

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE MENORCA

13671 *Pleno. Modificación del plan parcial del sector Punta Grossa II para adaptarlo a las directrices y determinaciones del Plan Territorial Insular de Menorca y a las Normas Subsidiarias de Es Mercadal (46 PPM 11501)*

Se hace público que el Pleno del Consejo Insular de Menorca, en sesión ordinaria de 21 de julio de 2014 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente:

Mantener la suspensión de la aprobación definitiva acordada por el Pleno del Consell Insular de Menorca en sesión de 19.03.2012, hasta que no se subsanen las siguientes deficiencias:

1. Garantizar los servicios urbanísticos básicos de alcantarillado y energía eléctrica para el sector de Punta Grossa II, tal como se especifica en el cuerpo del informe técnico de 29.08.2013.
2. Modificar la redacción del apartado 14.1 fijando que el abastecimiento de agua potable se realizará mediante los dos pozos autorizados, con concesión número DGRH CAS-580, y eliminando cualquier referencia al nuevo sistema general de infraestructura de suministro de agua potable así como la previsión que parte de los gastos de su construcción irán a cargo del Ayuntamiento y de otros sectores.
3. Incluir en la documentación la justificación del sistema de actuación previsto.
4. En la memoria, en el apartado relativo a las redes de pluviales, modificar el contenido para prever la instalación de depósitos separadores de grasas, con filtro de sólidos, en cada uno de los puntos de vertidos de la red de pluviales, prever un mantenimiento del residuo general mediante gestor autorizado y una reutilización del agua de lluvia, por ejemplo para el riego de las zonas verdes de la urbanización.
5. Cumplir el artículo 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de suelo, de manera que el apartado 11 de la memoria quede con el tenor literal siguiente:

“Los deberes de la promoción son los siguientes:

- Entregar a la Administración competente el suelo reservado a viales, espacios públicos, zonas verdes y restantes dotaciones públicas, incluidas en el sector o adscritas a este para su obtención.
- Costear y, si procede, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y la ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que esta demande para su dimensión y características, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los plazos establecidos en la legislación aplicable. Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran según la legislación vigente
- Respecto a la cesión a la administración, y con destino al patrimonio público de suelo, del suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada del sector, cabe decir que el sector de Punta Grossa II ya disponía de plan parcial aprobado definitivamente y que en su momento ya se cedió al Ayuntamiento de Es Mercadal el 10 % del aprovechamiento medio del sector, mediante escritura formalizada ante notario en fecha 3 de marzo de 1981. Por tanto no procede realizar una nueva cesión por el mismo concepto. La modificación que se tramita tiene sólo por objeto modificar el Plan parcial del sector de Punta Grossa II para adaptarlo a las determinaciones del Plan territorial insular de Menorca y a las determinaciones de las NNSS de Es Mercadal, adaptadas a este y aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Menorca en fecha 21 de noviembre de 2011.”

6. Modificar el correspondiente párrafo del apartado 7.2 de la memoria para transcribir correctamente el artículo 189 de las NNSS de Es Mercadal vigente, de manera que quede con el tenor literal siguiente:

“En cuanto a la regulación específica, la redacción vigente del artículo 189 determina lo siguiente:

- “1. Comprende los terrenos delimitados en los planos de ordenación que acompañan estas normas.
2. La ordenación detallada de este sector se llevará a cabo mediante la redacción de un plan parcial de ordenación.





3. El Plan Parcial tendrá que considerar las siguientes determinaciones para la zonificación del sector:

- a) Se delimitaran como zona verda o espacio libre público 69.888 m².
- b) En el resto de los terrenos, de 232.692 m² se han de reservar los terrenos con superficie suficiente necesarias para cumplir los estándares de equipamientos y aparcamientos, según establece el Reglamento de Planeamiento 2159/1978.
- c) La calificación para el suelo lucrativo será la 4e, correspondiente en el ámbito de Punta Grossa II.
- d) Se establece para todo el sector un límite de 633 plazas (incluidas las 108 plazas ya construidas) residenciales o turísticas en la tipología de vivienda unifamiliar aislada.
- e) El trazado de las calles que aparece en los planos de ordenación que acompañan estas normas es puramente orientativo. El Plan parcial ha de dejar los mínimos viales necesarios para dar acceso a los solares resultantes de la nueva ordenación.
- f) El 10 % de la edificabilidad mediana ponderada se ha cedido al Ayuntamiento, de manera que se justifica la no-obligatoriedad de volverlo a ceder.
- g) En todo caso las edificaciones existentes se tendrá que ajustar a lo que establece la disposición transitoria cuarta de la Ley de costas.
- h) Los solares afectados por las servidumbres de tránsito y protección de Costas estaran a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27 y 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas.
- i) Las obras e instalaciones existentes, a la entrada en vigor de costas, en zona de dominio público o de servidumbre, se regularan por lo especificado en la disposición transitoria cuarta de la Ley de costas.”

