



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

8899

Aprovació definitiva de la modificació del pla parcial del sector 4.21 (Montecarlos) de les normes subsidiàries de planejament municipal, d'aquest terme municipal

El Ple de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en sessió celebrada el dia 7 de juny de 2019, adoptà, entre d'altres, el següent ACORD:

“.../...és a dir, per majoria de vots afirmatius, s'ACORDA:

1r.- APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació puntual del Pla Parcial del Sector 4.21 (Montecarlos) de les Normes Subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia, sol·licitat pel Sr. David Noblejas Miguélez, amb NIF núm. 50443319H, en representació de la Junta de Compensación del Sector 4.21, amb CIF G07890023, en data 13.06.2018 i registre d'entrada núm. 8763 acompanyat de documentació tècnica redactada per l'arquitecta Sra. Maria Pilar Riera Vicens.

2n.- Complimentar la resta de tràmits legals i remetre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears.

3r.- NOTIFICAR el present acord a la promotora amb els recursos pertinents.”

El que es publica per general coneixement.

(Signat electrònicament: 11 d'octubre de 2022)

L'alcalde

Ángel Luis Guerrero Domínguez

MODIFICACIÓ PUNTUAL ZONA

PLA PARCIAL MONTECARLOS SANT JOSEP DE SA TALAIA JUNY 2018

ÍNDEX

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Antecedents
- 1.2 Iniciativa de la formulació
- 1.3 Àmbit de la modificació
- 1.4 Estructura de la propietat
- 1.5 Planejament i normativa urbanística
- 1.6 Descripció i objectius de la modificació

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Marc legal
- 2.2 Justificació de la solució adoptada

3. ZONIFICACIÓ I ORDENANCES

4. MEMÒRIA DE MOBILITAT

5. MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

**6. MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA****7. AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA****7. RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT****III- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA****Plànols d'informació**

- Plànol de situació
- Plànol d'ordenació actual

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

El sol·licitant d'aquesta modificació és la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA URBANIZACIÓN MONTECARLOS, CIF G07890023, amb domicili al carrer d'Antoni Jaume núm. 6-8, 2n, 1a, d'Eivissa, presidida pel Sr. AGUSTÍN DEL PINO VELASCO, DNI núm. 7.243.752-V.

La JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA URBANIZACIÓN MONTECARLOS es l'entitat urbanística promotora de l'execució del Pla parcial del sector 4.21 de les NS de Sant Josep de sa Talaia; les obres d'urbanització es troben pendents de la recepció formal.

1.1.- ANTECEDENTS

El Pla parcial Montecarlos desenvolupava el sector 4.21 de les NS aprovat definitivament el 18 de juny de 1993 amb prescripcions pel Consell Insular d'Urbanisme (BOCAIB núm. 52, de 28/04/94).

1.2 INICIATIVA DE LA FORMULACIÓ

La iniciativa de la formulació de la present modificació puntual del PGOU és de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA URBANIZACIÓN MONTECARLOS.

1.3.- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit d'aquesta modificació és l'àmbit del Pla parcial.

1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat es troba descrita a la documentació gràfica.

1.5.- PLANEJAMENT I NORMATIVA QUE L'AFECTA**NORMATIVA ESTATAL**

- Reial decret 1492/2011**, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament de valoracions de la Llei del sòl.
- Llei 8/2013 de rehabilitació, renovació i regeneració urbanes**, de 26 de juny.
- Reial decret Legislatiu 7/2015**, de 30 d'octubre, text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

NORMATIVA COMUNITAT AUTÒNOMA

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears** (BOIB núm. 160, de 29/12/2017).
- Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears**.

NORMATIVA INSULAR EIVISSA

- Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera**.

NORMATIVA MUNICIPAL

- Normes subsidiàries vigents** de planejament del municipi de Sant Josep de sa Talaia. Es varen aprovar amb prescripcions per acord de la Secció Insular d'Eivissa i Formentera de la Comissió Provincial d'Urbanisme de les Illes Balears en data 22 d'abril de 1986 (BOCAIB de 30/05/86).

—**Adaptació al Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera** i diverses modificacions de les Normes subsidiàries, l'aprovació Avenç 17 de juliol de 2006 (BOIB núm. 105, de 27/07/06) i l'aprovació inicial el 6 de febrer de 2008 (BOIB núm. 23, de 16/02/08) i 12 de març de 2008 (BOIB núm. 46, de 05/04/08), amb nova informació pública el 3 de desembre de 2009 (BOIB núm. 179, de 10/12/09) i 26 de juny de 2014 (BOIB núm. 91, del 05/07/14 i del 06/09/14 BOIB 121).

—**Pla parcial Montecarlos sector 4.21 de les NS** aprovat definitivament el 18 de juny de 1993 amb prescripcions pel Consell Insular d'Urbanisme (BOCAIB núm. 52 de 28/04/94).

—**Projecte d'urbanització** aprovat el 18 de març de 1999 (BOCAIB núm. 46 de 13/04/1999).

—**Projecte de compensació** aprovat el 7 de febrer de 2013 (BOIB núm. 31 de 5/03/2013).

