Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

1824 ***Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.14 de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, de este término municipal***

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, en sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

"…/…,es decir por mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación se ACUERDA:

1º.- EMITIR CERTIFICACIÓN de aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.14 en virtud del silencio administrativo positivo.

2º.- NOTIFICAR el presente acuerdo a todas las personas titulares interesadas.

3º.- REMISIÓN DE UNA COPIA DILIGENCIADA del Estudio de Detalle aprobado definitivamente a la CIOTUPHA.

4º.- PUBLICACIÓN EN EL BOIB DEL ACUERDO Y LAS NORMAS URBANÍSTICAS (art. 103.1 Ley 20/2006), la entrada en vigor tendrá lugar a los 15 días de su publicación (arts. 65.2 LBRL y art. 113 Ley 20/2006)."

Lo que se publica para general conocimiento.

Sant Josep de sa Talaia, 18 de febrero de 2020

El Alcalde,
Josep Marí Ribas

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA ESTUDIO DE DETALLE

ENCARGO: ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION 5.14, DE CALA XINXO
SITUACIÓN: CARRETERA A PORT DES TORRENT, CALLE DES CALO 40-50
MUNICIPIO: SANT JOSEP DE SA TALAIA
CLIENTES: CALA XINXO, S.L

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 DATOS DE PARTIDA
1.2 DOCUMENTACION

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA
2.2 JUNSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION
2.3 CUADROS DE SUPERFICIES
2.4 ORDENACION DE VOLUMENES
2.5 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

PRESENTACION:

El presente Estudio de Detalle actualiza y corrige las deficiencias detectadas en los expedientes visados

E.D. visado n° 3/1099/89 - Copias modificadas al estudio anterior, visado n° 3/0023/90, asi como adecuación del mismo al nuevo deslinde de Costas, posterior al periodo del anterior visado.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA ESTUDIO DE DETALLE

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 DATOS DE PARTIDA

1.1.1 ARQUITECTO.

El presente trabajo profesional ha sido redactado por el arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, Delegación de Ibiza-Formentera:

Don Francisco Cuevas Raposo, colegiado con el n° 12.975-5, con NIF. N° 2493830D, y domicilio profesional en Ibiza, Calle Diputado José , n° 2, bajos, Teléfono/Fax 971 312 878.

1.1.2 PROMOTOR.

La entidad mercantil Caía Xinxó, S.L., con C.1. F. B0740694, y con domicilio social en Calle Rioja, n° 8, Local n° 4, Benidorm, 03500 Alicante.

Representación.-

D. Fernando Moragón Moragón, con N.I.F.: 4.531.861-X

1.1.3 EMPLAZAMIENTO.

Àrea de Actuación 5.14 de las NN.SS., de Caia Xinxó, parroquia de Sant Agustí des Verdrà, del término municipal de Sant Josep de sa Talaia.

La finca a ordenar, corresponde a la totalidad de la manzana que constituye el área de actuación reseñada, denominada “Finca Punta Pinet”, de una superficie inicial de 18.443 m2, y cuenta originariamente y tras tras la cesión del terreno de las calles existentes actualmente, con los siguientes linderos y fachadas:

Norte, fachada a la zona Marítimo-Terrestre, entre los mojones 61 y 65 del deslinde del dominio público marítimo terrestre. Forma una línea quebrada de cuatro tramos de dimensiones 65,34 m; 27,16 m; 40,89m y 32,56

m. La longitud total de 165,95 m.

Este, antes con restante finca de la que se segregó, en línea de 166,44 m, ahora fachada con final de la calle de Huelva, 2-12, que termina en una rotonda. Está formado de un tramo recto que linda con resto finca de donde se segregó de 17,40 m; un tramo curvo con fachada a la rotonda de la calle de 23,62 m de desarrollo, y un tramo recto con fachada a la calle de 126,37 m. La longitud total es de 167,39 m.

Sur, antes fachada con la carretera a Port des Torrent en línea de 170,64 m, ahora fachada con calle des Caló, 40-50. Está formado de una curva en cruce de calles de 5,32 m; una recta con calle des Caló de 153,85

m, y una curva en cruce de calles de 4,76 m de desarrollo. La longitud total es de 163,93 m.

Oeste, antes con terrenos de Jubico, S.A. en línea de 89,78 m, ahora fachada con final de la calle de Jaen, que termina en una rotonda. Formado de un tramo recto con fachada a la calle de 66,91 m; una curva con fachada a la rotonda de 21,62 m de desarrollo, y recta de 3,24 m con lindero vecinal de Jubico, S.A.. La longitud total es de 91,77 m.

1.1.4 CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA PRINCIPAL A ORDENAR.

La finca original a sufrido diversas transformaciones, ya que las necesidades urgentes de ordenar los alrededores de esta zona urbana han ido incorporando los elementos de urbanización necesarios para dar servicio a los edificios e instalaciones contiguas o cercanas, por lo cual, la mayor parte de las cesiones para viales ya se han realizado, a cuenta de lo que determine el presente estudio de detalle, y se han realizado los servicios de infraestructuras necesarios.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459

1.1.5 PLANEAMIENTO VIGENTE .

El Municipio de Sant Josep de sa Talaia dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales.

1.1.6 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

En las NN. SS. mencionadas, la finca objeto de estudio se halla calificada como suelo urbano (SU), en Área Turístico-Hotelera (TH).

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA ESTUDIO DE DETALL

1.2 DOCUMENTACIÓN

Documentación constitutiva del Estudio de Detalle, en función de la mínima exigida en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento:

A) Memoria, con los siguientes contenidos:

1) Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle como desarrollo de las Normas Subsidiarias del Municipio de Sant Josep.

2) Justificación de la solución propuesta en cuanto a:

2.1. Alineaciones y rasantes referida at cumplimiento del apartado 2.3 y 6 del artículo 65, así como los criterios de diseño utilizados.

3) Cuadro resumen de superficies.

4) Ordenación de Volúmenes.

5) Relaciôn de propietarios.

