



Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MENORCA

14802 *Ple. Modificació puntual del Pla Parcial del sector C de Sant Tomas (es Migjorn Gran) (exp. 46PPM13401)*

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, d'acord amb el dictamen del Consell Consultiu, la **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL SECTOR C DEL PLA PARCIAL DE SANT TOMÀS DES MIGJORN GRAN (Exp. 46 PPM 13401)** i donar per esmenades les deficiències i prescripcions assenyalades en l'acord del Ple del CIM de 28 d'abril de 2014.

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, 1 d'octubre de 2015

La secretària interina,
Rosa Salord Oleo.

Normativa

ORDENANCES REGULADORES

INDEX

I. Estètica de les construccions i dels elements naturals

II. Destí de les edificacions

III. Normes generals

IV. Normes especials

I. ESTÈTICA DE LES CONSTRUCCIONS I DELS ELEMENTS NATURALS

Article 1

Les construccions que es realitzin dins dels terrenys que comprenen les presents normes i ordenances hauran de sotmetre's a les alineacions i rasants donades per l'Ajuntament, d'acord amb el present Pla Parcial.



Article 2

L'acabat de les parets exteriors sol podrà ser en color blanc o pedra natural; i, als edificis coberts per teulades hauran d'estar aquests constituïts per teula àrab en blanc o en el seu estat natural. Serà obligatori mantenir les esmentades característiques, sense variacions que no fossin expressament autoritzades per l'Ajuntament.

La fusteria exterior podrà ser metàl·lica o de fusta. La que sigui de fusta haurà de conservar el seu color natural; o bé estar pintada dels colors blanc overd cardenillo(al estil del país). La metàl·lica podrà ser pintada en blanc o verda.

Les esmentades parets exteriors, portes, finestres i teulades s'hauran de mantenir sempre en bon estat de conservació.

Article 3

A les tanques, finestres, o qualsevol altre lloc que a la vista des de l'exterior, no podran tenir-se tests, plantes, arbusts o una altra classe d'ornamentació que sigui de matèries plàstiques o artificials.

Qualsevol tipus de test o ornament anàleg hauran de ser de pedra natural o fang cuit, sense pintar.

La il·luminació dels jardins privats haurà d'estar instal·lada de manera que no privi, per enlluernament, de la visió de conjunt els altres usuaris de parcel·les de la urbanització.

Article 4

Els propietaris de solars hauran de mantenir aquells nets des de la seva adquisició i convenientment arreglats i cuidats com a parc o jardí, des del moment en què siguin aixecades edificacions en els mateixos. Queda en conseqüència, prohibida l'existència en els esmentats solars de femers i dipòsit de materials, amb l'excepció, quant a aquests, dels quals resultin necessaris per a les obres de construcció que s'estiguin efectuant.

Article 5

Els propietaris de solars no podran tallar arbres o una altra vegetació existent en aquells si no compten amb l'autorització deguda, la qual, únicament podrà ser concedida quan resulti imprescindible per a l'edificació.

Pel que fa a les voreres, a vores i a caminals es procurarà, també la, seva harmonització amb els elements naturals tal com es prevé a l'art. núm. 10 de les Normes Generals de la present Reglamentació.

Article 6

Als solars i altres terrenys de la Urbanització no es podran tenir gallines, conills, coloms i quants altres animals puguin resultar molestos per als residents en aquesta.

Els llocs destinats a estendre roba hauran d'estar convenientment dissimulats o situats en forma que el seu ús no afecti a l'estètica de la urbanització.

II. DESTÍ DE LES EDIFICACIONS

Article 7

L'ús a què s'ha de destinar l'espai assenyalat com a equipament comercial(CO) resulta obvi del seu sol enunciat.

A la parcel·la destinada a parc esportiu privat d'ús públic (PD) no es permet cap tipus d'edificació permanent.

En els sistemes d'espais lliures de domini i ús públic no estarà permès cap tipus d'edificació ja sigui temporal o permanent.

III. NORMES GENERALS

Article 8. DE LA SUPERFÍCIE DELS SOLARS

Cap solar o terreny de la urbanització no podrà ser objecte de subdivisió, ni encara en cas d'herència, si qualsevol de les superfícies resultants fos inferior a MIL metres quadrats(1000. - M2).