RESUM NORMATIVA PLA PARCIAL SECTOR 4.21 URBANITZACIÓ MONTECARLOS

El Pla parcial de Montecarlos desenvolupa el sector 4.21 de les NS, i qualifica amb l'ordenança UA-3 totes les parcel·les de sòl lucratiu, **si bé limita els usos públics i semipúblics, categoria 5a i 7a, en situació 2a a les parcel·les M-4 i M.5.1.**

Imatge 1

Imatge 2

1.6.- DESCRIPCIÓ I OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA

L'objecte de la modificació és que sigui un ús permès l'ús categoria 7a (de relació) previst per a la qualificació UA-3 a les NS a totes les illes que tinguin aquesta qualificació en el Pla parcial.

Les vigents NS-1986, text refós de 31/12/2003, en les seues ordenances preveuen que les Normes generals d'edificació definides per elles en el seu capítol III siguin aplicables tant a les edificacions a realitzar en sòl urbà com en sòl urbanitzable i no urbanitzable.

Imatge 3

Les vigents NS-1986, text refós de 31/12/2003, defineixen les ordenances per als habitatges unifamiliars segons la mida de les parcel·les i defineixen cada un dels paràmetres urbanístics de la zona UA-3, i defineixen les compatibilitats d'usos per a aquesta zona en el punt 4.1.4 que diu que:

Imatge 4

L'esperit de les NS és que s'apliquin les ordenances tant en sòl urbà com en els futurs urbanitzables.

Ara bé, el PLA PARCIAL SECTOR 4.21 MONTECARLOS en la seua normativa aplica les ordenances urbanístiques de la zona UA 3 quant als paràmetres d'edificabilitat, parcel·la mínima, separació a fites... No obstant això, en el que es refereix a les condicions d'ús crea una distinció respecte a una sèrie de parcel·les en el que als usos es refereix en relació amb els usos previstos per les NS vigents i en prohibeix l'ús públic o semipúblic (excepte a les illes M.4 i M.5.1, en les quals es preveu l'ús públic o semipúblic, categories 5a i 7a).

Aquesta variació de les condicions d'ús no es troba justificada a la memòria del Pla parcial sector 4.21 i no s'ajusta a la normativa de l'ordenança de les NS a l'empara de les quals es va redactar el Pla parcial.

A més a més, el Projecte de compensació del Pla parcial en els seus càlculs de les unitats d'aprofitament a repartir reparteix uniformement els aprofitaments i no introdueix cap mena de coeficient d'homogeneïtzació per usos tal com es preveia en el Reglament de planejament en vigor en el moment de la seua redacció, totes les parcel·les tenen un coeficient d'homogeneïtzació per ús d'1,00, s'ha considerat que la possible ubicació de l'ús públic o semipúblic no influeix en el valor de repercussió i per tant en els càlculs de les unitats d'aprofitament.

La modificació proposada planteja atorgar l'ús categoria 7a a totes les illes UA-3 del Pla parcial tenint en compte que tenen la mateixa qualificació urbanística, i que l'ús públic o semipúblic és un ús permès per les NS.

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1.- MARC LEGAL

La present modificació del Pla parcial sector 4.21 s'ajusta a les disposicions contingudes en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. També li són aplicables les determinacions del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

Normativa de la LUIB 12/2017, que l'afecta directament:**Article 59. Modificació dels instruments de planejament urbanístic**

1. La modificació de les determinacions dels instruments de planejament urbanístic es durà a terme d'acord amb les disposicions de la present llei que en regeixin la formulació. En el cas del Pla general, s'entendrà per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les determinacions que no en comporti la revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comportàs un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justificàs en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establerts a l'article 47.4 d'aquesta llei, procedirà a dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic raonaran i justificaran l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa en relació amb els interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació valorarà adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer una valoració negativa, la denegarà motivadament.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics contendran les determinacions adequades a la finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas:

- a) Identificaran i descriuran, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- b) Establiran, mitjançant les normes urbanístiques i els plans d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixin amb la modificació i que substituïxin les precedents.
- c) Incorporaran, en els casos sotmesos a avaluació ambiental estratègica, els documents exigits en la legislació d'avaluació ambiental.
- d) Incorporaran un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos en què la finalitat específica el requereixi.
- e) Incorporaran la memòria de viabilitat econòmica i l'informe de sostenibilitat, en el cas de la formulació preceptiva, en els termes establerts a la present llei i a la legislació estatal.

5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, incorporaran a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la iniciació, segons consti en el registre o l'instrument utilitzat a l'efecte de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.

Normativa que afecta la tramitació de la modificació**Article 53. Formulació del planejament**

1. Els ajuntaments formularan els plans generals en els terminis establerts a aquest efecte pels instruments d'ordenació territorial. Si no existís previsió a aquest efecte en els referits instruments d'ordenació territorial, haurien de formular-se en el termini que fixi el respectiu consell insular. En cas que els plans generals no es formulin dins aquests terminis, el consell insular es podrà subrogar en les competències del municipi per a procedir a la redacció i tramitació.

