0.- Antecedentes 2
1.- Cumplimiento de la legislación urbanística vigente 3
1.1 Legislación urbanística estatal 3
1.2 Legislación urbanística balear 3
1.3 Normas Subsidiarias des Mercadal 3
2.- Justificación de la necesidad y conveniencia de la redacción del Plan parcial del sector "14b Platges de Fornells" 3
3.- Ámbito y extensión 4
4.- Promotor de la redacción del Plan Parcial sector 14b Platges de Fornells 4
5.- Información urbanística 5
5.1 Características de los terrenos 5
5.1.1 Topografía 5
5.1.2 Geología 5
5.1.3 Vegetación 5
5.2.-Infraestructuras y edificaciones existentes. 6
5.3.- Propiedad del suelo 6
5.3.1. Propietarios 6
6.- Marco legal: procedencia del instrumento de planeamiento y adecuación al planeamiento superior. 6
6.1.- Sobre la incidencia del Plan Territorial Insular en el sector "14b Platges de Fornells" 6
6.1.1.- De contenido general 6
6.1.2 De carácter específico 8
6.2.- Cumplimiento de las NNSS des Mercadal, aprobadas definitivamente con prescripciones el 22.11.2010, para su adaptación al PTI. 9
7.-Objetivos y criterios de la ordenación que propone el Plan Parcial "14b Platges de Fornells" 12
8.- Descripción de la ordenación propuesta 12
8.1.- Consideraciones previas 12
8.2.- Ordenación propuesta y cumplimiento de la Ley 12/2017 y los estándares dotacionales previstos en el Reglamento de Planeamiento urbanístico 2159/1978 13
9.- Cuadro numérico de superficies 16
9.1.- Cuadro comparativo cumplimiento de los estándares del art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento urbanístico y el art. 43 de la Ley 12/2017 de urbanismo Illes Balears. 16
9.2.- Cuadro aprovechamiento medio 17
9.3.- Cuadro justificación plazas de aparcamiento 17
10.- Sobre los deberes urbanísticos de cesión exigidos por la legislación vigente. 18
11- Gestión urbanística 19
11.1.- Sistema de actuación: COMPENSACIÓN 19
11.2- La delimitación de la unidad de ejecución: la reparcelación de los terrenos 19
12.-Resolución de la Comisión Balear de Medio Ambiente. 19
13.- Descripción de los servicios urbanos 20
13.1 Red de abastecimiento de agua 20
13.2.-Red de evacuación de aguas fecales 21
13.3.-Red de evacuación de aguas pluviales 22
13.4.-Red de distribución de energía eléctrica: Media tensión y baja tensión 23
13.4.1.-Previsión de potencia 23
13.4.2. Número de centros de transformación: 24
13.4.3 Características de la red de media tensión: 24
13.4.4. Baja tensión 24
13.5.-Red de alumbrado público 25
13.6.-Red de telecomunicaciones 25
13.7 Contra incendios 25
14.- Ley 10/2019 26
15.- Estudio económico financiero 27
15.1.- Compromisos económicos 27

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

0.- Antecedentes

El Plan de Ordenación Urbana de Playas de Fornells, redactado en noviembre de 1969, obtiene la calificación de Centro de Interés Turístico Nacional (C.I.T.N).
En el año 1973 se redacta el "Plan Parcial reformado de Ordenación de Playas de Fornells", por el ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Jerónimo Saiz Gomila, que modifica el Plan de Ordenación anterior y donde se especifica la calificación de las diversas zonas, usos, intensidades y tipologías edificatorias.

En agosto de 1979, se tramita el proyecto de Parcelación del C.I.T.N, redactado por el arquitecto D. José Luis Sáenz de Heredia. El proyecto define la zonificación general y parcelación que puede apreciarse actualmente en las zonas consolidadas.

El 24 de noviembre de 1994, las Normas Subsidiarias del municipio de Es Mercadal, en su aprobación definitiva con prescripciones, incorporan al suelo urbano parte del antiguo C.I.T.N "playas de Fornells".
El 26 de Abril de 1999, las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por el Consell Insular de Menorca, especifican en el punto 3.4.3 que el sector restante considerado como urbanizable en ejecución (sector 14 b) queda dividido en 6 unidades de ejecución (PLAF-2, PLAF-3, PLAF-4, PLAF-5, PLAF-6 y PLAF-7).

Posteriormente, el 25 de abril de 2003 se aprueba definitivamente el Plan Territorial Insular, instrumento que define el modelo territorial para la isla de Menorca y cuyo objetivo es el de establecer la ordenación sostenible del territorio insular. Entre sus determinaciones se encuentran aquellas destinadas a la delimitación y definición de las condiciones de ordenación territorial, vinculantes para la ordenación urbanística municipal, de las llamadas zonas turísticas de la isla de Menorca, esto es, de aquellos ámbitos costeros caracterizados por la alta concentración de servicios turísticos.

El Plan Territorial Insular delimita diversas áreas que denomina de "Reconversión Territorial" afectadas a la realización de operaciones de reordenación, esto es, operaciones destinadas a la consecución de objetivos de idoneidad y cualidad de los desarrollos turísticos que define el Plan.

Concretamente, el Plan Territorial Insular delimita como Área de Reconversión Territorial, sujeta a operaciones de reordenación, la totalidad de los terrenos que conforman el sector urbanizable "14b Playas de Fornells" del municipio de Es Mercadal, con una superficie total aproximada de 296.738 m2, de los cuales 188.785 m2 se destinan a zona verde o espacio libre de uso público y la superficie restante, de aproximadamente 107.953 m2, se destinan a uso residencial o turístico con un máximo de 330 plazas en vivienda unifamiliar aislada (que incluyen las 15 plazas ya construidas) y 300 plazas en establecimiento hotelero.
Asimismo, se define en el mismo Plan las directrices a las que tienen que ajustarse el planeamiento municipal a la hora de efectuar la ordenación precisa necesaria que habilite la realización efectiva de la operación de reconversión proyectada.

La calificación de una superficie aproximada de 188.785 m2 como zona verde o espacio libre de uso público conlleva a la presentación de 22 recursos contenciosos interpuestos en la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares por parte de los propietarios afectados.

Esta circunstancia unida a la existencia de otros factores que distorsionaban la correcta aplicación del Plan Territorial Insular, motivó la suscripción en fecha 4 de noviembre de 2005 de un Convenio urbanístico entre el Consell Insular de

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

Menorca, el Ayuntamiento de Es Mercadal y los propietarios afectados. El contenido de dicho Convenio se concretó, entre otras, en las siguientes determinaciones:

a) Redefinición de la superficie destinada a zona verde o espacio libre de uso público, resultando delimitada un área aproximada de 44.053 m^2 de suelo reservado para este uso.
b) Reclasificación como suelo rústico una superficie aproximada de 107.882 m^2.
c) Nueva delimitación de la zona edificable residencial, quedando establecida la capacidad de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada dentro del ámbito del área de reconversión territorial en un máximo de 363 plazas (que incluyen las 15 ya construidas).

La suscripción del referido Convenio motivó la modificación puntual del Plan Territorial Insular, aprobada definitivamente el 26 de junio de 2006, que reordenó nuevamente la ART sector 14b de Playas de Fornells.

1.- Cumplimiento de la legislación urbanística vigente

1.1 Legislación urbanística estatal

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, del Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, el Reglamento de Gestión Urbanística.

1.2 Legislación urbanística balear

- Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias.
- Modificación del Plan Territorial Insular de Menorca, de 26 de junio de 2006.
- Decreto 10/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.
- Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para el desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares
- Ley 8/2012, de 19 de Julio, del turismo de las Illes Balears.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears

1.3 Normas Subsidiarias des Mercadal

El Plan Parcial cumple las determinaciones de las NNSS des Mercadal, aprobadas definitivamente con prescripciones en fecha 22.11.2010. Concretamente, el Plan parcial se adapta a lo dispuesto con carácter general en los artículos 182,198 y con carácter específico el art. 200, que establece la regulación del sector 14.b Platges de Fornells que deberá incorporar el Plan Parcial.

2.- Justificación de la necesidad y conveniencia de la redacción del Plan parcial del sector "14b Platges de Fornells"

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación del PTI, que estableció la reordenación de la ART 14b Platges de Fornells, se hace necesaria, junto a la aprobación de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Es Mercadal para que las mismas se adapten a las determinaciones que establece la modificación puntual del PTI de 26 de junio de 2006, la aprobación del Plan Parcial, atendida su afectación por el PTI y por la adaptación al mismo de las Normas Subsidiarias de Es Mercadal.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

En definitiva, el presente Plan Parcial de Ordenación del sector "14b Platges de Fornells" se limita a traducir en determinaciones propias del planeamiento municipal derivado, las diferentes directrices definidas por el Plan Territorial de Menorca dirigidas a la reordenación del territorio incluido en el citado sector y por las Normas Subsidiarias de Es Mercadal, una vez adaptadas al PTI.