**Article 9 DE LA SUPERFÍCIE MÀXIMA EDIFICABLE**

S'obindrà com a producte del coeficient d'edificabilitat per la superfície de la parcel·la.

De la superfície màxima edificable, o suma de la superfície de totes les plantes construïdes, quedaran exemptes les plantes de les edificacions sota rasant destinades a usos diferents del d'habitatge (aparcament, magatzem, etc...), i es comptabilitzarà la superfície dels vols de l'edificació segons l'establert als articles 7.5.10 al 7.5.14 de les NN SS.

Article 10 DE L'OCUPACIÓ DE PARCEL·LA

És el límit màxim, expressat en % de la superfície que resulta de la projecció vertical de les edificacions- sense incloure els vols- sobre la superfície de la parcel·la. A aquests efectes no computaran les edificacions sota rasant d'ús complementari (aparcament, magatzem, etc.). La superfície ocupada sota rasant que sobresurti del cos elevat no computarà a efectes de superfície màxima edificable.

Article 11 DE L'APROFITAMENT

És la quantificació del dret d'edificació corresponent a una parcel·la, en funció de la seva qualificació (ús i aprofitament) i de la seva situació en una determinada zona o categoria de terra definit per les presents Normes.

Els límits d'aquest dret es defineixen pel coeficient d'aprofitament establert a l'efecte, o bé per la superfície màxima edificable resultant de l'aplicació directa de les condicions d'aprofitament i volum que es detallen en les presents Normes.

Article 12 VOLUM EDIFICAT O EDIFICABLE

És el comprès entre els elements constructius de tancament i coberta de totes les plantes no enterrades. S'exclou del volum els soterranis i semisoterranis en general qualsevol que fos el seu destí, els dipòsits de líquids o gasos, les instal·lacions de tractament d'aigües residuals i les cobertes inclinades no practicables i amb pendents inferiors a quaranta-cinc graus; i s'inclouen golfes, mansardes, torres de rematada, caixes d'ascensors, escales o trasters, cossos volats tancats per tres dels seus costats, segons la definició de superfície edificada, així com les plantes lliures, obertes o exemptes, cobertes que siguin simples voladissos.

Article 13 COEFICIENT D'APROFITAMENT NET

És el coeficient que expressa la superfície màxima construïble sobre rasant en m2 per cada m2 de parcel·la edificable neta o solar.

Article 14 COEFICIENT D'APROFITAMENT BRUT

És el coeficient que expressa la superfície màxima construïble en m2 sobre rasant per cada m2 de superfície de l'àmbit de referència, Sector C. Sant Tomás.

Article 15 ALTURA MÀXIMA EDIFICABLE

Es defineix l'altura màxima edificable com la dimensió vertical existent entre el punt més alt de coronació de cobertes i la cota més baixa del tancament exterior de l'edifici. Únicament podran sobre elevar-se sobre l'esmentada cota les antenes, conductes de fums i de bafis.

L'altura màxima edificable es determinarà en cada punt a partir de la cota del pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en els quals, per raons de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'altura màxima que correspongui a cada una de les parts citades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no podran ser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

Article 16 DELS APARCAMENTS

Encara en el pla està prevista l'existència d'una zona d'aparcament, dins dels solars destinats a zona hotelera, unifamiliar, comercial, esportiva i a la parcel·la destinada a espai lliure públic, s'haurà de reservar un lloc apropiat per a l'estacionament de vehicles, la superfície mínima del qual serà fixada d'acord amb les següents proporcions:

A la parcel·la d'ús hotel·ler, 178 places d'aparcament. (es repartiran en proporció al número de places que s'executin en cada una de les dues zones hoteleres del pla parcial)



A la zona comercial CO una plaça d'aparcament per cada cinquanta metres quadrats (50,00 m²) de superfície del local obert al públic.

A la zona de parc esportiu, s'habilitaran els espais destinats a aparcament en proporció adequada a les activitats que en ella siguin projectades, no podent destinar-se a aquest ús més del 2% de la superfície total, con una reserva mínima de 25 places.

A la zona VU d'ús unifamiliar, dues places d'aparcament per cada habitatge.

Als espais lliures podran destinar-se a l'ús d'aparcament no més del 2% de la seva superfície total. Amb una reserva mínima de 8 places.

Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 per 4,50 m. La superfície d'aparcament mínima per plaça, incluint la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a vint metres quadrats (20 m²).

Del total de places d'aparcaments previstos en el Pla Parcial, es reservarà una plaça accessible i una altra per cada 33 places. Aquestes places hauran de tenir una dimensió mínima de 2,20 x 5,00 m i disposar d'una banda d'atrancament lateral de 1,5m.

Article 17 DELIMITACIÓ DE SOLARS.-

Les tanques dels solars estaran constituïdes per paret seca de 0,40 metres d'altura que podrà ser coronada per tanca o plantes vives d'altura màxima 0,40 metres en la seva separació amb de les alineacions i de 0,60 en les mitjanceres.

Els compradors o adquirents de solars hauran d'envoltar en un termini de sis mesos a partir de la seva adquisició.

S'entén que a la parcel·la VU existeix la possibilitat de que no es produeixi tancaments efectius entre zones privatives.

Article 18 DE LES OBRES

Les obres s'executaran de manera que resulti mínim l'efecte sobre la població d'alzines i pins del tipus "pinus ceciliae".

Als projectes d'urbanització i d'edificació se'ls exigirà que:

a) Continguin previsions sobre el trasllat de runes a abocadors autoritzats.

En cas d'existir terra vegetal, s'acopiarà per al seu ús posterior en els espais lliures de la urbanització.

b) Assumeixin la regeneració ambiental dels espais exteriors a la urbanització que resultin afectats per l'actuació urbanística.

c) Les connexions a la xarxa de sanejament es realitzaran de manera que no es perjudiqui el funcionament del sistema de sanejament i depuració existent en el que es refereix a cabdals i càrregues contaminants. S'haurà de justificar, previ a l'execució del Pla, les previsions d'incorporació dels nous cabdals d'aigua residual a les estacions de bombeig existents (EBAR 1, 2, 3) de manera que no es superin els cabdals màxims de funcionament del sistema.

En qualsevol cas, si les previsions de creixement i/o consolidacions del sector de població fan recomenar l'ampliació de la capacitat de qualsevol infraestructura de sanejament i depuració en alta, l'ajuntament iniciarà els tràmits i negociacions per a sol·licitar-ho formalment a l'Agència Balear de l'Aigua i Qualitat Ambiental, prèviament a la colmatació del límit màxim de capacitat de les infraestructures afectades.

Article 19 DE L'ENCINTAT I PAVIMENTACIÓ DE LES VORERES

L'encintat i pavimentació de les voreres, vores i caminals serà de pedra natural del país.

Les esmentades voreres estaran completament pavimentades conforme al traçat i condicions tècniques assenyalades per l'Ajuntament.

La Societat promotora AGRYTURSA procedirà a efectuar les obres corresponents als esmentats encintats i pavimentació segons l'especificat en el projecte d'urbanització. '.

Als solars en els quals el nivell del terra immediat a les vies públiques sigui més alt que a les voreres, el propietari haurà d'aixecar un mur de contenció de pedra seca, a l'estil del país, d'acord amb el nivell assenyalat per l'Ajuntament.

Article 20 DIRECTRIUS SOBRE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES.

S'aplicaran les directrius que s'estableixen en els art. 30, 31, 32 i 33 del PTI aprovat el 25.04.2003.

IV. NORMES ESPECIALS

Article 21 ZONA HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT (VU).-

Estaran destinats a aquest ús 22.175 m² de la parcel·la VU-CO-1.



Les construccions aixecades en aquesta parcel·la estaran subjectes a les següents limitacions:

- Dues plantes
- Superfície màxima edificable, ambdues plantes: 25% del solar.
- Altura màxima: 7 metres
- Separació mínima de confrontes:
 - amb vies públiques : 6,00 m.
 - amb laterals : 3,00 m.
 - amb fons : 3,00 m.
- El volum edificable màxim de les edificacions no serà superior a 1,05 m3 per m2 de solar.
- El coeficient d'aprofitament net serà de 0,35 m2t/m2s.
- La parcel·la mínima serà de mil metres quadrats (1.000 m2).
- En aquesta parcel·la es permet únicament l'ús turístic que compren l'habitatge turístic vacacional i l'ús residencial que compren exclusivament l'habitatge unifamiliar aïllat.
- Es permet una capacitat de màxim 60 places d'allotjament en habitatge turístic vacacional o de 20 habitatges en ús residencial.
- La intensitat d'ús residencial d'aquesta parcel·la serà d'UN HABITATGE PER CADA MIL (1000) metres quadrats.
- La intensitat d'ús turístic d'aquesta parcel·la serà d'UNA PLAÇA PER CADA TRES-CENTS TRENTA-TRES (333) metres quadrats.

