



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

7644

Aprovació definitiva de l'estudi de detall de l'àrea d'actuació 5.28, de les NNSS de planejament municipal d'aquest terme municipal

El Ple de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en sessió celebrada el dia 30 de març de 2017, adoptà, entre d'altres, el següent ACORD:

“.../..., és a dir per majoria de vots afirmatius s'ACORDA:

1r.- **Aprovar definitivament** l'Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació 5.28 de les NN.SS. de Planejament Municipal, presentada en data 30 de març de 2007 amb les modificacions introduïdes, amb RGE núm. 3.303, pel Sr. José Ribas Ribas, amb DNI núm. 41440887Q, actuant en nom propi, situat a la parròquia de Sant Agustí d'es Vedrà, terme municipal de Sant Josep de sa Talaia.

2n.- **Notificar** el present acord a totes les persones titulars interessades.

3r.- **Trametre** el present acord i una còpia diligenciada de la documentació aprovada a la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa.

4t.- **Publicar** al BOIB aquest acord juntament amb les normes urbanístiques.”

El que es publica per general coneixement.

Sant Josep de sa Talaia, 10 d'abril de 2017.

El Regidor d'Urbanisme i Activitats,
(Per delegació Decret 969/16)
Angel Luis Guerrero Domínguez

ESTUDI DE DETALL ÀREA D'ACTUACIÓ AA 5.28

de les NS de Sant Josep de sa Talaia

ÀREA DE PORT DES TORRENT

ÍNDEX

1. Antecedents
2. Objecte
3. Promotor
4. Redactor de l'Estudi de Detall
5. Àmbit, aplicació i vigència de l'Estudi de Detall
 - 5.1. Definició, àmbit i marc legal
 - 5.2. Vigència i revisió
 - 5.3. Interpretació
 - 5.4. Obligatorietat
 - 5.5. Intervenció





- 5.6. Desenvolupament. Règim general
- 5.7. Adequació al planejament superior
- 5.8. Llicències d'obres
- 6. DESCRIPCIÓ DE L'AA 5.28 de les NS
- 7. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ESTUDI DE DETALL
- 8. SUPERFÍCIES, CESSIONS, EDIFICABILITAT I INTENSITAT D'ÚS
- 9. NORMES URBANÍSTIQUES
- 10. RESERVA D'APARCAMENT
- 11. NORMATIVA SECTORIAL
- 12. RÈGIM DE TORRENTS
- 13. TRAMITACIÓ I INFORMACIÓ PÚBLICA
- 14. EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ
- 15. FITXA DE L'AA 5.28
- 16. QUADRE RESUM DE LES NORMES

PLÀNOLS

- 01 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT, TOPOGRÀFIC I ESTAT ACTUAL
- 02 ORDENACIÓ I RASANTS
- 03 ALINEACIONS i ESTUDI DE VOLUMS

1. ANTECEDENTS

En 2007 es redacta Estudi de Detall de l'àrea d'actuació AA 5.28 de Port des Torrent a petició del Sr. Josep Ribas Ribas per al seu desenvolupament, amb número de visat 13/00079/07, de 29 de març de 2007. S'acompanya l'esmentada documentació amb Projecte de parcel·lació, segons consta a la fitxa de característiques de la unitat d'actuació de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia. Es dona entrada a la documentació per a la seva tramitació a l'Ajuntament el 30 de març de 2007, r.e. núm. 3303.

Es modifica la memòria de l'Estudi de detall i Projecte de parcel·lació per adaptar-lo a l'informe núm. registre sortida 13271/2007, de 07/06/2007, de la Direcció General de Recursos Hídrics, exp. ref.: 4559-1, i es dona entrada a aquella amb visat núm. 13/00355/07 de 9 d'agost de 2007.

El 15 de novembre de 2007 s'emet informe tècnic municipal en què es requereix la tramitació de Junta de Compensació i Projecte de compensació previ a la tramitació de l'Estudi de detall.

El 14 de desembre de 2007 es dona entrada a l'Ajuntament (r.e. núm. 13.766) a les al·legacions corresponents a l'esmentat informe tècnic.

El 10 de maig de 2011 el promotor rep el Decret núm. 474/2011, d'11 d'abril de 2011, pel qual es suspèn la tramitació del Projecte de parcel·lació i es requereix modificar i completar l'Estudi de detall per a continuar amb la seva tramitació.

El present document aconsegueix els esmentats requeriments i serveix per a continuar amb la tramitació de l'Estudi de detall. Per tant:

- 04 S'elimina d'aquest document allò relatiu al Projecte de parcel·lació.
- 05 Es distingeix el sòl destinat a cessions per a 2% dotacional i 8% espais lliures.
- 06 Es preveu en superfície com a ampliació del viari un nombre d'aparcaments superior al 50% del nombre d'habitatges previstos.





07 Es suprimeix el capítol relatiu als edificis inadequats.

08 S'eliminen referències a normes derogades en el moment de la presentació del document i les referències a Pla general.

Eivissa, 1 de juliol de 2011

2. OBJECTE

L'objecte bàsic de l'Estudi de detall de l'àmbit definit en les Normes subsidiàries com AA 5.28 és desenvolupar la gestió urbanística segons els criteris que s'hi defineixen, completant-ho segons estableix l'article 91 de la Llei del sòl, l'article 65 del Reglament de planejament i les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de Planejament de Sant Josep.

Per a això es defineix l'ordenació de volums, es fixen alineacions i rasants, es defineixen les cessions obligatòries i es desenvolupa el planejament segon les Normes urbanístiques.

3. PROMOTOR

El promotor de l'Estudi de detall és el Sr. José Ribas Ribas, amb DNI/NIF 41.440.887-Q, amb domicili a Sant Josep de sa Talaia, av. de Sant Agustí, 225.

4. AUTOR

L'autor d'aquest Estudi de detall i Projecte de parcel·lació és l'arquitecte Fernando Irurre Valderrama, amb DNI/NIF 41.452.022, Col·legiat en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, núm. de col·legiat 352616.

5. AMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

5.1 DEFINICIÓ, ÀMBIT I MARC LEGAL

Aquest Estudio de detall es redacta conforme a l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística.

La formulació del present Estudi de detall es fa com a desenvolupament de les determinacions de les Normes subsidiàries de Planejament aprovades definitivament el 22 d'abril de 1986 i publicades al BOIB núm. 182 de data 31 de desembre de 2003 per a l'AA 5.28.

5.2 VIGÈNCIA I REVISIÓ

Una vegada publicat l'Acord d'aprovació definitiva, aquest Estudi de detall tindrà vigència indefinida.

S'haurà de procedir a la revisió de l'Estudi de detall en els casos següents:

- Quan per causa de revisió o modificació de les Normes subsidiàries s'alterin les determinacions referents al sector objecte de l'Estudi, en el grau d'incidència prevista a l'article 154.3 del Reglament de planejament.
- Quan es determini per normes legals de rang jeràrquic superior.