4. El Plan parcial ha de prever las medidas ambientales siguientes:

Medidas para paliar ruidos y vibraciones

- El proyecto de urbanización ha de establecer que en la ejecución de las obras se utilizará maquinaria y equipos adecuados, que dispongan de sistemas de silenciadores y con niveles bajos de ruido y emisión de gases.
- En los proyectos de edificación se han de considerar los factores de contaminación acústica con el objetivo de favorecer la ventilación natural por medio de la reducción de los niveles de ruido ambiente.
- El proyecto de urbanización ha de garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial y mediambiental aplicable a las actividades susceptibles de producir ruido, vibraciones y deslumbramientos.

Medidas de integración de la urbanización, de las edificaciones y protección de la vegetación

- Todas las construcciones e instalaciones se han de adaptar al entorno allá donde esten ubicadas y no se permite que su emplazamiento, forma, altura, color, textura, composición, muros de contención o cerramiento, instalaciones o cualquier otro elemento rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva natural de este.
- La ordenación de los volúmenes edificados, el modelaje de la topografía y la plantación del arbolado ha de garantizar la adecuada atenuación de los vientos propios de la zona, así como posibilitar una ventilación cruzada entre fachadas opuestas en los edificios de viviendas.
- Los cerramientos de las parcelas se han de realizar preferentemente con piedra arenosa o calcárea en muros de paredes seca. La disposición de elementos diáfanos se ejecutará mediante los sistemas tradicionales de la zona.
- Siempre que sea viable la parte de la parcela no ocupada por la edificación ha de quedar en su estado natural, para minimizar el impacto de la urbanización sobre el medio paisajístico y biótico.
- Para la realización de las obras de urbanización y de edificación no se han de ocupar, ni tan siquiera de forma provisional, los suelos sujetos a regimenes de protección especial (ANEI, ANIT y APT).
- El proyecto de urbanización ha de prever medidas de contención para evitar el riesgo de contaminación de acuíferos existente en el ámbito del sector 11a.
- La ordenación urbanística ha de procurar la utilización preferente de materiales reciclados y evitar en todo caso el uso de materiales que puedan resultar tóxicos o afecten la calidad del aire en las condiciones de servicio normal o en caso de accidente o fenómenos extremos del clima local.
- El proyecto de urbanización y los proyectos de edificación han de contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados. Si hubiese tierra vegetal se ha de recoger para su uso posterior en los espacios libres de la urbanización



- El proyecto de urbanización y los proyectos de edificación han de asumir la regeneración ambiental de los espacios exteriores a la urbanización que resulten afectados por la actuación urbanística.

Medidas de diseño de la red viaria

Se ha de jerarquizar de manera adecuada la red viaria local y dimensionar en cada categoría las calzadas de tránsito rodado con los objetivos siguientes :

- Crear mallas de circulación con conexión adecuada a los viales existentes para evitar calles sin salida.
- Posibilitar la implantación de sistemas de control de circulación urbana en casos de necesidad.
- Limitar las velocidades de tránsito y dar prioridad a la circulación de peatones y de ciclistas (por plataforma separada), así como la integración del transporte público.

Medidas de diseño para las zonas verdes públicas

- Se ha de procurar mantener en su emplazamiento los elementos valuosos preexistentes de vegetación natural e integrarlos en el diseño de los espacios libres.
- La vegetación prevista para estos espacios ha de ser autóctona y ha de consumir poca agua.
- En las zonas libres se ha de procurar ajardinar el porcentaje mayoritario de la superficie con el objeto de mantener la porosidad del terreno.
- Se ha de propiciar la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas y procurar un tratamiento armónico de materiales y especies.
- Hay que prever medidas que faciliten el drenaje natural del terreno y que faciliten el almacenamiento de agua hasta su absorción. Si la plantación se encuentra en una zona pavimentada, se establezcan canales de distribución de agua entre los alcorques o se adoptaran soluciones de alcorque continuo.
- La disposición y organización de las zonas verdes privadas han de considerar la integración en el entorno natural y las características de las zonas verdes públicas.

Medidas de diseño de las redes de servicios

- Se ha de definir los servicios con técnicas adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y su distribución. Se ha de procurar integrar diversos servicios en el mismo registro a fin de reducir los puntos de intervención en las aceras para su mantenimiento.
- Se ha de prever sistemas de saneamiento separativos.
- Se han de establecer sistemas de recogida de residuos que permitan la recogida selectiva y cuenten con emplazamientos adecuados a la vía pública, considerando la minoración de sus impactos negativos sobre la edificación residencial.

