaran i respectaran les masses arbustives existents i les espècies vegetals autòctones.

La seva repoblació s'efectuarà també amb aquestes espècies que seran definides en el Projecte d'Urbanització, amb la finalitat d'evitar l'entrada de malalties i paràsits. Es prioritzarà la utilització d'espècies que requereixin un menor consum d'aigua.

Secció 4ª “Sistema d'infraestructures”

Article 19.- Sistema d'Infraestructures

Es compon per un banda de les reserves de sòl destinades a construccions complementàries dels serveis d'infraestructures. Formen també part del servei d'infraestructura el subsòl de tots els espais d'ús públics en els que podran efectuar-se les instal·lacions, dotacions de serveis propis i generals, i que no necessitaran ocupar sòl en superfície.

En el supòsit que s'aixequin construccions, aquestes es subjectaran a les següents condicions:

Tipus d'Ordenació: Tipologia d'edificació aïllada.

Condicions d'ús: S'admetiran específicament les construccions complementàries dels serveis d'infraestructura.

Edificabilitat: L'edificabilitat neta màxima per aquesta zona serà d'1,00 m²/m²s.

Altura: Les construccions a realitzar tindran una altura màxima de 5 m, corresponents a planta baixa, si bé mitjançant Estudi de Detall s'admetran majors altesures exigides per la naturalesa de les instal·lacions.

Ocupació i reculada

La màxima ocupació de solar per a les construccions destinades a serveis d'infraestructura serà del 100% del total de la superfície qualificada.

Les reculades mínimes de l'edificació a vials seran els definits en els plànols normatius, a mitgers 0 m³s. En tot cas, la localització de les infraestructures d'abastament d'aigua (pous) i elèctriques (centres de transformació) que apareixin en els plànols corresponents a cada infraestructura, tenen caràcter indicatiu, restant la seva disposició definitiva al que estableixi el Projecte d'Urbanització.



Els serveis urbanístics han de discórrer enterrats. El Projecte d'urbanització procurarà incorporar mesures d'estalvi energètic, estalvi d'aigua i altres mesures medioambientals.

IV.- Normes particulars de la Zona d'Ordenació Aïllada

Article 20.- Subzona 4e

La Zona d'Ordenació aïllada, subzona 4e compren l'àrea d'aprofitament privat lucratiu de superfície 161.589 m², amb una capacitat d'allotjament en habitatge unifamiliar aïllat ja sigui residencial o turística d'un màxim de 558 places (182 viv.), al marge de les 75 places que puguin generar-se en les parcel·les considerades "inadecuades" o "fora d'ordenació", identificades en el plànol d'ordenació núm. 1: "zonificació". El límit màxim de places que poden generar-se en la zona 4e, incloses les parcel·les que estan en situació d'inadecuades, és de 633 i 211 habitatges.

Tipus d'ordenació: Correspon a una tipologia d'edificació aïllada

La parcel·la mínima és de 600 m² i existents menors

Fron de façana: 20 m.

Condicions d'ús: Els usos admesos en aquesta subzona són l'ús residencial unifamiliar i l'ús turístic en la modalitat d'habitatge turístic de vacances, ambdós amb la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat segons les condicions establertes en aquestes Normes.

Condicions d'edificabilitat:

- a) Edificabilitat: L'edificabilitat neta màxima serà de 0,35 m²/m²
- b) Altura: Les construccions a realitzar tindran una altura reguladora màxima de 7m (PB+1)
- c) Ocupació i reculada

La màxima ocupació del solar serà del 35%.

Les reculades obligatori seran de 5 m a vial, de 3m a límit de parcel·la, i de 3m entre edificacions.

Article 21.- Mesures ambientals a tenir en compte en el procés d'urbanització i edificació.

Mesures per a pal·liar renous i vibracions

-Que el projecte d'urbanització estableixi 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'hauran de considerar els factors de contaminació acústica amb l'objectiu d'afavorir la ventilació natural per mitja de la reducció dels nivells de renou ambient.