El Ayuntamiento inició los trabajos correspondientes a la redacción del Plan Parcial. El interés municipal en aumentar la superficie destinada a zona verde, concretamente en el ámbito central de la zona, reduce la superficie calificada como suelo lucrativo y obliga a reducir las dimensiones de las parcelas respecto al proyecto de parcelación de 1979, para poder dar cumplimiento al número máximo de plazas residenciales o turísticas permitidas por el PTI. Es preciso recalcar que la mayoría de las parcelas según proyecto de parcelación de 1979, fueron adquiridas mediante escritura de compra-venta por particulares y constan en el registro de la propiedad.

El 20 de diciembre de 2010 en sesión ordinaria del Pleno del Consell Insular de Menorca, se suspende la aprobación definitiva del Plan Parcial de ordenación del área de reconversión territorial del sector 14 b de Playas de Fornells debido a una serie de deficiencias. No obstante, una vez subsanadas las deficiencias por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Mercadal, los propietarios solicitaron la paralización de la tramitación del Plan Parcial al entender no cumplía con la finalidad del acuerdo del convenio firmado en 2005.

3.- Ámbito y extensión

El ámbito objeto del presente Plan Parcial abarca una superficie de 189.565 m2 (18,95 Ha), superficie obtenida tras el levantamiento topográfico realizado mediante el vuelo de dron de toda la zona. Dicha superficie es ligeramente superior a la definida en las Normas Subsidiarias de Es Mercadal (18,7 Ha) y el Plan Territorial Insular para la ART, que es de 188.856 m2 (18,8 Ha).

Estas diferencias se explican por el cambio de escala entre la cartografía del PTI (25.000) y la del planeamiento urbanístico (1.000). El año 2015, se realizó un levantamiento topográfico de los viales existentes, del cual resultó la superficie del ámbito del plan parcial que desarrolló el Ayuntamiento. No obstante, la documentación topográfica actual dispone de un grado de exactitud superior.

El artículo 7 de las NNSS de Es Mercadal especifica que la delimitación de los sectores, polígonos, unidades, zonas y sistemas definidos en las normas, teniendo en cuenta las tolerancias de todo levantamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada a través de las figuras y elementos de planeamiento que desarrollen sus determinaciones.

Las diferencias de superficie grafiadas del Plan Parcial respecto a las NNSS son claramente inferiores al 5%.

El ámbito objeto del presente Plan Parcial se delimita por los siguientes linderos: Por el Norte y Oeste, a través de la Zona urbana de la urbanización de Playas de Fornells, por el este, con terreno clasificado como suelo rústico y por el sur, con el vial de acceso a la urbanización.

4.- Promotor de la redacción del Plan Parcial sector 14b Platges de Fornells

El 13 de septiembre de 2016, un grupo de propietarios de más del 60% de los terrenos afectados, firman ante Notario la escritura de constitución de la "Asociación de propietarios del sector 14b de Platges de Fornells" que se regirá por los Estatutos presentados y adquieren el compromiso de constituir una Junta de Compensación previa o tras la presentación del Plan Parcial. Dicha Asociación de propietarios ha procedido a encargar al equipo interdisciplinar compuesto por el arquitecto Víctor Pons, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Alberto Correa y el Ingeniero Industrial Josep Quintana Subirats, la redacción del Plan Parcial de ordenación del sector 14b Platges de Fornells, sin perjuicio que los gastos de redacción de dicho planeamiento parcial se distribuyan entre todos los propietarios interesados, al constituirse formalmente la Junta de Compensación.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

5.- Información urbanística

5.1 Características de los terrenos

5.1.1 Topografía

Esta región es, orográficamente, la más accidentada, las cotas sobre el nivel del mar en el ámbito territorial que nos ocupa oscilan entre los 10 metros al suroeste hasta los 105 metros al este. Las cotas van ascendiendo desde la costa hacia el interior, aunque no uniformemente. De hecho, podemos encontrar un cerro en la parte central, en contacto con el suelo urbano, que alcanza los 70 m de altura.
Las pendientes son bastante acentuadas en todo el ámbito. Fácilmente superan valores del 20% en la mayoría de la zona y, en algunos puntos singulares, puede sobrepasar el 40% de pendiente. La zona sur del ámbito presenta pendientes relativamente más bajas que la norte. Las áreas de mayor pendiente las encontramos especialmente alrededor del cerro central, las elevaciones orientales y en la vaguada.

5.1.2 Geología

El ámbito de actuación está compuesto por tres unidades litológicas, dos del paleozoico y una del cuaternario, donde no hay materiales secundarios ni terciarios.

PALEOZOICO

• Turbiditas diluidas del Devónico (desde 416 millones de años hasta 359,2 m.a.): Las encontramos en la mayor parte del área de reconversión territorial. Las Turbiditas son rocas sedimentarias que se originan por la deposición de materiales en suspensión en las corrientes marinas. Los materiales de este periodo geológico están profundamente tectonizados, pero se pueden diferenciar dos estratos. Las turbiditas son el estrato inferior y están formadas por capas de marés silícico intercaladas con capas de granulometría fina.

• Marés del Pérmico (desde 229 millones de años hasta 248 m.a.): Estos materiales ocupan zonas topográficamente bajas cerca de la línea de costa. Podemos encontrarlo en el extremo sudeste del área de reconversión territorial de Platges de Fornells. En conjunto poseen una potencia de 465 m que, puesto que las irregularidades impuestas en el fondo de la cuenca sobre la que se sedimentó varían considerablemente en el espacio.

CENOZOICO: CUATERNARIO

El Cuaternario se inició hace 1,8 millones de años, en paralelo al desarrollo de los primeros homínidos. Los materiales cuaternarios están mayoritariamente constituidos por materiales eólicos.
• Dunas fijas, marés o semi-consolidados: se trata de dunas fosilizadas, más compactas y menos porosas que las dunas actuales. Las encontramos en una pequeña franja del norte. Hay varios tipos bajo esta definición, que corresponden a diferentes formaciones y antigüedades. El marés de las Platges de Fornells es de color marrón u ocre y está en relación con las variaciones del nivel de la mar.

5.1.3 Vegetación

Destaca la presencia del Rhamnus ludovici-salvatoris, especie catalogada de Interés Especial debido a su singularidad y a su escasa presencia en la Isla. Los 13 ejemplares detectados se localizan en una zona que inicialmente disponía de la clasificación de terreno urbanizable y que tras la tramitación urbanística podrían ser edificados. La Consejería de Agricultura, medio ambiente y territorio del Govern de les Illes Balears" ha presentado un

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

informe donde especifica la obligada protección de este tipo de vegetación en su ubicación actual. El Plan Parcial contempla una propuesta de parcelación respetando la zona de la especie catalogada, no obstante, los redactores del Plan Parcial consideran que si en un futuro es factible trasplantar dichos ejemplares, tal y como se realizará con los ejemplares híbridos, al no alcanzarse el número máximo de plazas residenciales o turísticas que permite el Plan territorial insular, podrá calificarse la zona adicional de uso público como suelo urbano y homogeneizar la trama urbana propuesta, siempre respetando el cumplimiento del reglamento de planeamiento en referencia al sistema local de espacios libres de dominio y uso público.

5.2.-Infraestructuras y edificaciones existentes.

A fecha de hoy existen viales abiertos, una red de Baja tensión, abastecida por varios transformadores y que dan servicio a las parcelas que están edificadas. Existen armarios de GESA pero en un estado de conservación deficiente.
Asimismo existe una canalización de agua potable, algunos tramos en superficie, que abastece a las viviendas existentes. En cuanto a la vialidad, las calles trazadas siguen el planeamiento del Plan Parcial aprobado en su día, así como el Proyecto de Urbanización.
Aunque el trazado se encuentra definido, el estado actual es bastante deficitario. No hay aceras, y en algunos tramos el vial no está aglomerado.
En cuanto a las edificaciones existentes, existe un total de 5 parcelas edificadas, cuya localización y descripción es la que a continuación se relaciona en el anejo nº2 "edificaciones existentes".

5.3.- Propiedad del suelo

5.3.1. Propietarios

El suelo incluido en el Plan Parcial afecta a los propietarios que se detallan en el anexo nº 3 "Relación de propietarios".

6.- Marco legal: procedencia del instrumento de planeamiento y adecuación al planeamiento superior.

El Plan Parcial del sector "14b Platges de Fornells" se desarrolla según el Plan Territorial Insular, que lo incluyó en una de las Áreas de Reconversión Territorial y, por otra, por las propias Normas Subsidiarias de Es Mercadal, adaptadas al citado Plan Territorial Insular, en virtud del modelo territorial definido en el mismo.

6.1.- Sobre la incidencia del Plan Territorial Insular en el sector "14b Platges de Fornells"

6.1.1.- De contenido general

Entre las determinaciones que incorpora el Plan Territorial Insular de Menorca se encuentran aquellas destinadas a la delimitación y definición de las condiciones de ordenación territorial, vinculantes para la ordenación urbanística municipal, de las denominadas Zonas Turísticas de la isla de Menorca, esto es, de aquellos ámbitos costeros caracterizados por la alta concentración de servicios turísticos, entre los que se encuentra el sector 14b Platges de Fornells.
El artículo 48, en el punto 1.2.1 regula el uso de la vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción y el uso hotelero, estableciendo para ello los siguientes parámetros:

1. Los usos turísticos deben comprender exclusivamente los establecimientos hoteleros y la vivienda turística vacacional en tipología de vivienda unifamiliar aislada.
2. Los usos residenciales deben comprender exclusivamente la vivienda unifamiliar aislada.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

1. La edificación de establecimiento hotelero de nueva planta debe regularse de acuerdo a los siguientes criterios:
   1º. Las categorías admisibles para los hoteles de nueva planta son exclusivamente 4 y 5 estrellas
   2º. No superar las 450 plazas por establecimiento hotelero.
   3º. Se debe cumplir una ratio turística de un mínimo de 60 m2 de parcela por plaza para las primeras 150 plazas, un mínimo de 75 m2 por plaza para las 150 siguientes y de 100 m2 por plaza hasta el máximo de 450 plazas por establecimiento hotelero.
   4º. La edificabilidad neta sobre la parcela es de 0.6 m2/m2
   3º. La altura máxima de la edificación será de tres plantas (PB +2).

