

ARMAND UGON
PILAR - X0129979Y

Firmado digitalmente por ARMAND
UGON PILAR - X0129979Y
Fecha: 2022.05.31 08:24:48 +02'00'

ESTEBAN
PUIGDENGOLAS
LEGLER / num:32534-1

Firmado digitalmente por
ESTEBAN PUIGDENGOLAS
LEGLER / num:32534-1
Fecha: 2022.05.31 08:14:30
+02'00'



PLAN PARCIAL SECTOR B4-SON OLEO.CIUTADELLA DE MENORCA
DOCUMENTO DE AVANCE DE PLANEAMIENTO

Mayo 2022

ARQUITECTURA. Pilar Armand-Ugon. Esteve Puigdemolas

BARCELONA. Eduardo Conde, 50 local 01. CP 08034. Barcelona
MENORCA. Plaza España, 12 1º. CP 07701 Maó
MAIL e-epi@coac.net M607322425 T. 9341456



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

ÍNDICE

MEMORIA

I. INTRODUCCIÓN

- 1.1 OBJETO
- 1.2 PROMOTOR
- 1.3 EQUIPO REDACTOR
- 1.4 ANTECEDENTES
- 1.5 NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE (MARCO JURÍDICO)

2. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

- 2.1. EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL
- 2.2. EN RELACIÓN CON EL PLAN TERRITORIAL INSULAR
- 2.3. EN RELACIÓN CON EL DECRETO LEY 9/2020 DE 25 DE MAYO DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO DE LAS ISLAS BALEARES

3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

- 3.1 DELIMITACIÓN Y LINDEROS
- 3.2 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- 3.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 4.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
- 4.2 SERVIDUMBRES
- 4.3 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN EL PGOU VIGENTE. NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 4.4 PARÁMETROS DE APLICACIÓN QUE SE DERIVAN DE LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN PARCIAL

6. ORDENACIÓN PROPUESTA

7. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

8. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS

- 8.1. RED VIARIA
- 8.2. RED DE MEDIA TENSIÓN, BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- 8.3. RED DE TELECOMUNICACIONES.
- 8.4. RED DE AGUA POTABLE
- 8.5. RED DE ALCANTARILLADO.
- 8.6. RED DE PLUVIALES
- 8.7. OTROS SERVICIOS

9. GESTIÓN URBANÍSTICA

- 9.1. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 9.2. CESIÓN DEL 15 % DE APROVECHAMIENTO MEDIO
- 9.3. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y LA ADMINISTRACIÓN Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.
- 9.4. GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO.
- 9.5. MEDIOS ECONÓMICOS DE LOS PROMOTORES

10. PLAN DE ETAPAS

11. ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL PLAN

12. TRAMITE AMBIENTAL Y ESTUDIOS A REDACTAR EN EL PLAN PARCIAL

13. ANEJOS A LA MEMORIA

Notas simples del registro de la propiedad
Reportaje fotográfico

NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL



PLANIMETRÍA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.1. Situación.
- 1.2. Emplazamiento. Delimitación del sector
- 1.3. Fotoplano
- 1.4. Clasificación de suelo según PTI
- 1.5. Clasificación de Suelo y cesiones según PGOU
- 1.6. Topográfico (incluye edificaciones y vegetación existente)
- 1.7. Caminos de Titularidad Pública y servidumbres
- 1.8. Parcelas catastrales
- 1.9. Estructura de la propiedad

PLANOS DE ORDENACIÓN

- 0.1. Zonificación
- 0.2. Red viaria. Perfiles longitudinales y transversales
- 0.3. Esquema red de suministro de agua potable
- 0.4. Esquema red de saneamiento y pluviales
- 0.5. Esquema de red de media y baja tensión
- 0.6. Esquema alumbrado público
- 0.7. Esquema de red de Telecomunicaciones



MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. INTRODUCCIÓN

I.1 OBJETO

Se redacta el presente Avance del Plan Parcial del Sector B4 ubicado en el término municipal de Ciutadella de Menorca, en cumplimiento al artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de evaluación ambiental de las Islas Baleares, con el objeto de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria y complementar la información contenida en el documento inicial estratégico que se acompaña con el presente plan.

I.2 PROMOTOR

Los promotores e impulsores de la tramitación del Plan parcial del Sector B4 es la Sociedad ARQURA HOMES FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS con CIF V88359286 y dirección calle Padilla núm. 30, Madrid

I.3 EQUIPO REDACTOR

Los técnicos directores de la redacción del presente Plan parcial son Pilar Armand Ugón arquitecta colegiada en el COAIB con número 322210 y Esteve Puigdemolles Legler arquitecto colegiado en el COAC con número 32534-I y despacho profesional en la c/ Eduardo Conde, 50 local 01. CP 08034. Barcelona

Redactor de los estudios económicos del plan y arquitecto colaborador:

Sebastià Pons Fedelich, arquitecto colegiado en el COAIB con número 523755 y despacho profesional en calle Obispo Severo número 3, 07760 Ciutadella

Previsión i cálculo de las infraestructuras:

Jordi Bosch Simó, ingeniero técnico industrial, colegiado en el COETIB número 1437 y despacho profesional en calle Comerciants i Botigues 23, 1er pis, despacho 7, 07760 Ciutadella

Redacción de la documentación ambiental:

Gabinete de Análisis Ambiental y Territorial (GAAT) con despacho profesional en la C/ per Dezcallar i Net, 13, 3r 8º, 07703 Palma de Mallorca

I.4 ANTECEDENTES

El PGOU de Ciutadella vigente clasifica el sector denominado "B4. Son Oleo", de 5,2 ha, como suelo urbanizable programado, fijando en su artículo 532 las determinaciones de obligado cumplimiento para su desarrollo.

El 24.05.2003 se aprobó definitivamente el plan territorial insular (PTI), instrumento de ordenación territorial que establece reservas mínimas y otras determinaciones de obligado cumplimiento para los suelos clasificados como urbanizables en la isla de Menorca.

Posteriormente el Ayuntamiento formuló y tramitó la correspondiente modificación puntual del planeamiento urbanístico para adaptarse a las determinaciones del PTI en el ámbito de los núcleos tradicionales. Esta

modificación, que modificó entre otros el artículo 532 del PGOU relativo al sector B-4, se aprobó definitivamente el 28.11.2005 (normativa publicada en el BOIB número 172 de 24.11.2009).

Consta en las dependencias municipales solicitud de inicio para la tramitación del correspondiente plan parcial en el año 2006, aunque los documentos que conformaban el plan parcial no fueron aprobados, archivándose el expediente.

En diciembre del 2018 se aprobó inicialmente la revisión del Plan General de Ciutadella, instrumento de planeamiento que mantiene la calificación de suelo urbanizable del sector B4 y difiere su ordenación detallada al correspondiente plan parcial. Hoy en día, al haber transcurrido más de dos años desde la publicación de la aprobación inicial sus determinaciones no se aplican en el presente plan parcial.

I.5 NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE (MARCO JURÍDICO)

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).
- Reglamento de Gestión Urbanística aprobado mediante Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto.
- Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas y el reglamento que la desarrolla.
- Ley 6/1999 de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears (DOT) de 3 de abril de 1999.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
- Ley 12/2016 de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.
- Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.
- Plan Territorial (PTI) aprobado definitivamente el 25/04/2003 y modificado el 26/06/2006
- Norma Territorial Transitoria, aprobada definitivamente 12.2014 (preceptos no derogados)
- Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de Menorca (aprobación definitiva 16.11.2020)
- Protección del medio Nocturno de Menorca, aprobado definitivamente el 21 de junio de 2021.
- Plan Hidrológico de las Islas Baleares. Real Decreto 51/2019 de 8 de febrero.
- Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares.
- Orden TMA/805/2021 de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Plan General de Ordenación Urbana de Ciutadella. Texto refundido aprobado el 28.05.1991
- Modificación puntual del PGOU de Ciutadella para adaptarse a las determinaciones del Plan Territorial Insular de Menorca en el ámbito de los núcleos tradicionales (aprobada definitivamente 28.11.2005)



2. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

2.1. EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El PGOU de Ciutadella aprobado su texto refundido el 28.05.1991, clasificaba el ámbito del sector "B4-Son Oleo" como suelo urbanizable programado, fijándose en la normativa de aplicación las siguientes determinaciones:

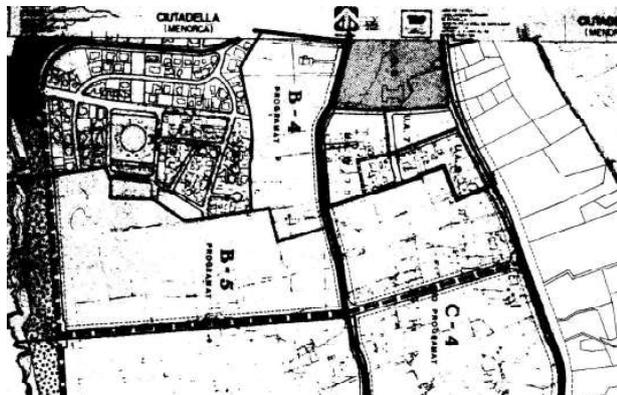
Arte. 14. Desarrollo del Plan en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable programado el Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales, cuya aprobación definitiva es condición indispensable para la realización de intervenciones de cualquier tipo en el territorio correspondiente, salvo en el supuesto de los sistemas generales que se ejecuten de forma independiente de los sectores de planeamiento parcial.

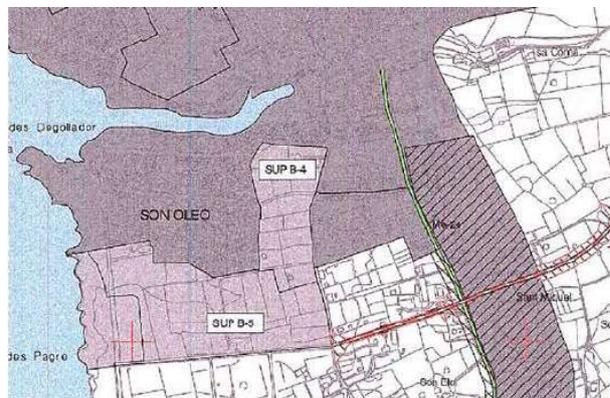
El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con los sectores de planeamiento delimitados en el Plan General.

2. En suelo urbanizable no programado, el Plan General se desarrollará necesariamente mediante los Programas de Actuación Urbanística y sucesivamente los pertinentes Planes Parciales, los cuales tendrán que incluir el territorio completo relacionado con cada etapa de ejecución, o la totalidad del suelo si existe una única etapa, de conformidad con lo previsto en las bases de los concursos que se convoquen para su realización. Los Programas de Actuación Urbanística tendrán que comprender, al menos, una extensión de terrenos igual a la superficie mínima prevista para estas actuaciones.

Así pues, tenemos que en el plano 38 del PGOU del texto refundido de 1991, se delimita el sector B4 de 5,2 ha, clasificándose como suelo urbanizable programado. Las determinaciones específicas para este sector vienen determinadas en el artículo 532



La modificación puntual del PGOU para adaptarse a las determinaciones del PTI en el ámbito del núcleo tradicional, aprobada definitivamente el 28.11. 2005, mantiene la clasificación del sector B-4 de Son Oleo como suelo urbanizable y modifica las determinaciones fijadas en el artículo 532 del PGOU para adaptarse a las determinaciones del PTI.



En consecuencia, queda suficientemente justificada la procedencia para la formulación del presente plan parcial al ser éste el instrumento de planeamiento específico para el desarrollo del suelo urbanizable y establecer la ordenación detallada del sector B4, siguiendo las determinaciones generales fijadas en el PGOU.

Cabe decir además que el enclave del sector, ubicado al lado del puerto comercial de Ciutadella y rodeado de suelo urbano, así como la escasez de suelo vacante para la construcción de vivienda de nueva planta, tanto de vivienda libre como de protección oficial en el núcleo tradicional de Ciutadella, hace necesario y conveniente el desarrollo de dicho sector.

2.2. EN RELACIÓN CON EL PLAN TERRITORIAL INSULAR

El Plan territorial Insular de Menorca, como norma reglamentaria de carácter insular, vincula a las determinaciones de planeamiento general de los distintos municipios de la isla.

Cabe remarcar que en la disposición final primera y segunda del PTI se determina que:

"Disposición final primera. Adaptación del planeamiento general municipal.
[NIDPA; norma de inmediata, directa y plena aplicación la disposición entera]



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

Los planes generales de ordenación urbanística vigentes en los municipios cuando entre en vigor el Plan Territorial insular deben adaptarse, indicando la incidencia de la adaptación que efectúan en los planes que les desplieguen, en el plazo de cuatro años a contar desde el día que entre en vigor. Si el expediente relativo en la adaptación del correspondiente Plan general no ha tenido entrada en el registro general del Consejo Insular el día que vena el indicado plazo, el Consell Insular podrá sustituir materialmente al municipio correspondiente y formular, a expensas de éste, la adaptación. Una vez redactado el proyecto técnico de adaptación lo remitirá al municipio correspondiente para que el trámite de acuerdo con la forma legalmente prescrita.

Con motivo de la adaptación a que se refiere el párrafo anterior puede ejercitarse plenamente la potestad de planeamiento para la revisión sustantiva del modelo urbanístico general municipal. En todo caso, habrán de determinar los suelos destinados al sistema general de Espacios Libres con cantidades suficientes para satisfacer los estándares legalmente vigentes.

Disposición final segunda. Modificación y revisión de planeamiento urbanístico.
[NIDPA; norma de inmediata, directa y plena aplicación la disposición entera

1. A partir de la entrada en vigor del Plan territorial insular no se puede:

- Incoar, ni por tanto aprobar inicialmente, ningún proyecto de modificación o revisión del planeamiento general urbanístico municipal que no cumpla parcial o totalmente, respectivamente, el deber de adaptación a que se refiere la disposición final primera.
- Tramitar ni aprobar ningún plan urbanístico de despliegue o cualquier modificación del mismo, ni ningún proyecto o instrumento que legitime la transformación del suelo, la realización de obras de urbanización o la ejecución de obras de edificación, construcción o instalación que contradiga o se oponga a cualesquiera de las determinaciones que prescribe el Plan territorial insular.

En nuestro caso en concreto cabe decir que el PGOU de Ciutadella en el ámbito del núcleo tradicional, ámbito donde se encuentra emplazado el sector urbanizable "B4-Son Oleo", se encuentra adaptado a las determinaciones del PTI, manteniendo la clasificación de la totalidad del sector como urbanizable, por lo que **se encuentra totalmente justificada la procedencia de la formulación del plan parcial**.

Cabe recordar que tanto la Ley de urbanismo de las Islas Baleares como el reglamento de planeamiento del año 78 fijan que el suelo clasificado como urbanizable se desarrollará mediante planes parciales, instrumento de planeamiento que tendrá por objeto establecer la ordenación detallada del sector.

2.3. EN RELACIÓN CON EL DECRETO LEY 9/2020 DE 25 DE MAYO DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DEL TERRITORIO DE LAS ISLAS BALEARES

Artículo 3. Reclasificación de suelo urbanizable.

1. Quedan automáticamente clasificados como suelo rústico, con la categoría de suelo rústico común, en virtud de este decreto ley, los terrenos siguientes:

- Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable no programado, con vigencia superior a ocho años, que no hubieran aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.
- Los clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable, o apto para la urbanización, destinados a uso residencial, turístico o mixto, que en el momento de entrada en vigor de este decreto ley cumplan con los siguientes requisitos:

i. Que el planeamiento general municipal donde se han previsto **no esté adaptado** a las determinaciones relativas al suelo urbanizable establecidos por el correspondiente Plan Territorial Insular.

ii. Que no se haya iniciado la actuación material de nueva urbanización al amparo de los instrumentos de planeamiento y de ejecución previstos en la legislación urbanística.

iii. Que ya hayan vencido cualquiera de los plazos que, a efectos de legitimar o hacer efectiva la ejecución de dicha actuación, estén previstos en los instrumentos de planeamiento, general o de detalle, o en el proyecto de urbanización, por causas no imputables a la Administración.

2. En el caso de que no se hayan previsto los plazos a que se refiere la letra b), epígrafe iii anterior, se entenderá que estos han vencido si en el momento de entrada en vigor de este decreto ley se dan las siguientes condiciones: a) En el suelo urbanizable que no cuente con ordenación detallada, transcurridos ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general y no haber recaído acto de aprobación definitiva del plan parcial.

b) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada, haber transcurrido cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución y no haber recaído acto de aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) En el suelo urbanizable que cuente con ordenación detallada y proyecto de urbanización, haber transcurrido dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y no haberse iniciado la ejecución material de la actuación de nueva urbanización.

