



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

7644

Aprobación definitiva del estudio de detalle del Área de Actuación 5.28, de las NNSS de planeamiento municipal de este término municipal

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2017, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“.../..., es decir por mayoría de votos afirmativos se ACUERDA:

1r.- **Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.28 de las NN.SS. de Planeamiento Municipal, presentada en fecha 30 de marzo de 2007 con las modificaciones introducidas, con RGE núm. 3.303, por el Sr. José Ribas Ribas, con DNI núm. 41440887Q, actuando en nombre propio, situado en la parroquia de Sant Agustí d'es Vedrà, término municipal de Sant Josep de sa Talaia.

2n.- **Notificar** el presente acuerdo a todas las personas titulares interesadas.

3r.- **Trasladar** el presente acuerdo y una copia diligenciada de la documentación aprobada a la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa.

4t.- **Publicar** en el BOIB este acuerdo junto con las normas urbanísticas.”

Lo que se publica para general conocimiento.

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

El Concejal de Urbanismo y Actividades,
(Por delegación Decreto 969/16)
Ángel Luis Guerrero Domínguez

ESTUDIO DE DETALLE AREA DE ACTUACIÓN A.A. 5.28

de las NN.SS. de Sant Josep de Sa Talaia

AREA DE PORT DES TORRENT

INDICE

1. Antecedentes
2. Objeto
3. Promotor
4. Redactor del Estudio de Detalle
5. Ambito, aplicación y vigencia del Estudio de Detalle
 - 5.1. Definición, ámbito y marco legal
 - 5.2. Vigencia y Revisión
 - 5.3. Interpretación
 - 5.4. Obligatoriedad



- 5.5. Intervención
- 5.6. Desarrollo. Régimen general
- 5.7. Adecuación al Planeamiento Superior
- 5.8. Licencias de Obras
- 6. DESCRIPCION DE LA A.A. 5.28 de las NN.SS.
- 7. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 8. SUPERFICIES, CESIONES, EDIFICABILIDAD E INTENSIDAD DE USO
- 9. NORMAS URBANISTICAS
- 10. RESERVA DE APARCAMIENTO
- 11. NORMATIVA SECTORIAL
- 12. REGIMEN DE TORRENTES
- 13. TRAMITACION E INFORMACION PUBLICA
- 14. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
- 15. FICHA DE LA A.A. 5.28
- 16. CUADRO RESUMEN DE LAS NORMAS

PLANOS

- 01 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO, TOPOGRAFICO Y ESTADO ACTUAL
- 02 ORDENACION Y RASANTES
- 03 ALINEACIONES Y ESTUDIO DE VOLUMENES

1. ANTECEDENTES

En 2007 se redacta Estudio de Detalle del Área de Actuación AA 5.28 de Port des Torrent a petición de D. Josep Ribas Ribas para su desarrollo, con número de visado 13/00079/07, de 29 de marzo de 2007. Se acompaña dicha documentación con Proyecto de Parcelación, según consta en la ficha de características de la unidad de actuación de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia. Se da entrada a la documentación para su tramitación en el Ayuntamiento el 30 de marzo de 2007, r.e. nº 3303.

Se modifica la memoria del Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación para adaptarlo al informe nº Registro Salida 13271/2007, de 07/06/2007, de la Dirección General de Recursos Hídricos, Exp. Ref.: 4559-1, dando entrada a aquella con visado nº 13/00355/07 de 9 de agosto de 2007.

El 15 de noviembre de 2007 se emite informe técnico municipal requiriendo la tramitación de Junta de Compensación y Proyecto de Compensación previo a la tramitación del Estudio de Detalle.

El 14 de diciembre de 2007 se da entrada en el Ayuntamiento (r.e. nº 13.766) a las alegaciones correspondientes a dicho informe técnico.

Se recibe el 10 de mayo de 2011 por parte del Promotor el Decreto nº 474/2011 de 11 de abril de 2011 por el que se suspende la tramitación del Proyecto de Parcelación y se requiere modificar y completar el Estudio de Detalle para continuar con la tramitación del mismo.

El presente documento da cumplimiento a dichos requerimientos y sirve para continuar con la tramitación del Estudio de Detalle. Por consiguiente:

- 04 Se eliminan de este documento lo relativo al Proyecto de Parcelación.
- 05 Se distingue el suelo destinado a cesiones para 2% Dotacional y 8% espacios libres.



06 Se prevé en superficie como ampliación del viario un número de aparcamientos superior al 50% del número de viviendas previstas.

07 Se suprime el capítulo relativo a los edificios inadecuados.

08 Se eliminan referencias a normas derogadas en el momento de la presentación del documento y las referencias a Plan General.

Eivissa, 1 de julio de 2011

2. OBJETO

El objeto básico del Estudio de Detalle del ámbito definido en las Normas Subsidiarias como A.A. 5.28 es desarrollar la gestión urbanística según los criterios definidos en el mismo, completándolo según establece el artículo 91 de la Ley del Suelo, el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento y las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sant Josep.

Para ello se define la ordenación de volúmenes, se fijan alineaciones y rasantes, se definen las cesiones obligatorias y se desarrolla el planeamiento según las Normas Urbanísticas.

3. PROMOTOR

El promotor del Estudio de Detalle es D. José Ribas Ribas, con DNI/NIF 41.440.887-Q, con domicilio en Sant Josep de Sa Talaia, Av. Sant Agustí 225.

4. AUTOR

El autor de este Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación es el Arquitecto Fernando Irurre Valderrama, con DNI/NIF 41.452.022, Colegiado en el Colegio Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, nº de colegiado 352616.

5. AMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

5.1 DEFINICION , AMBITO Y MARCO LEGAL

Este Estudio de Detalle se redacta conforme al ordenamiento jurídico vigente en materia urbanística..

La formulación del presente Estudio de Detalle se hace como desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 22 de abril de 1986 y publicadas en el BOIB núm. 182 de fecha 31 de diciembre de 2003 para la AA 5.28.

5.2 VIGENCIA Y REVISION

Una vez publicado el Acuerdo de Aprobación definitiva, este Estudio de Detalle tendrá vigencia indefinida.

Se deberá proceder a la revisión del Estudio de Detalle en los casos siguientes:

- Cuando por causa de revisión o modificación de las Normas Subsidiarias se alteren las determinaciones referentes al sector objeto del Estudio, en el grado de incidencia prevista en el Artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Cuando se determine por normas legales de rango jerárquico superior.

5.3 INTERPRETACION

Cuando existieran contradicciones gráficas entre planos a diferente escala de los que integran la documentación del Estudio de Detalle se seguirá lo que conste en los planos de escala menor.

En el caso de que se produzcan contradicciones en la regulación de las determinaciones del Estudio entre los diferentes documentos que lo integran, se considerará como válida la determinación que implique espacios públicos y de interés social más amplios y una densidad de habitantes o índice de aprovechamiento menores.

5.4 OBLIGATORIEDAD

Tanto la Administración como los particulares estarán obligados a cumplir las disposiciones y determinaciones de este Estudio de Detalle.



