

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT D'ES CASTELL

19307***Aprovació definitiva de l'estudi de detall de la illeta de cases definida pels carrers Sant Bernadí, Stuart i Costa de Cala Corb***

L'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el dia 31/07/2012, va acordar aprovar definitivament l'Estudi de detall de la illeta definida pels carrers c/Sant Bernadí, C/Stuart i c/Costa de Cala Corb, promogut per la Inmobiliària Sanboal, S.A., Colón de Inversiones, S.A. i Neboladit Unión, S.A.

D'acord amb el que estableix, l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, es procedeix a publicar el text íntegre de la normativa de l'Estudi de detall esmentat:

NORMATIVA GENERAL

PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT.

Paràmetres urbanístics

La normativa aplicable en el sector objecte del present Estudi de Detall, en base al planejament urbanístic aprovat, correspon a la 'Zona d'edificació en mançana tancada (1.1)'.

Veure plànol I.03 'planejament vigent' de la documentació gràfica que consta a l'expedient.

Es transcriuen els Articles 73, 75, 83 i 57 de la Normativa vigent, en les parts que s'han considerat més pertinents:

ART. 73 REGULACIÓ DE PARÀMETRES COMUNS.

A partir de les definicions anteriors, el Pla General estableix una regulació general dels paràmetres comuns als diferents tipus d'ordenació de l'edificació:

a) PLANTA BAIXA:

En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, rep la consideració de planta baixa, la planta on la cara superior del seu paviment se situï, com a màxim, a 0,60 m, per sobre o per sota, de la rasant de la vorera del vial a la qual doni la parcel·la en qüestió. Si, com a conseqüència del pendent, més d'una planta queda situada dins els límits establerts, s'entén per planta baixa, en cada tram de parcel·la, la planta de posició inferior.

En el cas de parcel·les que donin a dos vials oposats, la cota de la planta baixa es pren en cadascun dels fronts, considerant que la profunditat de cadascun assoleix fins al punt mitjà de l'illa o parcel·la, segons els casos.

En el tipus d'ordenació segons ocupació de parcel·la, rep la consideració de planta baixa la planta en què la cara superior del seu paviment se situï, com a màxim, a 1 m, per sobre o per sota, de la cota natural del terreny en el qual s'assenti l'edificació. Com en el cas anterior, pot existir més d'una planta amb la consideració de planta baixa, conceptuant-se com a tal, a cada punt, la planta de posició inferior que compleixi els límits anteriors.

En aquests casos en els quals, atès el pendent del terreny, l'edificació es desenvolupa escalonadament, l'edificabilitat total no pot superar l'edificabilitat resultant de l'edificació en un terreny horitzontal.

b) PLANTA SOTERRANI:

És la planta que se situa sota la planta baixa, compti o no amb obertures com a conseqüència dels desnivells del terreny. Les plantes soterrani no computen per al càlcul del sostre ni del volum edificable.

Les limitacions sobre ocupació i profunditat, definides en el present Pla per a les plantes baixes i altes, no afecten els soterranis que poden ocupar la totalitat de la parcel·la, a excepció de la prohibició expressa del planejament. Això no obstant, en cap cas, en el tipus d'ordenació segons ocupació de parcel·la, la planta soterrani no podrà excedir la rasant o el perfil natural del terreny, quan se situï dins la franja d'obligatòria reculada de l'edificació en alçada.

Es poden construir una o més plantes de soterrani a excepció dels casos en els quals el present Pla ho limiti o denegui de forma expressa.

Nogensmenys, en qualsevol cas, sota el primer soterrani, les plantes restants que es construeixen només es poden destinar a aparcament públic o privat, a instal·lacions tècniques de l'edifici, a càmeres cuirassades i a similars.

A les plantes soterrani no es permet l'ús d'habitatge, l'ús hotel·ler ni l'ús sanitari assistencial.