2. La edificación de viviendas unifamiliares aisladas de nueva planta debe regularse de conformidad con los criterios siguientes:
   1º Parcela mínima 600 m2
   1º. Edificabilidad neta máxima sobre parcela 0,35 m2/m2.
   2º. Altura máxima de la edificación: planta baja + 1, equivalente a 7 metros.
   3º Parcela mínima 600 m2 e índice de uso aplicable: En actuaciones que se realicen sobre parcelas segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del PTI y calificadas como vivienda unifamiliar aislada por el planeamiento anterior, se respetará el tamaño de las parcelas existentes y el índice de uso establecidos en dicho planeamiento.
   En actuaciones que se realicen sobre parcelas que según el planeamiento anterior eran susceptibles de sustentar edificaciones destinadas a usos distintos a los de vivienda unifamiliar, el índice de uso de la parcela será de 600 m2 por cada nueva vivienda que se pretenda construir, cifra que constituirá así mismo las dimensiones mínimas de parcela, en caso de que se opte por segregar la parcela original y construir viviendas unifamiliares aisladas.

Por otra parte, el Plan Territorial Insular, en su art. 49, delimita dentro del ámbito de las zonas turísticas y conforme a la habilitación que resulta del art. 40 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y medidas tributarias, diversas áreas que denomina de Reconversión Territorial, las cuales tienen por objeto la sujeción de las mismas a operaciones de:

a) Esponjamiento, esto es, operaciones particularmente destinadas a la preservación de la cualidad ambiental y paisajística de los terrenos, superar el déficit de equipamientos y evitar linderos de edificabilidad incompatible con la capacidad de carga del territorio.

b) Reordenación, es decir, operaciones destinadas a la consecución de los objetivos de idoneidad y cualidad de los desarrollos turísticos que define el Plan.

Entre las zonas de reordenación que enumera el citado art. 49 del Plan Territorial Insular se encuentra el sector de 14b Platges de Fornells del término de Es Mercadal, estableciéndose en dicho artículo las diferentes determinaciones y directrices, generales y específicas, a las que ha de ajustarse el planeamiento urbanístico municipal a la hora de definir, en relación al indicado sector urbanizable afectado por la delimitación del área de reconversión territorial, la ordenación precisa que habilita la realización efectiva de la operación de reordenación proyectada.

Concretamente, las determinaciones y directrices generales de las zonas de reordenación son las establecidas en el art. 49.4B)a), cuyo tenor literal es el siguiente:

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

"1ª. El ámbito de cada una de las zonas cuya clasificación se mantiene en este Plan Territorial Insular deberá ser objeto de nueva ordenación por instrumento de planeamiento idóneo a tal fin, que deberá asegurar en todo caso el cumplimiento en el mismo de los estándares y dotaciones mínimos legalmente prescritos.

2ª. Las actuaciones para nuevas construcciones tanto de viviendas unifamiliares turísticas como de alojamiento hotelero deberán responder a los siguientes criterios:

2.1.- Inscribirse en una solución de integración en el medio ambiente y el paisaje que garantice la sostenibilidad a largo plazo.

2.2.- Primacía de la oferta de alojamiento hotelero frente a las edificaciones residenciales, dotada aquélla de una oferta complementaria con capacidad desestacionalizante".

El Plan Parcial cumple con todas las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Insular.

6.1.2 De carácter específico

Asimismo, las determinaciones y directrices específicas del Plan Territorial Insular a las que tienen que ajustarse el planeamiento municipal a la hora de definir la operación de reordenación detallada en la ART "14b Platges de Fornells", son las señaladas en el art. 49.4 B) b) 5a del Plan Territorial Insular, artículo éste que, una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan Territorial Insular el 26 de junio de 2.006, establece lo siguiente:

"5ª. Municipio de Es Mercadal, sector Platges de Fornells 14b, con una superficie total aproximada de 296.738 m2 y delimitado en las determinaciones gráficas:
I.(ND): Se reclasifican como suelo rústico, en la categoría que resulta de las determinaciones gráfica, los terrenos que, con una superficie total aproximada de 107.882 metros cuadrados, se identifican con estas determinaciones, a los que les es de aplicación el régimen que para esta clase y correspondiente categoría de suelo se dispone en estas Normas.
II [ND]: Para el resto de superficie (188.856 metros cuadrados aproximadamente, que se delimita en las determinaciones gráficas y la clasificación de la cual se mantiene, se fijan las directrices siguientes, que deberá observar el planeamiento urbanístico municipal al definir la operación de reordenación y establecer la ordenación detallada:

a) Destino de la superficie, de aproximadamente 44.053 m^2, definida en las determinaciones gráficas, al uso de zona verde o espacio libre de uso público y, por tanto, su calificación urbanística para tal uso.
b) Ordenación del resto de superficie, de aproximadamente 144.803 m2, asimismo definida en las determinaciones gráficas, conforme a las determinaciones siguientes:

- *Usos admitidos: únicamente el de vivienda residencial o turístico y establecimiento hotelero en las condiciones generales establecidas en estas Normas, especialmente en cuanto a parcela mínima, edificabilidad, altura y ratio turística.*
- *Uso residencial o turístico (indistintamente) en vivienda unifamiliar aislada y hotelero: Un máximo de 363 plazas de alojamiento en vivienda unifamiliar aislada (sin incluir las 15 ya construidas) y de 300 en establecimiento hotelero".*

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

6.2.- Cumplimiento de las NNSS des Mercadal, aprobadas definitivamente con prescripciones el 22.11.2010, para su adaptación al PTI.

La Modificación puntual 19 de las Normas Subsidiarias de Es Mercadal para su adaptación al PTI en el sector Platges de Fornells 14b, se aprobó definitivamente con prescripciones el 22.11.2010 y se publicó en el BOIB núm. 29 del 26.02.2011. Dicha modificación puntual toma en consideración los objetivos y reglas generales definidas en el Plan Territorial Insular de Menorca para las Zonas turísticas, con la finalidad de reordenar el ámbito de la ART de Platges de Fornells 14b.

La modificación puntal de las Normas Subsidiarias al adaptase al PTI establece una regulación general y otra específica para el sector 14b, definidas, respectivamente, en los artículos 198 y 200.

La redacción del artículo 198, determina lo siguiente:

(Segundo párrafo). *"En lo referente al sector 14b, la ordenación se hará mediante la redacción de un Plan Parcial de Ordenación que se adecuará a las determinaciones contenidas en el artículo 200 de esta normativa".*

En cuanto a la regulación específica se aplicará el artículo 200 de las NNSS que determina lo siguiente:

"Art. 200. Regulación específica del sector 14b: Platges de Fornells

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 deberá considerar las siguientes determinaciones para la zonificación del sector:*
   a) *Se delimitarán como Sistema General de Parques y Jardines (B) los terrenos grafiados con esta calificación en los planos de ordenación que acompañan estas Normas.*
   b) *Se reservarán los terrenos con superficie suficiente necesarios para cumplir los estándares de equipamientos y aparcamientos, según establece el Reglamento de Planeamiento 2159/1978. Además, el plan parcial deberá prever el 20% más de plazas de aparcamiento que las que resulten de la aplicación de estos estándares.*
   c) *La calificación para el suelo lucrativo será la de Zona Aislada, subzonas 4a, 4b y 4h.*
   d) *Se establece para todo el sector un límite de 378 plazas (incluidas las 15 plazas ya construidas) en vivienda unifamiliar con un uso residencial o turístico indistintamente.*
   e) *Se establece para todo el sector un límite de 300 plazas para uso turístico en establecimiento hotelero.*
   f) *El trazado de las calles que aparece en los planos de ordenación que acompañan estas normas es puramente orientativo. El Plan Parcial debe dejar los mínimos viales necesarios para dar acceso a los solares resultantes de la nueva ordenación.*

4. *El Plan Parcial deberá contemplar las siguientes medidas ambientales:*

   Medidas para paliar ruidos y vibraciones

   a) *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.*

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

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

b) *-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 éste.*
c) *Que los cierres de las parcelas se realicen preferentemente con piedra arenisca o caliza en muros de pared seca. Disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona.*
d) *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.*
e) *Que para la realización de las obras de urbanización y de edificación no se ocupen, ni siquiera de forma provisional, suelos sujetos a regímenes de protección especial (ANIT).*
f) *Que se prevean medidas para la protección de la especie Rhamnus ludovici-Salvatoris. Que los ejemplares que se puedan ver afectados por edificaciones sean trasplantados a Espacios Libres Públicos del sector.*

