

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÒRIC

Sant Josep de Sa Talaia

APROVACIÓ INICIAL

Octubre 2022

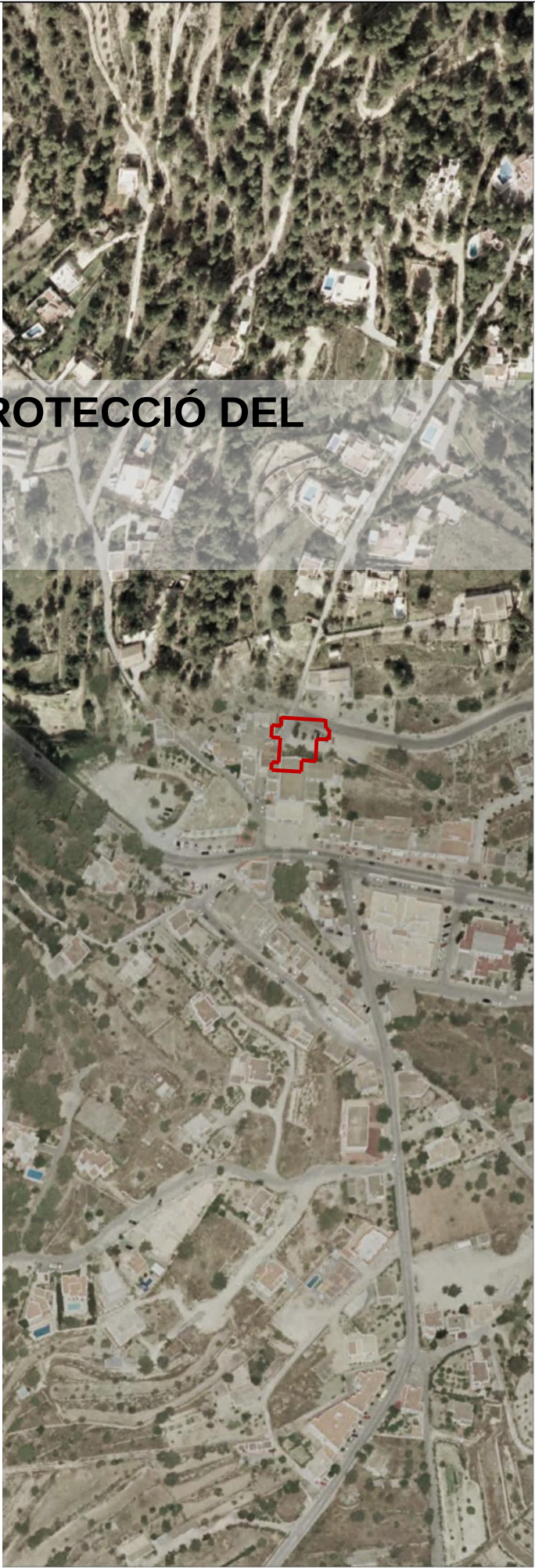
VOLUM IV

TEMES URBANÍSTICS COMPLEMENTARIS
PLÀNOLS NO NORMATIUS

EFAARQUITECTES

39324857D
EDUARD
FENOY (R:
B61122446)

Firmado digitalmente por 39324857D
EDUARD FENOY (R: B61122446)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0265/PUESTO
1/36051/04062021132311,
serialNumber=IDCES-39324857D,
givenName=EDUARD, sn=FENOY
PALOMAS, cn=39324857D EDUARD
FENOY (R: B61122446), 2.5.4.97=VATES-
B61122446, o=EDUARD FENOY I
ASOCIATS SLP, c=ES
Fecha: 2023.01.17 08:40:25 +01'00'





Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3>
CSV: 481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3

ÍNDEX

		MEMÒRIA INFORMATIVA 3
1. INTRODUCCIÓ		5
2. ANTECEDENTS		5
3. MARC LEGAL		6
4. ÀMBIT I OBJECTIUS DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÒRIC		7
5. PLANEJAMENT VIGENT		7
6. NORMATIVA DE LA LLEI DE PATRIMONI		10

2.3 Canvi de clau als sòls municipals.....	55
2.4 Límits en les claus urbanístiques actuals	56
3. ESTUDI ECONÒMIC.....	57

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA NO NORMATIVA 61

FITXES.....67





Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3>
CSV: 481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3

TEMES URBANÍSTICS COMPLEMENTARIS





Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3>
CSV: 481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3

1. INTRODUCCIÓ

A partir de la redacció de la redacció del PEPCH de Sant Josep de Sa Talaia, entrant en el detall i examinant el municipi, el planejament vigent, el patrimoni a protegir, i la situació, s’ha sentit la necessitat de donar rellevància a alguns temes urbanístics importants, complementaris, que haurien d’acompanyar la redacció del present Pla, pel correcte assoliment i desenvolupament sigui del present PEPCH, sigui del planejament urbà del municipi.

Els temes urbanístics complementari en qüestió són:

- a) Expropiacions
- b) Desenvolupament de l’Àrea d’Actuació AA 6.7
- c) Canvi de clau als sòls municipals
- d) Límits en les claus urbanístiques actuals
 - e.1) Limitar la clau MC2 dins l’àmbit de protecció R 100m
 - e.2) Protegir els sòls rústics dins l’àmbit de protecció R 250m.

2. TEMES A DESENVOLUPAR

2.1 Expropiacions

S’ha identificat una parcel·la dins l’àmbit del present PEPCH per expropiar per raons urbanístiques, amb l’objectiu d’incorporar un nou sòl de sistemes per a dotacions d’espais lliures públics.

La superfície afectada és de 563,79 m² en una parcel·la actualment qualificada amb la clau MC1. Edificació tancada als cascs.

L’àmbit d’afectació inclou una parcel·la, amb referència cadastral 2196603CD5029N.

Es troba majoritàriament dins l’àmbit de protecció, amb radi de 100 metres, i completament dins l’àmbit de declaració del BIC.