L'alçada lliure dels soterranis és, com a mínim, de 2,20 m.

c) PLANTES PIS:

L'alçada és, com a mínim, de 2,50 metres.

d) COSSOS VOLATS:

S'admeten amb les limitacions que aquí s'indiquen i, en el seu cas, a les respectives zones, a partir de la primera planta. S'han de situar a 3 m o més de la rasant de la vorera, sense perjudici de situar-se a la part frontal o a la part posterior de l'edificació.

Tampoc s'admeten vols a menys d'1 metre de la cara exterior de la paret mitgera de l'edificació.

En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, els cossos volats admesos i les seves dimensions màximes, mesurades pel que fa al seu vol en el plànol de façana en qualsevol dels seus punts, són els següents:

-En els carrers de menys de 6 m entre façanes, s'admeten balcons amb un sortint màxim de 0,50 m i sense sobrepassar l'amplada de la vorera.

En els carrers de 6 o més metres, s'admeten balcons amb un sortint màxim igual a la desena part de l'amplada del carrer, en el tram en qüestió, sense sobrepassar, en cap cas, l'amplada de la vorera ni 0,65 m com a vol màxim. No s'admeten «boinders», tribunes o altres cossos volats tancats en carrers de menys de 10 metres.

En carrers o places de 10 m o més d'amplada, s'admeten «boinders» amb un sortint màxim de 0,90 metres i una amplada inferior a una tercera part de l'amplada de la façana, sense que, en cap cas, puguin volar més que l'amplada de la vorera.

Els «boinders»: cossos volats tancats, el vol dels quals no supera 1 m respecte del plànol de façana, envidrats en tota la seva alçada i perímetre, i l'accés del qual es realitza a través de portes envitrades a l'interior. Tota la seva fusteria és de fusta o alumini lacat, tot prohibint-se expressament l'anoditzat o cromat. Els «boinders» només es poden disposar a la primera planta pis de l'edifici i a un mínim de 3 m de la rasant de la vorera. El sòcol no pot tenir més de 0,10 m d'alçada sobre el forjat i ha de quedar integrat en el marc.

Queden prohibits altres tipus de cossos tancats.

En edificació segons ocupació de parcel·la, els cossos volats, en tots els seus tipus, computen per a l'ocupació màxima i les separacions als límits de parcel·la.

e) ELEMENTS SORTINTS:

En edificació segons alineació de vial, s'admeten amb un vol màxim de 0,35 m. Es poden situar a qualsevol planta, per bé que, a la planta baixa, s'han de situar a un mínim de 2,50 m de la vorera.

En edificació segons ocupació de parcel·la, no computen per a l'ocupació, per bé que sí ho fan per a les separacions a límit de parcel·les.

El seu vol màxim permès és el mateix que el vol màxim dels cossos volats.

Art. 75. REGULACIÓ DE PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ORDENACIÓ DE VIAL.

A partir de les definicions anteriors, s'efectua la regulació específica següent:

a) ALINEACIÓ DE VIAL:

El present Pla General defineix, per a totes les zones subjectes a aquest tipus d'ordenació de l'edificació, les alineacions de vial que determinen les alineacions de l'edificació de caràcter preceptiu.

b) AMPLADA DE VIAL:

L'amplada de vial a considerar als efectes de l'aplicació d'aquestes normes és l'amplada que resulta de l'afectació i de la destinació real a l'ús públic.

c) ALÇADA DE LES EDIFICACIONS:

El present Pla General defineix, per a aquest tipus d'ordenació de l'edificació, l'alçada reguladora, que situa amb caràcter general, en 10 m i el número màxim de plantes, a planta baixa i dos pisos. Aquesta alçada també té el caràcter d'alçada màxima, sense que sigui preceptiu assolir-la.

L'alçada reguladora expressada es mesura de la forma següent:

-1r Es mesura verticalment en el plànol exterior de la façana.

