EXCM. AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 6 RELATIVA A LA ORDENACIÓN MEDIANTE UN ÁREA DE ACTUACIÓN DEL ÀMBITO DE SUELO URBANO DE CALÓ D'EN REAL

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

0.1.- ANTECEDENTES

02.- OBJECTO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1.- Objeto
2.2.- Ámbito

03.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

3.1.- General
3.2.- De la conveniencia y oportunidad
3.3.- Acreditación del interés público
3.4.- Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas
3.5.- Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable
3.6.- Relación y justificación de las modificaciones de los planos

04.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

05.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

06.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

07.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTES

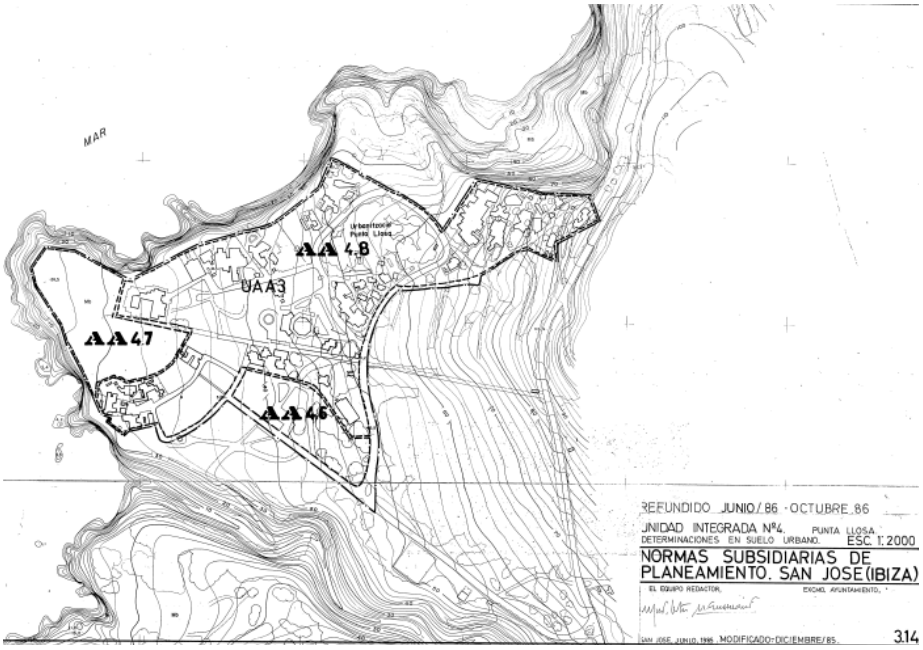
Las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Sant Josep de sa Talaia fueron aprobadas definitivamente con prescripciones por acuerdo de la Sección Insular de Eivissa y Formentera de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares en fecha de 22 de abril de 1986 (BOCAIB de 30.05.86) y las normas urbanísticas fueron publicadas por acuerdo de la Comisión insular de Urbanismo de Evissa y Formentera de 19 de diciembres de 2003 (BOIB n. 182 ext., de 31.12.03).

La adaptación al Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y varias modificaciones de las Normas Subsidiarias, tuvieron la aprobación del avance el 17 de julio de 2006 (BOIB n. 105, de 27.07.06) y la aprobación inicial el 6 de febrero de 2008 (BOIB n. 23, de 16.02.08) y 12 de marzo de 2008 (BOIB n. 46, de 05.04.08), con nuevas informaciones públicas el 3 de diciembre de 2009 (BOIB n. 179, de 10.12.09) y el 26 de junio de 2014 (BOIB n. 91, de 05.07.14 y BOIB 121, de 06.09.14).

Desde entonces de han llevado a cabo varias modificaciones puntuales:

- Modificación núm. 1, relativa a varias modificaciones de las normas urbanísticas. Aprobada definitivamente el 23 de noviembre de 2009 (BOIB n. 174, de 28.11.09).
- Modificación núm. 2, relativa a varias modificaciones de las normas urbanísticas. Aprobada definitivamente de forma parcial el 27 de noviembre de 2014 (BOIB n. 172, de 16.2.14).
- Modificación núm. 3, relativa al cambio de calificación de una parcela de servicios a equipamiento público. Aprobada definitivamente el 27 de noviembre de 2014 (BOIB n. 169, de 11.12.14).
- Modificación núm. 4, relativa a la clasificación de un sector urbanizable directamente ordenado. Aprobada definitivamente el 13 de octubre de 2016 (BOIB n. 133, de 20.10.16 y BOIB n. 6, de 14.01.17).
- Modificación 5 de las NNSS relativa a la modificación de las actividades complementarias contempladas por la Ley 8/2012. Prohibición de lo uso alquiler vacacional en los edificios de tipología plurifamiliar. Pendiente de aprobación inicial.

El 29 de junio de 2017 (BOIB n. 83, de 08.07.17) se aprobó la suspensión de licencias por 1 año o hasta la aprobación inicial, prevista en el artículo 50 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, previa a la aprobación inicial de una modificación puntual en el ámbito de suelo urbano de Caló d'en Real.



Ordenación según NSS vigentes.

Esta zona inició su edificación con anterioridad de la iniciativa del promotor y en el planeamiento se divide en 3 áreas de actuación a desarrollar mediante un estudio de detalle: AA 4.6 (al sur de la urbanización), AA 4.7 (punta d'es Llosar) y AA 4.8 (ámbito desarrollado por iniciativa particular). Desde el año 1986 el planeamiento sufre un retraso en su aprobación que no se produce hasta 1995. La CP de la urbanización había encargado al arquitecto Antonio Huerta la redacción de una serie de documentos para la adaptación de la realidad física de la urbanización a la normativa legalmente en vigor. Así el estudio de detalle, promovido por el presidente de la CP, se aprobó el 29 de abril de 1991 que abarcaba las AA 4.6 a 4.8.

La Comisión de Gobierno municipal en sesión de 21 de julio de 1994, a solicitud de la CP informó favorablemente el proyecto de parcelación en el cual se introdujeron cambios en la zonificación y volumen y se propuso una reducción de la altura permitida. Por eso, el ayuntamiento propone la presentación de un estudio de detalle modificado que recoja las alteraciones del proyecto de parcelación. El ayuntamiento, mediante acuerdo de 22 de diciembre de 1994, aprueba la modificación del estudio de detalle en el cual se propone la reducción de las alturas, pasando de 3 a 2 plantas (BOCAIB n. 3, de 07.01.95).

02.- OBJETO Y ÀMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1.- Objeto.

El objeto de esta modificación del planeamiento es la siguiente:

Ordenar con criterios de sostenibilidad y respeto por el entorno el núcleo de Caló d'en Real, así como dotarlo de espacios libres públicos e infraestructuras, mediante la implantación de una unidad de actuación (AA).

2.2.- Ámbito.

El ámbito de esta modificación del planeamiento es el siguiente:

Este se corresponde con el ámbito de los sectores: AA 4.6, AA 4.7 y AA 4.8 de las Normas Subsidiarias vigentes.

La superficie afectada por la modificación, segun las NNSS, es de: 15,6 ha que corresponde con el ámbito de Caló d'en Real.

NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

SUPERFICIE DE SUELO NO LUCRATIVO	38.543,00
SUPERFICIE DE SUELO LUCRATIVO	117.457,00
TOTAL ÁMBITO	156.000,00

Relación de propietarios del ámbito afectado por la modificación puntual:

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIE

Parcela	Referencia catastral	Superficie	Porcentaje
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.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

3.1.- General.

Esta modificación está amparada en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, que ha previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquiera de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor con sujeción a las mismas disposiciones que rigen para su formación y aprobación.

Además, se justifica por el tiempo de vigencia de las Normas Subsidiarias y el largo proceso de modificación y adaptación de las mismas al Plan territorial insular de Eivissa y Formentera que empezó el 2006 y que todavía se encuentra en fase de aprobación inicial.