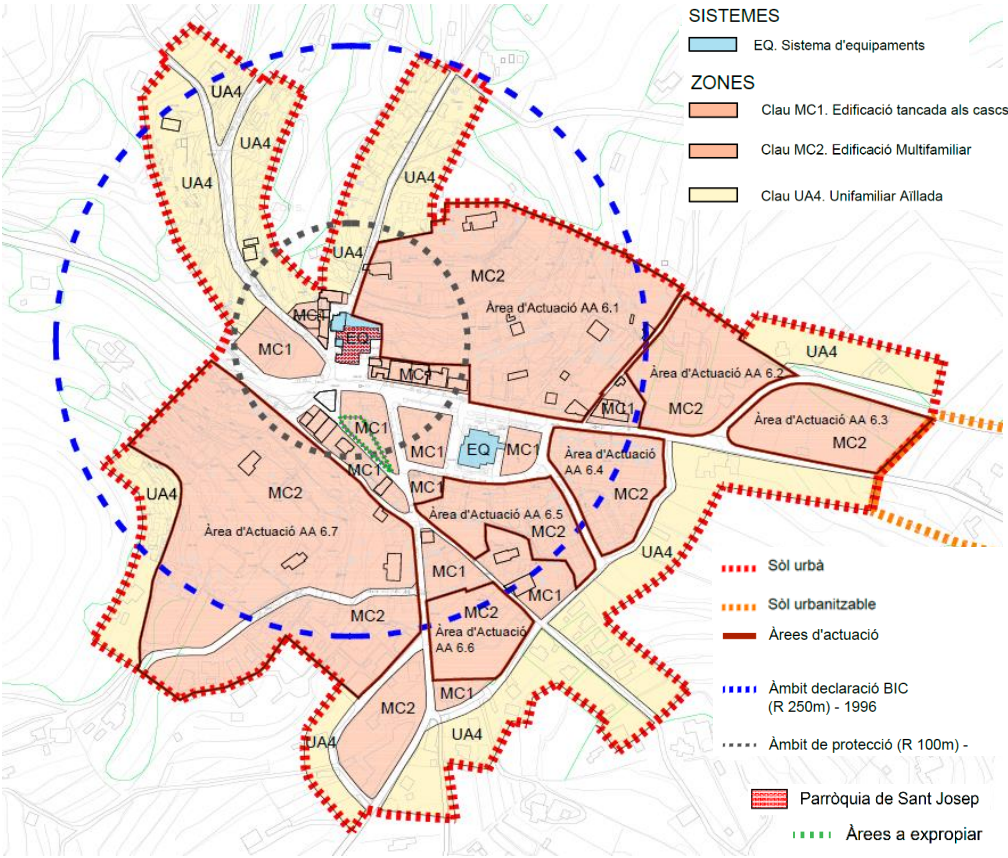


Fig. 3 – Planejament vigent amb àrea per expropiar

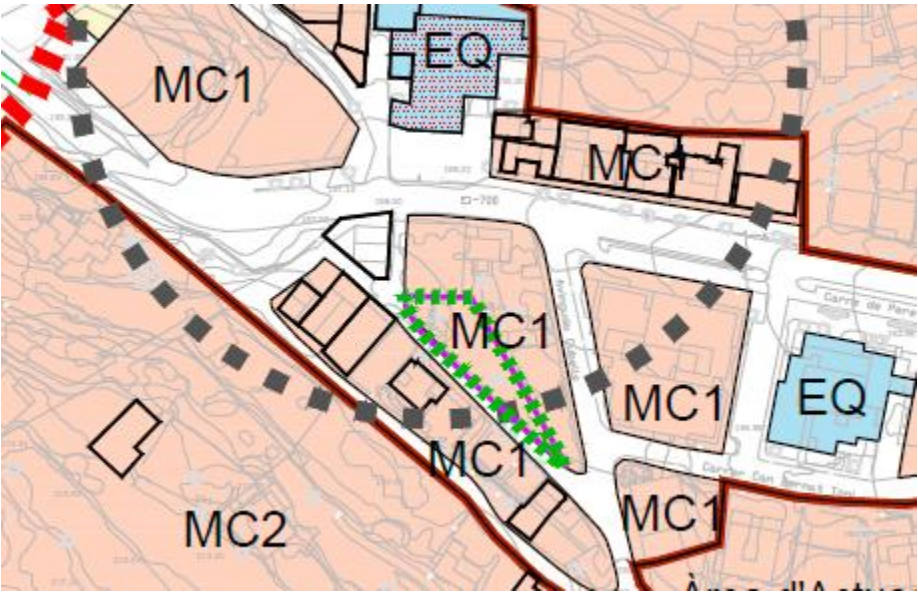


Fig. 4 – Àrea per expropiar



2.2 Desenvolupament de l'Àrea d'Actuació AA 6.7

Dins l'àmbit del present PEPCH queden incloses diverses Àrees d'Actuació: la AA 6.1, AA 6.2, AA 6.4, AA 6.5, AA 6.6, AA 6.7.

Pel correcte assoliment i aplicació sigui del present PEPCH, sigui del planejament i desenvolupament urbà del municipi, es creu necessari, tal com indiquen les NSP del 1986, desenvolupar mitjançant planejament derivat aquestes Àrees d'Actuació. Per això, a nivell propositiu, i sobretot com a exemple no normatiu, s'ha proposat el desenvolupament de l'Àrea d'Actuació AA 6.7.

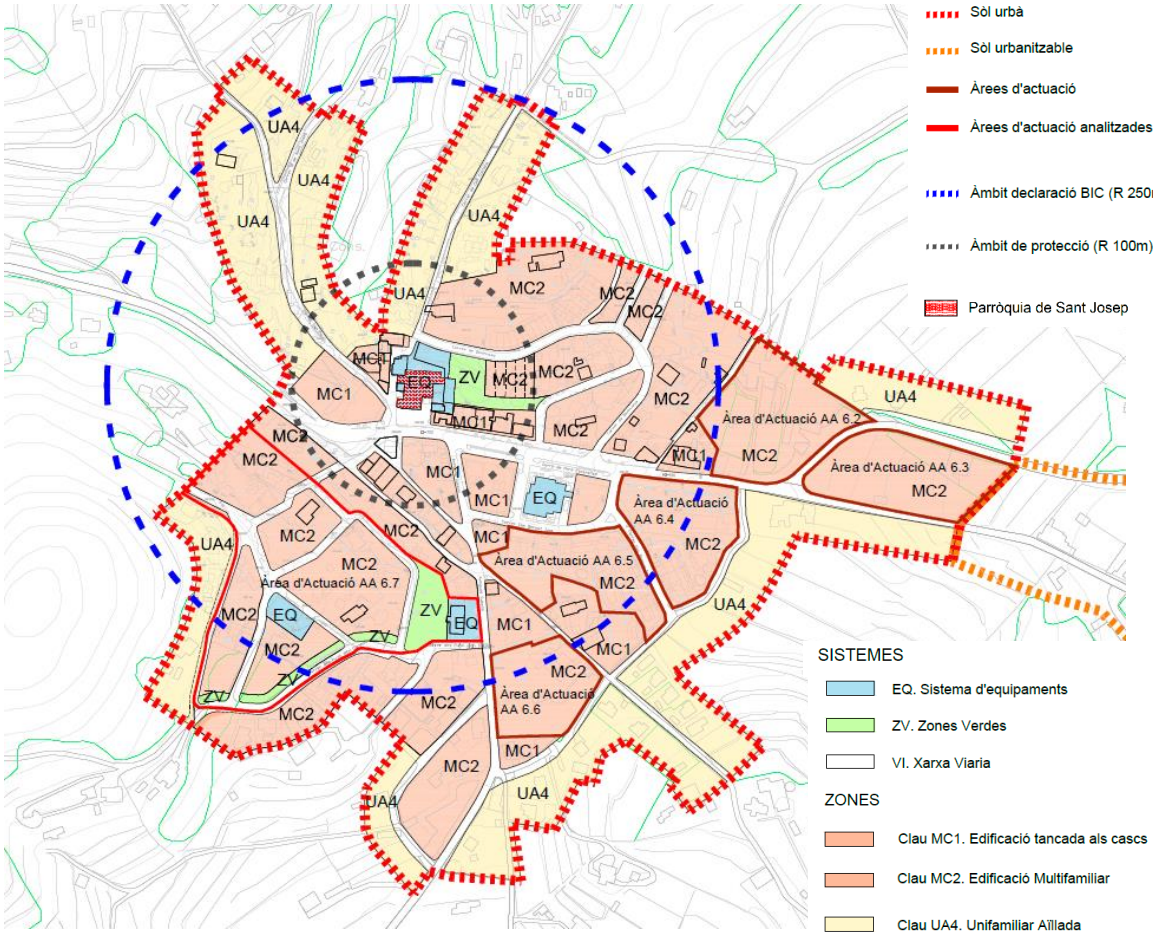


Fig. 5 – Proposta no normativa de desenvolupament

L'Àrea d'Actuació AA 6.7, segons el planejament vigent té una superfície de 46.102,77 m2, qualificada totalment amb la clau MC2. Edificació Multifamiliar. Actualment hi consta un vial, que és l'únic àmbit qualificat com a sistema.