B) Planos a escala adecuada

1. Información

Plano n° 1. Situación …… E.. 1/10.000
Plano n° 2. Emplazamiento …….. E.: 1/5.000
Plano n° 3. Finca con la delimitación de la Z.M.T. y referencia catastral. ……... E.: 1/1.000
Plano n° 4. Fincas afectadas por la ordenación del Estudio de Detalle, según las NN. SS. …… E.: 1/2.000
Plano n° 5. Plano topográfico con la parcela con las edificaciones, accesos, linderos, etc. …… E.: 1/ 500

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459

2. Proyecto.

Plano n° 6. Ordenación proyectada por el Estudio de Detalle, en relación con las NN. SS. ..... E.: 1/500
Plano n° 7. Red Viaria proyectada, con Alineaciones y rasantes .....E.: 1/500
Plano n° 8. Perfiles longitudinales: Rasantes del terreno natural y acabado definitivo ..... E.: 1/500
Plano n° 8. Detalles transversales viales y zona de aparcamiento ..... E.: 1/25

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA ESTUDIO DE DETALL

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA

Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle como desarrollo de las Normas Subsidiarias de Municipio de Sant Josep de sa Talaia

2.1.1 BASE LEGAL.

Los Estudios de Detalle (E.D.) vienen regulados en articulos 91 y 117 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen Urbanístico del y Valoraciones del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.L. S.), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento (R.P.), aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio. Su interpretación normativa ha sido desarrollada en la instrucción número 1 sobre Estudios de Detalle, de la Dirección General de Urbanismo, publicada en febrero de 1978

2.1.2 FINES Y OBJETIVOS

De acuerdo con las atribuciones que la Ley del Suelo confiere a los E.D., pueden señalarse entre los de carácter positivo:

- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que este documento de ordenación fije, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en dicho instrumento de ordenación, de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijen. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél. El Planeamiento de orden superior que se desarrolla deberá tener previamente definida su propia red de comunicaciones con el grado de precisión suficiente para que las determinaciones gráficas o literarias sean mínimas.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

El presente Estudio de Detalle se redacta en desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias del Municipio de Sant Josep de sa Talaia, con las siguientes características en su ámbito de aplicación:

Superficie de suelo afectada por el E.D. 18.443,00 m2

Superficie total de techo edificable resultante en el E.D.: 18.443,00 x 0,60 m2t/m2 ..... 11.065,80 m2

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459

Densidad bruta resultante: 1,8443 Ha x 20 viviendas/Ha ……..…… 37 viviendas

Número de aparcamientos necesarios 1 plaza aparcamiento/vivienda x 37 viviendas …….... 37 aparcamientos

Número de aparcamientos necesarios anexos a viario: 50% x 37 viviendas ……..…….. 19 aparcamientos

Superficie mínima de terreno para espacios libres y dotaciones de uso público:

10% de la superficie total ordenada de 18.443,00 m2 …… 1844,30 m2

Dentro de los terrenOs para espacios libres de uso pÚblico se incluye la zona de 20 m anexa a la Z.M.T.

2.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Alineaciones y rasantes referida al cumplimiento del apartado 2.3 y 6 del artículo 65, así como los criterios de diseño utilizados.

El Estudio recoge los principales viales establecidos las NN. SS.para esta área de actuación, así como los existentes en la actualidad, que se mantienen en su totalidad

La ordenación de las alineaciones se ha establecido a partir de las previamente existentes en las calles, y por la aplicación de la zona de protección de servidumbre y protección de 20 m anexos a la Z.M.T., y de las zonas de aparcamiento incorporadas.

De igual manera las rasantes mantienen las previamente existentes en las alineaciones mencionadas, incorporando las resultantes del área de aparcamiento.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA ESTUDIO DE DETALLE

2.3 CUADROS DE SUPERFICIES

2.3.1 CUADRO DE SUPERFICIES PARCIALES.

1) Superficie suelo privado afectado estudio de detalle: Total Superficie de suelo afectada por el E.D. 18.443,00 m2

2) Superficie de suelo para E.L.U.P., dotaciones, viales y aparcamientos:

a) Superficie de terreno afectada por el deslinde de la Z.M.T. A= 475,17 m2

b) Viales

Las NN. SS. No establecen una superficie o coeficiente mínimo para la formación de la red viaria, que, en todo caso, será la prevista en las mismas, salvo viales privados.

Cesiones realizadas para la calle de Huelva al oeste …… B_1 = 720,58 m2
Cesiones realizadas para la calle de Jaén este …….. C_1 = 423,25 m2

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459

Total cesiones para viales ……..…. B_1+C_1= 1.143,83m2

(Suma A+B+C de cesiones realizadas: 1.619 m2)

Ampliación de la calle de Huelva al oeste para aparcamientos ……. B_2 = 72,19 m2
Ampliación de la calle de Jaen al este para aparcamientos . ……. B_2 = 134,97 m2
Ampliación de la calle des Caló al sur ……..…….. E = 727,10 m2
Total ampliaciones para viales……..……..…….. B_2+C_2 = 934,26 m2

Total para viales ……...…… 2.078,09 m2

Coeficiente resultante: 2.170,40 x 100 / 18.443,00 …….. 11,27%

c) Espacios Libres de Uso Público y dotaciones:

Establecidas en las NN. SS. 10% x 18.443,00 m2 …….. 1.844,30 m2

Previstas en el presente estudio de detalle:
Zona de servidumbre de salvamento ……..…… 3.153,74 m2
Coeficiente resultante: 3.153,74 x 100 / 18.443,00 ……..…..……. 17,10%

d) Suelo destinado aparcamientos de uso público

Total suelo para aparcamiento anexo a calles de Huelva (12 plazas) y de Jaen (7 plazas)
19 plazas x 4,50 m x 2,20 m =188,10 m2
Sup real destinada a este uso, anexionado a la red vial: 207,16 m2
Coeficiente resultante: 207,16 x 100 / 18.443,00 = 1,12%

e) Resumen

Total suelo para viales, E.L.U.P., dotaciones y aparc. ……..……. 5.707,00 m2
Coeficiente resultante: 5.707,00 x 100 / 18.443,00 ……..…….. 30,94%

3) Superficie suelo privado edificable:

Suelo edificable resultante del promotor ……. 12.736,00 m2

Coeficiente resultante: 12.376,00 x 100 / 18.443,00 ……..……. 69,06%

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA ESTUDIO DE DETALLE ..... Pág. 6