Quan l'ajuntament acordi la redacció del pla general, haurà de sol·licitar als òrgans de l'Administració General de l'Estat, del Govern de les Illes Balears i del consell insular corresponent la informació necessària que requereixi. Aquesta informació, en els casos dels òrgans del Govern de les Illes Balears i dels consells insulars, es subministrarà juntament amb la justificació tècnica i jurídica, si escau, en un termini màxim de dos mesos.

2. Els ajuntaments formularan els plans d'ordenació detallada i els catàlegs de protecció, mentre que els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall podran formular-los tant els ajuntaments i les entitats urbanístiques especials com les persones particulars. Els ens encarregats de l'execució directa dels elements de l'estructura general i orgànica i dels sistemes generals que es preveuen en aquest precepte podran formular els plans especials a què es refereix l'article 45.2.d i g de la present llei.

3. Quan es tracti d'actuacions sobre el mitjà urbà en els termes establerts per la legislació estatal de sòl, les administracions públiques i les entitats públiques que hi estiguin adscrites, així com les comunitats i agrupacions de comunitats de propietaris, les cooperatives d'habitatge constituïdes a aquest efecte, les persones propietàries de terrenys, construccions, edificacions i finques urbanes, les persones titulars de drets reals o d'aprofitament, i les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom de qualsevol dels subjectes anteriors, podran promoure

ordenacions urbanístiques a través dels instruments de planejament que correspongui i que tinguin per objecte la reforma interior, la regeneració i la renovació urbanes, d'acord amb el que es preveu en aquesta llei i la legislació estatal de sòl.

4. Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall que estableixi el planejament es formularan en els terminis previstos en el pla general. En cas que el pla general no hagués previst terminis, aquests seran de vuit anys.

5. Les adaptacions dels instruments de planejament als instruments d'ordenació territorial es formularan d'acord amb el que determini la legislació reguladora.

Article 54. Competències en l'aprovació del planejament

1. Correspondrà als ajuntaments l'aprovació inicial i la tramitació de tots els instruments de planejament urbanístics previstos en aquesta llei. Correspondrà al consell insular l'aprovació definitiva dels plans generals i de la resta dels plans urbanístics, prèvia aprovació provisional pel municipi, excepte en els casos següents:

- a) Els instruments de planejament urbanístic del terme municipal de Palma, l'aprovació definitiva del qual correspondrà al mateix ajuntament en els termes fixats per la Llei 23/2006, de 20 de desembre, de capitalitat.
- b) Els plans d'ordenació detallada, els plans parcials i els plans especials, així com les modificacions, l'aprovació definitiva de les quals correspondrà als ajuntaments en els municipis de més de 10.000 habitants.
- c) Els estudis de detall, l'aprovació dels quals correspondrà a l'ajuntament. En els casos d'aprovació definitiva municipal de l'instrument de planejament, no hi haurà aprovació provisional després d'haver-se dut a terme l'aprovació inicial i d'haver-se sotmès a informació i participació pública.

2. L'òrgan que aprovi definitivament els plans previstos en aquest article remetrà un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i a l'ajuntament o al consell insular, segons qui l'hagi aprovat.

Article 55. Tramitació del planejament

1. El termini per a adoptar l'acord d'aprovació inicial d'instruments de planejament d'iniciativa particular serà de tres mesos des de la recepció de la documentació completa, inclosa la relativa a la tramitació ambiental que fos preceptiva.

2. Una vegada que s'hagi aprovat inicialment l'instrument de planejament urbanístic, tota la documentació, incloses les memòries de viabilitat i els informes de sostenibilitat econòmica preceptius, es sotmetrà a informació pública juntament, en el seu cas, amb la documentació corresponent a la tramitació ambiental.

3. Aquest tràmit d'informació pública tindrà un període mínim de quaranta-cinc dies per a aquells instruments que comportin avaluació ambiental estratègica ordinària i de trenta dies per a aquells que no la comportin i s'anunciarà, almenys, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en un dels diaris de major circulació a l'illa corresponent i a la seu electrònica de l'administració que tramiti el procediment, i constarà la documentació completa que integri l'instrument.

La publicació de l'anunci d'informació pública, tant en el diari com en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, farà constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per a accedir a la documentació.

Durant el termini d'informació pública es sol·licitarà un informe de les administracions o els ens estatals, autonòmics o insulars les competències dels quals es puguin veure afectades. En tot cas, es sol·licitarà un informe preceptiu a l'òrgan que exerceixi les competències en matèria d'urbanisme del consell insular corresponent.

4. A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que procedixin, i es sotmetran a una nova informació pública si aquestes fossin substancials. Si no ho fossin, o una vegada resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, en el seu cas, i, una vegada introduïdes les modificacions que en resultassin, s'aprovaran provisionalment o definitivament, segons el que escaigui.

5. El termini per a adoptar l'acord d'aprovació provisional dels instruments de planejament de desenvolupament del pla general que siguin d'iniciativa particular i que estiguin subjectes a aquest tràmit serà de sis mesos des de l'aprovació inicial. El còmput del termini s'interromprà per a l'obtenció d'informes d'altres administracions i l'aportació de documentació complementària pel promotor.