5.5 INTERVENCION

Cualquier actuación o intervención sobre el territorio objeto de planeamiento, que tenga carácter provisional o definitivo y sea de iniciativa pública o privada, se deberá ajustar a dichas determinaciones, de acuerdo con lo que establecen los artículos 134, 135 y 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

5.6 DESARROLLO. REGIMEN GENERAL.

Las determinaciones de este Estudio de Detalle son de aplicación directa.

La aplicación del Estudio de Detalle ira precedida del otorgamiento de las correspondientes licencias de obras.

5.7 ADECUACION AL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Los instrumentos de desarrollo del Estudio de Detalle a que hace referencia este capítulo, en ningún caso podrán alterar las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento sin el correspondiente expediente de modificación.

5.8 LICENCIAS DE OBRAS

Para el procedimiento y tramitación de la concesión de licencias así como los diversos aspectos de la intervención administrativa en la edificación y uso del suelo se deben contemplar las determinaciones de este Estudio de Detalle.

Para todo lo que se hace referencia al procedimiento y tramitación para la concesión de licencias, así como los diversos aspectos de la intervención administrativa en la edificación y uso del suelo que no se contemplen en el Estudio de Detalle, se seguirán las disposiciones establecidas con carácter general por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

6. DESCRIPCION DE LA A.A. 5.28

El ámbito del Estudio de Detalle comprende una superficie aproximada según las NN. SS. de 3,5 hectáreas al norte del Término Municipal, en la zona de Port des Torrent, definida en las Normas como Area de Actuación nº 5.28.

Según medición topográfica facilitada por el Ayuntamiento, la superficie del Area es de 32.683,67 m².

Tiene la calificación de UAA 3, siendo su uso Residencial unifamiliar o colectiva y la tipología Aislada o Agrupada.

Se encuentra situada al final de la Avenida Sant Agustí, y discurre de forma muy irregular siguiendo el trazado del torrente que desemboca en la playa de Port des Torrent.

7. JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El promotor del Estudio de Detalle, siguiendo las indicaciones de las Normas Urbanísticas, inicia el desarrollo del suelo para dotar a las parcelas de la condición de solar necesaria para su edificación según la legislación vigente.

Según la ficha de características de la AA 5.28, es necesaria la redacción del Estudio de Detalle.

Se redacta el Estudio de Detalle para ajustar las alineaciones y rasantes de la zona, y proponer una ordenación de volúmenes coherente con la topografía y las características de la zona, así como atendiendo a la disposición y accesos de los viales.

Se trata de conseguir la ordenación más acorde con el entorno y las características del terreno, proponiendo un producto urbanístico que optimice las posibilidades arquitectónicas de los volúmenes resultantes.

Se justifica la aplicación de las normas en cuanto a las cesiones obligatorias, las correspondientes al Torrente y las servidumbres obligatorias.

El estudio se redacta con los siguientes objetivos:

- La edificación de viviendas con orientaciones preferentes.
- La construcción de edificios plurifamiliares flexibles y de baja densidad, ajustándose a los parámetros urbanísticos de alturas y ocupación máximos según el estudio de detalle
- La creación de espacios libres privados comunes a los edificios y privativos para las plantas bajas
- La creación de espacios públicos resultado de las cesiones
- Protección y puesta en valor del cauce del torrente
- Accesos rodados interiores desde las vías de circulación hasta las edificaciones



Respecto a la posición de los edificios en las parcelas, se distinguen disposiciones en función de la morfología de la parcela y de su superficie.

Se disponen edificios paralelos y que se ajusten a la separación respecto al limite del solar y linderos. También se adaptan al lindero de la parcela inmediata. Así se consigue separar los edificios al máximo para evitar vistas incómodas desde los mismos.

Los edificios se disponen de la forma más racional posible adaptándose a la difícil topografía, con importantes desniveles en algunos puntos.

Así se resuelven los posibles problemas debidos a la irregularidad del solar, se consiguen mejores vistas, más privacidad de la zona común a los dos edificios.

Este documento no implica la creación de nuevos viales públicos.

Este documento se adecua al planeamiento vigente en el momento de su presentación.

8. SUPERFÍCIES, CESIONES, EDIFICABILIDAD E INTENSIDAD DE USO

CALCULOS JUSTIFICATIVOS A EFECTOS INFORMATIVOS

Superficie AA 5.28 según NN. SS.	35.000,00
Superficie bruta en la AA 5.28 según topográfico	32.683,67
Edificabilidad bruta sobre zona 0,30m ² /m ²	9.805,10
Densidad viviendas sobre zona 15 viv/ha	49
Cálculo cesión 10%	3.268,37
Cesión dotacional	653,67
Cesión espacios libres	2.614,69
Superficies en m ²	

La superficie de la parcela en la banda de protección de torrente computa a efectos de edificabilidad.

Será de aplicación en cuanto al cómputo de Densidad el Artículo 3.6.2.3 de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

9. NORMAS URBANISTICAS

Las presentes normas son un resumen y adaptación de la normativa de aplicación de las NN. SS. de San José. En lo no contemplado, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas. El presente Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación respeta y pormenoriza los parámetros definidos en las Normas Urbanísticas de las NN. SS.

Uso característico

Residencial , unifamiliar, colectiva aislada o agrupada. Vivienda en categoría 1ª y 2ª.

Tipología.

Edificación aislada.

Calificación.

Residencial UAA 3.

Altura máxima.

10 metros (altura a cornisa) y tres plantas.

Altura de piso.

Libre.

Edificabilidad.

0,35 m²/m².

Retranqueos.

Según Estudio de Detalle. Laterales $h/2 > 3$ m. Fachada mínimo 3 m.

Vuelos.

Según Normas Urbanísticas.

Condiciones de uso.

Usos permitidos, condicionados y prohibidos según ordenanzas de las NN. SS. De Planeamiento de San José.

Densidad de población.

Según Estudio de Detalle.

Reserva de aparcamiento.

Dentro de las parcelas sólo se permiten los aparcamientos bajo rasante. Será obligatorio una plaza por vivienda o por cada 100 m²

Condiciones estéticas.

Normas Generales.

10. RESERVA DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE

Se prevé en superficie, como ampliación del viario, un número de aparcamientos no inferior al 50% del número de viviendas previsto.

Durante el proceso de gestión y urbanización del suelo, se reservarán un número no inferior a 25 plazas de aparcamiento en superficie, según las dimensiones definidas en las Normas Urbanísticas, en los viales principales que limitan el ámbito del Estudio de Detalle y cumpliendo la normativa vigente en materia de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas.

11. NORMATIVA SECTORIAL

El Estudio de Detalle se redacta en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San José, aprobadas definitivamente el 22 de abril de 1986, BOIB nº 182 ext. de 31 de diciembre de 2003.

La zona no está afectada por el deslinde ni la servidumbre de Costas.

Se define un ámbito grafiado en los planos que ajusta la propuesta de las Normas para la delimitación del cauce del torrente, definiendo la zona donde es preceptivo informe favorable del departamento de Recursos Hídricos, y está prohibida cualquier tipo de edificación.