Medidas para una gestión correcta del agua

g) *Todas las viviendas y otras instalaciones de nueva construcción que requieran suministro de agua deberán instalar fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua.*
h) *Las nuevas edificaciones de viviendas unifamiliares deberán disponer de instalación 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 grises producidas, con capacidad de quinientos litros (500L) para cada vivienda, con instalaciones de bombeo, filtrado y desinfección.*
i) *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.*
j) *En Las edificaciones de nueva planta con superficie de espacio libre de edificación superior a los cien metros cuadrados (100m^2), 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 (5m^3) por cada cien metros cuadrados (100m^2) de superficie de espacio libre de parcela, sin superar en ningún caso los treinta metros cúbicos (30m^3).*
k) *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 fecales y grises.*
l) *Las plantas de las zonas verdes diseñadas en los nuevos urbanizables deben ser autóctonas y deben consumir poca agua. El sistema de riego se debería abastecer de aguas depuradas y debería contar con sistemas que eviten las pérdidas del recurso.*

Medidas para una gestión correcta de los residuos

m) *Todas las nuevas viviendas, unidades de alojamiento o locales hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2) dispondrán de un espacio, habilitado para el almacenamiento separativo de*

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

los residuos sólidos urbanos (al menos para restos orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos) para facilitar su reciclaje. La superficie útil de este espacio no será inferior a un metro cuadrado (1m^2).

Medidas para una gestión correcta de la energía

n) *El proyecto de urbanización deberá prever 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.*

o) *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.*

p) *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 dirijan toda la capacidad lumínica hacia el suelo y no produzcan contaminación lumínica, utilizando igualmente sistemas de bajo consumo y ahorro energético.*

q) *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.*

Otras medidas ambientales para alojamientos turísticos

r) *Los proyectos de edificación de nuevos alojamientos turísticos, además, deberán cumplir con los siguientes criterios de edificación sostenible:*

- *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 mediante energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria, calentamiento de piscinas y sistemas de calefacción, así como sistemas de energía solar fotovoltaica y energía solar mediante sistemas híbridos térmico-fotovoltaicos.*
- *Moderación de la demanda energética mediante disposiciones arquitectónicas que reduzcan las necesidades de refrigeración y calefacción mediante ventilación cruzada y convección y la mejora del aislamiento térmico de los edificios en todos sus cerramientos y cubiertas.*
- *Fomento de la eficiencia energética de las instalaciones convencionales de calefacción y climatización, de las instalaciones eléctricas, los sistemas de aislamiento térmico, de la iluminación artificial y los mecanismos de control integrado que controlen y optimicen el consumo.*

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

- *Mejoras en la gestión del ciclo hidrológico mediante el reciclaje de aguas grises, de la instalación de redes separativas, de las medidas para la limitación y detección de pérdidas y de la moderación del consumo, tanto en los aparatos sanitarios como con el riego.*
- *Adopción de sistemas de construcción sostenible, en cuestión de emisiones, diseño, mantenimiento y vida útil de los materiales.*
- *Gestión de los residuos sólidos urbanos mediante la recogida selectiva y el compost.*
- *Uso de nuevas tecnologías, integrando sistemas de control remoto, detección de averías y telegestión de las funciones.*

s) *Los nuevos establecimientos hoteleros han de cumplir los siguientes parámetros ambientales:*

- *Realización de la jardinería mediante plantas autóctonas.*
- *Implantación obligatoria de sistemas de recirculación de aguas grises.*
- *Recogida y almacenamiento de aguas pluviales para destinarlas a regar la jardinería.*
- *Implantación de sistemas de ahorro de agua.*
- *Implantación de sistemas de riego de bajo consumo.*
- *Implantación de energía solar térmica para agua caliente sanitaria.*
- *Recogida selectiva de residuos en cinco fracciones: vidrio, papel/cartón, envases ligeros, materia orgánica y restos.*
- *Recogida de residuos peligrosos por gestores autorizados.*
- *Implantación de medidas de minimización de residuos.*

Los establecimientos hoteleros deberán adaptarse al Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears.

7.-Objetivos y criterios de la ordenación que propone el Plan Parcial "14b Platges de Fornells"

Los objetivos del Plan Parcial en el sector "14b Platges de Fornells" se limitan a traducir en determinaciones propias de planeamiento municipal, las directrices, criterios y reglas definidas en la modificación puntual del Plan Territorial Insular de Menorca, (versión aprobada el 26 de junio de 2.006), dirigidas a la reordenación del territorio incluido en el citado sector, y por las Normas Subsidiarias de Es Mercadal, una vez adaptadas a la citada modificación puntual del PTI.

8.- Descripción de la ordenación propuesta.

8.1.- Consideraciones previas

De conformidad con lo dispuesto por la ley 12/2017 de urbanismo de las Illes Balears en el art. 43 punto 4, se ajustarán las superficies mínimas correspondientes a la reserva para espacios libres públicos, equipamientos públicos y aparcamientos. Para el resto de dotaciones en suelo residencial, será de aplicación el art. 9 del Anexo del Reglamento de planeamiento 2159/1978, donde los estándares de las dotaciones necesarias en suelo residencial se determinan en función de las unidades de viviendas, estableciendo el mismo artículo que hasta 250 viviendas se considera *unidad elemental*. Así, a los efectos de aplicar los módulos de reserva para el sector 14b Platges de Fornells, cuyo número de viviendas ascienda a 118 viviendas (354 plazas de alojamiento incluidas las 15 ya existentes) se ha tomado como referencia el de unidad elemental.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

8.2.- Ordenación propuesta y cumplimiento de la Ley 12/2017 y los estándares dotacionales previstos en el Reglamento de Planeamiento urbanístico 2159/1978

El Plan Parcial considera las siguientes determinaciones para la zonificación del sector:

a) Se delimitan como Sistema general de parques y Jardines los terrenos grafiados con esta calificación en los planos de ordenación y que disponen de una extensión en conjunto de 41.573 m^2.
Se delimitan como sistema local de espacios libres de dominio y uso público una superficie total de 14.864 m^2, destinando una superficie de 13.604 m^2 a jardines y el resto 1.260 m^2 se califican como áreas de juego y recreo para niños. Cabe decir que dicha superficie supera la superficie mínima establecida por la ley 12/2017 y el estándar mínimo exigido por Reglamento de Planeamiento Urbanístico, consistente en el 10% de la superficie total del sector (14.799 m^2).

b) Se delimitan como espacios libres adicionales, sin ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, varias zonas con una superficie total de 1.951 m^2.

c) Se califica como zona de ordenación aislada, subzona 4a, una superficie de 64.855 m^2. 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 el Plan Territorial Insular. Los parámetros urbanísticos de esta subzona son los siguientes:

- Parcela mínima: 600 m2
- índice de intensidad de uso: 1 vivienda cada 600 m^2 de parcela
- % Ocupación: P.B: 25% PP1: 10%
- Edificabilidad: 0,35 m^2/ m^2
- Altura Reguladora máxima: 7 m
- Nº Plantas: 2 (PB +PP1)
- Retranqueos:
  A vial: 5m
  A límite de parcela: 3m
  Entre edificaciones: 3m

d) Se califica como zona de ordenación aislada, subzona 4b, una superficie de 16.998 m2. 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 el Plan Territorial Insular. Los parámetros urbanísticos de esta subzona son los siguientes:

- Parcela mínima: No se define parcela mínima, quedando como indivisibles las parcelas definidas en el plan parcial.
- Índice de intensidad de uso: 1 vivienda cada 600 m^2 de parcela
- % Ocupación: P.B: 25% PP1: 10%
- Edificabilidad: 0,35 m^2/ m^2
- Altura Reguladora máxima: 7 m
- Nº Plantas: 2 (PB +PP1)
- Retranqueos:

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

A vial: 5m
A límite de parcela: 3m
Entre edificaciones: 3m

e) Se califica como zona hotelera, subzona 4h, una superficie de 20.052 m2. El uso admitido en esta subzona es el uso turístico en la modalidad de uso hotelero, según las condiciones establecidas en el Plan Territorial Insular. Los parámetros urbanísticos de esta subzona son los siguientes:
   - Parcela mínima: No se define parcela mínima, quedando como indivisibles las parcelas definidas en el plan parcial.
   - Índice de intensidad de uso: 1 plaza turística cada 60 m^2 de parcela, para las 150 primeras plazas.
     1 plaza turística cada 75 m^2 de parcela, para las 150 plazas siguientes.
   - % Ocupación: P.B: 40%
   - Edificabilidad: 0,60 m^2/ m^2
   - Altura Reguladora máxima: 9 m
   - Nº Plantas: 3 (PB +PP1+PP2)
   - Retranqueos:
     A vial: 5m
     A límite de parcela: 3m
     Entre edificaciones: 3m

f) Se reserva una superficie de 6.118 m2 para equipamientos públicos, a los efectos de dar cumplimiento al art. 43 de la Ley 12/2017. Dicha superficie corresponde con la mínima exigida, reserva de 21 m^2 por cada 100 m^2 de edificación residencial. La superficie reservada a equipamientos públicos en aplicación de la ley 12/2017 es muy superior a los estándares de equipamientos previstos en el Reglamento de Planeamiento 2159/1978. El uso admitido es el docente, comercial y social.