5.3 INTERPRETACIÓ

Quan existissin contradiccions gràfiques entre plànols a diferent escala dels que integren la documentació de l'Estudi de detall es seguirà el que consti als plànols d'escala menor.

En el cas de que es produeixin contradiccions en la regulació de les determinacions de l'Estudi entre els diferents documents que l'integren, es considerarà com a vàlida la determinació que impliqui espais públics i d'interès social més amplis i una densitat d'habitants o índex d'aprofitament menors.

5.4 OBLIGATORIETAT

Tant l'Administració com els particulars estaran obligats a complir les disposicions i determinacions d'aquest Estudi de detall.

5.5 INTERVENCIÓ

Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori objecte de planejament, que tenguin caràcter provisional o definitiu i sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les esmentades determinacions, d'acord amb el que estableixen els articles 134, 135 i 136 del Text refós de la Llei del sòl.



5.6 DESENVOLUPAMENT. RÈGIM GENERAL

Les determinacions d'aquest Estudi de detall són d'aplicació directa.

L'aplicació de l'Estudi de detall anirà precedida de l'atorgament de les corresponents llicències d'obres.

5.7 ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT SUPERIOR

Els instruments de desenvolupament de l'Estudi de detall a què fa referència aquest capítol, en cap cas podran alterar les determinacions de les Normes subsidiàries de planejament sense el corresponent expedient de modificació.

5.8 LLICÈNCIES D'OBRES

Per al procediment i tramitació de la concessió de llicències així com els diversos aspectes de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl s'han de preveure les determinacions d'aquest Estudi de detall.

Per a tot el que faci referència al procediment i tramitació per a la concessió de llicències, així com els diversos aspectes de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl que no es prevegin en l'Estudi de detall, es seguiran les disposicions establertes amb caràcter general per les Normes urbanístiques de las Normes subsidiàries.

6. DESCRIPCIÓ DE L'AA 5.28

L'àmbit de l'Estudi de detall comprèn una superfície aproximada segons les NS de 3,5 hectàrees al nord del terme municipal, a la zona de Port des Torrent, definida en les Normes com a àrea d'actuació núm. 5.28.

Segons amidament topogràfic facilitat per l'Ajuntament, la superfície de l'àrea és de 32.683,67 m².

Té la qualificació d'UAA 3, i el seu ús és residencial unifamiliar o col·lectiva i la tipologia aïllada o agrupada.

Es troba situada al final de l'avinguda de Sant Agustí, i discorre de forma molt irregular seguint el traçat del torrent que desemboca a la platja de Port des Torrent.

7. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

El promotor de l'Estudi de detall, seguint les indicacions de les Normes urbanístiques, inicia el desenvolupament del sòl per dotar a les parcel·les de la condició de solar necessària per a la seva edificació segons la legislació vigent.

Segons la fitxa de característiques de l'AA 5.28, és necessària la redacció de l'Estudi de detall.

Es redacta l'Estudi de detall per ajustar les alineacions i rasants de la zona, i proposar una ordenació de volums coherent amb la topografia i les característiques de la zona, així com atenent la disposició i accessos dels vials.

Es tracta d'aconseguir l'ordenació més acord amb l'entorn i les característiques del terreny, proposant un producte urbanístic que optimitzi les possibilitats arquitectòniques dels volums resultants.

Es justifica l'aplicació de les normes quant a les cessions obligatòries, les corresponents al torrent i les servituds obligatòries.

L'estudi es redacta amb els següents objectius:

- L'edificació d'habitatges amb orientacions preferents.
- La construcció d'edificis plurifamiliars flexibles i de baixa densitat, ajustant-se als paràmetres urbanístics d'alçàries i ocupació màxims segons l'estudi de detall
- La creació d'espais lliures privats comuns als edificis i privatis per a les plantes baixes
- La creació d'espais públics resultat de les cessions
- Protecció i posada en valor del llit del torrent
- Accessos rodats interiors des de les vies de circulació fins a les edificacions

Respecte a la posició dels edificis a las parcel·les, es distingeixen disposicions en funció de la morfologia de la parcel·la i de la seva superfície.

Es disposen edificis paral·lels i que s'ajustin a la separació respecte al límit del solar i fites. També s'adapten a la fita de la parcel·la immediata. Així s'aconsegueix separar els edificis al màxim per evitar vistes incòmodes des d'aquests.



Els edificis es disposen de la forma més racional possible adaptant-se a la difícil topografia, amb importants desnivells en alguns punts.

Així es resolten els possibles problemes deguts a la irregularitat del solar, s'aconsegueixen millors vistes, més privacitat de la zona comuna als dos edificis.

Aquest document no implica la creació de nous vials públics.

Aquest document s'adequa al planejament vigent en el moment de la seva presentació.

8. SUPERFÍCIES, CESSIONS, EDIFICABILITAT I INTENSITAT D'ÚS

CÀLCULS JUSTIFICATIUS A EFECTES INFORMATIUS

Superfície AA 5.28 segons NS	35.000,00
Superfície bruta en l'AA 5.28 segons topogràfic	32.683,67
Edificabilitat bruta sobre zona 0,30m2/m2	9.805,10
Densitat habitatges sobre zona 15 htges./ha	49
Càlcul cessió 10%	3.268,37
Cessió dotacional	653,67
Cessió espais lliures	2.614,69
Superfícies en m2	

La superfície de la parcel·la en la banda de protecció de torrent computa a efectes d'edificabilitat.

Serà d'aplicació quant al còmput de densitat l'article 3.6.2.3 de les NU de las Normes subsidiàries de Planejament municipal.

Les presents normes són un resum i adaptació de la normativa d'aplicació de les NS de Sant Josep. En allò no previst, s'estarà al que disposen les Normes urbanístiques. El present Estudi de detall i Projecte de parcel·lació respecta i detalla els paràmetres definits en les Normes urbanístiques de les NS.

Ús característic

Residencial , unifamiliar, col·lectiva aïllada o agrupada. Habitatge en categoria 1a i 2a.

Tipologia

Edificació aïllada.

Qualificació

Residencial UAA3.

Alçària màxima

10 metres (alçària a cornisa) i tres plantes.

Alçària de pis

Lliure.

Edificabilitat

0,35 m2/m2.



**Reculades**

Segons Estudi de detall. Laterals $h/2 > 3$ m. Façana mínim 3 m.

Vols

Segons Normes urbanístiques.

Condicions d'ús

Usos permesos, condicionats i prohibits segons ordenances de les NS de planejament de Sant Josep.

Densitat de població

Segons Estudi de detall.

Reserva d'aparcament

Dins de les parcel·les només es permeten els aparcaments sota rasant. Serà obligatòria una plaça per habitatge o per cada 100 m²

Condicions estètiques

Normes generals.