3. A pesar de lo dispuesto en los apartados 1 y 2 anteriores, no se verán afectados por esta norma aquellos suelos en los que concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Que estén incluidos en convenios urbanísticos firmados, al amparo de los cuales se haya obtenido suelo para la construcción de equipamientos e infraestructuras ya construidas o que tengan por objeto destinar sus usos lucrativos a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Que estén incluidos en el ámbito de un plan parcial o proyecto de urbanización en tramitación. A los efectos de este precepto, se entenderá que un plan parcial o proyecto de urbanización está en tramitación si se ha aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto ley y no han pasado ocho años de vigencia del instrumento de planeamiento general, en el caso de la tramitación del plan parcial, o cuatro años de vigencia del instrumento exigido como presupuesto de la ejecución, en el caso de la tramitación del proyecto de urbanización. c) Que no hayan iniciado la ejecución material de la actuación de transformación urbanística por causas imputables a la Administración.

4. Las reclasificaciones de suelos urbanizables conforme a lo previsto en este artículo no dan lugar a indemnización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

En nuestro caso en concreto cabe decir que el sector urbanizable B4- Son Oleo NO se encuentra desclasificado por las determinaciones del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares, ya que el planeamiento municipal de Ciutadella, en el ámbito del núcleo tradicional y suelo rústico, se encuentra adaptado a las determinaciones del PTI de la Isla de Menorca, no cumpliéndose los requisitos del artículo 3.1 b) del Decreto ley.

En consecuencia, **se puede formular el correspondiente plan parcial** para ordenar detalladamente el sector y proceder a su desarrollo urbanístico.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

3.1 DELIMITACIÓN Y LINDEROS

El sector clasificado como urbanizable y denominado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ciutadella de Menorca como "Sector B-4, Son Oleo", queda enclavado, planimétricamente, al norte por la Avenida de la Mar, al este por el Camí de Sa Caleta, al oeste por suelo urbano consolidado y al sur por el suelo urbanizable denominado B-5.

Según plano topográfico realizado, el ámbito del Sector B4 delimitado en el planeamiento general vigente, tiene una superficie comprobada de 50.530,20 m², frente a los 51.904m² fijados en el artículo 532 del PGOU. Esta diferencia no es consecuencia de la alteración de ningún límite sino en su mayor precisión en la realización de la cartografía y mediciones, reajuste que se encuentra autorizado según las determinaciones del artículo 20 de las normas urbanísticas del PGOU.

Estos suelos configuran en la actualidad un vacío en la continuidad del suelo clasificado como urbano provocando una discontinuidad en la trama urbana viaria que se verá resuelta una vez se ejecuten las previsiones previstas en el presente planeamiento.



3.2 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Hoy en día no existe ningún tipo de actividad en el suelo que integra el sector B4, a excepción de una parcela al norte, con referencia catastral número 147101EE721750000Y1, donde se ubica una edificación con uso residencial denominado "Torre Melá" y que se encuentra incluido en el Catálogo de Protección Arquitectónica de la Revisión del PG, aprobado inicialmente en diciembre del 2018.

En la actualidad no existen más edificaciones en el sector al haberse procedido a demoler recientemente la edificación residencial ubicada en la parcela catastral número 1470401EE721750000Z1.

En la planimetría se adjunta topográfico en la que vienen reflejados todas las edificaciones y elementos constructivos edificatorios existentes en el sector B4.

3.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El sector está compuesto por pocos propietarios siendo el mayoritario, en un 84,54%, el promotor del presente Plan Parcial. A continuación, se adjunta la división parcelaria existente hoy en día con la relación de propietarios indicando tanto los datos registrales como catastrales.

PROPIEDADES		AVANCE					
A. FINCAS CON DERECHO AL APROVECHAMIENTO							
FINCA	PROPIEDAD	TOPOGRAFICO	REGISTRO	REGISTRO	REGISTRO	CATASTRO	CATASTRO
		SUPERFICIE	Nº FINCA	SUPERFICIE	TÉRMINO	Nº CATASTRO	SUPERFICIE
							TÉRMINO
PA24	ANQUERA HOPES S.A.S.	5044,2 m ²	02. 87967000000045	5044,2 m ²	DERECHO	1470401EE721750000Y1	5044,2 m ²
PA25	ANQUERA HOPES S.A.S.	5044,2 m ²	FINCA 6048	5044,2 m ²		1470401EE721750000Y2	5044,2 m ²
PA2	Juan Antonio Lopez Olari (1/3)	3898,0 m ²	02. 87967000000074	3898,0 m ²	5/6	1472001EE721750000Y1	3897,8 m ²
PA3	Juan Antonio Lopez Olari (2/3)	4,368 m ²	FINCA 24599				
PA4	ANQUERA HOPES S.A.S.	3880,0 m ²	02. 87967000000085	3880,0 m ²	5/6	1472001EE721750000Y2	3877,2 m ²
PA5	ANQUERA HOPES S.A.S.	3880,0 m ²	FINCA 24599				
PA6	ANQUERA HOPES S.A.S.	3880,0 m ²	02. 87967000000081	3880,0 m ²	5/6	1472001EE721750000Y3	3877,2 m ²
PA7	ANQUERA HOPES S.A.S.	3880,0 m ²	FINCA 24599				
PA8	Juan Antonio Lopez Olari (1/3)	3884,0 m ²	02. 87967000000092	3884,0 m ²	5/6	1472001EE721750000Y4	3880,8 m ²
PA9	ANQUERA HOPES S.A.S.	3884,0 m ²	FINCA 24599				
PA10	Juan Antonio Lopez Olari (2/3)	3887,4 m ²	02. 87967000000105	3887,4 m ²	5/6	1472001EE721750000Y5	3885,8 m ²
PA11	ANQUERA HOPES S.A.S.	3887,4 m ²	FINCA 24599				
PA12	Juan Antonio Lopez Olari (1/3)	34,368 m ²	02. 87967000000114	34,368 m ²	5/6	1474001EE721750000Y1	34097,8 m ²
PA13	ANQUERA HOPES S.A.S.	34,368 m ²	FINCA 6048				
PA14	Anna Mª López Peña	5020,0 m ²	02. 87967000000025	5020,0 m ²		1474001EE721750000Y2	5018,0 m ²
PA15	Juan López Peña	5020,0 m ²	ACCESOS 60799	5020,0 m ²		1474001EE721750000Y3	5018,0 m ²
			02. 87967000000026			1474001EE721750000Y4	5018,0 m ²
			02. 87967000000027			1474001EE721750000Y5	5018,0 m ²
			02. 87967000000028			1474001EE721750000Y6	5018,0 m ²
			02. 87967000000029			1474001EE721750000Y7	5018,0 m ²
			02. 87967000000030			1474001EE721750000Y8	5018,0 m ²
			02. 87967000000031			1474001EE721750000Y9	5018,0 m ²
			02. 87967000000032			1474001EE721750000Y10	5018,0 m ²
			02. 87967000000033			1474001EE721750000Y11	5018,0 m ²
			02. 87967000000034			1474001EE721750000Y12	5018,0 m ²
			02. 87967000000035			1474001EE721750000Y13	5018,0 m ²
			02. 87967000000036			1474001EE721750000Y14	5018,0 m ²
			02. 87967000000037			1474001EE721750000Y15	5018,0 m ²
			02. 87967000000038			1474001EE721750000Y16	5018,0 m ²
			02. 87967000000039			1474001EE721750000Y17	5018,0 m ²
			02. 87967000000040			1474001EE721750000Y18	5018,0 m ²
			02. 87967000000041			1474001EE721750000Y19	5018,0 m ²
			02. 87967000000042			1474001EE721750000Y20	5018,0 m ²
			02. 87967000000043			1474001EE721750000Y21	5018,0 m ²
			02. 87967000000044			1474001EE721750000Y22	5018,0 m ²
			02. 87967000000045			1474001EE721750000Y23	5018,0 m ²
			02. 87967000000046			1474001EE721750000Y24	5018,0 m ²
			02. 87967000000047			1474001EE721750000Y25	5018,0 m ²
			02. 87967000000048			1474001EE721750000Y26	5018,0 m ²
			02. 87967000000049			1474001EE721750000Y27	5018,0 m ²
			02. 87967000000050			1474001EE721750000Y28	5018,0 m ²
			02. 87967000000051			1474001EE721750000Y29	5018,0 m ²
			02. 87967000000052			1474001EE721750000Y30	5018,0 m ²
			02. 87967000000053			1474001EE721750000Y31	5018,0 m ²
			02. 87967000000054			1474001EE721750000Y32	5018,0 m ²
			02. 87967000000055			1474001EE721750000Y33	5018,0 m ²
			02. 87967000000056			1474001EE721750000Y34	5018,0 m ²
			02. 87967000000057			1474001EE721750000Y35	5018,0 m ²
			02. 87967000000058			1474001EE721750000Y36	5018,0 m ²
			02. 87967000000059			1474001EE721750000Y37	5018,0 m ²
			02. 87967000000060			1474001EE721750000Y38	5018,0 m ²
			02. 87967000000061			1474001EE721750000Y39	5018,0 m ²
			02. 87967000000062			1474001EE721750000Y40	5018,0 m ²
			02. 87967000000063			1474001EE721750000Y41	5018,0 m ²
			02. 87967000000064			1474001EE721750000Y42	5018,0 m ²
			02. 87967000000065			1474001EE721750000Y43	5018,0 m ²
			02. 87967000000066			1474001EE721750000Y44	5018,0 m ²
			02. 87967000000067			1474001EE721750000Y45	5018,0 m ²
			02. 87967000000068			1474001EE721750000Y46	5018,0 m ²
			02. 87967000000069			1474001EE721750000Y47	5018,0 m ²
			02. 87967000000070			1474001EE721750000Y48	5018,0 m ²
			02. 87967000000071			1474001EE721750000Y49	5018,0 m ²
			02. 87967000000072			1474001EE721750000Y50	5018,0 m ²
			02. 87967000000073			1474001EE721750000Y51	5018,0 m ²
			02. 87967000000074			1474001EE721750000Y52	5018,0 m ²
			02. 87967000000075			1474001EE721750000Y53	5018,0 m ²
			02. 87967000000076			1474001EE721750000Y54	5018,0 m ²
			02. 87967000000077			1474001EE721750000Y55	5018,0 m ²
			02. 87967000000078			1474001EE721750000Y56	5018,0 m ²
			02. 87967000000079			1474001EE721750000Y57	5018,0 m ²
			02. 87967000000080			1474001EE721750000Y58	5018,0 m ²
			02. 87967000000081			1474001EE721750000Y59	5018,0 m ²
			02. 87967000000082			1474001EE721750000Y60	5018,0 m ²
			02. 87967000000083			1474001EE721750000Y61	5018,0 m ²
			02. 87967000000084			1474001EE721750000Y62	5018,0 m ²
			02. 87967000000085			1474001EE721750000Y63	5018,0 m ²
			02. 87967000000086			1474001EE721750000Y64	5018,0 m ²
			02. 87967000000087			1474001EE721750000Y65	5018,0 m ²
			02. 87967000000088			1474001EE721750000Y66	5018,0 m ²
			02. 87967000000089			1474001EE721750000Y67	5018,0 m ²
			02. 87967000000090			1474001EE721750000Y68	5018,0 m ²
			02. 87967000000091			1474001EE721750000Y69	5018,0 m ²
			02. 87967000000092			1474001EE721750000Y70	5018,0 m ²
			02. 87967000000093			1474001EE721750000Y71	5018,0 m ²
			02. 87967000000094			1474001EE721750000Y72	5018,0 m ²
			02. 87967000000095			1474001EE721750000Y73	5018,0 m ²
			02. 87967000000096			1474001EE721750000Y74	5018,0 m ²
			02. 87967000000097			1474001EE721750000Y75	5018,0 m ²
			02. 87967000000098			1474001EE721750000Y76	5018,0 m ²
			02. 87967000000099			1474001EE721750000Y77	5018,0 m ²
			02. 87967000000100			1474001EE721750000Y78	5018,0 m ²
			02. 87967000000101			1474001EE721750000Y79	5018,0 m ²
			02. 87967000000102			1474001EE721750000Y80	5018,0 m ²
			02. 87967000000103			1474001EE721750000Y81	5018,0 m ²
			02. 87967000000104			1474001EE721750000Y82	5018,0 m ²
			02. 87967000000105			1474001EE721750000Y83	5018,0 m ²
			02. 87967000000106			1474001EE721750000Y84	5018,0 m ²
			02. 87967000000107			1474001EE721750000Y85	5018,0 m ²
			02. 87967000000108			1474001EE721750000Y86	5018,0 m ²
			02. 87967000000109			1474001EE721750000Y87	5018,0 m ²
			02. 87967000000110			1474001EE721750000Y88	5018,0 m ²
			02. 87967000000111			1474001EE721750000Y89	5018,0 m ²
			02. 87967000000112			1474001EE721750000Y90	5018,0 m ²
			02. 87967000000113			1474001EE721750000Y91	5018,0 m ²
			02. 87967000000114			1474001EE721750000Y92	5018,0 m ²
			02. 87967000000115			1474001EE721750000Y93	5018,0 m ²

PROPIETARIOS PARTICIPACIÓN	TOTAL	
	Superficie	Superficie
MIGJORN S.R.L.	4234,2 ha	86,54%
Dan Antonio López Olas	2891,6 ha	5,85%
Rosa M Llopis Puig	569,8 ha	11,60%
Dan Llopis Puig	4986,4 ha	100,00%

En la planimetría del Plan Parcial se grafia la estructura de la propiedad del suelo actual. Se adjunta en los anexos del presente documento la documentación registral y catastral de las fincas que integran el sector B4.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

4.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

TOPOGRAFIA

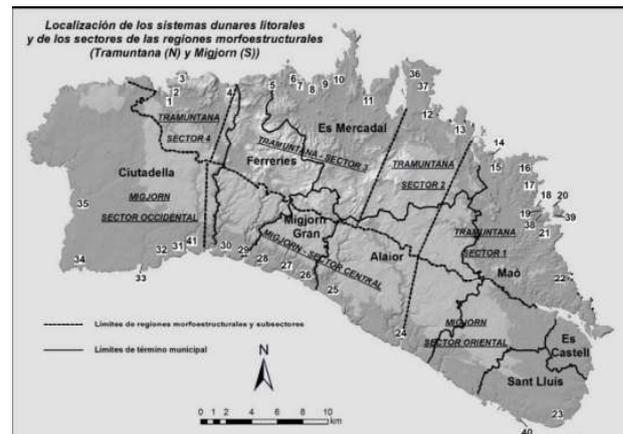
El terreno que se ordena en el presente plan parcial presenta una superficie geomorfológicamente llana, sin pendientes pronunciadas. Se encuentra entre las cotas 8,76 y 13,58, siendo su punto más bajo al norte del sector (dirección mar), en la Av. de la Mar y el más alto en la carretera de Sa Caleta.

Las características topográficas de ese ámbito aparecen detalladas en los planos de información, adjuntando fotografías del terreno.

GEOLOGIA I LITOLOGIA

Toda la extensión del sector B4 se sitúa en la unidad geológica des Migjorn de la Isla, formada por materiales calcáreos del terciario (Mesiniano). El tipo de roca principal es el marés blanco que corresponde a calcarenitas bioclásticas.

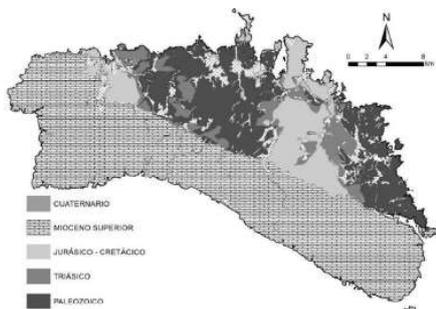
Por tanto y de acuerdo con la planimetría consultada cabe decir que en las parcelas del sector B4 predominan las calcarenitas de la edad del Mioceno Superior.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12



HIDROLOGIA SUPERFICIAL

Consultada la red hidrográfrica provisional se puede observar que el sector B4 **no se encuentra afectado por ningún cauce de torrente**. Así mismo según el plano del Plan territorial insular y PGOU vigente no existe riesgo de contaminación de acuíferos en este ámbito en concreto.

CLIMATOLOGIA

La situación geográfica de Menorca en el Mediterráneo occidental condiciona un tipo de clima que se ve afectado por dos tipos dominantes de circulación atmosférica. Por un lado, la circulación dominada por los vientos provenientes de poniente, característicos de las latitudes medias durante los meses de invierno, que llevan una sucesión de frentes nublados, y por otro la que proviene de la zona subtropical, con altas presiones y escasas precipitaciones y normalmente de carácter convectivo. Los datos que se han utilizado en este apartado para caracterizar el clima del término municipal se han obtenido de la estación Meteorológica de Ciutadella.



