



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

8358

Corrección de errores de la documentación gràfica del plan parcial del sector 4.21 (Montecarlos) de las normas subsidiarias de planeamiento municipal, de Sant Josep de Sa Talaia, en relación a las manzanas 4, 5 y 6

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, en sesión celebrada el día 21 de abril de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“PRIMERO.- CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 4.21 (MONTECARLOS) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP DE SA TALAIA, EN RELACIÓN A LAS MANZANAS 4, 5 y 6, de acuerdo con la solicitud efectuada el Sr. David Noblejas Miguélez con NIF 50443319H, actuando en representación de la mercantil SABINA ESTATES TARIDA, SLU con CIF B66619404, en fecha 14.11.2022 y NRE 2022-E-RE-11417, acompañada de documentación técnica redactada por los arquitectos Antonio Ramis Ramos y José M. Mayol Comas en septiembre de 2022 (Exp. tramitación 5580/2020).

SEGUNDO.- PUBLICAR el presente acuerdo en el Boletín Oficial de las Illes Balears, junto con la documentación técnica corregida.

TERCERO.- REMITIR un ejemplar diligenciado de la documentación técnica corregida al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

CUARTO.- NOTIFICAR la presente resolución a la interesada para su conocimiento y que tenga los efectos pertinentes, con advertencia de que este acuerdo pone fin a la vía administrativa y expresión de los recursos procedentes.”

Lo que se publica para general conocimiento.

(Firmado electrónicamente: 8 de agosto de 2023)

El alcalde

(Vicente Roig Tur)

**ANTONIO RAMIS RAMOS
JOSÉ Ma MAYOL COMAS
ARQUITECTOS**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS MANZANAS 4, 5 y 6 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 4.21 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP DE SA TALAIA
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA INFORME SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
NORMAS URBANÍSTICAS DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

JUNTA DE COMPENSACIÓN

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

0.1. ANTECEDENTES

02. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1. Objeto

2.2. Ámbito

03. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

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

04. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

05. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

06. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

07. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

Las vigentes Normas Subsidiarias (NN.SS.) de planeamiento de Sant Josep de sa Talaia fueron aprobadas definitivamente con prescripciones por acuerdo de la CIOTUPHA de 22 de abril de 1986 (BOIB n. 16, de 30.05.86).

El plan parcial del sector 4.21 (Montecarlos) de las NN.SS. de Sant Josep de sa Talaia se aprobó definitivamente el 18 de junio de 1993 (BOCAIB n. 52, de 28.04.94) y el proyecto de urbanización el 18 de marzo de 1999 (BOCAIB n. 46, de 13.04.99). Aprobados los Estatutos y Bases y constituida la Junta de compensación, el 7 de febrero de 2013 (BOIB n. 31, de 05.03.13) se aprobó el proyecto de compensación.

Actualmente ya se ha realizado una modificación puntual de dicho plan parcial que fue aprobada inicialmente el 29 de octubre de 2018 (BOIB n. 158, de 18.12.18) y definitivamente el 7 de junio de 2019, con el objeto de introducir como usos permitidos los usos públicos o semi públicos de relación en edificios independientes (expediente 66/2018).

2. OBJETO Y ÀMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1 Objeto.

El objeto de esta modificación del planeamiento parcial es:

1. Corregir la situación del pozo de suministro de agua que figura en el plan parcial aprobado y que está en contradicción con la situación que figura en el proyecto de urbanización y en el proyecto de compensación también aprobados.
2. La corrección del emplazamiento de 2 estaciones de transformación donde la realidad difiere del plan parcial aprobado. Una de ellas situada en realidad en la manzana 5 (parcela 5.1) y la otra en la 6 (parcela 6.2) del plan parcial.

2.2 Àmbito

1. Pozo de suministro de agua:

El àmbito de esta modificación de planeamiento es el correspondiente al definido por la superficie calificada como “zona de servicios” en el plan parcial y que se sitúa en la manzana 4 del mismo. Dicha manzana tiene la referencia catastral: 7815524CD4181N0001JY, con una superficie de: 28.133 m².

2. Estaciones de transformación:

La primera se trata de una ET que en el plan parcial se sitúa en una parte de la manzana 4 calificada como “servicios”, aunque en la realidad se encuentra situada junto a la zona destinada a “equipamiento de interés público y social” (ES), es decir en la parcela 6.2 de la manzana 6, sin modificación de superficie. Dicha superficie afectada, de acuerdo con el proyecto de compensación aprobado definitivamente el 22 de febrero de 2013, es 165,64 m².

La segunda de ellas está situada en el plan parcial en la manzana 5, parcela 5.2, calificada también como “servicios”, aunque se encuentra situada en la realidad en la misma manzana, aunque en la parcela 5.1. No hay modificación de su superficie afectada que, de acuerdo con el proyecto de compensación aprobado definitivamente el 22 de febrero de 2013, es de: 124,93 m².



3. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

3.1 General.

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

El plan parcial aprobado situó el pozo de suministro de agua potable al Oeste de la manzana 4 cuando éste se debía situar al Norte de dicha manzana de acuerdo con el emplazamiento que figura en el proyecto de urbanización y de compensación aprobados. Cuando se redacta el plan parcial este pozo era ya existente y así figura en plano C3 de estado actual de los terrenos y en la memoria, por lo que dicha área, situada dentro de la manzana 4 proyectada, fue calificada como “zona de servicios”. No obstante, el proyecto de urbanización señaló este pozo en una situación distinta dentro de la manzana 4 y estableció que el mismo debía servir para abastecer de agua a la zona hotelera de IBIFORME y, además, a este sector 4.21. En el proyecto de compensación aprobado se mantuvo la situación del pozo que figuraba en el proyecto de urbanización y se señaló que la propiedad del pozo es de GEAMSA por lo que, si bien éste forma parte del suelo no lucrativo, no forma parte de las superficies de cesión pública.

Así pues, los terrenos calificados como “zona de servicios”, donde el plan parcial había situado el pozo de suministro, deben pasar a estar calificados como “unifamiliar grado 1ª (actualmente unifamiliar UA3)” y la “zona de servicios” debe situarse en el emplazamiento correcto dentro de la misma manzana 4 del Plan parcial. Ello para evitar que, cuando se otorguen licencias en esta manzana, se deba respetar una “zona de servicios” inexistente y el pozo de suministro de agua potable esté realmente situado sobre una parte de la manzana calificada como “unifamiliar”, lo que podría afectar a las parcelas lucrativas privadas y a las futuras edificaciones.

Imagen 1

Contradicción en la situación del pozo entre el plan parcial y el proyecto de urbanización.

