



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

8358

Correcció d'errades de la documentació gràfica del pla parcial del sector 4.21 (Montecarlos) de les normes subsidiàries de planejament municipal de Sant Josep de Sa Talaia, en relació a les illes 4, 5 i 6

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en sessió celebrada el dia 21 d'abril de 2023, adoptà, entre d'altres, el següent ACORD:

“PRIMER.- CORRECCIÓ D'ERRADES DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 4.21 (MONTECARLOS) DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANT JOSEP DE SA TALAIA, EN RELACIÓ A LES ILLES 4, 5 i 6, d'acord amb la sol·licitud efectuada el Sr. David Noblejas Miguélez amb NIF 50443319H, actuant en representació de la mercantil SABINA ESTATES TARIDA, SLU amb CIF B66619404, en data 14.11.2022 i NRE 2022-E-RE-11417, acompanyat de documentació tècnica redactada pels arquitectes Antonio Ramis Ramos i José M. Mayol Comas en setembre de 2022 (Exp.tramitació 5580/2020).

SEGON.- PUBLICAR el present acord al Butlletí Oficial de les Illes Balears, junt amb la documentació tècnica corregida.

TERCER.- REMETRE un exemplar diligenciat de la documentació tècnica corregida a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

QUART.- NOTIFICAR la present resolució a la interessada perquè en prengui coneixement i tenguí els efectes pertinents, amb advertiment de que aquest acord posa fi a la via administrativa i expressió dels recursos procedents.”-----

El que es publica per general coneixement.

(Signat electrònicament: 8 d'agost de 2023)

L'alcalde
(Vicente Roig Tur)

ANTONIO RAMIS RAMOS
JOSÉ Ma MAYOL COMAS
ARQUITECTES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES ILLES 4, 5 i 6 DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 4.21 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
INFORME SOSTENIBILITAT AMBIENTAL
NORMES URBANÍSTIQUES
DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 4.21

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

0.1. ANTECEDENTS

02. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

2.1. Objecte

**2.2. Àmbit****03. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS****3.1. General****3.2. De la conveniència i oportunitat****3.3. Acreditació de l'interès públic****3.4. Relació i justificació de les modificacions de les normes urbanístiques****3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable****3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols****04. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER****05. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA****06. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL****07. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT****NORMES URBANÍSTIQUES****MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA****1. ANTECEDENTS**

Les vigents Normes Subsidiàries (NS) de planejament de Sant Josep de sa Talaia varen ser aprovades definitivament amb prescripcions per acord de la CIOTUPHA de 22 d'abril de 1986 (BOIB núm. 16, de 30.05.86).

El pla parcial del sector 4.21 (Montecarlos) de les NS de Sant Josep de sa Talaia es va aprovar definitivament el 18 de juny de 1993 (BOCAIB núm. 52, de 28.04.94) i el projecte d'urbanització el 18 de març de 1999 (BOCAIB núm. 46, de 13.04.99). Aprovats els estatuts i bases i constituïda la Junta de Compensació, el 7 de febrer de 2013 (BOIB n. 31, de 05.03.13) es va aprovar el projecte de compensació.

Actualment ja s'ha realitzat una modificació puntual del pla parcial que va ser aprovada inicialment el 29 d'octubre del 2018 (BOIB núm. 158, de 18.12.18) i definitivament el 7 de juny de 2019, amb l'objecte d'introduir com a usos permesos els usos públics o semipúblics de relació en edificis independents (expedient 66/2018).

2. OBJECTE I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ**2.1 Objecte**

L'objecte d'aquesta modificació del planejament parcial és:

1. Corregir la situació del pou de subministrament d'aigua que figura en el pla parcial aprovat i que està en contradicció amb la situació que figura en el projecte d'urbanització i en el projecte de compensació també aprovats.
2. La correcció de l'emplaçament de 2 estacions de transformació on la realitat difereix del pla parcial aprovat. Una d'elles situada en realitat a l'illa 5 (parcel·la 5.1) i l'altra a la 6 (parcel·la 6.2) del pla parcial.

2.2 Àmbit**1. Pou de subministrament d'aigua:**

L'àmbit d'aquesta modificació de planejament és el corresponent al definit per la superfície qualificada com a "zona de serveis" en el pla parcial i que es situa a l'illa 4. Aquesta illa té la referència cadastral 7815524CD4181N0001JY, amb una superfície de 28.133 m².

2. Estacions de transformació:

La primera es tracta d'una ET que en el pla parcial es situa a una part de l'illa 4 qualificada com a "serveis", encara que en la realitat es troba situada al costat de la zona destinada a "equipament d'interès públic i social" (ES), és a dir, a la parcel·la 6.2 de l'illa 6, sense modificació de superfície. Aquesta superfície afectada, d'acord amb el projecte de compensació aprovat definitivament el 22 de febrer de 2013, és de 165,64 m².

La segona està situada en el pla parcial a l'illa 5, parcel·la 5.2, qualificada també com a "serveis", encara que es troba situada en realitat a la

mateixa illa, encara que a la parcel·la 5.1. No hi ha modificació de la superfície afectada que, d'acord amb el projecte de compensació aprovat definitivament el 22 de febrer de 2013, és de 124,93 m².

3. JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS

3.1 General

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

El pla parcial aprovat va situar el pou de subministrament d'aigua potable a l'oest de l'illa 4 quan aquest s'havia de situar al nord d'aquesta illa d'acord amb l'emplaçament que figura en el projecte d'urbanització i de compensació aprovats. Quan es redacta el pla parcial aquest pou era ja existent i així figura en el pla C3 de l'estat actual dels terrenys i a la memòria, per la qual cosa aquesta àrea, situada dins l'illa 4 projectada, va ser qualificada com a “zona de serveis”. Tot i això, el projecte d'urbanització va assenyalar aquest pou en una situació diferent dins l'illa 4 i va establir que aquest havia de servir per a proveir d'aigua la zona hotelera d'IBIFORME i, a més, aquest sector 4.21. En el projecte de compensació aprovat es va mantenir la situació del pou que figurava en el projecte d'urbanització i es va assenyalar que la propietat del pou és de GEAMSA, per la qual cosa, si bé aquest forma part del sòl no lucratiu, no forma part de les superfícies de cessió pública.

Així doncs, els terrenys qualificats com a “zona de serveis”, on el pla parcial hi havia situat el pou de subministrament, han de passar a estar qualificats com a “unifamiliar grau 1a (actualment unifamiliar UA3)” i la “zona de serveis” s'ha de situar a l'emplaçament correcte dins la mateixa illa 4 del pla parcial. Això, per evitar que, quan s'atorguin llicències en aquesta illa, s'hagi de respectar una “zona de serveis” inexistente i el pou de subministrament d'aigua potable estigui realment situat sobre una part de l'illa qualificada com a “unifamiliar”, cosa que podria afectar les parcel·les lucratives privades i les futures edificacions.

