EXCM. AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE SANT JOSEP DE SA TALAIA
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 RELATIVA A L'ORDENACIÓ MITJANÇANT UN ÀREA D'ACTUACIÓ DE L'ÀMBIT DE SÒL URBÀ DE CALÓ D'EN REAL

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTS

02.- OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1.- Objecte
2.2.- Àmbit

03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1.- General
3.2.- De la conveniència i oportunitat
3.3.- Acreditació de l'interès públic
3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques
3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable
3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols

04.- ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

05.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

NORMES URBANÍSTIQUES

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTS

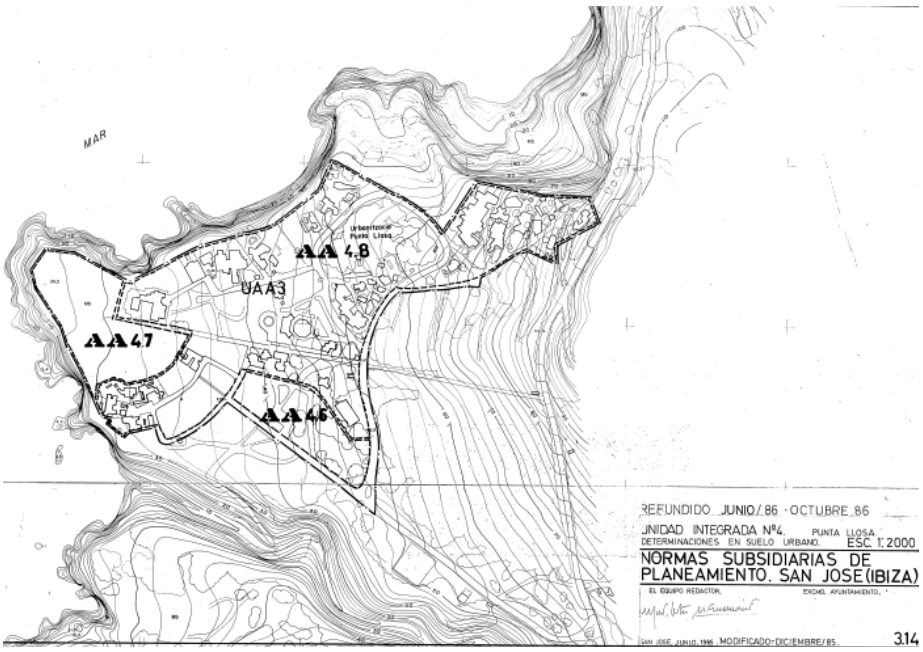
Les vigents Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Sant Josep de sa Talaia van ser aprovades definitivament amb prescripcions per acord de la Secció Insular d'Eivissa i Formentera de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears en data de 22 d'abril de 1986 (BOCAIB de 30.05.86) i les normes urbanístiques van ser publicades per acord de la Comissió insular d'Urbanisme d'Evissa i Formentera de 19 de desembres de 2003 (BOIB n. 182 ext., de 31.12.03).

L'adaptació al Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera i diverses modificacions de les Normes Subsidiàries, aquestes van tenir l'aprovació de l'avanç el 17 de juliol de 2006 (BOIB n. 105, de 27.07.06) i l'aprovació inicial el 6 de febrer de 2008 (BOIB n. 23, de 16.02.08) i 12 de març de 2008 (BOIB n. 46, de 05.04.08), amb noves informacions públiques el 3 de desembre de 2009 (BOIB n. 179, de 10.12.09) i el 26 de juny de 2014 (BOIB n. 91, de 05.07.14 i BOIB 121, de 06.09.14).

Des de llavors d'han dut a terme diverses modificacions puntuals:

- Modificació núm. 1, relativa a diverses modificacions de les normes urbanístiques. Aprovada definitivament el 23 de novembre de 2009 (BOIB n. 174, de 28.11.09).
- Modificació núm. 2, relativa a diverses modificacions de les normes urbanístiques. Aprovada definitivament de forma parcial el 27 de novembre de 2014 (BOIB n. 172, de 16.2.14).
- Modificació núm. 3, relativa al canvi de qualificació d'una parcel·la de serveis a equipament públic. Aprovada definitivament el 27 de novembre de 2014 (BOIB n. 169, d'11.12.14).
- Modificació núm. 4, relativa a la classificació d'un sector urbanitzable directament ordenat. Aprovada definitivament el 13 d'octubre de 2016 (BOIB n. 133, de 20.10.16 i BOIB n. 6, de 14.01.17).
- Modificació 5 de les NS relativa a la modificació de les activitats complementàries contemplades per la Llei 8/2012. Prohibició de l'uso lloguer vacacional als edificis de tipologia plurifamiliar. Pendent d'aprovació inicial.

El 29 de juny de 2017 (BOIB n. 83, de 08.07.17) es va aprovar la suspensió de llicències per 1 any o fins a l'aprovació inicial, prevista en l'article 50 de la Llei 2/2014, de 25 de març, prèvia a l'aprovació inicial d'una modificació puntual en l'àmbit de sòl urbà de Caló d'en Real.



Ordenació segons NS vigents.

Aquesta zona va iniciar la seva edificació amb anterioritat de la iniciativa del promotor i en el planejament es divideix en 3 àrees d'actuació a desenvolupar mitjançant un estudi de detall: AA 4.6 (al sud de la urbanització), AA 4.7 (punta des Llosar) i AA 4.8 (àmbit desenvolupat per iniciativa particular). Des de l'any 1986 el planejament sofreix un retard en la seva aprovació que no es produeix fins a 1995. La CP de la urbanització havia encarregat a l'arquitecte Antonio Huerta la redacció d'una sèrie de documents per a l'adaptació de la realitat física de la urbanització a la normativa legalment en vigor. Així l'estudi de detall promogut pel president de la CP es va aprovar el 29 d'abril de 1991 que abastava les AA 4.6 a 4.8.

La Comissió de Govern municipal en sessió de 21 de juliol de 1994, a sol·licitud de la CP va informar favorablement el projecte de parcel·lació en el qual es van introduir canvis en la zonificació i volum i es va proposar una reducció de l'altura permesa. Per això, l'ajuntament proposa la presentació d'un estudi de detall modificat que reculli les alteracions del projecte de parcel·lació. L'ajuntament, mitjançant acord de 22 de desembre de 1994, aprova la modificació de l'estudi de detall en el qual es proposa la reducció de les altures, passant de 3 a 2 plantes (BOCAIB n. 3, de 07.01.95).

02.- OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1.- Objecte.

L'objecte d'aquesta modificació del planejament és el següent:

Ordenar amb criteris de sostenibilitat i respecte per l'entorn el nucli de Caló den Real, així com dotar-ho d'espais lliures públics i infraestructures, mitjançant la implantació d'una unitat d'actuació (AA).

2.2.- Àmbit.

L'àmbit d'aquesta modificació del planejament és el següent:

Aquest es correspon amb l'àmbit dels sectors: AA 4.6, AA 4.7 i AA 4.8 de les Normes Subsidiàries vigents.

La superfície afectada per la modificació, segóns les NS, és de: 15,6 ha que correspon amb l'àmbit de Caló d'en Real.

NORMES SUBSIDIÀRIES VIGENTS

SUPERFÍCIE DE SÒL NO LUCRATIU	38.543,00
SUPERFÍCIE DE SÒL LUCRATIU	117.457,00
TOTAL ÀMBIT	**156.000,00**

Relació de propietaris de l'àmbit afectat per la modificació puntual:

RELACIÓ DE PROPIETARIS I SUPERFÍCIE

Parcel·la	Referència cadastral	Superfície	Percentatge
0	6198915CD4069N0001KF	19.695,00	16,77%
1	6198916CD4069N0001RF	2.083,00	1,77%
2	6198932CD4069N0001WF	970,00	0,83%
3	6198931CD4069N0001HF	955,00	0,81%
4	6198930CD4069N0001UF	520,00	0,44%
5	6198929CD4069N0001WF	734,00	0,62%
6	6198928CD4069N0001HF	659,00	0,56%
7	6198927CD4069N0001UF	604,00	0,51%
8	6198926CD4069N0001ZF	594,00	0,51%