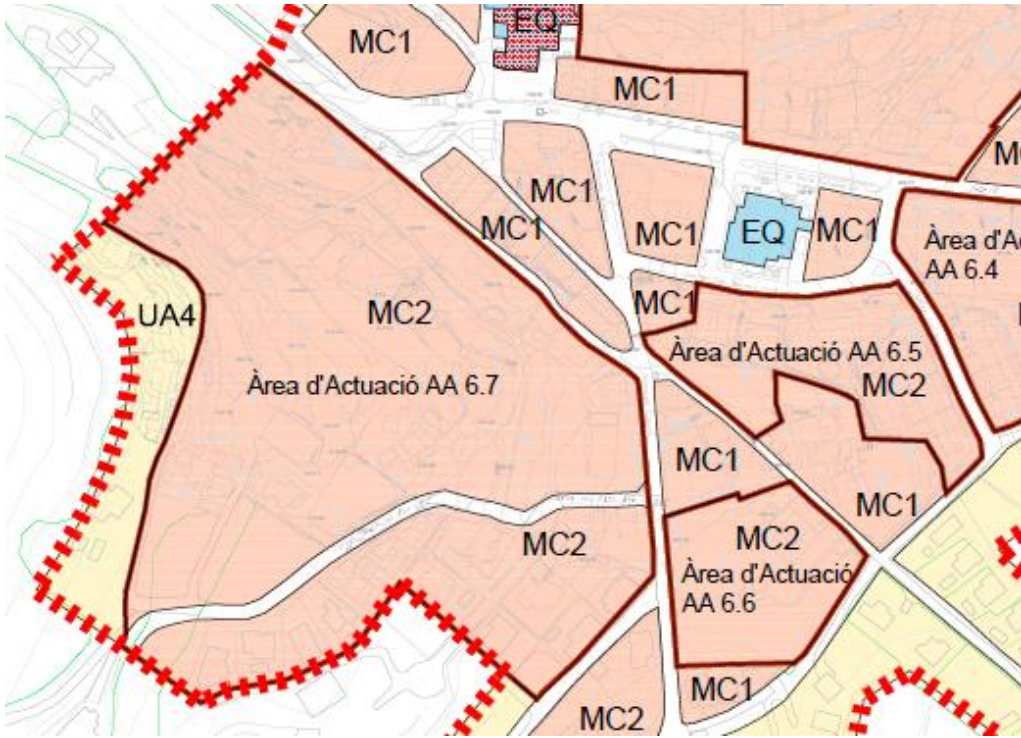


Fig.6 – Planejament vigent Àrea d'Actuació AA 6.7

En aquest àmbit, un dels aspectes prioritaris és reconèixer tot el sistema viari existent, qualificant-lo com a tal. A partir d'aquí, és necessari assegurar i redissenyar el sistema de connexions internes amb la finalitat d'assolir una bona connexió i accés a totes les parcel·les. Tanmateix, es qualifica totalment un sòl, i parcialment tres parcel·les més, de Zona Verda per tal d'assolir el total desenvolupament d'aquesta Àrea. Finalment, també s'han reconegut els dos equipaments existents.

Actualment, una part de l'Àrea d'Actuació ja està desenvolupada.



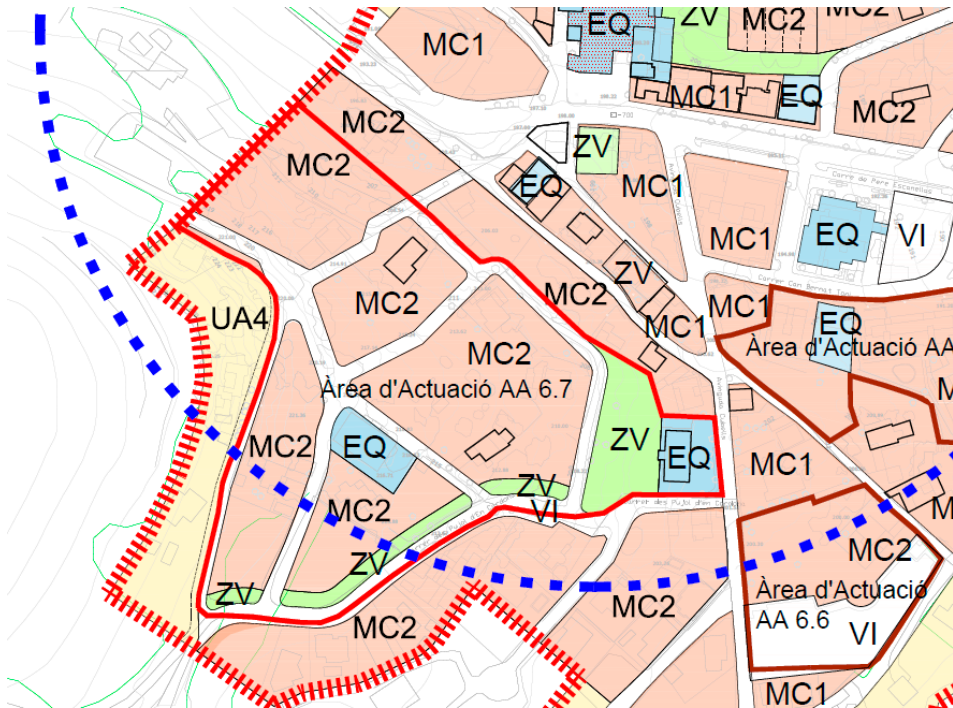


Fig. 7 – Proposta no normativa de desenvolupament AA 6.7

En resum, l'Àrea d'Actuació AA 6.7 queda amb les següents superfícies:

Àrea d'Actuació AA 6.7	Àmbit vigent		Proposta	
	Superfície	%	Superfície	%
SÒL PÚBLIC	1.799,86 m²	3,90	11.231,62 m²	38,18
Zones verdes - ZV	0,00 m²	0,00	2.973,26 m²	10,11
Equipaments - EQ	0,00 m²	0,00	1.739,20 m²	5,91
Viari - VI	1.799,86 m²	3,90	6.519,16 m²	22,16
ZONES	INDEFINIT m²	-	18186,92 m²	61,82
Edificació multifamiliar - MC2	INDEFINIT m²	-	18186,92 m²	61,82
TOTAL ÀMBIT	46.102,77 m²	100,00	29.418,54 m²	100,00

2.3 Canvi de clau als sòls municipals

Actualment, en el planejament vigent alguns dels sòls municipals on s'hi emplacen equipaments, zones verdes i fins i tot parts de la xarxa viària, no estan qualificats amb la clau que els hi correspon.

S'han detectat parcel·les que s'haurien de qualificar d'equipament, com a zona verda i com a sistema viari.

Es proposa així, el canvi de qualificació pel correcte assoliment i aplicació sigui del present PEPCH, sigui del planejament i desenvolupament urbà del municipi.