Todo el ámbito de la AA 5.28 está afectado por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística POOT, decreto 42/1997 de 14 de marzo, publicado en el BOCAIB nº 72, de 12 de junio de 1997, dentro de la ZONA NÚM. 04 "BADIA DE SANT ANTONI".

Según norma 78.3.5. del Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera aprobado definitivamente 21 de marzo de 2005, con carácter general y en tanto la adaptación al PTI de las Normas Subsidiarias no lo defina, la superficie mínima de vivienda autorizable en zona Turística del POOT será de 90m² construidos, partes comunes incluidas.

En aplicación del Decreto 2/96, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población, BOCAIB nº 14, 30-01-1996, y en particular el artículo 3.2.d), la capacidad de población se determina de forma global para todo el ámbito del Área de Actuación.





12. REGIMEN DE TORRENTES

Se define la banda de protección, mínima de 5 metros a cada lado del cauce. Se toma la directriz del torrente según topográfico y propuesta de las Normas Subsidiarias. Se considera dicha superficie como suelos libres de uso y dominio público. Se define así mismo una banda de policía de aguas de 100 metros a cada lado del cauce.

La banda de protección computará a efectos de edificabilidad en cada parcela según la zona en que se ubica, debiéndose concentrar en los terrenos colindantes a fin de liberar el suelo en la zona próxima al torrente.

Se tendrá en cuenta a efectos de zonificación y APR de inundación y red de torrentes el ATLES DE ZONES DE DRENATGE I PLANES D'INUNDACIÓ (<http://dgrechid.caib.es/atles/ATLES.pdf>). Se incluye al final de este capítulo plano de red de torrentes y esquema de las zonas de policía y servidumbre, así como secciones tipo aclaratorias.

Será de aplicación la normativa vigente en materia de aguas, en particular los siguientes artículos:

Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio:

Artículo 2: Definición de dominio público hidráulico.

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

- a. Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b. Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c. Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d. Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e. Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

Artículo 6. Definición de riberas.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Reglamento de Dominio Público Hidráulico:

Artículo 2.

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos (Artículo 2 del Texto Refundido).

Artículo 6.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

1. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.



2. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que se determina en este Reglamento (Artículo 6 del Texto Refundido).

Artículo 7.

1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

1. Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
2. Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
3. Paso para el salvamento de personas o bienes.
4. Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

Artículo 9.

1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

2. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, solo podrá ser promovida por la Administración del Estado, autonómica o local.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al Organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

3. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Artículo 126.

1. La tramitación de los expedientes de autorización de obras dentro o sobre el dominio público hidráulico se realizará según el procedimiento normal regulado en el artículo 52 y siguientes, con las siguientes salvedades y precisiones:

a) En el caso de obras de defensa, encauzamiento o limpieza de cauces, la documentación comprenderá, como mínimo, un plano de planta a escala de la obra a ejecutar, en el que la misma quede perfectamente definida en relación con ambos márgenes del cauce, acompañado de una sucinta memoria descriptiva.

Cuando por la índole de la obra solicitada, pueda verse modificada la capacidad de evacuación del cauce, se incluirán perfiles transversales del mismo y un cálculo justificativo de la capacidad a distintos niveles. Se podrán sustituir los planos a escala por croquis acotados, si se trata de obras de poca importancia a realizar en cauces públicos de escasa entidad.

b) Las obras de corta o cobertura de cauces, puentes y pasarelas u otras modificaciones no incluidas en el apartado anterior, requerirán la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. El Organismo de cuenca podrá acordar la sustitución del proyecto por planos a escala, descriptivos de la totalidad de la obras y una memoria justificativa, cuando a su juicio se trate de obras de poca importancia a realizar en cauces públicos de escasa entidad.

Cuando se trate de cortas o cobertura de cauces, el plano de planta se realizará con referencia a puntos fijos del terreno y en el





quedarán definidos los cauces nuevo y antiguo, con el detalle suficiente para poder delimitar sobre aquél las líneas alcanzadas por las distintas avenidas.

c) En el caso de que con las obras de defensa, encauzamientos o modificación del cauce se pretendan recuperar terrenos que hayan pertenecido al peticionario, esta circunstancia se hará constar expresamente en la solicitud inicial, debiendo justificar la propiedad de los mismos mediante la presentación del oportuno título o certificación registral, junto con una copia del plano parcelario de la finca que se pretende recuperar.

2. Podrá prescindirse de la información pública cuando se trate de trabajos de limpieza de cauces, obras de encauzamiento, o defensas longitudinales, siempre que el nivel alcanzado por las aguas en la evacuación de las máximas avenidas ordinarias no supere la cota del terreno en la margen opuesta, o bien se trate de puentes, pasarelas y coberturas de escasa importancia en cauces de pequeña entidad.

3. No necesitarán la concesión a que se refiere este artículo las obras que realice el Estado o las Comunidades Autónomas, incluidas en Planes que hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hayan recogido sus prescripciones.

Artículo 127.

1. Los cruces de líneas eléctricas y de otro tipo sobre el dominio público hidráulico serán tramitados por el Organismo de cuenca. La documentación técnica a presentar consistirá en una sucinta memoria, especificando las características esenciales de la línea y en planos de planta y perfil transversal, en los que queden reflejados el cauce, los apoyos y los cables, acotando la altura mínima de estos sobre el nivel de las máximas crecidas ordinarias. El expediente se tramitará sin información pública.

2. En todos los cruces la altura mínima en metros sobre el nivel alcanzado por las máximas avenidas se deducirá de las normas que a estos efectos tenga dictada sobre este tipo de gálibos el Ministerio de Industria y Energía, respetando siempre como mínimo el valor que se deduce de la fórmula.

Plan Hidrológico de las Islas Baleares: apartado Normativa.

Artículo 78. Coordinación con las directrices de ordenación territorial

1. A lo largo de la vigencia del Plan se propondrá a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo las medidas de ordenación que se consideren oportunas para la prevención de daños, entre otras las definidas reglamentariamente y relativas a la modificación de los límites de las zonas de servidumbre y de policía y a la restricción de usos del suelo, con el fin de adecuar la ordenación del territorio a los riesgos existentes.

Con carácter general:

a) En ningún caso serán autorizadas en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, así como ningún tipo de vertedero o almacén de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

b) Se prohíbe la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio, o que por su localización o diseño, pueda actuar como dique al discurrir de las aguas aumentando los daños potenciales causado por la inundación. Quedan excluidos los diques de defensa y las demás actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

c) Las infraestructuras lineales deberán incorporar a su diseño los pasos de agua necesarios para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate, y adecuadamente dimensionadas para permitir la circulación de las aguas incluso en las mayores avenidas previsibles. Los planes de mantenimiento de dichas infraestructuras incorporarán las labores de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener la circulación del caudal de diseño.

d) Se evitará la localización de usos susceptibles de ser dañados por avenidas e inundaciones en las zonas inundables estableciéndose una regulación más restrictiva cuanto menor sea el periodo de retorno con el que se dan estos procesos.

