

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MENORCA

14716 *PLENO. Modificación del Plan Parcial del Sector Punta Grossa II para adaptarlo a las directrices y determinaciones del Plan Territorial Insular de Menorca y de las Normas Subsidiarias de Es Mercadal (Exp. 46PPM11501)*

Se hace público que el Pleno del Consejo Insular de Menorca, en sesión ordinaria de 21 de septiembre de 2015, adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente:

Aprobar definitivamente la **Modificación del Plan Parcial del Sector de Punta Grossa II para adaptarlo a las directrices y determinaciones del Plan Territorial Insular de Menorca y de las Normas subsidiarias de Es Mercadal.**

Contra el acuerdo precedente, que pone fin a la vía administrativa, podéis interponer, en el plazo de dos meses a partir del posterior al día que se publique este edicto en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares*, recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.

Todo esto sin perjuicio que podáis utilizar cualquier otro recurso que consideréis procedente en derecho.

Todo lo anterior se ajusta a la Ley 29/1998, de 13 de julio, que regula la jurisdicción contenciosa administrativa, y a la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Finalmente, cabe indicar que la interposición de los recursos pertinentes no suspende la eficacia de la resolución impugnada ni interrumpe los plazos que de ello puedan derivar, excepto que la autoridad competente lo acuerde expresamente.

Se publica a continuación la normativa modificada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de régimen local y resto de disposiciones concordantes.

Maó, 30 de septiembre de 2015

La secretaria interina,
Rosa Salord Oleo.

Normativa

NORMAS Y ORDENANZAS

Las normas y ordenanzas de esta Modificación puntual del Plan Parcial del sector "Punta Grossa II" para la ordenación del suelo y la edificación se refieren exclusivamente a los sistemas y zonas existentes en el ámbito definido en el plano N°1.

En todos aquellos aspectos que no se especifiquen en este documento serán de aplicación las disposiciones de las Normas Subsidiarias de Es Mercadal.

I.- Generalidades

Artículo 1.- Naturaleza y objeto

Esta modificación puntual del Plan Parcial de Punta Grossa II tiene por objeto la ordenación detallada del sector de planeamiento correspondiente al sector 11ª "Punta Grossa II", clasificado como suelo apto para urbanizar.

Artículo 2.- Ámbito Territorial



El ámbito territorial de esta Modificación del Plan Parcial es el delimitado en el plano nº8, coincidente con el sector delimitado en las Normas Subsidiarias.

Artículo 3.- Vigencia

Este Plan parcial modificado entrará en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOIB.

De conformidad con el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril de 1976, su vigencia es indefinida.

Artículo 4.- Desarrollo del Plan Parcial

Para el desarrollo del presente Plan Parcial podrán redactarse Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Reparcelación y Parcelación que respetarán, en todo caso, las determinaciones del Plan Parcial y de su planeamiento superior.

Artículo 5.- Estudios de Detalle

Podrán redactarse Estudios de Detalle con la exclusiva finalidad de:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes de acuerdo con el art. 65.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Ordenar volúmenes de acuerdo con el artículo 65.4 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 6.- Proyectos de Urbanización

Se redactará un único proyecto de urbanización para el sector 11a "Punta Grossa II", con la finalidad de su reurbanización.

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

El proyecto de urbanización que se redacte desarrollando este Plan Parcial deberá ajustarse a lo que disponen los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y a otras condiciones técnicas que le sean aplicables.

Una vez urbanizado el sector, el posible desarrollo de obras complementarias se contendrá en proyectos de obras ordinarios.

Artículo 7.- Proyectos de Parcelación

En el supuesto que el Plan Parcial de ordenación incorpore la parcelación de los terrenos edificables, los mismos no tendrán el rango de determinación propia del planeamiento parcial. En caso que quiera modificarse, deberá redactarse el correspondiente proyecto de parcelación y el Ayuntamiento conceder la correspondiente licencia o autorización.