-2n Si la rasant de la via a la qual dóna la parcel·la, presenta un desnivell igual o inferior a 0,60 m per sota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

-3r Si la diferència de nivells és superior a 0'60 m, l'alçada es pren en un punt situat a 0'60 m per sota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

-4t Quan la regla anterior comporti que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més d'1 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris per tal d'evitar-lo. En cadascun d'aquests trams, l'alçada reguladora es pren d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos una façana independent.

-Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permeten les parts i els elements de l'edificació següents:

1r La coberta de l'edifici, amb les dimensions i la resta de condicions que s'indiquen més endavant.

2n Les cambres d'aire en elements de cobertura plana amb una alçada total màxima de 0,60 m.

3r Les baranes de les façanes anterior i posterior, de separació entre terrats i dels patis interiors, que no poden excedir d'1 m en cas de ser opaques i d'1,80 m en cas de ser transparents amb reixes.

4t Els elements tècnics, com ara xemeneies, conductes de ventilació, etc. la necessitat dels quals s'ha de justificar en el projecte d'edificació. No s'admet cap forma de construccions destinades a safareigs, trasters, etc. 5è Els acabats de caràcter decoratiu.

6è Caixes d'escaleres cobertes.

d) COBERTES:

A les zones d'edificació segons alineació de vial, és obligatòria la coberta inclinada, almenys en tot el front del vial o en altres espais públics de l'edificació, amb una profunditat mínima de 3 m.

El pendent de la coberta inclinada s'ha de situar entre el 25% i el 30%. Els espais que resultin sota coberta, en cas de ser accessibles, han de ser-ho necessàriament a través d'un habitatge situat a la planta immediata inferior, de la qual no es poden independitzar. En cap cas aquest espai no pot comportar l'augment del número d'habitatges resultant en l'edificació.

e) MITGERES:

Si, com a conseqüència de la diferència d'alçades, profunditats, etc. resulten mitgeres definitives al descobert, s'han d'acabar amb els mateixos materials de la façana. Els solars amb mitgeres contigües a altres parcel·les també sense edificar, els costats de les quals formin un angle amb l'alineació de vial inferior als 45°, han de ser objecte de regularització amb caràcter previ a la seva edificació.

f) PROFUNDITAT EDIFICABLE:

Es defineix per la línia de façana i la línia posterior de l'edificació. El present Pla fixa, en sòl urbà, la profunditat edificable de totes les zones d'edificació segons alineació de vial.

g) BUITS A FAÇANES:

Per a l'obertura de buits a les façanes dels edificis, s'ha de complir la normativa específica següent:

1a La proporció de buits sobre el conjunt de la façana no pot superar la tercera part de la seva superfície total.

2a L'obertura a planta baixa, tret de la destinada per a garatges, no pot superar els 2,10 m d'amplada.

h) CORNISES:

A les zones d'edificació segons alineació de vial, és obligatòria la construcció de cornises, sota l'aler de la teulada, dins les mesures fixades pel present planejament.

Art. 83. ZONES D'EDIFICACIÓ EN ILLA TANCADA. (1.1).

1. Comprèn la major part del nucli originari i antic de la població així com el seu creixement fins a principis de segle. Es caracteritza pel traçat regular dels seus carrers, d'acord amb el projecte anglès originari, i per les edificacions entre mitgeres, adoptant uns estils tradicionals. De l'àrea descrita, s'inclouen en aquesta zona les illes la profunditat o fons de les quals assoleix una dimensió mínima de 26 m, edificable, amb un pati interior d'illa.

2. En el plànol de zonificació que forma part d'aquest Pla General, s'indiquen l'alineació de la façana i la profunditat edificable, que oscil·la entre 12 i 20 metres, de totes les illes incloses en aquesta zona.

3. Es respecten les edificacions actuals, amb més profunditat edificada o reculades de les línies de façana i laterals,.

Això no obstant, en cas que se'n dugui a terme una nova construcció, hauran de respectar la profunditat fixada.