En cualquier caso, en esta modificación se sitúa la “zona de servicios” de acuerdo con el emplazamiento real del pozo de suministro de agua y que es la siguiente:

Imagen 2

Situación real del pozo de suministro de agua.

La superficie afectada por dicha modificación es, según medición del proyecto de compensación aprobado, de: 151,66 m².

Por otra parte, en cuanto al suelo calificado como “servicios” donde se encuentran las estaciones transformadoras, éstas se sitúan prácticamente al otro lado del vial, sin que ese desplazamiento suponga una modificación sustancial del plan parcial. Por otra parte, no hay afección de las superficies finales de las calificaciones urbanísticas respecto de las que figuran en el plan parcial.

La superficie afectada no se modifica respecto de la aprobada definitivamente el 22 de febrero de 2013 en el proyecto de compensación, es decir: 165,64 m² y 124,93 m², respectivamente.

Situación de la zonificación servicios donde se encuentran las dos estaciones transformadoras en el plan parcial:

Imagen 3

Situación de las dos estaciones transformadoras en el Plan parcial.

Situación de las estaciones transformadoras en el proyecto de compensación dentro de la zonificación residencial unifamiliar:

Imagen 4

Situación de las dos estaciones transformadoras en el Proyecto de compensación.

3.2 De la conveniencia y oportunidad.

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

En este caso, la modificación descrita es conveniente y oportuna ya que, por una parte, corrige un error entre el plan parcial, que había previsto una situación de la zona de servicios relativa al pozo de suministro de agua potable, y el proyecto de urbanización y de

compensación aprobados que no incorporaron la zona de servicios del pozo en el mismo emplazamiento y por otra sitúa las estaciones transformadoras en el emplazamiento realmente ejecutado que se corresponde con el emplazamiento y la superficie de suelo cedida en el proyecto de compensación aprobado.

3.3 Acreditación del interés público.

De acuerdo con el establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las modificaciones de planeamiento deben redundar en el interés público.

En este caso, se trata de corregir una contradicción entre los documentos del plan parcial y del proyecto de urbanización y compensación por lo que existe dicho interés en función de la seguridad jurídica y también corregir la situación real de dos ET que dan servicio al sector.

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

No hay alteración de las normas urbanísticas del plan parcial ni de las NN.SS. de planeamiento.

3.5 Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

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

1. Legislación estatal.

A estos efectos se encuentra en vigor el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).

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

No obstante, en el caso de municipios de más de 10.000 habitantes, de acuerdo con el artículo 54 de la LUIB corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como sus modificaciones, por lo que para su aprobación no será necesario el trámite de aprobación provisional.

En este caso, Sant Josep de sa Talaia cuenta con 28.299 habitantes (2021), por lo que será el propio Ayuntamiento quien deberá aprobar definitivamente esta modificación.

Por otra parte, también se deberá tener en cuenta lo señalado en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, que pueda afectar a determinados aspectos del planeamiento según se cita y desarrolla en la presente memoria. Así el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de junio, que establece que, en el planeamiento, excepto en caso de revisión de este, se tendrá que justificar lo siguiente:

Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

En este caso la modificación no ha incidido sobre el aprovechamiento y densidad del suelo, aunque sí sobre los usos, por lo que existe la necesidad de hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

Al tratarse de la modificación de un plan parcial recepcionado será el titular o titulares de los terrenos afectados por la alteración de planeamiento que figuran en el proyecto de compensación aprobado.

2. Legislación autonómica.

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

Una vez aprobada la modificación del plan parcial, el acuerdo y el contenido documental de la misma, además de publicarse en el BOIB y

punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

3. Plan territorial insular d'Eivissa.

Esta modificación no se encuentra directamente afectada por el Plan territorial insular d'Eivissa, aprobado por acuerdo de 21 de marzo de 2005 del Pleno del Consell d'Eivissa y Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05, corrección de errores en el BOIB n. 148, de 06.10.05).

Por otra parte, el planeamiento general municipal no se encuentra adaptado aún a dicho Plan territorial insular.

3.6 Relación y justificación de las modificaciones de los planos.

Como consecuencia de las modificaciones propuestas se han afectado los siguientes planos del plan parcial:

Imagen 5

PLANO P.1 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 6

PLANO P.2 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 7

PLANO P.3 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 8

PLANO P.4 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 9

PLANO P.5 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 10

PLANO P.6 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 11

PLANO P.7 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 12

PLANO P.8 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 13

PLANO P.9 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 14

PLANO P.11 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El plano nº 10 no sufre modificación al corresponder a los perfiles longitudinales de los viales y secciones transversales tipo.

4. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Esta modificación de planeamiento no afecta al Estudio Económico y Financiero del plan parcial vigente.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

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

En este caso, al tratarse de una modificación urbanísticamente no sustancial de un sector ya desarrollado, con la urbanización finalizada, y cuyo objeto es corregir una contradicción entre el plan parcial y los proyectos de urbanización y compensación, no es necesario dicho informe.

6. INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según el artículo 12 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley evaluación ambiental de las Illes Balears, los planes y programas, así como sus revisiones, serán objeto de evaluación ambiental estratégica según las siguientes determinaciones:

“1. Ordinaria.

- a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, incluida la delimitación de usos portuarios o aeroportuarios.*
- b) *Requieran una evaluación para afectar espacios de Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación sobre patrimonio natural y biodiversidad.*
- c) *Los que requieran una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuando se produzca alguno de los supuestos siguientes:*

- *Cuando así lo decida, caso por caso, el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- *Cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. *También serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los planes y programas incluidos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo cuando, por sí mismas, impliquen:*

- a. *Establecer un marco nuevo para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a la evaluación de impacto ambiental en las materias incluidas en el apartado 1.a) anterior.*
- b. *Se entenderá que las modificaciones comportan un nuevo marco para la autorización futura de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar algún proyecto nuevo sometido a evaluación ambiental, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de proyectos sometidos a evaluación ambiental ya permitidos en el plan o programa que se modifica.*
- c. *Requerir una evaluación porque afectan espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la legislación del patrimonio natural y de la biodiversidad.*

3. Simplificada.



- a). Los planes y los programas mencionados en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo, y sus revisiones, que establezcan el uso, en el ámbito municipal, de zonas de extensión reducida.
- b) Los planes y los programas, y sus revisiones, que establezcan un marco para la autorización de proyectos en el futuro, pero no cumplan los otros requisitos que se indican en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo.