2.3.2 CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

A) CUADRO DE SUPERFICIES AFECTADAS POR LA ZONA A ORDENAR, SEGÚN LAS NN. SS.						
RELACIÓN DE FINCAS			RELACIÓN DE SUPERFICIES EN m2			PORCENT %
Ref. E.D.	Descripción	Propietario Nombre o denominación	Solares Edificables	Uso Público	Total Afectado	
A	Z.M.T.	Caía Xinxó, S.L., ahora el estado		475,17	475,17	2,58%
B_1	Calle de Huelva	Caía Xinxó, S.L.		720,58	720,58	, 3,91%
C_1	Calle de Jaén	Cala Xinxó, S.L.		423,25	423,25	2,29%
		Sub-Total cedido		1.619,00	1.619,00	8,78%
B_2	Ap. Calle de Huelva	Cala Xinxó, S.L.		72,19	72,19	0,39%
C_2	Ap. Calle de Jaén	Cala Xinxó, S.L.		134,97	134,97	0,73%
E	Ampl. Calle des Caló	Caía Xinxó, S.L.		727,10	727,10	3,94%
D	Espac. L.+D	Cala Xinxó, S.L.		3.153,74	3.153,74	17,10%
F	Parcela neta	Caía Xinxó, S.L.	12.736,00		12.736,00	69,06%
RESUMEN DE SUPERFICIES			12.736,00	5.707,00	18.443,00	100,00%
RESUMEN DE PORCENTAJES			69,06%	30,94°/«	100,00%	

2.4 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La edificabilidad de la zona está establecida en m2 de techo por m2 de suelo:

Superficie Total Edificable: 18.443 m2 x 0,60 m2/m2 …….. 11.065,80 m2

Coeficiente resultante: 11.065,80 m2t / 12.736 m2s …… 0,869 m2t/ m2s

Se considera necesario la aplicación de la norma relativa a concentración de Volumen, que hace posible el establecimiento de un coeficiente de edificabilidad neta superior al establecido para la calificación TH, fijado en 0,75 m2t/m2s (que corresponde una mengua de terreno máxima del 20% y que resulta del 30,94%), provocado por la franja costera de 20 m., y a la concentración de su edificabilidad en la parte posterior.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459

2.5 RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

El único propietario afectado por el presente estudio de detalle es el promotor:

La entidad mercantil Caía Xinxó, S.L., con C.I.F. B0740694, y con domicilio social en Calle Rioja, n° 8, Local n° 4, Benidorm, 03500 Alicante.

Representación.-

D. Fernando Moragón Moragón, con N.I.F.: 4.531.861-X

Superficie de la Finca original aportada por el promotor …….. 18.443,00 m2
Suelo destinado a usos generales ……. 5.707,00 m2
Superficie neta de la parcela edificable resultante ……. 12.736,00 m2

Edificabilidad de la finca resultante: . . 11.065,80 m2, que representa en coeficiente de 0,869 m2/m2

Separación mínima a fachada de calles y espacios públicos: 3.00 m

El resto de coeficientes y características edificatorias corresponden a lo previsto en las normas de Edificación contenidas en NN. SS. Municipales, y, en su caso, a la normativa específica aplicable al uso a que se destine.

Las confrontaciones de la finca resultante son las siguientes.

Norte, fachada con zona de servidumbre y protección de zona la Marítimo-Terrestre, entre los mojones 61 y 65 del deslinde del dominio público marítimo terrestre. Forma una línea quebrada de cuatro tramos, que de izda. a dcha. tienen las dimensiones: 60,27m; 31,49 m; 40,60 m y 16,48 m. La longitud total de 148,84 m.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA ESTUDIO DE DETALLE

Oeste, fachada con tramo final de la calle de Huelva, 2-12, que termina en una rotonda. Está formado de un tramo curvo con la rotonda de 9,24 m de desarrollo, una línea quebrada de tres tramos con la calle, de dimensiones 92,07 m, 2,20 m y 32,35 m. La longitud total es de 135,86 m. ' "

Sur, fachada a la calle des Caló, 40-50. Está formado de una recta de longitud total es de 155,95 m.

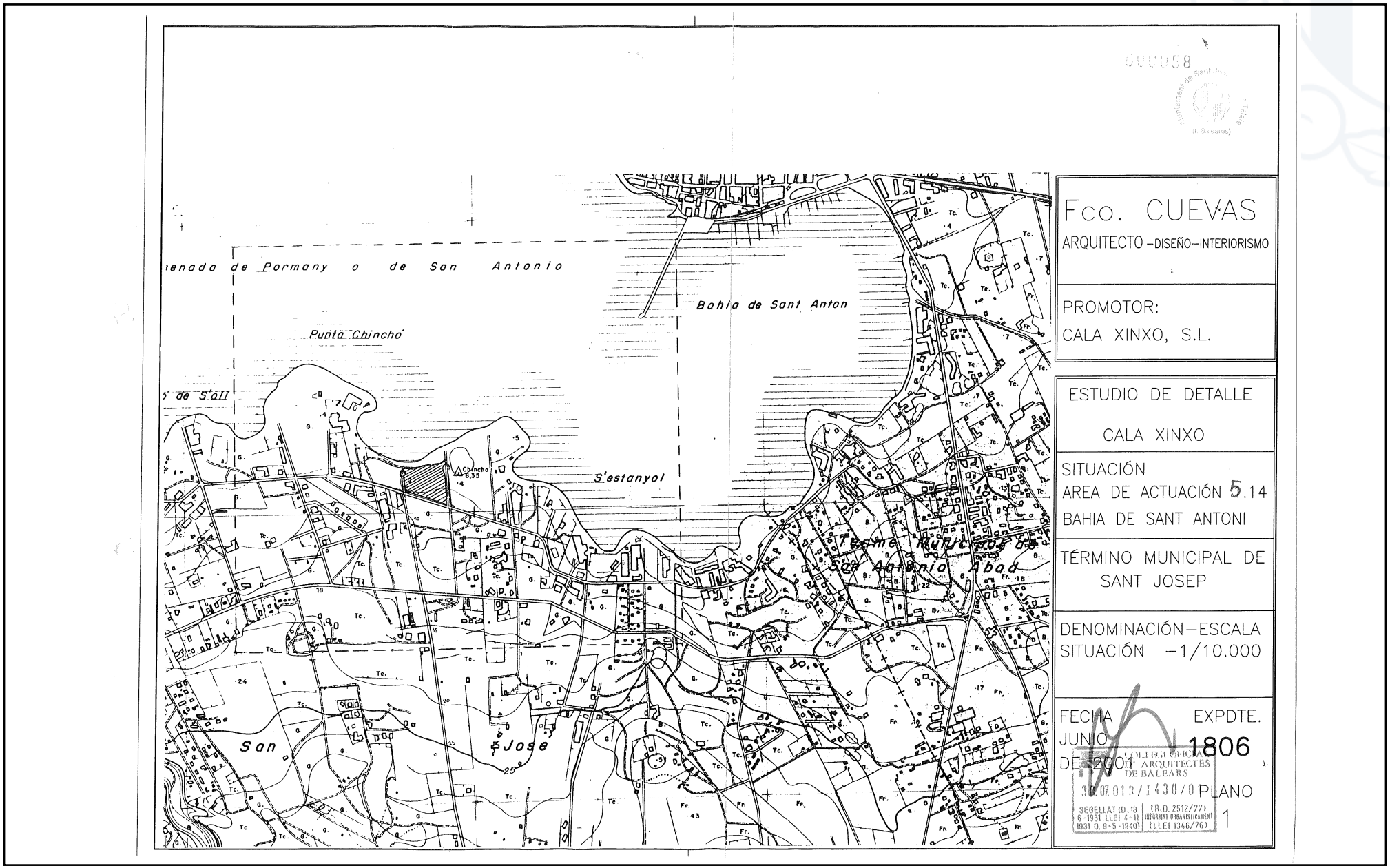
Este con tramo final de la calle de Jaen, que termina en una rotonda. Formado de un tramo recto con fachada a la calle de longitud total de 61,74 m.