10. RESERVA D'APARCAMENT EN SUPERFÍCIE

Es preveu en superfície, com a ampliació del viari, un nombre d'aparcaments no inferior al 50% del nombre d'habitatges previst.

Durant el procés de gestió i urbanització del sòl, es reservarà un nombre no inferior a 25 places d'aparcament en superfície, segons les dimensions definides en les Normes urbanístiques, en els vials principals que limiten l'àmbit de l'Estudi de detall complint la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i barreres arquitectòniques.

11. NORMATIVA SECTORIAL

L'Estudi de detall es redacta en el marc de les Normes subsidiàries de Planejament de Sant Josep, aprovades definitivament el 22 d'abril de 1986, BOIB núm. 182 ext. de 31 de desembre de 2003.

La zona no està afectada per la partió ni la servitud de Costes.

Es defineix un àmbit grafiat en els plànols que ajusta la proposta de les Normes per a la delimitació del llit del torrent, definint la zona on és preceptiu informe favorable del Departament de Recursos Hídrics, i està prohibit qualsevol tipus d'edificació.

Tot l'àmbit de l'AA 5.28 està afectat pel Pla d'ordenació de l'Oferta turística POOT, Decret 42/1997 de 14 de març, publicat en el BOCAIB núm. 72, de 12 de juny de 1997, dins de la ZONA NÚM. 04 "BADIA DE SANT ANTONI".

Segons norma 78.3.5. del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera aprovat definitivament 21 de març de 2005, amb caràcter general i mentre l'adaptació al PTI de les Normes subsidiàries no el defineixi, la superfície mínima d'habitatge autoritzable en zona Turística del POOT serà de 90 m² construïts, parts comunes incloses.

En aplicació del Decret 2/96, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població, BOCAIB núm. 14, 30-01-1996, i en particular l'article 3.2.d), la capacitat de població es determina de forma global per a tot l'àmbit de l'àrea d'actuació.

12. RÈGIM DE TORRENTS

Es defineix la banda de protecció, mínima de 5 metres a cada costat del llit. Es pren la directriu del torrent segons topogràfic i proposta de les Normes subsidiàries. Es considera dita superfície com a sòls lliures d'ús i domini públic. Es defineix així mateix una banda de policia d'aigües de 100 metres a cada costat del llit.

La banda de protecció computarà a efectes d'edificabilitat en cada parcel·la segons la zona en què s'ubica, havent-se de concentrar en els terrenys confrontants a fi d'alliberar el sòl en la zona pròxima al torrent.

Es tindrà en compte a efectes de zonificació i APR d'inundació i xarxa de torrents l'ATLES DE ZONES DE DRENATGE I PLANS

D'INUNDACIÓ (<http://dgrechid.caib.es/atles/ATLES.pdf>). S'inclou al final d'aquest capítol plànol de xarxa de torrents i esquema de les zones de policia i servitud, així com seccions tipus aclaridores.

Serà d'aplicació la normativa vigent en matèria d'aigües, en particular els següents articles:

Text refós de la Llei d'aigües, RD legislatiu 1/2001 de 20 de juliol:

Article 2: Definició de domini públic hidràulic.

Constitueixen el domini públic hidràulic de l'Estat, amb les excepcions expressament establertes en aquesta Llei:

- a. Les aigües continentals, tant les superficials com les subterrànies renovables amb independència del temps de renovació.
- b. Els llits de corrents naturals, continus o discontinus.
- c. Els llits dels llacs i llacunes i els dels embassaments superficials en corrents públics.
- d. Els aqüífers, als efectes dels actes de disposició o d'afecció dels recursos hidràulics.
- e. Les aigües procedents del dessalatge d'aigua de mar.

Article 6. Definició de riberes.

1. S'entén per riberes les faixes laterals dels llits públics situades per sobre del nivell d'aigües baixes, i per marges els terrenys que limiten amb els llits.

Els marges estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

- a) A una zona de servitud de 5 metres d'amplària, per a ús públic que es regularà reglamentàriament.
- b) A una zona de policia de 100 metres d'amplària en la qual es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.

2. A les zones pròximes a la desembocadura en el mar, en l'entorn immediat dels embassaments o quan les condicions topogràfiques o hidrogràfiques dels llits i marges ho facin necessari per a la seguretat de persones i béns, podrà modificar-se l'amplària d'ambdues zones en la forma que reglamentàriament es determini.

Reglament de domini públic hidràulic:

Article 2

Constitueixen el domini públic hidràulic de l'Estat, amb les excepcions expressament establertes en la Llei:

- a) Les aigües continentals, tant les superficials com les subterrànies amb independència del temps de renovació.
- b) Els llits de corrents naturals, continus o discontinus.
- c) Els llits dels llacs i llacunes i els dels embassaments superficials en corrents públics.
- d) Els aqüífers subterranis, als efectes dels actes de disposició o d'afecció de los recursos hidràulics (article 2 del Text refós).

Article 6

S'entén per riberes les faixes laterals dels llits públics situades per sobre del nivell d'aigües baixes i per marges els terrenys que limiten amb els llits.

Els marges estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

A una zona de servitud de cinc metres d'amplària per a ús públic que es regula en aquest Reglament.

A una zona de policia de 100 metres d'amplària en la qual es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.

En les zones pròximes a la desembocadura al mar, en l'entorn immediat dels embassaments o quan les condicions topogràfiques o hidrogràfiques dels llits i marges ho facin necessari per a la seguretat de persones i béns podrà modificar-se l'amplària d'ambdues zones en la forma que es determina en aquest Reglament (article 6 del Text refós).

Article 7

1. La zona de servitud per a ús públic definida en l'article anterior tindrà les finalitats següents:

1. Pas per a servei del personal de vigilància del llit.

2. Pas per a l'exercici d'activitats de pesca fluvial.

3. Pas per al salvament de persones o béns.

4. Treta i amarrament d'embarcacions de forma ocasional i en cas de necessitat.

2. Els propietaris d'aquestes zones de servitud podran lliurement sembrar i plantar espècies no arbòries, sempre que no impedeixin el pas assenyalat en l'apartat anterior, però no podran edificar sobre elles sense obtenir l'autorització pertinent, que s'atorgarà en casos molt justificats. Les autoritzacions per a plantació d'espècies arbòries requeriran autorització de l'organisme de conca.

Article 9

1. En la zona de policia de 100 metres d'amplària amidats horitzontalment a partir del llit i amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, queden sotmesos al que disposa aquest Reglament les següents activitats i usos del sòl:

- a) Les alteracions substancials del relleu natural del terreny.
- b) Les extraccions d'àrids.
- c) Les construccions de tot tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional.
- d) Qualsevol altre ús o activitat que suposi un obstacle per al en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

2. La modificació dels límits de la zona de policia, quan hi concorren alguna de les causes assenyalades en l'article 6 del Text refós de la Llei d'aigües, només podrà ser promoguda per l'Administració de l'Estat, autonòmica o local.