-El projecte d'urbanització haurà de garantir el compliment de la normativa sectorial i medioambiental aplicable a les activitats susceptibles de produir renous, vibracions i enlluernaments.

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

-Totes les construccions i instal·lacions hauran d'adaptar-se a l'entorn on estiguin ubicades i no es permetrà que el seu emplaçament, forma, altura, color, textura, composició, murs de contenció o tancament, instal·lacions o qualsevol altra element rompi l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva natural d'aquesta.

L'ordenació dels volums edificats, el modelatge de la topografia i la plantació de l'arbrat, ha de garantir l'adequada atenuació dels vents propis de la zona, així com han de possibilitar una ventilació creuda entre façanes oposades als edificis d'habitatges.

- Que els tancaments de les parcel·les se realitzen preferentment amb pedra arenisca o calcària en murs de parets seca. La disposició d'elements diàfans s'executaran mitjançant els sistemes tradicionals de la zona.

-Que sempre que sigui viable la part de la parcel·la no ocupada per l'edificació quedi en el seu estat natural, per a minimitzar l'impacte de la urbanització sobre el mitjà paisagístic i biòtic.

-Que per a la realització de les obres d'urbanització i d'edificació no s'ocupin, ni tan sols de forma provisional, els sòls subjectes a règims de protecció especial (ANEI, ANIT i APT).

-El Projecte d'urbanització haurà de preveure mesures de contenció per evitar el risc de contaminació d'aqüífers existent en l'àmbit



del sector 11a. 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 a 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 d'enderrocs a abucadors autoritzats. Si hi hagués terra vegetal s'ha de recollir 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.

Les mesures de disseny de la xarxa viària hauran de jerarquitzar de manera adequada la xarxa viària local i dimensionar en cada categoria les calçades de tràfic rodat amb els objectius següents:

-Crear malles de circulació amb connexió adequada als vials existents a fi d'evitar els atzucacs.

-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

-Es procurarà mantenir en el seu emplaçament els elements valiosos preexistents de vegetació natural i integrar-los en el disseny dels espais lliures.

-La vegetació prevista per aquests espais ha de ser autòctona i ha de consumir poca aigua.

-En les zones lliures es procurarà ajardinar 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 armònic de materials i espècies.

-Hi ha que preveure mesures que facilitin el drenatge natural del terreny i que facilitin l'emmagatzematge d'aigua fins 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'escocells 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.

-Es procurarà integrar varis serveis en el mateix registre a fi de reduir els punts d'intervenció en les voreres per al seu manteniment.

-S'ha de preveure sistemes de sanejament separatius.

-S'ha d'establir sistemes de recollida de residus que permetin la recollida selectiva i comptin amb emplaçaments adequats en la via pública, atenent a 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 hauran de ser instal·lacions de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.

-Les noves edificacions d'habitatges unifamiliars hauran de disposar d'instal·lacions 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, filtrat i desinfecció.

-Totes les noves edificacions corresponents a allotjaments turístics hauran de tenir prevista la connexió a una futura xarxa municipal d'aigua regenerada. El projecte d'urbanització contemplarà la construcció de xarxes públiques regenerades.

-En les edificacions de nova planta amb superfície d'espai lliure d'edificació superior als cent metres quadrats (100m²), s'haurà de preveure un aljub en la parcel·la que permeti la recollida d'aigües pluvials per a usos no potables. La dimensió mínima d'aquest aljub haurà de ser de cinc metres cúbics (5m³) per cada cent metres quadrats (100m²) de superfície d'espai lliure de parcel·la sense superar en cap cas els trenta metres cúbics (30m³).



-Els aljubs d'aigua potable i aigua de pluja hauran d'ubicar-se com a mínim a deu metres (10m) 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 reg de les zones verdes es proveirà preferentment d'aigües depurades i ha de comptar amb sistemes que evitin les pèrdues de recurs.

-La xarxa de reg ha d'emprar sistemes d'estalvi d'aigua, com micro reg, reg per degoteig o aspersors.