Artículo 8.- Proyecto de Reparcelación

El proyecto de reparcelación tiene por objeto: ceder al municipio todos los terrenos de cesión obligatoria no transmitidos con anterioridad a la presente Modificación; distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las parcelas adaptándolas a la Modificación del Plan Parcial y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo a la Modificación del Plan Parcial.

Artículo 9.- Vigilancia arqueológica

Durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización y, concretamente, en la zona que se grafía en el anejo nº5 la dirección de obra deberá contar con un servicio de apoyo de vigilancia arqueológica con la finalidad de evitar posibles daños al patrimonio arqueológico y de documentar, en su caso, cualquier hallazgo arqueológico o de interés cultural.

Artículo 10.- Documentación

Esta modificación del Plan Parcial está integrada por los siguientes documentos, que tiene el carácter vinculante:

- Memoria justificativa de ordenación y sus determinaciones
- Ordenanzas reguladoras
- Planos de información





- Planos de proyecto
- Plan de etapas
- Estudio económico y financiero
- Informe Ambiental

Artículo 11.- Interpretación

La interpretación de las presentes Ordenanzas atenderá a su contenido y a las determinaciones gráficas contenidas en los planos de ordenación. En los casos de duda, se estará a lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de las Normas Subsidiarias.

II.- Régimen urbanístico del Suelo

Artículo 12.- Calificación del suelo

Esta Modificación del Plan Parcial califica los suelos comprendidos en su ámbito territorial en sistemas y zonas.

Constituyen los sistemas, el conjunto de suelos destinados a uso y servicio público, de titularidad pública, necesarios para el desarrollo urbano equilibrado.

La zona edificable residencial se corresponde con el suelo lucrativo de aprovechamiento privado, establecido por el planeamiento en este sector.

Artículo 13.- Sistemas

Se definen los siguientes sistemas:

- a) Sistema viario y de aparcamientos
- b) Sistema de equipamientos públicos
- c) Sistema de espacio libre público
- d) Sistema de infraestructuras

Artículo 14.- Zonas

El suelo lucrativo susceptible de aprovechamiento privado se califica de forma homogénea como Zona de Ordenación Aislada, identificada como Zona 4e.

III.- Normas particulares para los sistemas

Sección 1ª “Sistema viario y de aparcamientos y áreas peatonales públicas”

Artículo 15.- Sistema viario, de aparcamientos y de áreas complementarias destinadas al aparcamiento público

Este sistema se define como un conjunto de vías de circulación rodada y peatonal y de áreas complementarias destinadas al aparcamiento de vehículos que forman parte de la red viaria local, al estar al servicio directo del sector 11ª “Punta Grossa II”.

El sistema viario comprende las instalaciones y los espacios exclusivamente dedicados al uso de vialidad y tiene por objeto el permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuada.

El tratamiento de dichos espacios comprende exclusivamente la pavimentación, señalización, ajardinamiento y la dotación de alumbrado público en las áreas destinadas a estos usos públicos.

Los viales se clasificarán en cuatro tipos:

Vial principal: Vial de 10 mts de anchura, con una calzada de 4,90 mts, dos aceras de 1,50 mts y un aparcamiento en acera de 2,10 mts.

Vial secundario: vial de 9,20 mts de anchura, con una calzada de 6,80 mts y dos aceras de 1,20 mts en una primera opción, o bien calzada de 4,70 mts, 2 aceras de 1,20 mts y aparcamiento en acera de 2,10 mts.

Pasaje: Vial de 6 mts de anchura, con 3 mts de calzada y dos acera de 1,50 mts o bien en su otra modalidad, con una calzada de 3,60 mts más dos aceras de 1,20 mts cada una.

Vial Peatonal: Vial de 3 mts de anchura, únicamente para paso de peatones.



Estas configuraciones de calles (anchura de calzada, anchura de aceras, etc) son orientativas y se actualizarán definitivamente en el Proyecto de Urbanización.