9	6198933CD4069N0001AF	1.231,00	1,05%
10	6198934CD4069N0001BF	333,00	0,28%
11	6197802CD4069N0001AF	645,00	0,55%
12	6197801CD4069N0001WF	545,00	0,46%
13	6197803CD4069N0001BF	1.031,00	0,88%
14	6197201CD4069N0001QF	1.069,00	0,91%
15	6198924CD4069N0001EF	979,00	0,83%
16	6198925CD4069N0001SF	1.043,00	0,89%
17	6297910CD4069N0001YF	832,00	0,71%
18	6297915CD4069N0001TF	818,00	0,70%
19	6297908CD4069N0001GF	1.160,00	0,99%
20	6297904CD4069N0001WF	1.099,00	0,94%
21	6297911CD4069N0001GF	878,00	0,75%
22	6297907CD4069N0001YF	1.018,00	0,87%
23	6297909CD4069N0001QF	693,00	0,59%
24	6297912CD4069N0001QF	1.199,00	1,02%
25	6297913CD4069N0001PF	1.563,00	1,33%
26	6297914CD4069N0001LF	752,00	0,64%
27	6297903CD4069N0001HF	1.443,00	1,23%
28	6297902CD4069N0001UF	3.208,00	2,73%
29	6297906CD4069N0001BF	640,00	0,54%
30	6297905CD4069N0001AF	1.761,00	1,50%
31	6198941CD4069N0001PF	522,00	0,44%
32	6198922CD4069N0001IF	516,00	0,44%
33	6198921 CD4069N0001XF	5.000,00	4,26%
34	6198951CD4069N0001RF	495,00	0,42%
35	6198945CD4069N0001MF	397,00	0,34%
36	6198944CD4069N0001FF	570,00	0,49%
37	6198923CD4069N0001JF	1.650,00	1,40%
38	6198943CD4069N0001TF	649,00	0,55%
39	6198946CD4069N0001OF	902,00	0,77%
40	6198919CD4069N0001IF	597,00	0,51%
41	6198920CD4069N0001D	1.473,00	1,25%
42	6198913CD4069N0001MF	2.470,00	2,10%
43	6198912CD4069N0001FF	1.052,00	0,90%
44	6198911CD4069N0001TF	1.915,00	1,63%
45	6198910CD4069N0001LF	858,00	0,73%
46	6198909CD4069N0001FF	2.026,00	1,72%
47	6198908CD4069N0001TF	1.533,00	1,31%
48	6198907CD4069N0001LF	1.539,00	1,31%
49	6198906CD4069N0001PF	1.134,00	0,97%
50	6198905CD4069N0001QF	1.294,00	1,10%
51	6198904CD4069N0001GF	1.263,00	1,08%
52	6198903CD4069N0001YF	1.288,00	1,10%
53	6198902CD4069N0001BF	416,00	0,35%
54	6198901CD4069N0001AF	97,00	0,08%
55	6398801CD4069N0001FF	1.791,00	1,52%
56	6399903CD4069N0001KF	2.430,00	2,07%
57	6399907CD4069N0001IF	2.035,00	1,73%
58	6399901CD4069N0001MF	4.123,00	3,51%
59	6399904CD4069N0001RF	1.050,00	0,89%
60	6399905CD4069N0001DF	1.050,00	0,89%

61	6399906CD4069N000ZD	2.217,00	1,89%
62	6499701CD4069N0000YD	2.851,00	2,43%
63	6498901CD4069N0001PF	460,00	0,39%
64	6498905CD4069N0000XD	1.160,00	0,99%
65	6400903CD4160S0001KS	1.040,00	0,89%
66	6400902CD4160S0001OS	11.050,00	9,41%
67	6599901CD4069N0001UF	1.231,00	1,05%
68	6198935CD4069N0000TD	4.559,00	3,88%
TOTAL		**117.457,00**	100,00%

03.- JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1.- General.

Aquesta modificació, després de la revisió del planejament, està emparada en l'article 59 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), d'ara endavant LUIB, que han previst la possibilitat d'introduir modificacions de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic en vigor amb subjecció a les mateixes disposicions que regeixen per a la seva formació i aprovació.

A més, es justifica pel temps de vigència de les Normes Subsidiàries i el llarg procés de modificació i adaptació de les mateixes al Pla territorial insular d'Eivissa i Formenterta que va començar el 2006 i que encara es troba en fase d'aprovació inicial.

D'altra banda, com ja es va assenyalar en l'informe tècnic que va donar suport a l'acord de suspensió, és necessari escometre la revisió de l'ordenació d'aquest sector de sòl urbà abans que es desvirtuï qualsevol possible intervenció en la seva ordenació futura com a conseqüència de la pressió immobiliària existent i de les llicències que poguessin atorgar-se.

CÀLCUL DE LA CONSOLIDACIÓ

PARCEL·LES EDIFICADES	54	78,26%	80.127,00
PARCEL·LES VACANTS	15	21,74%	37.330,00
TOTAL PARCEL·LES	69	100,00%	117.457,00

3.2.- De la conveniència i oportunitat.

L'article 59 de l'esmentada LUIB, exigeix la justificació de la conveniència i oportunitat de les modificacions de planejament en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

En aquest sentit i com s'ha esmentat es tracta d'ordenar amb criteris de sostenibilitat i preservar els interessos públics davant la pressió immobiliària i evitar que la revisió del planejament no pugui intervenir en aquest sector per trobar-se totalment edificat i això malgrat les manques en les quals es troba la població existent:

- Falta d'espais lliures públics.
- Absència d'equipaments públics.
- Vials amb seccions diverses i insuficients dins d'un mateix tram.
- Falta d'infraestructures urbanes.

Tot això, a més sense que, fins avui s'hagi produït cap cessió de sòl per a zones verdes o vials i molt menys, en contrast amb altres urbanitzacions que s'han executat mitjançant un procés normal de desenvolupament urbanístic, quant a la cessió de l'aprofitament mitjà ponderat que correspon rebre l'administració.

La seva conveniència i oportunitat queda justificada per la necessitat d'ordenar aquest sector, fixar i obtenir els espais lliures públics necessaris per satisfer a la població resident i obtenir les cessions dels mateixos, a més dels vials i, si escau, de l'aprofitament mitjà ponderat. Finalment, que s'executin les infraestructures públiques pendents prèviament a l'obtenció dels vials.

3.3.- Acreditació de l'interès públic.

D'acord amb l'establert en l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les modificacions de planejament proposades redunden en l'interès públic ja que ordenarà de forma adequada aquest sector de sòl urbà i establirà les obligacions i càrregues inherents als propietaris de les parcel·les incloses dins del seu àmbit sense que les mateixes recaiguin en la resta de la població del municipi.

3.4.- Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques.

Les vigents NS de planejament han classificat com a sòl urbà el sector de Caló d'en Real i l'han subdividit en 3 àrees d'actuació:

AA 4.6, de 11,4 ha
AA 4.7, de 0,6 ha
AA 4.8, de 3,6 ha
Total: 15,6 ha.

D'altra banda, en l'article 4.7 (Unitat d'actuació en sòl urbà) aquestes AA es troben ressenyades entre les delimitacions infradotades, és a dir mancant completar: sanejament, viari, aigua i enllumenat. A aquests efectes s'estableix, a més, que aquestes àrees hauran de redactar i tramitar un estudi de detall a fi de fixar alineacions, rasants i ordenació de volums o, si escau, un PERI, així com l'obligació de cedir, lliure de càrregues, un 8% del sòl brut per a espais lliures públics i un 2% per a dotacions, és a dir:

4.7 (Unitat d'actuació en sòl urbà)
Les següents zones s'ordenen mitjançant el desenvolupament de les àrees d'actuació corresponents, que impliqués la redacció i tramitació, en principi, d'un estudi de detall, a fi de fixar alineacions, rasants, prèviament definides en les Normes Subsidiàries, i ordenació de volums o si l'estudi comprengués, si escau, majors determinacions (per ex. obertura de nous carrers, etc.) la figura de planejament serà la de PERI
En tots s'apliquessin les condicions d'edificabilitat sobre zona, <u>cedint-se lliure de càrregues el 8% del sòl brut per a espais lliures d'ús publico i 2% per a usos dotacionals</u> dels contemplats per l'art. 83.3.1 de la
Llei del Sòl.
L'obtenció dels sòls de cessió s'efectuarà d'acord amb el determinat per la Llei del Sòl i Reglaments que la desenvolupen. Així mateix s'emplenarà el compromís d'urbanització amb el dipòsit del 6% de fiança com en el sòl SAU. Així mateix es redactés amb l'estudi de detall o pla especial el corresponent - projecte de parcel·lació, així com el projecte d'urbanització en els casos que s'indica, o en aquells que anés necessari, encara que no figurés en la fitxa.
El PE i ED <u>haurà de preveure en superfície, com a ampliació del viari, un nombre d'aparcaments no inferior al 50% del nombre d'habitatges previst</u>.
La densitat, en aquestes àrees d'actuació, es fixa, en cada cas, la corresponent a la mateixa tipologia del SAU. multiplicada per 1,5.
Podran tramitar-se modificacions de la delimitació de l'àrea d'actuació segons l'art. 118 del RPU sempre que prèviament o en paral·lel sigui aprovat per l'ajuntament un estudi global de tot l'àrea d'actuació que justifiqui la viabilitat de la nova delimitació, pel que fa als punts següents:
a) Viaris i la seva connexió amb els sistemes generals.
b) Infraestructures bàsiques.