2. El estudio y la aprobación del planeamiento urbano en las zonas inundables quedará sujeto a la definición previa de la zona de inundación y el informe favorable de la AH. En tanto la AH no disponga de los estudios previstos en los artículos 74 a 77, dicha definición deberá ser realizada por los promotores del planeamiento según los criterios establecidos en los citados artículos. Se recomienda la revisión del planeamiento urbano ya aprobado en las zonas potencialmente inundables que no hayan tenido en cuenta este aspecto en la redacción del mismo.

3. Cuando se proyecten vías de comunicación que reglamentariamente requieran autorización por la AH, se delimitará la modificación de la zona inundable achacable a la construcción de las mismas y se calcularán los daños posibles, incluyendo, en su caso, las medidas correctoras que sean necesarias para mantener la seguridad de personas y bienes. Las vías de comunicación paralelas a las líneas de flujo



irán sobreelevadas sobre los terrenos colindantes cuando constituyan una protección frente a la expansión de la lámina. Las vías de comunicación transversales a las líneas de flujo deberán disponer los elementos de drenaje necesarios para garantizar que no se produzca un empeoramiento de las condiciones preexistentes.

4. Para la ejecución de cualquier obra o trabajo localizado en zona inundable será necesaria la autorización previa de la AH. El petitionerario habrá de incluir en la solicitud de autorización el correspondiente estudio hidrológico, así como las medidas correctoras que, en su caso, sean necesarias para la seguridad de las personas y bienes. En cualquier caso, los daños que se puedan derivar de la ejecución de las obras en estas zonas serán a cargo del beneficiario.

RED DE TORRENTES

(Imagen núm. 1 al final del texto)

(Imagen núm. 2 al final del texto)

(Imagen núm. 3 al final del texto)

(Imagen núm. 4 al final del texto)

(Imagen núm. 5 al final del texto)

(Imagen núm. 6 al final del texto)

13. TRAMITACION E INFORMACION PUBLICA

Una vez Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento, el presente Estudio de Detalle debe ser sometido a información pública por un plazo de quince días, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y en uno de los diarios provinciales de mayor difusión. Durante dicho plazo se podrán presentar las alegaciones procedentes.

A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

La Aprobación Definitiva será publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, según el Artículo 124 del T.R. de la Ley del Suelo.

14. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Aquellas edificaciones que se hayan dentro del ámbito del Estudio de Detalle, que sean contrarias a las determinaciones del mismo y que sean contrarias a las alineaciones establecidas son consideradas como Edificios Fuera de Ordenación y a ellos se le aplicarán las mismas determinaciones que establecen las Normas Urbanísticas.

Eivissa, julio de 2011

Fernando Iurre Valderrama

Arquitecto

(Imagen núm. 7 al final del texto)

(Imagen núm. 8 al final del texto)

ESTUDIO DE DETALLE AREA DE ACTUACIÓN A.A. 5.28

de las NN.SS. de Sant Josep de Sa Talaia

AREA DE PORT DES TORRENT

MODIFICADO 2016

INDICE

1. Antecedentes



2. Objeto de la modificación

PLANOS

02 ORDENACION Y RASANTES

03 ALINEACIONES Y ESTUDIO DE VOLUMENES

1. ANTECEDENTES

2007

Se redacta el Estudio de Detalle del Área de Actuación AA 5.28 de Port des Torrent a petición de D. Josep Ribas Ribas para su desarrollo, con número de visado 13/00079/07, de 29 de marzo de 2007. Se acompaña dicha documentación con Proyecto de Parcelación, según consta en la ficha de características de la unidad de actuación de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia. Se da entrada a la documentación para su tramitación en el Ayuntamiento el 30 de marzo de 2007, r.e. nº 3303.

Se genera el Expediente Municipal Ob. 471/07.

Se modifica la memoria del Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación para adaptarlo al informe nº Registro Salida 13271/2007, de 07/06/2007, de la Dirección General de Recursos Hídricos, Exp. Ref.: 4559-1, dando entrada a aquella con visado nº 13/00355/07 de 9 de agosto de 2007.

El 15 de noviembre de 2007 se emite informe técnico municipal requiriendo la tramitación de Junta de Compensación y Proyecto de Compensación previo a la tramitación del Estudio de Detalle.

El 14 de diciembre de 2007 se da entrada en el Ayuntamiento (r.e. nº 13.766) a las alegaciones correspondientes a dicho informe técnico.

2011

Se recibe el 10 de mayo de 2011 por parte del Promotor el Decreto nº 474/2011 de 11 de abril de 2011 por el que se suspende la tramitación del Proyecto de Parcelación y se requiere modificar y completar el Estudio de Detalle para continuar con la tramitación del mismo.

Se presenta el Estudio con las siguientes subsanaciones:

02 Se eliminan de este documento lo relativo al Proyecto de Parcelación.

02 Se distingue el suelo destinado a cesiones para 2% Dotacional y 8% espacios libres.

02 Se prevé en superficie como ampliación del viario un número de aparcamientos superior al 50% del número de viviendas previstas.

02 Se suprime el capítulo relativo a los edificios inadecuados.

02 Se eliminan referencias a normas derogadas en el momento de la presentación del documento y las referencias a Plan General.

2012

A requerimiento de los Servicios Técnicos municipales se modifica la representación gráfica y ubicación de los aparcamientos, las superficies de los volúmenes en planta así como se acota y se indican las superficies en planta de dichos volúmenes. Se presentan planos con las sucesivas modificaciones en febrero de 2012 y en abril de 2012.

Una vez subsanadas todas las deficiencias e incorporadas todas las sugerencias de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, se aprueba inicialmente el Estudio de Detalle el 3 de mayo de 2012, BOIB num. 95 de 3 de julio de 2012, y se da traslado del mismo a la Dirección General de Recursos Hídricos.

2013

Se recibe desde el Ayuntamiento el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos Exp. 8532-7, registro de salida del Ayuntamiento nº 970 de 26 de febrero de 2013, enumerando una serie de deficiencias, y entre ellas, que el trazado del torrente según las NN.SS. vigentes no concuerda con la cartografía de la Dirección General de Recursos Hídricos.

Se modifica el Estudio de detalle y se redacta el Estudio de Inundabilidad, subsanando las deficiencias indicadas para continuar la tramitación en el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia.



2015

Se recibe INFORME FAVORABLE al Estudio de Detalle por parte de la Dirección General de Recursos Hídricos el 10 de julio de 2014. También se informa del incumplimiento del Artículo 3.1.5 y 3.1.11.6 de las NNSS.

Se modifica el Estudio de Detalle subsanando las deficiencias indicadas para continuar con la tramitación en el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia.

2016

A requerimiento de los Servicios Técnicos municipales, se redacta el presente documento en el que se incorpora la siguiente modificación:

- Se intercambia la ubicación de las áreas de cesión con la de los bloques 7 y 8, sin que ello implique ninguna modificación en las superficies.

Eivissa, 30 de marzo de 2016

Fernando Iurre Valderrama

Arquitecto superior

Colegiado nº 352616

Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares COAIB

2. OBJETO

El objeto de esta modificación es incorporar en el Estudio de Detalle los cambios requeridos por los Servicios Técnicos municipales del T.M. Sant Josep de sa Talaia.