Resumen de la tabla de Tany 2022

Mes	TEMPERATURAS				VENT			PRECIPITACIONES		
	Tm abstrata	Tm mínima	Tm máxima	Tm promedio	Aljagaa mensual	Velocitat máxima	Rafagas max	Sector dominant	Acumalat	Max en un dia
gener	5.9 °C	8.1 °C	17.7 °C	11.1 °C	16.8 °C	37.8 km/h	NNE	N	9.7 mm	40 mm
febrer	6.6 °C	9.4 °C	17.7 °C	15.0 °C	12.3 °C	28.8 km/h	N	N	9.7 mm	40 mm
març	6.3 °C	10.6 °C	18.4 °C	15.5 °C	11.1 °C	57.8 km/h	N	E	9.7 mm	40 mm
abril	6.8 °C	11.9 °C	22.8 °C	17.8 °C	14.4 °C	66.4 km/h	N	E	9.7 mm	40 mm
maig	13.4 °C	15.4 °C	23.5 °C	20.7 °C	15.7 °C	71.8 km/h	N	N	9.7 mm	40 mm
juny	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
juliol	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
agost	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
setembre	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
octubre	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
novembre	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
desembre	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Total	13.9 °C	11.1 °C	22.8 °C	16.5 °C	13.7 °C	66.9 km/h	NNE	NNE	101.2 mm	10.6 mm

Resumen de la tabla de Tany 2001

Mes	TEMPERATURAS				VENT			PRECIPITACIONES		
	Tm abstrata	Tm mínima	Tm máxima	Tm promedio	Aljagaa mensual	Velocitat máxima	Rafagas max	Sector dominant	Acumalat	Max en un dia
gener	8.7 °C	8.4 °C	20.2 °C	15.8 °C	11.7 °C	38.8 km/h	N	O	9.7 mm	40 mm
febrer	8.7 °C	10.5 °C	20.0 °C	15.9 °C	11.8 °C	64.8 km/h	NSE	NSE	9.7 mm	40 mm
març	8.4 °C	10.7 °C	21.5 °C	16.1 °C	11.3 °C	57.8 km/h	NSE	NSE	9.7 mm	40 mm
abril	8.0 °C	12.0 °C	23.5 °C	17.7 °C	14.7 °C	55.8 km/h	NSE	NSE	9.7 mm	40 mm
maig	12.0 °C	15.0 °C	21.2 °C	18.1 °C	14.8 °C	64.8 km/h	NSE	NSE	9.7 mm	40 mm
juny	18.1 °C	20.8 °C	27.7 °C	21.7 °C	14.8 °C	45.8 km/h	NSE	NSE	9.7 mm	40 mm
juliol	20.2 °C	23.8 °C	30.2 °C	24.7 °C	11.8 km/h	---	---	---	0.7 mm	0.0 mm
agost	18.0 °C	20.5 °C	26.0 °C	21.5 °C	10.1 km/h	---	---	---	9.7 mm	40 mm
setembre	17.4 °C	20.4 °C	25.8 °C	21.8 °C	10.1 km/h	---	---	---	9.7 mm	40 mm
octubre	14.8 °C	17.5 °C	22.8 °C	20.0 °C	10.1 km/h	---	---	---	9.7 mm	40 mm
novembre	10.7 °C	12.7 °C	23.6 °C	16.6 °C	14.7 °C	10.1 km/h	NSE	NSE	9.7 mm	40 mm
desembre	8.0 °C	11.0 °C	18.8 °C	12.2 °C	12.3 °C	10.1 km/h	N	O	9.7 mm	40 mm
Total	13.3 °C	13.7 °C	24.2 °C	21 °C	18.3 °C	36.3 km/h	17.2 km/h	NNE	584.1 mm	46.6 mm



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12



De acuerdo con el estudio de los datos de los último año y medio de la estación meteorológica de Ciutadella, se concluye que:

Precipitaciones: La precipitación media anual del año 2021 es de 584,2mm y en 2022 hasta el mes de mayo de 101,2mm. Como se comprueba en la tabla adjunta y en el climograma el reparto de estas precipitaciones queda lejos de un reparto uniforme a lo largo del año. Se comprueba que el máximo de precipitaciones se da en otoño (noviembre), mientras que el mínimo, muy acusado, aparece en julio. Se observa que la principal característica del climograma viene dada por la etapa de sequía estival, característica muy frecuente del clima mediterráneo.

Temperaturas: Las temperaturas son las propias del clima del mediterráneo, temperaturas suaves durante los meses de invierno donde las temperaturas máximas medias no bajan de los 10° y altas en los meses de verano, acentuando la sequía provocada por la carencia de precipitaciones durante estos meses. La temperatura máxima media anual del año 2021 es de 21,0° y la mínima de 15,7°.

Vientos: En Menorca se da un marcado predominio del viento del Norte (Tramuntana), debido a la situación geográfica y la ausencia de relieves importantes. De las gráficas anteriores se desprende los meses más ventosos son los de otoño- invierno con velocidades máximas en noviembre de 77,2 Km/h.

CAPACIDAD AGROLÓGICA

Este apartado de capacidad agrológica se ha elaborado a partir de los datos recogidos en el Informe Temático núm. 2, sobre el Medio Físico, elaborado para las Directrices de Ordenación del Territorio. La capacidad agrológica de los suelos se establece en base a dos parámetros fundamentales: la capacidad de producción del suelo y el riesgo de pérdida de esa capacidad según el sistema de explotación empleado.

El valor del suelo reside en la propiedad de éste para sostener la vida vegetal, en su capacidad productiva. Esta capacidad es mayor cuanto más amplio es el abanico de producciones posibles y mayores los rendimientos que estas producciones proporcionan, dependiendo de un conjunto de características climáticas, fisiográficas y/o edáficas.

La capacidad agrológica se divide en ocho clases integradas en cuatro grupos:

.Grupo 1. Suelos de alto potencial productivo, en los que es factible aplicar sistemas de explotación de cultivo permanente o cualquier otro de menor intensidad: Clase I, II y III.

.Grupo 2. Suelos moderadamente productivos, permiten sistemas de explotación que van desde el cultivo ocasional hasta su reserva natural: Clase IV.
 .Grupo 3. Suelos de aprovechamiento limitado, apropiados para su explotación con sistemas de pastoreo, producción forestal y/o reserva natural, pero no para ser sometidos a cultivo: Clase V, VI, VII.
 .Grupo 4. Suelos no aptos para el cultivo o improductivos, como máximo son apropiados por sistemas de pastoreo, producción vegetal o reserva natural: Clase VIII.

El ámbito de la presente modificación puntual, como ya se ha dicho, está ubicado dentro de la trama urbana del núcleo tradicional de Ciutadella en la zona denominada Son Oleo y muy próximo al muelle comercial. En consecuencia, de acuerdo con lo anterior, tiene una capacidad agrológica perteneciente al grupo 4, al ser un suelo totalmente improductivo y no apto para el cultivo.

ESPECIES

El entorno de la zona presenta un grado muy alto de antropización por lo que el ambiente se encuentra influenciado por la actividad humana. El sector B4 se encuentra rodeado de suelo urbano y justo confrontante al él encontramos un equipamiento educativo, un equipamiento sanitario de reciente construcción y a escasos 400m el muelle comercial de Son Blanc.

De acuerdo con la información del Bioatlas, en la cuadrícula número 10844 y 10842, donde se encuentra el sector B-4 hay el siguiente listado:

Grup	Família	Sp. end. (Español)	Sp. end. (Catalán)	Cataluña	Areny	Crònica	Tipus de vegetació
CRUSTACEA	DIPTERIDAE	Alopius elegans	*	No	No	No endem. Sicília	Segur
REPTILIA	COLUBRIDAE	Zamenis sibilans	Serp blanca	SI	No	No endem. Sicília	Segur
DIPTERA	CLAUSIDAE	Aedes (Stegomyia) albopictus	Mosquit tigre	No	No	No endem. Sicília	Segur
CRUSTACEA	DIPTERIDAE	Diaprius albivittatus	*	No	No	No endem. Sicília	Segur
CRUSTACEA	DIPTERIDAE	Microgaster	*	No	No	No endem. Sicília	Segur
CRUSTACEA	DIPTERIDAE	Leptostichus pectoratorius	*	No	No	No endem. Sicília	Segur
ASPHIBIA	RAJIDAE	Hydromedusa	Grande arbori	SI	No	No endem. Sicília	Segur
COLEOPTERA	TELEPHONIDAE	Telephonus collaris	Cicadaleta	No	No	No endem. Sicília	Segur
DIPTERIDAE	DIPTERIDAE	Campoplex sp.	*	No	No	No endem. Sicília	Possible
MONOCOTYLEDONEAE	POACEAE	Trisetaria sp.	*	No	No	No endem. Sicília	Segur
DIPTERIDAE	VALERIACEAE	Centropus ruber	Herba de Sant Jordi, València, Enderrota	No	No	No endem. Sicília	Segur
FUNGI	AGARICACEAE	Laccaria stipitata	*	No	No	No endem. Sicília	Segur
FUNGI	POSTOLIACEAE	Lactaria sulphurea	*	No	No	No endem. Sicília	Segur



Orde	Familia	Taxon (Especie)	Non ramal (Especie)	Calapost	Arremolq	Endemic	Taxon de registre máster	
1	ROSELLA	COLUMBIFOLIAE	Zinnia acinosa	Sera blanca	SI	NO	NO endémic	Segur
2	RAMBULLA	FIGOIDEAE	Alphitoechium monochup	Ulliman	SI	SI	NO endémic	Extincto
3	AMARILLA	BIBACEAE	Hala menisfaucis	Gracet arbore	SI	NO	NO endémic	Segur
4	ORCOTYLESONEAE	RUZICEAE	Carapontus sp.	*	NO	NO	NO endémic	Possible
5	ORCOTYLESONEAE	ASTERACEAE	Laurusia convulsaria	Socarris, Gatores	NO	NO	Endémic única	Segur

PAISAJE

El paisaje del sector B4 se caracteriza por estar ubicado en un entorno urbano con uso predominante de viviendas unifamiliares aisladas y edificaciones aisladas plurifamiliares. En el perímetro este y norte existen aceras encintadas con alumbrado público. Los viales del suelo urbano que llegan al sector por el Oeste no tienen continuidad. La transformación del sector B-4 permitirá continuar la trama urbana del suelo urbano consolidado.



VIALES SIN CONTINUIDAD DEL SUELO URBANO



VIALES SIN CONTINUIDAD DEL SUELO URBANO



VIAL DE SUELO URBANO CONFRONTANTE AL SECTOR



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

PATRIMONIO HISTÓRICO

Según consta en el Catálogo de Protección Arquitectónica incorporado en la revisión del Plan General de Ciutadella, aprobado inicialmente el diciembre de 2018, en el ámbito del sector B-4 se encuentra una vivienda unifamiliar aislada las características arquitectónicas de las cual aconsejan su catalogación. El Plan Parcial conserva esta edificación mediante la cualificación urbanística oportuna.



4.2 SERVIDUMBRES

Aproximadamente 4.450 m² de suelo ubicado al norte del sector y confrontante con la Av de la mar, se encuentra afectado por la zona de servidumbre de protección de costas. De acuerdo con la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas y el reglamento que la desarrolla se encuentran prohibidas en esta zona las edificaciones destinadas a residencia o habitación, tendidos eléctricos de alta tensión. Construcción o modificación de vías de transporte interurbana con sus áreas de servicio, actividades que impliquen destrucción de yacimientos áridos, etc.

El Plan Parcial, al no poder otorgar al suelo afectado por la servidumbre de protección de costas usos residenciales, califica este ámbito como sistema local de aparcamientos, viario local (se da continuidad a la Vía de Gayarre) y equipamiento deportivo, los cuales serán de cesión obligatoria al ayuntamiento.



DPMT Costas

Dominio Público Marítimo Terrestre
Dominio Público Marítimo Terrestre
— Límite DPMT aprobado
— Límite DPMT en tramitación
— Límite Ribera del mar
— Límite SP aprobada
— Límite SP en tramitación

Mapa urbanístico Illes Balears

CLASSIFICACIÓ
Sò urbanitzada
Sò agrícola



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

4.3 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN EL PGOU VIGENTE. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El Plan General de ordenación urbana de Ciutadella de Menorca, clasifica la totalidad del sector como suelo urbanizable y difiere su ordenación detallada al correspondiente plan parcial.

En su artículo 532, fija unas determinaciones específicas para el sector urbanizable B-4, las cuales son de obligado cumplimiento para el instrumento urbanístico de desarrollo. Cabe recordar que este artículo fue modificado por la modificación puntual del PGOU para adaptar el ámbito del núcleo tradicional de Ciutadella, al PTI de Menorca, aprobada definitivamente por el CIM en fecha 28.11.2005 (normativa publicada en el BOIB número 172 de 24.11.2009). Así pues en ésta se modificó el apartado I del artículo 532, así como se introdujo un nuevo apartado 6 que recoge la obligación de la reserva para vivienda de protección oficial o sujeta a cualquier otro régimen de protección pública.

Por tanto, el redactado vigente del artículo 532, relativo al sector clave B-4, es el siguiente:

1. La superficie del sector es de 5,1904ha.
2. Se aplicará la regulación del Área de Desarrollo Urbano Extensivo.
3. La capacidad potencial del sector es de 1.040 habitantes.
4. Se establecen las determinaciones sobre estándares referentes a la superficie del sector siguiente:
 - Sistema local de espacios libres, parques y jardines...10%
 - Otros sistemas locales.....42%
5. Se establecen las condiciones específicas de ordenación siguientes:
 - La superficie edificable no superará el 48% de la superficie total del sector.
6. De la superficie del sector, como mínimo un 20% de la superficie y al menos un 25% de la capacidad de alojamiento del suelo se tienen que reservar para el uso de vivienda de protección oficial o sujeta a cualquier otro régimen de protección pública que cuando menos habilite a la administración pública para tasar el precio en venta o alquiler.

Así mismo el artículo 528, relativo al aprovechamiento medio, publicado en el BOIB número 172 de 24.11.2009, para el sector B-4 determina lo siguiente:

Sector	Coef. zona	Coef. sector	Superficie m2	Coef. edif. bruta	Coef. aprovechamiento medio	Aprovechamiento o sector
B4	1,00	0,90	51.904	0,50	0,45	23.357

La planificación prevista en este ámbito, según lo dispuesto en el artículo 532, se corresponde con el área de desarrollo urbano de carácter extensivo, entendida como un ámbito de expansión de uso residencial permanente con un aprovechamiento relativamente bajo, regulándose preceptivamente en los artículos 507 a 510 del PGOU. Así pues, la edificabilidad, densidad máxima y condiciones de ordenación para este sector son las siguientes:

- Índice de edificabilidad bruta: 0,50 m2/m2suelo
- Índice de edificabilidad neto: 1,50 m2/m2 suelo
- Densidad máxima: 50 viviendas/ha
- Ocupación máxima de parcela: 50%
- Altura máxima: 9,50m (PB+2)
- Uso predominante: residencial, permanente y turístico en la modalidad de vivienda. Se admite hasta un 20% hotelero. Se prohíbe usos industrial en categoría 5ª y siguientes.

Cabe decir también que según el PTI la densidad bruta máxima **no podrá superar en el término municipal de Ciutadella 40 viviendas/ha**, dando un máximo de 202 viviendas en el sector para una superficie de 5,053 ha.

4.4 PARÁMETROS Y RESERVAS QUE SE DERIVAN DE LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE.

Para la redacción y tramitación del correspondiente Plan Parcial que ordene detalladamente el sector B-4 se deberán tener en cuenta las determinaciones fijadas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB).

La documentación y contenido mínimo de estos instrumentos de planeamiento viene fijado en sus artículos 43 y 44 los cuales determinan lo siguiente:

"Artículo 43. Planes parciales.

1. Los planes parciales tendrán por objeto el desarrollo del plan de ordenación detallada y de los criterios que se establezcan en el plan general y de forma ajustada a sus determinaciones, definir la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable con el mismo grado de detalle que el suelo urbano y el urbanizable directamente ordenado, determinando el ámbito o los ámbitos de las unidades de actuación de nueva urbanización que, en su caso, se prevean en función del resultado del informe de sostenibilidad económica.

2. A efectos de lo que establece el apartado 1 anterior, los planes parciales:

- a) Calificarán el suelo.
- b) Regularán los usos detallados, tanto los que son compatibles como los que están prohibidos, en función del global establecido por el plan general, y los parámetros de la edificación mediante la atribución de índices de edificabilidad neta aplicables a cada parcela en función de lo que corresponda a la edificabilidad bruta establecida por el plan general, con la finalidad de permitir el otorgamiento de licencias.
- c) Señalarán las alineaciones y los rasantes.

d) Definirán los parámetros básicos de la parcelación y de la ordenación de volúmenes, mediante el establecimiento de la ocupación máxima de parcela, número máximo de plantas y alturas de la edificación y retranqueos de linderos.

e) Establecerán el sistema de actuación, las condiciones de gestión y los plazos para promover los instrumentos correspondientes y para ejecutar las obras de urbanización y de edificación, sin perjuicio de que estos puedan modificarse por parte de una alteración de la programación establecida en el plan general.

f) Preverán la localización concreta de los terrenos donde se materializará, en su caso, la reserva para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo con la presente ley y el planamiento general, y establecerán los plazos obligatorios en los que la administración actuante y las personas propietarias adjudicatarias de suelo destinado a vivienda de protección pública iniciarán y acabarán la edificación de estas viviendas.