Imatge 1

Contradicció a la situació del pou entre el pla parcial i el projecte d'urbanització.

En qualsevol cas, en aquesta modificació es situa la “zona de serveis” d'acord amb l'emplaçament real del pou de subministrament d'aigua i que és la següent:

Imatge 2

Situació real del pou de subministrament d'aigua.

La superfície afectada per aquesta modificació és, segons mesurament del projecte de compensació aprovat, de 151,66 m².

D'altra banda, pel que fa al sòl qualificat com a “serveis” on es troben les estacions transformadores, aquestes es situen pràcticament a l'altra banda del vial, sense que aquest desplaçament suposi una modificació substancial del pla parcial. D'altra banda, no hi ha afecció de les superfícies finals de les qualificacions urbanístiques respecte de les que figuren en el pla parcial.

La superfície afectada no es modifica respecte de l'aprovada definitivament el 22 de febrer de 2013 en el projecte de compensació, és a dir: 165,64 m² i 124,93 m², respectivament.

Situació de la zonificació serveis on es troben les dos estacions transformadores en el pla parcial:

Imatge 3

Situació de les dos estacions transformadores en el pla parcial.

Situació de les estacions transformadores en el projecte de compensació dins la zonificació residencial unifamiliar:

Imatge 4

Situació de les dos estacions transformadores en el projecte de compensació.

3.2. De la conveniència i oportunitat

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



En aquest cas, la modificació descrita és convenient i oportuna ja que, per una banda, corregeix un error entre el pla parcial, que havia previst una situació de la zona de serveis relativa al pou de subministrament d'aigua potable, i el projecte d'urbanització i de compensació aprovats que no varen incorporar la zona de serveis del pou en el mateix emplaçament, i per altra situa les estacions transformadores a l'emplaçament realment executat que es correspon amb l'emplaçament i la superfície de sòl cedida al projecte de compensació aprovat.

3.3. Acreditació de l'interès públic

D'acord amb el que estableix l'article 4.1 del RDL 7/2015, de 30 d'octubre, les modificacions de planejament han de redundar en l'interès públic.

En aquest cas, es tracta de corregir una contradicció entre els documents del pla parcial i del projecte d'urbanització i compensació, per la qual cosa existeix aquest interès d'acord amb la seguretat jurídica i també corregir la situació real de dos ET que donen servei al sector.

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

No hi ha cap alteració de les normes urbanístiques del pla parcial ni de les NS de planejament.

3.5. Justificació del compliment de la normativa aplicable

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

1. Legislació estatal.

A aquest efecte es troba en vigor el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (BOE núm. 261, de 31.10.15).

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

Això no obstant, en el cas de municipis de més de 10.000 habitants, d'acord amb l'article 54 de la LUIB, correspon a l'Ajuntament l'aprovació definitiva dels plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials, així com les seues modificacions, per la qual cosa per a la seua aprovació no serà necessari el tràmit d'aprovació provisional.

En aquest cas, Sant Josep de sa Talaia compta amb 28.299 habitants (2021), per la qual cosa és el mateix Ajuntament qui ha d'aprovar definitivament aquesta modificació.

D'altra banda, també s'ha de tenir en compte el que assenyala el RDL 7/2015, de 30 d'octubre, que pugui afectar determinats aspectes del planejament segons es cita i desenvolupa a la present memòria. Així, l'apartat 3 de l'article 70ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, modificat per la disposició addicional novena del RDL 2/2008, de 20 de juny, que estableix que, en el planejament, excepte en cas de revisió d'aquest, s'ha de justificar el següent:

Quan una alteració de l'ordenació urbanística, que no s'efectuï en el marc d'un exercici ple de la potestat d'ordenació, incrementi l'edificabilitat o la densitat o modifiqui els usos del sòl, haurà de fer-se constar a l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seua iniciació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a l'efecte de notificacions als interessats, de conformitat amb la legislació en la matèria.

En aquest cas la modificació no ha incidit sobre l'aprofitament i densitat del sòl, encara que sí sobre els usos, per la qual cosa existeix la necessitat de fer constar a l'expedient la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la iniciació.

En tractar-se de la modificació d'un pla parcial rebut, serà el titular o titulars dels terrenys afectats per l'alteració de planejament que figuren al projecte de compensació aprovat.

2. Legislació autonòmica

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



Una vegada aprovada la modificació del pla parcial, l'acord i el seu contingut documental, a més de publicar-se en el BOIB i punt d'accés electrònic de l'Ajuntament, s'ha de comunicar a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3. Pla territorial insular d'Eivissa

Aquesta modificació no es troba directament afectada pel Pla territorial insular d'Eivissa, aprovat per acord de 21 de març de 2005 del Ple del Consell d'Eivissa i Formentera (BOIB núm. 50, de 31.03.05, correcció d'errades en el BOIB núm. 148, de 06.10.05).

D'altra banda, el planejament general municipal no està adaptat encara a aquest Pla territorial insular.

3.6. Relació i justificació de les modificacions dels plànols

Com a conseqüència de les modificacions proposades s'han afectat els plànols següents del pla parcial:

Imatge 5

PLÀNOL P.1 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 6

PLÀNOL P.2 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 7

PLÀNOL P.3 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 8

PLÀNOL P.4 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 9

PLÀNOL P.5 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 10

PLÀNOL P.6 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 11

PLÀNOL P.7 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 12

PLÀNOL P.8 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ



Imatge 13

PLÀNOL P.9 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 14

PLÀNOL P.11 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

El plànol núm. 10 no pateix modificació en correspondre als perfils longitudinals dels vials i seccions transversals tipus.

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

Aquesta modificació de planejament no afecta l'estudi econòmic i financer del pla parcial vigent.

5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

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

En aquest cas, en tractar-se d'una modificació urbanísticament no substancial d'un sector ja desenvolupat, amb la urbanització finalitzada, i l'objecte del qual és corregir una contradicció entre el pla parcial i els projectes d'urbanització i compensació, no fa falta aquest informe.

6. INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

Segons l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els plans i programes, així com les seues revisions, seran objecte d'avaluació ambiental estratègica segons les següents determinacions:

"1. Ordinària.

a) Estableixin el marc per a la futura autorització de projectes legalment sotmesos a avaluació d'impacte ambiental i es refereixin a l'agricultura, ramaderia, silvicultura, aquicultura, pesca, energia, mineria, indústria, transport, gestió de residus, gestió de recursos hídrics, ocupació del domini públic marítim terrestre, utilització del medi marí, telecomunicacions, turisme, ordenació del territori urbà i rural, o de l'ús del sòl, inclosa la delimitació d'usos portuaris o aeroportuaris.

b). Requereixin una avaluació per afectar espais de Xarxa Natura 2000 en els termes previstos a la legislació sobre patrimoni natural i biodiversitat.

c) Els que requereixin una avaluació ambiental estratègica simplificada, quan es produeixi algun dels supòsits següents:

—Quan així ho decideixi, cas per cas, l'òrgan ambiental a l'informe ambiental estratègic d'acord amb els criteris de l'annex V de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

—Quan així ho determini l'òrgan ambiental, a sol·licitud del promotor.