En qualsevol cas, aquesta norma es modifica en relació amb el nou sector de Caló d'en Real atesa la

implantació del nou sistema local d'espais lliures públics, així com el grau de consolidació de la urbanització i edificació que impossibiliten la creació de dotacions interiors. Per tant s'afegeix el següent apartat a la norma 4.7:

L'anterior no serà aplicable en el sector AA 4.(6.7.8) de Caló d'en Real que es regirà per la seva fitxa corresponent.

Així mateix, quant al viari i als aparcaments previstos, que aquests en el cas del nou sector de Caló d'en Real seran els que es reflecteixen en els plànols ja que se suprimeix l'obligació de redactar un PE i/o ED, sent necessari complir només la reserva mínima a l'interior de les edificacions d'1/100.

Quant a la qualificació urbanística, aquesta és la corresponent a la zona UAA.3 que té els següents paràmetres urbanístics assignats:

Altura màxima:
Nombre de plantes: 3
A cornisa (m): 10

No obstant això, per al sector de Caló d'en Real es manté l'altura de 2 plantes segons la proposta aprovada en la modificació de l'estudi de detall aprovat definitivament el 22 de desembre de 1994 (BOCAIB n. 3, de 07.01.95).

Parcel·la mínima (m2): 500

Sobre parcel·la:
Ocupació màxima (%): --
Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,35

Sobre zona:
Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,30
Densitat (habitatges/ha): 15

Sobre sector:
Densitat (habitatges/ha): 10
Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,30

Edificacions característiques a cada zona:
Habitatges aïllats.

Condicions d'ús:
Habitatge (categoria): 1 i 2
Aparcaments/habitatge o aparcaments/100 m2: 1/100
Comerç, oficines (situació): 1, 2 i 3
Indústries (situació): 2
Ús públic, semipúblic (categoria i situació): 6 a 8

Malgrat el temps transcorregut, aquest sector no ha arribat a complir les obligacions inherents al planejament pel que s'escomet aquesta modificació que, com s'ha esmentat en els apartats anteriors, es tracta de:

1. Fixar un únic àmbit de gestió urbanística que abasti les 3 àrees d'actuació (AA 4.6; AA 4.7 i AA 4.8) mitjançant la determinació d'una única àrea d'actuació: AA 4.(6.7.8).

2. Ordenar i fixar el sòl no lucratiu (espais lliures públics i vials i aparcaments) de cessió i el sòl lucratiu,

mitjançant una adequada zonificació que contribueixi a preservar els terrenys més propers a la costa i al mar. Per a això i manté l'actual zonificació UAA.3 en tractar-se d'una qualificació de baixa densitat.

3. Establir les alineacions i l'obligació de dotar de serveis els vials per completar les infraestructures públiques de les parcel·les i que aquestes aconsegueixin la condició de solar.

4. Fixar un sistema de gestió per compensació, sotmès a terminis, amb l'obligació de cessió del sòl i amb la cessió d'aprofitament mitjà ponderat.

5. Establir l'obligació i els terminis per presentar un projecte de dotació de serveis i de l'execució de les obres.

6. Establir un règim transitori que permeti les obres de conservació i manteniment de les edificacions existents.

7. Permetre l'execució simultània d'urbanització i edificació, d'acord amb l'establert en el RPU, una vegada aprovat el projecte de dotació i iniciades les obres.

A aquests efectes s'estableix la AA 4.(6.7.8) que es regularà mitjançant la següent fitxa urbanística:

		Superfície (m2)	Percentatge (%)	Índex de població	Habitatges (núm.)	Habitants (núm.)
Tipus d'edificació	Aïllada					
Usos permesos	UAA.3					
USOS NO LUCRATIUS						
Superfície de viari i/o aparcament	V i/o AP	37.543,00	24,13%			
Superfície mínima d'espais lliures públics	ELP	19.034,00	12,24%			
Superfície mínima d'equipaments	EQ	0,00	0,00%			
TOTAL USOS NO LUCRATIUS		56.577,00	36,37%			
USOS LUCRATIUS						
Superfície en zona extensiva unifamiliar	UAA.3	98.991,00	63,63%	1/parcel·la	68	204
TOTAL USOS LUCRATIUS		98.991,00	63,63%			
APROFITAMENT LUCRATIU MÀXIM (m2/s)	34.646,85					
ÀMBIT		**155.568,00**	100,00%		**68**	**204**
SISTEMES GENERALS ADSCRITS DE CESSIÓ		0,00				
SISTEMA DE GESTIÓ URBANÍSTICA	Compensació					
TIPUS D'ACTUACIÓ	Reforma interior					
CESSIÓ D'APROFITAMENT MITJÀ PONDERAT			5,00%			
PROGRAMACIÓ	Termini (anys)					
Aprovació estatuts i bases	2					
Aprovació projecte de reparcelació	4					
Aprovació projecte de dotació	6					
Ejecució de les dotacions	8					

OBSERVACIONS
1. Els anterior terminis no seran acumulatius.
2. S'admetran les variacions de superfícies degudes a una millor precisió d'escala de treball.
3. L'incompliment de la programació facultarà a l'ajuntament per canviar el sistema de gestió o expropiar el sòl afectat.

Règim transitori:

1. Edificacions existents legalment implantades: fins a la recepció de les obres de dotació de serveis previstes per a l'àrea d'actuació s'admetran les obres de conservació i manteniment.
2. En qualsevol cas, una vegada aprovat el projecte de dotació de serveis i iniciades les obres, s'admetrà l'execució simultània d'urbanització i edificació d'acord amb l'establert en el RPU

Condicions del projecte de dotació de serveis:

1. La millora de la xarxa viària el compliment de la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, del CTE (DB SUA2) i del RD 1544/2007, de 23 de novembre.
2. El compliment de les normes 67 i 68 del PTI quant a l'apartat 6 de la norma 67 relatiu a la prevenció i reducció de la contaminació lumínica i apartat 3 de la norma 68.
3. El compliment de la normativa sectorial quant a infraestructures i especialment referent a les xarxes

de telecomunicació segons s'ha assenyalat anteriorment.
4. L'ordenació dels espais lliures públics previstos per possibilitar la seva utilització pública.
5. La recollida de residus serà de tipus centralitzat, mitjançant contenidors a instal·lar en la zona assenyada en el plànol d'ordenació com a aparcaments, serveis o infraestructures.
6. Les edificacions hauran de complir amb les mesures d'estalvi d'aigua, de climatització, protecció contra el renou, contra incendis i producció mitjançant plaques solars d'aigua calenta sanitària establertes en el CTE.
7. Haurà d'ajustar-se al que determina el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, així com a la Llei 9/2014, de 9 de maig, de telecomunicacions. A aquests efectes, s'hauran d'implantar conductes, enterrats sota la vorera, arquetes i altres elements d'infraestructura, complint les normes UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que siguin susceptibles d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per donar servei a les noves edificacions previstes.

Les normes urbanístiques aplicables són les correspondent a les zones UAA.3 de les NS vigents (article 4.2), és a dir:

ZONA UAA.3

1. DEFINICIÓ
Llogarets turístics, apartaments turístics; fileres d'habitatge unifamiliar; habitatge aïllat.

2. CLASSIFICACIÓ
UAA.3

3. CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES
3.1. Alineacions i rasants.
Les definides en els plànols corresponents.
3.2. Parcel·la mínima.
500 m2.
3.3. Edificabilitat.
a) Sobre parcel·la edificable en funció de l'edificabilitat i número de plantes: 0,35 i 3 plantes
b) Sobre zona, l'edificabilitat i densitat és: 0,30 m2/m2 i 15 hab/ha
3.4. Altura a cornisa: 10 m.

No obstant això, per al sector de Caló d'en Real es manté l'altura de 2 plantes segons la proposta aprovada en la modificació de l'estudi de detall aprovat definitivament el 22 de desembre de 1994 (BOCAIB n. 3, de 07.01.95).

4. CONDICIONS D'ÚS
4.1. Usos permesos.
4.1.1. Habitatge.
Categories 1a i 2a.
4.1.2. Garatge.
Categoria 1a i e2a, en situació 1a i 2a. S'exigeix una plaça de garatge per habitatge o cada 100 m2/c en altres usos.
4.1.3. Comerços, magatzems i oficines.
Sitiació: 1a a 3a. Els magatzems formant part de la pròpia activitat.
4.1.4. Indústries i tallers.
Categoria 1a i situació 2a.
4.1.5. Ús públic i semipúblic.
Categories: 2a a 8a i situació 2a.
Tots aquests usos permesos, quan es tracti d'iniciatives privades corresponents a comerços, magatzems, de relació sanitari i espectacles (excepte sales de projecció) tindran la limitació de 300 m2.c. i ubicació

únicament en planta baixa.
4.2. Usos prohibits.
Els restants.