Por otro lado, como ya se señaló en el informe técnico que dió soporte al acuerdo de suspensión, es necesario acometer la revisión de la ordenación de este sector de suelo urbano antes de que se desvirtúe cualquier posible intervención en su ordenación futura como consecuencia de la presión inmobiliaria existente y de las licencias que pudieran otorgarse.

CÁLCULO DE LA CONSOLIDACIÓN

PARCELAS EDIFICADAS	54	78,26%	80.127,00
PARACELAS VACANTES	15	21,74%	37.330,00
TOTAL PARCELAS	69	100,00%	117.457,00

3.2.- De la conveniencia y oportunidad.

El artículo 59 de la mencionada LUIB, exige la justificación de la conveniencia y oportunidad de las modificaciones de planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

En este sentido y cómo se ha mencionado se trata de ordenar con criterios de sostenibilidad y preservar los intereses públicos ante la presión inmobiliaria y evitar que la revisión del planeamiento no pueda intervenir en este sector para encontrarse totalmente edificado y esto a pesar de las carencias en las cuales se encuentra la población existente:

- Falta de espacios libres públicos.
- Ausencia de equipamientos públicos.
- Viales con secciones diversas e insuficientes dentro de un mismo tramo.
- Falta de infraestructuras urbanas.

Todo esto, además, sin que, hasta hoy se haya producido ninguna cesión de suelo para zonas verdes o viales y mucho menos, en contraste con otras urbanizaciones que se han ejecutado mediante un proceso

normal de desarrollo urbanístico, en cuanto a la cesión del aprovechamiento medio ponderado que corresponde recibir la administración.

Su conveniencia y oportunidad queda justificada por la necesidad de ordenar este sector, fijar y obtener los espacios libres públicos necesarios para satisfacer a la población residente y obtener las cesiones de los mismos, además de los viales y, si procede, del aprovechamiento medio ponderado. Finalmente, que se ejecuten las infraestructuras públicas pendientes previamente a la obtención de los viales.

3.3.- Acreditación del interés público.

De acuerdo con el establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, la modificación de planeamiento propuesta redunda en el interés público puesto que ordenará de forma adecuada este sector de suelo urbano y establecerá las obligaciones y cargas inherentes en los propietarios de las parcelas incluidas dentro de su ámbito sin que las mismas recaigan en el resto de la población del municipio.

3.4.- Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas.

Las vigentes NNSS de planeamiento han clasificado como suelo urbano el sector de Caló d'en Real y lo han subdividido en 3 áreas de actuación:

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.

Por otro lado, en el artículo 4.7 (Unidad de actuación en suelo urbano) estas AA se encuentran reseñadas entre las delimitaciones infradotadas, es decir a falta de completar: saneamiento, viario, agua y alumbrado. A estos efectos se establece, además, que estas áreas tendrán que redactar y tramitar un estudio de detalle con objeto de fijar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes o, si procede, un PERI, así como la obligación de ceder, libre de cargas, un 8% del suelo bruto para espacios libres públicos y un 2% para dotaciones, es decir:

4.7 (Unidad de actuación en suelo urbano)
Las siguientes zonas se ordenan mediante el desarrollo de las áreas de actuación correspondientes, que implicara la redacción y tramitación, en principio, de un estudio de detalle, con objeto de fijar alineaciones, rasantes, previamente definidas en las Normas Subsidiarias, y ordenación de volúmenes o si el estudio comprendiera, si procede, mayores determinaciones (por ej. apertura de nuevas calles, etc.) la figura de planeamiento será la de PERI
En todos se aplicaran las condiciones de edificabilidad sobre zona, cediéndose libre de cargas el 8% del suelo bruto para espacios libres de uso publico y 2% para usos dotacionales de los contemplados por el art. 83.3.1 de la Ley del Suelo.
La obtención de los suelos de cesión se efectuará de acuerdo con el determinado por la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan. Así mismo se cumplirá el compromiso de urbanización con el depósito del 6% de fianza como en el suelo SAU. Así mismo se redactara con el estudio de detalle o plan especial lo correspondiente -proyecto de parcelación, así como el proyecto de urbanización en los casos que se indica, o en aquellos que fuera necesario, aunque no figurara en la ficha.
El PE y ED tendrá que prever en superficie, como ampliación del viario, un número de aparcamientos no inferior al 50% del número de viviendas previsto.
La densidad, en estas áreas de actuación, se fija, en cada caso, la correspondiente a la misma tipología del SAU. multiplicada por 1,5.
Podrán tramitarse modificaciones de la delimitación del área de actuación según el arte. 118 del RPU siempre que previamente o en paralelo sea aprobado por el ayuntamiento un estudio global de todo el área de actuación que justifique la viabilidad de la nueva delimitación, en cuanto a los puntos siguientes:

a) Viarios y su conexión con los sistemas generales.
b) Infraestructuras básicas.

En cualquier caso, esta norma se modifica en relación con el nuevo sector de Caló d'en Real atendida la implantación del nuevo sistema local de espacios libres públicos, así como el grado de consolidación de la urbanización y edificación que imposibilitan la creación de dotaciones interiores. Por lo tanto se añade el siguiente apartado a la norma 4.7:

Lo anterior no será aplicable en el sector AA 4.(6.7.8) de Caló d'en Real que se regirá por su ficha correspondiente.

Así mismo, en cuanto al viario y a los aparcamientos previstos, que estos en el caso del nuevo sector de Caló d'en Real serán los que se reflejan en los planos puesto que se suprime la obligación de redactar un PE y/o ED, siendo necesario cumplir sólo la reserva mínima en el interior de las edificaciones de 1/100.

En cuanto a la calificación urbanística, esta es la correspondiente en la zona UAA.3 que tiene los siguientes parámetros urbanísticos asignados:

Altura máxima:
Número de plantas: 3
A cornisa (m): 10

Sin embargo, para el sector de Caló d'en Real se mantiene la altura de 2 plantas según la propuesta aprobada en la modificación del estudio de detalle aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1994 (BOCAIB n. 3, de 07.01.95).

Parcela mínima (m2): 500

Sobre parcela:
Ocupación máxima (%): --
Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,35

Sobre zona:
Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,30
Densidad (viviendas/ha): 15

Sobre sector:
Densidad (viviendas/ha): 10
Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,30

Edificaciones características en cada zona:
Viviendas aisladas.

Condiciones de uso:
Vivienda (categoría): 1 y 2
Aparcamientos/vivienda o aparcamientos/100 m2: 1/100
Comercio, oficinas (situación): 1, 2 y 3
Industrias (situación): 2
Uso público, semipúblico (categoría y situación): 6 a 8

A pesar del tiempo transcurrido, este sector no ha llegado a cumplir las obligaciones inherentes al planeamiento por el que se acomete esta modificación que, como se ha mencionado en los apartados anteriores, se trata de:

1. Fijar un único ámbito de gestión urbanística que alcance las 3 áreas de actuación (AA 4.6; AA 4.7 y AA 4.8) mediante la determinación de una única área de actuación: AA 4.(6.7.8).

2. Ordenar y fijar el suelo no lucrativo (espacios libres públicos y viales y aparcamientos) de cesión y el suelo lucrativo, mediante una adecuada zonificación que contribuya a preservar los terrenos más cercanos a la costa y al mar. Para lo cual y mantiene la actual zonificación UAA.3 al tratarse de una calificación de baja densidad.

3. Establecer las alineaciones y la obligación de dotar de servicios los viales para completar las infraestructuras públicas de las parcelas y que estas consigan la condición de solar.

4. Fijar un sistema de gestión por compensación, sometido a plazos, con la obligación de cesión del suelo y también con la cesión de aprovechamiento mediano ponderado.

5. Establecer la obligación y los plazos para presentar un proyecto de dotación de servicios y de la ejecución de las obras.

6. Establecer un régimen transitorio que permita las obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes.

7. Permitir la ejecución simultánea de urbanización y edificación, de acuerdo con el establecido en el RPU, una vez aprobado el proyecto de dotación e iniciadas las obras.