3. Opcionalmente, podrán precisar directamente las características y el trazado de las obras de urbanización básicas en el caso de persona propietaria única o por acuerdo de la totalidad de los propietarios. En este caso, el plan parcial definirá las obras con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución inmediata, evaluar su coste y prever las etapas de ejecución para cada ámbito de actuación de transformación urbanística, y establecerá unos criterios y un presupuesto orientativo de las otras obras y gastos de urbanización, sin perjuicio de que los proyectos de urbanización complementarios los concreten. Opcionalmente, las obras de urbanización básicas se podrán concretar en un documento separado mediante un proyecto de urbanización.

4. Las superficies de los terrenos dotacionales o destinados a aparcamiento serán independientes de los correspondientes a la ordenación estructural del plan general y se ajustarán a las superficies mínimas fijadas reglamentariamente y que como mínimo serán las siguientes:

a) En los ámbitos de uso predominantemente residencial o turístico:

i. Para espacios libres públicos: un 10 % de la superficie del sector que no resulte inferior a 20 m² por cada 2,5 habitantes o por cada 100 m² de edificación residencial, y a 7 m² por plaza turística, según resulte de la aplicación de los índices de edificabilidad correspondientes.

ii. Para equipamientos públicos: 21 m² por cada 2,5 habitantes o por cada 100 m² de edificación residencial o 7 m² por plaza turística. A este efecto, se entiende una población de 2,5 personas cada 100 m² de edificabilidad



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

residencial. No obstante, esta equivalencia podrá ser ajustada reglamentariamente en función de estudios actualizados de vivienda.

b) En los ámbitos de uso industrial y terciario:

i. Para espacios libres públicos: un 10 % de la superficie del sector.

ii. Para equipamientos públicos: un 5 % de la superficie del sector.

c) En los dos casos anteriores, la superficie destinada a aparcamientos deberá garantizar un mínimo de una plaza por cada 200 m² de edificación, de los que al menos un 50% tienen que estar en suelo de dominio público, tanto en espacios anejos a la vialidad como, preferentemente, en aparcamientos públicos externos al vial, con el fin de poder generar espacio en la calle para el arbolado, peatones y ciclistas. En todo caso, se deberán prever plazas para carga de vehículos eléctricos.

d) En el caso de ámbitos de uso mixto el plan general podrá establecer unos estándares específicos que se podrán fijar a través de la proporcionalidad de la edificabilidad asignada a cada uso o a través de otros criterios debidamente justificados.

5. Asimismo, los planes parciales:

a) Determinarán el plazo para iniciar y para finalizar la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización que prevean o, en su caso, determinarán un plan de etapas.

b) Contendrán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad económica en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.

Artículo 44. Documentación de los planes parciales. Los planes parciales se compondrán, formalmente, de los siguientes documentos:

a) La memoria y los estudios justificativos y complementarios.

b) Los planos de información, de ordenación, de proyecto y, en su caso, de detalle de la urbanización.

c) Las normas reguladoras de los parámetros de parcelación, de uso y de edificación del suelo.

d) El 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.

e) El presupuesto de las obras y los servicios.

f) El plan de etapas o el plazo para empezar y acabar la ejecución de las actuaciones, de conformidad con el apartado 5 del artículo anterior.

g) La división en unidades de actuación, en su caso, en función del resultado del informe de sostenibilidad económica.

h) La justificación de que se cumplen las determinaciones del planeamiento urbanístico general sobre movilidad sostenible.

i) El estudio ambiental estratégico en los casos y términos previstos en la legislación de evaluación ambiental, y, en los casos en que proceda, un estudio de evaluación de la movilidad generada. En cualquier caso, se deben definir las medidas para adoptar respecto de los grandes centros generadores de movilidad que se prevean.

j) Los estudios que garanticen el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal en condiciones no discriminatorias para la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos de uso público, así como en los edificios de uso residencial y turístico de acuerdo con la legislación sectorial de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

En cuanto a la reserva para vivienda de protección oficial, además de lo fijado en el PGOU vigente, adaptado al PTI (un 20% de la superficie del sector y al menos un 25% de la capacidad de alojamiento del suelo) se tendrá que cumplir también con la reserva mínima fijada en la LUIB y que es el suelo correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial prevista en el sector.

Así mismo hay que tener en cuenta que, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición final segunda de la LUIB, mientras no la desplace el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera de la misma Ley, en la isla de Menorca continuará siendo aplicable supletoriamente, en todo aquello que sea compatible con la Ley y el resto de disposiciones vigentes el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el reglamento de planeamiento (RPU), y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística.

Por tanto, en todo aquello que no contradiga a la Ley, serán de aplicación las determinaciones de los artículos 43 y siguientes del RPU, así como las determinaciones de su anexo relativo a las reservas de suelo para dotaciones en planes parciales.

Por último, cabe decir que es de aplicación también en la isla de Menorca el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales. Aprobado definitivamente en 16 de noviembre de 2020 por el Pleno del Consell Insular de Menorca el cual, en su artículo 31 establece:

a) El instrumento de planeamiento urbanístico de detalle que regule un ámbito, o sector de suelo urbanizable con uso global residencial, tiene que prever necesariamente una edificabilidad de uso comercial mínima correspondiente al 5% del total ejecutable en el sector, como máximo de un 30% de su edificabilidad.

b) De forma complementaria, en función de las dimensiones de los sectores o ámbitos y de su inserción en la estructura urbana, el instrumento de planeamiento debe establecer determinaciones relativas a la ubicación y disposición del comercio.

c) El instrumento de planeamiento tiene que localizar la superficie comercial en una ubicación significativa en relación al espacio público e integrada en el sistema de recorridos públicos.

d) Se debe prever el uso comercial integrado de manera coherente con el uso global residencial, preferentemente en las plantas bajas compartiendo edificio, donde se tendrá que situar al menos el 50% de esta edificabilidad de uso comercial prevista.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN PARCIAL

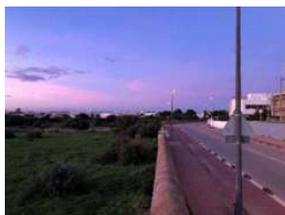
El objetivo principal del Plan Parcial es la ordenación detallada del sector B-4, para dar continuidad a la trama urbana existente y permitir el crecimiento de la ciudad acorde con entorno aportando cesiones de zonas verdes, aparcamientos, equipamientos que enriquecerán las dotaciones del entorno.

Los criterios que se han seguido para la ordenación propuesta son los siguientes:

I. Los elementos del lugar

Carretera Ciutadella-Sa Caleta

La carretera Ciutadella-Sa Caleta es un eje de tráfico que conecta el sector hacia su lado Norte con el centro de Ciutadella. Hacia el lado sur de esta calle se conecta con la ronda de circunvalación. Asimismo, frente al ámbito del PP, esta calle da servicio a dos equipamientos de gran tamaño: el Instituto de Educación Secundaria (IES María Ángeles Cardona) y la nueva clínica. Esta conectividad entre el centro de la ciudad y los diferentes sectores situados al Sur de Ciutadella, y la presencia de los 2 equipamientos, generan una actividad importante a este vial.



Trama urbana existente

Nos encontramos que en las zonas confrontantes existen viales que no tienen continuidad acabando en los límites del sector como la vial Manuel de Falla, la calle Joan Estelrich y la Via de Gayarre

Elementos del paisaje

La topografía del sector es prácticamente plana. Actualmente el solar contiene una vegetación autóctona arbustiva



Tipología de las edificaciones en ámbitos confrontantes

El ámbito del PP, linda en su frente Oeste con el sector B-5, espacio urbano totalmente consolidado con un esquema de vivienda unifamiliar aislada, y alguna agrupación de viviendas sobre un espacio comunitario compartido. La tipología mayoritaria de la zona es unifamiliar aislada extensiva.

En el frente Este, Ctra de Sa Caleta, las edificaciones presentan una configuración más compacta con frentes edificadas de mayor dimensión, con longitud de fachada superior a los 20m. y manteniendo cierta distancia respecto al vial.

Por tanto, encontramos edificaciones plurifamiliares, bifamiliares adosadas, existiendo una mezcla de tipologías edificatorias.



2. Aprovechamiento de las potencialidades bioclimáticas del sector.

3. Condiciones de exposición solar adecuadas que permitan la mejor orientación de las edificaciones para obtener un adecuado soleamiento de las viviendas y zonas verdes de uso público, con una reducida proporción de áreas en sombra permanente.

4. Ordenación de volúmenes para que cuenten con ventilación cruzada entre fachadas opuestas en los edificios de viviendas

5. Consideración de factores de contaminación acústica con el objetivo de favorecer la ventilación natural por medio de la reducción de niveles de sonido ambiente.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

6. Crear mallas de circulación con la conexión adecuada a los viales existentes a fin de evitar fondos de saco.
7. Dotar de bolsas de aparcamientos públicos al sector para dar servicio entre otros a la platja gran, al equipamiento educativo y al nuevo centro hospitalario.
8. Limitar la velocidad del tránsito y dar prioridad a la circulación del peatón y del ciclista, así como la integración del transporte público.
9. Procurar mantener en su emplazamiento los elementos valiosos o preexistentes de vegetación natural e integrarlos en el diseño de los espacios verdes público.
10. Asegurar que la vegetación prevista en las zonas verdes públicas sea compatible con la vegetación autóctona y se procurará mantener la porosidad natural del terreno.
11. Diseñar la red de servicio con técnicas adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y en su distribución, procurando integrar diversos servicios en el mismo registro para reducir lo puntos de intervención en las aceras para su mantenimiento.
12. Prever sistemas de saneamiento separadores, fomentando la recogida, almacenamiento y distribución del agua proveniente de la lluvia, para riego, limpieza de calles y otros usos.
13. Prever redes de riego que utilicen sistemas de ahorro de agua. Como micro irrigación, riego gota a gota o aspersores.
14. Prever sistema de iluminación pública equipados con luces dotados de sistemas de limitación de la contaminación lumínica y ahorro energético.
15. Utilización preferente de materiales reciclados evitando 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 de clima local.

6. ORDENACIÓN PROPUESTA

De acuerdo con los criterios anteriormente relacionados se propone se procede a continuación a describir la ordenación propuesta en el presente plan parcial.

6.1. Parámetros propuestos en el Plan Parcial.

La propuesta del Plan Parcial recoge los nuevos objetivos de crecimiento incorporados en las revisiones de POUM y del PTI. Por lo que la propuesta adopta un menor aprovechamiento medio del sector y una densidad máxima de viviendas por hectárea más baja.

Con este criterio se reduce respecto al POUM vigente el aprovechamiento de 0,45m²/m²s a 0,40m²/m²s, y la densidad máxima de viviendas de 50viv/ha a 30 viv/ha. Estos parámetros generales permiten reducir en un 15% el techo lucrativo admisible, y reducir en un 40% el número máximo de viviendas.

Estos objetivos permiten reducir la población teórica de 1040 habitantes (se consideraban 4hab/viv) previstos en la programación vigente a 450 habitantes (se consideran 3hab/viv según la LUIB) de la propuesta del Plan Parcial.

6.2. Zonificación y la secuencia edificada

En respuesta a las características edificatorias existentes, edificación aislada al Oeste y edificación más compacta al Este, la propuesta plantea una secuencia de densidad edificatoria desde la zona a Oeste, de viviendas unifamiliares, hasta el lado Este sobre la carretera Ciutadella-Sa Caleta, con mayor densidad.

Para organizar este gradiente se traza un nuevo eje vial Norte-Sur, paralelo a la Ctra. de Ciutadella-Sa Caleta, con el objetivo de concentrar los ordenar accesos a las viviendas unifamiliares o a las zonificaciones de vivienda agrupada, vivienda en hilera o vivienda plurifamiliar. Entre estos 2 eje viarios, las zonificaciones lucrativas se alternan con espacios libres pasantes, permitiendo una integración en el paisaje, y espacios urbanos abiertos.

En el lado Oeste se ubican viviendas unifamiliares aisladas y adosadas que sirven de transición entre la urbanización existente de Son Oleo y la nueva. Al otro lado del nuevo vial Norte-Sur se ubican dos zonas de viviendas en hilera y una zona de vivienda plurifamiliar estructuradas entre espacios verdes. El resto de vivienda libre, de mayor densidad, y la vivienda protegida se ubican sobre la carretera Ciutadella-Sa Caleta.

Agrupación viviendas: Las viviendas se plantean mayoritariamente plurifamiliares y con espacios de uso comunitario. Esta disposición permite minimizar la necesidad recursos, especialmente los recursos hídricos relacionados con las piscinas privadas.

Según estos criterios y las zonificaciones propuestas, se consigue generar un tejido urbano con una mezcla de tipologías de viviendas que se reparten de forma dispersa en el territorio. Viviendas con una superficie construida de 150m² de promedio, con unos máximos de 250m² (excepto la finca catalogada) y un mínimo de 110m².

Zonas verdes y paisaje: Las zonas verdes se entienden como espacios de conexión entre ambas calles reforzando la permeabilidad del sector en la dirección Este-Oeste.

Se plantean manteniendo el carácter del paisaje autóctono de la isla: zonas verdes arbustivas con muros de piedra seca como elementos de estructuración del territorio. La zona verde ubicada junto a la calle que da continuidad a las calles de Joan Estelrich y Manuel de Falla, permite reforzar este eje que comunica con la urbanización ya existente de Son Oleo y finalmente con el mar.

El techo comercial se ubica sobre la carretera Ciutadella-Sa Caleta, priorizando la proximidad sobre la rotonda. El equipamiento se ubica al sur del sector, frente a la nueva clínica, y en el extremo opuesto del sector, próximo al camino de Sa Caleta, permitiendo una distribución de las actividades.



Aparcamiento. Se disponen dos bolsas de aparcamientos, una para dar servicio a la gran zona de equipamiento situada al Sur del Sector, frente a la futura clínica Juaneda, y la otra para dar servicio a la zona de Sa Caleta.

6.3. Vialidad

La propuesta plantea reducir la superficie de los sistemas de Vialidad, dando prioridad a los espacios para el usuario.

Se plantea un eje paralelo a la carretera Ciutadella-Sa Caleta que da continuidad a la calle Gayarre. Este eje permite estructurar las zonas y diferenciar un ámbito de menor densidad (unifamiliares) con el otro de mayor densidad (viviendas en hilera y plurifamiliares). Este vial nuevo se entiende como un vial de tráfico lento, y principalmente de servicio y acceso a las viviendas, con un ancho de 14,50m con capacidad para acoger aparcamiento en línea y permitir unas aceras anchas con la posibilidad de incorporar un espacio para la bicicleta.

Un eje transversal y secundario, da continuidad a las calles Joan Estelrich y Manuel de Falla, conectándolas. Se consolida así un eje que conecta con el mar hacia el Oeste y con la carretera Ciutadella-Sa Caleta llegando finalmente hasta la ronda de circunvalación. Este eje se entiende también como un eje de tráfico lento, de 12m de ancho, y adyacente a una zona verde que refuerza este carácter.

Por último, se da continuidad y se consolida como eje viario, la vía Mestre Guerrero, que permite dar acceso a las viviendas y al equipamiento de la zona Sur. Conecta el vial nuevo paralelo a la carretera Ciutadella-Sa Caleta con la carretera Ciutadella-Sa Caleta al Este y con la urbanización existente de Son Oleo al Oeste.

6.4. Usos

Los usos que se plantean son los siguientes:

- viviendas / tipo
 - Vivienda unifamiliar aislada y unifamiliar adosada 2 a 2
 - Vivienda adosada i/o hilera
 - Vivienda libre
 - Vivienda protegida
- comercial

En el resto de las zonificaciones, se configuran en las cesiones mínimas del 52%, dando especial importancia a los espacios libres con vegetación autóctona, en la zonificación de sistemas de equipamientos no se ha previsto concretar los usos futuros.

6.5. Sostenibilidad de la propuesta

- Sostenibilidad patrimonial

La zonificación lucrativa tiene especial atención con la edificación protegida de la Torre 'Melià', acomodando unos límites de zonificación alrededor de la edificación que garanticen el valor patrimonial de la finca. Así mismo, los diversos criterios de zonificación anteriormente expuestos permiten garantizar unas buenas condiciones del entorno inmediatos de las futuras edificaciones, aportando valor patrimonial a la propuesta.

- Sostenibilidad paisajística.

Reserva de espacios verdes públicos por encima de la exigencia mínima. Los espacios verdes se zonifican de forma intercalada con las zonificaciones edificadas, permitiendo secuenciar la edificación en el paisaje, reduciendo el impacto de lo edificado. En estos espacios se busca preservar la vegetación autóctona, y se permite preservar los muros de piedra seca como elementos propios del paisaje.

- Reserva espacios peatón y carriles bicicleta

El conjunto de la propuesta tiene como objetivo prioritario, conseguir espacios públicos abiertos, donde se pueda garantizar una movilidad peatonal de calidad, y donde a futuro tiene encaje la movilidad en bicicleta.

- Reducción recursos hídricos

La propuesta plantea agrupar viviendas con espacios comunitarios con piscinas comunitarias, para minimizar el impacto de la piscina privada. La piscina privada de uso individual queda reducida únicamente a la zona de viviendas unifamiliares en la zona Oeste.