2. També seran objecte d'una avaluació ambiental estratègica ordinària les modificacions dels plans i programes inclosos a les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article quan, per si mateixes, impliquin:

a. Establir un marc nou per a l'autorització futura de projectes sotmesos legalment a l'avaluació d'impacte ambiental en les matèries incloses a l'apartat 1.a) anterior.

b. S'entendrà que les modificacions comporten un nou marc per a l'autorització futura de projectes legalment sotmesos a avaluació ambiental quan la seua aprovació generi la possibilitat d'executar algun projecte nou sotmès a avaluació ambiental, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual de projectes sotmesos a avaluació ambiental ja permesos en el pla o programa que es modifica.



c. Requerir una avaluació perquè afecten espais Xarxa Natura 2000 en els termes previstos a la legislació del patrimoni natural i de la biodiversitat.

3. Simplificada

a) Els plans i programes esmentats a les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article, i les seues revisions, que estableixin l'ús, en l'àmbit municipal, de zones de extensió reduïda.

b) Els plans i els programes, i les seues revisions, que estableixin un marc per a l'autorització de projectes en el futur, però no compleixin els altres requisits que s'indiquen a les lletres a) i b) de l'apartat 1 d'aquest article.

4. També seran objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

a) Les modificacions esmentades a l'apartat 2 d'aquest article, quan siguin de caràcter menor, en els termes que es defineixen a l'article 5 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

b) Les modificacions de plans o programes que, tot i no estar incloses a l'apartat 2 d'aquest article, suposin, per si mateixes, un nou marc per a l'autorització de projectes. Es considerarà que les modificacions de plans i programes comporten un nou marc de projectes quan la seua aprovació generi la possibilitat d'executar nous projectes, o augmenti les dimensions o l'impacte eventual dels permisos en el pla o programa que es modifica i, en tot cas, quan suposin un increment de la capacitat de població, residencial o turística, o habilitin la transformació urbanística d'un sòl a situació rural.

5. Quan l'òrgan substantiu valori que un pla o programa, sigui en la primera formulació o sigui en la revisió, o la modificació d'un pla o programa vigent, no està inclòs en cap dels supòsits dels apartats anteriors d'aquest article, i, per tant, no està subjecte a avaluació ambiental estratègica, ho justificarà mitjançant un informe tècnic que quedarà a l'expedient."

A aquest efecte:

1. Es tracta d'una modificació puntual de planejament parcial que per si mateixa no genera problemes mediambientals significatius ja que, com s'ha esmentat, no suposa increment d'aprofitament lucratiu ni del sostre poblacional.

2. Les dimensions de les modificacions són de petita entitat i no tenen efectes significatius sobre el medi ambient ja que corregeixen errors i contradiccions entre els instruments de desenvolupament del planejament. D'altra banda, la modificació de la situació dels equipaments públics suposa una millora tant de situació com de configuració de la parcel·la resultant.

Imatge 15

Esquema del desplaçament de la zona de "Serveis" del pla parcial.

3. La modificació recull la situació real del pou de subministrament d'aigua a l'interior de l'illa 4 del pla parcial, per la qual cosa es tracta d'una correcció formal per evitar un error a qualificació urbanística d'aquesta zona.

El mateix passa amb les estacions transformadores que es situen a l'emplaçament correcte segons figuraven en el projecte de compensació aprovat.

4. Les superfícies qualificades com a zona "Serveis" no s'alteren respecte de les del projecte de compensació aprovat.

Pel que fa a les diferents alternatives que hi hauria, aquestes són:

a. Alternativa 1: mantenir la contradicció actual.

Aquesta alternativa no tendria sentit ja que, quan s'atorguin les llicències, s'hauria de donar autorització a un habitatge que disposaria del pou dins la seua parcel·la i, per altra banda, una altra parcel·la estaria afectada per una zona de serveis inexistents.

b. Alternativa 2: adoptar la situació del pou d'acord amb el pla parcial i corregir el projecte d'urbanització i de compensació.

Aquesta alternativa tampoc no tendria sentit ja que la realitat és una altra i, a l'hora d'atorgar les llicències es produirien els mateixos efectes que a l'alternativa 1.

c. Alternativa 3: corregir el pla parcial d'acord amb els projectes d'urbanització i compensació aprovats que concorden amb la realitat executada.

És l'alternativa que es proposa adoptar. El conjunt d'avantatges descrits anteriorment comporta una successió de beneficis ambientals.





Valoració de les accions sobre el medi ambient:

NATURALES	POSITIVA	NEGATIVA	INDIFERENTE
INTENSITAT	MÍNIMA	MITJANA	NOTABLE
EXTENSIÓ	LOCALITZAT	PRÒXIMA	EXTENS
PERSISTÈNCIA	TEMPORAL	PERMANENT	
TIPUS D'ACCIÓ	INDIRECTA	DIRECTA	
GRAU DE COMPLEXITAT	SIMPLE	ACUMULATIVA	SINÈRGICA
POSIBILITAT DE RECUPERACIÓ	RECUPERABLE	NO RECUPERABLE	
REVERSIBILITAT	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	
MOMENT D'APARICIÓ	LLARG TERMINI	TERMINI MITJÀ	TERMINI CURT
PERIODICITAT	IRREGULAR	PERIÒDICA	
CONTINUÏTAT	DISCONTÍNUA	CONTÍNUA	

La modificació puntual és una modificació d'escassa entitat, resulta AMBIENTALMENT VIABLE, i només implica IMPACTES POSITIUS sobre el conjunt del medi ambient.

La superfície afectada per aquesta modificació no varia respecte de la superfície del projecte de compensació aprovat: 151,66 m2.

Igual que a la modificació anterior, l'alteració de l'emplaçament de les dos ET existents suposa una regularització respecte de la realitat existent que ja havia estat objecte d'aprovació en un instrument aprovat i ara es tracta només de regularitzar aquesta situació en el pla parcial.