Imagen núm. 1

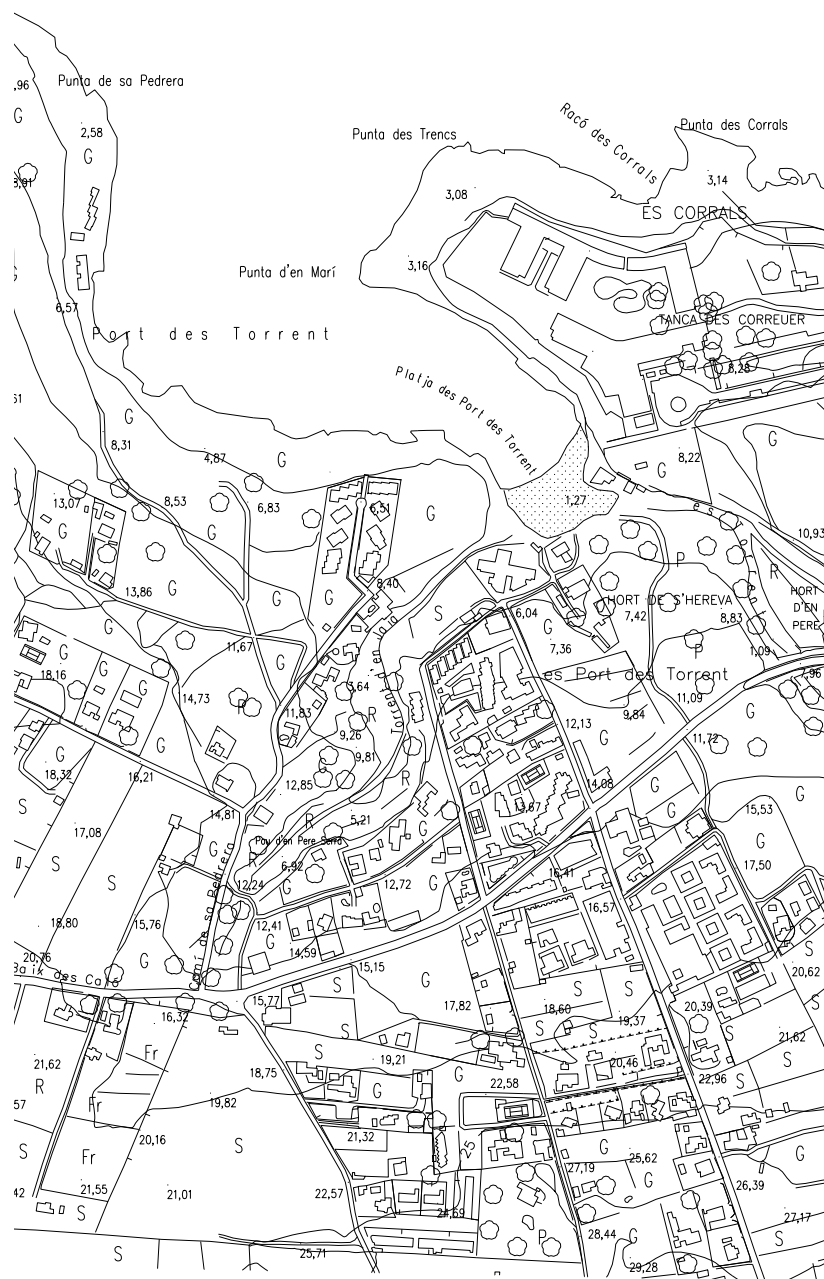
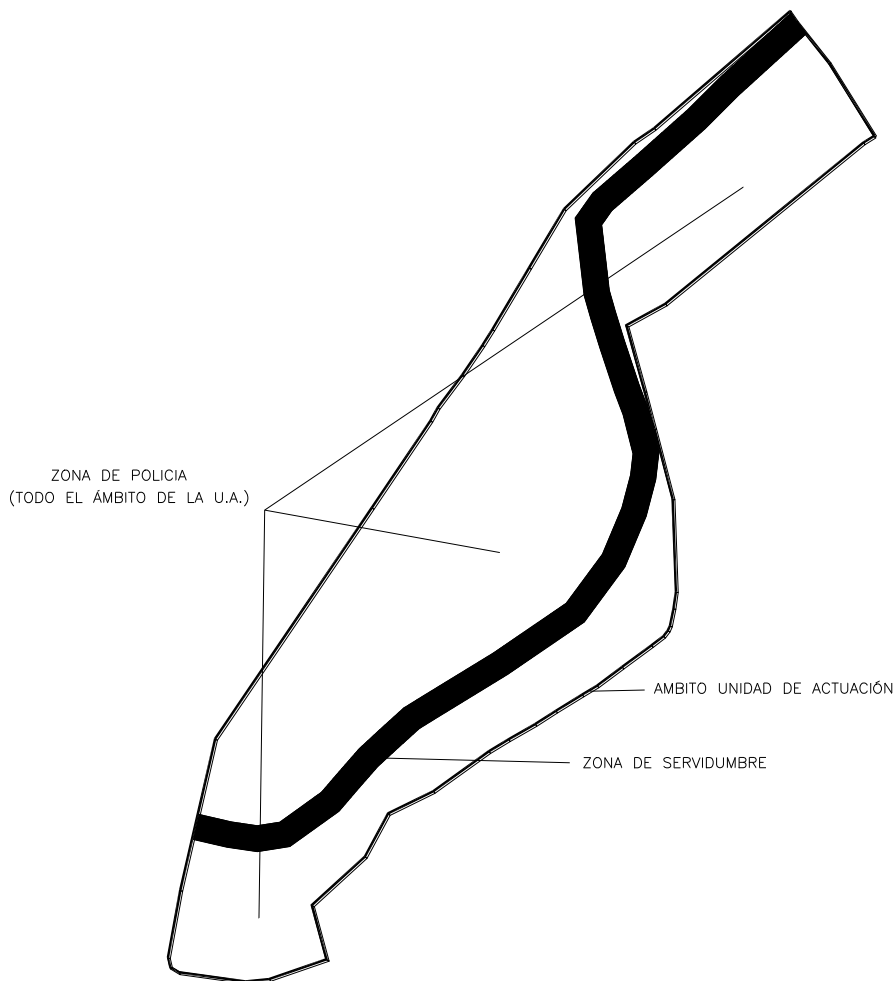