6.6. Valores sociales de la propuesta

- Integración de la vivienda social

La vivienda protegida se plantea entre zonas verdes y, dada la densidad edificatoria, relacionada con la carretera Ciutadella-Sa Caleta. Hacia el lado de la rotonda, se plantea como continuación de la vivienda no protegida. La propuesta integra los locales comerciales en la planta baja de la vivienda protegida, generando polos de actividad que favorecen la integración social de los diferentes usuarios.

- Equipamientos.

Los equipamientos se disponen de forma dispersa para permitir integrar su actividad en diferentes zonas del sector. El equipamiento ubicado en la zona Sur, se ubica próximo a la futura clínica Juaneda y próximo a la bolsa de aparcamientos. El equipamiento de la zona Norte, próximo a Sa caleta y a la bolsa de aparcamiento situada en esta zona, propicia la posibilidad de un uso vinculado con Sa Caleta

- Reservas de aparcamiento repartidas

Como se expone en el apartado de Equipamientos, las bolsas de equipamientos se encuentran repartidas en dos zonas. Una ubicada en la zona Sur, que da servicio al nuevo equipamiento y a la clínica Juaneda en construcción. Otra, ubicada en la zona Norte, que da servicio al equipamiento de esta zona y al acceso a Sa platja gran.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

7. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

Se adjunta a continuación el cuadro resumen de superficie y aprovechamiento de cada zona, en cumplimiento con la normativa urbanística aplicable

PLAN GENERAL VIGENTE		PROPUESTA	
Sector B4		Según REVISIÓN PGOU-2009 EL SECTOR ES UN SUELOS URBANIZABLE PROGRAMADO DEL NÚCLEO TRADICIONAL DE CIUTADELLA.	
Parámetros generales			
Superficie bruta Sector	51.904,00 m ²	50.530,20 m ²	
Superficie neta Sector	49.864,40 m ² (9)	49.864,40 m ² (9)	
Aprovechamiento medio sector	0,45 m ² /m ² s	0,4 m ² /m ² s (9)	
Techo total lucrativo*	23.356,80 m ²	19.945,76 m ²	
Densidad máxima de viviendas	50 viv/ha	30,0 viv/ha	
Núm. máximo viviendas: (8)	0 viviendas	150 viviendas	
Núm. máximo habitantes: (1)	1.040,00 habitantes	450 habitantes	
Altura máxima edificación:	9,50 m (PB+2)	9,5 m (PB+2)	
Usos:	Residencial (vivienda) Hotelero (máx. 20%)	Residencial (vivienda) Hotelero (máx. 20%)	
Zonificación			
Superficie bruta Sector	51.904,00 m ²	50.530,20 m ²	
Lucrativo (2)	403 24.913,92 m ²	40,00% 24.254,50 m ²	
Vivienda libre	80% 19.933,14 m ²	80,00% 19.403,60 m ²	
Vivienda de protección oficial (3)	20% 4.982,78 m ²	20,00% 4.850,90 m ²	
Sistemas (4)	52% 26.990,08 m ²	52,00% 26.275,70 m ²	
Espacios libres públicos (5)	5.190,40 10% sector 8.320,00 20m ² /2,5hab. 4.671,36 20m ² /100m ² m ² s viv	5.053,02 10% sector 3.600,00 20m ² /2,5hab. 3.989,15 20m ² /100m ² techo viv	
Equipamiento público (6)	8.736,00 21m ² / 2,5 hab. 4.904,93 21m ² /100m ² techo viv	3.790,00 21m ² / 2,5 habit. 4.180,61 21m ² /100m ² techo viv	
Resto de sistemas locales (vialidad, reserva de aparcamientos obligatorios y otros) (7)	9.934,08 m ²	17.034,07 m ²	

* Según la LUIB se tiene que ceder a la administración el 15% de aprovechamiento lucrativo y el 30% se debe destinar a VPO.

- (1) Por aplicación del Decreto 2/1996 de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento, se considera una capacidad de población de 3 habitantes por vivienda.
- (2) Máximo fijado por el artículo 532 del PGOU vigente
- (3) Mínimo fijado por el artículo 532 del PGOU vigente y el PTI y que corresponde con el 20% del suelo residencial
- (4) Mínimo fijado por el artículo 532 del PGOU vigente
- (5) Reserva fijada por el PGOU vigente, la LUIB y el RPU y que corresponde con el 10% de la superficie del sector.
- (6) Reserva fijada por la LUIB. Ésta da cumplimiento a las mínimas fijadas en el RPU.
- (7) El resto de superficie obligatoria para sistemas locales fijadas por el PGOU se puede destinar a incrementar espacio libre público, equipamientos y en ésta se tiene que computar la vialidad y las reservas de aparcamiento obligatorias según la LUIB y que determina que: "la superficie destinada a aparcamientos deberá garantizar un mínimo de una plaza por cada 200 m² de edificación, de los que al menos un 50% tienen que estar en suelo de dominio público, tanto en espacios anejos a la vialidad como, preferentemente, en aparcamientos públicos externos al vial, con el fin de poder ganar espacio en la calle para el arbolado, peatones y ciclistas. En todo caso, se deberán prever plazas para carga de vehículos eléctricos." No obstante, hay que tener en cuenta que el RPU prevé una reserva de aparcamiento de 100m² por edificación. En los dos casos los m² de edificación es la referida a la lucrativa como a la dotacional (equipamiento) por lo que los m² de suelo no se podrán calcular hasta la propuesta definitiva del PP.
- (8) Un 25% de las viviendas debe ser V.P.O. - Art. 167. PGOU-91 - Densitat de població. Als efectes del conjunt de població es consideraran 4 hab./viv. que es sumaran a les places turístiques d'hotels i apartaments amb el que es tindrà la població total de la zona.
- (9) Para el cálculo del aprovechamiento del sector se ha considerado la Superficie Neta del Sector (no se incluyen los caminos de Dominio Público)



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

PROPUESTA ORDENACIÓN													
Zona	Suelo		IEN		Uso	Techo		Intensidad uso residencial		Nº Viviendas		Edificabilidad media de vivienda	Nº Plantas
	m2s	%	normativa			m2t	%	viv/m2s	Nº	%	m2t/viv		
HLL-ADO 1 Unifamiliar adosada	2.527,5	10,42%	0,60	0,64	vivienda	1.516,5	7,61%	1 viv./ 253 m2s	10	6,67%	151,7	PB+1PP	
HLL-AIS 1 Unifamiliar aislada	1.003,1	4,14%	0,50	0,64	vivienda	501,6	2,52%	1 viv./ 502 m2s	2	1,33%	250,8	PB+1PP	
HLL-ADO 2 Unifamiliar adosada	1.505,4	6,21%	0,60	0,64	vivienda	903,2	4,53%	1 viv./ 251 m2s	6	4,00%	150,5	PB+1PP	
Torre Melib	1.445,7	5,90%	0,20	0,40	vivienda	289,1	1,45%	1 viv./ 1446 m2s	1	0,67%	289,1	PB+1PP+A	
HLL-HIL 1 Unifamiliar hilera	3.050,1	12,58%	0,68	1,50	vivienda comercial	2.074,1 0,0	10,40% 0,00%	1 viv./ 218 m2s	14	9,33%	148,2	PB+1PP+A	
HLL-HIL 2 Unifamiliar hilera	3.050,0	12,58%	0,68	1,50	vivienda comercial	2.074,0 0,0	10,40% 0,00%	1 viv./ 218 m2s	14	9,33%	148,1	PB+1PP+A	
HLL-PLU 1 Plurifamiliar	3.339,3	13,77%	0,82	1,50	vivienda comercial	2.738,2 0,0	13,73% 0,00%	1 viv./ 139 m2s	24	16,00%	114,1	PB+2PP	
HLL-PLU 2 Plurifamiliar	3.478,2	14,34%	0,82	1,50	vivienda comercial	2.852,1 0,0	14,30% 0,00%	1 viv./ 139 m2s	25	16,67%	114,1	PB+2PP	
HPP 1 Plurifamiliar Protegido	1.618,1	6,67%	1,44	1,50	vivienda comercial	1.994,7 335,0	10,00% 1,68%	1 viv./ 90 m2s	18	12,00%	110,8	PB+2PP	
HPP 2 Plurifamiliar Protegido	1.618,1	6,67%	1,44	1,50	vivienda comercial	1.994,7 335,0	10,00% 1,68%	1 viv./ 90 m2s	18	12,00%	110,8	PB+2PP	
HPP 3 Plurifamiliar Protegido	1.618,5	6,67%	1,44	1,50	vivienda comercial	1.994,7 335,0	10,00% 1,68%	1 viv./ 90 m2s	18	12,00%	110,8	PB+2PP	
TOTALES	24.254,0	100,0%	0,82	1,5		19.937,9	100,0%		150	100,00%			

ZONIFICACION PROPUESTA		
SUELO LUCRATIVO	24.254,0	48,0%
ZS EQUIPAMIENTO 1 Uso: cultural administrativo	4.361,6	8,63%
ZS EQUIPAMIENTO 2 Uso: deportivo	1.971,3	3,90%
ZS VIAL-APARC 1	1.204,5	2,38%
ZS VIAL-APARC 2	2.958,6	5,86%
ZS EL 1	1.245,1	2,46%
ZS EL 2	2.379,4	4,71%
ZS EL 3	4.343,3	8,68%
ZS VIAL	7.812,4	15,46%
SECTOR neto	50.530,2	100,0%

En relación con los sistemas de equipamientos previstos cabe decir que el plan parcial fija el uso detallado de los mismos.

Así pues, el suelo calificado como equipamiento que se encuentra gran parte afectado por la zona de protección de costas tendrá un uso deportivo, asignándole una edificabilidad máxima de 0,5 m2t/m2s. Esta edificabilidad se ubicará en la parte de la parcela fuera de la zona de protección.

Al suelo calificado como equipamiento y que se ubica confrontante a la carretera y en frente del nuevo equipamiento asistencial, se le asigna un uso cultural-administrativo con una edificabilidad máxima de 0,8m2t/m2s.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

8. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS BÁSICOS

Las redes de servicios urbanísticos que se prevén en el plan parcial para las parcelas resultantes, una vez ejecutadas las obras de urbanización, tengan la consideración de solar, son las siguientes:

1. Red viaria, debidamente pavimentada con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.
2. Suministro de agua potable
3. Red de saneamiento
4. Red de pluviales
5. Suministro de energía eléctrica
6. Alumbrado público
7. Red de telecomunicaciones

A continuación, de manera informativa y a falta de desarrollo en el documento del plan parcial, se detallan los servicios anteriormente relacionados y se grafan en los planos de ordenación los correspondientes esquemas.

8.1 RED VIARIA

La estructura viaria mantiene los criterios de jerarquía y ordenación previstos en el planeamiento general tal y como se determina en los planos que se adjuntan en el presente plan parcial.

La ordenación del sistema viario previsto en el presente plan parcial se basa en los siguientes criterios:

- Dar continuidad a las calles Joan Estelrich y Manuel de Falla, conectándolas.
- Dar continuidad a la calle Gayarre, lo que permite dar acceso a las viviendas.
- Reconocimiento y ampliación del camí de Sa Caleta, para dar acceso al equipamiento proyectado. Este vial no tiene continuidad hasta a la vía de Verdi, a falta de desarrollo del sector urbanizable B5

En los planos de ordenación relativos a la vialidad se grafan las características de éstos viales, especificando las anchuras (tanto en planta como en sección), la definición geométrica de los mismos (ejes, radios de giro) y rasantes.

8.2 SUMINISTRO DE AGUA POTABLE

1. Estado actual

Actualmente, existe una Red de Agua Potable que discurre por las calles paralelas, a la zona del Sector B4 que se proyecta urbanizar (Carretera Ciutadella Santandria, Vía Albéniz, Vía Verdi y Vía Maestre Guerrero) y que alimenta a las parcelas ya urbanizadas que bordean el sector objeto de este Plan Parcial.

Se dispone de red existente de agua potable, tal como se aprecia el plano estado actual red agua potable:

- Carretera Ciutadella – Sa caleta. Red de agua potable PVC Ø 160 mm.
- Carretera Avinguda del Mar. Red de agua Potable PE Ø 160 mm.
- Carrer Vía verdi. Red agua potable FIB Ø 50 mm.

2. Previsión

De acuerdo con los planos que se adjuntan, en el ámbito del sector B4 :

- Se proyecta efectuar mallado compuesto de varias redes de agua potable que discurrirán bajo la acera de los nuevos viales que se ejecutarán.
- Se dispondrá de red de abastecimiento de agua potable en cada lado de las aceras.

- Se proyecta Red de distribución de Agua Potable mediante conducción PE Ø 160 mm. 16 Atm, según las necesidades de uso que se prevean, que se ejecutará conectándose a la Red existente. Mediante mallado y llaves de cierre, tal y como se observa en planos estado definitivo agua potable.
- Se proyecta la colocación de bocas de riego junto a las zonas calificadas como zonas verdes
- Se proyecta red de hidrantes públicos, alimentados por dicho suministro de agua potable, con distancias comprendidas con radios de 100 metros a cada hidrante (distancia máxima entre hidrantes de diámetro 200 metros, según indicaciones municipales).

Las instalaciones de conexión particular, cumplirán las especificaciones de la NBT-IFA/1975 "Instalaciones de Fontanería y abastecimiento" y en todo caso, se dará cumplimiento a los requisitos solicitados por la Compañía suministradora.

- Acometida de agua potable con tubo polietileno Ø1" FN 10Atm
- Llave de Paso General con válvula de compuerta, para cortar el suministro de la tubería de alimentación, en arquetas de registro con tapa de fosa
- Derivaciones en "T" en cada presa, de PVC Ø exterior 40 mm. 10 Atms
- Arqueta de registro de 15 x 25cm. para acometidas en edificaciones.
- Tubería de PVC de Ø 160mm. y 16 Atms
- Boca de aire compuesta por arqueta de 30 x 30 cm. con tapa de fosa.
- Válvulas tipo Hawle para sectorizar el trazado.
- Acometidas de agua potable para cada parcela.
- Boca de riego para zonas ajardinadas
- Hidrantes exteriores.

En el sector se ha estimado el siguiente consumo de agua:

PARCELA	Nº VIVIENDAS	ZONA VERDE (m ²)	LOCAL COMERCIAL (m ²)	ZONA EQUIPAMIENTO (m ²)	HABITANTES / VIVIENDAS	CONSUMO (L/DIA) (m ³)	COEFICIENTE	TOTAL
HILAD01	10				3	321	1	3.230
HILAS	2				3	321	1	726
HILAD02	6				3	321	1	2.178
TORRE MELIÀ	1				3	321	1	963
HILHL1	24				3	321	1	5.082
HILHL2	10				3	321	1	3.081
HILPLU1	24				3	321	1	6.712
HILPLU2	25				3	321	1	9.072
HPP1	18		325,8		3	321	1	6.534
HPP1 (LOCAL COMERCIAL)			325,8					117.930
HPP2	18				3	321	1	6.534
HPP2 (LOCAL COMERCIAL)			335,8					117.250
HPP3	18				3	321	1	6.534
HPP3 (LOCAL COMERCIAL)			350,8					122.790
ZONA EQUIPAMIENTO1				4361,6			0,45	1.963
ZONA EQUIPAMIENTO2				1971,9			0,45	887
EL1 (ZONA VERDE)		1243,1					5	621
EL2 (ZONA VERDE)		2379,4					5	1.190
EL3 (ZONA VERDE)		4343,3					5	2.172
TOTAL	150							419.124

En los anexos del documento para a la aprobación inicial del plan parcial se aportará documento de la compañía suministradora de agua potable para garantizar el suministro de agua para el sector.



8.3 RED DE SANEAMIENTO

1. Estado actual

En su estado actual la red de saneamiento existente discurre paralela al Sector B4 a urbanizar:

- Carretera Ciutadella – Sa caleta. Red de saneamiento PVC Ø 315
- Carretera Avinguda del Mar. Red de saneamiento PVC Ø 315
- Carrer Via verdi. Red de saneamiento PVC Ø 315

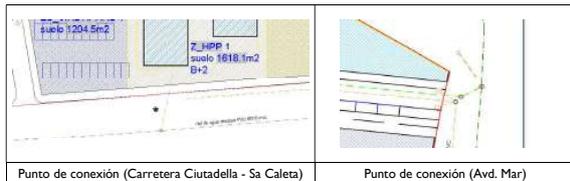
La dirección-tendencia del alcantarillado, es por gravedad hacia la rotonda que une las calles (carretera Ciutadella-sa Caleta y Avinguda del mar).

2. Previsión

Se proyecta efectuar una nueva Red de Saneamiento mediante:

- Conducción de PVC Ø 315 mm que discurrirá enterrada por los viales proyectados de la zona a urbanizar.
- Dicha red conectará a pozos de registro cada 40 m. aproximadamente.
- Se sigue la tendencia topográfica de las calles, para dar salida a alcantarillado por gravedad.

La conexión a la Red de Saneamiento existente se proyecta efectuar en dos puntos de la red existente (tal como se observa en planos). Uno ubicado en la Carretera Ciutadella-Sa caleta y otro en la Avd. Mar (se adjunta puntos de enlace a la red existente).