La competència per acordar la modificació correspondrà a l'organisme de conca, havent-se d'instruir a l'efecte l'oportú expedient en el qual haurà de practicar-se el tràmit d'informació pública i el d'audiència als ajuntaments i comunitats autònomes en el territori del qual es trobin els terrenys gravats i als propietaris afectats. La resolució haurà de ser publicada, almenys, en el Butlletí Oficial de les províncies afectades.

3. L'execució de qualsevol obra o treball en la zona de policia de llits necessitarà autorització administrativa prèvia de l'organisme de conca, sense perjudici dels supòsits especials regulats en aquest Reglament. Dita autorització serà independent de qualsevol altra que hagi de ser atorgada pels distints òrgans de les administracions públiques.

Article 126

1. La tramitació dels expedients d'autorització d'obres dins o sobre el domini públic hidràulic es realitzarà segons el procediment normal regulat en l'article 52 i següents, amb les següents excepcions i precisions:

a) En el cas d'obres de defensa, canalització o neteja de llits, la documentació comprendrà, com a mínim, un plànol de planta a escala de l'obra a executar, en el qual aquesta quedi perfectament definida en relació amb ambdós marges del llit, acompanyat d'una succinta memòria descriptiva.

Quan per l'indole de l'obra sol·licitada, pugui veure's modificada la capacitat d'evacuació del llit, s'inclouran perfils transversals d'aquest i un càlcul justificatiu de la capacitat a distints nivells. Es podran substituir els plànols a escala per croquis acotats, si es tracta d'obres de poca importància a realitzar en llits públics d'escassa entitat.

b) Les obres de tallada o cobertura de llits, ponts i passarel·les o altres modificacions no incloses en l'apartat anterior, requeriran la presentació de projecte subscrit per tècnic competent. L'organisme de conca podrà acordar la substitució del projecte per plànols a escala, descriptius de la totalitat de les obres i una memòria justificativa, quan segons el seu parer es tracti d'obres de poca importància a realitzar en llits públics d'escassa entitat.

Quan es tracti de tallades o cobertura de llits, el plànol de planta es realitzarà amb referència a punts fixos del terreny i hi quedaran definits els llits nou i antic, amb el detall suficient per a poder delimitar sobre aquell les línies aconseguides per les distintes avingudes.

c) En el cas que amb les obres de defensa, canalitzacions o modificació del llit es pretenguin recuperar terrenys que hagin pertangut al peticionari, aquesta circumstància es farà constar expressament en la sol·licitud inicial, havent-se de justificar la seva propietat mitjançant la presentació de l'oportú títol o certificat registral, juntament amb una còpia del plànol parcel·lari de la finca que es pretén recuperar.

2. Podrà prescindir-se de la informació pública quan es tracti de treballs de neteja de llits, obres de canalització, o defenses longitudinals, sempre que el nivell aconseguït per les aigües en l'evacuació de les màximes avingudes ordinàries no superi la cota del terreny en el marge oposat, o bé es tracti de ponts, passarel·les i cobertures d'escassa importància en llits de petita entitat.



3. No necessitaran la concessió a què es refereix aquest article les obres que realitzi l'Estat o les comunitats autònomes, incloses en plans sobre els qual hagués informat l'organisme de conca i hagin recollit les seves prescripcions.

Article 127.

1. Els encreuaments de línies elèctriques i d'altre tipus sobre el domini públic hidràulic seran tramitats per l'organisme de conca. La documentació tècnica a presentar consistirà en una succinta memòria, en què s'especificaran les característiques essencials de la línia i en plànols de planta i perfil transversal, en els quals quedin reflectits el llit, els suports i els cables, acotant l'alçària mínima d'aquests sobre el nivell de les màximes crescudes ordinàries. L'expedient es tramitarà sense informació pública.

2. En tots els encreuaments l'alçària mínima en metres sobre el nivell aconseguit per les màximes avingudes es deduirà de les normes que a aquests efectes tenguí dictada sobre aquest tipus de gàlibs el Ministeri d'Indústria i Energia, respectant sempre, com a mínim, el valor que es dedueix de la fórmula.

Pla hidrològic de les Illes Balears: apartat normativa

Article 78. Coordinació amb les directrius d'ordenació territorial

1. Al llarg de la vigència del Pla es proposarà a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme les mesures d'ordenació que es considerin oportunes per a la prevenció de danys, entre altres les definides reglamentàriament i relatives a la modificació dels límits de les zones de servitud i de policia i a la restricció d'usos del sòl, amb la finalitat d'adequar l'ordenació del territori als riscos existents.

Amb caràcter general:

a) En cap cas seran autoritzades en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com a insalubres o perilloses, així com cap tipus d'abocador o magatzem de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

b) Es prohibeix la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, o que per la seva localització o disseny, pugui actuar com a dic en discórrer de les aigües augmentant els danys potencials causat per la inundació. Queden exclosos els dics de defensa i les altres actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.

c) Les infraestructures lineals hauran d'incorporar al seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti, i adequadament dimensionades per a permetre la circulació de les aigües fins i tot en les majors avingudes previsibles. Els plans de manteniment de dites infraestructures incorporaran les labors de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir la circulació del caudal de disseny.

d) S'evitarà la localització d'usos susceptibles de ser danyats per avingudes i inundacions en les zones inundables establint-se una regulació més restrictiva com menor sigui el període de retorn amb el qual es donen aquests processos.

2. L'estudi i l'aprovació del planejament urbà en les zones inundables quedarà subjecte a la definició prèvia de la zona d'inundació i l'informe favorable de l'AH. En tant l'AH no disposi dels estudis previstos en els articles 74 a 77, dita definició haurà de ser realitzada pels promotors del planejament segons els criteris establerts en els esmentats articles. Es recomana la revisió del planejament urbà ja aprovat en les zones potencialment inundables que no hagin tingut en compte aquest aspecte en la seva redacció.

3. Quan es projectin vies de comunicació que reglamentàriament requereixin autorització per l'AH, es delimitarà la modificació de la zona inundable atribuïble a la construcció d'aquestes i es calcularan els danys possibles, incloent, si és el cas, les mesures correctores que siguin necessàries per a mantenir la seguretat de persones i béns. Les vies de comunicació paral·leles a les línies de flux aniran sobreelevades sobre els terrenys confrontants quan constitueixin una protecció davant de l'expansió de la làmina. Les vies de comunicació transversals a les línies de flux hauran de disposar els elements de drenatge necessaris per a garantir que no es produeixi un empitjorament de les condicions preexistents.

4. Per a l'execució de qualsevol obra o treball localitzat en zona inundable serà necessària l'autorització prèvia de l'AH. El peticionari haurà d'incloure en la sol·licitud d'autorització el corresponent estudi hidrològic, així com las mesures correctores que, si és el cas, siguin necessàries per a la seguretat de les persones i béns. En qualsevol cas, els danys que es puguin derivar de l'execució de les obres en aquestes zones seran a càrrec del beneficiari.