D'altra banda, les superfícies de sòl no han variat respecte de les aprovades, que són:

- ET1: 165,64 m2
- ET2: 124,93 m2

Total superfície afectada per les tres modificacions: 442,23 m2

Conclusió:

Atès que la modificació puntual:

1. Afecta un àmbit d'escassa entitat, situada sobre sòl classificat com a urbanitzable pel planejament vigent, amb pla parcial, projecte d'urbanització i de compensació, aprovats definitivament, i amb les obres ja executades.
2. Consisteix en el canvi de situació a l'interior de l'illa 4 de la superfície qualificada com a "serveis" sense que s'hagi alterat la superfície destinada a serveis (estacions de transformació). Superfície que ja havia estat cedida amb anterioritat.
3. No hi ha increment d'aprofitament lucratiu privat ni del sostre poblacional.
4. Es tracta d'una modificació per recollir la situació real del pou de subministrament d'aigua potable.
5. Com s'ha descrit anteriorment, la modificació resulta AMBIENTALMENT VIABLE, i no implica IMPACTES NEGATIUS sobre el conjunt del medi ambient.
6. No es troba entre les que estan subjectes als procediments d'avaluació ambiental estratègica (AAE), segons l'article 12 del Decret legislatiu 1/2020, del 28 d'agost.

Per tot l'anterior, es proposa a la Comissió de Medi Ambient que aquesta modificació puntual del pla parcial del sector 4.21 de les NS de Sant Josep de sa Talaia es consideri no sotmesa a avaluació ambiental estratègica.

7. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

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

Sant Josep de sa Talaia, setembre de 2022

José Ma Mayol Comas

Antoni Ramis Ramos

ARQUITECTES

**NORMES URBANÍSTIQUES**

No hi ha modificació de les normes urbanístiques.

ANTONIO RAMIS RAMOS**JOSÉ Ma MAYOL COMAS****ARQUITECTES****MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES ILLES 4, 5 i 6 DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 4.21 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANT JOSEP DE SA TALAIA****RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT****DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL****JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL SECTOR 4.21****RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT**

L'article 25 del Reial decret legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, estableix que, en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

- Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de situació i abast de l'esmentada alteració.
- Si escau, els àmbits en què es suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de la suspensió esmentada.

Aquesta modificació del pla parcial del sector urbanitzable 4.21 les NS de planejament altera l'ordenació vigent en els supòsits següents:

1. Objecte de la modificació:

L'objecte d'aquesta modificació del planejament és corregir la contracció existent entre el pla parcial aprovat i els projectes d'urbanització i de compensació també aprovats amb relació a la situació física i urbanística del pou existent de subministrament d'aigua.

D'altra banda, fer el mateix amb 2 estacions de transformació la situació de les quals en el pla parcial no es correspon amb l'aprovada en el projecte de compensació. Aquestes són les següents:

La primera es tracta d'una ET situada a l'illa 4 ("serveis") i que en realitat es troba situada al costat de la zona destinada a "equipament d'interès públic i social" (ES). La superfície és de 165,64 m2.

La segona es tracta d'una ET situada a l'illa 5, subzona 5.2, qualificada com a "serveis", i es troba situada en realitat a la subzona 5.1. La superfície és de 124,93 m2.

2. Normes

No hi ha cap modificació de les normes urbanístiques vigents.

3. Plànols**Imatge 16****PLÀNOL P.1 DEL PLA PARCIAL****PROPOSTA DE MODIFICACIÓ****Imatge 17****PLÀNOL P.2 DEL PLA PARCIAL**



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 18

PLÀNOL P.3 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 19

PLÀNOL P.4 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 20

PLÀNOL P.5 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 21

PLÀNOL P.6 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 22

PLÀNOL P.7 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 23

PLÀNOL P.8 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 24

PLÀNOL P.9 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Imatge 25

PLÀNOL P.11 DEL PLA PARCIAL

PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

El plànol núm. 10 no pateix modificació en correspondre als perfils longitudinals dels vials i seccions transversals tipus.

D'altra banda, l'article 39 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160, de 29.12.17), estableix que la memòria del planejament haurà d'incloure un resum executiu que delimiti els àmbits en què l'ordenació estructural projectada altera la vigent en els termes següents:

“L'anàlisi de la previsió d'alteració de l'aprofitament per canvi de l'ús global o de la edificabilitat bruta aplicat a determinats àmbits situats a qualsevol classe de sòl, en relació amb l'aprofitament atribuït pel planejament anterior.”

A més, s'ha de justificar a les memòries de viabilitat econòmica, es localitza als plànols d'ordenació i se'n determina l'abast i, si escau, els àmbits en què es suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística, i la durada d'aquesta suspensió.

En conseqüència, la referida modificació de planejament altera l'ordenació vigent segons l'àmbit reflectit en els plànols anteriors i que afecten



únicament l'illa 4 del pla parcial.

Finalment, d'acord amb l'article 51 de la referida Llei 12/2017, de 29 de desembre, amb la aprovació inicial queda suspès pel termini de dos anys, prorrogable un any més si s'ha repetit el tràmit d'informació pública, l'atorgament de llicències a l'àmbit del que s'ha alterat i, amb l'aprovació provisional, de forma automàtica un any més, fins a un total de quatre anys. Això, sens perjudici que es puguin concedir les llicències basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin també les determinacions del nou planejament.

En qualsevol cas, i en aquest àmbit, les llicències de nova edificació, fins a l'aprovació definitiva de la modificació i durant els terminis assenyalats, han de complir amb el planejament vigent i amb aquesta modificació.

Àmbit afectat per la modificació puntual del pla parcial (illes 4, 5 i 6):

Imatge 26

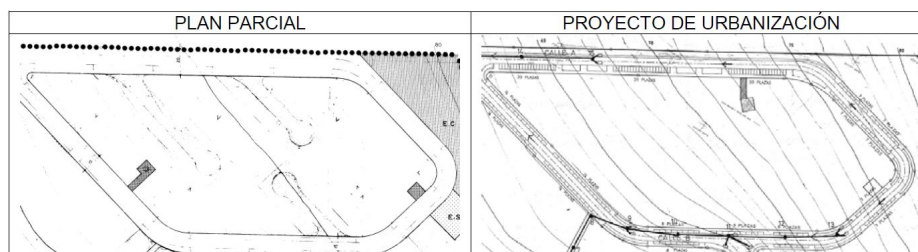
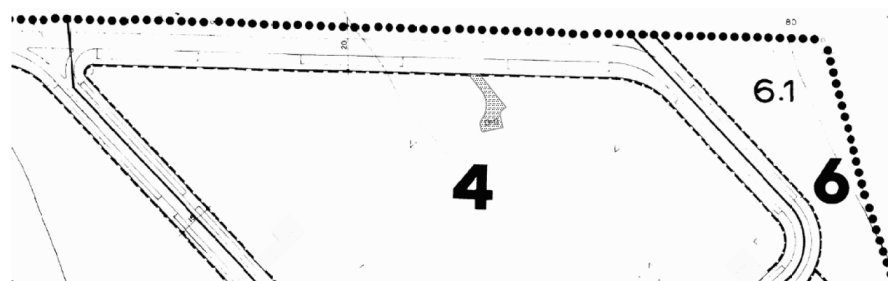
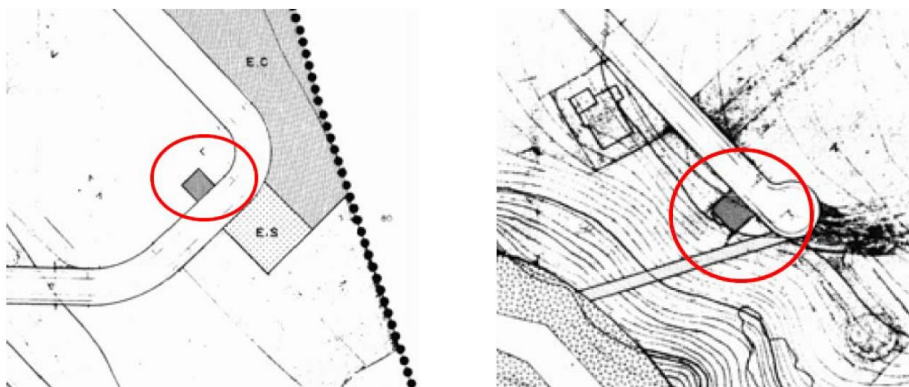
Sant Josep de sa Talaia, setembre de 2022