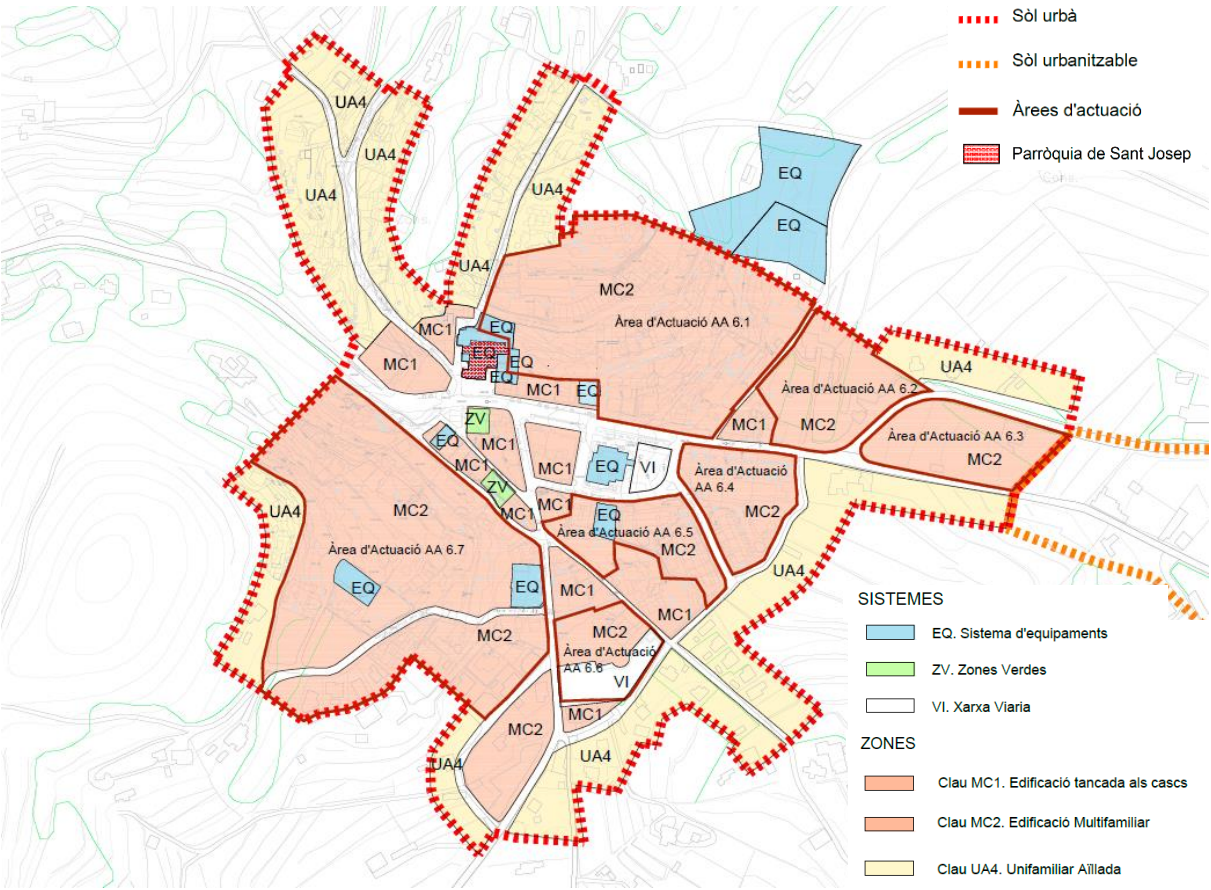


Fig. 8 – Planejament vigent amb els sòls municipals



2.4 Límits en les claus urbanístiques actuals

El present PEPCH no pretén modificar les previsions del planejament vigent. L'objectiu és mantenir les actuals condicions edificatòries que s'han anteriorment citat.

L'àmbit d'actuació inclou les claus urbanístiques:

- UA4 - Unifamiliar Aïllada
- MC1 - Mixta. Edificació tancada als cascs
- MC2 - Mixta. Edificació Multifamiliar

Al mateix temps però, pel correcte assoliment i desenvolupament sigui del present PEPCH, sigui del planejament urbà del municipi, i sobretot per una correcta preservació del patrimoni cultural del municipi, s'han identificat unes limitacions al planejament vigent que seria oportú tenir en compte per un correcte desenvolupament del present PEPCH:

1. Limitar la clau MC2 dins l'àmbit de protecció R 100m
2. Protegir els sòls rústics dins l'àmbit de protecció R 250m.

2.4.1 Limitar la clau MC2 dins l'àmbit de protecció R 100m

L'alçada màxima de PB+1, és l'alçada comuna a les construccions en sòl no urbanitzable, i, per tant, de les construccions tipològicament més tradicionals de l'illa d'Eivissa. En el cas de Sant Josep, això coincideix amb les qualificacions zonals de la UA4 i de la MC1. La MC2, en canvi, permet una alçada màxima de PB+2.

Si per una banda l'objectiu és no modificar les previsions del planejament general, per l'altre, el present PEPCH pretén conservar el màxim possible l'estructura original del municipi, i les tipologies tradicionals, a nivell arquitectònic i paisatgístic. Per aquest motiu, s'ha cregut necessari i prioritari, respectar les característiques unitàries i l'estructura original i històrica del conjunt al voltant de l'església de Sant Josep, proposant que a l'interior d'un àmbit consistent en la zona compresa en un radi de 100 metres des del centre de l'església, l'alçada reguladora màxima per les noves edificacions sigui coherent amb el context actual, fixant un màxim de PB+1+Sota coberta, encara que recaiguin en la qualificació de MC2, on està previst PB+2.

En definitiva, es busca, amb aquesta solució, reduir l'edificabilitat potencial en els entorns de l'església i en aquelles parcel·les que encara no han estat ocupades per edificació.

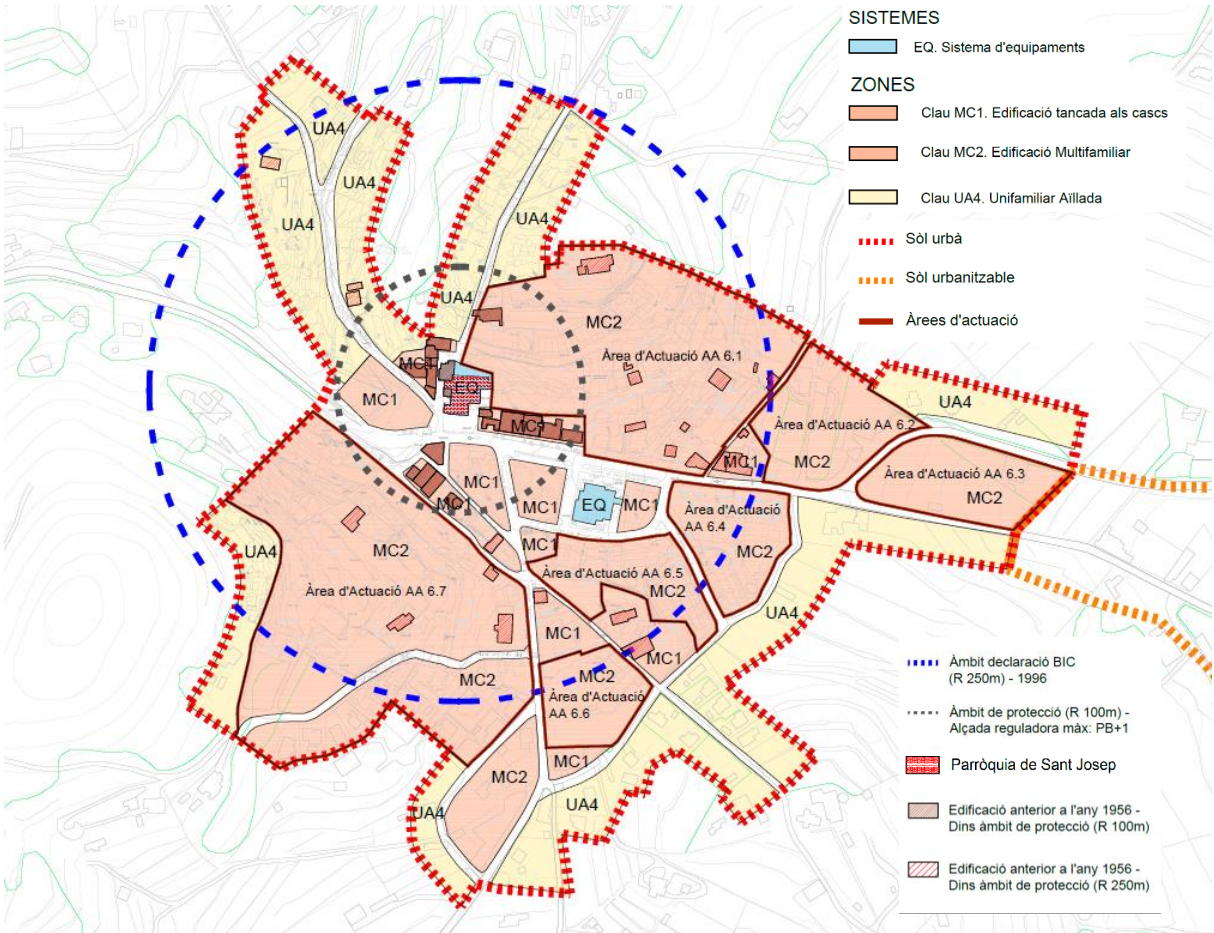


Fig. 9 – Límits en les claus urbanístiques actuals – Clau MC2



2.4.2 Protegir els sòls rústics dins l'àmbit de protecció R 250m

Tal com s'ha destacat en la memòria d'ordenació, dins l'àmbit del present PEPCH s'inclou també una part de sòl rústic, catalogat a la fitxa C-03. Aquesta part de sòl, a exclusió del que es destina per el possible creixement natural de Sant Jordi, està inclòs dins l'àmbit de 250 metres a partir del centre de l'església de Sant Josep, i es protegeix, per tant, de preservar els elements naturals existents, ja que es considera important i necessari protegir aquesta part de sòl rústic, pel fet que aquests sòls es configuren com a connectors estètics i ambientals en el conjunt patrimonial. Actualment, el planejament vigent ja prohibeix la realització de noves edificacions, però s'ha cregut necessari aprofundir, a través de l'estudi ambiental annex al present PEPCH, els usos que permesos en aquest àmbit i les components que s'han de protegir, per assolir un correcte desenvolupament del PEPCH, coherent i efectiu.