En el documento del Plan parcial se calcularán los vertidos y se analizarán las profundidades de los pozos existentes, para realizar conexionado según más convenga por gravedad – pendiente. Así mismo se adjuntará en su anexo documento relativo a la posibilidad de conectar en la EDAR SUR de Ciutadella para garantizar el servicio.

8.4 RED DE PLUVIALES

1- Estado actual

Tal como se detalla en plano Estado actual, se dispone parcialmente de red de Aguas Pluviales existente, la cual discurre en las vías paralelas al Sector B4 a urbanizar. Se dispone de red de pluviales en:

- Carretera Ciutadella – Sa caleta. Red de pluviales de PVC Ø 400
- Carretera Avinguda del Mar. No se dispone de Red de pluviales existente.
- Carrer Via verdi. Se dispone parcialmente de Red de pluviales PVC Ø 315

La dirección-tendencia de las pluviales de calle Ciutadella – Sa caleta, es por gravedad hacia la rotonda que une las calles (carretera Ciutadella-sa Caleta y Avinguda del mar).

La dirección – tendencia de las pluviales que discurren parcialmente por Carrer Via verdi, es hacia el Oeste (mar).

2- Previsión

Se proyecta nueva red de aguas pluviales, la cual se conecta, a la red existente perteneciente a la zona urbanizada (definida en apartado anterior y planos).

Se sigue modelo de "Espina de pescado", es decir, canalización general por el centro de la vía, e imbornales en cada lado de la calzada.

El trazado general se realiza enterrado por el centro de la calzada de los viales proyectados mediante conducción de PVC de Ø 315. Dicha red conectará a pozos de registro cada 40 m.

Cada 40 m., se colocarán los imbornales conectados mediante tubería de PVC Ø 200 a la red general proyectada. Tal como se detalla en planos estado definitivo pluviales.

Elementos de la Red :

- Pozos de registro cada 40 m. aproximadamente (tubería central general).
- Imbornales cada 40 m. aproximadamente. A cada lado de la calzada.
- Conducción general de PVC de Ø 315
- Conexión embornales con la red general proyectada mediante conducción de PVC Ø 200

Esta nueva red de pluviales proyectada en el interior del sector se conectará a la Red General de Pluviales existente.

Tal y como se observa en planos, debido a la topografía del terreno, se evacuarán pluviales de los nuevos viales, en dirección a calle Avenida mar.

En dicha Avenida, actualmente no hay red de pluviales, por tanto también deberá realizarse nueva red hasta la existente ubicada en la rotonda que une las calles Avenida mar y Carretera Ciutadella-Sa caleta.



8.4 RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO

8.4.1 RED DE MEDIA TENSIÓN Y ESTACIONES TRANSFORMADORAS

1. Estado actual

En la zona existen dos estaciones transformadoras en funcionamiento que alimentan la red de media tensión existente, de las parcelas que bordean el Sector B4 objeto de Proyecto. En planos de estado actual de media tensión se detalla la distribución.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

ESTACIONES TRANSFORMADORAS EXISTENTES	
	
Estación Transformadora n° 20.135	Estación Transformadora n° 20.244
Esquina entre Vía Albéniz y Vía Verdi	Calle Ciudadella - Sa Caleta

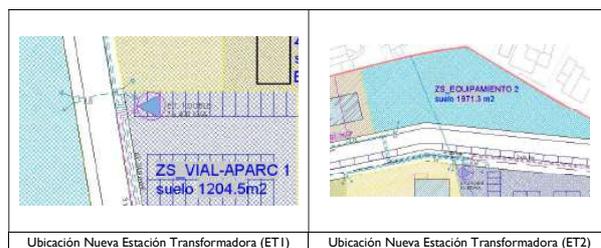
Entre los centros de transformación existentes: CT-20.135 y CT-20.244 discurre una línea de media tensión. La Red de Media Tensión existente discurre subterránea por las calles paralelas al Sector a urbanizar:

- Carretera Ciudadella – Sa caleta.
- Carretera Avinguda del Mar.
- Carrer Via verdi.

2. Estado actual

Se proyectan dos nuevos centros de transformación dobles de 2 x 400 KVA y dos nuevas líneas de MT (Cable de Aluminio de 3 x 150 mm²). Dichas estaciones transformadoras, se unirán a la red existente mediante nueva interconexión, formada por botellas de empalme homologadas. Así pues, se realizará nuevas líneas de Media Tensión soterradas, con Cable de Aluminio de 3x 150 mm², hasta las nuevas estaciones Transformadoras proyectadas de 2 x 400 KVA cada una.

- **La estación transformadora ET1:**
Estación transformadora I (2 x 400 KVA'S)
Interconexión: a Red de media tensión Existente ET 20.244
Ubicación propuesta: Vial Aparcamiento -1 (ver planos).
- **La estación transformadora ET2:**
Estación transformadora I (2 x 400 KVA'S)
Interconexión: a Red de media tensión Existente ET 20.135
Ubicación propuesta: Vial Aparcamiento -2 (ver planos).



Ubicación Nueva Estación Transformadora (ET1)

Ubicación Nueva Estación Transformadora (ET2)

3. Justificación potencia transformadores proyectados. distribución de líneas B.T en E.T. y previsión de cargas

Estación Transformadora-I C.T. doble de 400 K.V.A. + 400 K.V.A. (Ubicación: Vial Aparcamiento-1)

De la misma saldrán seis redes de baja tensión (se justifican en siguiente apartado, redes baja tensión) con una potencia de cálculo cada una de ellas de:

L1: Potencia de cálculo: 78.200 w.

L2: Potencia de cálculo: 113.160 w

L3: Potencia de cálculo: 113.160 w

L4: Potencia de cálculo: 194.740 w

L5: Potencia de cálculo: 191.740 w

L6: Potencia de cálculo: 138.000 w

Total, suma Potencia de cálculo para el Transformador-I: 829.000 w.

Transformador-I derecha:

3 LÍNEAS B.T. = L1 (78,200 kW) +L2 (113,160 kW) + L3 (113,160 kW) = 304,520

Aplicando simultaneidades (coeficiente 0,5) = 152,26 kW Necesarios.

Transformador I – derecha: 400 K.V.A * 0,85 (coseno phi.) = 340 kW > 152,26 kW CUMPLE.

Transformador-2 izquierda:

3 Líneas BT = + L4 (194,740 kW) + L5 (191,740 kW) + L6 (138,00) = 524,480 kW's.

Aplicando simultaneidades (coeficiente 0,5) = 262,24 kW. Necesarios.

Transformador 2 – derecha: 400 K.V.A * 0,85 (coseno phi.) = 340 kW >262,24 kW's. CUMPLE.



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

Estación Transformadora-2 C.T. doble de 400 K.V.A. + 400 K.V.A. (Ubicación: Vial Aparcamiento-2)

De la misma saldrán siete redes de baja tensión (se justifican en siguiente apartado, redes baja tensión) con una potencia de cálculo cada una de ellas de:

- L1: Potencia de cálculo: 49.680 w.
- L2: Potencia de cálculo: 18.400 w
- L3: Potencia de cálculo: 171.040 w
- L4: Potencia de cálculo: 202.860 w
- L5: Potencia de cálculo: 201.260 w
- L6: Potencia de cálculo: 30.000 w
- L7: Potencia de cálculo: 50.000 w

Total suma Potencia de cálculo para el Transformador-1: 723.240 w.

Transformador-1 derecha:

4 LÍNEAS B.T. = L1 (49,680 kW) + L2 (18,400 kW) + L3 (171,040 kW) + L4 (202,86 Kw) = 441,98

Aplicando simultaneidades (coeficiente 0,5) = 220,99 kW Necesarios.

Transformador 1 – derecha: 400 K.V.A * 0,85 (coseno phi.) = 340 kW > 220,99 kW CUMPLE.

Transformador-2 izquierda:

3 Líneas BT = + L5 (201,260 kW) + L6 (30,000 kW) + L7 (50,00) = 281,26 kW.

Aplicando simultaneidades (coeficiente 0,5) = 140,63 kW. Necesarios.

Transformador 2 – derecha: 400 K.V.A * 0,85 (coseno phi.) = 340 kW > 140,63 kW. CUMPLE.

8.4.2 RED DE BAJA TENSIÓN

Se proyectan ejecutar las siguientes redes de Baja Tensión con el fin de poder dar suministro al sector B4 a urbanizar.

De la estación Transformadora-1 se ejecutarán seis nuevas Redes de Baja Tensión

De la estación Transformadora-2 se ejecutarán siete nuevas Redes de Baja Tensión

Estación Transformadora 1

De la Estación Transformadora-1 (Estación Transformadora doble de 2 x 400 KVA) proyectamos ejecutar seis nuevas redes de baja tensión (Al 240 mm²) que proporcionarán servicio a las siguientes zonas:

- HLL-ADO-1 (Unifamiliar adosad) con previsión de 10 viviendas
- HPP-2 (Plurifamiliar protegido) con previsión para 18 viviendas servicios comunes (escaleras interiores, ascensor y servicios comunes exterior) y comercial
- HLL-HIL-1 (Unifamiliar hilera) con previsión para 14 viviendas y servicios comunes exteriores

- HPP-1 (Plurifamiliar protegido) con previsión para 18 Viviendas, servicios comunes (escaleras interiores, ascensor y servicios comunes exterior) y comercial

- HLL-HIL-2 (Unifamiliar hilera) con previsión para 14 viviendas y servicios comunes exteriores

Así mismo, dará suministro a las zonas EL-1 (Zona Verde), EL-2 (zona verde), vial Aparcamientos-1 y alumbrado público.

Cálculos de previsión efectuados:

La previsión de potencia para las viviendas será de 9,2 kW/vivienda, de 100 w/m² para el uso comercial, 5 kW de previsión para el alumbrado público, 30 Kw. para las zonas destinadas a aparcamiento, 9,2 kW para usos comunes (escalera, ascensor)

- **Linea-1** (HLL-ADO-1): 10 Viviendas: 9.200 w/vivienda = 92.000 w.

$$8,5 \times \left(\frac{92.000 \text{ w.}}{10} \right) = 78.200 \text{ w.}$$

Previsión Potencia línea-1: 78.200 w.

- **Linea-2** (HLL-HIL 2): 14 Viviendas: 9.200 w/vivienda = 128.800 w.

1 servicios comunes exteriores = 9.200 w. (Coeficiente: 1)

$$11,3 \times \left(\frac{128.700 \text{ w.}}{14} \right) = 103.960 \text{ w.}$$

Previsión Potencia línea-2: 103.960 w. + 9.200 w = 113.160 w

- **Linea-3** (HLL-HIL 1): 14 Viviendas: 9.200 w/vivienda = 128.800 w.

1 servicios comunes exteriores = 9.200 w. (Coeficiente: 1)

$$11,3 \times \left(\frac{128.700 \text{ w.}}{14} \right) = 103.960 \text{ w.}$$

Previsión Potencia línea-3: 103.960 w. + 9.200 w = 113.160 w

- **Linea-4** (HPP 1): 18 Viviendas: 9.200 w/vivienda = 165.600 w. (Coeficiente 13,7)

2 Servicios comunes escalera = 11.500 w. x 2 = 23.000 (Coeficiente 1)

1 Servicios Comunes exteriores: 9.200 (Coeficiente 1)

1 Zona Verde = 3.000 w. (Coeficiente: 1)

1 Local comercial: 335 m² = 100 w/m² x 335 m² = 33.500 w. (Coeficiente 1)

$$13,7 \times \left(\frac{165.600 \text{ w.}}{18} \right) = 126.040 \text{ w.}$$

Previsión Potencia línea-4: 126.040 w. + 23.000 w + 9.200 w + 3.000 w + 33.500 w = 194.740 w

- **Linea-5** (HPP 2): 18 Viviendas: 9.200 w/vivienda = 165.600 w. (Coeficiente 13,7)

2 Servicios comunes escalera = 11.500 w. x 2 = 23.000 (Coeficiente 1)



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

I Servicios Comunes exteriores: 9.200 (Coeficiente 1)
 I Local comercial: 335 m² = 100 w/m² x 335 m² = 33.500 w. (Coeficiente 1)
 $13,7 \times \left(\frac{165.600 \text{ w.}}{18} \right) = 126.040 \text{ w.}$

Previsión Potencia línea-4: 126.040 w. + 23.000 w + 9.200 w + 33.500 w = 191.740 w

- Línea-6 (HLL-HIL 2): I Zona de Equipamientos I = 100 kW

I Zona Verde = 3.000 w. (Coeficiente: 1)

I Vial Aparcamientos = 30 Kw.

I Alumbrado Público: 5 Kw.

Previsión Potencia línea-6: 100.000 w. + 3.000 w + 30.000 w + 5.000 w = 138.000 w

Total Potencia de cálculo para el Transformador-1: 824.000 w.

Transformador-1 derecha:

3 LÍNEAS B.T. = L1 (78,200 kW) + L2 (113,160 kW) + L3 (113,160 kW) = 304,520

Aplicando simultaneidades (coeficiente 0,5) = 152,26 kW Necesarios.

Transformador 1 – derecha: 400 K.V.A * 0,85 (coseno phi.) = 340 kW superior a demanda 152,26 kW

CUMPLE.

Transformador-2 izquierda:

3 Líneas BT = + L4 (194,740 kW) + L5 (191,740 kW) + L6 (138,00) = 524,480 kW's.

Aplicando simultaneidades (coeficiente 0,5) = 262,24 kW. Necesarios.

Transformador 2 – derecha: 400 K.V.A * 0,85 (coseno phi.) = 340 kW superior a demanda 262,24 kW's.

CUMPLE.

Estación Transformadora-2

De la Estación Transformadora-2 (Estación Transformadora doble de 2 x 400 KVA) proyectamos ejecutar siete nuevas redes de baja tensión (AI 240 mm²) que proporcionarán servicio a las siguientes zonas:

- HLL-AIS (Unifamiliar adosada) con previsión para 2 viviendas servicios comunes (escaleras interiores, ascensor y servicios comunes exterior) y comercial

- HLL-ADO-2 (Unifamiliar adosada) con previsión de 6 viviendas

- HPP-PLU1 (Plurifamiliar) con previsión para 24 Viviendas, servicios comunes (escaleras interiores, ascensor y servicios comunes exterior) y comercial

- HPP-PLU2 (Plurifamiliar) con previsión para 25 Viviendas, servicios comunes (escaleras interiores, ascensor y servicios comunes exterior) y comercial

- HLL-HPP-3 (Plurifamiliar protegido) con previsión para 18 Viviendas, servicios comunes (escaleras interiores, ascensor y servicios comunes exterior) y comercial

- TORRE MELIÁ: 1 Vivienda existente

Así mismo, dará suministro a las zona EL-3 (Zona Verde) y vial Aparcamientos-2

Cálculos de previsión efectuados:

La previsión de potencia para las viviendas será de 9,2 Kw/vivienda, de 100 w/m² para el uso comercial, 11,5 kW para los servicios comunes escalera y ascensor, 3 kW para zona verde, 30 kW para zona de aparcamientos y 9,20 kW para servicios comunes exteriores.

- Línea-1 (HLL-ADO-2): 6 Viviendas: 9.200 w/vivienda = 55.200 w.

$$5,4 \times \left(\frac{55.200 \text{ w.}}{6} \right) = 49.680 \text{ w.}$$

Previsión Potencia línea-1: 49.680 w.

- Línea-2 (HLL-AIS): 2 Viviendas: 9.200 w/vivienda = 18.400 w.

I Servicios comunes exteriores = 9.200 w. (Coeficiente: 1)

$$2 \times \left(\frac{18.400 \text{ w.}}{2} \right) = 18.400 \text{ w.}$$

Previsión Potencia línea-2: 18.400 w

- Línea-3 (HPP3): 18 Viviendas: 9.200 w/vivienda = 165.600 w. (Coeficiente 13,7)

I Servicios comunes escalera = 11.500 w. (Coeficiente 1)

I Local comercial: 335 m² = 100 w/m² x 335 m² = 33.500 w. (Coeficiente 1)

$$13,7 \times \left(\frac{165.600 \text{ w.}}{18} \right) = 126.040 \text{ w.}$$

Previsión Potencia línea-3: 126.040 W + 11.2000 w. + 33.500 W. = 171.040 w

- Línea-4 (HPP PLU2): 25 Viviendas: 9.200 w/vivienda = 230.000 w. (Coeficiente 17,3)

3 Servicios comunes escalera = 11.500 w. x 3 = 34.500 (Coeficiente 1)

I Servicios Comunes exteriores: 9.200 (Coeficiente 1)

$$17,3 \times \left(\frac{230.000 \text{ w.}}{25} \right) = 159.160 \text{ w.}$$

Previsión Potencia línea-4: 159.160 w. + 34.500 w + 9.200 w = 202.860 w



- Línea-5 (HPP PLUS): 24 Viviendas: 9.200 w/vivienda = 220.800 w. (Coeficiente 16,8)

3 Servicios comunes escalera = 11.500 w. x 3 = 34.500 (Coeficiente 1)

1 Servicios Comunes exteriores: 9.200 (Coeficiente 1)

1 Zona Verde: 3 Kw. (Coeficiente 1)

$$16,80 \times \left(\frac{220.800w.}{24} \right) = 154.560 w.$$

Previsión Potencia línea-5: 154.560 w. + 34.500 w + 9.200 w + 3.000 w.= 201.260 w

- Línea-6 (vial Aparcamiento-2): 1 Vial Aparcimientos = 30 Kw.