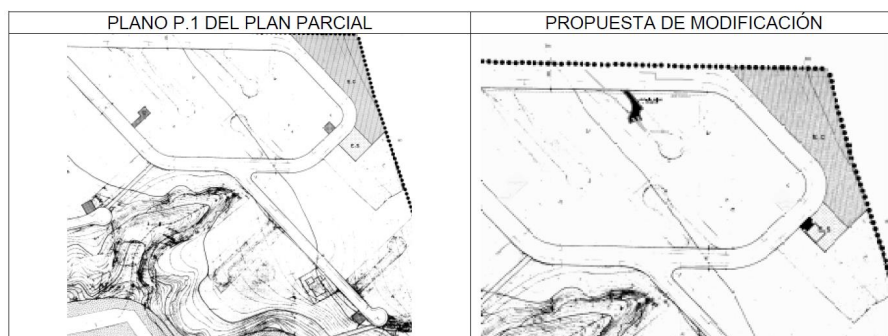
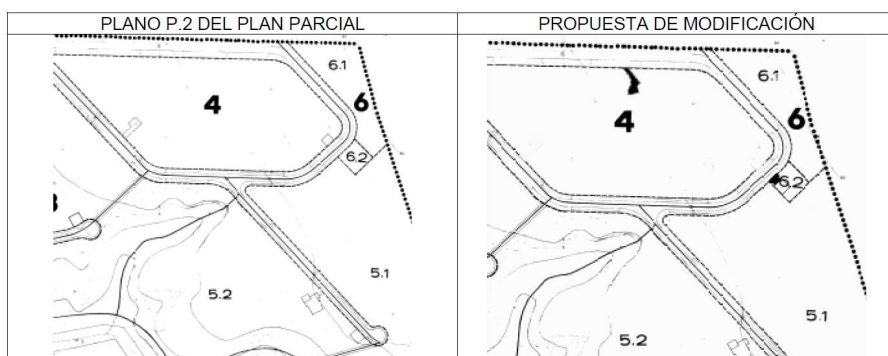
José Ma Mayol Comas

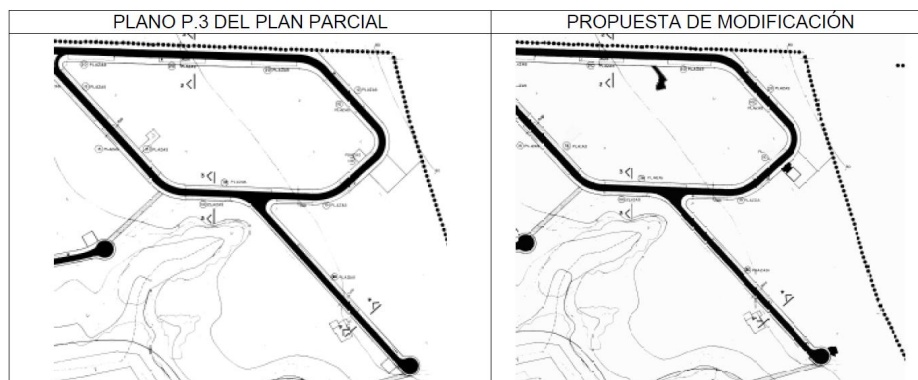
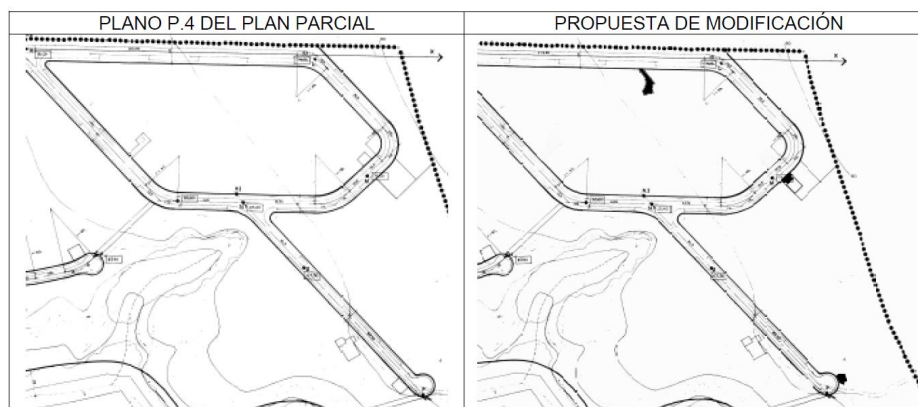
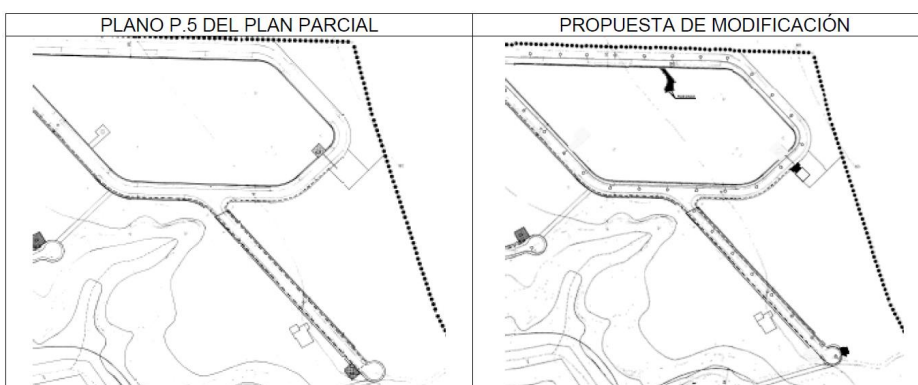
Antoni Ramis Ramos