A estos efectos se establece la AA 4.(6.7.8) que se regulará mediante la siguiente ficha urbanística:

		Superficie (m2)	Porcentaje (%)	Índice Población	Habitantes (nº)	Habitantes (nº)
Tipo de edificación	Aislada					
Usos permitidos	UAA.3					
USOS NO LUCRATIVOS						
Superficie de viario y/o aparcamiento	V y/o AP	37.543,00	24,13%			
Superficie mínima de espacios libres públicos	ELP	19.034,00	12,24%			
Superficie mínima de equipamiento docente	EQ	0,00	0,00%			
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS		56.577,00	36,37%			
USOS LUCRATIVOS						
Superficie en zona extensiva unifamiliarr	UAA.3	98.991,00	63,63%	1/parcela	68	204
TOTAL USOS LUCRATIVOS		98.991,00	63,63%			
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO (m2/t)	34.646,85					
ÁMBITO		**155.568,00**	100,00%		**68**	**204**
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE CESIÓN		0,00				
SISTEMA DE GESTIÓN URBANÍSTICA	Compensación					
TIPO DE ACTUACIÓN	Reforma interior					
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO			5,00%			
PROGRAMACIÓN	Plazo (años)					
Aprobación estatutos y bases	2					
Aprobación proyecto de reparcelación	4					
Aprobación proyecto de dotación	6					
Ejecución de las dotaciones	8					

OBSERVACIONES

1. Los anteriores planos no serán acumulativos.
2. Se admitirán las variaciones de superficies debidas a una mejor precisión de escala de trabajo.
3. El incumplimiento de la programación facultará al ayuntamiento para cambiar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.

Régimen transitorio:

1. Edificaciones existentes legalmente implantadas: hasta la recepción de las obras de dotación de servicios previstas para el área de actuación se admitirán las obras de conservación y mantenimiento.
2. En cualquier caso, una vez aprobado el proyecto de dotación de servicios e iniciadas las obras, se admitirá la ejecución simultánea de urbanización y edificación de acuerdo con el establecido en el RPU

Condiciones del proyecto de dotación de servicios:

1. La mejora de la red viaria el cumplimiento de la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, del CTE (DB SUDA2) y del RD 1544/2007, de 23 de noviembre.
2. El cumplimiento de las normas 67 y 68 del PTI en cuanto al apartado 6 de la norma 67 relativo a la prevención y reducción de la contaminación lumínica y apartado 3 de la norma 68.
3. El cumplimiento de la normativa sectorial en cuanto a infraestructuras y especialmente en lo referente a las redes de telecomunicación según se ha señalado anteriormente.
4. La ordenación de los espacios libres públicos previstos para posibilitar su utilización pública.
5. La recogida de residuos será de tipo centralizado, mediante contenedores a instalar en la zona señalada en el plano de ordenación como aparcamientos, servicios o infraestructuras.
6. Las edificaciones tendrán que cumplir con las medidas de ahorro de agua, de climatización, protección contra el ruido, contra incendios y producción mediante placas solares de agua caliente sanitaria establecidas en la CTE.
7. Tendrá que ajustarse al que determina el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el PDS de telecomunicaciones de las Illes Balears, así como a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones. A estos efectos, se tendrán que implantar conductas, enterrados bajo la acera, arquetas y otros elementos de infraestructura, cumpliendo las normas UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que sean susceptibles de utilización compatible entre operadores diferentes y en suficiente dimensión para dar servicio a las nuevas edificaciones previstas.

Las normas urbanísticas aplicables son las correspondiente en las zonas UAA.3 de las NNSS vigentes (artículo 4.2), es decir:

ZONA UAA.3

1. DEFINICIÓN
Aldeas turísticas, apartamentos turísticos; hileras de vivienda unifamiliar; vivienda aislada.

2. CLASIFICACIÓN
UAA.3

3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS
3.1. Alineaciones y rasantes.
Las definidas en los planos correspondientes.
3.2. Parcela mínima.
500 m2.
3.3. Edificabilidad.
a) Sobre parcela edificable en función de la edificabilidad y número de plantas: 0,35 y 3 plantes
b) Sobre zona, la edificabilidad y densidad es: 0,30 m2/m2 y 15 hab/ha
3.4. Altura a cornisa: 10 m.

Sin embargo, para el sector de Caló d'en Real se mantiene la altura de 2 plantas según la propuesta aprobada en la modificación del estudio de detalle aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1994 (BOCAIB n. 3, de 07.01.95).

4. CONDICIONES De USO
4.1. Usos permitidos.
4.1.1. Vivienda.
Categorías 1ª y 2ª
4.1.2. Garaje.
Categoría 1ª y 2a, en situación 1ª y 2ª. Se exige una plaza de garaje por vivienda o cada 100 m2/c en otros usos.
4.1.3. Comercios, almacenes y oficinas.
Situación: 1ª a 3ª. Los almacenes formando parte de la propia actividad.

4.1.4. Industrias y talleres.
Categoría 1a y situación 2ª.
4.1.5. Uso público y semippúblico.
Categorías: 2ª a 8ª y situación 2ª
Todos estos usos permitidos, cuando se trate de iniciativas privadas correspondientes a comercios, almacenes, de relación sanitario y espectáculos (excepto salas de proyección) tendrán la limitación de 300 m2.c. y ubicación únicamente en planta baja.
4.2. Usos prohibidos.
Los restantes.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS
Normas generales.

Por otro lado, la norma 3.1.11 de las normas urbanísticas determinan lo siguiente:

Medición de edificabilidad, densidad y zonas de protección.
Será la siguiente:
1. Sobre parcela. Se aplicará sobre la parcela neta edificable.
2. Sobre zona. Se aplicará sobre el suelo bruto inicial, descontando los viarios existentes.
3. Sobre sector. Se aplicará sobre el terreno bruto inicial, objeto de avance de planeamiento o plan parcial. No se incluirán los espacios libres viarios o peatonales existentes, el aprovechamiento de los cuales es nulo.
4. Sobre costa. Se especifica que la banda de 20 m. señalada a partir del LMT tiene la edificabilidad siguiente en cada clase de suelo:
- SU. La de la zona, pudiéndose concentrar en el suelo adyacente.
- SAU. La de la zona, pudiéndose concentrar en el suelo adyacente.
- SNU. 0,2 m3/m2, que podrá ser utilizada como construcción en las zonas limítrofes.
En todos los casos, la aludida banda de 20 m quedará liberada como espacio libre de uso público.
5. Sobre acantilado.
Se define en planos la banda de protección y defensa del acantilado de 250 m. en paisaje singular, así como la banda de 250 m. de influencia en paisaje protegido.
Los acantilados son siempre inedificables y tienen E = 0. El retranqueo de la edificación será el siguiente:
SU y SAU. SNU.
Suelo régimen normal y paisaje protegido: 1/4 la altura del acantilado respecto al borde marcado una vez la altura del acantilado
Paisaje singular 250 m. desde el LMT.
Se define como altura del acantilado la cota numérica del plano 1/10.000.
La banda que denominamos de protección y defensa de 250 m. en paisaje singular tiene edificabilidad nula.
La banda de influencia de 250 m. en paisaje protegido tiene la edificabilidad de la zona, reducida en un 25% por su carácter de tal paisaje protegido.
6. Sobre torrentes.
En cuanto al suelo afectado por torrentes especifica que la edificabilidad es la que sigue:
En SNU. La edificabilidad es nula.
En SAU. La edificabilidad es nula en la zona del cauce público, la anchura del cual vendrá determinada por la Reglamentación vigente. En el resto del suelo afectado hasta los 25 m a eje del torrente, la edificabilidad será la de la zona limítrofe, con centrándose la edificación fuera de estos 25 m. con objeto de liberarlos como espacio libre público.
En SU. La edificabilidad es nula en la zona de cauce público, la anchura del cual vendrá determinada por la Reglamentación vigente. En el resto del suelo tramado la edificabilidad será la de la zona limítrofe concentrándose la edificación fuera de este suelo tramado a fin de que quede liberado y como espacio libre público.
Todos los aprovechamientos que las Normas conceden, excluyen los correspondientes a las dotaciones

no lucrativas, las cuales estarán reguladas por el organismo correspondiente.