Els allotjaments turístics respectaran els següents criteris d'edificació sostenible:

1. Adaptació de l'edificació a les condicions locals, tenint en compte el soleïament 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 medi d'energies renovables:

- 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, i per medis passius directes (acristaments al sud, hivernacles) i indirectes (murs emmagatzemadors de calor, cobertes estanques).
- Energia solar fotovoltaica, utilitzable sobre tot durant les hores diurnes. Es poden captar mitjançant elements integrables en façanes lleugeres, lucernaris, murs cortina ventilats, sistemes de lames, etc.
- Energia solar per medi de sistemes híbrids tèrmic-fotovoltaics.

3. Moderació de la demanda energètica per medi de:

- Disposicions arquitectòniques que redueixin les necessitats de refrigeració i calefacció mitjançant ventilació croada i convecció
- 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 reforçades, reducció de ponts tèrmics i utilització de cobertes ajardinades.

4. Foment de l'eficiència energètica de les instal·lacions convencionals:

- Instal·lacions de calefacció i climatització. El seu consum pot reduir-se mitjançant 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 ha de millorar-se a través de l'eficiència individual dels aparells connectats.
- Il·luminació artificial el consum el qual és millorable mitjançant factors com l'eficàcia lumínica de la llum, els seus equips auxiliars, les llums i els sistemes de control i encès.
- Mecanismes de control integrat que permetin la regulació, programació i optimització del consum.

5. Millores en la gestió del cicle hidrològic:

- Reciclatge d'aigües grises, mitjançant el desenvolupament de xarxes separadores per aigües grises que permetin la reutilització.
- Mesures per a la limitació i detecció de pèrdues per filtracions i evaporació de les xarxes de subministre d'aigua potable.
- Moderació del consum, controlant tant l'ocasionat en els aparells sanitaris com el motivat pel reg.

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. Han de tenir-se en compte les emissions contaminants que puguin produir-se des del material 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 en 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 mitjançant recollida selectiva i el compostatge.

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

- Es podrà redactar un estudi de detall que reguli els volums edificables en la parcel·la VU-CO.

Article 22 ZONA HOTELERA (ZH)

Estarà destinada a aquest ús les zones ZH-11 la superfície de la qual és de 23.175 m² i la zona ZH-12 que es destinaran 6.523 m².

Les construccions aixecades en aquestes parcel·les estarà subjecte a les següents limitacions:

- Tres plantes(PB+2)

- Superfície màxima edificable en cada planta serà del 30% del solar.

- Altura màxima: 10,50 metres

- Separació mínima de confrontes:

- amb vies públiques : 6,00 m.

- Resta confrontes: 3,00 m.

- Separació mínima entre edificis: 5 metres

- El volum edificable màxim de les edificacions no serà superior a 2,00 m³ per m² de solar.

- El coeficient d'aprofitament net serà de 0,60 m²t/m²s.

- La zones ZH-11 i ZH-12 tenen el caràcter de parcel·la única, indivisible.

- En aquestes zones es permet únicament l'ús establiment hotel·ler de 4 o 5 estrelles.

- La capacitat màxima de places hotel·leres en aquestes zones serà la que resulti de la ràtio turística que resulti de normativa turística vigent en el moment en que es desenvolupi la parcel·la.

- La intensitat d'ús de cadascuna de les parcel·les es calcularà conforme a la ràtio turística de la normativa vigent.