Eivissa, domingo, 24 de junio de 2001

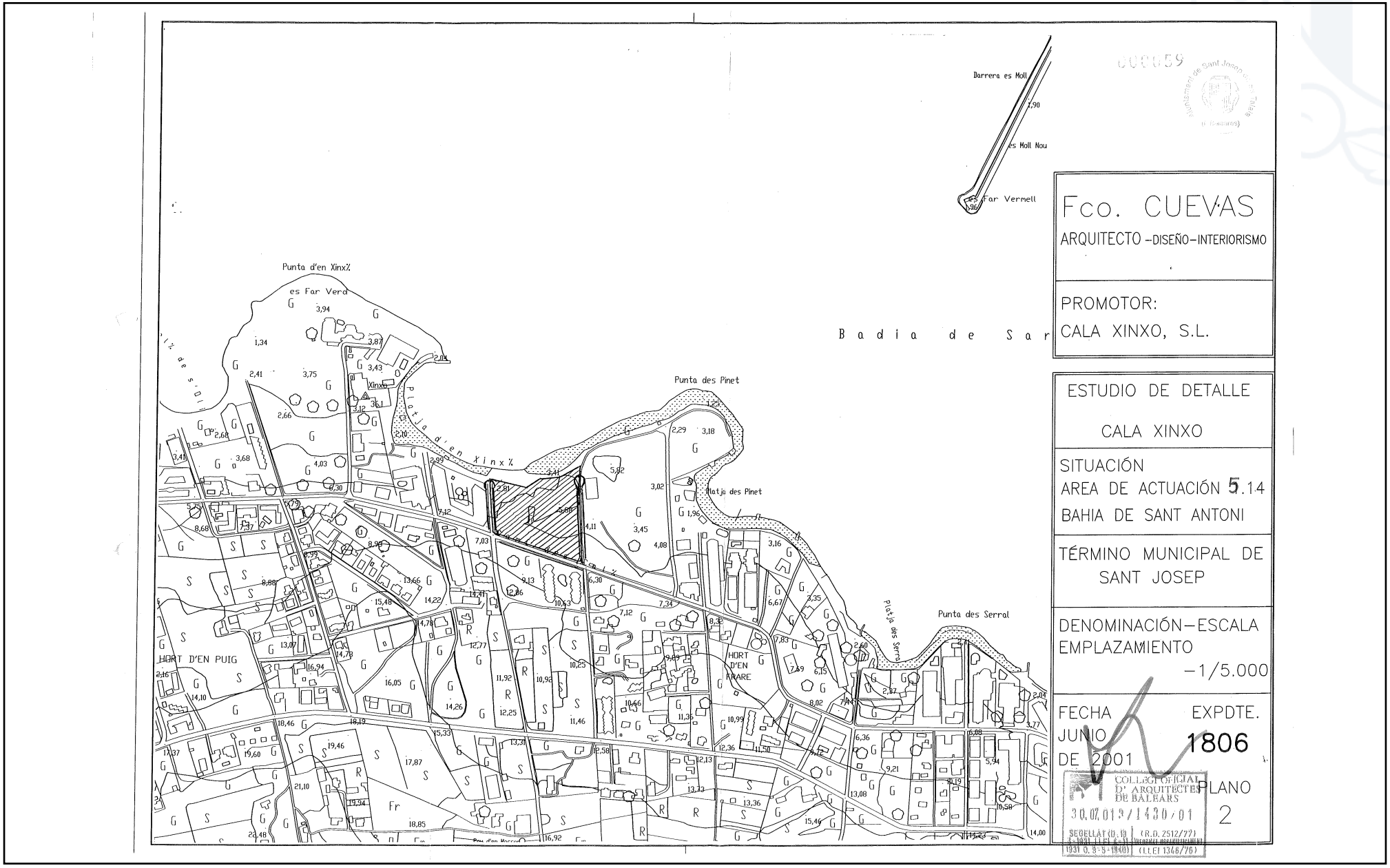
EL ARQUITECTO, LA PROPIEDAD,
FRANCISCO CUEVAS RAPOSO