Medidas para una gestión correcta del agua

- Todas las viviendas y otras instalaciones de nueva construcción que requieran suministro de agua han de instalar fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua
- Las nuevas edificaciones de viviendas unifamiliares han de disponer de instalación para el aprovechamiento de las propias aguas grises filtradas y desinfectadas para las cisternas de los wáteres. Se dispondrá un depósito de acumulación de las aguas producidas con capacidad de quinientos litros (500l) para cada vivienda, con instalaciones de bombeo, filtraje y desinfección.
- Todas las nuevas edificaciones correspondientes a alojamientos turísticos han de tener prevista la conexión a una futura red municipal de agua regenerada. El proyecto de urbanización ha de prever la construcción de redes públicas regeneradas.
- En las edificaciones de nueva planta con superficie de espacio libre de edificación superior a los cien metros cuadrados (100 m²) se ha de prever un aljibe en la parcela que permita la recogida de aguas pluviales para usos no potables. La dimensión mínima de este aljibe ha de ser de cinco metros cúbicos (5 m³) para cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de espacio libre de parcela sin superar en ningún caso los treinta metros cúbicos (30 m³).





- Los aljibes de agua potable y agua de lluvia se han de ubicar como mínimo a diez metros (10 m) de fosas sépticas y pozos negros y a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) de la red subterránea de evacuación de aguas.
- El riego de las zonas verdes se abastecerá preferentemente de aguas depuradas y ha de contar con sistemas que eviten las pérdidas de recurso.
- La red de riego ha de utilizar sistemas de ahorro de agua, como ahora microirrigación, riego gota a gota o aspersores.

Medidas para una gestión correcta de los residuos

- Todas las viviendas nuevas, unidades de alojamiento o locales hasta cincuenta metros cuadrados (150 m²) han de disponer de un espacio habilitado para el almacenaje separado de los residuos sólidos urbanos (al menos para restos orgánicos, vidrio, papel, cartón, metal y plástico) para facilitar el reciclaje. La superficie útil de este espacio no puede ser inferior a un metro cuadrado (1 m²).

Medidas para una gestión correcta de la energía

- El proyecto de urbanización ha de prever que la instalación del alumbrado público eléctrico incorpora sistemas de máxima eficiencia y bajo consumo. En los sistemas de alumbrado público se han de utilizar puntos de luz que direccionen toda la capacidad lumínica hacia el suelo y no produzca contaminación lumínica. Se recomienda que las luces que se utilicen sean, preferentemente, de vapor de sodio de alta presión o de vapor de sodio de baja presión y que se evite el uso de luces de vapor de mercurio.
- El diseño de todos los edificios o construcciones ha de hacer prevalecer la iluminación diurna natural (solar) en todas las dependencias, de tal forma que durante el día la iluminación artificial sea considerada una solución excepcional o de emergencia.
- La instalación del alumbrado eléctrico se ha de diseñar incorporando sistemas de máxima eficiencia y bajo consumo y evitando la producción de deslumbramientos o molestias visuales. En el sistema de alumbrado público se han de utilizar puntos de luz que encaminen toda la capacidad lumínica hacia tierra y no produzca contaminación lumínica, utilizando igualmente sistemas de bajo consumo y ahorro energético.
- Todas las edificaciones nuevas han de incorporar instalaciones receptores de energía solar con capacidad suficiente para cubrir el cincuenta por ciento (50 %) de las necesidades energéticas anuales de agua caliente sanitaria propia del edificio, excepto que se pueda justificar que este valor no es alcanzable. Se requerirá igualmente incorporar placas fotovoltaicas y acumuladores con capacidad suficiente para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.

Medidas ambientales para alojamientos turísticos

Los proyectos de edificación de nuevos alojamientos turísticos han de cumplir los criterios de edificación sostenible siguientes:

- Adaptación de la edificación a las condiciones locales, teniendo en cuenta la soleada y la iluminación natural, el viento, la ventilación y la disponibilidad de espacio de aparcamiento suficiente en la parcela.
- Fomento de la producción de electricidad en los edificios por medio de energías renovables:
 - a) Energía solar térmica, utilizable por medios activos (paneles) para la producción de agua caliente sanitaria, calentamiento de agua de piscinas y sistemas de calefacción y por medios pasivos directos (acristalamientos al sur, invernaderos) e indirectas (muros almacenadores de calor, cubiertas estancas).
 - b) Energía solar fotovoltaica, utilizable sobretudo durante las horas diurnas. Se puede captar por medio de elementos integrables en fachada ligera, claraboyas, muros cortina ventilados, sistemas de lamas, etc.
 - c) Energía solar por medio de sistemas híbridos termicofotovoltaicos
- Moderación de la demanda energética por medio de disposiciones arquitectónicas que reducen las necesidades de refrigeración y calefacción por medio de ventilación cruzada y convección así como la mejora del aislamiento térmico de los edificios en todos sus cerramientos, a través de acristalamientos y carpintería de altas prestaciones, muros con características aislantes reforzadas, reducción de puentes térmicos y utilización de cubiertas ajardinadas.
- Fomento de la eficiencia energética de las instalaciones convencionales:
 - a) Instalaciones de calefacción y climatización. Su consumo se puede reducir por medio de factores como la zonificación de las distribuciones en función de orientaciones, usos y horarios, la introducción de sistemas de regulación y control, la elección preferente de sistemas centralizados y la correcta implantación de los emisores. Se ha de considerar, así mismo, un correcto aislamiento térmico de los aparatos y conductos.





- b) Instalaciones eléctricas, cuya eficiencia global se ha de mejorar a través de la eficiencia individual de los aparatos conectados.
- c) Iluminación artificial, cuyo consumo es mejorable por medio de factores como la eficacia luminosa de la lámpara, sus equipos auxiliares, las luces y los sistemas de control y encendido.
- d) Mecanismos de control integrado que permitan regular, programar y optimizar el consumo.

- Mejoras en la gestión del ciclo hidrológico:

- a) Reciclaje de aguas grises, por medio del desarrollo de redes separadoras para aguas grises que permitan la reutilización.
- b) Medidas para la limitación y detección de pérdidas por infiltraciones y evaporación de las redes de suministro de agua potable.
- c) Moderación del consumo, controlando tanto el ocasionado en los aparatos sanitarios como a causa del riego.

- Adopción de sistemas de construcción sostenible:

- a) Idoneidad ambiental de materiales y soluciones constructivas, teniendo en cuenta su impacto sobre el medio ambiente durante todo el ciclo de vida. Se han de tener en cuenta las emisiones contaminantes que puedan producir los materiales y sus efectos sobre el medio, la energía incorporada y los residuos sólidos al final del ciclo de vida.
- b) Consideración de las propiedades de los materiales cuanto a emisión de productos tóxicos y otras propiedades que puedan resultar perjudiciales para la salud de los usuarios.
- c) Consideración en la fase de diseño de la ergonomía del uso y la reducción de las operaciones y obras de mantenimiento durante la vida útil del edificio.
- d) Consideración en la fase de diseño del futuro reciclaje de elementos arquitectónicos reutilizables, la recuperación de materiales contaminantes y la recuperación de materiales reciclables de origen petri.

- Gestión de los residuos sólidos urbanos por medio de la recogida selectiva y el compuesto

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

7. En el apartado relativo al estudio económico financiero se ha de especificar que infraestructuras de conexión con la red general y ampliación o refuerzo de las existentes, fuera de la actuación, se contabilizan, en cuya relación ha de quedar claro que serán a cargo de los propietarios del sector. Así mismo, se ha de eliminar cualquier referencia a los sistemas generales de infraestructuras del término municipal, así como la previsión que los gastos de estos sistemas generales serán a cargo de la administración pública.

8. En la memoria, en el apartado 0, "Antecedentes", se ha de eliminar el párrafo que dice textualmente "Con el objeto de adaptarse a las determinaciones de la modificación del PTI, se ha redactado una modificación puntual de las NNSS de Es Mercadal, que actualmente está en trámite".

9. En la memoria, en el apartado 9, "Descripción de la ordenación propuesta", donde dice "633 plazas turísticas, incluidas las 108 ya existentes" ha de decir "633 plazas de alojamiento incluidas las 108 ya existentes".

10. Las superficies del apartado 9.2, "Ordenación propuesta y cumplimiento de los estándares dotacionales del RPU", han de ser coincidentes con las cifras del cuadro que se incorpora al apartado 10.1, "Cuadro comparativo del PP vigente y propuesta modificación puntual del PP".

11. El segundo párrafo del artículo 6 ha de quedar redactado con el tenor literal siguiente:

"El proyecto de urbanización no puede modificar las previsiones ni determinaciones del Plan parcial, sin perjuicio que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas para las características de suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Las rasantes establecidas en el Plan parcial podrán modificarse para una mejora de la adaptación topográfica, así como también se podrá mejorar, sin que comporte una modificación, el trazado de las redes."

12. Para que no haya artículos sin contenido se ha de reenumerar el articulado.

13. En los planos correspondientes se han de rectificar las determinaciones gráficas consecuencia de las deficiencias señaladas.

Maó 28 de julio de 2014

El jefe de sección de urbanismo

Mateu Martínez Martínez.