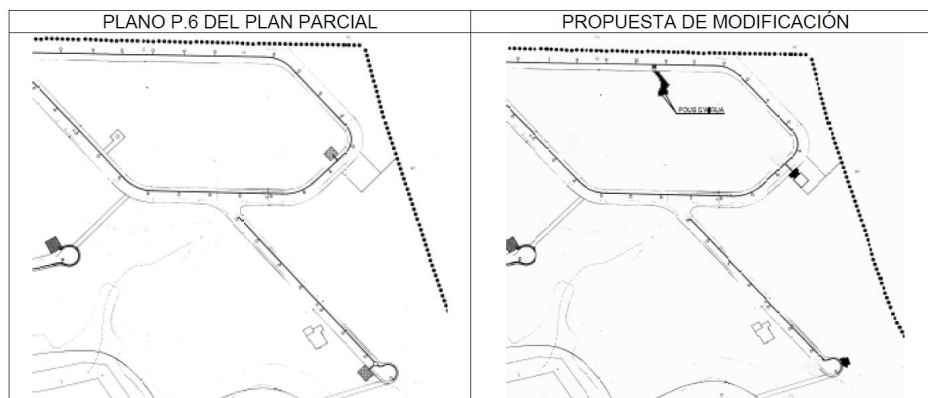
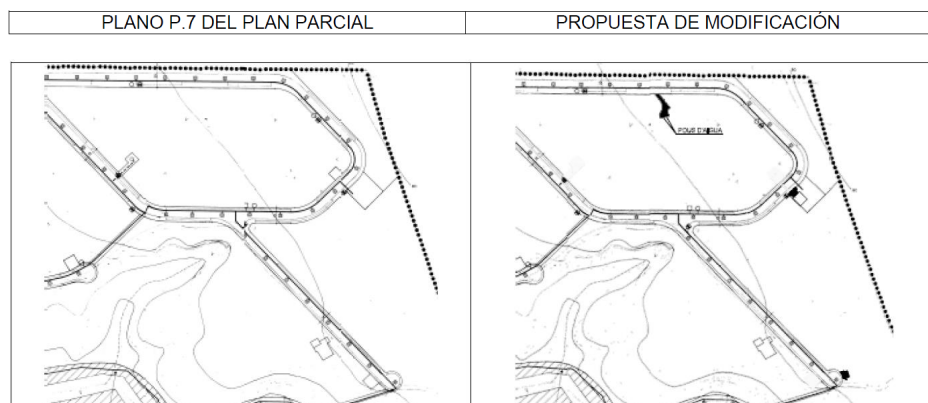
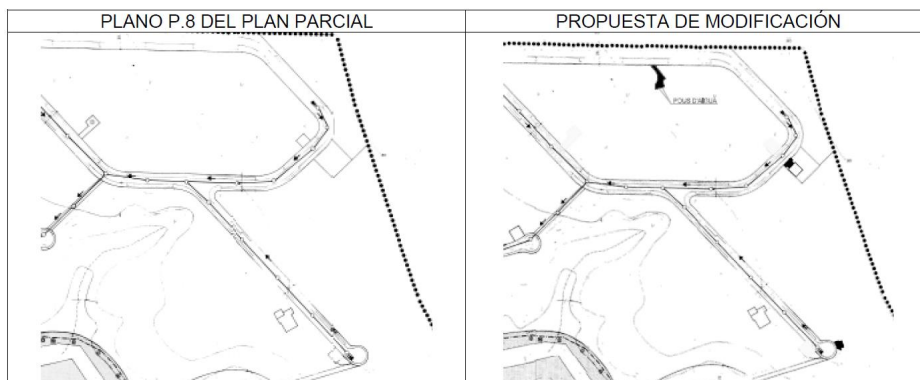
ARQUITECTES

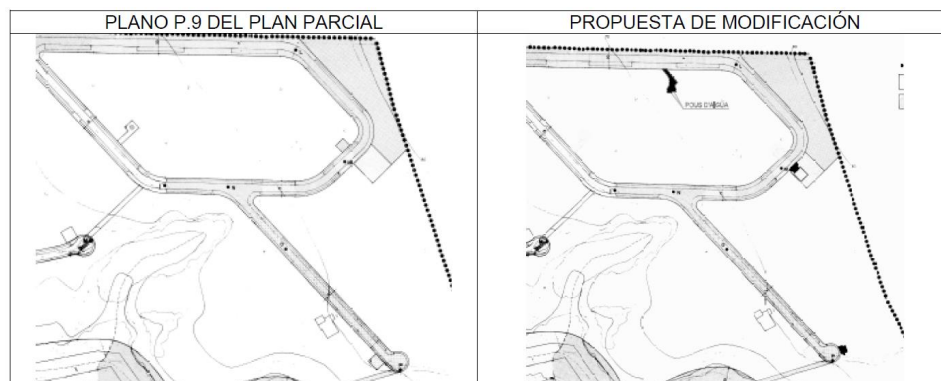
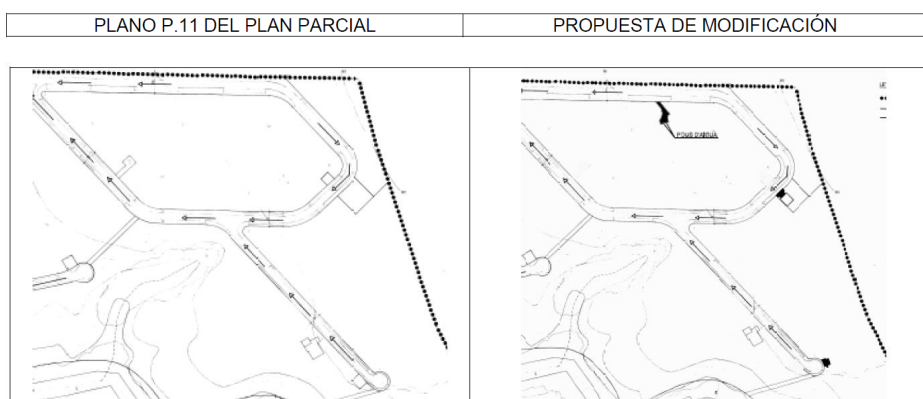
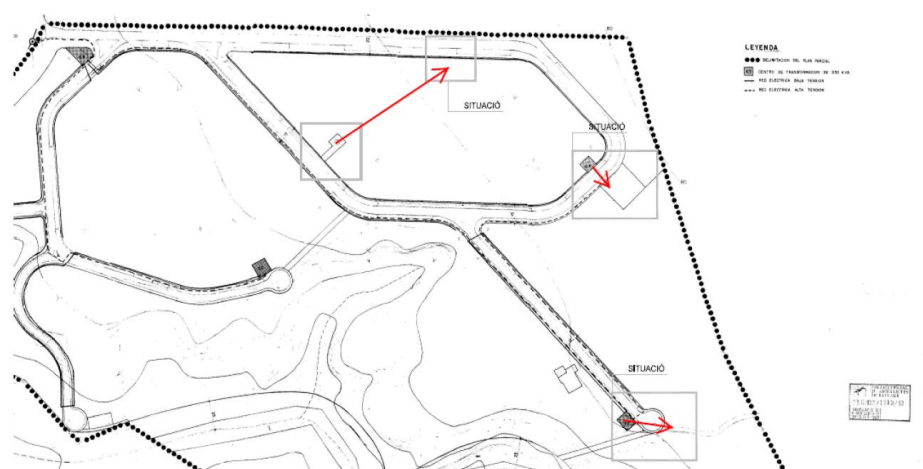