6. Quan l'ajuntament faci l'aprovació definitiva dels plans generals, plans d'ordenació detallada, plans parcials i plans especials d'iniciativa municipal o particular, només es podrà dur a terme amb l'informe previ del consell insular en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat, d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, en el seu cas, als instruments urbanístics de rang superior. En els casos d'adaptacions dels plans generals als plans territorials insulars, i respecte a l'adequació als instruments d'ordenació territorial, l'informe tindrà caràcter vinculant. Aquest informe s'enviarà en el termini de tres mesos des de la recepció de la

documentació completa, en el cas de primeres formulacions o revisions de plans generals o de plans d'ordenació detallada, i d'un mes en la resta de plans. Una vegada transcorregut aquest termini, s'entendrà que l'informe s'ha emès de manera favorable i es podrà continuar amb la tramitació.

7. Per a l'aprovació definitiva del pla general pel consell insular, l'ajuntament, una vegada que s'hagi aprovat el pla provisionalment, enviarà l'expedient complet al consell insular perquè, en el seu cas, en faci l'aprovació definitiva en el termini màxim de sis mesos.

En la tramitació de les formulacions, de les revisions o de les alteracions dels plans generals que correspongui aprovar definitivament en els consells insulars, s'entendrà que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de sis mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan del consell insular competent per a l'aprovació definitiva.

8. La mateixa regla prevista en l'apartat anterior serà aplicable a la resta de plans urbanístics, l'aprovació definitiva dels quals correspongui als òrgans corresponents del consell insular, excepte els plans d'iniciativa particular, en què s'entendrà que es produeix silenci administratiu positiu si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'expedient complet per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva.

9. En la tramitació dels plans d'ordenació detallada i la resta de plans urbanístics que correspongui aprovar definitivament als ajuntaments, el silenci administratiu positiu previst en el paràgraf anterior es produirà si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'informe previ del consell insular o des del transcurs del termini de què disposen per a la seua emissió, o, en cas que sigui posterior i preceptiva, des de la recepció del pronunciament de l'òrgan ambiental.

El silenci serà negatiu quan l'informe del consell insular sigui desfavorable en matèries de la seua competència, d'acord amb el que estableix l'apartat 6 anterior.

10. En cap cas no es podrà entendre que es produeix l'aprovació definitiva per silenci administratiu positiu si el pla urbanístic corresponent no disposa de la documentació i les determinacions establides per la present llei i el seu desenvolupament reglamentari per a cada tipus d'instrument. Així mateix, tampoc no es podrà considerar que existeix l'acte aprovatori quan les determinacions de l'instrument fossin contràries a aquesta llei, al desenvolupament reglamentari, als instruments d'ordenació territorial o, en el seu cas, a un pla urbanístic de jerarquia superior, o quan l'aprovació del pla urbanístic estigui sotmesa a requisits especials d'acord amb la present llei o una altra legislació sectorial.

2.2.- JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

2.2.1.- JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA INICIATIVA

D'acord amb l'article 59.3 de la LUIB, les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic s'han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa en relació amb els interessos públic i privats concurrents.

En el cas que ens ocupa, la conveniència en relació amb els interessos públics és:

- Millorar la qualitat urbana del conjunt i possibilitar la creació de zones dotacionals públiques o semipúbliques que permetran conformar un sistema urbà més i millor estructurat de l'ordenació anterior, i fomentaran la creació d'edificacions per a ús de relació d'iniciativa privada.
- Donar resposta a la necessitat de creació d'un equipament social privat per a la comunitat de propietaris que pugui estar situat en un punt més pròxim a tots.
- Facilitar la implantació dels usos públics i semipúblics a la zona amb la categoria 7a (de relació), ja que la limitació a les illes M-4 i M-5.1 dificulta la implantació dels esmentats usos en estar restringits en dues illes.
- La implantació dels usos públics i semipúblics categoria 7a, com diu la definició, està pensada per a crear zones de relació entre la comunitat de la zona.
- Minoritza els desplaçaments en automòbil a altres zones per a poder accedir a instal·lacions amb els esmentats usos.

En el cas que ens ocupa, la conveniència en relació amb els interessos privats és:

- Equiparar l'ús categoria 7a que tenen les illes M-4 i M-5.1 a la resta de les illes del Pla parcial amb la mateixa qualificació UA-3 i a l'ordenança general UA-3 de les vigents NS que preveuen aquest ús per a l'esmentada ordenança i esmenar la discrepància que tenen les illes (excepte la M-4 i M-5.1) respecte a la resta de parcel·les de sòl urbà amb l'ordenança UA-3 i apartant-se dels criteris establits per les NS.
- Possibilitar la creació d'un equipament social i de relació social per a la comunitat de la urbanització oferint més possibilitats d'ubicació i en illes de més fàcil accés i no en una vora de la urbanització.



2.2.2.- JUSTIFICACIÓ art. 59.2 de la LUIB

L'art. 59.2 de la LUIB estableix:

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comportàs un increment de sostre edificable o un canvi d'ús del sòl, el valor de repercussió del qual fos superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior i es justificàs en la formulació d'una memòria de viabilitat econòmica basada en un estudi de mercat en els termes establits a l'article 47.4 d'aquesta llei, correspondrà dur a terme les cessions de sòl per a dotacions i per al percentatge públic de plusvàlues que s'estableix en els articles 29 i 30 d'aquesta llei, aplicats a l'increment de l'aprofitament atribuït.