5. CONDICIONS ESTÈTIQUES
Normes generals.

D'altra banda, la norma 3.1.11 de les normes urbanístiques determinen el següent:

Mesurament d'edificabilitat, densitat i zones de protecció.
Serà la següent:
1. Sobre parcel·la. S'aplicarà sobre la parcel·la neta edificable.
2. Sobre zona. S'aplicarà sobre el sòl brut inicial, descomptant els viaris existents.
3. Sobre sector. S'aplicarà sobre el terreny brut inicial, objecte d'avanç de planejament o pla parcial. No s'inclouran els espais lliures viaris o per als vianants existents, l'aprofitament dels quals és nul.
4. Sobre costa. S'especifica que la banda de 20 m. assenyalada a partir de la LMT té l'edificabilitat següent a cada classe de sòl:
- SU. La de la zona, podent-se concentrar en el sòl adjacent.
- SAU. La de la zona, podent-se concentrar en el sòl adjacent.
- SNU. 0,2 m3/m2, que podrà ser utilitzada com a construcció a les zones limítrofes.
<u>En tots els casos, l'al·ludida banda de 20 m quedarà alliberada com a espai lliure d'ús públic</u>.
5. Sobre penya-segat.
Es defineix en plànols la banda de protecció i defensa del penya-segat de 250 m. en paisatge singular, així com la banda de 250 m. d'influència en paisatge protegit.
Els penya-segats són sempre inedificables i tenen E = 0. La reculada de l'edificació serà el següent:
SU i SAU. SNU.
Sòl règim normal i paisatge protegit: 1/4 l'altura del penya-segat respecte a la vora marcada una vegada l'altura del penya-segat
Paisatge singular 250 m. des de la LMT.
Es defineix com a altura del penya-segat la cota numèrica del plànol 1/10.000.
La banda que denominem de protecció i defensa de 250 m. en paisatge singular té edificabilitat nul·la.
La banda d'influència de 250 m. en paisatge protegit té l'edificabilitat de la zona, reduïda en un 25% pel seu caràcter de tal paisatge protegit.
6. Sobre torrents.
Pel que fa al sòl afectat per torrents especifica que l'edificabilitat és la que segueix:
En SNU. L'edificabilitat és nul·la.
En SAU. L'edificabilitat és nul·la a la zona del llit públic, l'amplària del qual vindrà determinada per la Reglamentació vigent. En la resta del sòl afectat fins als 25 m. a eix del torrent, l'edificabilitat serà la de la zona limítrofa, amb centrant-se l'edificació fora d'aquests 25 m. a fi d'alliberar-los com a espai lliure públic.
En SU. L'edificabilitat és nul·la a la zona de llit públic, l'amplària del qual vindrà determinada per la Reglamentació vigent. En la resta del sòl tramat l'edificabilitat serà la de la zona limítrofa concentrant-se l'edificació fora d'aquest sòl tramat a fi que quedi alliberat i com a espai lliure públic.
Tots els aprofitaments que les Normes concedeixen, exclouen els corresponents a les dotacions no lucratives, les quals estaran regulades per l'organisme corresponent.

A aquests efectes, en l'àmbit de Caló d'en Real aquesta norma queda modificada, suprimint-se tal condició. Els espais lliures públics del sector que es modifiquen queden compensats amb la superfície de nous espais lliures públics que s'obtenen de la qualificació de l'AA 4.7 com a sistema local d'espais lliures públics. Amb això es dóna compliment a la disposició addicional tercera de la LUIB que estableix:

En cap cas es podrà disminuir la superfície dels espais lliures públics existents a l'entrada en vigor d'aquesta llei. A l'efecte de ser computables per al compliment de l'estàndard, els espais lliures públics

formaran part d'un sistema coherent des del punt de vista de l'accessibilitat de la població a la qual serveixin.

Nova redacció de l'apartat 4 de la norma 3.1.11:

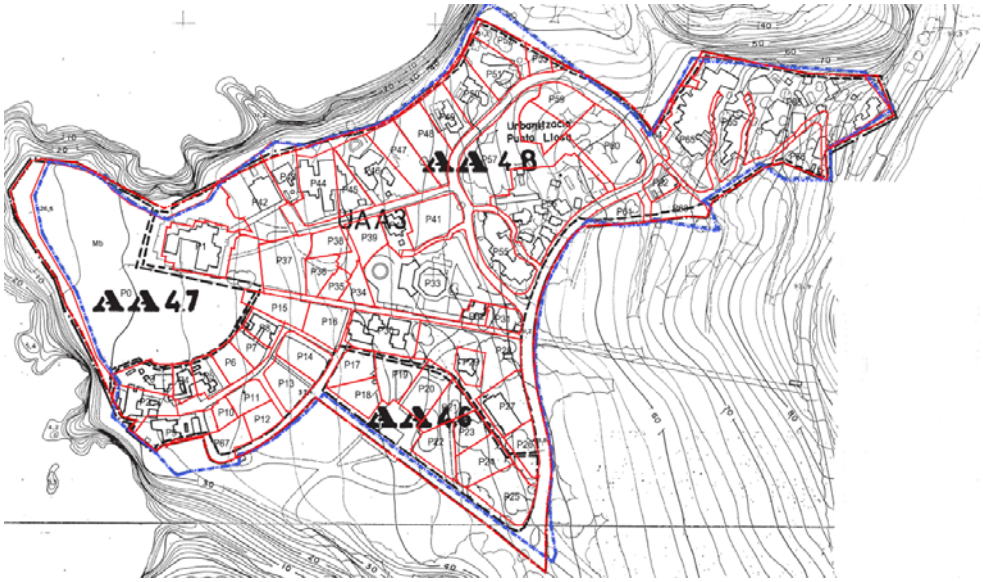
4. Sobre costa. S'especifica que la banda de 20 m. assenyalada a partir de la LMT té l'edificabilitat següent a cada classe de sòl:
- SU. La de la zona, podent-se concentrar en el sòl adjacent.
- SAU. La de la zona, podent-se concentrar en el sòl adjacent.
- SNU. 0,2 m3/m2, que podrà ser utilitzada com a construcció a les zones limítrofes.
En tots els casos, excepte en el sector AA 4.(6.7.8) de Caló d'en Real, l'al·ludida banda de 20 m. quedarà alliberada com a espai lliure d'ús públic.

Finalment, quant a això s'afegeix un nou apartat per al cas concret del nucli de Caló d'en Real, és a dir:

6. CONDICIONS PARTICULARS PER AL SECTOR DE CALÓ D'EN REAL

El nucli de Caló d'en Real haurà d'ordenar-se d'acord amb l'assenyalat en la fitxa detallada i plànols corresponents a l'AA-4.(6.7.8). Una vegada finalitzada i recepcionada aquesta àrea d'actuació, les edificacions existents que no compleixin amb els paràmetres assenyalats en aquesta norma quedaran legalment incorporades al planejament com a volumetria específica segons es determini en el projecte de reparcel·lació.

Finalment, assenyalar que l'àmbit del sòl urbà de les NS vigents s'ha ajustat a la realitat, la qual cosa ha originat petits ajustos. Alguns com a conseqüència de la cartografia més precisa i uns altres en incorporar part de parcel·les ja edificades que excedien de l'àmbit actual. Aquests ajustos no han estat substancials i l'el seu conjunt la superfície de sòl urbà actual no s'ha vist incrementada sinó reduïda. Concretament aquests ajustos suposen una superfície total incrementada de 4.439 m2 localitzada en les següents parcel·les:



En qualsevol cas l'àmbit de sòl lucratiu disminueix en 18.466 m2 que és la superfície que es qualifica com a espais lliures públics.

Quant als vials, s'ha estudiat la situació dels mateixos en l'àmbit, estant executada la xarxa principal i part de la xarxa secundària prevista en el planejament. No obstant això, existeixen vials previstos que, actualment, són d'impossible execució i altres executats i no prevists en el planejament. Per tant, la

modificació incorpora la realitat existent tant de vials executats com no executats i no necessaris, així com incorpora els vials no oberts però necessaris per a la mobilitat.

3.5.- Justificació del compliment de la normativa aplicable.

La modificació proposada compleix amb la legislació vigent segons amb la següent justificació:

1. Legislació estatal.

A aquest efectes es troben en vigor:

- *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).*
- *Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78).*

D'acord amb l'article 24 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les alteracions de l'ordenació urbanística vigent observaran els tràmits procedimentals requerits per la legislació aplicable. En aquest cas, les modificacions de planejament s'han d'ajustar al mateix procediment que per a la seva formulació pel que, fins a la seva aprovació definitiva, s'haurà de donar compliment al tràmit d'aprovació inicial i provisional, així com a l'exposició pública corresponent.

No obstant això, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB correspon a l'ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seves modificacions.