4. También serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones mencionadas en el apartado 2 de este artículo, cuando sean de carácter menor, en los términos que se definen en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- b) Las modificaciones de planes o programas que, a pesar de no estar incluidas en el apartado 2 de este artículo, supongan, por sí mismas, un nuevo marco para la autorización de proyectos. Se considerará que las modificaciones de planes y programas comportan un nuevo marco de proyectos cuando su aprobación genere la posibilidad de ejecutar nuevos proyectos, o aumente las dimensiones o el impacto eventual de los permitidos en el plan o programa que se modifica y, en todo caso, cuando supongan un incremento de la capacidad de población, residencial o turística, o habiliten la transformación urbanística de un suelo en situación rural.

5. Cuando el órgano sustantivo valore que un plan o programa, sea en su primera formulación

o sea en su revisión, o la modificación de un plan o programa vigente, no está incluido en jefe de los supuestos de los apartados anteriores de este artículo, y, por lo tanto, no está sujeto a evaluación ambiental estratégica, lo justificará mediante un informe técnico que quedará al expediente.”

A estos efectos:

1. Se trata de una modificación puntual de planeamiento parcial que por sí misma no genera problemas medio ambientales significativos ya que, como se ha mencionado, no supone incremento de aprovechamiento lucrativo ni del techo poblacional.
2. Las dimensiones de las modificaciones son de pequeña entidad y no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente ya que corrigen errores y contradicciones entre los instrumentos de desarrollo del planeamiento. Por otra parte, la modificación de la situación de los equipamientos públicos supone una mejora tanto de situación como de configuración de la parcela resultante.

Imagen 15

Esquema del desplazamiento de la zona de “Servicios” del Plan parcial.

3. La modificación recoge la situación real del pozo de suministro de agua en el interior de la manzana 4 del plan parcial por lo que se trata de una corrección formal para evitar un error en la calificación urbanística de esta zona.

Lo mismo ocurre con las estaciones transformadoras que se sitúan en el emplazamiento correcto según figuraban en el proyecto de compensación aprobado.

4. Las superficies calificadas como zona “Servicios” no se alteran respecto de las del proyecto de compensación aprobado.

En cuanto a las distintas alternativas que habría, éstas son:

- a. Alternativa 1: mantener la contradicción actual.

Esta alternativa carecería de sentido ya que, cuando se otorguen las licencias, se tendría que dar autorización a una vivienda que dispondría del pozo dentro de su parcela y, por otra parte, otra parcela estaría afectada por una zona de servicios inexistentes.

- b. Alternativa 2: adoptar la situación del pozo de acuerdo con el plan parcial y corregir el

proyecto de urbanización y de compensación.

Esta alternativa también carecería de sentido ya que la realidad es otra y, a la hora de otorgar las licencias, se producirían los mismos efectos que en la alternativa 1.

- c. Alternativa 3: corregir el plan parcial de acuerdo con los proyectos de urbanización y compensación aprobados que concuerdan con la realidad ejecutada.

Es la alternativa que se propone adoptar. El conjunto de ventajas anteriormente descritas comporta una sucesión de beneficios ambientales.



Valoración de las acciones sobre el medio ambiente:

NATURALEZA	POSITIVA	NEGATIVA	INDIFERENTE
INTENSIDAD	MÍNIMA	MEDIA	NOTABLE
EXTENSIÓN	LOCALIZADO	PROXIMA	EXTENSO
PERSISTENCIA	TEMPORAL	PERMANENTE	
TIPO DE ACCIÓN	INDIRECTA	DIRECTA	
GRADO DE COMPLEXIDAD	SIMPLE	ACUMULATIVA	SINÉRGICA
POSIBILIDAD DE RECUPERACIÓN	RECUPERABLE	NO RECUPERABLE	
REVERSIBILIDAD	REVERSIBLE	IRREVERSIBLE	
MOMENTO DE APARICIÓN	LARGO PLAZO	PLAZO MEDIO	PLAZO CORTO
PERIODICIDAD	IRREGULAR	PERÍODICA	
CONTINUIDAD	DISCONTINUA	CONTINUA	

La modificación puntual, es una modificación de escasa entidad, resulta **AMBIENTALMENTE VIABLE**, y solo implica **IMPACTOS POSITIVOS** sobre el conjunto del medio ambiente.

La superficie afectada por dicha modificación no varía respecto de la superficie del proyecto de compensación aprobado: 151,66 m².

Igual que en la modificación anterior la alteración del emplazamiento de las dos ET existentes supone una regularización respecto de la realidad existente que ya había sido objeto de aprobación en un instrumento aprobado y ahora se trata sólo de regularizar esta situación en el plan parcial.

Por otra parte, las superficies de suelo no han variado respecto de las aprobadas, siendo éstas:

- ET1: 165,64 m².
- ET2: 124,93 m².

Total superficie afectada por las tres modificaciones: 442.23 m²

Conclusión:

Dado que la modificación puntual:

1. Afecta un ámbito de escasa entidad, situada sobre suelo clasificado como urbanizable por el planeamiento vigente, con plan parcial, proyecto de urbanización y de compensación, aprobados definitivamente, y con las obras ya ejecutadas.
2. Consiste en el cambio de situación en el interior de la manzana 4 de la superficie calificada como "servicios" sin que se haya alterado la superficie destinada a servicios (estaciones de transformación). Superficie que ya había sido cedida con anterioridad.
3. No existe incremento de aprovechamiento lucrativo privado ni del techo poblacional.
4. Se trata de una modificación para recoger la situación real del pozo de suministro de agua potable.
5. Como se ha descrito anteriormente, la modificación resulta **AMBIENTALMENTE VIABLE**, y no implica **IMPACTOS NEGATIVOS** sobre el conjunto del medio ambiente.
6. No se encuentra entre las que están sujetas en los procedimientos de evaluación ambiental estratégica (AAE), según el artículo 12 del Decreto legislativo 1/2020, de 28 de agosto.

Por todo el anterior, se propone a la Comisión de Medio Ambiente que esta modificación puntual del plan parcial del sector 4.21 de las NN.SS. de Sant Josep de sa Talaia se considere no sometida a evaluación ambiental estratégica.

7. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

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

Sant Josep de sa Talaia, septiembre de 2022

José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTOS

NORMAS URBANÍSTICAS

No hay modificación de las normas urbanísticas.

ANTONIO RAMIS RAMOS
JOSÉ Ma MAYOL COMAS
ARQUITECTOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS MANZANAS 4, 5 y 6 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 4.21 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 4.21

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

El artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público tendrá que incluir un resumen ejecutivo expresivo de los puntos siguientes:

- a. Delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de la mencionada alteración.
- b. Si procede, los ámbitos en que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de la mencionada suspensión.