A estos efectos, en el ámbito de Caló d'en Real esta norma queda modificada, suprimiéndose tal condición. Los espacios libres públicos del sector que se modifican quedan compensados con la superficie de nuevos espacios libres públicos que se obtienen de la calificación de la AA 4.7 como sistema local de espacios libres públicos. Con esto se da cumplimiento a la disposición adicional tercera de la LUIB que establece:

En ningún caso se podrá disminuir la superficie de los espacios libres públicos existentes a la entrada en vigor de esta ley. A efectos de ser computables para el cumplimiento del estándar, los espacios libres públicos formarán parte de un sistema coherente desde el punto de vista de la accesibilidad de la población a la cual sirvan.

Nueva redacción del apartado 4 de la norma 3.1.11:

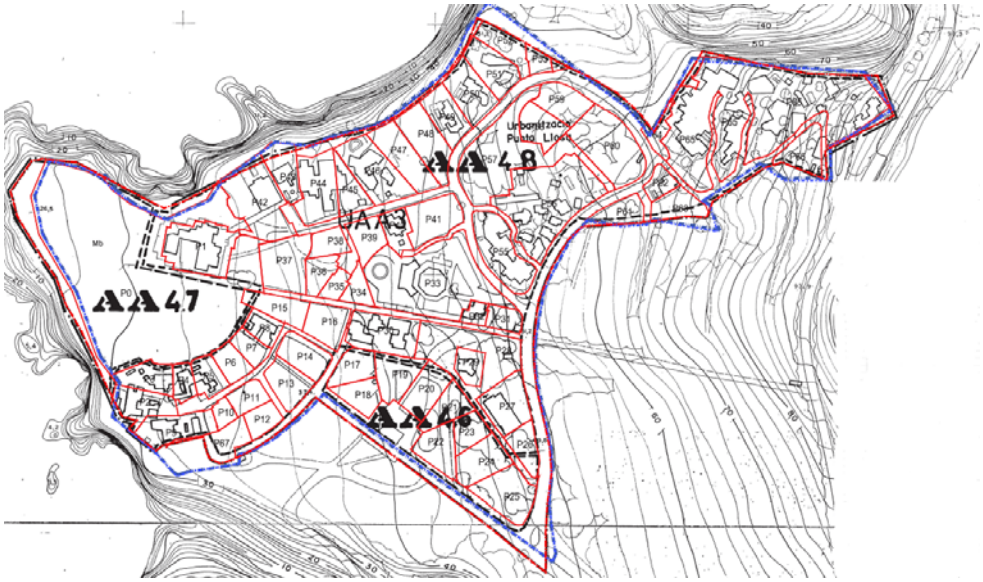
4. Sobre costa. Se especifica que la banda de 20 m. señalada a partir del LMT tiene la edificabilidad siguiente en cada clase de suelo:
- SU. La de la zona, pudiéndose concentrar en el suelo adyacente.
- SAU. La de la zona, pudiéndose concentrar en el suelo adyacente.
- SNU. 0,2 m3/m2, que podrá ser utilizada como construcción en las zonas limítrofes.
En todos los casos, excepto en el sector AA 4.(6.7.8) de Caló d'en Real, la aludida banda de 20 m. quedará liberada como espacio libre de uso público.

Finalmente, en cuanto a esto se añade un nuevo apartado para el caso concreto del núcleo de Caló d'en Real, es decir:

6. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SECTOR DE CALÓ D'EN REAL

El núcleo de Caló d'en Real tendrá que ordenarse de acuerdo con lo señalado en la ficha detallada y planos correspondientes a la AA-4.(6.7.8). Una vez finalizada y recepcionada esta área de actuación, las edificaciones existentes que no cumplan con los parámetros señalados en esta norma quedarán legalmente incorporadas al planeamiento como volumetría específica según se determine en el proyecto de reparcelación.

Finalmente, señalar que el ámbito del suelo urbano de las NNSS vigentes se ha ajustado a la realidad, lo cual ha originado pequeños ajustes. Algunos como consecuencia de la cartografía más precisa y otros al incorporar parte de parcelas ya edificadas que excedían del ámbito actual. Estos ajustes no han sido sustanciales y el el suyo conjunto la superficie de suelo urbano actual no se ha visto incrementada sino reducida. Concretamente estos ajustes suponen una superficie total incrementada de 4.439 m2 localizada en las siguientes parcelas:



En cualquier caso el ámbito de suelo lucrativo disminuye en 18.466 m2 que es la superficie que se califica como espacios libres públicos.

En cuanto a los viales, se ha estudiado la situación de los mismos en el ámbito, estando ejecutada la red principal y parte de la red secundaria prevista en el planeamiento. Sin embargo, existen viales previstos que, actualmente, son de imposible ejecución y otros ejecutados y no previstos en el planeamiento. Por lo tanto, la modificación incorpora la realidad existente tanto de viales ejecutados como no ejecutados y no necesarios, así como incorpora los viales no abiertos pero necesarios para la movilidad.

3.5.- Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

La modificación propuesta cumple con la legislación vigente según con la siguiente justificación:

1. Legislación estatal.

A este efectos se encuentran 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).*

De acuerdo con el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las alteraciones de la ordenación urbanística vigente observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable. En este caso, las modificaciones de planeamiento se tienen que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por el que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente.

Sin embargo, en el caso de municipios de más de 10.000 habitantes, de acuerdo con el artículo 54 de la LUIB corresponde en el ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como sus modificaciones.

En este caso, Sant Josep de sa Talaia cuenta con 26.133 habitantes (2017), aunque será el Consejo de Eivissa, quien determinará en el informe preceptivo en trámite de aprobación inicial si esta modificación le es todavía aplicable el régimen del carácter estructurando, aunque no figure expresamente en la LUIB, y puede o no ser aprobada definitivamente por el ayuntamiento.

Por otro lado, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, excepto en caso de revisión del planeamiento, se tendrá que justificar lo siguiente:

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.

Por lo tanto, en este caso, parte de la nueva ordenación ha incidido sobre el aprovechamiento y los usos del suelo por el que existe la necesariedad de hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

En este caso, la mayor parte de los propietarios mantienen la misma calificación urbanística y no pueden considerarse afectados por un cambio de aprovechamiento y/o uso si bien cambian las cargas urbanísticas como consecuencia del nuevo ámbito de gestión. Los propietarios directamente afectados son aquellos que se encuentran dentro del ámbito del suelo urbano de las NNSS vigentes y que con la modificación quedan calificados como espacios libres públicos o aquellos dentro del ámbito de la modificación que estaban destinados a equipamiento privado y se califican como residencial unifamiliar como el resto de la zona, es decir:

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

En cualquier caso, también quedan afectados por esta modificación aquellas parcelas edificadas que se encuentran parte dentro del ámbito del suelo urbano de las NNSS vigentes y parte fuera del mismo y que, como consecuencia de la modificación y ajuste de límites, se clasifican totalmente como suelo urbano, es decir:

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. Legislación autonómica.

El artículo 59 de la referida LUIB, señala que la modificación de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. Además, de acuerdo con el apartado 6, en el expediente tendrá que figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación cuando, indirecta o directamente exista incremento de parámetros de edificabilidad, densidad o modificación de usos.

A efectos de su cumplimiento, nos remitimos a lo señalado en el apartado anterior y al expediente administrativo de tramitación de la presente modificación.