Imagen núm. 2

PLANO ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA



SECCION TIPO ACLARATORIA

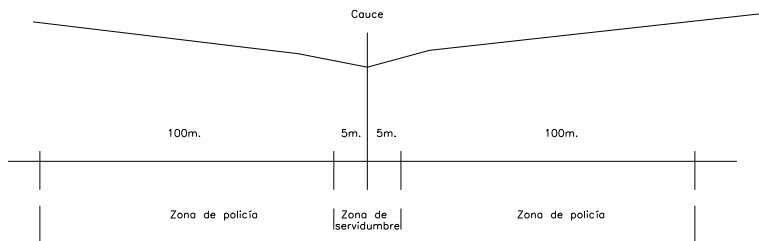


Imagen núm. 3

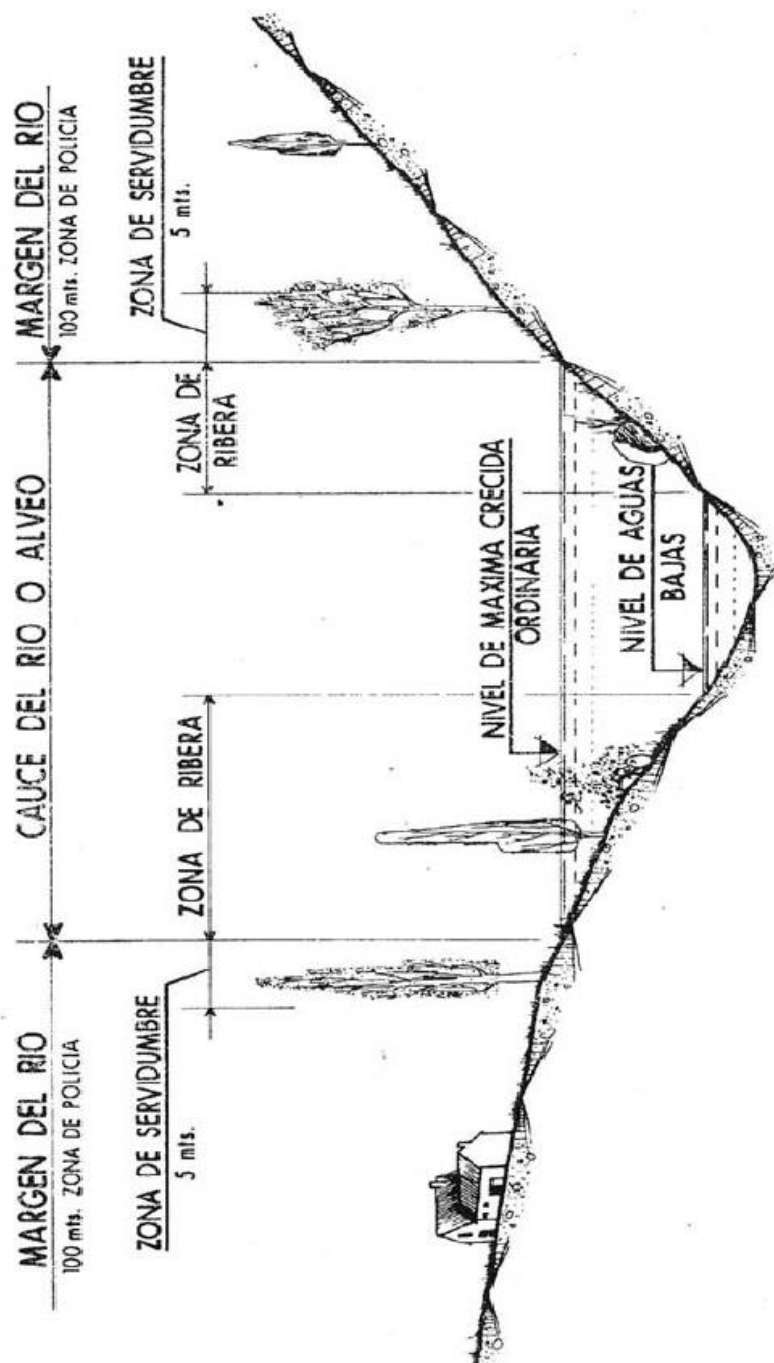


Imagen núm. 5

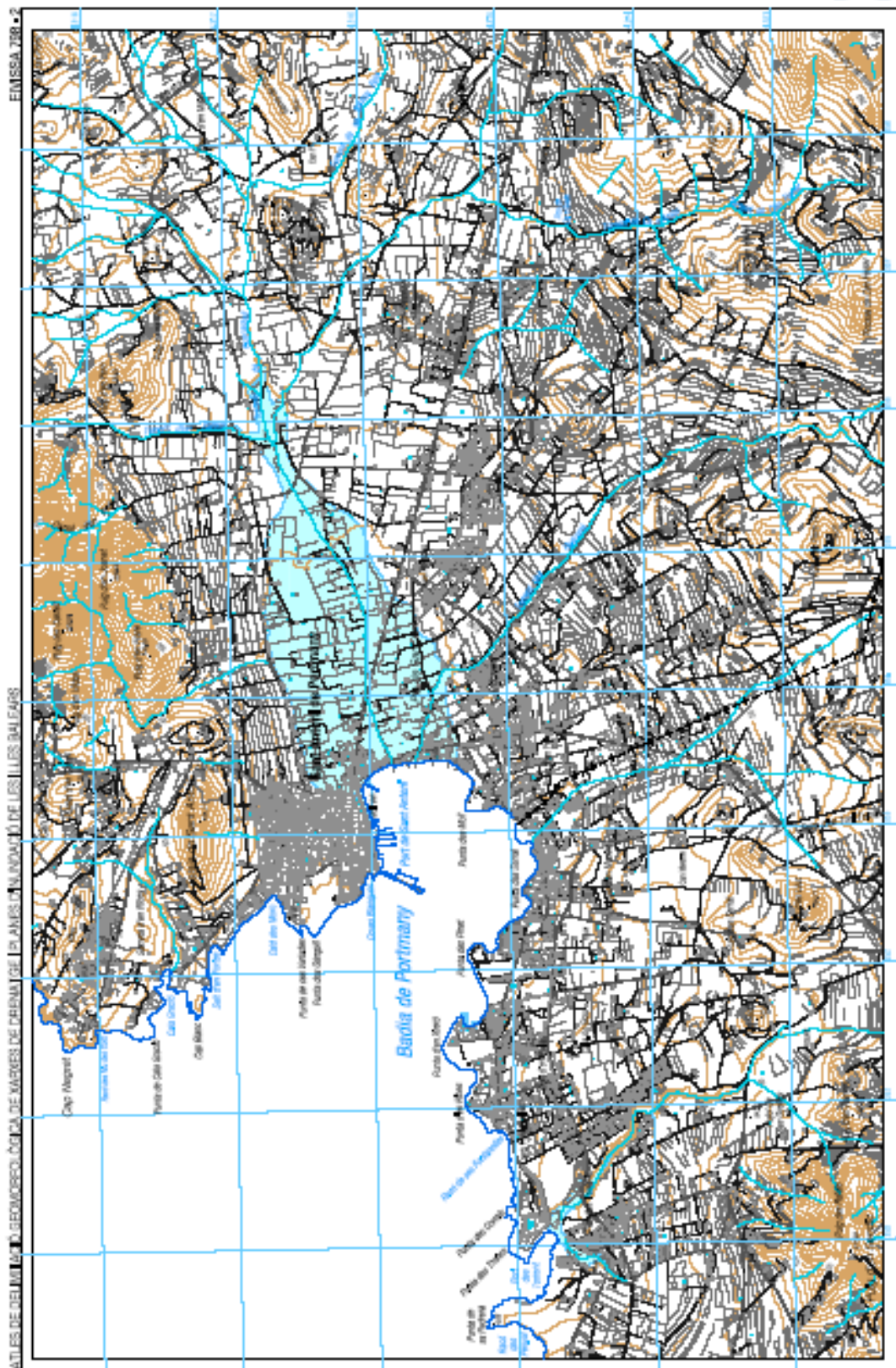


Imagen núm. 6

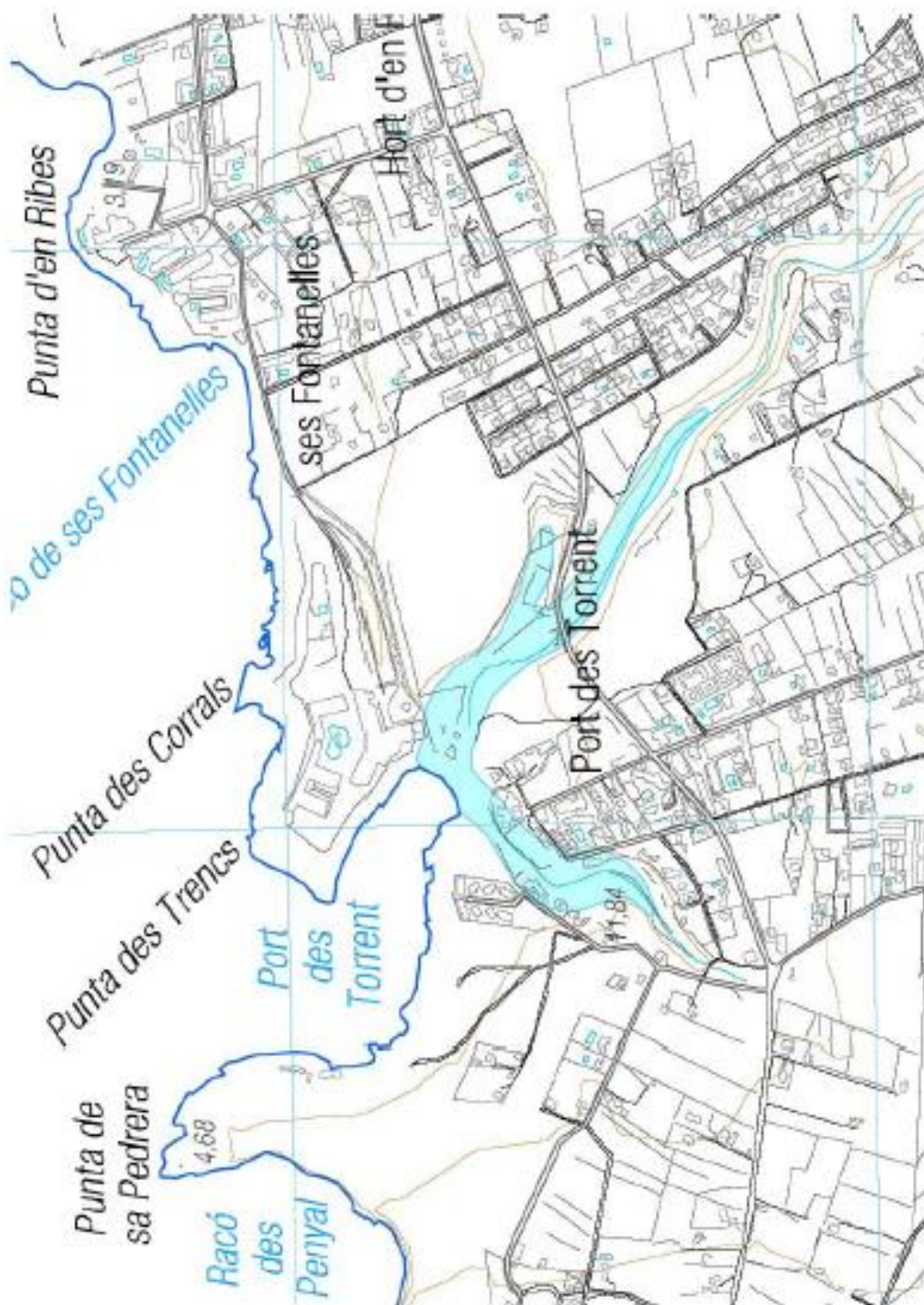


Imagen núm. 7

AREA DE ACTUACION AA 5.28

CARACTERISTICAS DEL AREA DE ACTUACION



Documentos	Estudio de Detalle indicando alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. Proyecto de parcelación. Proyecto de urbanización.
Condiciones de uso y volumen.	Según la tipología UAA.3
Cesión de suelo para dotaciones.	10% del suelo inicial

APROBADO CON PRESCRIPCIONES
C. P. BALFARES
SEGUN NORMAS
FECHA: 22 ABR. 1986

GOBIERNO DE LAS ISLAS BALEARES
COMISIÓN DE PRESCRIPCIONES
3 FEB. 1987



Imagen núm. 8

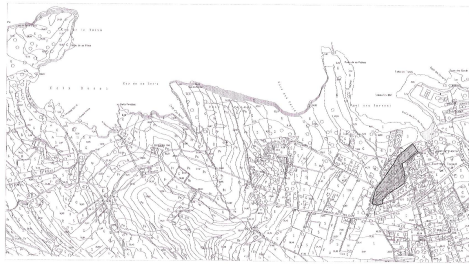
ZONA	CONDICIONES DE VOLUMEN				CONDICIONES DE USO				
	CONDICIONES GENERALES	Suelo Urbano	SAN.		Eficiencias características en cada zona.	Vivienda categoría	Garaje. SIT./Cat. INFRAC/VIV PARTICIPACION	Comercio Oficinas Situac.	Industria Oficinas Situac.
Residencia 1 unifamiliar aislada.	UA1	2 7 4.000 10 0,15 0,10 4,5 3 0,10			Vivienda unifamiliar ó chalets con espacios libres privados (aislados)	1	1/1		