La dotació d'equipaments complementaris haurà de complir:

a) Construcció d'una/es piscina/es a l'aire lliure, establint-se com a paràmetre mínim una làmina d'aigua d'1,20 m² per plaça(comptabilitzant únicament les primeres 225 places) i una superfície mínima de 70 m². La/es piscina/es a l'aire lliure, per a l'establiment de 329 places, haurà de tenir una superfície mínima de 270 m².

b) Disposició d'una piscina climatitzada de 30 metres quadrats de superfície com a mínim.

c) Dotació amb pistes esportives amb uns paràmetres mínims de 3 metres quadrats per plaça.

d) Disposició d'aparcament amb un mínim d'una plaça per cada deu places allotjatives (decret 60/1989).

e) Construcció d'andanes situades en el recinte de la parcel·la o solar aptes per a resoldre l'arribada i recepció, d'almenys, dos autocars i dos turismes simultanis, havent de quedar resolt el trànsit intern i la seva connexió amb la xarxa viària pública.

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

g) Disposició de zones enjardinades per al gaudi dels visitants de l'allotjament turístic de 8 metres per plaça allotjativa, les quals poden ser compatibles amb l'ús esportiu sense edificació.

h) Dotació d'una sala de reunions i convencions de superfície mínima 150 m², quan es trati d'establiments hotel·lers amb capacitat d'allotjament superior a 150 places i, en el cas d'establiments hotel·lers amb capacitat d'allotjament no superior a 150 places, amb sala de reunions i convencions de superfície mínima a raó de 1,20 m² por plaça.

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

S'han de complir els següents paràmetres ambientals:

j) Realització de la jardineria mitjançant plantes autòctones.

k) Implantació de sistemes de recirculació d'aigües grises.

l) Recollida i emmagatzematge d'aigües pluvials per a destinar-les a reg de jardineria.





- m) Implantació de sistemes d'estalvi d'aigua.
- n) Implantació de sistemes de reg de baix consum.
- o) Implantació d'energia solar tèrmica per a l'aigua calenta sanitària.
- p) Recollida selectiva de residus en 5 fraccions: vidre, paper/cartró, envasos lleugers, matèria orgànica i restes.
- q) Recollida de residus perillosos per gestors autoritzats.
- r) Implantació de mesures de minimització de residus.

Article 23. EQUIPAMIENT COMERCIAL (CO).-

Estaran destinats a aquest ús 1000 m2 de la parcel·la VU-CO-1.

Les construccions aixecades en aquesta parcel·la estarà subjecte a les següents limitacions:

- Una planta(PB)
- Superfície màxima edificable en cada planta serà del 30% del solar.
- Altura màxima: 4,00 metres
- Separació mínima de confrontes:
 - amb vies públiques : 6,00 m.
 - resta confrontes : 3,00 m.
- Separació mínima entre edificis: 3 metres
- El volum edificable màxim de les edificacions no serà superior a 1,30 m3 per m2 de solar.
- El coeficient d'aprofitament net serà de 0,30 m2t/m2s.
- En aquesta parcel·la es permet l'ús comercial, bar, restaurant, oficina, sanitari assistencial, recreatiu i religiós.
- Es podrà redactar un estudi de detall que reguli els volums edificables en la parcel·la VU-CO

Article 24 PARC ESPORTIU (PD)

Estarà destinat a aquest ús la parcel·la PD.

- La parcel·la PD té el caràcter de parcel·la única, indivisible.
- En aquesta parcel·la es permet l'ús esportiu.
- Podrà destinar-se a aparcament un màxim del 2% de la superfície total adscrita al parc esportiu.
- Les infraestructures relatives al sanejament i depuració que discorren per la parcel·la es mantendran lliures i accessibles per a garantir eventuals feines de manteniment (impulsió aigües residuals des de l'EDAR núm. 3 i conducció aigua depurada), així com també les seves zones de servitud i protecció.

Article 25. SISTEMA LOCAL D'ESPais LLIURES DE DOMINI I ÚS PUBLICO (ZV)

Comprèn els terrenys destinats a espais lliures amb arbratge i jardineria en proporció precisa per a cada cas concret. Parcel·la ZV-1.

La destinació dels terrenys serà pública.

No es permet cap edificació ni temporal ni permanent. S'haurà de respectar l'arbratge existent

Als parcs i jardins només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquest terra.

Com a màxim podrà destinar-se a aparcament públic un 2% de la superfície total adscrita a espai lliure.

Les xarxes de reg dels espais lliures hauran d'utilitzar sistemes d'estalvi d'aigua.