Además, en el presente caso, de acuerdo con el señalado en el artículo 59 de esta Ley, se trata de una

modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

En cuanto al cumplimiento de los estándares del planeamiento, el resultado de la propuesta de modificación de las NNSS es el siguiente:

En este caso, si se tratara de un suelo urbanizable a desarrollar mediante un plan parcial, no se cumplirían los estándares de equipamientos y espacios libres públicos. Con la modificación del planeamiento se cumple con la reserva mínima del 10% establecida en el RGU aunque se carece de equipamientos públicos. En lo referente a esto hay que considerar que se trata de un suelo urbano ya desarrollado que se encuentra ya incorporado en el planeamiento por el que el estándar de equipamientos es el correspondiente al municipio y no a su ámbito. Por otro lado, con la modificación y tal como se ha señalado, se cumple con el estándar de 5 m2/habitante de espacios libres públicos.

JUSTIFICACIÓN DEL COMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES		MÍNIMOS (m2)	PREVISTOS (m2)
SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	ELP		19.034,00
10% del ámbito	10%	15.556,80	
20 m2 por vivienda	20	1.360,00	
20 m2 por cada 100 m2 de edificación residencial	20	6.929,37	
5 m2 por habitante incrementado (3 habitantes/vivienda)	5	0,00	
SUPERFICIE MÍNIMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS			0,00
21 m2 por vivienda	21	1.428,00	
21 m2 por cada 100 m2 de edificación residencial	21	7.275,84	
PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO		NÚM.	NÚM.
1 plaza por cada 100 m2 de edificación (50% anexos a vial)	50%	173	8
Plaza adaptadas (1 plaza por cada 33 plazas o fracción)	1/33	5	1

En cuanto a la edificabilidad mediana ponderada, el artículo 29.3 de la LUIB establece que esta tendrá que ser de un 15% para la actuaciones de reforma interior o de regeneración urbanas, siempre que se requiera de una actuación de transformación urbanística. En este caso, se trata de una actuación de renovación interior, de las definidas al apartado 2.d del artículo 23 de la LUIB, es decir:

d) Actuación de reforma interior: es aquella que habilita para la modificación, renovación y reurbanización de un ámbito concreto del suelo urbano y que puede contener a su vez otros tipos de actuaciones urbanísticas, excepto las de nueva urbanización, en los términos establecidos en los artículos 130 y 131 de la presente ley. El ámbito espacial de este tipo de actuación requerirá su delimitación geométrica en el suelo urbano del plan general y su ordenación detallada se establecerá mediante la formulación de un plan especial de reforma interior.
Cuando el ámbito espacial de la reforma interior alcance, además del objetivo de resolver la obsolescencia funcional existente, la intervención en zonas de vulnerabilidad social generalizada, se denominará "actuación de regeneración urbana".

Por lo tanto, en este caso, no existirá el aprovechamiento urbanístico de cesión, libre de cargas de urbanización, previsto en el artículo 29.3.d de la LUIB.

Cumplimiento del Plano director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears.

De acuerdo con los planos de la modificación de las NNSS, el proyecto de dotación de servicios, en cuanto a la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones, tendrá que ajustarse al que determina el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el PDS de telecomunicaciones de las Illes Balears, así como a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones.

A estos efectos, se tendrán que implantar conductas, enterrados bajo la acera, arquetas y otros elementos de infraestructura, cumpliendo las normas UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que sean susceptibles de

utilización compatible entre operadores diferentes y en suficiente dimensión para dar servicio a las nuevas edificaciones previstas.

Estas condiciones se incorporan a la ficha de desarrollo para este sector de tal forma que el proyecto de dotación de servicios lo incorpore y desarrolle.

3.- Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

La presente modificación no se encuentra afectada por el PTI, aprobado por acuerdo de 21 de marzo de 2005 del Pleno del Consejo de Eivissa y Formentera 13 de diciembre de 2004 (BOIB n. 50, de 31.03.05, corrección de errores en el BOIB n. 148, de 06.10.05). Además, el planeamiento de Sant Josep de sa Talaia no se encuentra todavía adaptado en el referido PTI.

No obstante, en cumplimiento de la norma 67 tienen que ser objetivos del planeamiento los siguientes:

3 Serán objetivos básicos de los instrumentos de planeamiento general:
a. La protección de los valores ambientales y paisajísticos de las áreas sustraídas del desarrollo urbano.
b. La protección y revalorización del patrimonio urbano y arquitectónico, fomentando su reutilización y recuperación.
c. El fomento del desarrollo económico y turístico sostenible.
d. La promoción del acceso a la vivienda y la integración social, contemplando las reservas necesarias de suelo para acoger las necesidades que de ello deriven.
e. La satisfacción de las necesidades de infraestructuras y equipamientos de la población existente y prevista.
f. El incremento de los suelos de titularidad pública en todas las clases de suelo a fin de destinarlos a usos de interés general de la población.

4 La definición por los instrumentos de planeamiento general de la distribución territorial y grado de intensidad de los diversos usos y actividades se efectuará:
a. Ubicando los nuevos crecimientos de forma vinculada a los asentamientos consolidados para potenciar su diversidad y promover la utilización óptima de las redes de infraestructura preexistentes.
b. Promoviendo la utilización de suelos degradados o residuales para acoger las necesidades de nueva ocupación de forma preferente a la ocupación de suelos aún no transformados.
c. Coordinando las previsiones de localización de las actividades generadoras de empleo y de las zonas de residencia para reducir las demandas de movilidad y fomentando soluciones de diseño que favorezcan los desplazamientos peatonales y el uso del transporte público.
d. Promoviendo la gestión prudente de los recursos naturales y energéticos y fomentando la utilización de energías renovables y soluciones constructivas arquitectónicas y urbanísticas adecuadas para minimizar el consumo de recursos naturales.
e. Protegiendo e incrementando la proporción de ecosistemas naturales y artificiales en los núcleos urbanos, generando cuando sea posible espacios de conexión entre los espacios naturales rurales y los espacios libres urbanos.

5 En relación con la prevención y reducción de la contaminación acústica, y en los términos que la normativa legalmente aplicable determine, los instrumentos de planeamiento general deberán:
a. Incorporar los mapas de ruido del territorio que ordenen, en que se delimiten las áreas acústicas en él integradas, definir las zonas de servidumbre acústica y recoger los objetivos de calidad acústica.
b. Declarar las zonas de protección acústica especial, las zonas de situación acústica especial y las zonas tranquilas.
c. Recoger los planes de acción aprobados en materia de contaminación acústica.

6 En relación con la prevención y reducción de la contaminación lumínica, los instrumentos de planeamiento general municipal deberán:

6.1 Establecer las siguientes condiciones para los proyectos de urbanización y dotación de servicios:
a. No se podrá autorizar ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globo, exigiéndose el uso de pantallas en las que la bombilla no sobresalga del interior, prohibiéndose los refractores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria deberá ser paralela al horizonte.
b. En cualquier proyecto de urbanización, de dotación de servicios, o de reforma de instalaciones de alumbrado existentes, se exigirá que el diseño del sistema de alumbrado se base fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en el apartado 6.3, y que además cumpla las siguientes condiciones:
1. En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), se deben instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.
2. Se deben sustituir las bombillas de vapor de mercurio por otras de vapor de sodio de alta presión (como mínimo), y también la implantación de otras de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad como aparcamientos y viales de circulación rápida.
3. Se modificará (en los casos que técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas al horizonte.
4. El oscurecimiento interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares.
5. La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.
6.2 Contener la delimitación de las siguientes áreas:
E1 Áreas con entornos oscuros constituidas por los terrenos calificados como SRP-AANP, Área Natural de Especial Interés o SRP-ARIP.
E2 Áreas de baja brillantez constituidas por los terrenos incluidos en la franja de 5 km medida desde el límite de las zonas E1 y el resto de terrenos clasificados como suelo rústico.
E3 Áreas de brillantez media constituidas por los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, excepto los incluidos en zona turística de las definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística y el resto del núcleo urbano de Vila.
E4 Áreas de brillantez alta constituidas por los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable incluidos en zona turística de las definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística y el resto del núcleo urbano de Vila.
6.3 Establecer los siguientes valores límite respecto del flujo hemisférico superior instalado (FHSinst%) en las luminarias que se deben implantar en cada zona:
Zona E1 FHSinst(%) = 0%
Zona E2 FHSinst(%) < 5%
Zona E3 FHSinst(%) < 15 %
Zona E4 FHSinst(%) < 25%
A efectos de la aplicación de lo anterior:
a. Se considerará flujo hemisférico superior instalado FHSinst(%) la proporción en porcentaje del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite cuando está colocada en la posición de instalación.
b. En las zonas E3 y E4 se podrán fijar condicionantes diferentes aplicables a la iluminación de monumentos o de otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial.