En este sistema podrán admitirse infraestructuras que se sitúen bajo y sobre la rasante del suelo. Entre las primeras, las distintas redes de servicios de titularidad municipal o de las empresas suministradoras de servicios públicos. Y entre las segundas, Estaciones Transformadoras, Estaciones de Bombeo y equipos complementarios propios de las redes de servicio.

En relación a las plazas de aparcamiento, éstas tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 mts por 4,50 mts y la superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m².

De conformidad con la normativa vigente en materia de mejora de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, se reserva una plaza de aparcamiento accesible más otra por cada 33 plazas. Las dimensiones mínimas de las plazas accesibles, tanto en hilera como en batería es de 2,20x5,00 mts, con un espacio lateral de aproximación de igual longitud a la plaza de aparcamiento y 1,50 mts de anchura.

Sección 2ª “Sistema de Equipamientos públicos”

Artículo 16.- Equipamiento Docente

El equipamiento docente constituye la reserva efectuada de acuerdo con los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y forma parte de un sistema local de equipamiento colectivo en los términos definidos en el art. 83 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con lo anterior y partir de los usos definidos en el art. 84 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, el Plan Parcial le atribuye al Equipamiento Docente el uso específico de centro maternal y preescolar.

Tipo de ordenación

Corresponde a una tipología de edificación aisladas

Condiciones de edificación:

- La edificabilidad neta máxima será de 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.
- La ocupación del solar para las construcciones destinadas a equipamiento reguladas en este artículo será del 50% del total de la superficie calificada. La distribución de los edificios en la parcela habrá de ser tal que permita la sistematización de amplios espacios de arbolado y jardinería.
- Los retranqueos mínimos de la edificación a viales será de 8 mts, a edificios será de 6 mts y entre medianeras será de 5 mts.
- La altura reguladora máxima de la edificación será de 7 metros, medidos sobre la cota natural del terreno en todos los puntos de la parcela. No obstante, justificado por el destino equipamental y por las condiciones específicas de la futura edificación la altura podrá incrementarse hasta 8 m, mediante la aprobación de un estudio de detalle.

Artículo 17.- Equipamiento social-cultural

El equipamiento social-cultural constituye la reserva efectuada de acuerdo con los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y forma parte de un sistema local de equipamiento colectivo en los términos definidos en el art. 83 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con lo anterior y partir de los usos definidos en el art. 84 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, el Plan Parcial propone que en el Equipamiento social-cultural se construyan locales culturales, como bibliotecas y centros sociales.

Tipo de ordenación: Corresponde a una tipología de edificación aisladas.

Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima será de 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

- La ocupación del solar para las El equipamiento social-cultural constituye la reserva efectuada de acuerdo con los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y forma parte de un sistema local de equipamiento colectivo en los términos definidos en el art. 83 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.





De acuerdo con lo anterior y partir de los usos definidos en el art. 84 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, el Plan Parcial propone que en el Equipamiento social-cultural se construyan locales culturales, como bibliotecas y centros sociales.

Tipo de ordenación:

Corresponde a una tipología de edificación aisladas 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

- La ocupación del solar para las construcciones destinadas a equipamiento reguladas en este artículo será del 50% del total de la superficie calificada. La distribución de los edificios en la parcela habrá de ser tal que permita la sistematización de amplios espacios de arbolado y jardinería.
- Los retranqueos mínimos de la edificación a viales será de 8 mts, a edificios será de 6 mts y entre medianeras será de 5 mts.

Condiciones de edificabilidad: La edificabilidad neta máxima construcciones destinadas a equipamiento reguladas en este artículo será del 50% del total de la superficie calificada. La distribución de los edificios en la parcela habrá de ser tal que permita la sistematización de amplios espacios de arbolado y jardinería.