Mesures per a una gestió correcta dels residus

-Totes els nous habitatges, unitats d'allotjament o locals fins cent cinquanta metres quadrats (150 m2) disposaran d'un espai habilitat per a l'emmagatzematge separatiu dels residus sòlids urbans (almenys per a restes orgànics, vidre, paper, cartró, metalls i plàstics) per a facilitar el seu reciclatge. La superfície útil d'aquest espai no serà inferior a un metre quadrat (1m2).

Mesures per a una gestió correcta de l'energia

-El Projecte d'urbanització haurà de contemplar que la instal·lació d'enllumenat públic elèctric incorpora sistemes de màxima eficiència i baix consum. En els sistemes d'enllumenat públic s'utilitzaran punts de llum que direccionen tota la capacitat lumínica cap el terra i no produeixin contaminació lumínica. Es recomana que les llums que s'utilitzin siguin, preferentment, de vapor de sodi d'alta pressió o de vapor de sodi de baixa pressió, evitant l'ús de llums de vapor de mercuri.

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

-La instal·lació de l'enllumenat elèctric es dissenyarà incorporant sistemes de màxima eficiència i baix consum i evitant la producció d'enlluernaments o molèsties visuals.

-En els sistemes d'enllumenat públic s'utilitzaran punts de llum que encaminin tota la capacitat lumínica cap el terra i no produeixin contaminació lumínica, utilitzant igualment sistemes de baix consum i estalvi energètic.

-Totes les edificacions noves incorporaran instal·lacions receptores d'energia solar amb capacitat suficient per a cobrir el cinquanta per cent (50%) de les necessitats energètiques anuals d'aigua calenta sanitària pròpia de l'edifici, llevat que pogui justificar-se que aquest valor no és assolible. Se 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 amb els següents criteris d'edificació sostenible:

-Adaptar l'edificació a les condicions locals, tenint en compte l'assolellada i la il·luminació natural, el vent, la ventil·lació 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 medis actius (panels) per a la producció d'aigua calenta sanitària, calentament d'aigua de piscines i sistemes de calefacció per mitjans passius directes (acristaments al sud, hivernacles) i indirectes (murs enmagatzemadors de calor, cobertes estanques).

b) Energia solar fotovoltaica, utilitzable sobre tot durant les hores diurnes. Es pot captar mitjançant elements integrables en façana lleugeres, claraboies, murs cortina ventilats, sistemes de llepis, etc

c) Energia solar mitjançant sistemes híbrids tèrmic-fotovoltaïques.

-Moderació de la demanda energètica per mitjà de disposicions arquitectòniques que redueixen les necessitats de refrigeració i calefacció mitjançant ventilació creuada i convecció així com la millora de l'aïllament tèrmic dels edificis en tots els seus tancaments, a través d'acristaments i fusteries d'altres prestacions, murs amb característiques aïllants reforzats, reducció de ponts tèrmics i utilització de cobertes ajardinades.

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 conductos.

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 mitjançant factors com l'eficàcia lumínica del llum, el seus equips auxiliars, les llums i els sistemes de control i encès.

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

Milliores en la gestió del cicle hidrològic:

a) Reciclatge d'aigües grises, mitjançant el desenvolupament de xarxes separadores per a aigües grises que permetin la seva 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 risc.

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 en 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 petro.

-Gestió dels residus sòlids urbans mitjançant la recollida selectiva i el compost.

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

Article 22.- Compliment de la Llei de costes

a) Els usos a la zona de protecció s'ajustaran al disposat en els articles 24 i 25 de la Llei de Costes, havent de comptar els usos permesos en aquesta zona, amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, de conformitat amb els articles 48.1 i 49 del RD 1192/92 pel qual es modifica parcialment el Reglament de la Llei de Costes.

b) Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en servitud de protecció, es regularan pel que especifica en el DT quarta de la Llei de Costes.

c) Les instal·lacions de la xarxa de sanejament haurà de complir les condicions assenyalades en l'article 44.6 de la Llei de Costes i concordants amb el seu reglament.”