Además, de acuerdo con el artículo 68.3 del PTI que determina los criterios de la ordenación del suelo urbano y urbanizable, el planeamiento tendrá que:

a. Definir una red viaria adecuadamente jerarquizada y que cree mallas de circulación con conexión adecuada a la vialidad preexistente, evitando en la medida de lo posible las soluciones en fondo de saco.

b. Mejorar las características del viario rodado y peatonal, con inclusión de las medidas derivadas de

la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, potenciación de los desplazamientos peatonales y medidas para la moderación del tráfico de vehículos.

c. Definir el sistema de zonas verdes públicas procurando mantener en su emplazamiento e integrar en la ordenación los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural; asegurando la compatibilidad entre la vegetación autóctona y la de nueva implantación, eligiendo para éstas últimas especies con consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad y evitando la introducción de especies potencialmente invasoras: Carpobrotus, etc.; propiciando el mantenimiento de la porosidad natural del terreno y fomentando la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas.

d. Definir las redes de las infraestructuras de abastecimiento con características adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución.

e. Definir sistemas de saneamiento preferentemente separativos y que posibiliten la implantación de sistemas integrales de aprovechamiento.

f. Fomentar la implantación de redes de riego de las zonas verdes que empleen sistemas de ahorro de agua.

g. Fomentar la implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos definiendo emplazamientos adecuados en la vía pública que minoren su impacto negativo.

h. Fomentar la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, etc.

En cuanto a estos requisitos el proyecto de dotación de servicios tendrá que contemplar:

a. La mejora de la red viaria el cumplimiento de la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, del CTE (DB SUA2) y del RD 1544/2007, de 23 de noviembre.

b. El cumplimiento de las referidas normas 67 y 68 del PTI en cuanto al apartado 6 de la norma 67 relativo a la prevención y reducción de la contaminación lumínica y apartado 3 de la norma 68.

c. El cumplimiento de la normativa sectorial en cuanto a infraestructuras y especialmente en lo referente a las redes de telecomunicación según se ha señalado anteriormente.

d. La ordenación de los espacios libres públicos previstos para posibilitar su utilización pública.

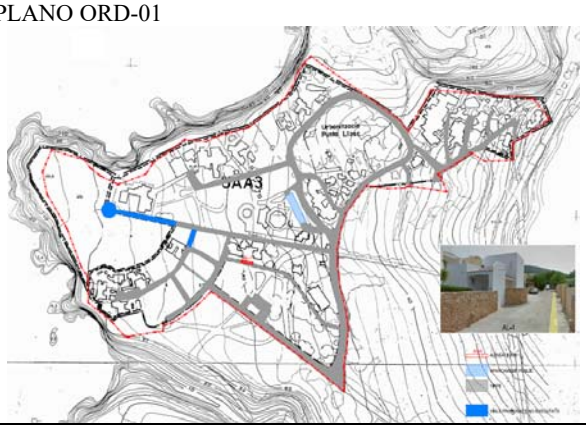
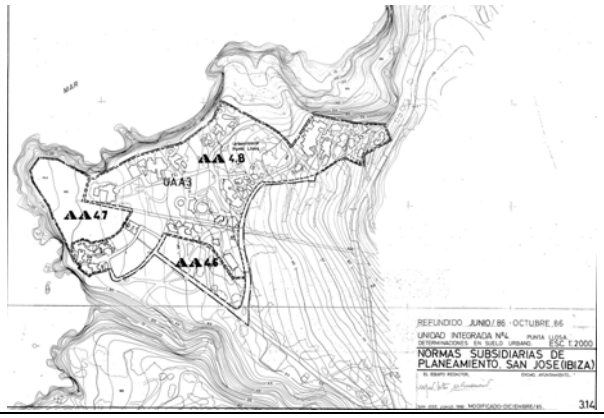
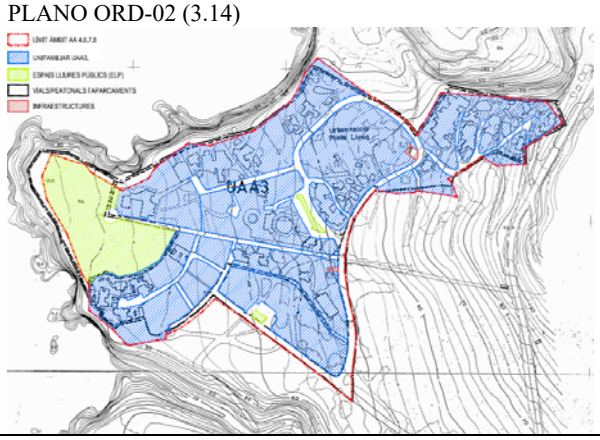
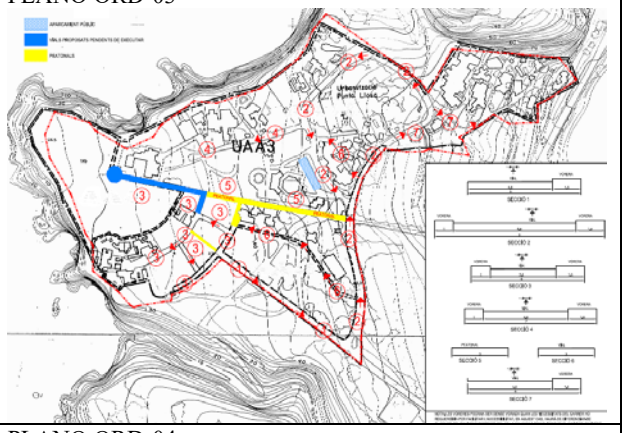
e. La recogida de residuos será de tipo centralizado, mediante contenedores a instalar en la zona señalada en el plano de ordenación como servicios.