Esta modificación deL plan parcial del sector urbanizable 4.21 las NN.SS. de planeamiento altera la ordenación vigente en los supuestos siguientes:

1. Objeto de la modificación:

El objeto de esta modificación del planeamiento es corregir la contracción existente entre el plan parcial aprobado y los proyectos de urbanización y de compensación también aprobados en relación con la situación física y urbanística del pozo existente de suministro de agua.

Por otra parte, hacer lo mismo con 2 estaciones de transformación cuya situación en el plan parcial no se corresponde con la aprobada en el proyecto de compensación. Estas son:

La primera se trata de una ET situada en la manzana 4 (“servicios”) y que en la realidad se encuentra situada junto a la zona destinada a “equipo de interés público y social” (ES). Su superficie es 165,64 m2.

La segunda se trata de una ET situada en la manzana 5, subzona 5.2, calificada como “servicios”, y se encuentra situada en la realida en la subzona 5.1. Su superficie es de: 124,93 m2.

2. Normas.

No hay ninguna modificación de las normas urbanísticas vigentes.

3. Planos.

Imagen 16

PLANO P.1 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 17

PLANO P.2 DEL PLAN PARCIAL



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 18

PLANO P.3 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 19

PLANO P.4 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 20

PLANO P.5 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 21

PLANO P.6 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 22

PLANO P.7 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 23

PLANO P.8 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 24

PLANO P.9 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Imagen 25

PLANO P.11 DEL PLAN PARCIAL

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El plano nº 10 no sufre modificación al corresponder a los perfiles longitudinales de los viales y secciones transversales tipo.

Por otro lado, el artículo 39 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (BOIB n. 160, de 29.12.17), establece que la memoria del planeamiento tendrá que incluir un resumen ejecutivo que delimite los ámbitos en los cuales la ordenación estructural proyectada altera la vigente en los términos siguientes:

“El análisis de la previsión de alteración del aprovechamiento por cambio del uso global o de la edificabilidad bruta aplicado a determinados ámbitos situados a cualquier clase de suelo, en relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior.”

Además, se tendrá que justificar en las memorias de viabilidad económica, se localizará en los planos de ordenación y se determinará su alcance y, si procede, los ámbitos en que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, y la duración de esta suspensión.





En su consecuencia la referida modificación de planeamiento altera la ordenación vigente según el ámbito reflejado en los planos anteriores y que afectan únicamente a la manzana 4 del plan parcial.

Finalmente, de acuerdo con el artículo 51 de la referida Ley 12/2017, de 29 de diciembre, con la aprobación inicial queda suspendido por el plazo de dos años, prorrogable un año más si se ha repetido el trámite de información pública, el otorgamiento de licencias en el ámbito de aquello que se ha alterado y, con la aprobación provisional, de forma automática otro año más, hasta un total de cuatro años. Ello, sin perjuicio que puedan concederse las licencias basadas en el régimen urbanístico vigente siempre que se respeten también las determinaciones del nuevo planeamiento.

En cualquier caso y en este ámbito, las licencias de nueva edificación deberán, hasta la aprobación definitiva de la modificación y durante los plazos señalados, cumplir con el planeamiento vigente y con esta modificación.

Ámbito afectado por la modificación puntual del plan parcial (manzanas 4, 5 y 6):