g) Se reserva una superficie de 1.488 m^2 para infraestructuras. Destacar la previsión de una superficie reservada para ubicar una estación depuradora local, en caso que finalizaran las obras de urbanización y la EDAR de Mercadal no hubiera concluido las obras de ampliación previstas.

h) Se reservan 539 plazas de aparcamiento público, dándose cumplimiento a la ratio de plazas de aparcamiento, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento 2159/1978 y la Ley 12/2017. Concretamente, la ratio de aparcamientos exigidos en el Reglamento es de 1 plaza por cada 100 m^2 de edificación mientras que la ratio exigida por la LUIB es de 1 plaza por cada 200 m^2 de edificación. Según el cuadro de aprovechamiento de Platges de Fornells, se prevén 44.482,74 m^2 de edificación, lo que aplicando la ratio según la normativa más restrictiva anterior implica un resultado de 445 plazas de aparcamiento.
   No obstante y sin perjuicio de lo anterior, el art. 52 de las Normas Subsidiarias de Es Mercadal establece que los Planes parciales deberán prever plazas de estacionamiento público en número superior al 20% de las plazas de aparcamiento que resulten de la aplicación de los estándares. Así, de conformidad con el citado artículo serían exigibles 89 plazas más a añadir a las 445 exigidas por el RPU, dando un total de 534 plazas, cantidad que sigue siendo inferior a las previstas en el Plan Parcial.
   Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 m por 4,50 m y la superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m^2.
   De conformidad con el artículo 12 del Decreto 110/2010 de 15 de octubre por el que se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, debe reservarse permanentemente una plaza de aparcamiento accesible más otra por cada 33 plazas.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

Atendido que el Plan Parcial prevé 7 bolsas de aparcamiento (2 zonas de aparcamiento anexas al sistema viario, más 5 zonas de aparcamiento en acera), se reservan 17 plazas accesibles, número superior a la aplicación de la ratio de 1 plaza de aparcamiento accesible por cada zona más una plaza por cada 33.
Asimismo las plazas accesibles tendrán unas dimensiones mínimas, tanto en hilera como en batería de 2,20 x 5,00 metros y dispondrán de un espacio lateral de aproximación de igual longitud a la plaza de aparcamiento y 1,50 m de anchura, tal y como prescribe el punto 1.2.7 del Anexo 1 del Decreto 110/2010 de 15 de octubre.

i) El sistema viario tiene una extensión de 17.941 m^2. Se respeta el trazado viario establecido en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización anterior, en el cual aparecen varios viales, divididos en las siguientes categorías:

Vial tipo A: Vial de 10,00 m de anchura, con una calzada de 5,80 m, un aparcamiento de 2,20 m y una acera de 2,00m.
Vial tipo B: Vial de 12,00 m de anchura, con una acera de 2,00m, un aparcamiento de 2,20 m, una calzada de 5,80 m, y una acera de 2,00 m.
Vial tipo C: Vial de 9,80 m de anchura, con una acera de 2,00m, un aparcamiento de 2,20 m, una calzada de 3,60m y una acera de 2,00 m.
Vial tipo D: Vial de 9,60 m de anchura, con una acera de 1,80m, una calzada de 6,00 m y una acera de 1,80 m.
Vial tipo E: Vial de 10,00 m de anchura, con una acera de 2,00m, una calzada de 3,80 m, un aparcamiento de 2,20m y una acera de 2,00 m.
Vial tipo F: Vial de 11,80 m de anchura, con una acera de 2,00 m, una calzada de 5,60 m, un aparcamiento de 2,20m y una acera de 2,00 m.
Vial tipo G: Vial de 9,60 m de anchura, con una acera de 1,80 m, una calzada de 6,00 m y una acera de 1,80 m.
Vial tipo H: Vial de 7,80 m de anchura, con una acera de 1,80 m y una calzada de 6,00 m.

La mayoría de los viales se encuentran en un estado muy deficitario por lo que será necesaria su completa reforma, respetándose en todo caso tu trazado.

j) En la documentación gráfica del Plan Parcial se definen los límites interiores del dominio público terrestre, de la ribera del mar y de la servidumbre de tráfico y protección. Dichos límites corresponden a los que figuran en el instrumento de límite de dominio público maritimoterrestre definido por la Demarcación de Costas.

k) La documentación gráfica del Plan Parcial también delimita la zona con riesgo de desprendimiento siguiendo las indicaciones del Plan Territorial Insular. En las zonas próximas se ubicarán carteles indicativos de peligro de desprendimiento por caída de rocas.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

9.- Cuadro numérico de superficies

CUADRO NUMÉRICO DE SUPERFICIES		UNIDAD ELEMENTAL < 250 VIVIENDAS		
			PLAN PARCIAL	
			m2	%
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	SISTEMA GENERAL		41.573	21,93%
	SISTEMA LOCAL	JARDINES	13.604	7,18%
		ÁREAS DE JUEGO Y DE RECREO PARA NIÑOS	1.260	0,66%
		ESP. LIBRES ADICIONALES	1.951	1,03%
VIALES			17.941	9,46%
APARCAMIENTOS			3.725	1,97%
CENTRO DOCENTE			1.525	0,80%
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (Equipamiento comercial y social)			4.593	2,42%
INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS			1.488	0,78%
TOTAL SISTEMAS			87.660	46,24%
PARCELAS VIVIENDA UNIFAMILIAR			64.855	34,21%
PARCELAS VIVIENDA EN CONDOMINIO			16.998	8,97%
ZONA HOTELERA			20.052	10,58%
TOTAL ZONAS			101.905	53,76%
SUPERFICIE TOTAL SECTOR 14 B.			189.565	100%

9.1.- Cuadro comparativo cumplimiento de los estándares del art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento urbanístico y el art. 43 de la Ley 12/2017 de urbanismo Illes Balears.

SUPERFICIE CONSIDERADA = TOTAL SECTOR- ESPACIOS LIBRES SISTEMA GENERAL	147.992	m^2

CUMPLIMIENTO REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO 2159/1978	ANEXO R.P		PLAN PARCIAL
	SUP. ARTÍCULO 10 ANEXO RPU		
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO	10% SUP. TOTAL ORDENADA	14.799 m^2	14.864 m^2
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO: JARDINES Y ÁREAS DE JUEGO Y RECREO	JARDINES: 15 m^2 suelo/ vivienda	1.740 m^2	13.604 m^2
	ÁREAS DE JUEGO Y DE RECREO: 3 m^2 suelo/vivienda	348 m^2	1.260 m^2
ZONA DE APARCAMIENTO	1 PLAZA/100 m^2 edificación	445 plazas	539 plazas
CENTRO DOCENTE	10 m^2 SUELO/ VIVIENDA	1.160 m^2	1.525 m^2
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (Equip. comercial y social)	2m^2 TECHO CONSTRUIDO/ vivienda	232 m^2/t	2.297 m^2/t

CUMPLIMIENTO ART 43 4a) II DE LA LUIB	LEY 12/2017 URBANISMO ILLES BALEARS	SUP. MÍINIMA	PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	10% de la superficie del sector	14.864 m^2	14.864 m^2
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	21 m2 / 100 m^2 edificación residencial	6.016 m^2	6.118 m^2
	21 m^2 /cada 2,5 habitantes	716 habitantes	6.016 m^2
	7 m2 / plaza turística	297 pl.turísticas	2079 m^2

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

9.2.- Cuadro aprovechamiento medio

ZONAS		SUPERFICIE	%	EDIFICAB.	SUP. TECHO EDIF.
		m^2		m^2/m^2	m^2t
ZONA ORDENACIÓN PARCELAS VIVIENDA UNIF	88 viviendas	64.855		0,35	22.699,24
ZONA VIVIENDAS EN CONDOMINIO	28 viviendas	16.998		0,35	5.949,30
ZONA HOTELERA	297 plazas turísticas	20.052		0,60	12.031,20
	T. Privados	101.905			40.679,74
SISTEMAS					
INFRAESTRUCTURA		1.488		0.50	744,00
CENTRO DOCENTE		1.525		0,50	762,50
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	Equipamiento comercial/social	4.593		0,50	2.296,50
	T. Sistemas	7.606			3.803,00
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO LOCAL		16.815			
VIALES Y APARCAMIENTOS		21.666			
	TOTALES	147.992			44.482,74

Aprovechamiento medio: 40.679,74 m^2 t/ 147.992 m^2s= 0,274 m^2 t/m^2s

9.3.- Cuadro justificación plazas de aparcamiento

JUSTIFICACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO

	NORMATIVA R.P.U.	m2 CONSTR.	Nº PLAZAS
PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN ART.10 PUNTO 3 DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO 2159/1978	1 cada 100 m2 construidos	44.482,74	445
PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN LUIB	1 cada 200 m2 construidos	44.482,74	222

	NNSS ES MERCADAL	Nº PLAZAS según R.P 2159/1978	Nº PLAZAS
PLAZAS DE APARCAMIENTO SEGÚN NNSS	20% más que RP 2159/1978	445	534

PLAZAS APARCAMIENTO EN PLAN PARCIAL.