XARXA DE TORRENTS

(Imatge núm. 1 al final de text)

(Imatge núm. 3 al final de text)

(Imatge núm. 3 al final de text)



(Imatge núm. 4 al final de text)

(Imatge núm. 5 al final de text)

(Imatge núm. 6 al final de text)

13. TRAMITACIÓ I INFORMACIÓ PÚBLICA

Una vegada aprovat inicialment per l'Ajuntament, el present Estudi de detall ha de ser sotmès a informació pública per un termini de quinze dies, mitjançant publicació en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i en un dels diaris provincials de major difusió. Durant l'esmentat termini es podran presentar les al·legacions procedents.

A la vista del resultat de la informació pública, l'Ajuntament l'aprovarà definitivament, amb les modificacions que resultin pertinents.

L'aprovació definitiva serà publicada en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma, segons l'article 124 del TR de la Llei del sòl.

14. EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ

Aquelles edificacions que es trobin dins l'àmbit de l'Estudi de detall, que siguin contràries a les seves determinacions del mateix i que siguin contràries a les alineacions establertes són considerades com a edificis fora d'ordenació i a ells se'ls aplicaran les mateixes determinacions que estableixen les Normes urbanístiques.

Eivissa, juliol de 2011

Arquitecte,

Fernando Iurre Valderrama

(Imatge núm. 7 al final de text)

(Imatge núm. 8 al final de text)

ESTUDI DE DETALL ÀREA D'ACTUACIÓ AA 5.28

de les NS de Sant Josep de sa Talaia

ÀREA DE PORT DES TORRENT

MODIFICAT 2016

ÍNDEX

1. Antecedents

2. Objecte de la modificació

PLÀNOLS

02 ORDENACIÓ I RASANTS

03 ALINEACIONS I ESTUDI DE VOLUMS

1. ANTECEDENTS

2007

Es redacta l'Estudi de Detall de l'àrea d'actuació AA 5.28 de Port des Torrent a petició del Sr. Josep Ribas Ribas per al seu desenvolupament, amb número de visat 13/00079/07, de 29 de març de 2007. S'acompanya l'esmentada documentació amb Projecte de parcel·lació, segons consta en la fitxa de característiques de la unitat d'actuació de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia. Es dona entrada a la documentació per a la seva tramitació en l'Ajuntament el 30 de març de 2007, r.e. núm. 3303.



Es genera l'expedient municipal Ob. 471/07.

Es modifica la memòria de l'Estudi de detall i Projecte de parcel·lació per a adaptar-lo a l'informe núm. registre sortida 13271/2007, de 07/06/2007, de la Direcció General de Recursos Hídrics, exp. ref.: 4559-1, i es dona entrada a aquella amb visat núm. 13/00355/07 de 9 d'agost de 2007.

El 15 de novembre de 2007 s'emet informe tècnic municipal en què es requereix la tramitació de Junta de Compensació i Projecte de Compensació previ a la tramitació de l'Estudi de detall.

El 14 de desembre de 2007 es dona entrada en l'Ajuntament (r.e. núm. 13.766) a les al·legacions corresponents a l'esmentat informe tècnic.

2011

El 10 de maig de 2011 el promotor rep el Decret núm. 474/2011, d'11 d'abril de 2011, pel qual es suspèn la tramitació del Projecte de parcel·lació i es requereix modificar i completar l'Estudi de detall per a continuar amb la seva tramitació.

Es presenta l'Estudi amb les següents esmenes:

02 S'elimina d'aquest document allò relatiu al Projecte de parcel·lació.

02 Es distingeix el sòl destinat a cessions per a 2% dotacional i 8% espais lliures.

02 Es preveu en superfície com a ampliació del viari un nombre d'aparcaments superior al 50% del nombre d'habitatges previstos.

02 Es suprimeix el capítol relatiu als edificis inadequats.

02 S'eliminen referències a normes derogades en el moment de la presentació del document i les referències a Pla general.

2012

A requeriment dels Serveis Tècnics municipals es modifica la representació gràfica i ubicació dels aparcaments, les superfícies dels volums en planta i també s'acota i s'indiquen les superfícies en planta dels esmentats volums. Es presenten plànols amb les successives modificacions en febrer de 2012 i en abril de 2012.

Una vegada esmenades totes les deficiències i incorporats tots els suggeriments dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, s'aprova inicialment l'Estudi de detall el 3 de maig de 2012, BOIB núm. 95 de 3 de juliol de 2012, i se li dona trasllat a la Direcció General de Recursos Hídrics.

2013

Es rep des de l'Ajuntament l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics exp. 8532-7, registre de sortida de l'Ajuntament núm. 970 de 26 de febrer de 2013, en què s'enumeren una sèrie de deficiències, i entre elles, que el traçat del torrent segons les NS vigents no concorda amb la cartografia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

Es modifica l'Estudi de detall i es redacta l'Estudi d'inundabilitat, esmenant les deficiències indicades per a continuar la tramitació a l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

2015

Es rep INFORME FAVORABLE a l'Estudi de detall per part de la Direcció General de Recursos Hídrics el 10 de juliol de 2014. També s'informa de l'incompliment de l'article 3.1.5 i 3.1.11.6 de les NS.

Es modifica l'Estudi de detall esmenant les deficiències indicades per a continuar amb la tramitació a l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.

2016

A requeriment dels Serveis Tècnics municipals, es redacta el present document en el qual s'incorpora la següent modificació:

- S'intercanvia la ubicació de les àrees de cessió amb la dels blocs 7 i 8, sense que això impliqui cap modificació a les superfícies.