La modificació proposada, si bé no comporta un increment de sostre edificable, sí que comporta un canvi d'ús del sòl, per la qual cosa, en aplicació de l'article 59.2 de la LOUS 12/2017, s'acompanya justificació que el valor de repercussió dels nous usos implantats (usos públics i semipúblics) no és superior al derivat de l'ús atribuït pel planejament anterior, la qual cosa es justifica sobre la base de:

1. EL CONTENGUT DEL PROJECTE DE COMPENSACIÓ APROVAT

El Projecte de compensació aprovat no preveu en el repartiment de les unitats d'aprofitament lucratiu el fet que les illes M-4 i M-5.1 no tenen l'ús públic i semipúblic exclòs com la resta de les illes, per considerar que aquesta circumstància no influeix en el seu valor.

El Projecte de compensació del Pla parcial en els seus càlculs reparteix uniformement els aprofitaments i no introdueix cap mena de coeficient d'homogeneïtzació per usos tal com es preveia en el Reglament de planejament en vigor en el moment de la redacció, totes les parcel·les tenen un coeficient d'homogeneïtzació per ús d'1,00. Si el valor de repercussió fos diferent per tenir ús públic/semipúblic permès les illes M.4 M.5.1 hauria de tenir un coeficient de majoració respecte a les altres, en el cas que ens ocupa aquesta circumstància no concorre per considerar que no influeix en el valor de repercussió i per tant en els càlculs de les unitats d'aprofitament.

La no-definició en el Projecte de compensació d'un coeficient d'homogeneïtzació per la diferència d'usos previst en el Pla parcial significa que aquesta diferència d'usos no portava implícita una diferència de valor del sòl, ni diferència d'unitats d'aprofitament.

2. ESTUDI DE MERCAT DE PARCEL·LES AMB ÚS D'HABITATGE UNIFAMILIAR I PARCEL·LES AMB ÚS D'HABITATGE UNIFAMILIAR I USOS PÚBLICS I SEMIPÚBLICS PERMESOS

A continuació, s'acompanya un estudi de mercat de vendes efectuades el desembre de l'any 2015 de parcel·les situades a la urbanització Montecarlos amb els diferents usos permesos, del qual es dedueix que no existeix diferència de valors de repercussió de sòl encara que l'ús públic i semipúblic estigui permès.

Les transaccions són reals i hi ha constància a les oficines municipals que s'han liquidat les corresponents plusvàlues.

S'acompanyen fitxes de cada una de les vendes reals efectuades amb un resum de la situació i usos permesos.

No s'aporten ofertes de venda per considerar més ajustada a la realitat l'anàlisi de transaccions reals efectuades, a més del fet que en ser la urbanització Montecarlos l'única zona del municipi en la qual es dona la circumstància de parcel·les amb la qualificació UA3 UNIFAMILIAR amb l'ús públic i semipúblic prohibit, la cerca d'ofertes està molt limitada.

Imatge 5

Imatge 6

Imatge 7

Imatge 8

CONCLUSIÓ

Analitzades les dades de les compravendes reals efectuades el desembre de l'any 2015 a la zona que ens ocupa, amb les parcel·les degudament identificades es pot concloure que el valor de repercussió no varia, tinguin o no l'ús públic o semipúblic permès, per la qual cosa

no existeix increment d'aprofitament en no existir tampoc ni increment d'edificabilitat ni increment de nombre d'habitatges respecte al planejament inicial.

Imatge 9

Aquesta modificació no representa cap increment d'aprofitament ja que el Projecte de compensació en el repartiment de les unitats d'aprofitament considero que la limitació d'usos de totes les illes respecte a les M-4 i M-5.1 no influïa en el repartiment de les unitats d'aprofitament.

3.- ZONIFICACIÓ I ORDENANCES

3.1.- ORDENANCES ACTUALS

Imatge 10

3.2 ORDENANCES PROPOSTES

L'ordenança 1-Unifamiliar aïllada (UA-3) roman invariable la denominació de la qualificació de residencial unifamiliar aïllada del Pla parcial sector 4.21 així com els apartats 1-2-3 de l'esmentada ordenança, únicament es modifica l'apartat 4 de condicions d'ús.

6.3 Ordenança 1. Unifamiliar aïllada (UA -3)

1. Definició: habitatge unifamiliar aïllat amb espais lliures privats.

2. Classificació: UA-3

3. Condicions de volum i higièniques

3.1 Alineacions i rasants: les definides en els plans

3.2 Parcel·la mínima: s'estableix en 1.000 m²

3.3 Superfície màxima a construir: 0,30 m²/m² sobre superfície de parcel·la

3.4 Nombre màxim d'habitatges per superfície de solar

- M.1.1 1 hab./1.000 m²
- M.1.2 1 hab./1.000 m²
- M.1.3 1 hab./1.000 m²
- M.3.1 1 hab./1.000 m²
- M.3.2 1 hab./1.000 m²
- M.4 1 hab./1.000 m²
- M.5.1 1 hab./1.000 m²
- M.5.2 1 hab./1.000 m²

3.5 Altura a cornisa: es fixa en 7 m

3.6 Altura de pis: lliure

3.7 Màxima superfície d'ocupació de parcel·la: 20%

4. CONDICIONS D'ÚS

1. Condicions d'ús

1.1 Usos permesos:

4.1.1.- Habitatge en la categoria 1a. S'admetrà l'edificació aparellada (dos a dos) quan existeixi compromís entre confrontants.