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459

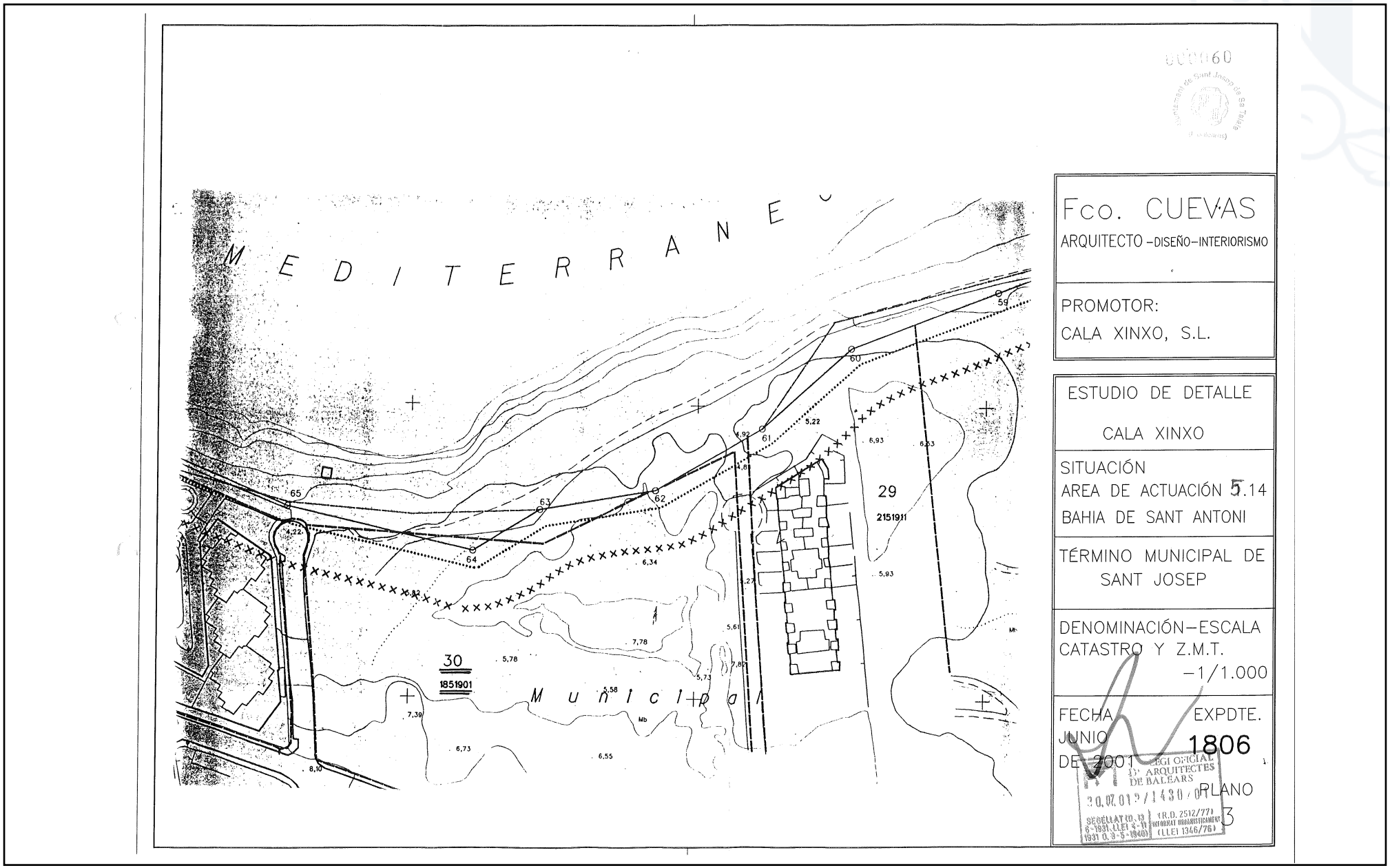
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459



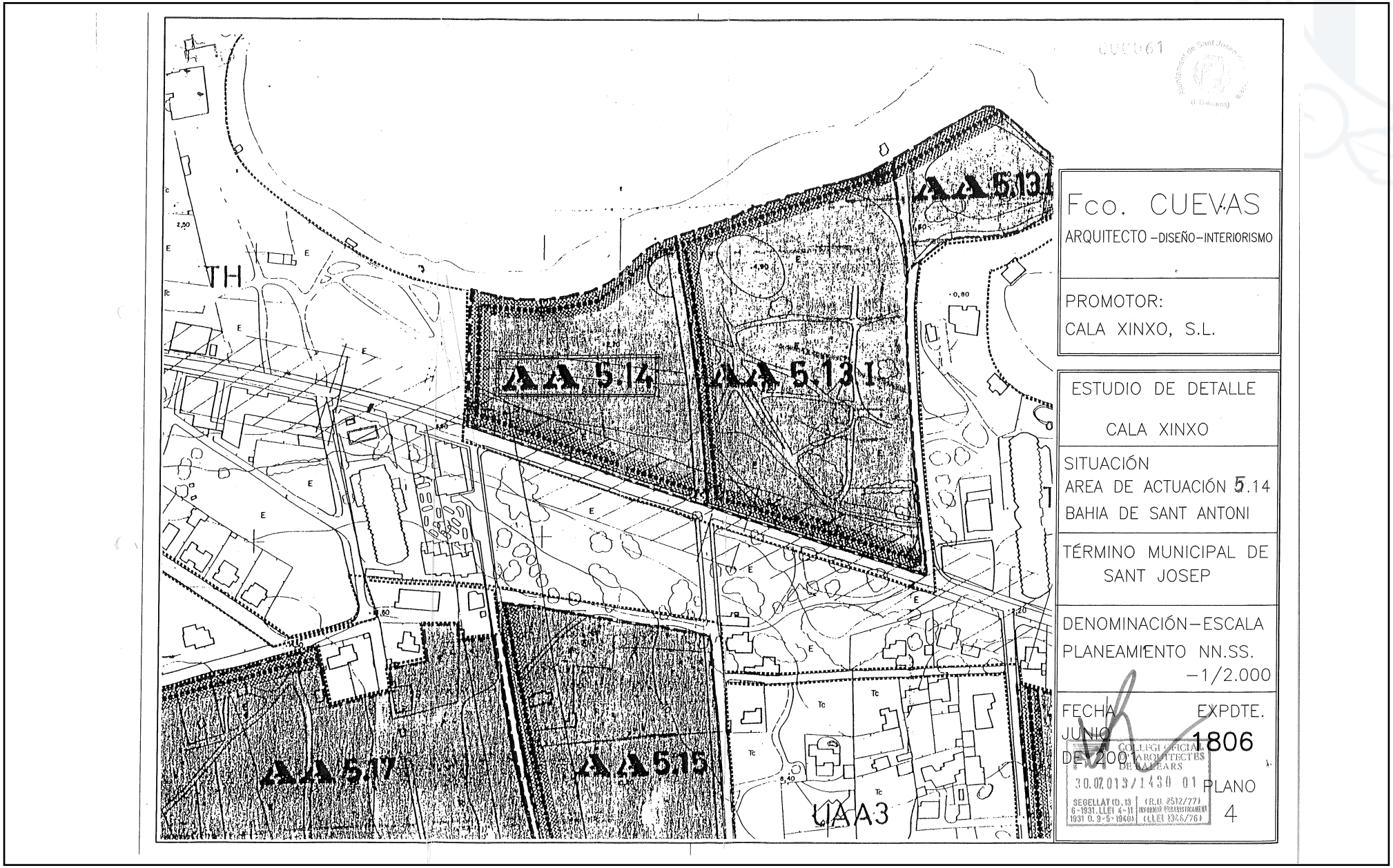
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459