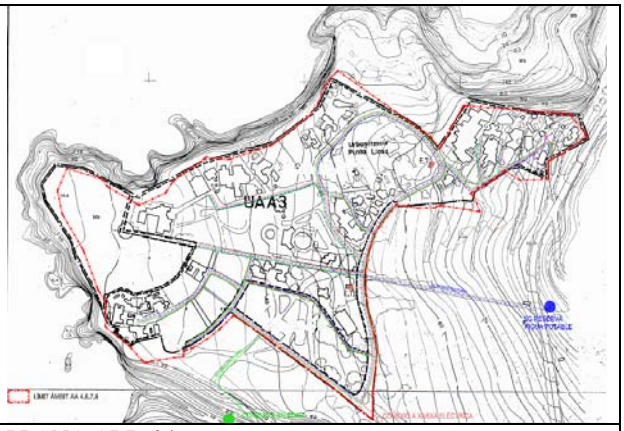
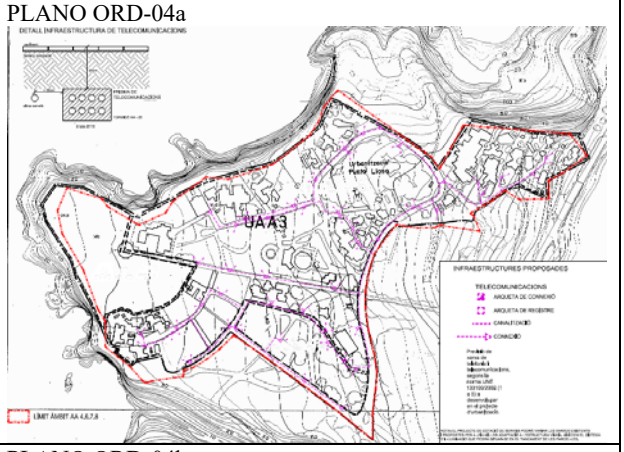
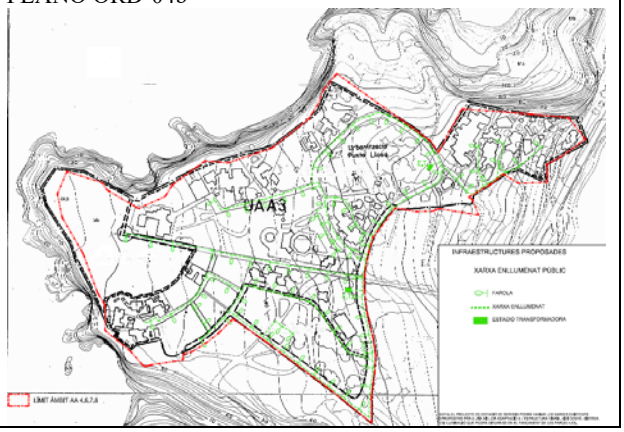
f. Las edificaciones tendrán que cumplir con las medidas de ahorro de agua, de climatización, protección contra el ruido, contra incendios y producción mediante placas solares de agua caliente sanitaria establecidas en el CTE.

g. Ajustarse al que determina el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el PDS de telecomunicaciones de las Illes Balears, así como a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones. A estos efectos, se tendrán que implantar conductas, enterrados bajo la acera, arquetas y otros elementos de infraestructura, cumpliendo las normas UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que sean susceptibles de utilización compatible entre operadores diferentes y en suficiente dimensión para dar servicio a las nuevas edificaciones previstas.

3.6.- Relación y justificación de las modificaciones de los planos.

Como consecuencia de la implantación de una única área de actuación se han modificado los siguientes planos de las NNSS vigentes:

NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
Sin plano en las NNSS vigentes	PLANO ORD-01 
PLANO 3.14 	PLANO ORD-02 (3.14) 
Sin plano en las NNSS vigentes	PLANO ORD-03 
Sin plano en las NNSS vigentes	PLANO ORD-04

	
Sin plano en las NNSS vigentes	PLANO ORD-04a 
Sin plano en las NNSS vigentes	PLANO ORD-04b 

04.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Esta modificación puntual no afecta ni supone alteración del Estudio Económico y Financiero del planeamiento vigente. En cuanto al programa de actuación, las NNSS carecen del referido programa de actuación.

05.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o el arranque y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Por otro lado, el artículo 38 de la LUIB, ha previsto la necesidad de incorporar, en determinados casos y entre los documentos del planeamiento, el referido informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas

Esta modificación supone la modificación de un sector de gestión urbanística que no ha sido previamente sometido a este informe por el que se justificará el cumplimiento del referido informe o memoria de sostenibilidad económica.

06.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según el artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, los planes y programas y sus modificaciones serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con los criterios del anexo 4, cuando así lo decida el órgano ambiental para constituir modificaciones menores.

Sin embargo, el articulo 9.5 señala las actuaciones que se considera que no tienen efectos significativas en el medio ambiente y, por lo tanto, no están sujetos a evaluación ambiental estratégica.

En este caso, la modificación estaría en este supuesto: “disminución de coeficientes de edificabilidad o de porcentajes de ocupación de los edificios”.

No obstante, en trámite de aprobación inicial se solicitará a la Comisión de Medio ambiente la no sujeción a evaluación ambiental estratégica de la misma.

07.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre y artículo 38 de la LUIB, se anexa el documento de resumen ejecutivo del planeamiento.

Sant Josep de sa Talaia, mayo de 2018

José Mª Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTOS

NORMAS URBANÍSTICAS

3.1.11) MEDICIÓN DE EDIFICABILIDAD, DENSIDAD Y ZONAS DE PROTECCIÓN

Será la siguiente:
1. Sobre parcela. Se aplicará sobre la parcela neta edificable.
2. Sobre zona. Se aplicará sobre el suelo bruto inicial, descontando los viarios existentes.
3. Sobre sector. Se aplicará sobre el terreno bruto inicial, objeto de avance de planeamiento o plan parcial. No se incluirán los espacios libres viarios o peatonales existentes, el aprovechamiento de los cuales es nulo.
4. Sobre costa. Se especifica que la banda de 20 m. señalada a partir del LMT tiene la edificabilidad siguiente en cada clase de suelo:
- SU. La de la zona, pudiéndose concentrar en el suelo adyacente.
- SAU. La de la zona, pudiéndose concentrar en el suelo adyacente.
- SNU. 0,2 m3/m2, que podrá ser utilizada como construcción en las zonas limítrofes.
En todos los casos, excepto en el sector AA-4.(6.7.8) de Caló d'en Real, la aludida banda de 20 m. quedará liberada como espacio libre de uso público.
5. Sobre acantilado. Se define en planos la banda de protección y defensa del acantilado de 250 m en paisaje singular, así como la banda de 250 m. de influencia en paisaje protegido.
Los acantilados son siempre inedificables y tienen E = 0. El retranqueo de la edificación será el siguiente:
SU y SAU. SNU.
Suelo régimen normal y paisaje protegido: 1/4 la altura del acantilado respecto al borde marcado una vez la altura del acantilado
Paisaje singular 250 m. desde el LMT.
Se define como altura del acantilado la cota numérica del plano 1/10.000.
La banda que denominamos de protección y defensa de 250 m. en paisaje singular tiene edificabilidad nulo•la.
La banda de influencia de 250 m. en paisaje protegido tiene la edificabilidad de la zona, reducida en un 25% por su carácter de tal paisaje protegido.
6. Sobre torrentes.
En cuanto al suelo afectado por torrentes especifica que la edificabilidad es la que sigue:
En SNU. La edificabilidad es nuloa.
En SAU. La edificabilidad es nula en la zona del cauce público, la anchura del cual vendrá determinada por la Reglamentación vigente. En el resto del suelo afectado hasta los 25 m. a eje del torrente, la edificabilidad será la de la zona limítrofe, con centrándose la edificación fuera de estos 25 m. con objeto de liberarlos como espacio libre público.
En SU. La edificabilidad es nula en la zona del cauce público, la anchura del cual vendrá determinada por la Reglamentación vigente. En el resto del suelo tramado la edificabilidad será la de la zona limítrofe concentrándose la edificación fuera de este suelo tramado a fin de que quede liberado y como espacio libre público.
Todos los aprovechamientos que las Normas conceden, excluyen los correspondientes a las dotaciones no lucrativas, las cuales estarán reguladas por el organismo correspondiente.

4.2) ORDENANZA 2 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COL·LECTIVA

AISLADA O AGRUPADA (UAA)

1. DEFINICIÓN
Aldeas turísticas, apartamentos turísticos; hileras de vivienda unifamiliar; vivienda aislada.

2. CLASIFICACIÓN
Se consideran tres grados:
UAA.1, UAA.2 y UAA.3

3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS
3.1. Alineaciones y rasantes.

Las definidas en los planos correspondientes.

3.2. Parcela mínima.
Se especifica que las parcelas mínimas en esta tipología serán las siguientes:
UAA 1: 2.000 m2
UAA 2: 1.000 m2
UAA 3: 500 m2.
Estas parcelas mínimas se entienden como suelo mínimo adscrito a cada vivienda, pudiéndose proponer en la ordenación parte de este suelo como pro indiviso común a las viviendas que se trate y parte como suelo ocupado por la edificación o libre privado de cada una de las viviendas. En todo caso, se entenderá que el núm máximo de viviendas a conseguir será el cociente entre los m2 de suelo zonificado como UAA y la parcela mínima que se define.