Eivissa, 30 de març de 2016

Fernando Iurre Valderrama

Arquitecte superior

Col·legiat núm. 352616

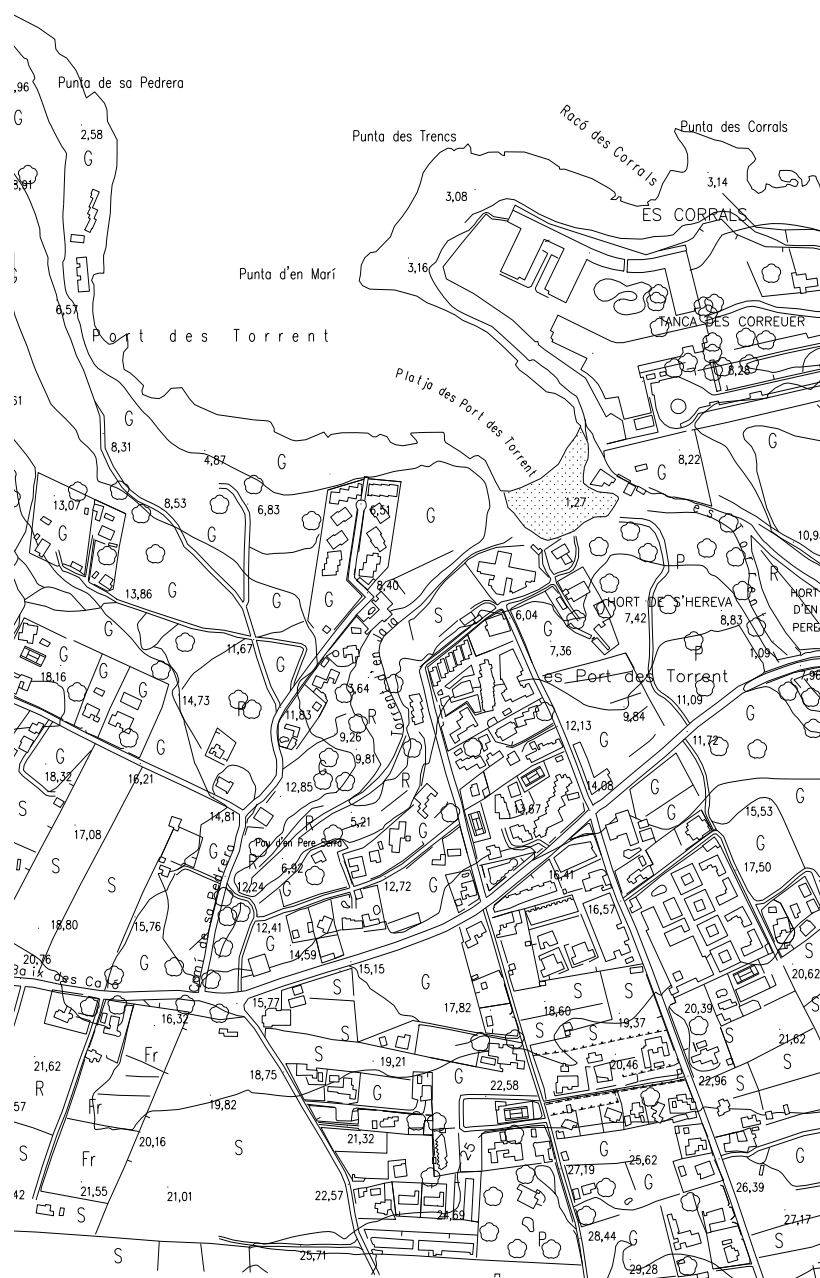
Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears COAIB

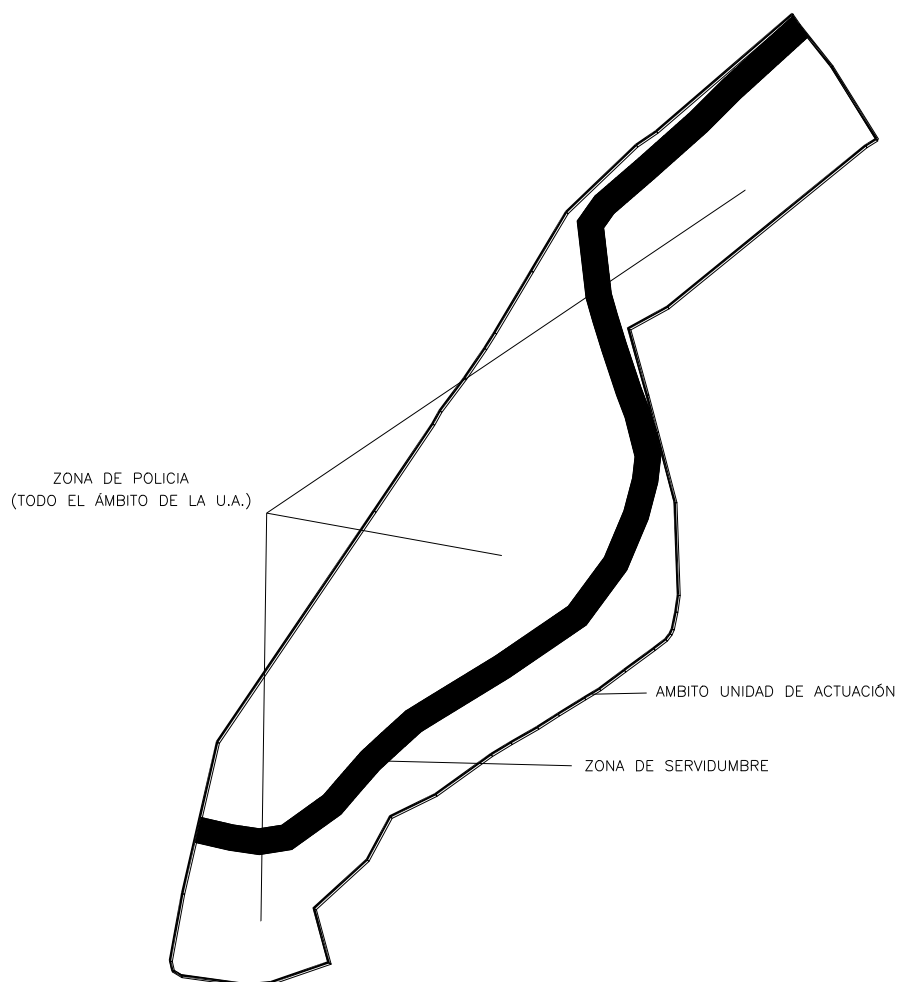
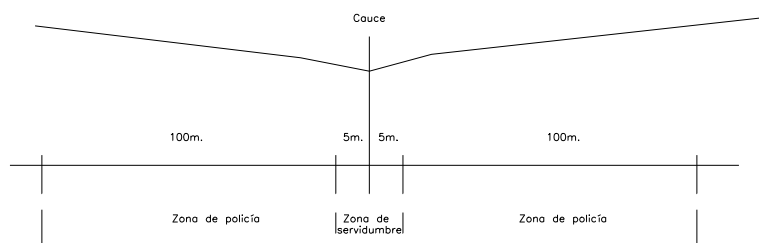
2. OBJECTE

L'objecte d'aquesta modificació és incorporar a l'Estudi de detall els canvis requerits pels Serveis Tècnics municipals del TM Sant Josep de sa Talaia.