Imagen 26

Sant Josep de sa Talaia, septiembre de 2022

José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTOS



Imagen 1

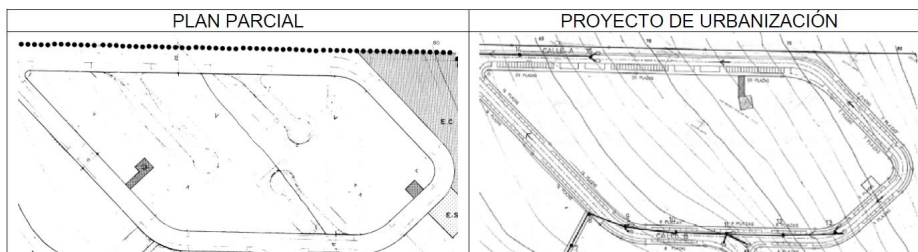


Imagen 2

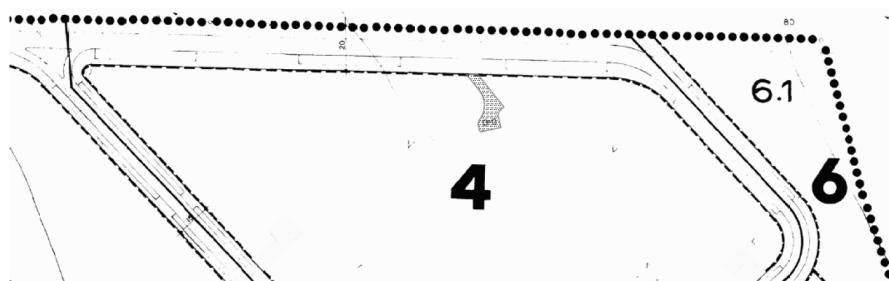


Imagen 3

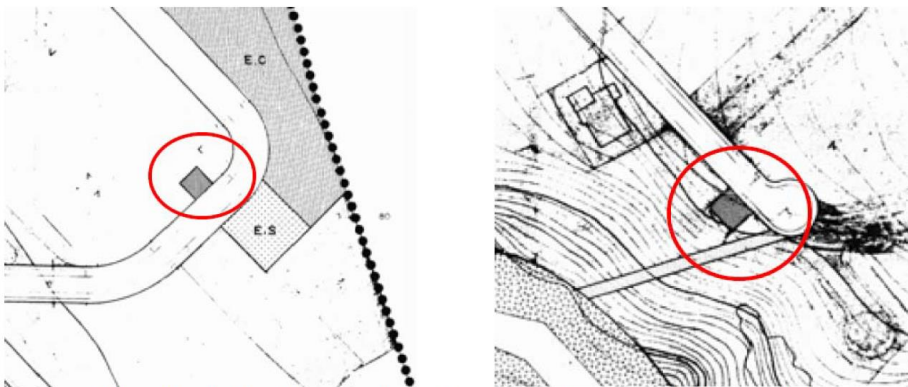


Imagen 4

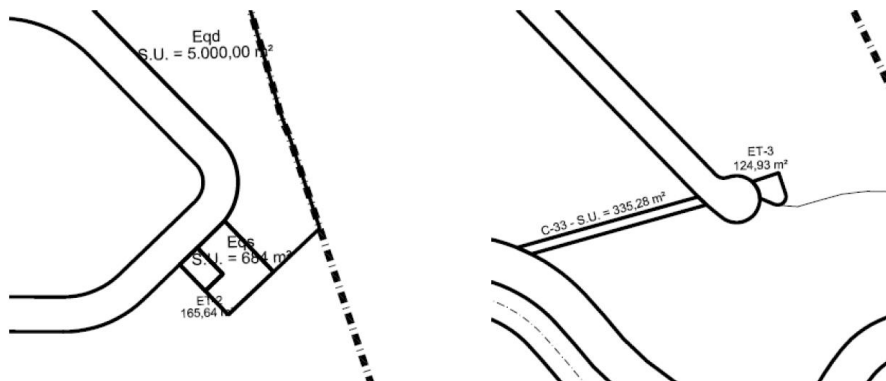


Imagen 5

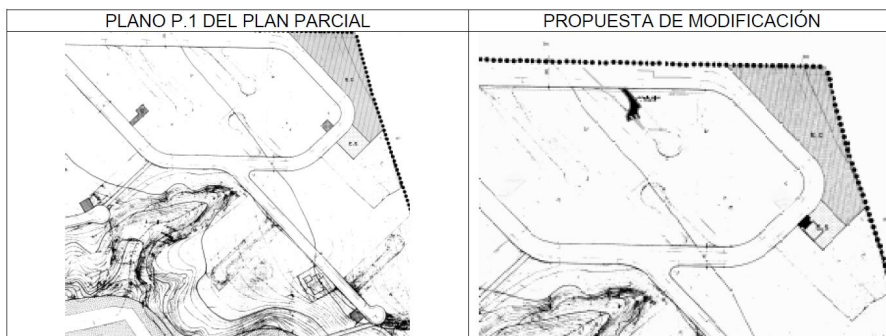