- Los retranqueos mínimos de la edificación a viales será de 8 mts, a edificios será de 6 mts y entre medianeras será de 5 mts.
- La altura reguladora máxima de la edificación será de 7 metros, medidos sobre la cota natural del terreno en todos los puntos de la parcela. No obstante, justificado por el destino equipamental y por las condiciones específicas de la futura edificación, la altura podrá incrementarse hasta los 8 metros, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

Sección 3ª “Sistema de Espacios libres públicos: parques y jardines”

Artículo 18.- Sistema de Espacios libres públicos: parques y jardines

En este tipo de suelo se integran los espacios libres destinados a parques y jardines de uso y titularidad pública. Su funcionalidad consiste en la conservación del paisaje y la vegetación para espacio abierto a la contemplación y al recorrido. En función de sus dimensiones, funcionalidad y ámbito territorial de influencia, el art. 80 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias los diferencia en dos tipos diferentes:

- a) Sistema General de Parques y Jardines
- b) Sistema local de Jardines Públicos

2.- Condiciones de ordenación y utilización

Se calificarán como espacios libres públicos un área de 86.005 m², de los cuales 55.381 m² se destinarán a sistema general de parques y jardines y 30.624 m² a sistema local de jardines públicos y áreas de juego y recreo.

El uso admitido de los espacios libres públicos será el de solaz y recreo de los ciudadanos.

Se conservarán y respetarán las masas arbustivas existentes y las especies vegetales autóctonas.

Su repoblación se efectuará también con estas especies que serán definidas en el Proyecto de Urbanización, con la finalidad de evitar la entrada de enfermedades y parásitos. Se primará la utilización de especies que requieran un menor consumo de agua.

Sección 4ª “Sistema de infraestructuras”

Artículo 19.- Sistema de Infraestructuras

Se compone por un lado de las reservas de suelo destinadas a construcciones complementarias de los servicios de infraestructuras. Forman también parte del servicio de infraestructura el subsuelo de todos los espacios de uso públicos en los que podrán efectuarse las instalaciones, dotaciones de servicios propios y generales, y que no necesitarán ocupar suelo en superficie.

En el supuesto que se levanten construcciones, éstas se sujetarán a las siguientes condiciones:

Tipo de Ordenación: Tipología de edificación aislada.

Condiciones de uso: Se admitirán específicamente las construcciones complementarias de los servicios de infraestructura.

Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima para esta zona será de 1,00 m²/m²s.





Altura: Las construcciones a realizar tendrán una altura máxima de 5 m, correspondientes a planta baja, si bien mediante Estudio de Detalle se admitirán mayores alturas exigidas por la naturaleza de las instalaciones.

Ocupación y retranqueo

La máxima ocupación de solar para las construcciones destinadas a servicios de infraestructura será del 100% del total de la superficie calificada.

Los retranqueos mínimos de la edificación a viales serán los definidos en los planos normativos, a medianeros 0 metros. En todo caso, la localización de las infraestructuras de abastecimiento de agua (pozos) y eléctricas (centros de transformación) que aparecen en los planos correspondientes a cada infraestructura, tiene carácter indicativo, restando su disposición definitiva a lo que establezca el Proyecto de Urbanización.

Los servicios urbanísticos deben discurrir enterrados. El Proyecto de urbanización procurará incorporar medidas de ahorro energético, ahorro de agua y otras medidas medioambientales.

IV.- Normas particulares de la Zona de Ordenación Aislada

Artículo 20.- Subzona 4e

La Zona de Ordenación aislada, subzona 4e comprende el área de aprovechamiento privado lucrativo de superficie 161.589 m², con una capacidad de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada ya sea residencial o turística de un máximo de 558 plazas (182 viv.), al margen de las 75 plazas que puedan generarse en las parcelas consideradas “inadecuadas” o “fuera de ordenación”, identificadas en el plano de ordenación nº 1: “zonificación”. El límite máximo de plazas que pueden generarse en la zona 4e, incluidas las parcelas que están en situación de inadecuadas, es de 633 y 211 viviendas.

Tipo de ordenación: Corresponde a una tipología de edificación aislada

La parcela mínima es de 600 m² y existentes menores

Frente de fachada: 20 m.