	NORMATIVA	Nº VIVIENDAS	Nº PLAZAS	%
ZONA ORDENACIÓN PARCELAS VIVIENDA UNIF	1 PLAZA/VIVIEND	88	88	16,31%
ZONA VIVIENDAS EN CONDOMINIO	1 PLAZA/VIVIEND	28	28	5,19%

	NORMATIVA	m2 CONSTR.	Nº PLAZAS	%
ZONA HOTELERA	1 cada 100 m2 construidos	12.031,20	121	22,40%

	NORMATIVA	m2 CONSTR.	Nº PLAZAS	%
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	1 cada 100 m2 construidos	3.059,00	31	5,67%

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

		Nº PLAZAS	%
APARCAMIENTO EN VIALES	> 50% del total anexas a la vialidad según LUIB	272	50,42%
	TOTAL PLAZAS DISPONIBLES	539	100%

DECRETO 110/2010 Cumplimiento del Art.12 (plazas accesibles)

* De las 539 plazas disponibles, 17 plazas son accesibles.

10.- Sobre los deberes urbanísticos de cesión exigidos por la legislación vigente.

En aplicación del art. 30, punto 2 de la LUIB, las personas propietarias del suelo clasificado como urbanizable deberán:

a) *Ceder el suelo necesario para la ejecución de los sistemas urbanísticos generales que el plan general incluya o adscriba en el ámbito de actuación de transformación urbanística en que se encuentren comprendidos los terrenos, así como el reservado para los sistemas locales en este ámbito por el correspondiente plan.*

b) *Ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% del aprovechamiento medio correspondiente al sector o, en su caso, al ámbito multisectorial en el que el planeamiento lo hubiera integrado. De forma justificada, en el resultado de la memoria de viabilidad económica, este porcentaje se podrá reducir por el planeamiento urbanístico hasta el 5% cuando sean actuaciones con un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación urbanística del municipio, o cuando el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.*

c) *Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores a la actuación urbanística de transformación y las obras para la ampliación o el refuerzo de estos sistemas que, en su caso, sean necesarias como consecuencia de la magnitud de esta actuación, de acuerdo con las determinaciones del plan general.*

Entre estas obras e infraestructuras se entenderán incluidas, de acuerdo con su normativa reguladora, las de potabilización, suministro y depuración de agua, así como la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea la adecuada.

d) *Garantizar el realojo de las personas ocupantes legales a las que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de actuación de transformación urbanística y que constituyan su residencia habitual, así como su retorno cuando tengan derecho a ello, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo.*

(*) Aplicación de la disposición adicional tercera de la ley 4/2008. (Actualmente derogada)
El 27 de abril de 2009 (BOIB Núm. 76 26-05-2009) el Pleno del Consell Insular acordó la aprobación a la no sujeción a la reserva prevista en el artículo 6, así como la reducción del porcentaje previsto en el artículo 7 de la Ley 4/2008 al 10%, en el área de reconversión territorial de Platges de Fornells 14b, acogiéndose al supuesto a) del mencionado artículo:

- *Que se trate de una zona turística no incluida en el ámbito de un plan de ordenación de oferta turística, para la cual el plan territorial insular determina su reordenación y siempre que ésta implique una reducción del aprovechamiento urbanístico respecto al existente con anterioridad.*

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

El sector no está incluido en el ámbito de un plan de ordenación de la oferta turística. Por otro lado, el Plan Parcial corresponde al área de reconversión territorial del sector Platges de Fornells 14b, donde el Plan Territorial determina su ordenación, que comporta una reducción considerable del aprovechamiento respecto al existente con anterioridad a la entrada en vigor del PTI. Al cumplirse todos los condicionantes previstos para no adaptarse a la reserva prevista en el artículo 6 de la ley 4/2008, se reduce el porcentaje de cesión obligatoria del aprovechamiento medio al 10%.

11- Gestión urbanística

11.1.- Sistema de actuación: COMPENSACIÓN

El sistema de actuación establecido para la ejecución del Plan Parcial de Platges de Fornells 14b es el de COMPENSACIÓN.
En la modalidad de compensación, de conformidad con lo dispuesto en la sección 2, art. 83 de la Ley 12/2017, las personas propietarias se constituirán en Junta de Compensación, aportarán los terrenos de cesión obligatoria, formularán el proyecto de reparcelación y realizarán a su cargo la urbanización en los términos y las condiciones que se determinen en el planeamiento o en el acuerdo aprobatorio de la modalidad.

11.2- La delimitación de la unidad de ejecución: la reparcelación de los terrenos
Por otra parte la ejecución del Sector se realiza mediante un ÚNICO POLIGONO DE ACTUACIÓN.

1. Las actuaciones de ejecución urbanística a realizar son las siguientes:
   A) Respecto a las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio:
      a) La de los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento urbanístico o compensación económica.
      b) La de los equipamientos, zonas verdes y viales públicos. Se formalizará la cesión a favor del Ayuntamiento mediante el proyecto de reparcelación.
   B) Respecto a la Equidistribución: se llevará a cabo mediante el proyecto de reparcelación. En éste se tendrán en cuenta los pactos específicos alcanzados entre propietarios a partir del Convenio de fecha 5 de noviembre de 2005, suscrito con el Consell Insular de Menorca y el Ayuntamiento de Mercadal. Aunque la reparcelación abarcará la totalidad del sector los propietarios, las parcelas edificables, construidas o no, no afectadas por viales, zonas verdes u otras dotaciones públicas quedarán excluidas de la reparcelación física, de conformidad con lo dispuesto en el art. 134 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de que participen en el coste de la urbanización pendiente, a cuyo efecto todas las fincas del polígono quedarán gravadas con el pertinente saldo de la cuenta de liquidación provisional; sin perjuicio de que puedan ser objeto de reajustes en sus alineaciones y superficies resultantes con el fin de adaptarlas a la ordenación modificada. Las diferencias producidas por estos reajustes no podrán superar +/- el 15%.
   C) Respecto a la Urbanización: Será costeada por los propietarios, de conformidad con la cuota de participación atribuida a cada uno.

12.-Resolución de la Comisión Balear de Medio Ambiente.

En fecha 25 de junio de 2008, la Comisión Balear de Medio Ambiente acordó informar favorablemente la modificación puntual de la NNSS planeamiento de Mercadal, Playas de Fornells, siempre que:

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

- Se prevea una reserva de suelo para aparcamiento de vehículos, justificando el número de plazas en función del número de visitantes en temporada alta, antes de la aprobación definitiva de las NNSS.
- Se haga constar en la documentación del instrumento urbanístico que se tramita, que los límites interiores del dominio público terrestre, de la ribera del mar y de la servidumbre de tráfico y protección serán los que figuran en el correspondiente instrumento de límite de dominio público marítimoterrestre, que tramita la Demarcación de Costas, o el organismo que los sustituya.
- Se grafíe una zona con riesgo de desprendimiento según el PTI y se pongan en las zonas próximas carteles indicativos de peligro de desprendimiento por caída de rocas.

En fecha 22 de diciembre de 2009, RE del Ayuntamiento núm. 4.707, el Presidente de la Comisión Balear de Medio Ambiente de las Illes Balears comunica que el Plan Parcial que desarrolla la modificación de normas de planeamiento del ámbito del Área de reconversión territorial Platges de Fornells 14b, no está sujeto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Dicha resolución se adjunta en el anexo nº 4.

En fecha 26 de febrero de 2011, se publica en el BOIB la aprobación definitiva de la modificación puntual de la Normas Subsidiarias de Planeamiento de Es Mercadal para su adaptación al Plan Territorial Insular, ámbito del área de reconversión territorial de Playa de Fornells (Exp. 46 PGM 09502)

13.- Descripción de los servicios urbanos

Servicios Urbanos

El trazado de las diferentes redes de servicio, viene definido en los planos, a partir de los cuales se desarrollara el posterior Proyecto de Urbanización.

13.1 Red de abastecimiento de agua

El abastecimiento de agua potable se realizará mediante los tres pozos situados en la zona de Sa Roca, según consta en el certificado de la empresa suministradora del Municipio de Es Mercadal, Aqualia con una capacidad de extracción de 4.800 m^3 al día.
En relación a la red de distribución de agua en el Sector, se ha planificado la instalación de una nueva red de abastecimiento para reemplazar la infraestructura actual en aquellas zonas que no se encuentren en condiciones óptimas. Esta nueva red será conectada y complementada con la red de distribución existente y en ejecución en el sector colindante, cuyo desarrollo está siendo promovido por el Ayuntamiento.

El trazado de la nueva red de abastecimiento garantiza el suministro de agua potable a la totalidad de las parcelas del sector, sin que las conducciones interfieran en las propiedades privadas.

El trazado de la red de abastecimiento también garantiza el suministro de agua potable a las zonas verdes, posibilitando así el riego de las mismas. Se dispone en la red de abastecimiento de llaves de paso a fin de sectorizar la red y minimizar los efectos de los cortes de suministro en el sector.