Previsión Potencia línea-6: 30.000 w

- Línea-7 (Z. EQUIPAMIENTO-7): Previsión Potencia línea-6: 50.000 w

Transformador-1 derecha:

4 LÍNEAS B.T. = L1 (49,680 kW) + L2 (18,400 kW) + L3 (171,040 kW) + L4 (202,86 Kw) = 441,98

Aplicando simultaneidades (coeficiente 0,5) = 220,99 kW Necesarios.

Transformador 1 – derecha: 400 K.V.A * 0,85 (coseno phi.) = 340 kW superior a demanda 220,99 kW

CUMPLE.

Transformador-2 izquierda:

3 Líneas BT = + L5 (201,260 kW) + L6 (30,00 kW) + L7 (50,00) = 281,26 kW.

Aplicando simultaneidades (coeficiente 0,5) = 140,63 kW. Necesarios.

Transformador 2 – derecha: 400 K.V.A * 0,85 (coseno phi.) = 340 kW superior a demanda 140,63 kW.

CUMPLE.

8.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

I. Estado actual

Actualmente la Red de alumbrado público existente discurre paralela a las calles del Sector B4 a urbanizar.

Todas ellas disponen de alumbrado público:

- Carretera Ciudadella – Sa caleta. Tal como se grafía en planos.
- Carretera Avinguda del Mar. Tal como se grafía en planos.
- Carrer Via verdi. Tal como se grafía en planos.

Se hallan instaladas luminarias de vapor de sodio (LTA PRESIÓN / VSAP 70 W 6000 FLUX_LUM) sobre columnas

En plano "Estado Actual Red de Alumbrado Público", se grafía la distribución actual del alumbrado público.

2. Propuesta

Atendiendo a la intensidad del tránsito motorizado y de los peatones, además del tipo de edificación futura, se proyecta la Red de Alumbrado Público utilizando columnas de 3,2 m. de altura y luminarias a definir por el Promotor

Los niveles de iluminación medio en servicio serán de 7 y 8 lux. La disposición de las columnas se adapta a los ritmos establecidos en la zona que bordea el Sector B4.

Se distribuirán en ambos lados de las aceras de manera no paralela (a tresbolillo o en zigzag)

Se colocan a una distancia entre columnas de 40 m. en un mismo lado

La red de alumbrado público se alimentará directamente desde la Estación Transformadora Projectada (ET-I) y dispondrá de un cuadro general de mando accesible desde suelo público.

La línea de baja tensión nº6 de la ET-I, será la que proveerá el alumbrado público, a través de armario con CPM.

8.6 TELECOMUNICACIONES

I. Estado actual

Se dispone de red de telecomunicaciones la cual discurre por las vías paralelas al Sector B4 a urbanizar. Se dispone de red de telecomunicaciones propiedad de telefónica, (ver planos estado actual) en:

- Carretera Ciudadella – Sa caleta. Trazado soterrado y registrable mediante arquetas homologadas.
- Carretera Avinguda del Mar. Trazado aéreo mediante postes de madera.
- Carrer Via verdi. Trazado aéreo mediante postes de madera.

2. Propuesta

Se proyecta la instalación soterrada para cubrir las necesidades propias de la urbanización del Sector B4, así como posibilitar las interconexiones entre las vías perimetrales del límite de actuación, mediante la previsión del número suficiente de canalizaciones.

Se proyecta la instalación enterrada de Canalización bajo acera 4 Ø 110 mm. + 2 Ø 63 mm., según Normas de la Compañía telefónica.

Los materiales normalizadora para canalizaciones subterráneas, tal es lo proyectado, serán:

Materiales normalizados para canalizaciones subterráneas.

- Tubos y codos de PVC rígido de 110 / 63 mm de diámetro según especificación ER.FI.019.
- Limpiador y adhesivo para encolar uniones de tubos y codos.
- Soporte de enganche de poleas, para tiro de cable especificación N.220.
- Soportes distanciadores para canalizaciones con tubos de PVC de 110 / 63 mm. de diámetro según especificación ER.FI.007.
- Regletas y ganchos para sujeción de cables.
- Arquetas normalizadas tipo H según especificación ER.FI.02107.
- Tapas de hormigón para arquetas según especificación ER.FI.021.
- Plantillas para armarios de interconexión y para armarios de distribución sobre pedestal, según especificación ER.FI.014.

Cuando la canalización discurra bajo calzada, la altura mínima de relleno desde el pavimento ó nivel del terreno al techo del prisma de la canalización será de 60 cm. en lugar de 45 cm.

Los tubos Ø 63 mm pueden alojar un grupo de acometidas (entre cinco y diez acometidas por tubo) ó bien un cable por tubo, con las limitaciones de calibre y número de pares.

Se podrán utilizar tubos de Ø 110 en casos excepcionales. En todos estos casos, se comprobará que las formaciones de conductos Ø 110 necesarias tienen cabida en las ventanas o embocaduras previstas para las arquetas que vaya a utiliz



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

9. GESTIÓN URBANÍSTICA

9.1. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. SISTEMA ACTUACIÓN

Se fija un único polígono de actuación que comprenderá la totalidad del sector "Setor B-4".

El sistema de actuación establecido para su ejecución será el de COMPENSACIÓN

Atendiendo a que la titularidad del suelo integrado en el sector B-4 es mayoritariamente de un único propietario, el cual ha promovido este instrumento de ordenación, se garantiza el desarrollo futuro de la ejecución de la totalidad del polígono.

El futuro proyecto de reparcelación determinará el aprovechamiento o beneficio resultante para cada uno de los propietarios atendiendo a la equidistribución de beneficios y cargas resultantes de la ordenación del Pla parcial de conformidad con la legislación urbanística y despliegue reglamentario.

9.2. CESIÓN DEL 15 % DE APROVECHAMIENTO MEDIO

De acuerdo con el artículo 30.2 b de la LUIB se tiene que ceder el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% del aprovechamiento medio correspondiente al sector

De forma justificada, y de acuerdo con el resultado de la memoria de viabilidad económica que se elaborará en el documento de aprobación inicial del plan parcial, este porcentaje podrá reducirse 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.

9.3. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y LA ADMINISTRACIÓN Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 63 de la LUIB los promotores del presente plan parcial, y en el futuro la Junta de Compensación, se comprometen a:

- 1- Ejecutar todas las obras de urbanización descritas en el presente Plan Parcial y en el correspondiente Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.
- 2- Asumir todos los gastos derivados de las obras de urbanización, aunque se sitúen fuera del sector, así como las indemnizaciones que procedan.
- 3- Cumplir con los plazos conforme a lo dispuesto en el correspondiente plan de etapas.
- 4- Ceder de manera obligatoria y gratuita al ayuntamiento los terrenos, así como el tanto por ciento de aprovechamiento urbanístico fijados en el plan parcial. Estas cesiones se realizarán de acuerdo con la normativa urbanística vigente
- 5- Conservar y mantener la urbanización hasta que ésta no se recepciones por parte de la Administración.
- 6- En los documentos públicos o privados traslativos del dominio de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, se hará constar la existencia de la Junta de Compensación y la adhesión del adquirente a sus estatutos.
- 7- La gestión y tratamiento de los residuos de la construcción se adecuarán a lo establecido en el Plan director sectorial de residuos no peligrosos de la Isla de Menorca y a lo establecido en la ordenanza municipal.
- 8- Una vez finalizadas todas las obras de Urbanización comprendidas en el Plan Parcial y en el proyecto de urbanización, se verificará mediante la correspondiente inspección de obras por parte de los Servicios Técnicos Municipales que éstas se adecuan a las determinaciones de los planes y proyectos aprobados

definitivamente, a fin de tener los elementos de juicio necesarios para poder determinar si procede la recepción de la Urbanización.

- 9- Los solares resultantes de la urbanización deberán ser edificados en los plazos fijados por la legislación vigente.

9.4. GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial se presentarán las garantías de los compromisos anteriores, mediante cualquiera de las formas determinadas por la normativa vigente.

Los promotores se comprometen a aportar garantía para el exacto cumplimiento de los compromisos y obligaciones adquiridas, por un importe del 6% que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Las garantías podrán presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario. La constitución de la garantía se ha de realizar en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la notificación del requerimiento que, con esta finalidad formule la administración actuante, una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva del plan y siempre será requisito previo a la ejecución de cualquier obra de urbanización y a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

9.5. MEDIOS ECONÓMICOS DE LOS PROMOTORES

Como medios económicos disponibles por parte de los Promotores para la ejecución de las obras, se cuentan los siguientes:

- La propiedad de los terrenos aportada por sus titulares, en base a los compromisos ya suscritos.
- Los recursos propios de la sociedad.



10. PLAN DE ETAPAS

Disponiendo los promotores del presente plan parcial de los medios suficientes, se ha previsto una sola etapa para la ejecución de las obras de urbanización del sector B-4, estableciendo los plazos siguientes:

1. Se establece un plazo máximo de 12 meses a partir de la aprobación definitiva del plan parcial para presentar el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización ante el ayuntamiento.
2. Se establece un plazo máximo de 24 meses para la ejecución de las obras desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
3. De acuerdo con la legislación vigente una vez los terrenos adquieran la condición de solar se podrán conceder las oportunas licencias de obras para edificar. No obstante, una vez aprobado el plan parcial y el proyecto de urbanización y antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados se podrá solicitar la oportuna licencia de edificación siempre que concurren los requisitos siguientes:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios i y cargas del plan.
 - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación de la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

11. ESTUDIOS ECONÓMICOS DE PLAN

En la documentación para la aprobación inicial del Plan Parcial, de acuerdo con el artículo 44 i 47 de la LUIB, se incorporará el Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) que analizará el impacto producido en la hacienda pública por el mantenimiento y la conservación de los suelos dotacionales y viarios que se cederán a la administración y la Memoria de Viabilidad Económica (MVE) que analizará la rentabilidad de la actuación para los propietarios del suelo.

También se incorporará un Estudio económico (EC) donde se estimará por capítulos generales el coste total de las obras de urbanización, con la ejecución de los servicios. Las mediciones detalladas se incorporarán en el correspondiente proyecto de urbanización.

NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL

En la documentación para la aprobación inicial del Plan Parcial, siguiendo los cuadros de zonificación y edificabilidades máximas asignadas para cada uso, se incorporarán los artículos correspondientes para regular todos los parámetros urbanísticos de las diferentes calificaciones urbanísticas.

Menorca, 25 de mayo de 2022

Esteve PUIGDENGOLAS LEGLER

Pilar ARMAND-UGON RODRIGUEZ



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12



AVANCE PLAN PARCIAL

PROJECCION: UTM



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>
CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12



AVANCE PLAN PARCIAL

SECTOR B-4, 'SON OLEO'

INFORMACIÓN
EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN SECTOR

PROYECTO

PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA

FECHA: MAYO 2022

PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12



AVANCE PLAN PARCIAL

MAPA DE LLOC
DE NELLA, D'UNA
PART DEL

PLA DE NELLA
INFORMACIÓ
FOTOPLAN

MAPA
DE NELLA

MAPA DE
LLOC DE NELLA
PART DEL

DATA: MAIG 2022

ESCALA: 1:5000

PROJECCIÓ: UTM

COORDINADA: 43N, 10E

PROJECCIÓ: UTM

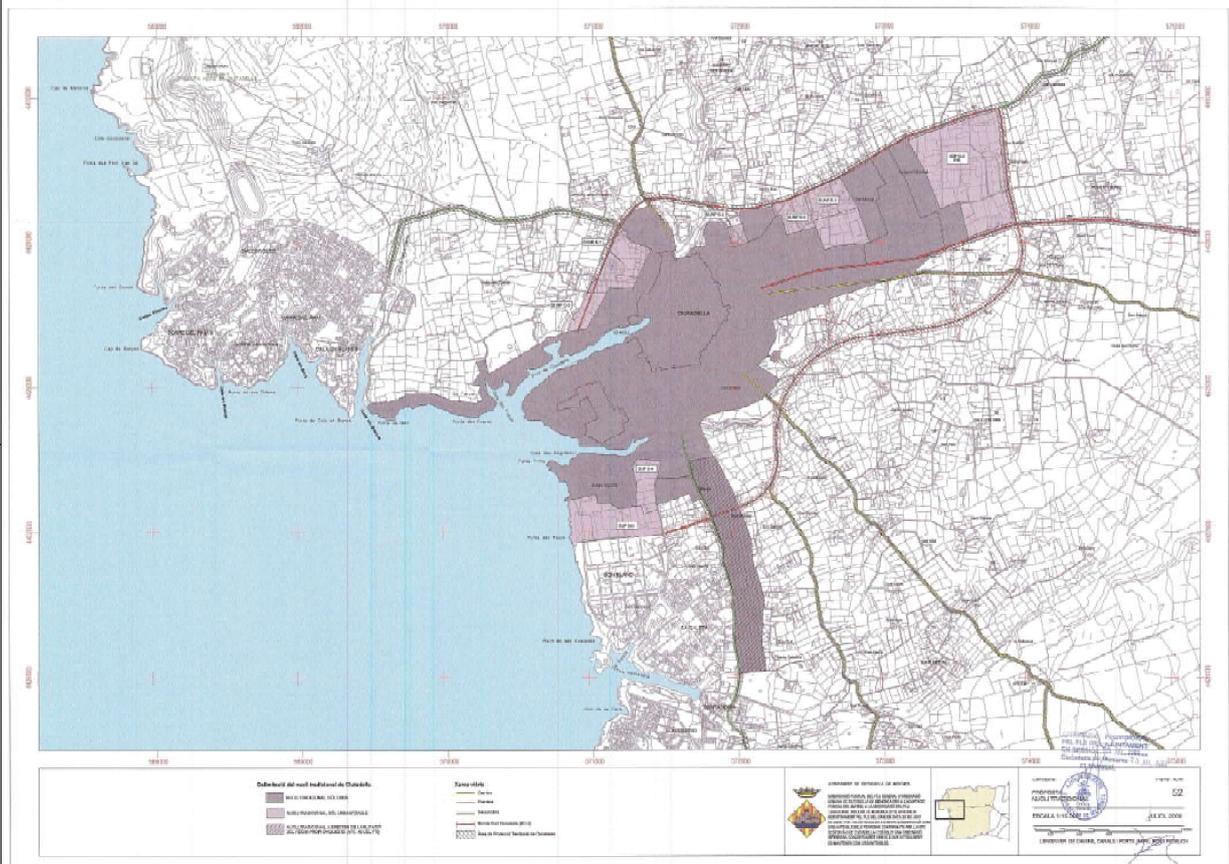
103



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12



AVANCE PLAN PARCIAL

PROYECTO DE ORDENANZA DE
 CALIFICACIÓN DE SUELOS
 URBANIZABLES

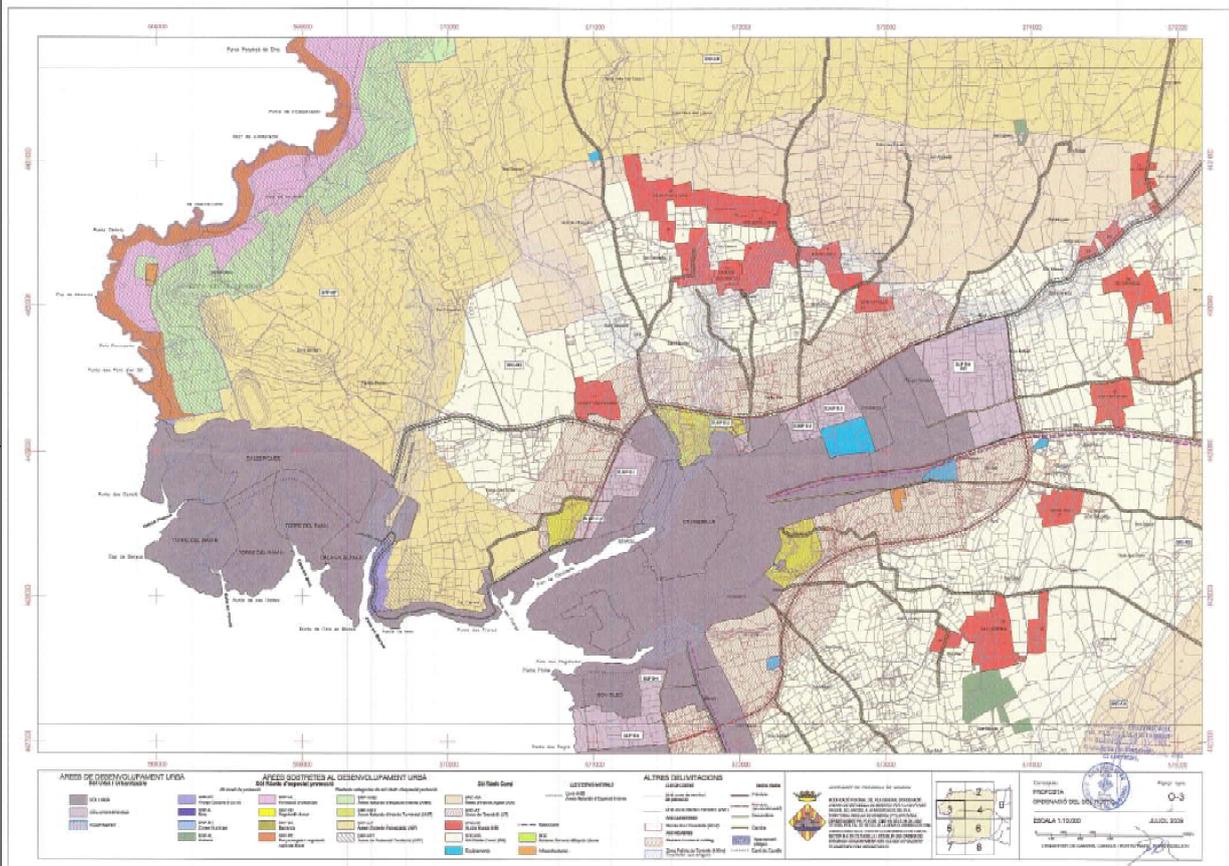
TÍTULO IV. SUELOS
 CLASIFICACIÓN SOL PT1