Residencia 1 unifamiliar ó colectiva aislada ó agrupada.	UA2	2 7 2.000 15 0,20 0,15 7,5 5 0,15							
	UA3	2 7 1.000 20 0,30 0,25 15 10 0,25							
	UA4	2 7 500 30 0,50							
Residencia 1 unifamiliar ó colectiva aislada ó agrupada.	UA.1	2 7 2.000 -- 0,2 0,15 4,5 3 0,15			Aldenas turísticas. Apartamentos turísticos. Aldeas de viv. unifamiliar Viv. aislada igual que la anterior.	1 y 2	1,2/1,2 1/1 1/100		1 2 3 4 5 6 7 8
	UA.2	2 7 1.000 -- 0,25 0,20 7,5 5 0,20							
	UA.3	3 10 500 -- 0,35 0,30 15 10 0,30							
Mixta Millar en los colectivos nucleos.	MC.1	2 7 Existen Edif. cerrad	30	0,6	Vivienda, talleres, comercios, edificios públicos, diversión, hoteles, etc.	1,2 y 3	1,2, 1/2, 1/1 1/200		1,2
Turístico Hotelera.	MC.2	3 10 (500) 60	0,5	0,5	Hoteles, comercio y equipo al servicio del uso.	1,2 y 3	1,2/1,2 1/1 1/100		1,2
Indus- Jardín	TH.	4 13 500 30 0,75 0,6 30 20 0,6			Industria ciudad jardín. Naves almacenes.	3	Todas / 3 Propias de la actividad		Todas 4 2
Almacén	IV.	2 8 1.000 60 1 1,2 1			Equipamiento comunitario colectivo.	3	1/200 3/3 prop. propia de la act. y 1/200		1,2 1 3 4 8
Equipo	EQ.	3 10 500 50 0,5							