Se prevé la instalación de 6 hidrantes contra incendios en el sector, situados de forma que abarquen la totalidad del sector, considerando un radio de acción para cada hidrante de 100 m. Todos los hidrantes serán normalizados para poder ser utilizados por los servicios de bomberos de Menorca.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

Las características principales de la red de abastecimiento serán las siguientes:

a) La canalización de la red de abastecimiento de agua se situará bajo acera, a una profundidad de entre 0,6 y 0,9 m respecto a la cota inferior del tubo. La canalización irá protegida con hormigón en los cruces bajo vial.
b) La pendiente de la canalización será la misma que la de la calle, siempre que sea posible a fin de garantizar su fácil localización.
c) Se dispondrán arquetas de registro en las singularidades de la red.
d) Las tuberías serán de polietileno de alta densidad, siendo el diámetro nominal mínimo a utilizar de 63 mm.
e) El diámetro nominal de la canalización donde se sitúen hidrantes será de 110 mm.

Dotaciones de cálculo:
Las dotaciones de agua a considerar para el cálculo del dimensionamiento de la red de abastecimiento del sector serán las siguientes:

- Vivienda unifamiliar: 250 l/hab·dia (art 33 PHIB)
- Equipamiento Hotelero: 300 l/hab·dia
- Equipamiento : 5 l/m^2·dia
- Riego de jardines: 3 l/dia·m^2

Considerando un límite de 118 viviendas, que son 354 plazas, más 297 plazas hoteleras, 6.118 metros cuadrados de equipamiento y jardines de 13.542 m2, esto totaliza un consumo medio diario de 248,82 m3 por día, que están asumidos en la red de captaciones.

Para el cálculo de la red se tendrá en cuenta, el caudal punto que se produce, debido al gran uso estacional de la zona, estableciendo un coeficiente que puede llegar a 2,4 veces el caudal medio, además de realizar las respectivas hipótesis con el funcionamiento de los hidrantes, teniendo en cuenta en los cálculos, velocidades mínimas y máximas del agua, presiones, etc.

13.2.-Red de evacuación de aguas fecales

El trazado de la red dentro del sector se ha obtenido del estudio de las rasantes de los viales, tratando de evitar que los conductos discurran a contrapendiente siempre que sea posible, o en su defecto, que discurran en contrapendiente pequeñas distancias.

La red de saneamiento conducirá las aguas negras mediante gravedad, hacia tres estaciones de bombeo, una de ellas existente. La estación de bombeo que se podrá ejecutar en la zona más al oeste en el acceso de la urbanización, puede ser sustituida por una EDAR de carácter local, para el tratamiento de las aguas residuales del sector y desde allí, mediante un bombeo, enviarla a la propia red de saneamiento, que bombea desde Fornells hasta la EDAR de Es Mercadal, que está siendo objeto de un proyecto de ampliación, que decidirá la solución definitiva, para ello se reserva, como lo indica la documentación gráfica, una parcela en suelo residencial que pueda optar a esa ambivalencia de permitir la ejecución de una EDAR para el sector.
Las otras dos estaciones de bombeo se encuentran, una al norte y otra en el centro del sector, que son los dos puntos bajos, para desde allí bombear a la estación de bombeo mencionada al principio (posible EDAR local) y posteriormente a la EDAR de Es Mercadal.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

Las características principales de la red de saneamiento serán las siguientes:

- Los pozos de registro se situarán en las singularidades de la red, tales como unión de conductos o cambios de dirección de la red y como criterio general, separados no más de 50 m.
- El material de las conducciones será PVC corrugado SN8, siendo el diámetro mínimo nominal a utilizar de 315 mm.
- La pendiente de las conducciones será superior al 0.5 % y en el caso de que las pendientes de las calles lleven a pendientes excesivas de las conducciones que provoquen velocidades de más de 7 m/s se tendrán que disponer resaltos en los pozos.

Dotaciones de cálculo:

Como dotación de cálculo se preverá que el 100 % del agua abastecida a cada vivienda será vertida a la red de saneamiento.

13.3.-Red de evacuación de aguas pluviales

La red de recogida de aguas pluviales se ha diseñado partiendo del estudio de la topografía y seleccionando diversos puntos de vertido de las aguas pluviales por medio de vaguadas existentes que conducen sus aguas al mar. Este aspecto ha sido objeto de informe favorable por parte de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente del Govern Balear.

Todos ellos se dotarán de un depósito separador de grasas con filtro de sólidos antes de su vertido al mar.
Una vez ejecutadas las obras, las arquetas separadoras de grasas de aguas pluviales serán objeto de un contrato de mantenimiento con una empresa que actuará como Gestor Autorizado en el tratamiento de este tipo de residuos.

El trazado de la red, al igual que la red de saneamiento, se ha diseñado de tal manera que se eviten siempre que sea posible los tramos a contrapendiente respecto al terreno. Se dispondrán pozos cada 50 m como máximo en puntos singulares, cambios de dirección y en las intersecciones. La pendiente mínima de los colectores será de 0.5 % y en tramos de fuerte pendiente donde la velocidad del agua supere los 7 m/s se deberán disponer pozos de resalte.
El material a utilizar para las conducciones será pvc corrugado, para diámetros exteriores de menos de 1 m y conducciones de hormigón para diámetros de más de 1 m según los resultados de los cálculos hidráulicos.
Se dispondrán imbornales separados no más de 30 m, conectados directamente a pozo o cuando no sea posible irán conectados en serie hasta alcanzar un pozo de registro.

Hipótesis de cálculo:

El cálculo de los caudales de diseño se determinará de la siguiente manera:

Se determinará la precipitación máxima para un periodo de retorno de 100 años mediante la distribución de máximos de Gumbel, dada la gran cantidad de datos pluviométricos existentes en la isla de Menorca. La estación de Cavalleria, situada en el término municipal de Es Mercadal es la estación pluviométrica más próxima al sector.
Se determinarán las cuencas a partir del análisis de la topografía y del trazado de la red de pluviales. Estas cuencas se digitalizarán y se determinará el área, la pendiente media y la longitud del curso principal de cada una de ellas.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

El coeficiente de escorrentía medio se determinará a partir del umbral de escorrentía y la precipitación máxima, según la fórmula de Témez. A su vez, el umbral de escorrentía se determinará según la tabla 2.1 de la instrucción 5.2-IC "Drenaje superficial", a partir del análisis de cada tipo de suelo. Por tanto es necesario conocer de cada cuenca el tipo de suelo, el uso del suelo, la pendiente y el área.
Conocidos los caudales generado en cada cuenca se dimensionará la red mediante la formulación de Manning-Stickler.

13.4.-Red de distribución de energía eléctrica: Media tensión y baja tensión

Media tensión

La alimentación eléctrica a la zona se realiza actualmente mediante una línea de media tensión que abastece a la estación transformadora CD 20899 "Playas de Fornells" y que conecta con las otras ocho estaciones transformadoras existentes en Playas de Fornells.
Los centros de transformación están compuestos de transformadores simples.

13.4.1.-Previsión de potencia

La previsión de potencia en el sector es la siguiente:

- Parcelas destinadas a vivienda unifamiliar: 9.2 kW/parcela
- Equipamientos: 100 W/m2
- Zona Hotelera: 1,5 kW por plaza)
- Estaciones de bombeo: 20 kW/estación
- Armarios alumbrado público: 5,2 kW/armario
- Depuradora: 45 kW

	CD 1		CMM		CD2		CD 20924		CD 20900		Suma
DENOMINACION	Ud	kW	Plazas	kW	Ud	kW	Ud	kW	Ud	kW	Total
Vivienda unifamiliar aislada (9,2 kW)	30	276,00			31	285,20	15	138,00	14	128,80	828,00
Vivienda unifamiliar aislada en Condominio (9,2 kW)	11	101,20							19	174,80	276,00
Servicios comunes condominio	1	15,00							2	30	45,00
Comercial/social (m^2 - 100 W/m^2)	2.296,50	229,65									229,65
Docente (m^2 - 100 W/m^2)	762,5	76,25									76,25
Depuradora (45 kW)	1	45									45,00
Hotel			297	445,50							445,50

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

(plazas x 1,5 kW)											
Bombeos de saneamiento (ud x 20 kW)	1	20			1	20			1	20	60,00
Alumbrado (ud x 5,196 kW)	1	5,196			1	5,196			1	5,196	15,59
TOTAL		**768,30**		**445,50**		**310,40**		**138,00**		**358,80**	**2.021,00**

Siendo los totales de potencia en el sector:

- Máxima potencia total a instalar: **2.021 kW**
- Coeficiente de cálculo a efectos de MT:
  - 0.5 en residencial
  - 0.7 en equipamientos
  - 1 en servicios

	CD1	CMM	CD2	CD 20924	CD 20900	**Total**
Potencia de cálculo (kVA)	510,80	445,50	167,80	69,00	207,00	**1.400,09**
Nuevos Trafos a instalar (kVA)	2x400	630	1x250	existente	existente	**1.680,00**

13.4.2. Número de centros de transformación:

Se prevé en el sector la construcción de dos nuevos centros de transformación, con una potencia nominal de
CD1 2x400 kVA = 800 kVA
CD2 1x250 kVA = 250 kVA

El establecimiento hotelero dispondrá del correspondiente centro de transformación formado por un CMM privado de 630 kVA.