4.1.2.- Garatge categoria 1a en situació 1a.

4.1.3.- Ús públic o semipúblic categories 5a i 7a en situació 2a en les illes M.4 i M.5.1 i en la resta de les illes únicament categoria 7a en situació 2a.

1.2 Usos prohibits: els restants.

2. Condicions estètiques: normes generals.



3. Aparcaments: s'exigirà la dotació d'un aparcament cada 200 m² construïts a situar dins la mateixa parcel·la.

4.- MEMÒRIA DE MOBILITAT

El marc legal que regula la mobilitat sostenible en el municipi de Sant Josep és:

- Llei 4/2014, de 20 de juny, del transport i mobilitat sostenible de les Illes Balears.
- Pla director sectorial de carreteres d'Eivissa aprovat definitivament el 29/abril/2016.
- Ordenança municipal del servei de transport municipal de passatgers en automòbil lleugers de lloguer amb conductor. Del 26 de febrer de 2015.

Actualment l'Ajuntament de Sant Josep no disposa de pla de mobilitat sostenible.

D'acord amb la normativa de règim local, i sent Sant Josep un municipi de menys de 50.000 habitants, no ha de prestar servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, en conseqüència, i d'acord amb l'article 191 de la Llei 4/2014.3, no està obligat a tramitar un pla de mobilitat urbana sostenible.

No està prevista cap actuació pel Pla director sectorial de carreteres d'Eivissa que afecti la zona objecte de la modificació.

En conseqüència, el present document no és la figura legal que hagi d'establir cap estudi específic de mobilitat sostenible.

Així i tot, la implantació dels usos públics i semipúblics a totes les illes de la zona potenciarà una menor mobilitat dels habitants de la zona en poder trobar-hi usos públics o semipúblics que actualment han de buscar fora de l'àmbit.

5.- MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Tant l'RDL 7/2015 com la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i usos del sòl determina a l'article 36 que la documentació de les modificacions la incorporació d'un estudi de sostenibilitat econòmica de les actuacions previstes.

L'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució de les modificacions previstes, les previsions de finançament públic i l'anàlisi de la viabilitat econòmica de les actuacions derivades de l'execució del pla.

Atès l'objecte d'aquesta modificació de Pla parcial no és necessària l'elaboració de l'informe de sostenibilitat econòmica, en no representar la modificació costos ni de caràcter públic ni privat, per no incloure cap mena d'obres d'urbanització ni alterar l'aprofitament del PP aprovat.

6.- MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA

L'informe de viabilitat econòmica no és necessari en no variar cap paràmetre edificatori ni econòmic en aquesta modificació proposada, tal com s'ha justificat en anteriors apartats.

7.- AVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA

És aplicable la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 106 20/08/2016).

El ple del Tribunal Constitucional va acordar admetre a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat contra l'article 9.4, entre altres de la Llei 12/2016, i es produí la suspensió de la vigència i aplicació dels preceptes impugnats des de la data d'interposició del recurs, el dia 19/05/2017.

Atès que no és possible aplicar l'article 9.4 i tenint en compte l'escassa entitat d'aquesta modificació de Pla parcial, es podria aplicar l'article 9.5 que diu que tampoc no estan subjectes a procediments d'avaluació ambiental estratègica les modificacions d'escassa entitat que l'òrgan ambiental declari, previ informe tècnic, que no tenen efectes significatius en el medi ambient, com és el cas que ens ocupa en el qual no es modifica cap paràmetre urbanístic de les ordenances ja previstes pel Pla parcial.

8.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

Es proposa dotar de les mateixes condicions d'ús totes les illes del Pla parcial amb la mateixa qualificació UA 3, ajustats a la modificació número 5 de les NS de Sant Josep de sa Talaia, i que seran els següents:

4. CONDICIONS D'ÚS

4.1 Usos permesos:



4.1.1.- Habitatge en la categoria 1a. S'admetrà l'edificació aparellada (dos a dos) quan existeixi compromís entre confrontants.

4.1.2.- Garatge categoria 1a en situació 1a.

4.13.- Ús públic o semipúblic categories 5a i 7a en situació 2a a les illes M.4 i M.5.1 i a la resta de les illes únicament categoria 7a en situació 2a.

4.2 Usos prohibits: els restants

Palma, 5 de juny de 2018

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

No s'aporten plànols modificats perquè no s'altera amb aquesta modificació cap plànol del Pla parcial aprovat, únicament s'aporten plànols d'informació amb caràcter no normatiu.

Plànols d'informació

- Plànol de propietats
- Plànol de situació
- Plànol d'ordenació actual



Imatge 1**6.3.- Ordenanza 1 - Unifamiliar aislada (UA-3)****1. Definición.**

Vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados.