APROBADO EN LAS BOTTINES C. U. BALEARRES 22 ABR. 1986

CUMPLIMENT D. S. 1 FEB. 1987

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/89/984873

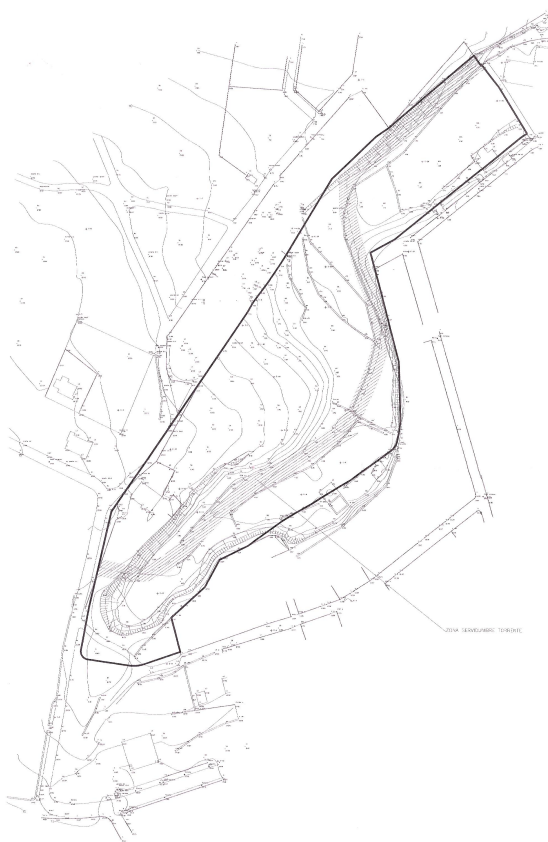




EMPLAZAMIENTO 1/2.000



EMPLAZAMIENTO 1/2.000



TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL 1/1.000
SUPERPOSICION CON LÍMITE DE LA M. 5.26



Aprobado por la Junta de Gobierno en fecha 8 de mayo 2011
La Dirección General de Urbanismo y Vivienda

SITUACION
EMPLAZAMIENTO
TOPOGRAFICO
ESTADO ACTUAL

ESTUDIO DE CALIDAD

A LA DRA. PATRI DE TORRES
SANT JOSEP DE SA TALLA

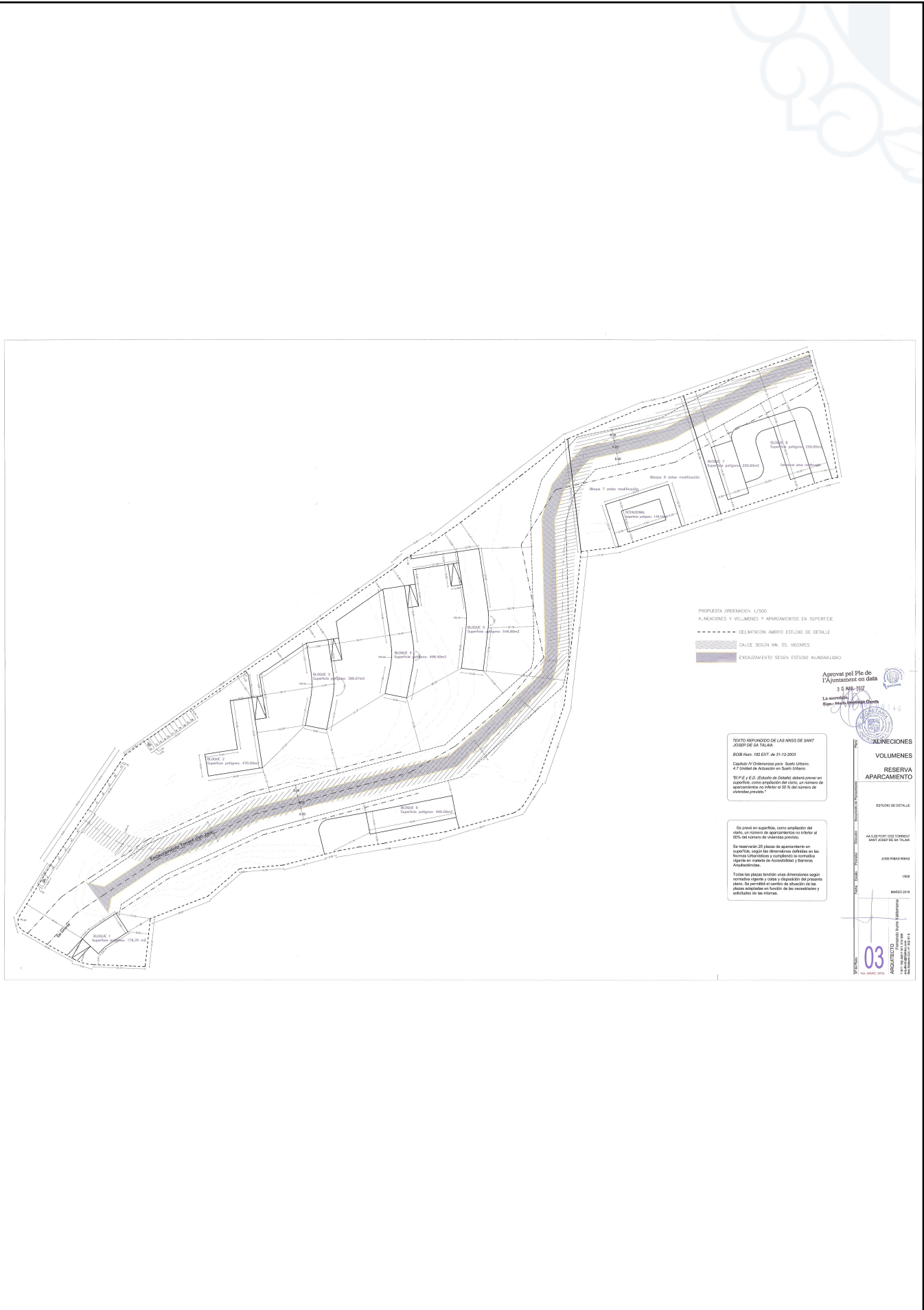
JOSÉ RAMÓN PÉREZ

Urbani

JULIO 2011

01
ANEXO I PLAN DE CALIDAD
M. 5.26





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/89/984873