En aquest cas, Sant Josep de sa Talaia compta amb 26.133 habitants (2017), encara que serà el Consell d'Eivissa, qui determinarà en l'informe preceptiu en tràmit d'aprovació inicial si aquesta modificació li és encara aplicable el règim del caràcter estructurant, encara que no figuri expressament en la LUIB, i pot o no ser aprovada definitivament per l'ajuntament.

D'altra banda, d'acord amb l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del Règim Local, modificat per la disposició addicional novena del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, excepte en cas de revisió del planejament, s'haurà de justificar el següent:

Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

Per tant, en aquest cas, part de la nova ordenació ha incidit sobre l'aprofitament i els usos del sòl pel que existeix la necesariedad de fer constar en l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació.

En aquest cas, la major part dels propietaris mantenen la mateixa qualificació urbanística i no poden considerar-se afectats per un canvi d'aprofitament i/o ús si bé canvien les càrregues urbanístiques com a conseqüència del nou àmbit de gestió. Els propietaris directament afectats són aquells que es troben dins de l'àmbit del sòl urbà de les NS vigents i que amb la modificació queden qualificats com a espais lliures públics o aquells dins de l'àmbit de la modificació que estaven destinats a equipament privat i es qualifiquen com a residencial unifamiliar com la resta de la zona., és a dir:

0	6198915CD4069N0001KF	19.695,00
33	6198921 CD4069N0001XF	5.000,00
TOTAL		**24.695,00**

En qualsevol cas, també queden afectats per aquesta modificació aquelles parcel·les edificades que es troben part dins de l'àmbit del sòl urbà de les NS vigents i part fora del mateix i que, com a conseqüència de la modificació i ajust de límits, es classifiquen totalment com a sòl urbà, és a dir:

9	6198933CD4069N0001AF	1.231,00
52	6198903CD4069N0001YF	1.288,00
62	6499701CD4069N0000YD	2.851,00
64	6498905CD4069N0000XD	1.160,00
66	6400902CD4160S0001OS	11.050,00
67	6599901CD4069N0001UF	1.231,00
TOTAL		**18.811,00**

2. Legislació autonòmica.

L'article 59 de la referida LUIB, assenyala que la modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació. A més, d'acord amb l'apartat 6, en l'expedient haurà de figurar la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els 5 anys anteriors a la seva iniciació quan, indirecta o directament existeixi increment de paràmetres d'edificabilitat, densitat o modificació d'usos.

A l'efecte del seu compliment, ens remetem a l'assenyalat a l'apartat anterior i a l'expedient administratiu de tramitació de la present modificació.

A més, en el present cas, d'acord amb l'assenyalat en l'article 59 d'aquesta Llei, es tracta d'una modificació de planejament i no d'una revisió al no constituir una alteració substancial del model d'implantació urbana, de la classificació de sòl, o de les determinacions per al seu desenvolupament urbanístic, així com les disfuncions derivades de l'esgotament de la capacitat del pla per necessitats reals de sòl per determinats usos i activitats econòmiques.

Quant al compliment dels estàndards del planejament, el resultat de la proposta de modificació de les NS és el següent:

En aquest cas, si es tractés d'un sòl urbanitzable a desenvolupar mitjançant un pla parcial, no es complirien els estàndards d'equipaments i espais lliures públics. Amb la modificació del planejament es compleix amb la reserva mínima del 10% establerta en el RGU encara que es manca d'equipaments públics. Referent a això cal considerar que es tracta d'un sòl urbà ja desenvolupat que es troba ja incorporat al planejament pel que l'estàndard d'equipaments és el corresponent al municipi i no al seu àmbit. D'altra banda, amb la modificació i tal com s'ha assenyalat, es compleix amb l'estàndard de 5 m2/habitant d'espais lliures públics.

JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS		MÍNIMS (m2)	PREVISTOS (m2)
SUPERFÍCIE MÍNIMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS	ELP		19.034,00
10% de l'àmbit	10%	15.556,80	
20 m2 per habitatge	20	1.360,00	
20 m2 per cada 100 m2 d'edificació residencial	20	6.929,37	
5 m2 per habitant incrementat (3 habitants/habitatge)	5	0,00	
SUPERFÍCIE MÍNIMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS			0,00
21 m2 per habitatge	21	1.428,00	
21 m2 per cada 100 m2 d'edificació residencial	21	7.275,84	
PLACES MÍNIMES D'APARCAMENT PÚBLIC		NÚM.	NÚM.
1 plaça per cada 100 m2 d'edificació (50% annexos a vial)	50%	173	8
Places adaptades (1 plaça per cada 33 places o fracció)	1/33	5	1

Quant a l'edificabilitat mitjana ponderada, l'article 29.3 de la LUIB estableix que aquesta haurà de ser

d'un 15% per a l'actuacions de reforma interior o de regeneració urbanes, sempre que es requereixi d'una actuació de transformació urbanística. En aquest cas, es tracta d'una actuació de renovació interior, de les definides a l'apartat 2.d de l'article 23 de la LUIB, és a dir:

d) Actuació de reforma interior: és aquella que habilita per a la modificació, renovació i reurbanització d'un àmbit concret del sòl urbà i que pot contenir al seu torn altres tipus d'actuacions urbanístiques, excepte les de nova urbanització, en els termes establerts en els articles 130 i 131 de la present llei. L'àmbit espacial d'aquest tipus d'actuació requerirà la seva delimitació geomètrica en el sòl urbà del pla general i la seva ordenació detallada s'establirà mitjançant la formulació d'un pla especial de reforma interior.
Quan l'àmbit espacial de la reforma interior abasti, a més de l'objectiu de resoldre l'obsolescència funcional existent, la intervenció en zones de vulnerabilitat social generalitzada, es denominarà "actuació de regeneració urbana".

Per tant, en aquest cas, no existirà l'aprofitament urbanístic de cessió, lliure de càrregues d'urbanització, previst en l'article 29.3.d de la LUIB.

Compliment del Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears.

D'acord amb els plànols de la modificació de les NS, el projecte de dotació de serveis, quant a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions, haurà d'ajustar-se al que determina el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, així com a la Llei 9/2014, de 9 de maig, de telecomunicacions.

A aquests efectes, s'hauran d'implantar conductes, enterrats sota la vorera, arquetes i altres elements d'infraestructura, complint les normes UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que siguin susceptibles d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per donar servei a les noves edificacions previstes.

Aquestes condicions s'incorporen a la fitxa de desenvolupament per a aquest sector de tal forma que el projecte de dotació de serveis ho incorpori i desenvolupi.

3.- Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera.

La present modificació no es troba afectada pel PTI, aprovat per acord de 21 de març de 2005 del Ple del Consell d'Eivissa i Formentera 13 de desembre de 2004 ((BOIB n. 50, de 31.03.05, correcció d'errors en el BOIB n. 148, de 06.10.05). A més, el planejament de Sant Josep de sa Talaia no es troba encara adaptat al referit PTI.

No obstant, en compliment de la norma 67 han de ser objectius del planejament els següents:

3. Seran objectius bàsics dels instruments de planejament general:
a. La protecció dels valors ambientals i paisatgístics de les àrees sostretes del desenvolupament urbà.
b. La protecció i revalorització del patrimoni urbà i arquitectònic, fomentant la seua reutilització i recuperació.
c. El foment del desenvolupament econòmic i turístic sostenible.
d. La promoció de l'accés a l'habitatge i la integració social, contemplant les reserves necessàries de sòl per a acollir les necessitats que se.n derivin.
e. La satisfacció de les necessitats d'infraestructures i equipaments de la població existent i prevista.
f. L'increment dels sòls de titularitat pública en totes les classes de sòl a fi de destinar-los a usos d'interès general de la població.

4. La definició pels instruments de planejament general de la distribución territorial i grau d'intensitat dels diversos usos i activitats s'efectuarà:

a. Situant els nous creixements de forma vinculada als assentaments consolidats per a potenciar la seua diversitat i promoure la utilització òptima de les xarxes d'infraestructura preexistents.
b. Promovent la utilització de sòls degradats o residuals per acollir les necessitats de nova ocupació de forma preferent a l'ocupació de sòls encara no transformats.
c. Coordinant les previsions de localització de les activitats generadores d'ocupació i de les zones de residència per reduir les demandes de mobilitat i fomentant solucions de disseny que afavoreixin els desplaçaments per als vianants i l'ús del transport públic.
d. Promovent la gestió prudent dels recursos naturals i energètics i fomentant la utilització d'energies renovables i solucions constructives arquitectòniques i urbanístiques adequades per minimitzar el consum de recursos naturals.
e. Protegint i incrementant la proporció d'ecosistemes naturals i artificials en els nuclis urbans, generant quan sigui possible espais de connexió entre els espais naturals rurals i els espais lliures urbans.