Condiciones de uso: Los usos admitidos en esta subzona son el uso residencial unifamiliar y el uso turístico en la modalidad de vivienda turística de vacaciones, ambos con la tipología de vivienda unifamiliar aislada según las condiciones establecidas en estas Normas.

Condiciones de edificabilidad:

- a) Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será de 0,35 m²/m²
- b) Altura: Las construcciones a realizar tendrán una altura reguladora máxima de 7m (PB+1)
- c) Ocupación y retranqueo

La máxima ocupación del solar será del 35%.

Los retranques obligatorio serán de de 5 m a vial, de 3m a límite de parcela, y de 3m entre edificaciones.

Artículo 21.- Medidas ambientales a tener en cuenta en el proceso de urbanización y edificación.

Medidas para paliar ruidos y vibraciones

-Que el proyecto de urbanización establezca 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 deberán 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 deberá garantizar el cumplimiento de la normativa sectorial y medioambiental 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 deberán adaptarse al entorno donde estén ubicadas y no se permitirá que su emplazamiento, forma, altura, color, textura, composición, muros de contención o cierre, instalaciones o cualquier otro elemento rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva natural de ésta.

La ordenación de los volúmenes edificados, el modelado de la topografía y la plantación del arbolado, debe garantizar la adecuada atenuación de los vientos propios de la zona, así como deben posibilitar una ventilación cruzada entre fachadas opuestas a los edificios de viviendas.

- Que los cerramientos de las parcelas se realicen preferentemente con piedra arenisca o caliza en muros de paredes seca. La disposición de elementos diáfanos se ejecutarán mediante los sistemas tradicionales de la zona.

-Que Siempre que sea viable la parte de la parcela no ocupada por la edificación quede en su estado natural, para minimizar el impacto de la urbanización sobre el medio paisajístico y biótico.

-Qué para la realización de las obras de urbanización y de edificación no se ocupen, ni siquiera de forma provisionales, los suelos sujetos a regímenes de protección especial (ANEI, ANIT y APT).

-El Proyecto de urbanización deberá prever medidas de contención para evitar el riesgo de contaminación de acuíferos existente en el ámbito del sector 11a. La ordenación urbanística debe procurar la utilización preferente de materiales reciclados y evitar en todo caso el uso de materiales que puedan resultar tóxicos o afecten a 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 deben contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados. Si hubiera tierra vegetal se debe recoger para su uso posterior en los espacios libres de la urbanización.

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

Las medidas de diseño de la red viaria deberán jerarquizar de manera adecuada la red viaria local y dimensionar en cada categoría las calzadas de tráfico rodado con los objetivos siguientes:

-Crear mallas de circulación con conexión adecuada a los viales existentes a fin de evitar los callejones sin salida.

-Posibilitar la implantación de sistemas de control de circulación urbana en casos de necesidad.

-Limitar Las velocidad de tráfico 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 Procurará mantener en su emplazamiento los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural e integrarlos en el diseño de los espacios libres.

-La vegetación prevista para estos espacios debe ser autóctona y debe consumir poco agua.

-En las zonas libres se procurará 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 establecerán canales de distribución de agua entre los alcorques o se adoptarán soluciones de alcorque continuo.

-La disposición y organización de las zonas verdes privadas deben 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 procurará integrar varios 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 ha de establecer sistemas de recogida de residuos que permitan la recogida selectiva y cuenten con emplazamientos adecuados en la vía pública, atendiendo a 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 deberán de ser instalaciones de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua.

-Las nuevas edificaciones de viviendas unifamiliares deberán disponer de instalaciones para el aprovechamiento de las propias aguas grises filtradas y desinfectadas para las cisternas de los inodoros. Se dispondrá un depósito de acumulación de las aguas producidas, con capacidad de quinientos litros (500L) para cada vivienda, con instalaciones de bombeo, filtrado y desinfección.