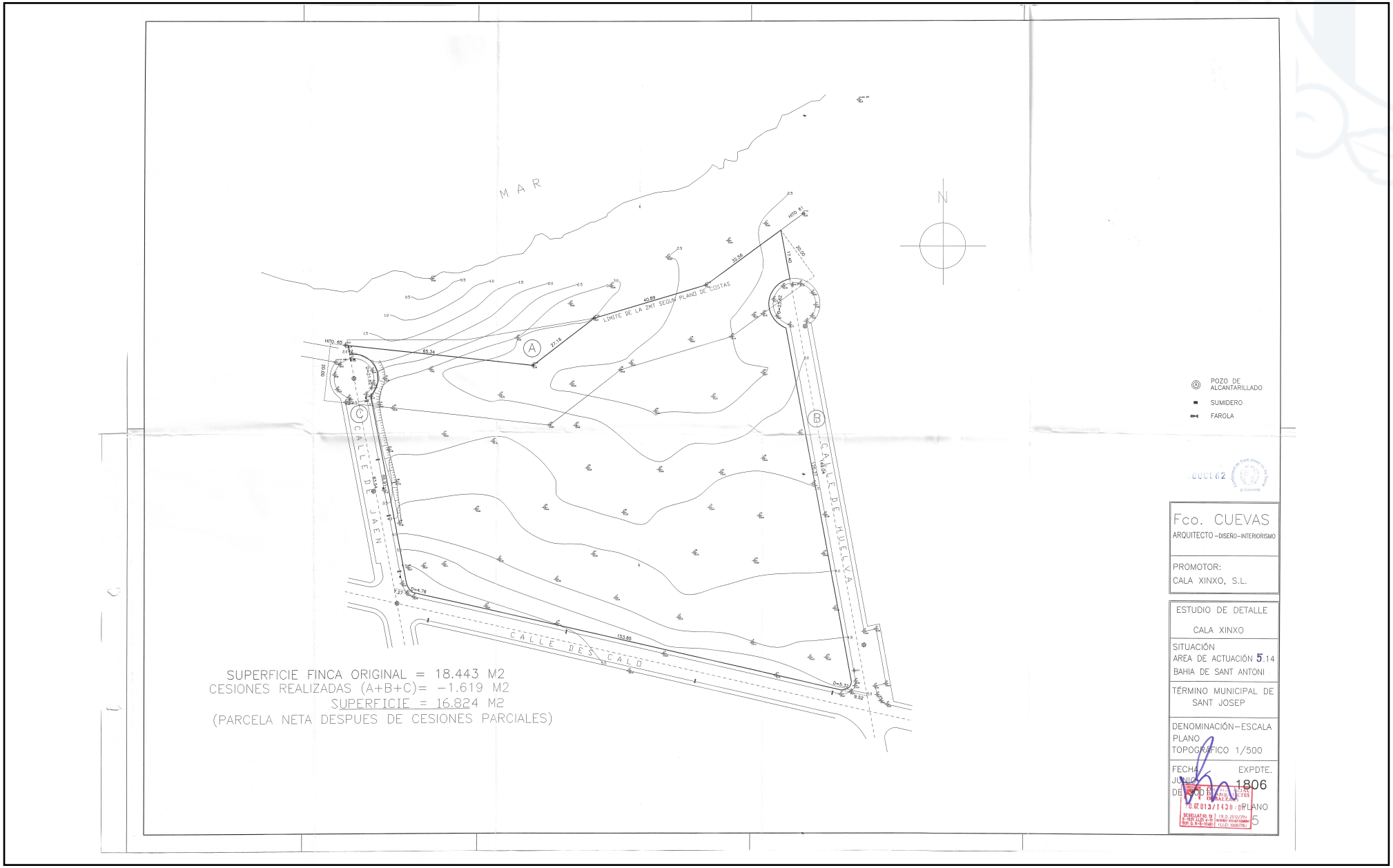
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459