5. En relació amb la prevenció i reducció de la contaminació acústica, i en els termes que la normativa legalment aplicable determini, els instruments de planejament general hauran de:
a. Incorporar els mapes de renous del territori que ordenin, en què es delimitin les àrees acústiques en ell integrades, definir les zones de servitud acústica i recollir els objectius de qualitat acústica.
b. Declarar les zones de protecció acústica especial, les zones de situació acústica especial i les zones tranquil·les.
c. Recollir els plans d'acció aprovats en matèria de contaminació acústica.

6. En relació amb la prevenció i reducció de la contaminació lumínica, els instruments de planejament general municipal hauran:
6.1 Establir les següents condicions per als projectes d'urbanització i dotació de serveis:
a. No es podrà autoritzar cap projecte d'urbanització ni de dotació de serveis que inclogui l'ús de lluminàries tipus globus, exigint-se l'ús de pantalles en les quals la bombeta no sobresurti de l'interior, prohibint-se els refractors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària haurà de ser paral·lela a l'horitzó.
b. En qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis, o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, s'exigirà que el disseny del sistema d'enllumenat es base fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i de consecució dels nivells luminotècnics establerts a l'apartat 6.3, i que a més compleixi les següents condicions:
1. En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluernament.
2. S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de vapor de sodi d'alta pressió (com a mínim), i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat com a aparcaments i vials de circulació ràpida.
3. Es modificarà (en els casos que tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.
4. L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tinguin globus de plàstic o similars.
5. La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.
6.2 Contenir la delimitació de les següents àrees:
E1: Àrees amb entorns foscos constituïdes pels terrenys qualificats com SRP-AANP, Àrea Natural d'Especial Interès o SRP-ARIP.
E2: Àrees de baixa brillantor constituïdes pels terrenys inclosos en la franja de 5 km mesurada des del límit de les zones E1 i la resta de terrenys classificats com a sòl rústic.
E3: Àrees de brillantor mitjana constituïdes pels terrenys classificats com a sòl urbà o urbanitzable, excepte els inclosos en zona turística de les definides pel Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i la resta del nucli urbà de Vila.
E4: Àrees de brillantor alta constituïdes pels terrenys classificats com a sòl urbà o urbanitzable inclosos

en zona turística de les definides pel Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i la resta del nucli urbà de Vila.
6.3 Establir els següents valors límits respecte del flux hemisfèric superior instal·lat (FHSinst%) en les lluminàries que s'han d'implantar a cada zona:
Zona E1 FHSinst(%) = 0%
Zona E2 FHSinst(%) < 5%
Zona E3 FHSinst(%) < 15 %
Zona E4 FHSinst(%) < 25%
A l'efecte de l'aplicació de l'anterior:
a. Es considerarà flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst(%) la proporció en percentatge del flux que una lluminària emet sobre el plànol horitzontal respecte del flux total que emet quan està col·locada en la posició d'instal·lació.
b. A les zones E3 i E4 es podran fixar condicionants diferents aplicables a la il·luminació de monuments o d'altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial.

A més, d'acord amb l'article 68.3 del PTI que determina els criteris de l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, el planejament haurà de:

1. Definir una xarxa viària adequadament jerarquitzada i que creu malles de circulació amb connexió adequada a la vialitat preexistent, evitant en la mesura del possible les solucions en fons de sac.

2. Millorar les característiques del viari rodat i per als vianants, amb inclusió de les mesures derivades de la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques (actualment: Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears), potenciació dels desplaçaments per als vianants i mesures per a la moderació del trànsit de vehicles.

3. Definir el sistema de zones verdes públiques procurant mantenir en el seu emplaçament i integrar en l'ordenació els elements valuosos preexistents de vegetació natural; assegurant la compatibilitat entre la vegetació autòctona i la de nova implantació, triant per a aquestes últimes espècies amb consum d'aigua reduït i resistència a la sequedat i evitant la introducció d'espècies potencialment invasores: carpobrotus, etc.; propiciant el manteniment de la porositat natural del terreny i fomentant la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües.

4. Definir les xarxes de les infraestructures de proveïment amb característiques adequades per a la reducció de les pèrdues en el seu transport i distribució.

5. Definir sistemes de sanejament preferentment separatius i que possibilitin la implantació de sistemes integrals d'aprofitament.

6. Fomentar la implantació de xarxes de reg de les zones verdes que emprin sistemes d'estalvi d'aigua.

7. Fomentar la implantació de sistemes de recollida selectiva de residus definint emplaçaments adequats en la via pública que minorin el seu impacte negatiu.

8. Fomentar la introducció d'elements arquitectònics per a les instal·lacions de control ambiental, tals com a sistemes de captació d'energia solar, etc.

Quant a aquests requisits el projecte de dotació de serveis haurà de contemplar:

a. La millora de la xarxa viària el compliment de la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, del CTE (DB SUA2) i del RD 1544/2007, de 23 de novembre.

b. El compliment de les referides normes 67 i 68 del PTI quant a l'apartat 6 de la norma 67 relatiu a la prevenció i reducció de la contaminació lumínica i apartat 3 de la norma 68.

c. El compliment de la normativa sectorial quant a infraestructures i especialment referent a les xarxes de telecomunicació segons s'ha assenyalat anteriorment.

d. L'ordenació dels espais lliures públics previstos per possibilitar la seva utilització pública.

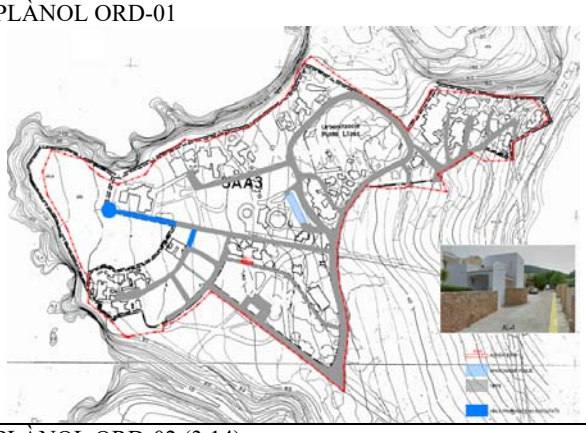
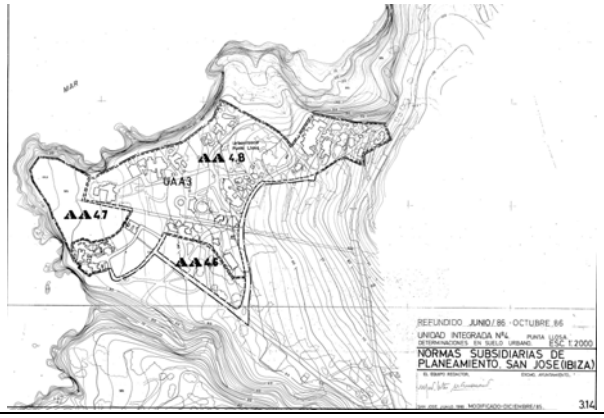
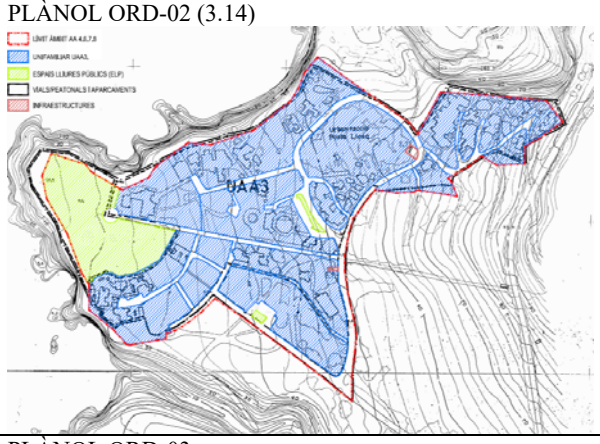
e. La recollida de residus serà de tipus centralitzat, mitjançant contenidors a instal·lar en la zona assenyada en el plànol d'ordenació com a serveis.