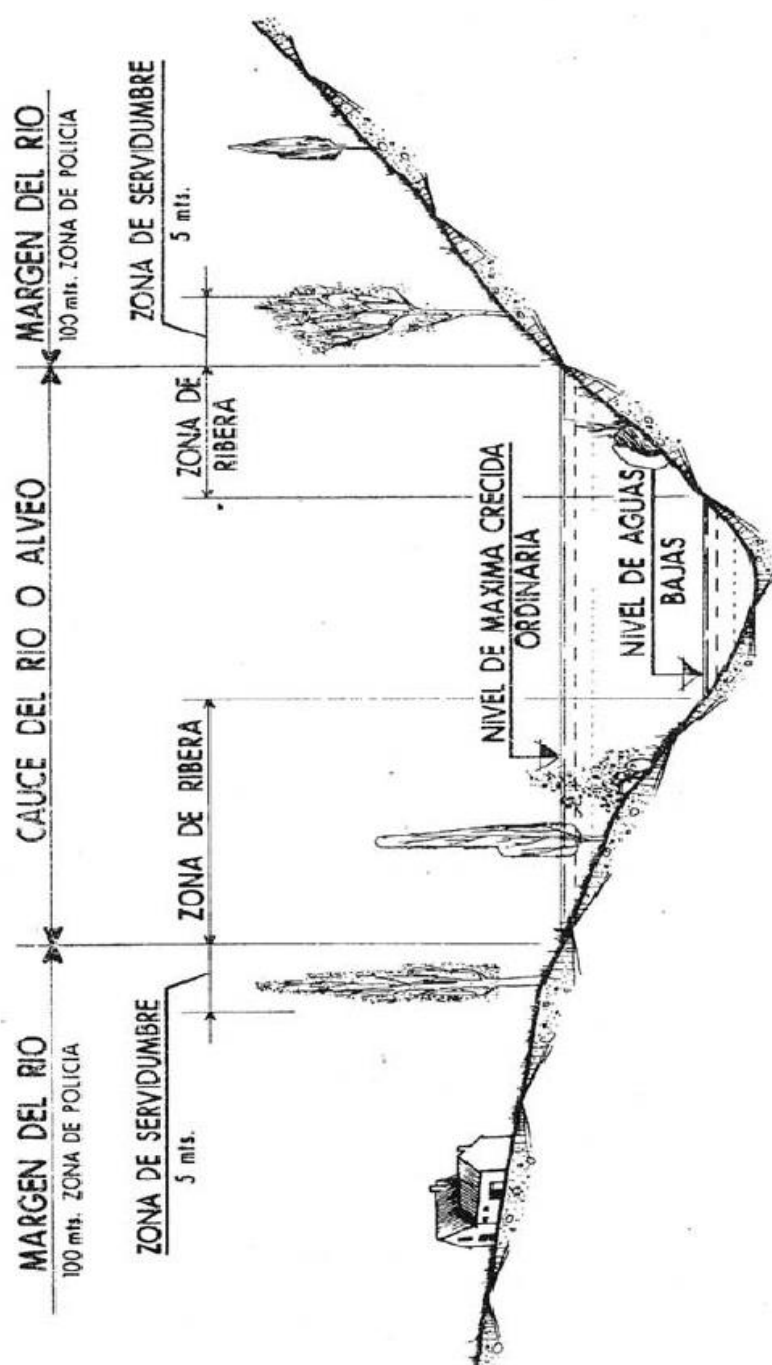


Imatge núm. 1

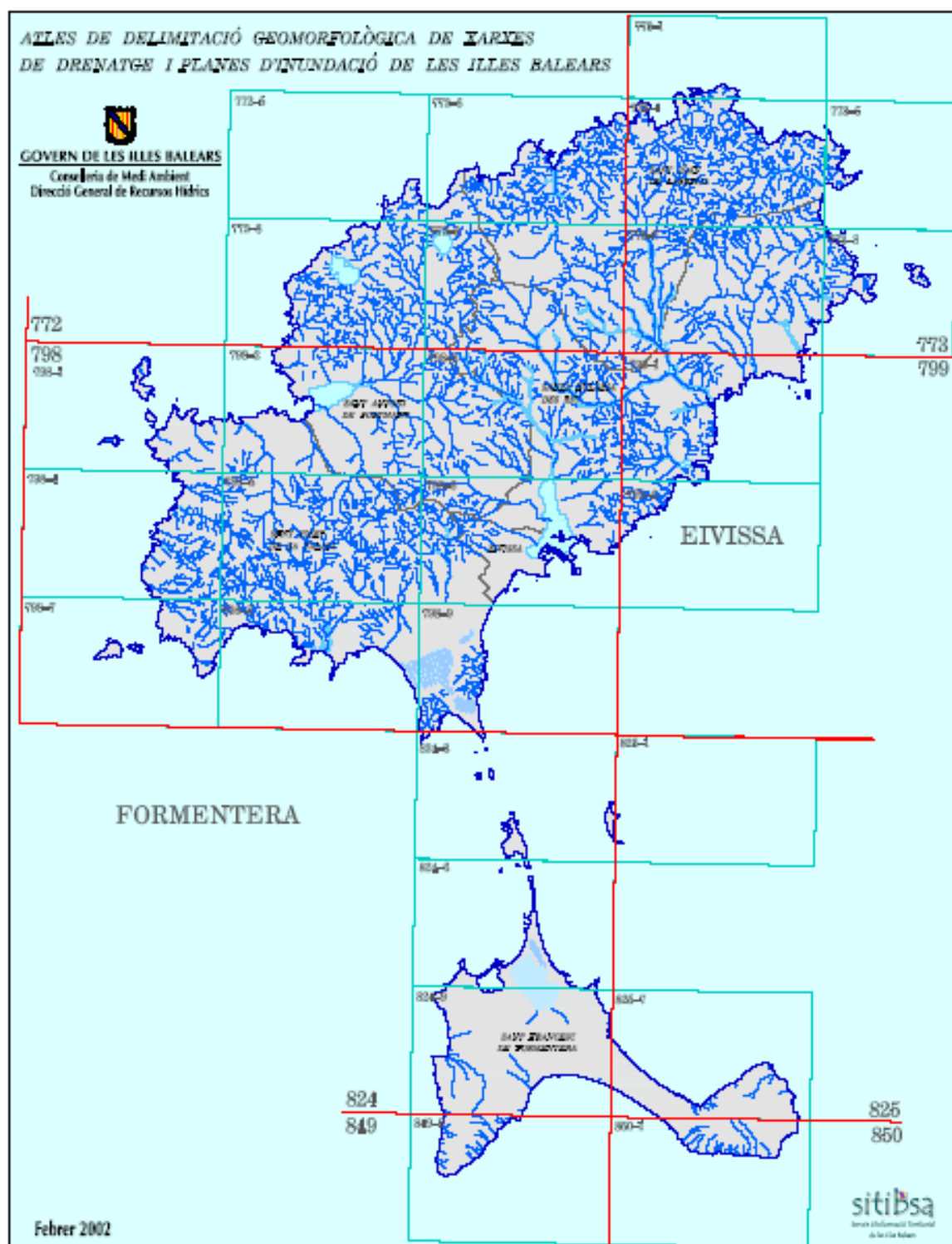


Imatge núm. 2PLANO ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIASECCION TIPO ACLARATORIA