PROYECTO DE ORDENANZA DE
 CALIFICACIÓN DE SUELOS
 URBANIZABLES

FECHA: MAYO 2022
 ESCALA: 1:50.000
 COORDENADA: UTM
 SISTEMA DE COORDENADAS: UTM
 DATUM: EDINBURGO



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>
 CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12



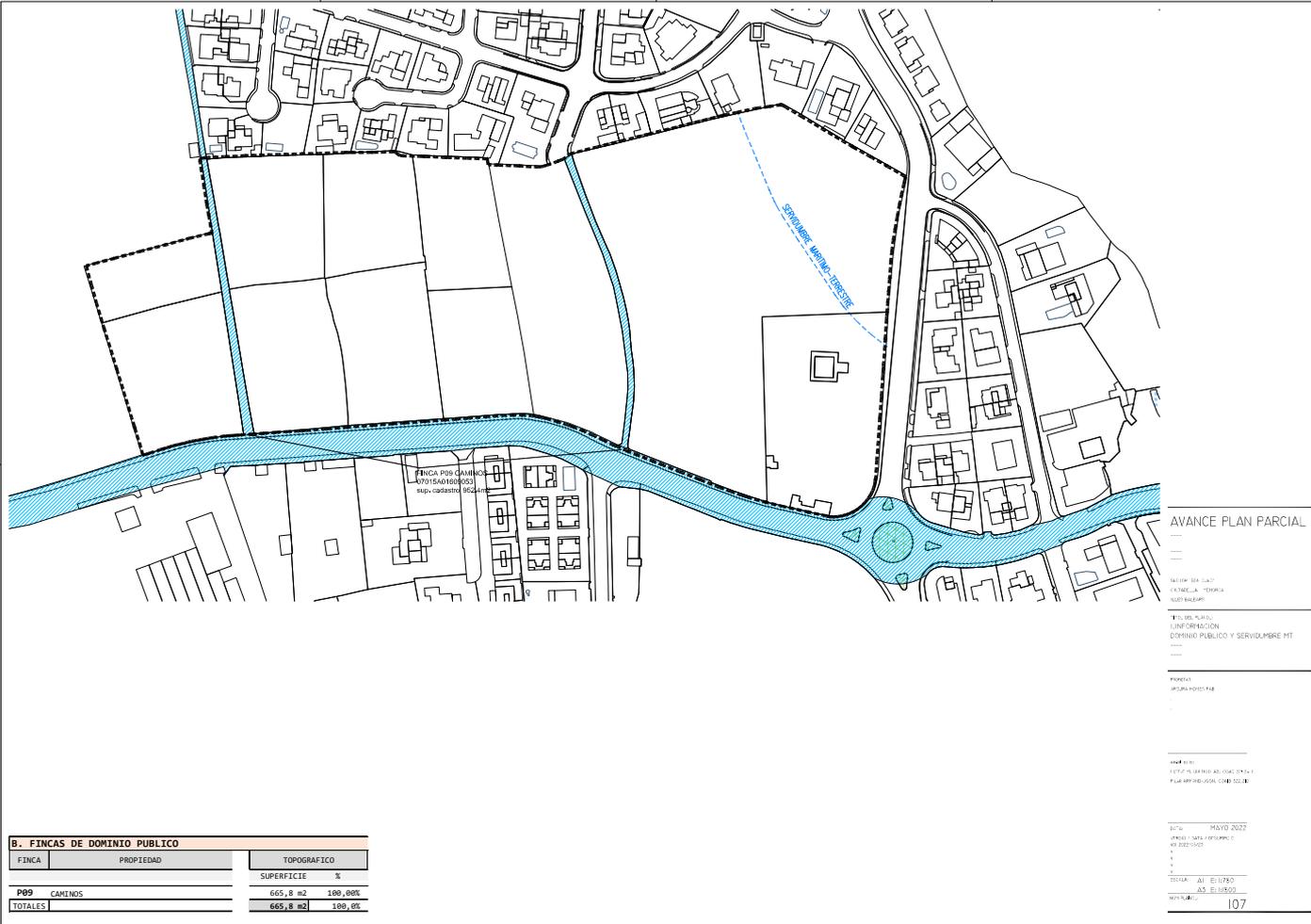
AVANCE PLAN PARCIAL

PROYECTO DE ORDENANZA DE
 CALIFICACIÓN DE UN PLAN PARCIAL
 DE ORDENACIÓN URBANA
 DE CASTELLÓN DE LA PLANA

PROYECTO DE ORDENANZA DE



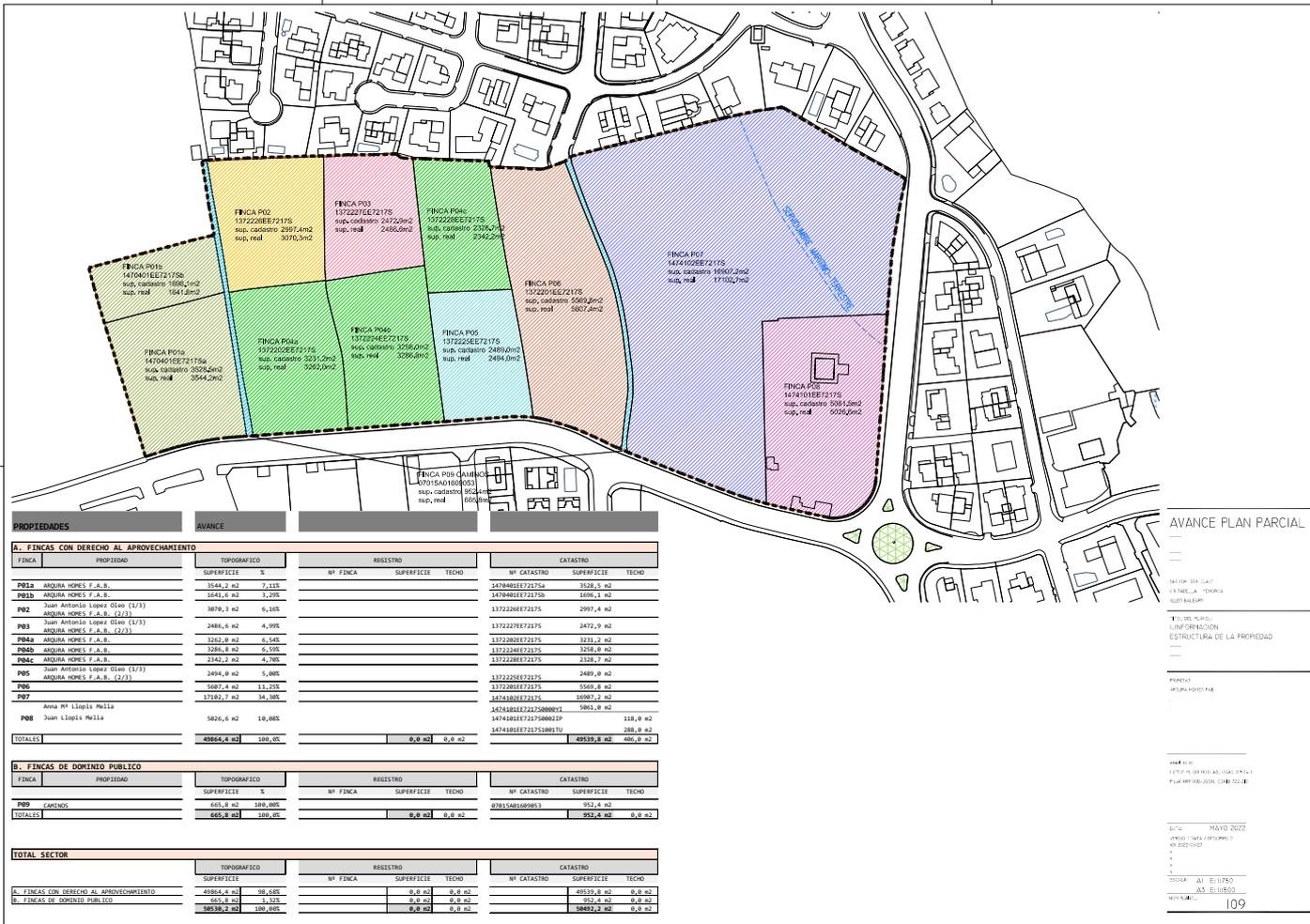
Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>
 CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12



PROPIETARIOS **AVANCE** **REGISTRO** **CATASTRO**

A. FINCAS CON DERECHO AL APROVECHAMIENTO

FINCA	PROPIETARIO	TOPOGRAFICO		REGISTRO		CATASTRO			
		SUPERFICIE	%	Nº FINCA	SUPERFICIE	TECHO	Nº CATASTRO	SUPERFICIE	TECHO
P01a	ARQUA HONES F.A.B.	3544,2 m2	7,11%			1470480EE72175a	3528,5 m2		
P01b	ARQUA HONES F.A.B.	5641,6 m2	3,20%			1470480EE72175b	5696,1 m2		
P02	Juan Antonio Lopez Ojeda (1/3)	3876,3 m2	6,14%			1372220EE72175	2997,4 m2		
P03	Juan Antonio Lopez Ojeda (1/3)	2486,6 m2	4,99%			1372220EE72175	2472,9 m2		
P04a	ARQUA HONES F.A.B.	3262,8 m2	6,54%			1372220EE72175	3231,2 m2		
P04b	ARQUA HONES F.A.B.	1285,8 m2	6,59%			1372220EE72175	1226,8 m2		
P04c	ARQUA HONES F.A.B.	2342,2 m2	4,78%			1372220EE72175	2329,7 m2		
P05	Juan Antonio Lopez Ojeda (1/3)	2484,8 m2	5,00%			1372220EE72175	2489,8 m2		
P06		5667,4 m2	11,25%			1372220EE72175	5569,8 m2		
P07	Ana Mª Lopez Mella	17182,7 m2	34,36%			1474480EE72175a	16967,2 m2		
P08	Juan Lopez Mella	5826,6 m2	10,88%			1474480EE72175b	5819,8 m2	118,0 m2	
TOTAL:		49864,6 m2	100,00%		0,0 m2		49839,8 m2	400,8 m2	

B. FINCAS DE DOMINIO PUBLICO

FINCA	PROPIETARIO	TOPOGRAFICO		REGISTRO		CATASTRO			
		SUPERFICIE	%	Nº FINCA	SUPERFICIE	TECHO	Nº CATASTRO	SUPERFICIE	TECHO
P09	CAMUDES	665,8 m2	100,00%			0701540E160913	952,4 m2		
TOTAL:		665,8 m2	100,00%		0,0 m2		952,4 m2	0,0 m2	

TOTAL SECTOR

FINCA	PROPIETARIO	TOPOGRAFICO		REGISTRO		CATASTRO			
		SUPERFICIE	%	Nº FINCA	SUPERFICIE	TECHO	Nº CATASTRO	SUPERFICIE	TECHO
A. FINCAS CON DERECHO AL APROVECHAMIENTO		49864,6 m2	100,00%		0,0 m2		49839,8 m2	400,8 m2	
B. FINCAS DE DOMINIO PUBLICO		665,8 m2	1,33%		0,0 m2		952,4 m2	0,0 m2	
TOTAL		50530,4 m2	100,00%		0,0 m2		50792,2 m2	400,8 m2	

AVANCE PLAN PARCIAL

ESCALA: 1:1000

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL

FECHA: MAYO 2022

ELABORADO: [Nombre]

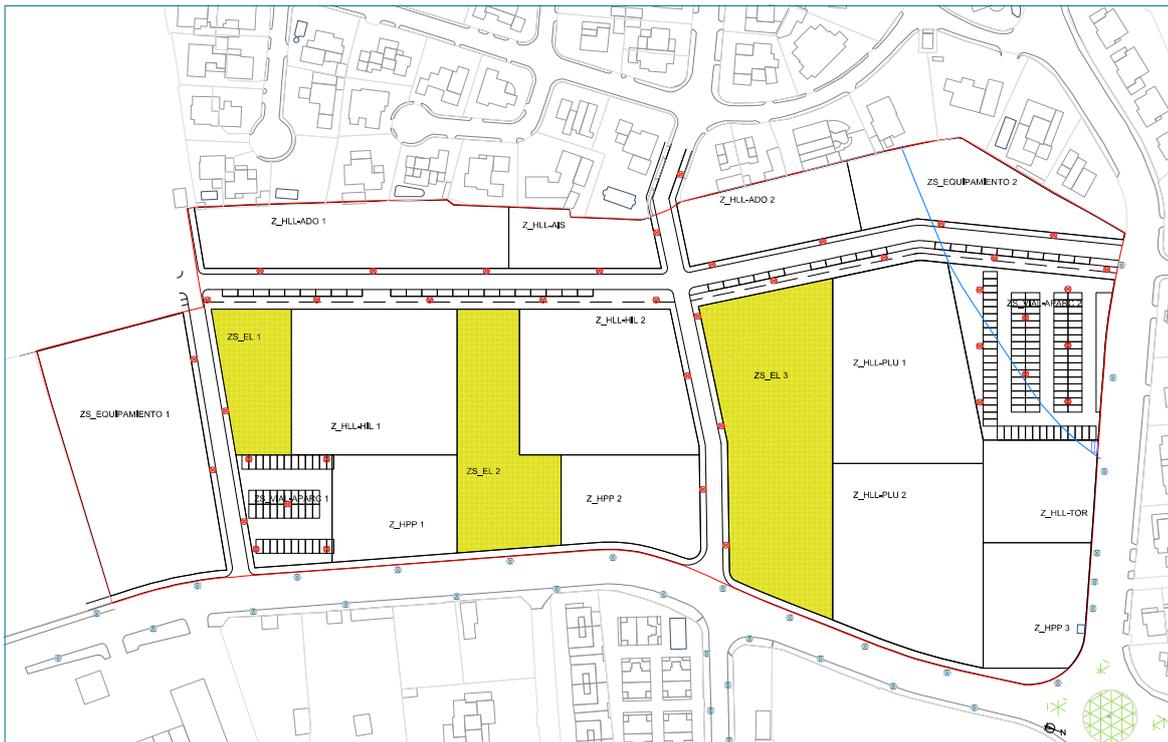
REVISADO: [Nombre]

APROBADO: [Nombre]

109



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>
 CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12



AVANCE PLAN PARCIAL

PROYECTO DE ORDENANZA DE
 PLAN PARCIAL DE ORDENANZA DE
 PLAN PARCIAL DE ORDENANZA DE
 PLAN PARCIAL DE ORDENANZA DE

PROYECTO DE ORDENANZA DE
 PLAN PARCIAL DE ORDENANZA DE
 PLAN PARCIAL DE ORDENANZA DE
 PLAN PARCIAL DE ORDENANZA DE

FECHA: MAYO 2022
 AUTORIA: INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CATALUÑA
 ESCALA: 1:1000
 HOJA: 006

	GOBIERNO DE CATALUÑA DEPARTAMENT D'URBANISME I MOBILITAT
	INSTITUT TECNOLÒGIC DE CATALUÑA DEPARTAMENT D'URBANISME I MOBILITAT



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>
 CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12



GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Firma amb segell de temps: 28-jul-2022 10:38:59 AM GMT+0200

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2022_h8vk6ul9slmp0vp4urk0t8oh32o6bq

Nom del document: Documento_plan_parcial_compressed.pdf

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

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 28-jul-2022 11:28:01 AM GMT+0200

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 43



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12>

CSV: f12434f9fd312fe064d41ad3251fb8f5c1f314efd5ed159d3feb2c61aec7bc12