13.4.3 Características de la red de media tensión:

La red de media tensión estará constituida por dos centros de transformación nuevos y un centro de maniobra, medida y transformación a instalar en la parcela hotelera.
La línea de Media Tensión parte de un CCTT existente, y se conecta a partir de ahí con los otros dos centros, dejando un bucle cerrado para evitar antena.

13.4.4. Baja tensión

Para el cálculo de la red de baja tensión se ha previsto una potencia de 9.2 kW/parcela según la ITC-BT-10 del vigente REBT. A efectos del diseño de la red de baja tensión se tendrá en cuenta que la sección de los cables a utilizar será de 240 mm2 de aluminio, y que la caída de tensión en las líneas no debe superar el 5 %, ni sobrepasar la intensidad máxima admisible.
Las líneas de baja tensión se iniciarán en los cuadros de baja tensión del centro de transformación correspondiente, y alimentarán al conjunto de parcelas y sus servicios comunes.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

Según estos condicionantes se prevé la instalación de un total de 10 líneas de baja tensión repartidas de la siguiente forma:

- CD 1 nuevo: 4 líneas
- CD 2 nuevo: 3 líneas
- CD 20900 existente: 2 líneas
- CD 20924 existente: 1 línea

Se ha solicitado a la compañía Gesa/Endesa, informe sobre el sector.

13.5.-Red de alumbrado público

Se prevé la instalación de 3 armarios de alumbrado público en el sector que contendrán los equipos de medida, mando y protección. Estos armarios irán con su correspondiente armario de baja tensión, con una previsión de potencia a efectos de cálculo de 5,2 kW.

Se prevé para el cálculo de las líneas de alumbrado público la instalación de puntos de luz similares a los existentes, en la zona.
La iluminación mínima según el "reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior" será de 3 Lux, y la iluminación media de 10 Lux. Se cumplirá con el reglamento de protección del medio nocturno de Menorca (BOIB núm. 100 de 27/07/2021).

13.6.-Red de telecomunicaciones

Para el diseño de la red de telecomunicaciones se parte del poste con conversión aéreo subterránea en la rotonda de acceso al sector, según el plano adjunto, y desde ella nace una red de tuberías enterradas de PVC. La tipología de la red de telefonía es ramificada, siendo las tipologías de canalizaciones las siguientes:

- 2 ø 63
- 2 ø 63 + 1 tritubo ø 40
- 2 ø 110 + 1 tritubo ø 40

Se dispondrán en la red de telecomunicaciones arquetas tipo D, H y M según en la tipología de canalización en que se dispongan.
Para el diseño de la red de telefonía se ha previsto la instalación de 2 líneas en cada parcela, lo que implica un total de 18 armarios de distribución de acometidas de telefonía en el polígono.
Será objeto del proyecto de urbanización y de acuerdo con la compañía, suministrar el servicio, el dimensionamiento definitivo de la red de cables y el suministro del material específico por parte de la instaladora.

13.7 Contra incendios

Las ordenanzas reguladoras incorporan las condiciones impuestas por la Comisión de Emergencias y Protección de la Illes Balears de fecha 23/07/2010.

·En todo el lateral este de la urbanización se dejará una franja de 50 m, con las características indicadas en el artículo 5 del Decreto 101/1993. En esta franja se incluirá el camino aprovechando todos los ya existentes y sencillamente conectando estos entre sí para asegurar que los medios de extinción puedan transitar por el perímetro de interfície.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

·En el apartado 13.1 ya se indicó que se prevé la instalación de 6 hidrantes contra incendios en el sector, situados de forma que abarquen la totalidad del sector, considerando un radio de acción para cada hidrante de 100 m. Todos los hidrantes serán normalizados para poder ser utilizados por los servicios de bomberos de Menorca.

· En los jardines y los cerramientos de las viviendas se evitará la utilización de material inflamable, como plásticos, y la implantación de la vegetación que se quema y propaga rápidamente, como cipreses, brezos y palmeras, que se sustituirá por otras especies que mantienen los niveles de hidratación a lo largo del verano. Se recomienda que sean plantas autóctonas.

·Las obras se realizarán preferentemente fuera de la época de riesgo de incendios y se tomarán las medidas establecidas en el artículo 8.2.c) del Decreto 125/2007.

· Tras la derogación del Decreto 41/2005 de 22 de abril, deberán cumplirse las indicaciones establecidas en el Decreto 9/2023 de 27 de febrero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales (INFOBAL).

Los planes de actuación de ámbito local de emergencias por incendios forestales deberán ser elaborados e implantados por los ayuntamientos.

14.- Ley 10/2019

El plan parcial cumplirá con las prescripciones de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.

Dado lo indicado en el artículo 20 de la Ley 10/2019, el plan parcial incorporará la perspectiva climática en el proceso de evaluación ambiental.

Concretamente, el plan parcial incorporará los anejos siguientes:

a) Análisis de su impacto sobre las emisiones de gases de efecto invernadero directas e inducidas, así como medidas destinadas a minimizarlas o compensarlas en caso de que no se puedan evitar.

b) Análisis de la vulnerabilidad actual y prevista ante los efectos del cambio climático y medidas destinadas a reducirla.

c) Evaluación de las necesidades energéticas de su ámbito de actuación y la determinación de las medidas necesarias para minimizarlas y para garantizar la generación de energía de origen renovable.

Además, se tendrán en cuenta las cuestiones siguientes:

• En relación a las medidas relacionadas con las edificaciones, se tendrá en cuenta lo indicado en el artículo 32 de la Ley 10/2019.

De esta manera la legislación prevé que las nuevas edificaciones se diseñen de forma que las nuevas edificaciones que se construyan deberán ser edificios de consumo energético casi nulo.

• De acuerdo con el artículo 53 de la Ley 10/2019, el estacionamiento de unos 1.500 m^2 se cubrirán con placas solares de generación fotovoltaica.

• Se preverán plazas de aparcamiento para uso exclusivo de vehículos libres de emisiones en las vías públicas y en los aparcamientos públicos, dado lo indicado en el artículo 65 de la Ley 10/2019.

• Se preverán plazas reservadas a puntos de recarga de vehículo eléctrico, según lo previsto en el artículo 66 de la Ley 10/2019.

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

15.- Estudio económico financiero

El art.44 de la Ley 12/2017 establece los documentos que componen, formalmente, el Plan Parcial. Uno de ellos corresponde *"al informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto producido en la hacienda pública por el mantenimiento y la conservación de los suelos dotacionales y viarios que se cedan a la administración, y la memoria de viabilidad económica que analizará la rentabilidad que la actuación produzca en los propietarios de suelo, formulados ambos estudios en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal."*
Se desarrolla en el anexo nº 5 "Informe de sostenibilidad económica".

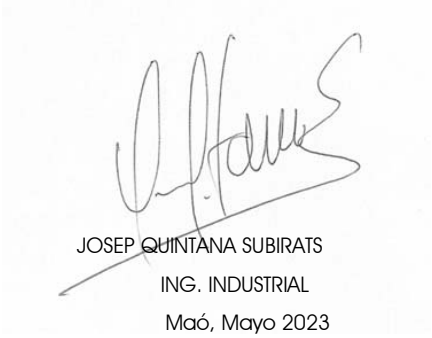
15.1.- Compromisos económicos

La "Asociación de propietarios del sector 14b de Platges de Fornells" que representan más del 60% de la superficie total de la unidad de actuación (ver anexo 2), se comprometen a constituir una Junta de Compensación que asumirá los costes de urbanización que comprenden los siguientes conceptos definidos en el artículo 76 de la LUIB:

a) *Las obras de la red viaria, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y el resto de servicios urbanos que estén previstos en los planes y proyectos y que sean de interés para el sector o la unidad de actuación, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo la parte a que deban contribuir las personas usuarias según la reglamentación.*
b) *Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como las indemnizaciones por el traslado forzoso o, en su caso, el cese de actividades.*
c) *El coste de los planes parciales, proyectos de urbanización y proyectos de compensación o de reparcelación y todos aquellos documentos técnicos, jurídicos o económicos, que se precisen para la aprobación y ejecución de la actuación de transformación urbanística.*
d) *Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y de las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, así como los gastos de gestión y el beneficio del promotor de la actuación, debidamente justificados, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto.*
e) *Las indemnizaciones procedentes por la extinción de derechos reales o personales, de acuerdo con la legislación aplicable en materia de valoraciones.*
f) *Los gastos generados, en su caso, para la efectividad del derecho de realojo en los términos establecidos en la legislación estatal y en el apartado 4 y siguientes de este artículo.*

ALBERTO CORREA
I.C.C.P.

VÍCTOR PONS FLORIT
ARQUITECTO



JOSEP QUINTANA SUBIRATS
ING. INDUSTRIAL

Maó, Mayo 2023

Aquesta és una còpia autèntica imprimible d'un document electrònic. Podeu comprovar la seva validesa al següent enllaç:
https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f
CSV: 96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

Govern de les Illes Balears

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

`https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=96b3199612db7bf4c16d35d9f52ffc1fbbcf35b3a061de3637b5241e9283a79f`

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 23-09-2025 10:30:30 GMT+0200

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2025_1ajudka1so0rvls4kggotjp0tpav6r

Nom del document: 169655.pdf

Versió NTI: http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 23-09-2025 09:51:40 GMT+0200

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 28