Imagen 6

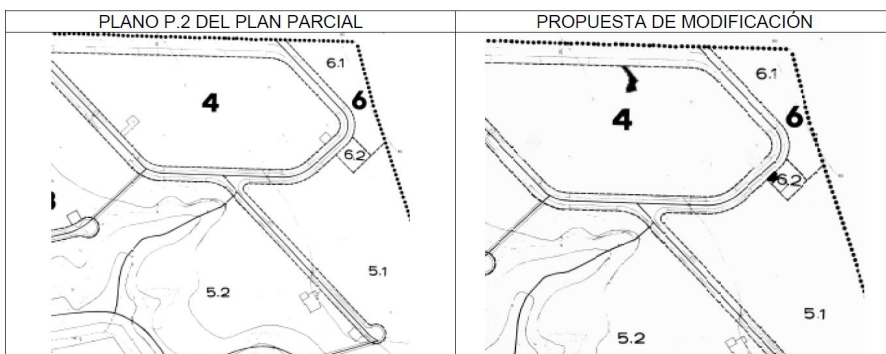


Imagen 7

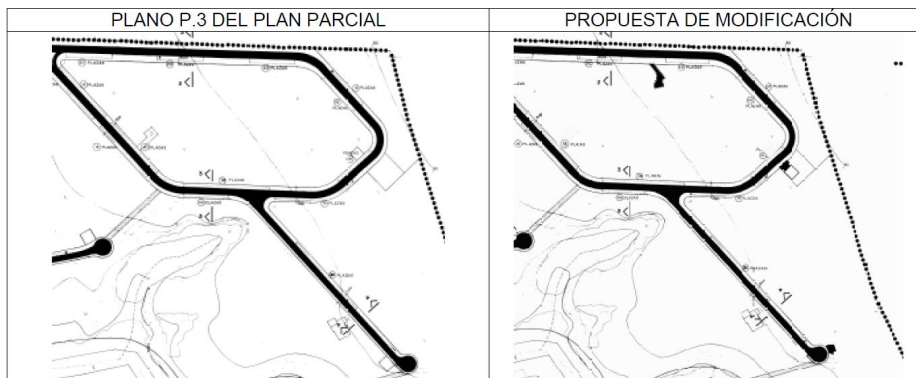


Imagen 8

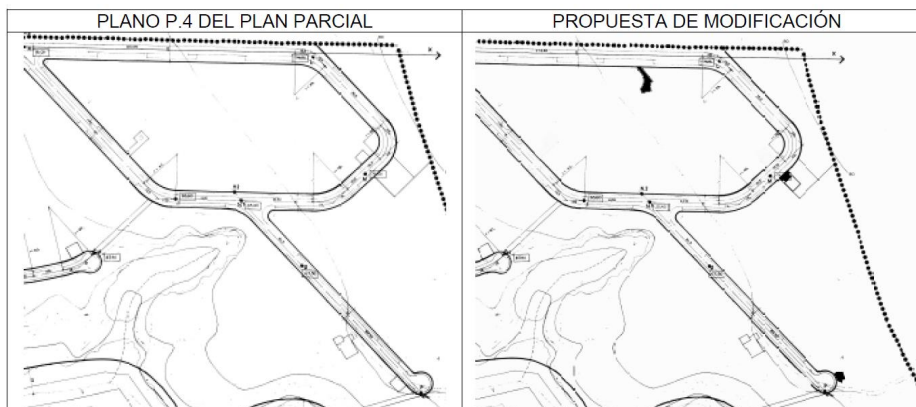


Imagen 9

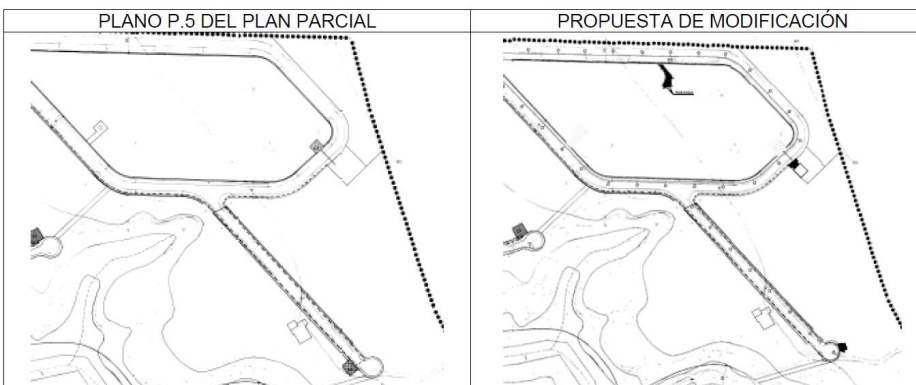


Imagen 10

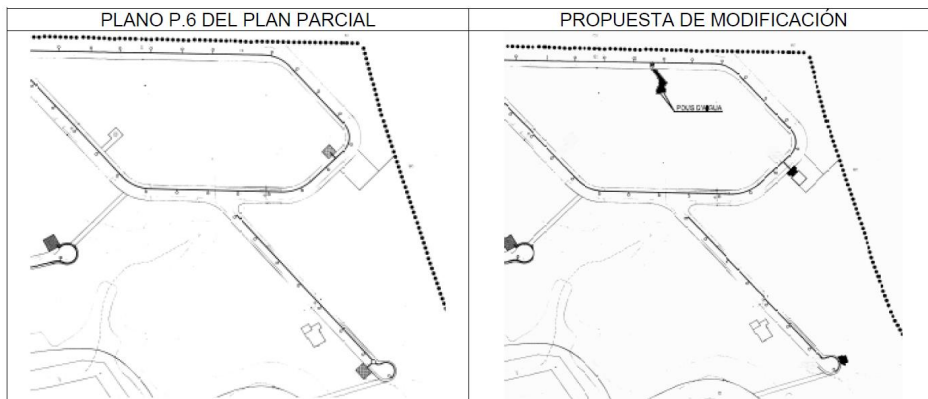


Imagen 11

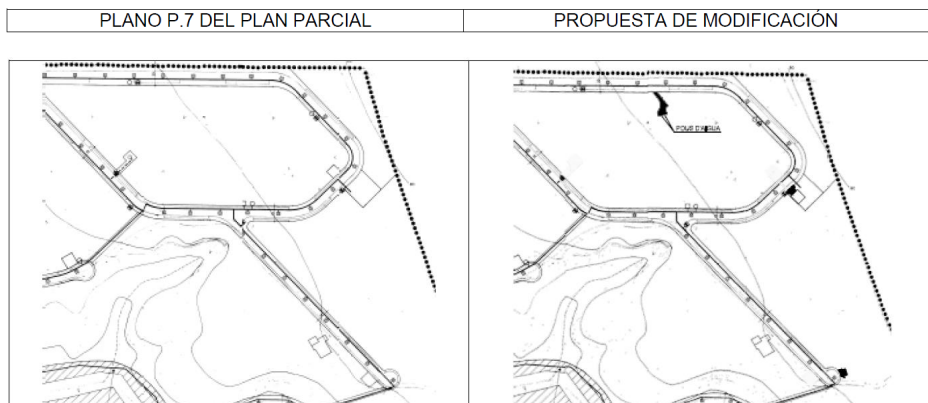


Imagen 12