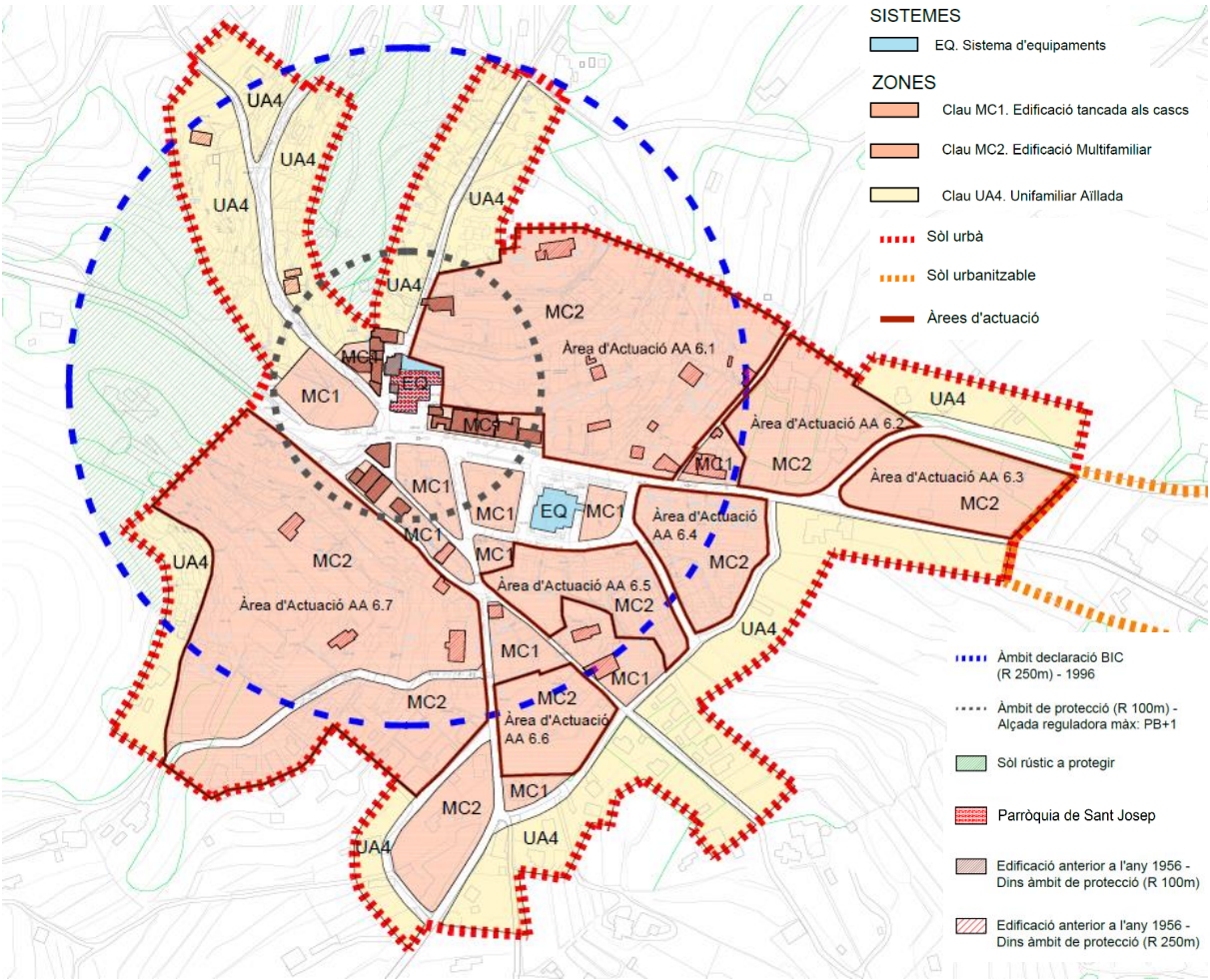


Fig. 10 – Límits en les claus urbanístiques actuals – Sòl Rústic

3. ESTUDI ECONÒMIC

La dimensió física de les actuacions que es proposen sigui amb el Pla Especial de Protecció, sigui amb els temes urbanístics complementaris, reflecteix de forma quantitativa els seus objectius en termes de dotacions públiques de xarxa viària, zones verdes i sòl per equipaments.

En aquest capítol, tal com es mostra en la següent Taula1, es proposa un augment rellevant en la dotació de sòl per aquests usos, passant de la dotació vigent d' una superfície de sòl públic de 1.799,86 m2, tota ella dedicada a ús viari i que representa el 3,9 % de la superfície de l' àmbit – AA 6.7 – a una superfície de sòl públic d'11.231,62 m2, o el 38,18 % del total, amb la següent distribució, segons usos:

- 2.973,26 m2 de sòl destinat a zones verdes (10,11% del total)
- 1.732,92 m2 de sòl destinat a equipaments (5,91 % del total)
- 6.519,16m2 de sòl destinat a vials (22,16 % del total).

Els augments en termes absoluts, tal com mostren les xifres anteriors, són: 2.973,26 m2 de sòl per zones verdes, 1.739,20 m2 de sòl per equipaments i 4.719,30 m2 de sòl per vials.

Tanmateix, en cap moment es proposa alterar l'edificabilitat total vigent en l'àmbit d'actuació de la AA. 6.7.

Taula 1. Àrea d' actuació AA. 6.7.

	Àmbit vigent		Proposta		Diferència
	Superfície m2	%	Superfície m2	%	
Sòl Públic	1.799,86	3,90	11.231,62	38,18	9.431,76
Zones verdes- ZV	0	0,00	2.973,26	10,11	2.973,26
Equipaments -EQ	0	0,00	1.739,20	5,91	1.739,20
Viari- VI	1.799,86	3,90	6.519,16	22,16	4.719,30
Zones	INDEFINIT		18.186,92	61,82	
Edif.multifamiliar –MC2	INDEFINIT		18.186,92	61,82	
TOTAL ÀMBIT	46.102,77	100,00	29.418,54	100,00	-16.684,23

El sòl públic per la dotació dels nous vials, espais verds i equipaments pel desenvolupament de l'AA 6.7, l'Administració actuant (Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia), utilitzant el sistema de compensació bàsica, l'haurà d' obtenir per cessió.

El sòl de la parcel·la de 563,79 m2 destinada a zona verda, s'haurà d'obtenir per expropiació, tal com s'ha esmentat.

La valoració i dimensió econòmica de les actuacions previstes pel Pla Especial de Protecció es centra en l'estimació de les inversions necessàries per a la construcció i urbanització dels nous vials i dels nous espais verds, així com en l'estimació del cost per l'expropiació de l'esmentada parcel·la de 563,79 m2 de superfície de sòl i l'enjardinament d'aquesta. En l'estimació de les inversions no es contemplen les que en el futur puguin realitzar-se en el nou sòl destinat a equipaments ja que en aquesta fase de desenvolupament urbanístic no es troben completament definits els usos i dimensions dels mateixos i l'estudi de la seva viabilitat econòmica serà preceptiva quan s'hagin de comprometre les corresponents inversions.



Tanmateix, per poder determinar els costos de construcció i urbanització dels nous vials i de les noves zones verdes en què, encara no es disposen dels corresponents projectes i estudis tècnics, s'han utilitzat mòduls o costos unitaris mitjans per m2 de superfície de sòl.

Aquesta informació es troba exposada en detall en la memòria econòmica del present projecte.