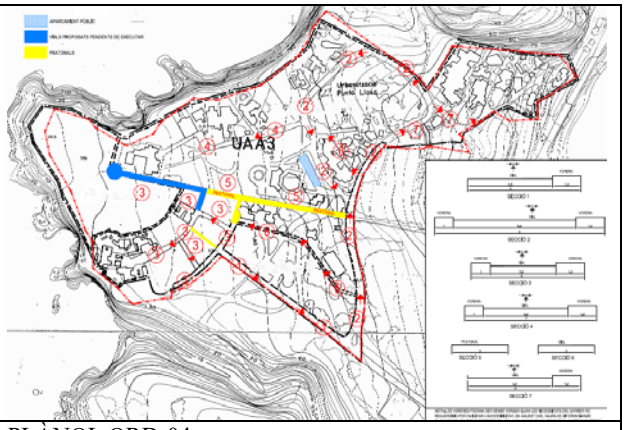
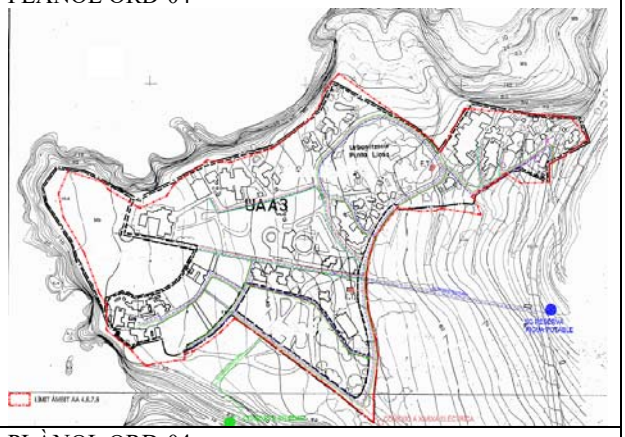
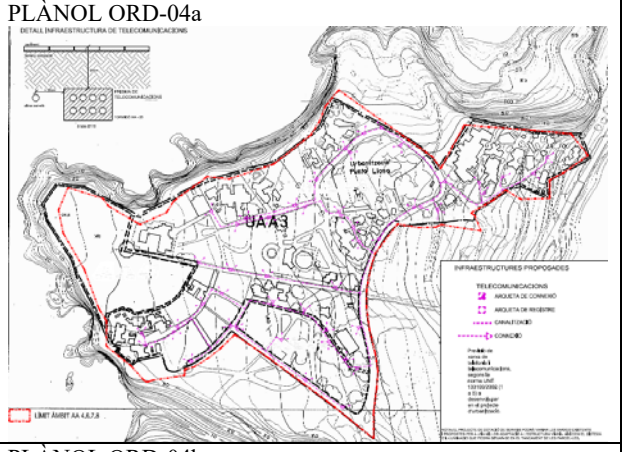
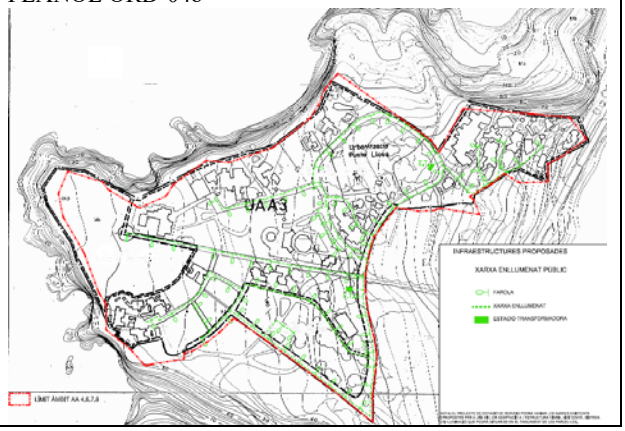
f. Les edificacions hauran de complir amb les mesures d'estalvi d'aigua, de climatització, protecció contra el renou, contra incendis i producció mitjançant plaques solars d'aigua calenta sanitària establertes en el CTE.

g. Ajustar-se al que determina el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, així com a la Llei 9/2014, de 9 de maig, de telecomunicacions. A aquests efectes, s'hauran d'implantar conductes, enterrats sota la vorera, arquetes i altres elements d'infraestructura, complint les normes UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que siguin susceptibles d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per donar servei a les noves edificacions previstes.

3.6.- Relació i justificació de les modificacions dels plànols.

Com a conseqüència de la implantació d'una única àrea d'actuació s'han modificat els següents plànols de les NS vigents:

NORMES SUBSIDIÀRIES VIGENTS	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
Sense plànol en les NS vigents.	PLÀNOL ORD-01 
PLÀNOL 3.14 	PLÀNOL ORD-02 (3.14) 
Sense plànol en les NS vigents.	PLÀNOL ORD-03

	
Sense plànol en les NS vigents.	PLÀNOL ORD-04 
Sense plànol en les NS vigents.	PLÀNOL ORD-04a 
Sense plànol en les NS vigents.	PLÀNOL ORD-04b 

04.- ESTUDI ECONÒMIC i FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Aquesta modificació puntual no afecta ni suposa alteració de l'Estudi Econòmic i Financer del planejament vigent. Quant al programa d'actuació, les NS manquen del referit programa d'actuació.

05.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 22.4 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, estableix que la documentació dels instruments d'ordenació urbanística ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o l'arrencada i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació de sòl destinat a usos productius.

D'altra banda, l'article 38 de la LUIB, ha previst la necessitat d'incorporar, en determinats casos i entre els documents del planejament, el referit informe de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes

Aquesta modificació suposa la modificació d'un sector de gestió urbanística que no ha estat prèviament sotmès a aquest informe pel que es justificarà el compliment del referit informe o memòria de sostenibilitat econòmica.

06.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 9 de la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes i les seves modificacions seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb els criteris de l'annex 4, quan així ho decideixi l'òrgan ambiental per constituir modificacions menors.

No obstant això, l'articulo 9.4 assenyala les actuacions que es considera que no tenen efectes significatives en el medi ambient i, per tant, no estan subjectes a avaluació ambiental estratègica.

En aquest cas, la modificació estaria en aquest supòsit: "disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació dels edificis".

No obstant, en tràmit d'aprovació inicial se sol·licitarà a la Comissió de Medi ambient la no subjecció a avaluació ambiental estratègica de la mateixa.

07.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

En compliment de l'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i article 38 de la LUIB, s'annexa el document de resum executiu del planejament.

Sant Josep de sa Talaia, maig de 2018

José Mª Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTES

NORMES URBANÍSTIQUES

3.1.11) MESURAMENT D'EDIFICABILITAT, DENSITAT I ZONES DE PROTECCIÓ

Serà la següent:
1. Sobre parcel·la. S'aplicarà sobre la parcel·la neta edificable.
2. Sobre zona. S'aplicarà sobre el sòl brut inicial, descomptant els viaris existents.
3. Sobre sector. S'aplicarà sobre el terreny brut inicial, objecte d'avanç de planejament o pla parcial. No s'inclouran els espais lliures viaris o per als vianants existents, l'aprofitament dels quals és nul.
4. Sobre costa. S'especifica que la banda de 20 m. assenyalada a partir de la LMT té l'edificabilitat següent a cada classe de sòl:
- SU. La de la zona, podent-se concentrar en el sòl adjacent.
- SAU. La de la zona, podent-se concentrar en el sòl adjacent.
- SNU. 0,2 m3/m2, que podrà ser utilitzada com a construcció a les zones limítrofes.

En tots els casos, excepte en el sector AA-4.(6.7.8) de Caló d'en Real, l'al·ludida banda de 20 m. quedarà alliberada com a espai lliure d'ús públic.
5. Sobre penya-segat.
Es defineix en plànols la banda de protecció i defensa del penya-segat de 250 m. en paisatge singular, així com la banda de 250 m. d'influència en paisatge protegit.
Els penya-segats són sempre inedificables i tenen E = 0. La reculada de l'edificació serà el següent:
SU i SAU. SNU.
Sòl règim normal i paisatge protegit: 1/4 l'altura del penya-segat respecte a la vora marcada una vegada l'altura del penya-segat
Paisatge singular 250 m. des de la LMT.
Es defineix com a altura del penya-segat la cota numèrica del plànol 1/10.000.
La banda que denominem de protecció i defensa de 250 m. en paisatge singular té edificabilitat nul·la.
La banda d'influència de 250 m. en paisatge protegit té l'edificabilitat de la zona, reduïda en un 25% pel seu caràcter de tal paisatge protegit.
6. Sobre torrents.
Pel que fa al sòl afectat per torrents especifica que l'edificabilitat és la que segueix:
En SNU. L'edificabilitat és nul·la.
En SAU. L'edificabilitat és nul·la a la zona del llit públic, l'amplària del qual vindrà determinada per la Reglamentació vigent. En la resta del sòl afectat fins als 25 m. a eix del torrent, l'edificabilitat serà la de la zona limítrofa, amb centrant-se l'edificació fora d'aquests 25 m. a fi d'alliberar-los com a espai lliure públic.
En SU. L'edificabilitat és nul·la a la zona de llit públic, l'amplària del qual vindrà determinada per la Reglamentació vigent. En la resta del sòl tramat l'edificabilitat serà la de la zona limítrofa concentrant-se l'edificació fora d'aquest sòl tramat a fi que quedi alliberat i com a espai lliure públic.
Tots els aprofitaments que les Normes concedeixen, exclouen els corresponents a les dotacions no lucratives, les quals estaran regulades per l'organisme corresponent.

4.2) ORDENANÇA 2 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COL·LECTIVA

AÏLLADA O AGRUPADA (UAA)

1. DEFINICIÓ
Llogarets turístics, apartaments turístics; fileres d'habitatge unifamiliar; habitatge aïllat.

2. CLASSIFICACIÓ
Es consideren tres graus:
UAA.1, UAA.2 i UAA.3

3. CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES

3.1. Alineacions i rasants.

Les definides en els plànols corresponents.