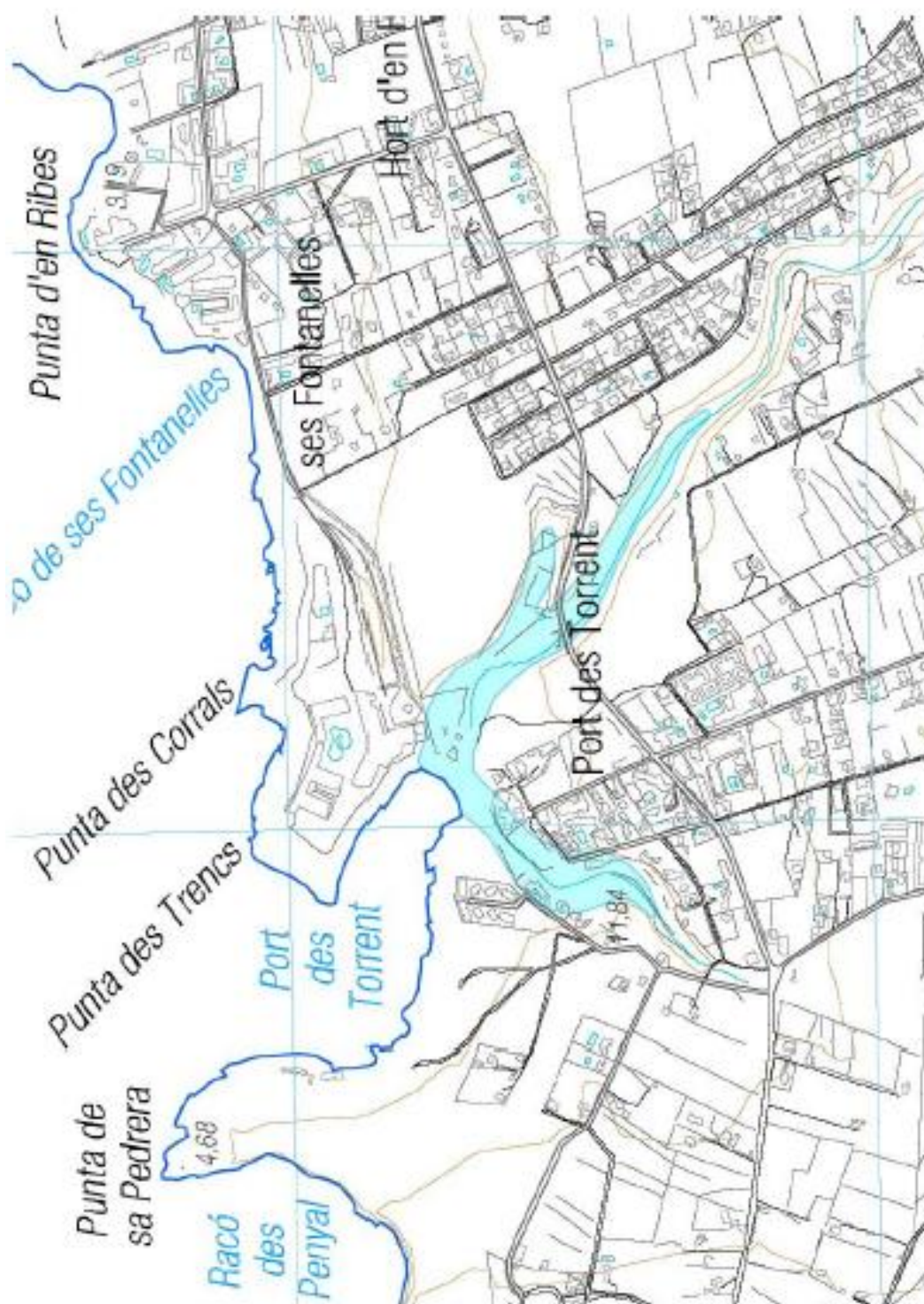
Imatge núm. 3



Imatge núm. 4



Imatge núm. 6

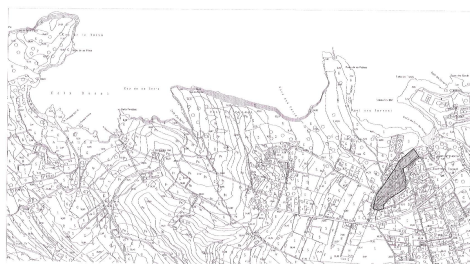


Imatge núm. 7



Imatge núm. 8

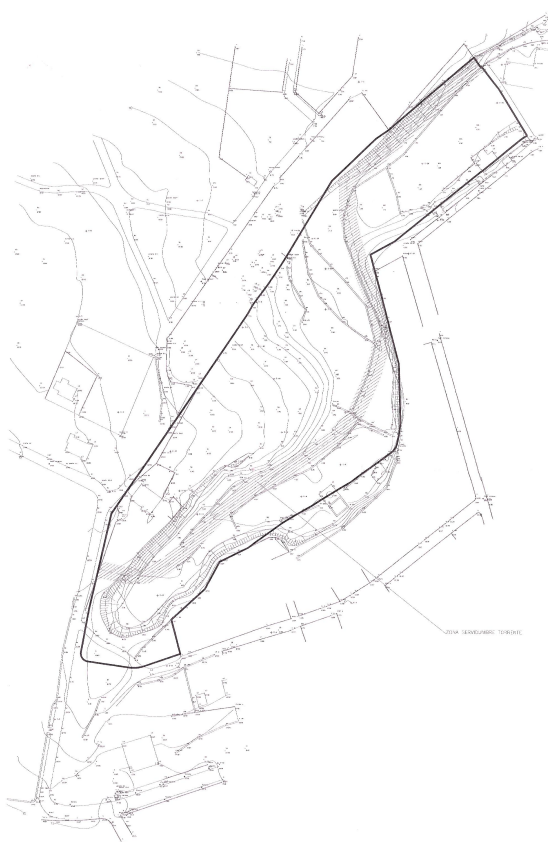
ZONA		CONDICIONES DE VOLUMEN					CONDICIONES DE USO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Denominación y carácter.	Siglas	Condiciones generales.		Suelo Urbano		SAU.	Edificaciones características en cada zona.	Vivienda	Comercio	Industria																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		Altura máx. de planta (m)	Parc. mín. ocup. (m ²)	Sobre parcela mín. ocup. (m ²)	Sobre zona mín. ocup. (m ²)						Sobre parcela mín. ocup. (m ²)	Sobre zona mín. ocup. (m ²)	Sit. / Cat. Oficinas Sit. / Cat. Oficinas	Sit. / Cat. Oficinas																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Residencial unifamiliar aislada.	UA ₁	2	7	4.000	10	0,15	0,10	4,5	3	0,10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								



EMPLAZAMIENTO 1/2.000



EMPLAZAMIENTO 1/2.000



TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL 1/1000
SUPERPOSICION CON LIMITE DE LA AA 5.28

[illegible]