3.3. Superficie máxima a construir.
a) Sobre parcela edificable en función de la edificabilidad y número de plantas:
UAA 1: 0,2 m2/m2 y 2 plantas
UAA 2: 0,25 m2/m2 y 2 plantas
UAA 3: 0,35 m2/m2 y 3 plantas, excepto en el sector de Caló d'en Real que será de 2 plantas.
b) Sobre zona, la edificabilidad y densidad es:
UAA 1: 0,15 m2/m2 y 4,5 hab/ha
UAA 2: 0,20 m2/m2 y 7,5 hab/ha
UAA 3: 0,30 m2/m2 y 15 hab/ha
Las parcelas resultantes cumplirán la condición 3.3 a)

3.4. Altura a piso.
Libre.

3.5. Altura a cornisa:
7 m en el grados: 1 y 2
10 m en lo los grados 3, excepto en el sector de Caló d'en Real que será de: 7 m.

4. CONDICIONES DE USO

4.1. Usos permitidos.

4.1.1. Vivienda.
Categorías 1ª y 2ª

4.1.2. Garaje.
Categoría 1ª y 2ª, en situación 1ª y 2ª. Se exige una plaza de garaje por vivienda o cada 100 m2/c en otros usos.

4.1.3. Comercios, almacenes y oficinas.
Situación: 1ª a 3ª. Los almacenes formando parte de la propia actividad.

4.1.4. Industrias y talleres.
Categoría 1ª y situación 2ª

4.1.5. Uso público y semipúblico.
Categorías: 2ª a 8ª y situación 2ª

Todos estos usos permitidos, cuando se trate de iniciativas privadas correspondientes a comercios, almacenes, de relación sanitario y espectáculos (excepto salas de proyección) tendrán la limitación de 300 m2.c. y ubicación únicamente en planta baja.

4.2. Usos prohibidos.
Los restantes.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS
Normas generales.

6. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SECTOR DE CALÓ D'EN REAL

El núcleo de Caló d'en Real tendrá que ordenarse de acuerdo con el señalado en la ficha detallada y planos correspondientes a la AA 4.(6.7.8). Una vez finalizada y recepcionada esta área de actuación, las edificaciones existentes que no cumplan con los parámetros señalados en esta norma quedarán legalmente incorporadas al planeamiento como volumetría específica según se determine en el proyecto de reparcelación.

Ficha del área de actuación de Caló d'en Real: AA 4.(6.7.8):

		Superficie (m2)	Porcentaje (%)	Índice Población	Habitantes (nº)	Habitantes (nº)
Tipo de edificación	Aislada					
Usos permitidos	UAA.3					
USOS NO LUCRATIVOS						
Superficie de viario y/o aparcamiento	V y/o AP	37.543,00	24,13%			
Superficie mínima de espacios libres públicos	ELP	19.034,00	12,24%			
Superficie mínima de equipamiento docente	EQ	0,00	0,00%			
TOTAL USOS NO LUCRATIVOS		56.577,00	36,37%			
USOS LUCRATIVOS						
Superficie en zona extensiva unifamiliarr	UAA.3	98.991,00	63,63%	1/parcela	68	204
TOTAL USOS LUCRATIVOS		98.991,00	63,63%			
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO MÁXIMO (m2/t)	34.646,85					
ÁMBITO		**155.568,00**	100,00%		**68**	**204**
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS DE CESIÓN		0,00				
SISTEMA DE GESTIÓN URBANÍSTICA	Compensación					
TIPO DE ACTUACIÓN	Reforma interior					
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO PONDERADO			5,00%			
PROGRAMACIÓN	Plazo (años)					
Aprobación estatutos y bases	2					
Aprobación proyecto de reparcelación	4					
Aprobación proyecto de dotación	6					
Ejecución de las dotaciones	8					

OBSERVACIONES
1. Los anteriores planos no serán acumulativos.
2. Se admitirán las variaciones de superficies debidas a una mejor precisión de escala de trabajo.
3. El incumplimiento de la programación facultará al ayuntamiento para cambiar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.

Régimen transitorio:

1. Edificaciones existentes legalmente implantadas: hasta la recepción de las obras de dotación de servicios previstas para el área de actuación se admitirán las obras de conservación y mantenimiento.
2. En cualquier caso, una vez aprobado el proyecto de dotación de servicios e iniciadas las obras, se admitirá la ejecución simultánea de urbanización y edificación de acuerdo con el establecido en el RPU.

Condiciones del proyecto de dotación de servicios:

1. La mejora de la red viaria el cumplimiento de la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, del CTE (DB SUA2) y del RD 1544/2007, de 23 de noviembre.
2. El cumplimiento de las normas 67 y 68 del PTI en cuanto al apartado 6 de la norma 67 relativo a la prevención y reducción de la contaminación lumínica y apartado 3 de la norma 68.
3. El cumplimiento de la normativa sectorial en cuanto a infraestructuras y especialmente en lo referente a las redes de telecomunicación según se ha señalado anteriormente.
4. La ordenación de los espacios libres públicos previstos para posibilitar su utilización pública.
5. La recogida de residuos será de tipo centralizado, mediante contenedores a instalar en la zona señalada en el

plano de ordenación como aparcamientos, servicios o infraestructuras.
6. Las edificaciones tendrán que cumplir con las medidas de ahorro de agua, de climatización, protección contra el bullicio, contra incendios y producción mediante placas solares de agua caliente sanitaria establecidas en el CTE.
7. Tendrá que ajustarse al que determina el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el PDS de telecomunicaciones de las Illes Balears, así como a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de telecomunicaciones. A estos efectos, se tendrán que implantar conductos, enterrados bajo la acera, arquetas y otros elementos de infraestructura, cumpliendo las normas UNE 133100 (1 a 5) del 2002, que sean susceptibles de utilización compatible entre operadores diferentes y en suficiente dimensión para dar servicio a las nuevas edificaciones previstas.

4.7) UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Las siguientes zonas se ordenan mediante el desarrollo de las áreas de actuación correspondientes, que implicara la redacción y tramitación, en principio, de un estudio de detalle, con objeto de fijar alineaciones, rasantes, previamente definidas en las Normas Subsidiarias, y ordenación de volúmenes o si el estudio comprendiera, si procede, mayores determinaciones (por ej. apertura de nuevas calles, etc.) la figura de planeamiento será la de PERI

En todos se aplicaran las condiciones de edificabilidad sobre zona, cediéndose libre de cargas el 8% del suelo sucio para espacios libres de uso publico y 2% para usos dotacionales de los contemplados por el arte. 83.3.1 de la Ley del Suelo.

La obtención de los suelos de cesión se efectuará de acuerdo con el determinado por la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Así mismo se cumplirá el compromiso de urbanización con el depósito del 6% de fianza como en el suelo SAU. Así mismo se redactara con el estudio de detalle o plan especial lo correspondiente -proyecto de parcelación, así como el proyecto de urbanización en los casos que se indica, o en aquellos que fuera necesario, aunque no figurara en la ficha. El PE y ED tendrá que prever en superficie, como ampliación del viario, un número de aparcamientos no inferior al 50% del número de viviendas previsto.

La densidad, en estas áreas de actuación, se fija, en cada caso, la correspondiente a la misma tipología del SAU. multiplicada por 1,5.

Podrán tramitarse modificaciones de la delimitación del área de actuación según el arte. 118 del RPU siempre que previamente o en paralelo sea aprobado por el ayuntamiento un estudio global de todo el área de actuación que justifique la viabilidad de la nueva delimitación, en cuanto a los puntos siguientes:

a) Viarios y su conexión con los sistemas generales.
b) Infraestructuras básicas.

No obstante, lo anterior no será aplicable en el sector AA 4.(6.7.8) de Caló d'en Real que se regirá por su ficha correspondiente.