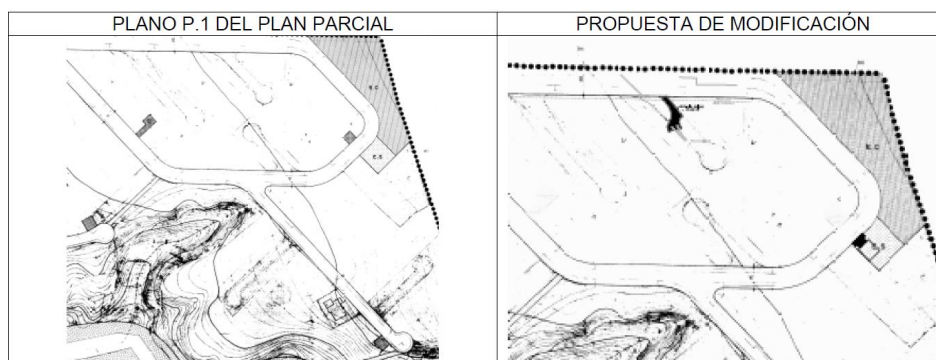
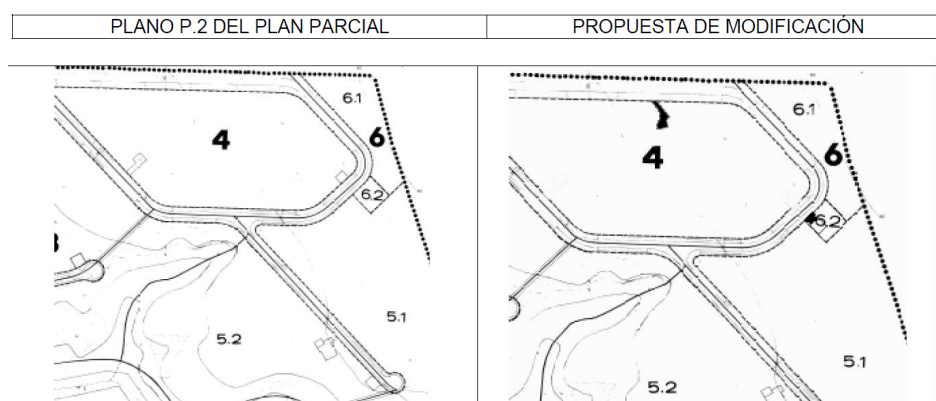
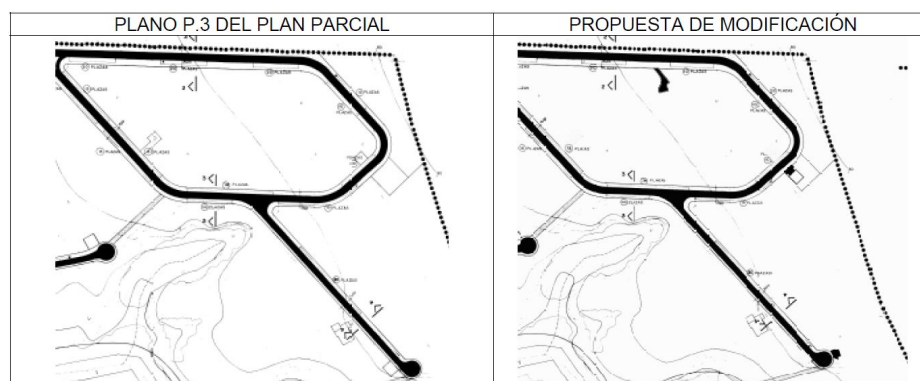
Imatge 1**Imatge 2****Imatge 3**

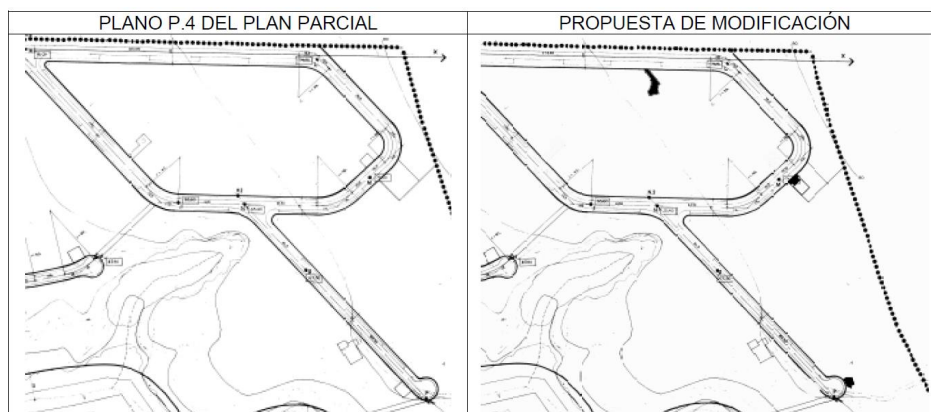
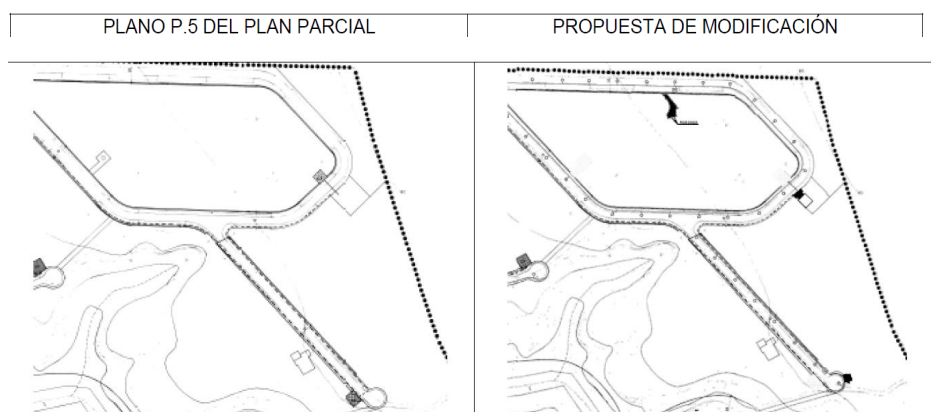
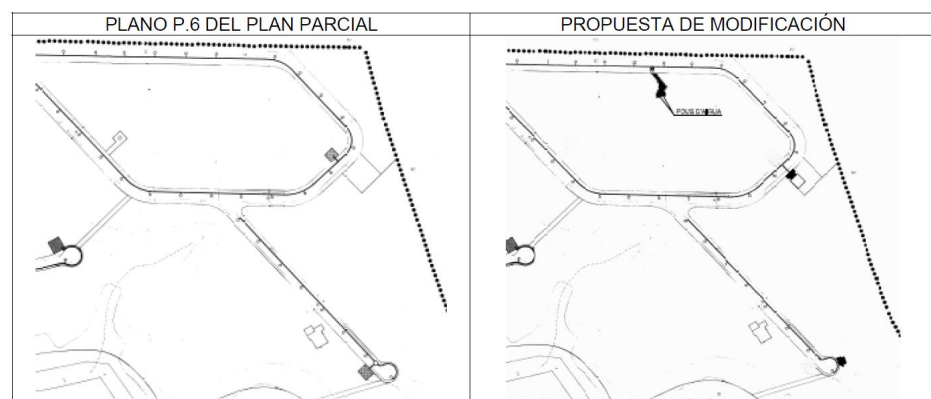
Imatge 4**Imatge 5****Imatge 6**