4. Les condicions d'edificació restants són les condicions que es refereixen, amb caràcter general, en els articles. 73 i 76. Als edificis representatius i d'interès col·lectiu es poden sobre elevar les corresponents torres, espadanyes, cúpules, campanars, etc. conforme és tradició en aquest tipus d'edificació.

5. Les condicions de parcel·lació són les següents:

Parcel·la mínima: 90 m² d'extensió i 6 m de llarg de façana. S'admeten dimensions més reduïdes en aquells solars on es posi de manifest la impossibilitat de poder complir els mínims referits, pel fet d'estar escripturats i inscrits en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la vigència de les presents Normes.

6. Condicions d'ús:

S'admet l'ús d'habitatge, en les seves versions unifamiliar i plurifamiliar, si bé amb la limitació, pel que fa a la seva densitat, de multiplicar per dos el número sencer resultant de dividir la longitud, en metres lineals, de la façana per sis (façana mínima teòrica), arrodonint per excés les fraccions resultants iguals o superiors a 0,5 i per defecte les inferiors.

S'admeten també els usos hotel·ler, comercial, bars i restaurants i oficines així com tots els serveis d'interès públic i social, en les seves diferents classificacions. Pel que fa a les activitats i instal·lacions complementàries, s'admeten les que es preveuen expressament en els plànols del present planejament.

L'ús industrial s'admet en les situacions 1a i 2a.

7. Aparcament:

Es preveu per a cada edifici de nova planta un mínim d'1 plaça per a cada habitatge, sempre que l'edifici tingui 2 o més habitatges. S'exceptuen les edificacions amb menys de 6 m de façana, a la zona d'edificació en alineació de vial, on no s'autoritzen garatges. Pel que fa als restaurants, aquests establiments es regeixen pel que es disposa a l'article 50 d'aquestes Normes.

8. Compliment del Decret 20/2003 relatiu a la supressió de barreres arquitectòniques. S'ha de complir en qualsevol cas i en tot el seu àmbit d'aplicació el Decret 20/2003 de 28 de febrer relatiu a la supressió de barreres arquitectòniques.

Art. 57. MESURES DE PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT.

1. L'evacuació de les aigües residuals s'ha de realitzar a través de la xarxa municipal de clavegueram, de manera que en quedi garantit el tractament conjunt. En absència de xarxa municipal, l'evacuació s'ha de dur a terme mitjançant l'ús de fosa sèptica estanca de tres compartiments, que reuneixi les condicions establertes en l'Ordre del Ministeri de l'Habitatge de 9-1-74 (Norma Tecnològica de l'Edificació NTE-1SD «Instal·lacions de Salubritat: depuració i abocament» publicada en el BOE els dies 16 i 19 de gener de 1974. Cal remarcar que la fosa sèptica esmentada no pot disposar de pou d'absorció, atès que la Llei d'Aigües ho prohibeix totalment.. Pel que fa a la utilització de l'aigua del tercer compartiment, per tal de procedir al reg s'ha de sol·licitar autorització a la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

2. Les activitats productores de fums, pols en suspensió, boira, vapors o gasos que alterin les condicions normals de l'atmosfera han de comptar amb les instal·lacions adequades i eficaces de supressió de fums, precipitació de pols o depuració dels vapors o gasos en sec, en humit o mitjançant procediment elèctric.

3. Per a la protecció del medi rural contra incendis s'apliquen les mesures preventives establertes en la Llei 81/1968, de 5 de desembre, Llei de Monts, de 8 de juny de 1957, i el seu Reglament, aprovat per Decret 485/1962, de 22 de febrer, o les disposicions que les substitueixin.



Entre les mesures de prevenció, figuren els treballs d'obertura i conservació de tallafocs, de neteja d'arbratge i d'eliminació de material o pastura, així com el condicionament d'accessos, dipòsits i punts de preses d'aigua i altres construccions que tinguin per objecte evitar incendis forestals.