2. Clasificación.

UA-3

3. Condiciones de volumen e higiénicas.**3.1.- Alineaciones y rasantes.**

Las definidas en los planos correspondientes

3.2.- Parcela mínima.

Se establece en 1.000 m².

3.3.- Superficie máxima a construir.

Será 0,30 m²/m² sobre superficie de parcela

3.4.- Número máximo de viviendas por superficie de solar.

Será la siguiente en cada una de las manzanas:

- M.1.1	1 viv/1.000 m ²
- M.1.2	1 viv/1.000 m ²
- M.1.3	1 viv/1.000 m ²
- M.3.1	1 viv/1.000 m ²
- M.3.2	1 viv/1.000 m ²
- M.4	1 viv/1.000 m ²
- M.5.1	1 viv/1.000 m ²
- M.5.2	1 viv/1.000 m ²

3.5.- Altura a cornisa

Se fija en 7 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que con fecha de **14 JUN. 1993** se ha aprobado definitivamente este P.P. por la C.I.U.

LA SECRETARIA DE LA C.I.U.

3.6.- Altura de piso. Libre.**3.7.- Máx. superficie de ocupación en parcela. 20%**

Fdo: MARIENNA SANCHEZ-JAUREGUI



000040



Imatge 2**4. Condiciones de uso****4.1.- Usos permitidos****4.1.1.- Vivienda**

En categoría 18. Se admitirá la edificación apareada, (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

4.1.2.- Garaje

Categoría 18 en situación 18.

4.1.3.- Uso público o semipúblico.

Categorías 58 y 78 en situación 28 en las manzanas M.4 y M.5.1.

4.2.- Usos prohibidos

Los restantes.

5. Condiciones estéticas

Normas generales.

6. Aparcamientos

Se exigirá la dotación de un aparcamiento cada 200 m²c. a su tuar dentro de la propia parcela.

ATENCION: Para hacer constar que con fecha
21 JUN 1993 se ha aprobado definitivamente
esta P.P. por la C.T.U.
LA SECRETARIA DE LA C.T.U.
FRA. MARIBENNA SANCHEZ-JAUREGUI

**4.- Condiciones de uso****4.1.- Garaje al servicio del automóvil.**

Categoría 18, situación 28.

Se exige la dotación de una plaza de aparcamiento cada 200 m²c.

4.2.- Comercio

Solo en el CC. en todas las situaciones.

4.3.- Uso público y semipúblico.

Según la clasificación existente se limitan las siguientes categorías y situaciones:

GRADO	MANZANA	CATEGORIAS	SITUACION
CC	2	1, 2, 3, 4 y 8	28
C	6.1	1, 2, 3, 6 y 7	28
S	6.2	4	28
LF	7	8	28

4.2.- Usos prohibidos

Los restantes.

5.- Condiciones estéticas

Las ambientales.

ATENCION: Para hacer constar que con fecha
21 JUN 1993 se ha aprobado definitivamente
esta P.P. por la C.T.U.

LA SECRETARIA DE LA C.T.U.



San Jaume, Febrero de 1.993
Los arquitectos..

000044

Imatge 3

CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION**CAPITULO III****3) NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.-**

Estas Normas serán aplicables tanto en las edificaciones a realizar en suelo urbano, como en suelo urbanizable o no urbanizable del término municipal.

6

BOIB

Num. 182 EXT.

31-12-2003

3.4) CONDICIONES GENERALES DE USO.

Al objeto de definir la compatibilización de usos en las distintas zonas se establecen las siguientes situaciones y categorías:

3.4.1) Uso de vivienda o apartamentos.

Categorías:

1ª.- unifamiliar

2ª.- colectiva

3ª.- anexa a industria-taller

3.4.2) Uso de garaje y al servicio del automóvil

Categorías:

1ª.- Garajes individuales

2ª.- Garajes colectivos

3ª.- Estaciones de servicio

4ª.- Talleres de reparación

5ª.- Servicios de transporte de mercancía y viajeros

Situaciones:

1ª.- En viviendas unifamiliares (plantas bajas y semisótanos)

2ª.- En edificios con uso de vivienda colectiva u hoteles (plantas bajas, sótanos y semisótanos)

3ª.- En edificios independientes

Las 4 últimas categorías obtendrán la preceptiva licencia de apertura, y cumplirán la Reglamentación específica vigente

3.4.3) Comercio, almacenes, oficinas

Situación 1ª.- En edificio de vivienda colectiva o apartamentos

Situación 2ª.- En edificio independiente

Situación 3ª.- En agrupación de pequeños comercios

3.4.4) Industria y talleres

Categoría 1ª.- Sin anexo para la vivienda

Categoría 2ª.- Incorporada para la vivienda

Categoría 3ª.- Agropecuaria o forestal

Situación 1ª.- En edificios de vivienda colectiva o apartamentos

Situación 2ª.- En edificios independientes

3.4.5) Uso público o semipúblico

Categoría 1ª.- Administrativo

Categoría 2ª.- Cultural

Categoría 3ª.- Religioso

Categoría 4ª.- Sanitario o benéfico

Categoría 5ª.- Hotelero

Categoría 6ª.- Espectáculos

Categoría 7ª.- De relación

Categoría 8ª.- Deportiva

Situación 1ª.- En edificios de vivienda

Situación 2ª.- En edificios independientes

3.5) CONDICIONES GENERALES DE TRAMITACIÓN.