3.2. Parcel·la mínima.
S'especifica que les parcel·les mínimes en aquesta tipologia seran les següents:
UAA 1: 2.000 m2
UAA 2: 1.000 m2
UAA 3: 500 m2.
Aquestes parcel·les mínimes s'entenen com a sòl mínim adscrit a cada habitatge, podent-se proposar en l'ordenació parteix d'aquest sòl com pro indiviso comú als habitatges que es tracti i part com a sòl ocupat per l'edificació o lliure privat de cadascuna dels habitatges. En tot cas, s'entendrà que el núm màxim d'habitatges a aconseguir serà el quocient entre els m2 de sòl zonificat com UAA i la parcel·la mínima que es defineix.

3.3. Superfície màxima a construir.
a) Sobre parcel·la edificable en funció de l'edificabilitat i número de plantes:
UAA 1: 0,2 m2/m2 i 2 plantes
UAA 2: 0,25 m2/m2 i 2 plantes
UAA 3: 0,35 m2/m2 i 3 plantes, excepte en el sector de Caló d'en Real que será de 2 plantes.
b) Sobre zona, l'edificabilitat i densitat és:
UAA 1: 0,15 m2/m2 i 4,5 hab/ha
UAA 2: 0,20 m2/m2 i 7,5 hab/ha
UAA 3: 0,30 m2/m2 i 15 hab/ha
Les parcel·les resultants compliran la condició 3.3 a)

3.4. Altura a pis.
Lliure.

3.5. Altura a cornisa:
7 m en el graus: 1 i 2
10 m en el els graus 3, excepte en el sector de Caló d'en Real que serà de: 7 m.

4. CONDICIONS D'ÚS

4.1. Usos permesos.

4.1.1. Habitatge.
Categories 1a i 2a.

4.1.2. Garatge.
Categoria 1a i e2a, en situació 1a i 2a. S'exigeix una plaça de garatge per habitatge o cada 100 m2/c en altres usos.

4.1.3. Comerços, magatzems i oficines.
Situació: 1a a 3a. Els magatzems formant part de la pròpia activitat.

4.1.4. Indústries i tallers.
Categoria 1a i situació 2a.

4.1.5. Ús públic i semipúblic.
Categories: 2a a 8a i situació 2a.

Tots aquests usos permesos, quan es tracti d'iniciatives privades corresponents a comerços, magatzems, de relació sanitari i espectacles (excepte sales de projecció) tindran la limitació de 300 m2.c. i ubicació únicament en planta baixa.

4.2. Usos prohibits.
Els restants.

5. CONDICIONS ESTÈTIQUES
Normes generals.

6. CONDICIONS PARTICULARS PER AL SECTOR DE CALÓ D'EN REAL

El nucli de Caló d'en Real haurà d'ordenar-se d'acord amb l'assenyalat en la fitxa detallada i plànols corresponents a l'AA 4.(6.7.8). Una vegada finalitzada i recepcionada aquesta àrea d'actuació, les edificacions existents que no compleixin amb els paràmetres assenyalats en aquesta norma quedaran legalment incorporades al planejament com a volumetria específica segons es determini en el projecte de reparcel·lació.

Fitxa de l'àrea d'actuació de Caló d'en Real: AA 4.(6.7.8):

		Superfície (m2)	Percentatge (%)	Índex de població	Habitatges (núm.)	Habitants (núm.)
Tipus d'edificació	Aïllada					
Usos permesos	UAA.3					
USOS NO LUCRATIUS						
Superfície de viari i/o aparcament	V i/o AP	37.543,00	24,13%			
Superfície mínima d'espais lliures públics	ELP	19.034,00	12,24%			
Superfície mínima d'equipaments	EQ	0,00	0,00%			
TOTAL USOS NO LUCRATIUS		56.577,00	36,37%			
USOS LUCRATIUS						
Superfície en zona extensiva unifamiliar	UAA.3	98.991,00	63,63%	1/parcel·la	68	204
TOTAL USOS LUCRATIUS		98.991,00	63,63%			
APROFITAMENT LUCRATIU MÀXIM (m2/s)	34.646,85					
ÀMBIT		**155.568,00**	100,00%		**68**	**204**
SISTEMES GENERALS ADSCRITS DE CESSIÓ		0,00				
SISTEMA DE GESTIÓ URBANÍSTICA	Compensació					
TIPUS D'ACTUACIÓ	Reforma interior					
CESSIÓ D'APROFITAMENT MITJÀ PONDERAT			5,00%			
PROGRAMACIÓ	Termini (anys)					
Aprovació estatuts i bases	2					
Aprovació projecte de reparcelació	4					
Aprovació projecte de dotació	6					
Ejecució de les dotacions	8					

OBSERVACIONS
1. Els anterior terminis no seran acumulatius.
2. S'admetran les variacions de superfícies degudes a una millor precisió d'escala de treball.
3. L'incompliment de la programació facultarà a l'ajuntament per canviar el sistema de gestió o expropiar el sòl afectat.

Règim transitori:

1. Edificacions existents legalment implantades: fins a la recepció de les obres de dotació de serveis previstes per a l'àrea d'actuació s'admetran les obres de conservació i manteniment.
2. En qualsevol cas, una vegada aprovat el projecte de dotació de serveis i iniciades les obres, s'admetrà l'execució simultània d'urbanització i edificació d'acord amb l'establert en el RPU.

Condicions del projecte de dotació de serveis:

1. La millora de la xarxa viària el compliment de la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, del CTE (DB SUA2) i del RD 1544/2007, de 23 de novembre.
2. El compliment de les normes 67 i 68 del PTI quant a l'apartat 6 de la norma 67 relatiu a la prevenció i reducció de la contaminació lumínica i apartat 3 de la norma 68.
3. El compliment de la normativa sectorial quant a infraestructures i especialment referent a les xarxes de telecomunicació segons s'ha assenyalat anteriorment.
4. L'ordenació dels espais lliures públics previstos per possibilitar la seva utilització pública.
5. La recollida de residus serà de tipus centralitzat, mitjançant contenidors a instal·lar en la zona assenyada en el plànol d'ordenació com a aparcaments, serveis o infraestructures.

6. Les edificacions hauran de complir amb les mesures d'estalvi d'aigua, de climatització, protecció contra el renou, contra incendis i producció mitjançant plaques solars d'aigua calenta sanitària establertes en el CTE.
7. Haurà d'ajustar-se al que determina el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, així com a la Llei 9/2014, de 9 de maig, de telecomunicacions. A aquests efectes, s'hauran d'implantar conductes, enterrats sota la vorera, arquetes i altres elements d'infraestructura, complint les normes UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que siguin susceptibles d'utilització compatible entre operadors diferents i en suficient dimensió per donar servei a les noves edificacions previstes.

4.7) UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ

Les següents zones s'ordenen mitjançant el desenvolupament de les àrees d'actuació corresponents, que impliqués la redacció i tramitació, en principi, d'un estudi de detall, a fi de fixar alineacions, rasants, prèviament definides en les Normes Subsidiàries, i ordenació de volums o si l'estudi comprengués, si escau, majors determinacions (per ex. obertura de nous carrers, etc.) la figura de planejament serà la de PERI

En tots s'apliquessin les condicions d'edificabilitat sobre zona, cedint-se lliure de càrregues el 8% del sòl brut per a espais lliures d'ús publico i 2% per a usos dotacionals dels contemplats per l'art. 83.3.1 de la Llei del Sòl.

L'obtenció dels sòls de cessió s'efectuarà d'acord amb el determinat per la Llei del Sòl i Reglaments que la desenvolupen.

Així mateix es complirà el compromís d'urbanització amb el dipòsit del 6% de fiança com en el sòl SAU. Així mateix es redactés amb l'estudi de detall o pla especial el corresponent -projecte de parcel·lació, així com el projecte d'urbanització en els casos que s'indica, o en aquells que anés necessari, encara que no figurés en la fitxa. El PE i ED haurà de preveure en superfície, com a ampliació del viari, un nombre d'aparcaments no inferior al 50% del nombre d'habitatges previst.

La densitat, en aquestes àrees d'actuació, es fixa, en cada cas, la corresponent a la mateixa tipologia del SAU. multiplicada per 1,5.

Podran tramitar-se modificacions de la delimitació de l'àrea d'actuació segons l'art. 118 del RPU sempre que prèviament o en paral·lel sigui aprovat per l'ajuntament un estudi global de tot l'àrea d'actuació que justifiqui la viabilitat de la nova delimitació, pel que fa als punts següents:

a) Viaris i la seva connexió amb els sistemes generals.
b) Infraestructures bàsiques.

No obstant, l'anterior no serà aplicable en el sector AA 4.(6.7.8) de Caló d'en Real que es regirà per la seva fitxa corresponent.