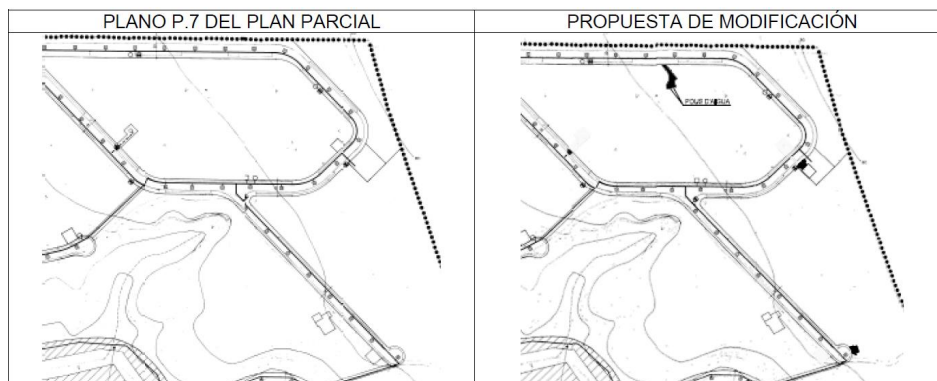
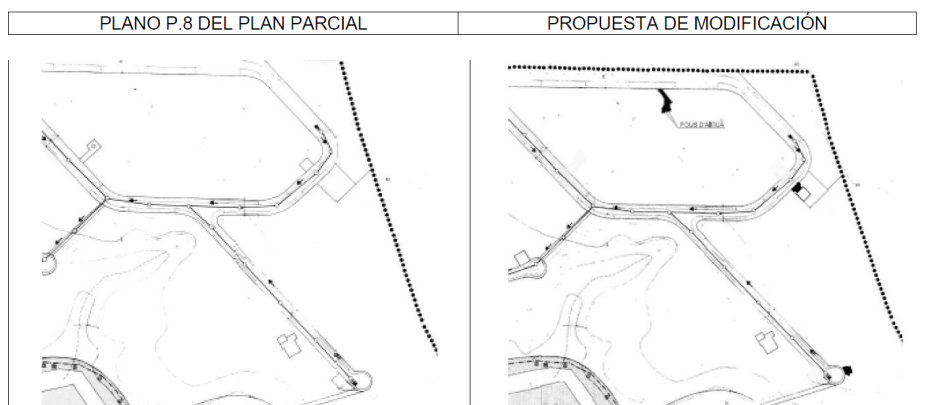
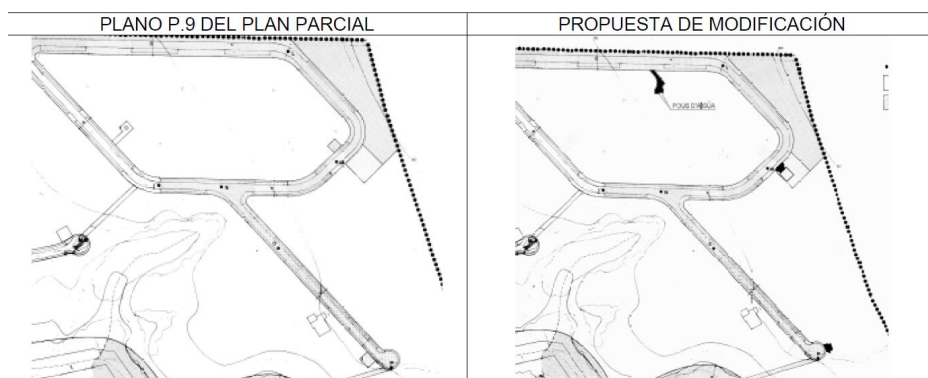
Imatge 7**Imatge 8****Imatge 9**

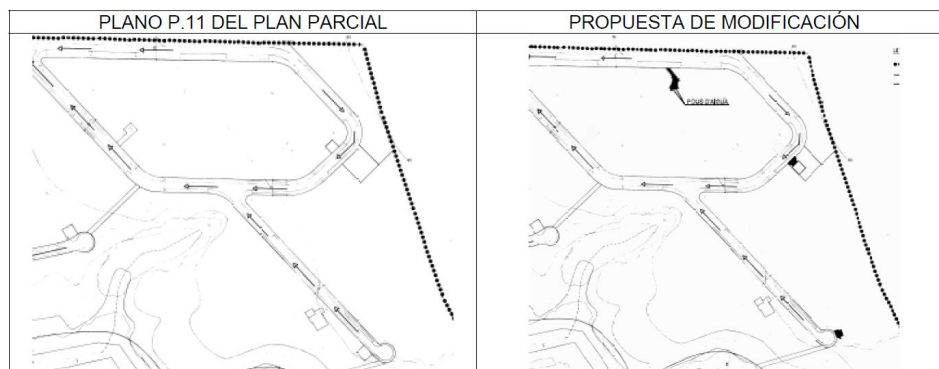
Imatge 10**Imatge 11****Imatge 12**

Imatge 13**Imatge 14****Imatge 15**

Imatge 16**Imatge 17****Imatge 18**

Imatge 19**Imatge 20****Imatge 21**

Imatge 22**Imatge 23****Imatge 24**

Imatge 25**Imatge 26**