L'import estimat del total de les actuacions (cost de les obres d'urbanització, més el cost de l'expropiació i dels honoraris de planejament amb la reparcel·lació) es situa a l'entorn d'uns 1,8 milions d'euros. Aquesta xifra deriva, tal com es detalla en la següent Taula 2, de la suma dels costos d'urbanització corresponents a les actuacions previstes dins de l' AA 6.7 i de l' expropiació i urbanització de la parcel·la ubicada fora de l' AA6.7.

Taula 2. Despeses (inversions), o dimensió econòmica, de les actuacions del PEPCH

Concepte	M2	Cost unitari (en €)	Import (en milers d'€)
Nous vials	4.719,30	200	943,9
Noves zones verdes	2.973,6	100	297,3
Despeses planejament(s)			100,0
(1)Costos urbanització dins de l'AA6.7			1.341,2
Expropiació(parcel·la)	281,90(b)		360,0
Nova zona verda (parcel·la)	563,79	100	56,4
(2)Costos fora de l'AA6.7			416,4
TOTAL INVERSIÓ			1.757,6

Notes:.(a)= Xifra d' honoraris professionals, estimada segons les despeses previstes d' inversió en urbanització, arrodonida a l' alça. (b) = m2 de sostre edificable residencial

Les accions que proposa portar a terme el present Pla Especial de Protecció i també els temes urbanístics complementaris segueixen la modalitat de compensació, tal com s' estableix en l' article 83 de la llei 12/2017, de 29 de desembre d' urbanisme de les Illes Balears, on indica que *“les persones propietàries es constituïran en Junta de Compensació i hauran d'aportar els terrenys de cessió obligatòria, formularan el projecte de reparcel·lació i realitzaran al seu càrrec l' urbanització en els termes i condicions que es determini en el planejament”*.

Aquesta modalitat de compensació afecta a les accions proposades pel Pla Especial dins de l'àrea d'actuació AA. 6.7, mentre els costos d'expropiació i urbanització de la parcel·la de 563,79m2 ubicada fora de l' AA. 6.7, han d'anar a càrrec de l' Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia

Els costos d'urbanització dins de l' AA. 6.7 sumen 1,3 milions d'euros, tal com s' estableix en la Taula 2. Una distribució d'aquests costos entre les persones propietàries d'aquesta àrea d'actuació en funció dels 18.186,92 m2 edificables residencials - construïts i pendents de construir -, dona una quota per m2 edificable d'uns 74€, en números rodons. Es tracta, d'una xifra per sota del 1,5% del preu de venda actual del m2 construït per a ús residencial de la zona que, com es troba exposat en detall en la memòria econòmica del present projecte, es situa en una mitja dels 6.000€/m2 i, per tant, es considera perfectament assumible i viable econòmicament, tenint en compte, endemés, que les esmentades obres d' urbanització en el futur podran significar una millora important en la valoració immobiliària de les propietats de la pròpia unitat d' actuació.

Tanmateix, també s'ha de tenir en compte que els immobles ubicats dins del perímetre delimitatiu dels conjunts històrics que tinguin una antiguitat igual o superior als cinquanta anys i estiguin inclosos en el catàleg previst en el

Reial Decret 2159/1978 de 23 de juny, que no estiguin afectes a explotacions econòmiques, podran estar exempts de l'IBI , prèvia sol·licitud expressa, tal com s' estableix en l'article 62, lletra b del text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals – Reial Decret Legislatiu 2/2004 de 5 de març.

Quan al cost d' expropiació de la parcel·la de 53,79 m2 (360 mil euros), més el cost de la seva urbanització (56,4 mil euros), que son a càrrec directe de l'Ajuntament, la suma total de 416,4 mil euros, resulta un import clarament assumible per la hisenda municipal actual, atès l'elevat nivell d'estalvi net positiu que presenten les liquidacions dels pressupostos municipals en els tres darrers exercicis, amb xifres anuals sempre molt superiors al milió d'euros, tal com es posa en evidència en l'anàlisi fet en detall en la memòria econòmica del present projecte.

Per tant, i en relació a la hisenda municipal que compta amb una xifra mitjana d'inversió en els darrers tres exercicis a l'entorn dels 9 milions d' euros/any, es tracta d'una inversió clarament assumible i viable econòmicament. D'altre banda, s'ha de tenir en compte, tal com ja s'ha esmentat, que les accions urbanitzadores que contempla el Pla Especial comportaran, directament, una millora important en la qualitat urbanística de les propietats dins l'àmbit de l' AA. 6.7 i, indirectament, de tot el conjunt del municipi i que, a la llarga, podrà donar lloc a un augment en el valor real de les propietats immobiliàries privades, amb el consegüent augment dels corresponents valors cadastrals i ingressos municipals per concepte d'IBI.

En conclusió, les actuacions urbanístiques complementaries, plantejades per desenvolupar amb el Pla Especial, es preveu que poden tenir els següents impactes sobre les finances públiques:

- Sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament.
Pel que fa les despeses, les principals inversions són els 416,4 mil euros per l'expropiació i urbanització d'una parcel·la de sòl, ubicada fora de l' àmbit del AA 6.7.
Aquesta xifra d'inversió és clarament assumible per la hisenda municipal, atès que la xifra mitjana d'inversió de l'Ajuntament en els darrers tres exercicis es situa a l'entorn dels 9 milions d' euros/any i per tant, el seu impacte es considera clarament i ampleament sostenible econòmicament.
- Sobre les despeses de capital d'altres Administracions.
Amb la implementació del Pla Especial de Protecció no es preveu cap despesa d'inversió pública vinculada a les altres Administracions.
- Sobre les despeses i els ingressos corrents, municipal.
La implementació del Pla Especial de Protecció comportarà la posada en marxa, conservació i manteniment de les noves dotacions de vials i zones verdes previstes i se'n derivaran uns efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de la hisenda municipal de Sant Josep de sa Talaia.
A la Taula 4, s'estimen, els augments en les despeses corrents anuals de l'Ajuntament que podrà comportar la implementació i execució del present Pla amb les actuacions urbanístiques complementaries, en l'escenari màxim o final quan totes les actuacions d'urbanització proposades s'hagin completat.
Utilitzant costos unitaris de municipis de característiques assimilables sobre les despeses corrents sobre la conservació, manteniment i reposició de les noves superfícies de vials i zones verdes programades, s' obté la xifra de 29.009€ , estimada a preus actuals.



Taula 4. Despeses municipals anuals estimades per la posada en marxa, conservació i funcionament de les noves accions d'urbanització del PECPHSJT

		(a)	(b)	(c)=(a)x(b)
Ordre	Concepte	M2	Import(€)/m2	Total (€)
1	Vials	4.719,30	1,61	7.598
2	Zones verdes	3.537,05	0,97	3.431
3	Enllumenat	4.719,30	1,73	8.164
4	Neteja vies públiques	4.719,30	2,08	9.816
TOTAL				29.009

- Sobre la hisenda local.

L'augment total anual de les despeses corrents municipals d'uns 29 mil euros que en termes actuals s'ha estimat que es pot derivar de la posada en marxa, conservació i funcionament dels nous vials i zones verdes que es proposa, resulta un percentatge molt baix - un 0,09% - de l'import d'uns 32 milions d'euros que presenta la xifra total de despeses corrents, liquidades en el darrer exercici i, per tant, es tracta d'un augment clarament assumible i sostenible per la hisenda municipal.

D'acord amb les xifres i supòsits exposats i raonats, els efectes dels desenvolupaments urbanístics previstos amb el Pla Especial de Protecció, i amb els relatius temes urbanístics complementaris, es considera que, quan als ingressos i despeses de capital i de funcionament de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia que se'n poden derivar, ara per ara, i amb base al que s'ha exposat i raonat, en termes econòmics i financers són clarament sostenibles i no se'n deriven conseqüències que en el futur puguin afectar-la negativament.





Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3>
CSV: 481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA NO NORMATIVA



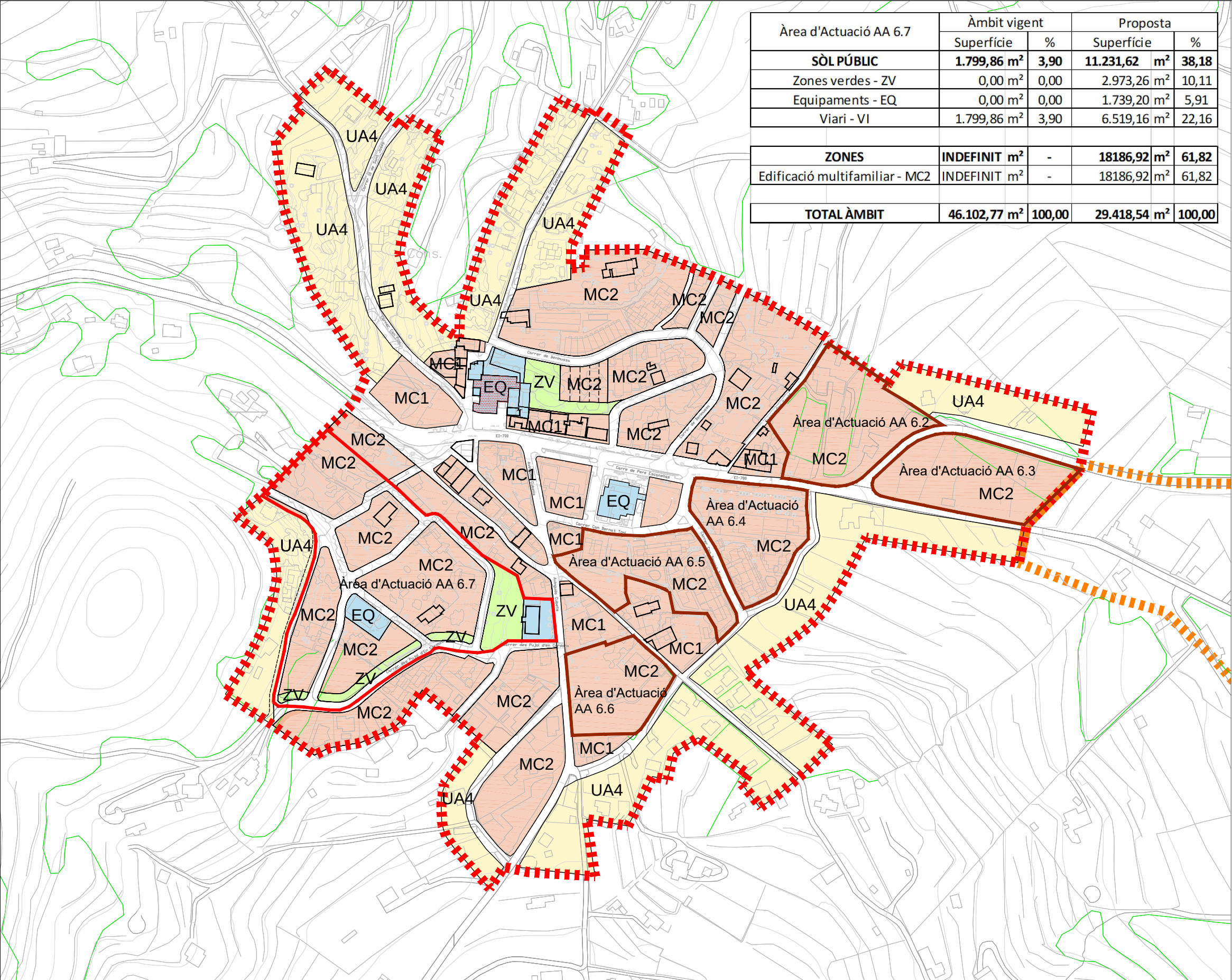


Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3>
CSV: 481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3

Plànols no normatius

- P 01 Proposta de desenvolupament AA 6.7
- P 02 Proposta general de desenvolupament





Àrea d'Actuació AA 6.7	Àmbit vigent		Proposta	
	Superfície	%	Superfície	%
SÒL PÚBLIC	1.799,86 m²	3,90	11.231,62 m²	38,18
Zones verdes - ZV	0,00 m²	0,00	2.973,26 m²	10,11
Equipaments - EQ	0,00 m²	0,00	1.739,20 m²	5,91
Viari - VI	1.799,86 m²	3,90	6.519,16 m²	22,16
ZONES	INDEFINIT m²	-	18186,92 m²	61,82
Edificació multifamiliar - MC2	INDEFINIT m²	-	18186,92 m²	61,82
TOTAL ÀMBIT	46.102,77 m²	100,00	29.418,54 m²	100,00

- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Àrees d'Actuació
- Àrea d'Actuació desenvolupada

Parròquia de Sant Josep

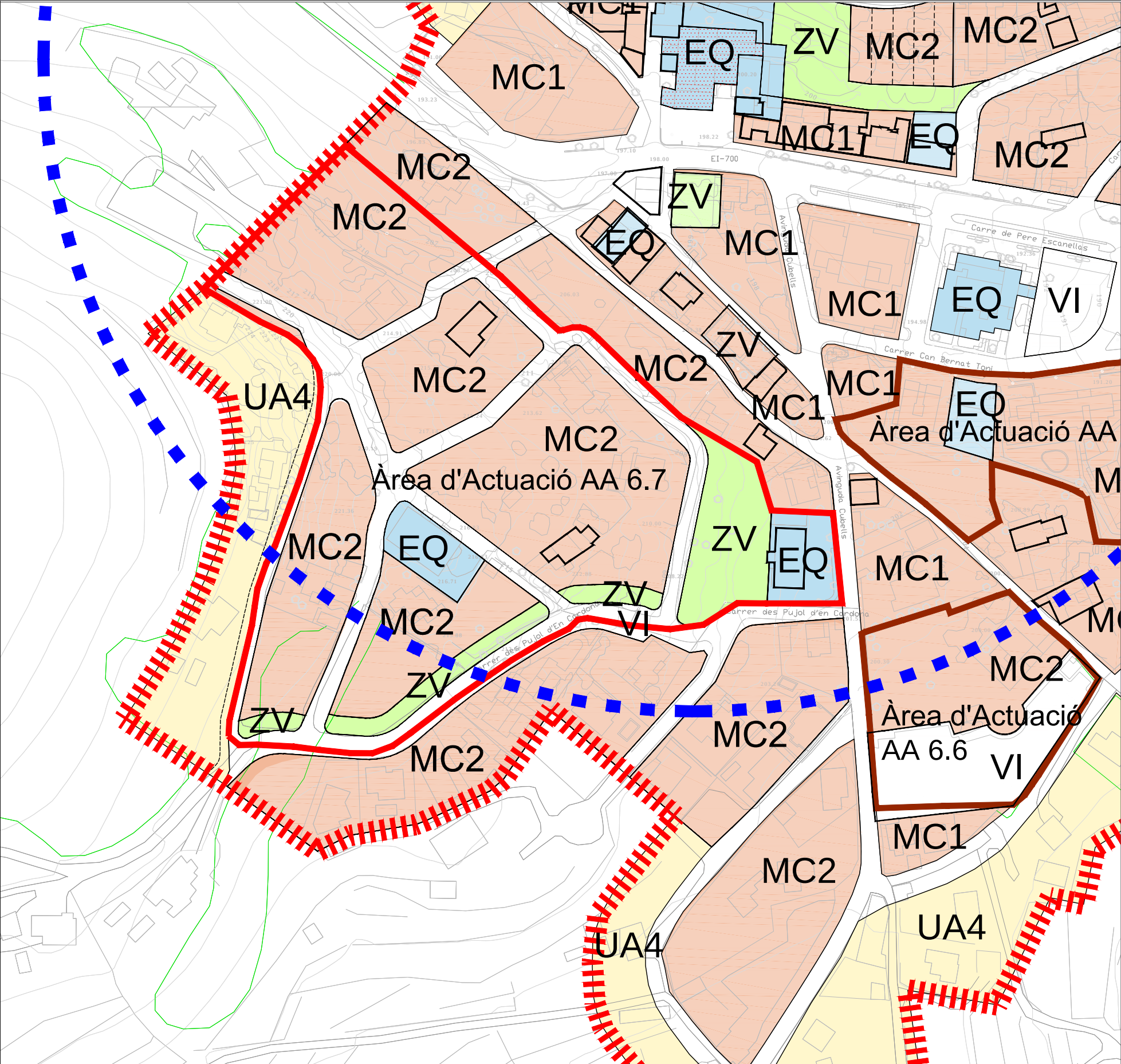
SISTEMES

- EQ. Sistema d'equipaments
- ZV. Zones Verdes
- VI. Xarxa Viària

ZONES

- Clau MC1. Edificació tancada als cascs
- Clau MC2. Edificació Multifamiliar
- Clau UA4. Unifamiliar Aïllada