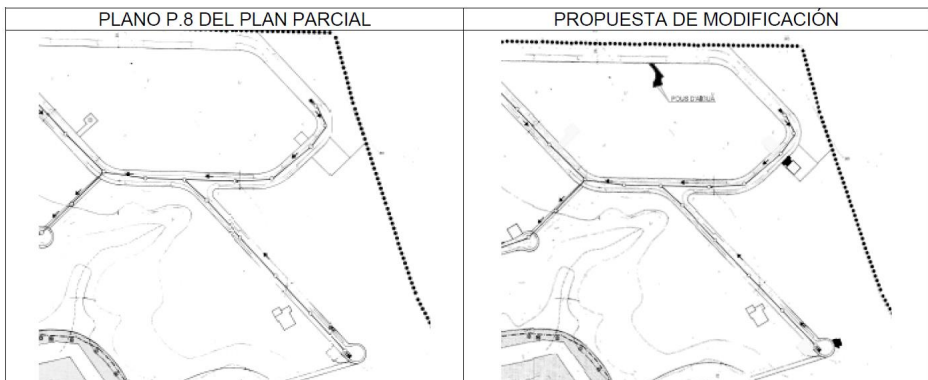


Imagen 13

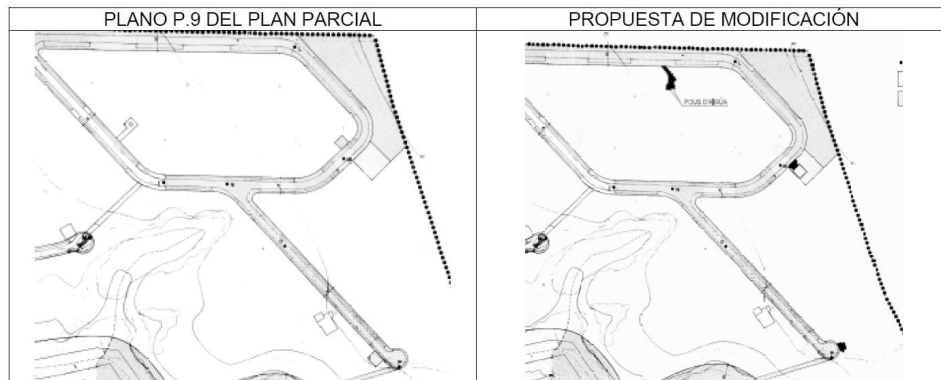


Imagen 14

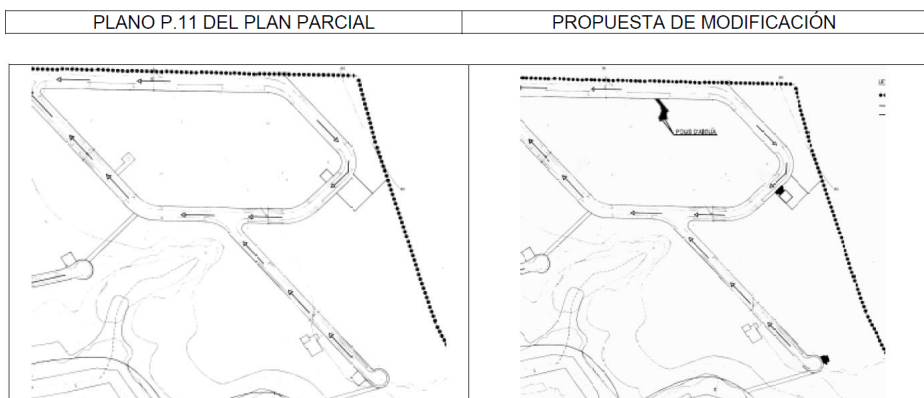


Imagen 15

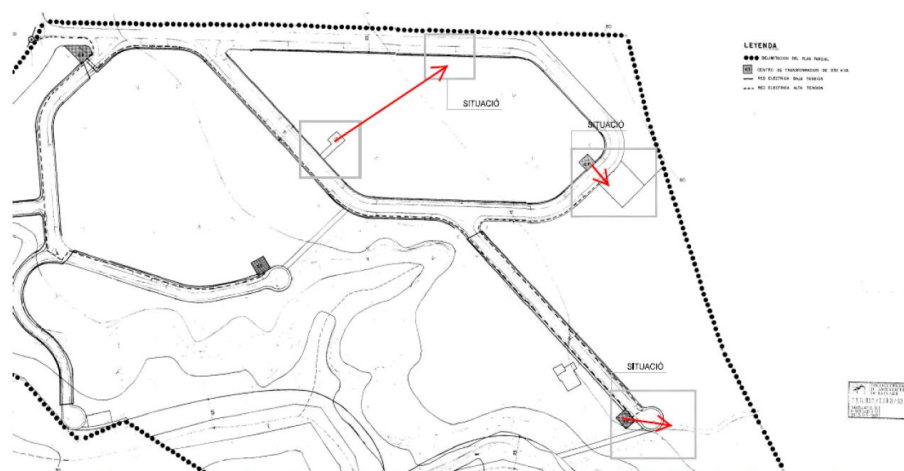


Imagen 16

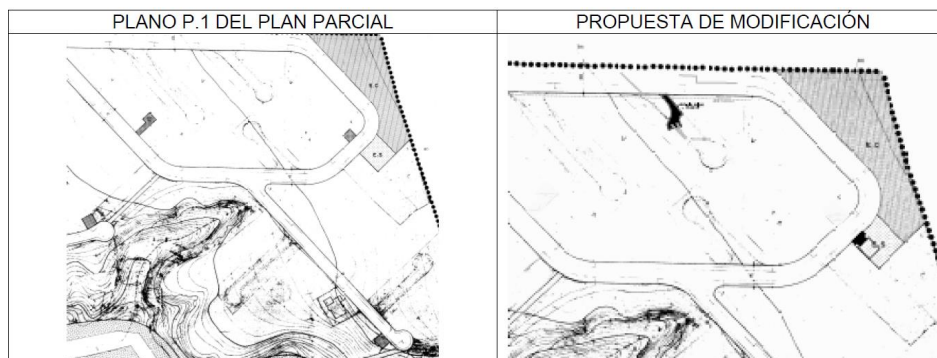


Imagen 17

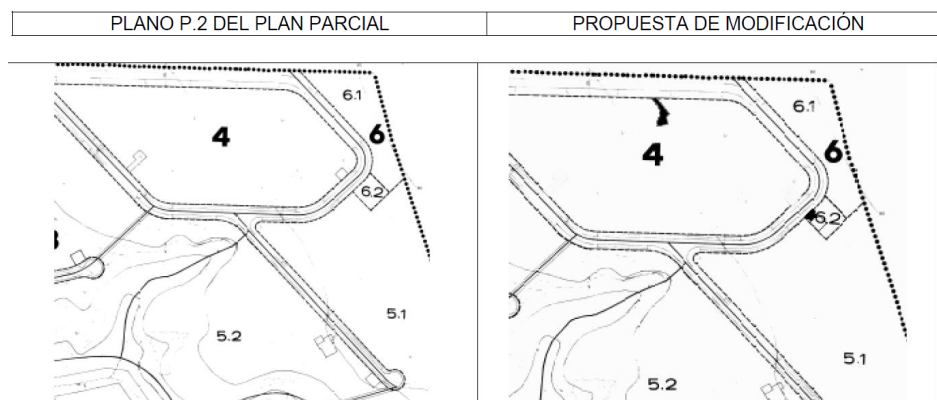


Imagen 18

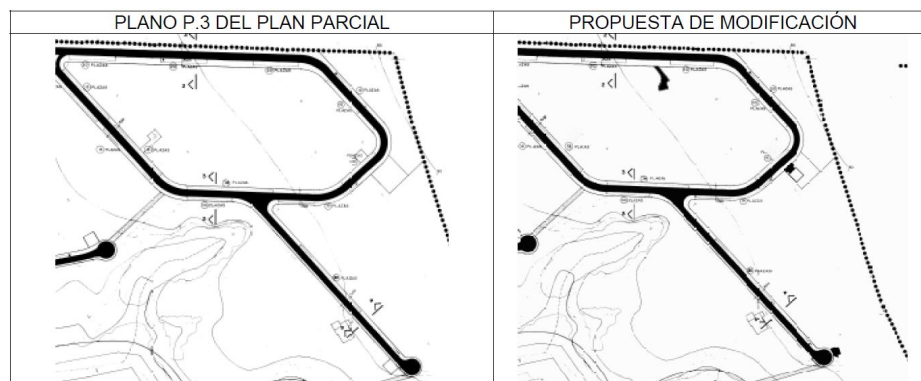


Imagen 19