-Todas las nuevas edificaciones correspondientes a alojamientos turísticos deberán tener prevista la conexión a una futura red municipal de agua regenerada. El proyecto de urbanización contemplará 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 (100m²), se deberá prever un aljibe en la parcela que permita la recogida de aguas pluviales para usos no potables. La dimensión mínima de este aljibe deberá ser de cinco metros cúbicos (5m³) por cada cien metros cuadrados (100m²) de superficie de espacio libre de parcela sin superar en ningún caso los treinta metros cúbicos (30m³).

-Los aljibes de agua potable y agua de lluvia deberán ubicarse como mínimo a diez metros (10m) 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 debe contar con sistemas que eviten las pérdidas de recurso.

-La red de riego debe emplear sistemas de ahorro de agua, como micro riego, riego por goteo o aspersores.

Medidas para una gestión correcta de los residuos

-Todos las nuevas viviendas, unidades de alojamiento o locales hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) dispondrán de un espacio habilitado para el almacenamiento separativo de los residuos sólidos urbanos (al menos para restos orgánicos, vidrio, papel, cartón, metales y plásticos) para facilitar su reciclaje. La superficie útil de este espacio no será inferior a un metro cuadrado (1m²).

Medidas para una gestión correcta de la energía

-El Proyecto de urbanización deberá contemplar que la instalación de alumbrado público eléctrico incorpore sistemas de máxima eficiencia y bajo consumo. En los sistemas de alumbrado público se utilizarán puntos de luz que direccionen toda la capacidad lumínica hacia el suelo y no produzcan 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, evitando el uso de lámparas de vapor de mercurio.

-En el diseño de todos los edificios o construcciones deberá primar la iluminación diurna natural (solar) en todas sus 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 diseñará incorporando sistemas de máxima eficiencia y bajo consumo y evitando la producción de deslumbramientos o molestias visuales.

-En los sistemas de alumbrado público se utilizarán puntos de luz que encaminen toda la capacidad lumínica hacia el suelo y no produzcan contaminación lumínica, utilizando igualmente sistemas de bajo consumo y ahorro energético.

-Todas Las edificaciones nuevas incorporarán instalaciones receptoras 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, salvo que pueda justificarse 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 deben cumplir con los siguientes criterios de edificación sostenible:





-Adaptar 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 por medios pasivos directos (acristalamientos al sur, invernaderos) e indirectos (muros almacenadores de calor, cubiertas estancas).
- b) Energía solar fotovoltaica, utilizable sobre todo durante las horas diurnas. Se puede captar mediante elementos integrables en fachada ligeras, claraboyas, muros cortina ventilados, sistemas de lamas, etc
- c) Energía solar mediante sistemas híbridos termico-fotovoltaicos.

-Moderación de la demanda energética por medio de disposiciones arquitectónicas que reducen las necesidades de refrigeración y calefacción mediante ventilación cruzada y convección así como la mejora del aislamiento térmico de los edificios en todos sus cierres, a través de acristalamientos y carpinterías 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. Debe considerarse, asimismo, un correcto aislamiento térmico de los aparatos y conductos.
- b) Instalaciones eléctricas, la eficiencia global de las que se ha de mejorar a través de la eficiencia individual de los aparatos conectados.
- c) Iluminación artificial, el consumo de la cual es mejorable mediante 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 su consumo.

Mejoras en la gestión del ciclo hidrológico:

- a) Reciclaje de aguas grises, mediante el desarrollo de redes separadoras para aguas grises que permitan su 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 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 deben 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 en 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 pétreo.

-Gestión de los residuos sólidos urbanos mediante la recogida selectiva y el compost.

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

Artículo 22.- Cumplimiento de la Ley de costas





- a) Los usos en la zona de protección de ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con los artículos 48.1 y 49 del RD 1192/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- b) Las obras e instalaciones existentes en la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en servidumbre de protección, se regularán por lo especificado en el DT cuarta de la Ley de Costas.
- c) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes con su reglamento.”