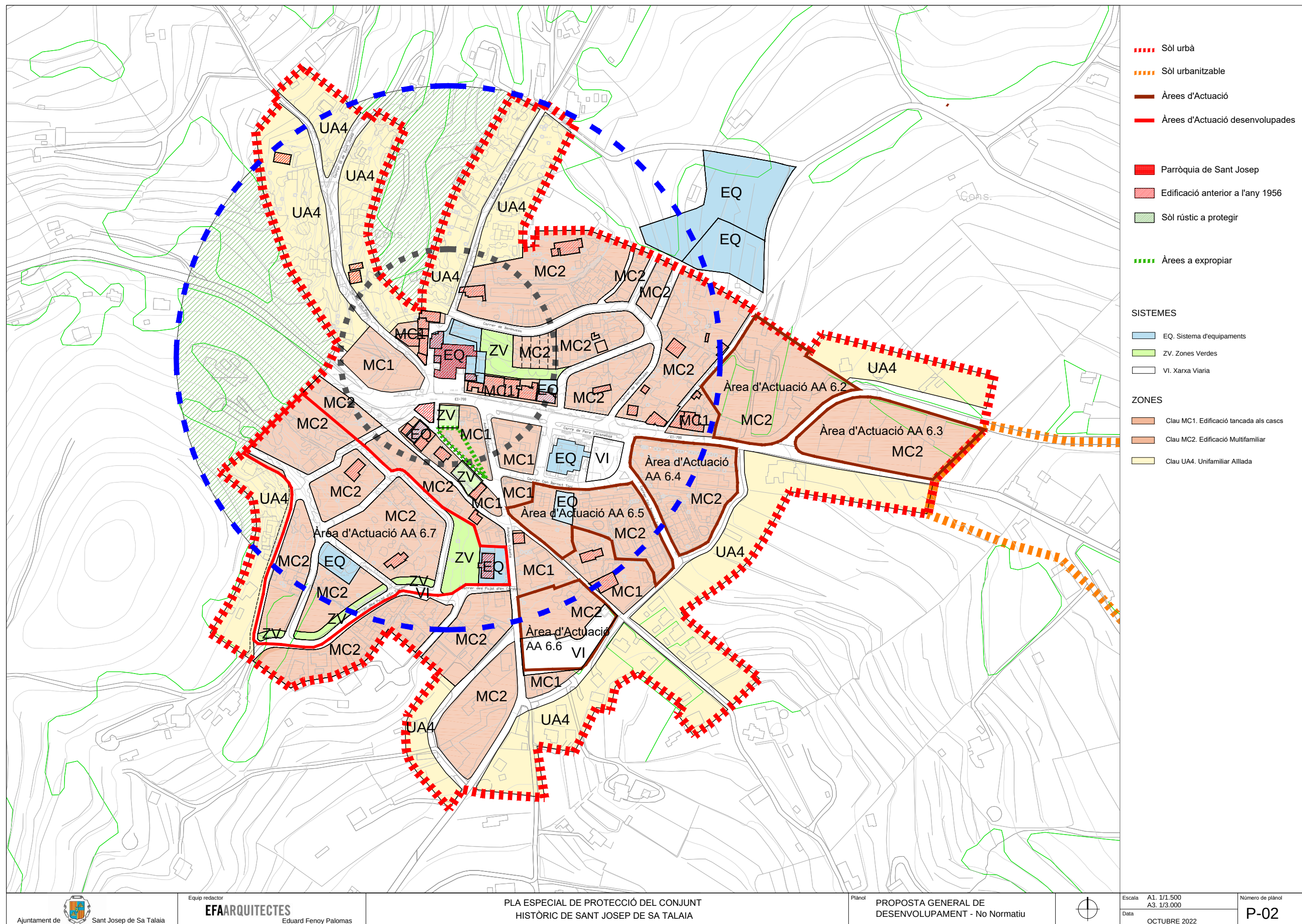




Àrea d'Actuació AA 6.7

1. ÀMBIT
 - a. Terrenys situats al sud-oest del terme municipal de Sant Josep de Sa Talaia
 - b. Superfície de l'àmbit: 29.418,54 m²
 2. OBJECTIUS
 - a. Reconèixer el sistema viari, qualificant-lo com a tal.
 - b. Assegurar i redissenyar el sistema de connexions internes amb la finalitat d'assolir una bona vialitat i accés a totes les parcel·les.
 - c. Qualificació d'un sòl de Zona Verda per tal d'assolir el total desenvolupament d'aquesta Àrea.
 - d. Qualificació parcial de tres parcel·les de Zona Verda, per tal d'assolir el total desenvolupament d'aquesta Àrea.
 - e. Reconèixer els equipaments existents, qualificant els sòls com a tals.
 3. CONDICIONS, D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:
 - a. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatoria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit seran els següents:
- | Àrea d'Actuació AA 6.7 | Àmbit vigent | | Proposta | |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------|
| | Superfície | % | Superfície | % |
| SÒL PÚBLIC | 1.799,86 m² | 3,90 | 11.231,62 m² | 38,18 |
| Zones verdes - ZV | 0,00 m ² | 0,00 | 2.973,26 m ² | 10,11 |
| Equipaments - EQ | 0,00 m ² | 0,00 | 1.739,20 m ² | 5,91 |
| Viari - VI | 1.799,86 m ² | 3,90 | 6.519,16 m ² | 22,16 |
| ZONES | INDEFINIT m² | - | 18186,92 m² | 61,82 |
| Edificació multifamiliar - MC2 | INDEFINIT m ² | - | 18186,92 m ² | 61,82 |
| TOTAL ÀMBIT | 46.102,77 m² | 100,00 | 29.418,54 m² | 100,00 |
- b. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:
 - Edificabilitat neta màxima: 0,5 m²/m²s
 - Densitat màxima: 30 hab/Ha
 - Màxima ocup. en planta: 60%
 - Alçada reguladora màxima: PB+2
4. CONDICIONS, DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:
 - a. L'àrea d'actuació s'executarà pel sistema de compensació bàsica.





Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3>
CSV: 481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3



GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

ARXIU ELECTRÒNIC DEL GOVERN DE LES ILLES BALEARS

COMUNITAT AUTÒNOMA DE LES ILLES BALEARS

Signant

EDUARD FENOY PALOMAS

Firma amb segell de temps: 26-Jan-2023 04:10:02 PM GMT+0100

METADADES ENI DEL DOCUMENT

Identificador: ES_A04003003_2023_cvgei10dcjr5jm3ieb4pj1l9g5fnu

Nom del document: 4_PEPCH_Sant_JosepA3_gener_2023_VOLUM_IV_signat.pdf

Versió NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Tipus de document: Altres

Estat elaboració: Original

Òrgan: A04003003

Data captura: 26-Jan-2023 01:23:28 PM GMT+0100

Origen: Administració

Tipus de signatura: Pades

Pàgines: 21



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3>

CSV: 481f4e9786f93a127dc06de61c39bd3a1538d9bdd7971f520aae77ad9f14d9f3

Pàgina 21/21