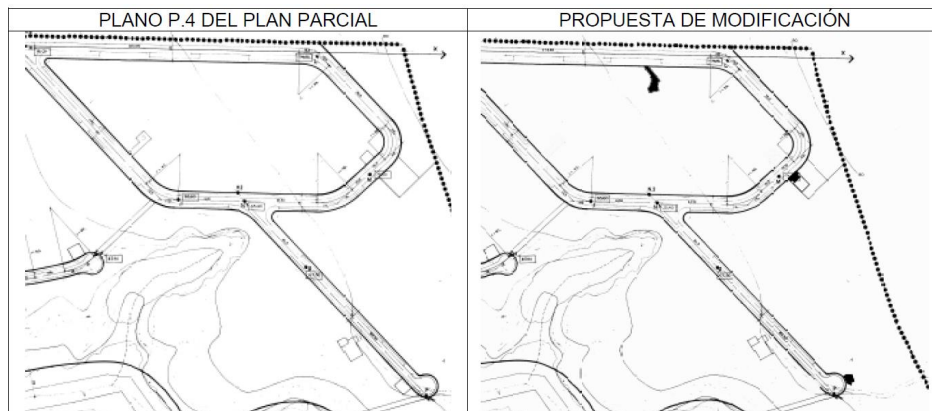


Imagen 20

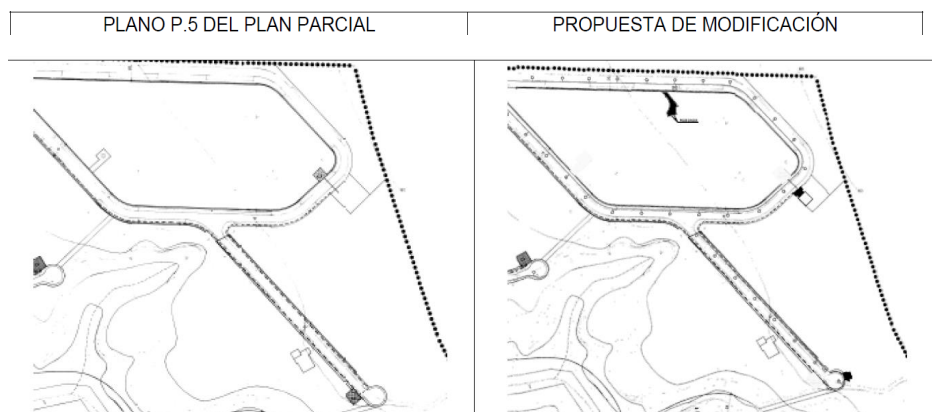


Imagen 21

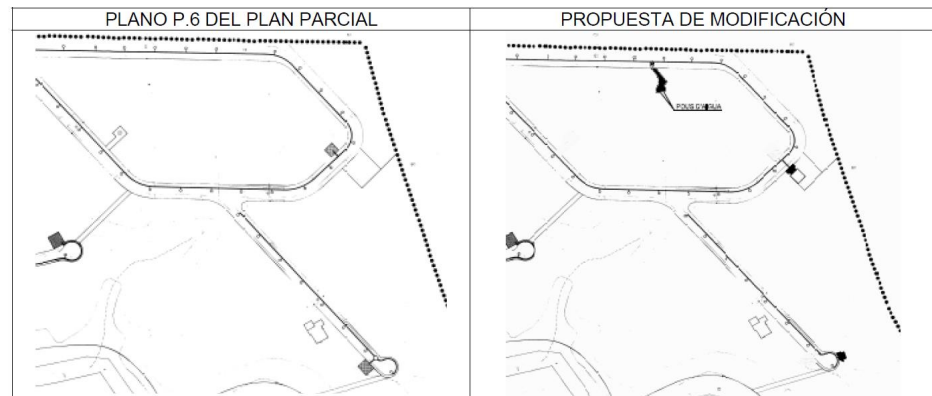


Imagen 22

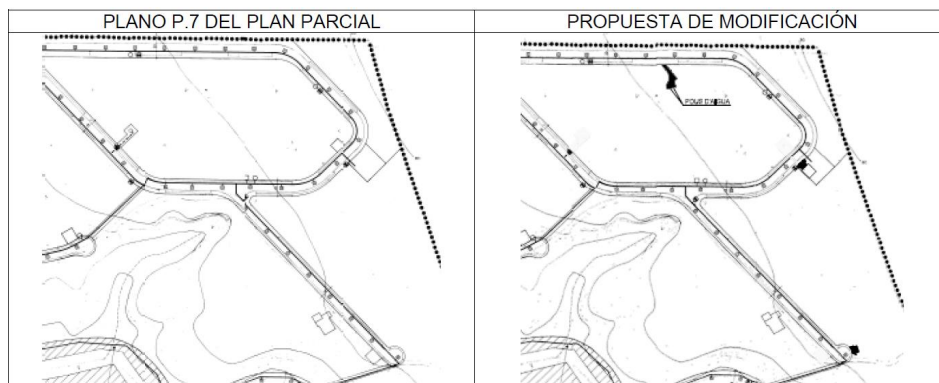


Imagen 23

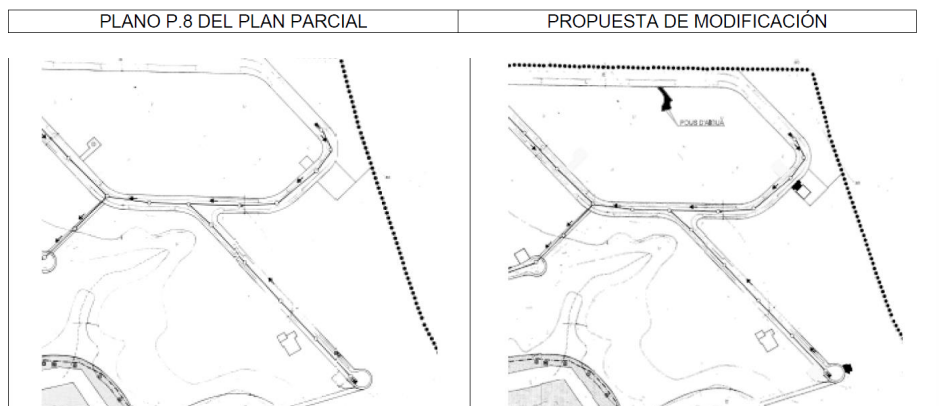


Imagen 24

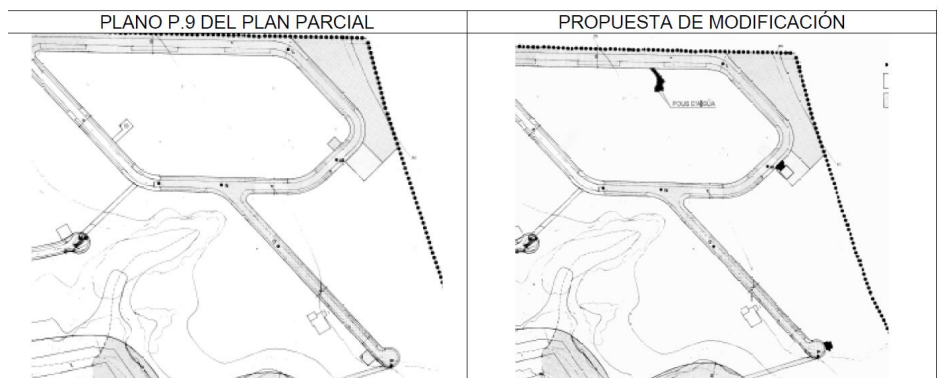


Imagen 25

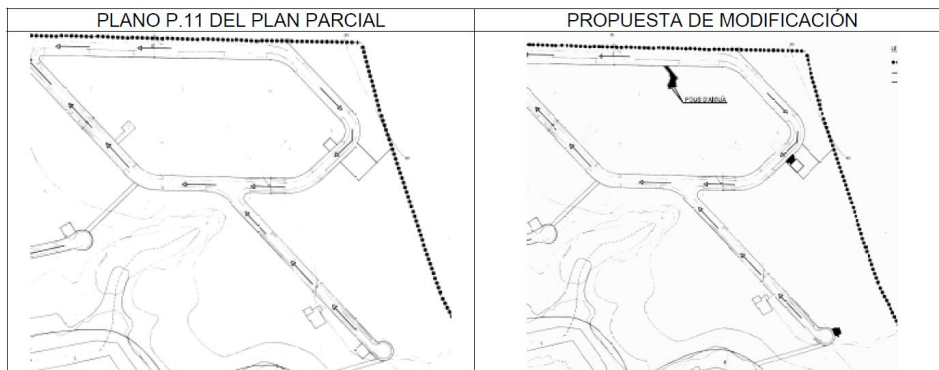


Imagen 26