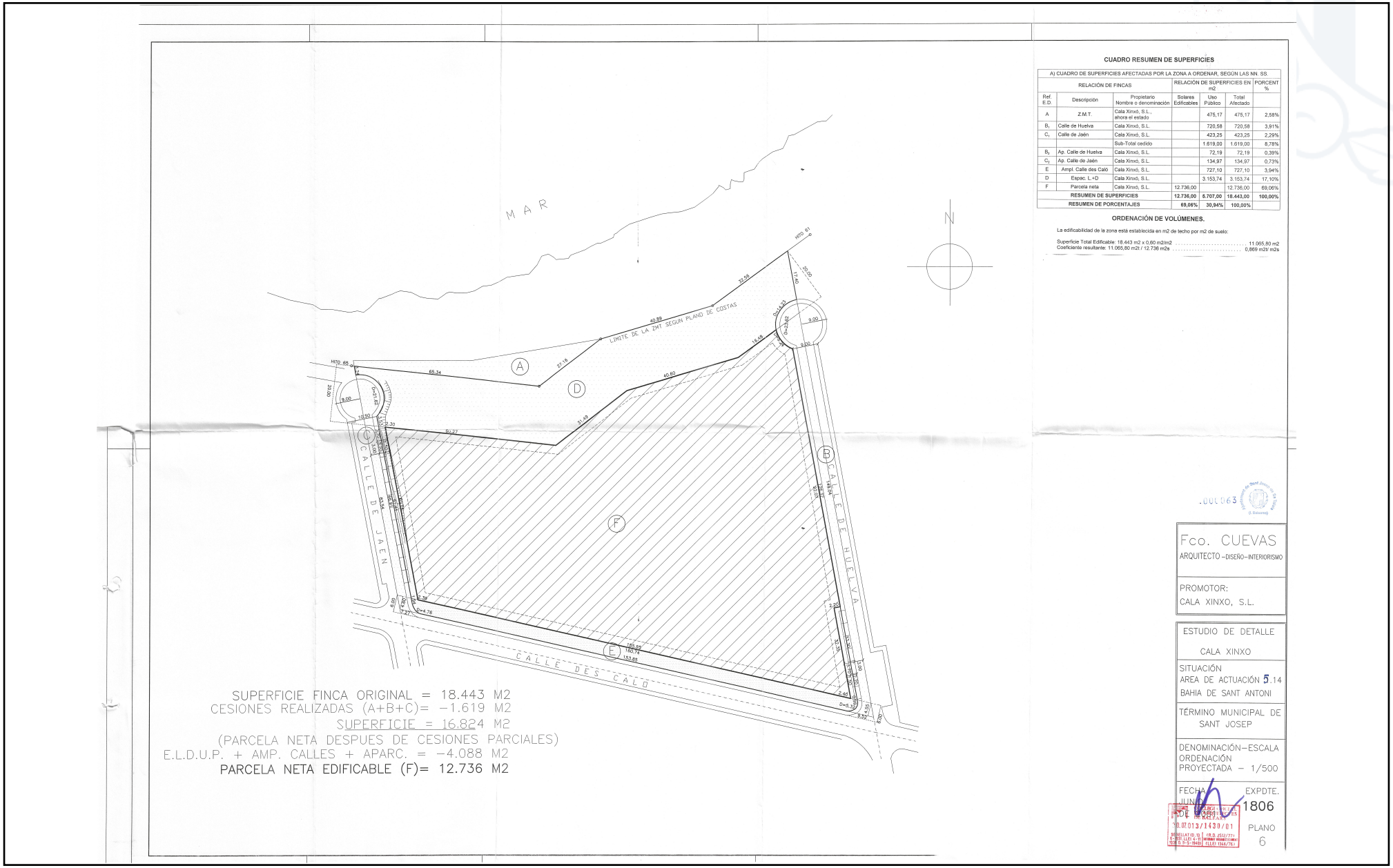
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

A) CUADRO DE SUPERFICIES AFECTADAS POR LA ZONA A ORDENAR, SEGÚN LAS NN. SS.

RELACIÓN DE FINCAS			RELACIÓN DE SUPERFICIES EN m2			PORCENT %
Ref. E.D.	Descripción	Propietario Nombre o denominación	Solares Edificables	Uso Público	Total Afectado	
A	Z.M.T.	Cala Xinxó, S.L., ahora el estado		475,17	475,17	2,58%
B_1	Calle de Huelva	Cala Xinxó, S.L.		720,58	720,58	3,91%
C_1	Calle de Jaén	Cala Xinxó, S.L.		423,25	423,25	2,29%
		Sub-Total cedido		1.619,00	1.619,00	8,78%
B_2	Ap. Calle de Huelva	Cala Xinxó, S.L.		72,19	72,19	0,39%
C_2	Ap. Calle de Jaén	Cala Xinxó, S.L.		134,97	134,97	0,73%
E	Ampl. Calle des Caló	Cala Xinxó, S.L.		727,10	727,10	3,94%
D	Espac. L+D	Cala Xinxó, S.L.		3.153,74	3.153,74	17,10%
F	Parcela neta	Cala Xinxó, S.L.	12.736,00		12.736,00	69,06%
RESUMEN DE SUPERFICIES			12.736,00	6.707,00	18.443,00	100,00%
RESUMEN DE PORCENTAJES			69,06%	30,94%	100,00%	

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La edificabilidad de la zona está establecida en m2 de techo por m2 de suelo:

Superficie Total Edificable: 18.443 m2 x 0,60 m2/m2 ..... 11.065,80 m2
Coeficiente resultante: 11.065,80 m2t / 12.736 m2s 0,869 m2t/ m2s

.000063

Fco. CUEVAS
ARQUITECTO – DISEÑO – INTERIORISMO

PROMOTOR:
CALA XINXO, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
CALA XINXO

SITUACIÓN
AREA DE ACTUACIÓN 5.14
BAHIA DE SANT ANTONI

TÉRMINO MUNICIPAL DE
SANT JOSEP

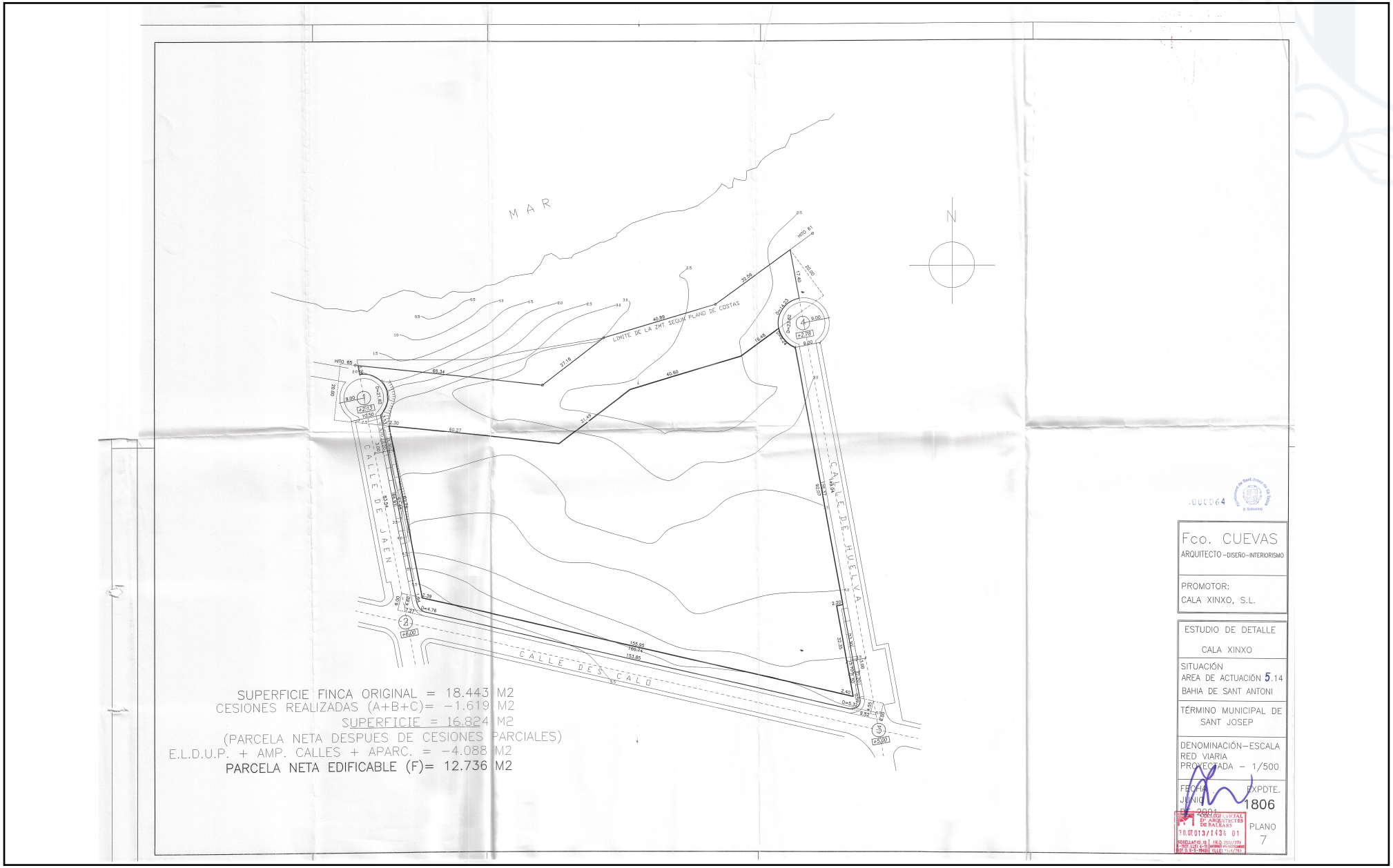
DENOMINACIÓN – ESCALA
ORDENACIÓN
PROYECTADA – 1/500