4. Queda prohibit l'abocament de runes i d'escombraries fora dels punts expressament autoritzats per l'Ajuntament. No s'admet que afectin terrenys assenyalats d'especial protecció, paratges preservats i elements paisatgístics singulars, lleres, zones costeres i forestals, als voltants d'àrees de població i de captació d'aigua potable i, en general, en llocs que puguin perjudicar la salubritat, malmetre vegetacions d'interès, contaminar aigües o causar trastorns a instal·lacions.

5. Les pedreres i explotacions de jaciments es regulen, sense perjudici de l'aplicació de la legislació de mines, de conformitat amb que el disposa l'article següent.

6. Per tal de millorar l'aprofitament dels recursos hidràulics, en les noves edificacions a destinació d'habitatge unifamiliar, s'ha de construir una cisterna per a la recollida i un dipòsit de les aigües pluvials. En les noves edificacions a destinació d'habitatge plurifamiliar, s'ha de construir un aljub que permeti l'emmagatzematge d'aigua de la xarxa pública amb capacitat suficient per al número d'habitants previst per a aquestes edificacions.

Es considera que la capacitat és suficient quan permet la reserva d'aigua per a dos dies, considerant el consum mínim de 200 litres per persona i dia.

7. Les noves captacions d'aigües subterrànies, sense perjudici del compliment de la legislació sectorial, requereixen l'autorització municipal, que només pot admetre-les a les àrees específicament indicades en el present planejament general.

8. En l'àmbit de l'EDAR, s'han de reforçar les mesures correctores, com ara pantalles arbòries, vegetals o altres per evitar, així, aerosols, males olors i molèsties.

NORMATIVA. ESPECIFICACIONS

Atenent a l'especial topografia i configuració de la mançana, amb importants desnivells entre els 3 fronts corresponents als carrers C/Sant Bernadí, C/Costa de Cala Corb i Moll de Cala Corb s'introdueixen les especificacions següents:

MANÇANA OBERTA:

En el plànol normatiu N.04 'Proposta d'Ordenació en planta', que forma part d'aquest estudi de detall, s'indica l'ocupació màxima segons normativa urbanística vigent, així com l'ocupació màxima proposta, la proposta orientativa de l'edifici i l'alineació preceptiva.

L'edifici proposat exhaureix la profunditat edificable en la seva trobada amb les mitgeres una volta s'apropa al acostar-se al moll de Cala Corb per obrir les vistes.

Cal destacar el traçat de l'alineació preceptiva que es separa del límit de la parcel·la amb el moll de Cala Corb amb la finalitat de respectar la zona de protecció Marítim Terrestre i deixa la mançana oberta.

El grafiat en aquest plànol s'entén com Perímetre regulador en planta per desenvolupar en el seu interior els edificis projectats.

PLANTA SEMISOTERRANI:

Es considerarà planta semisotterrani la situada simultàniament a nivell de primera planta sotterrani respecte a la rasant del C/Sant Bernadí, a nivell de planta baixa respecte a la zona interior de la mançana i alhora, lògicament, per sobre de la rasant del Moll de Cala Corb.

Els espais que resultin en aquesta planta semisotterrani, en cas de ser accessibles, podran destinar-se a l'ús residencial sempre i quan formin part d'unitats d'habitatge amb accés i programa mínim (*) situats a la planta baixa del C/Sant Bernadí.

(*) D'acord amb el que estableix el Decret 145/97, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat dels habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, posteriorment modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març.

Veure plànol N.05 'Seccions explicatives' de la documentació gràfica que consta a l'expedient.

Contra aquest acord que és definitiu i esgota la via administrativa, es podrà interposar directament recurs contenciós-administratiu en el termini de DOS MESOS comptats des del dia següent al de la publicació d'aquest anunci, davant de l'òrgan competent de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu, de conformitat amb el que preveu la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciós-administratiu. Tot això, sense perjudici de qualsevol altre recurs o reclamació que es consideri convenient interposar.

Es Castell, 28 de setembre de 2012

El batlle

José Luis Camps Pons