FECHA
JUNIO DE 2013

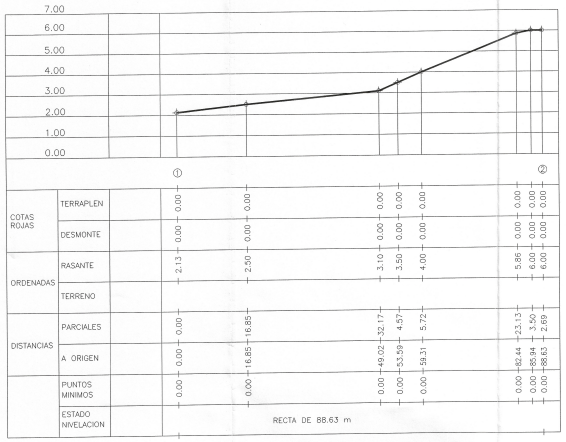
EXPDTE.
1806

PLANO
6

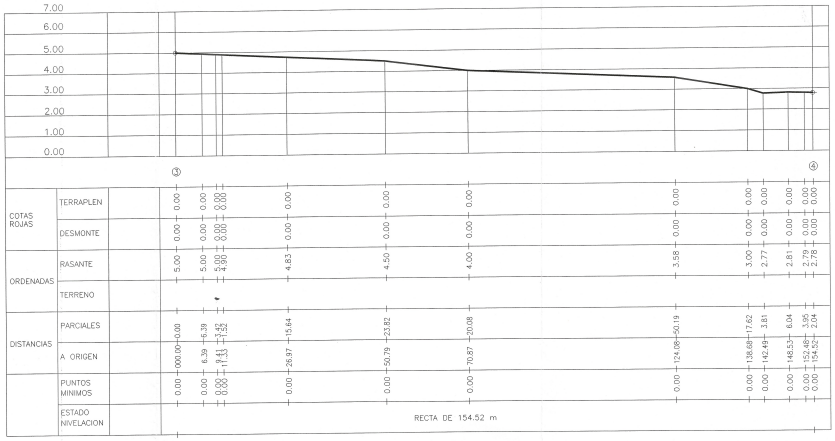
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459



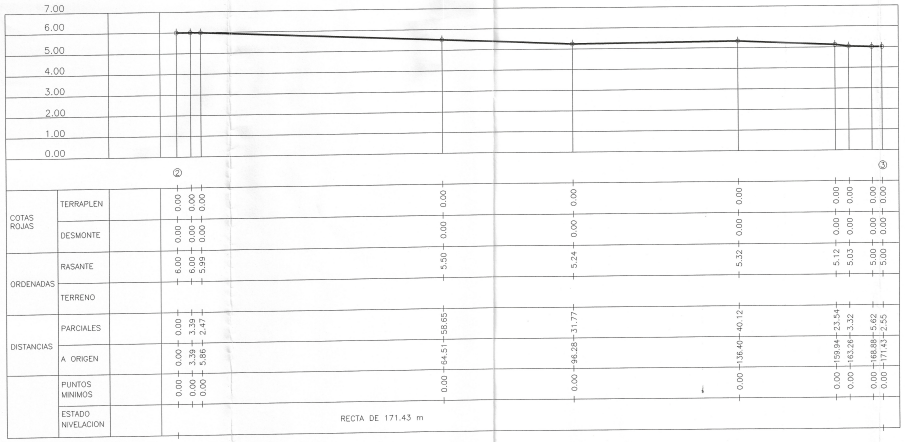
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459



VIAL 1 – 2 : CALLE DE JAEN



VIAL 3 – 4 : CALLE DE HUELVA



VIAL 2 – 3 : CALLE DES CALO

Las rasantes se corresponden con las existentes. Los aparcamientos y aceras reformados tendran una pendiente del 2% hacia la zona de desagüe

000065

Fco. CUEVAS
ARQUITECTO – DISEÑO – INTERIORISMO

PROMOTOR:
CALA XINXO, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
CALA XINXO

SITUACIÓN
AREA DE ACTUACIÓN 5.14
BAHIA DE SANT ANTONI

TÉRMINO MUNICIPAL DE SANT JOSEP

DENOMINACIÓN – ESCALA
RASANTES H:1/500
RED VIARIA V:1/100

FECHA
JUNIO
DICIEMBRE 2019

EXPDTE.
1806

PLANO
8

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/22/1054459