Las actividades a que se refiere este capítulo se agrupan en la forma siguiente:

a) Información urbanística

b) Transmisión de avances sectoriales

c) Tramitación de Planos Parciales y sus modificaciones

d) Licencias de urbanización y sus modificaciones

e) Señalamientos de trazados

f) Licencias de parcelación o reparcelación

g) Tramitación de Estudios de Densidad o Planos Especiales

h) Licencias de obras

i) Movimiento de tierras

j) Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades

Todos ellos se regulan según la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como por la Ley de Régimen local. En cuanto a las licencias que supongan obras cuya ejecución no hubiera comenzado dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y por una sola vez, por otros seis meses.

CAPITULO IV - ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO**4.1) ORDENANZA 1 - UNIFAMILIAR AISLADA (UA)****1. DEFINICIÓN.-**

Vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados

3.3.- Superficie mínima a construir.

a) Sobre parcela edificable es función de la ocupación en planta y de la edificabilidad. En cada grupo será:

	Ocupar m ²	E mín. m ² /m ²
UA.1	10	0,15
UA.2	15	0,20
UA.3	20	0,30
UA.4	30	0,50

b) Sobre zona es función de la edificabilidad y densidad señalados. Por grados, se fija a continuación:

	E m ² /m ²	Svín/Hab.
UA.1	0,10	4,5
UA.2	0,15	7,5
UA.3	0,25	15

Las parcelas resultantes cumplirán las condiciones 3.2 y 3.3, a).

El nº de plantas será como máximo en todos los grados de 1.

3.4.- Altura a construir.

Se fija en 7 m.

3.5.- Altura de piso.

Línea.

4. CONDICIONES DE USO.-**4.1.- Usos permitidos:****4.1.1.- Vivienda**

En categoría 1ª. Se admitirá la edificación apareada, (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

4.1.2.- Garaje

Categoría 1ª en situación 1ª. Se exige una plaza de garaje por vivienda, o cada 100 m² i.c. en otros usos.

4.1.3.- Comercio y oficinas**Categoría 3ª.****4.1.4.- Uso público o semipúblico**

Categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 7ª, 8ª y en situación 2ª.

4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS.-**Normas Generales:****4.2) ORDENANZA 2 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COLECTIVA**

UA

ASLADA O AGRUPADA (UAA)**1. DEFINICIÓN.-**

Aldeas turísticas, apartamentos turísticos, hileras de vivienda unifamiliar, vivienda aislada.

2. CLASIFICACIÓN.-

Se consideran tres grados:

UAA.1, UAA.2, UAA.3.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.-**3.1.- Almacenamiento y residuos:**

Las definidas en los planos correspondientes.

3.2.- Parcela mínima

Se especifica que las parcelas mínimas en esta tipología serán las siguientes:

UAA.1	1.000 m ²
UAA.2	1.000 m ²
UAA.3	500 m ²



Imatge 4**4. CONDICIONES DE USO .****4.1.- Usos permitidos.****4.1.1.- Vivienda.**

En categoría 1ª. Se admitirá la edificación apareada, (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

4.1.2.- Garaje.

Categoría 1ª en situación 1ª.- Se exige una plaza de garaje por vivienda, o cada 100 m2 /c. en otros usos .

4.1.3.- Comercio y oficinas**Categoría 3ª****4.1.4.- Uso público o semipúblico.**

Categorías 2ª,3ª,4ª,5ª,7ª,8ª y en situación 2ª.

4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.



Imatge 5

MUESTRA	1	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015	CARACTERÍSTICAS			
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS		PARCELA	B-8	Superficie parcela	16.836,02 m²		
MUNICIPIO		SANT JOSEP TALAIA	FUENTE	venta		Superficie Catastro	16.623,00 m²		
DATOS VENTA EFECTUADA				particular					
						SUPERFICIE ADOPTADA	16.836,02 m²		
						Parcela edificable	SI		
						Edificabilidad permitida	5.050,81 m²		
						Coefficiente edificabilidad	0,30 m²/m²		
						número de viviendas	17		
						Distancia al mar	2,00 km		
						Vistas	similares		
						Topografía	similar		
						VALORES			
						PRECIO VENTA		4.463.597,09 €	
VALORES UNITARIOS									
Valor unitario suelo		265,12 €/m²							
Valor unitario de repercusión suelo		883,74 €/m²							
Valor unitario suelo		265,12 €/m²							
OTROS									
usos permitidos		Unifamiliar							
nº viviendas		1/1090m²							
COMENTARIOS									
DATOS CATASTRALES		Referencia	7815533CD4181N0001WY						

MUESTRA	2	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015	CARACTERÍSTICAS				
SITUACIÓN	ZN	urbanizaciones MONTECARLOS	PARCELA	B-11	Superficie parcela	22.942,05 m²				
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA FUENTE		venta			Superficie Catastro	22.585,00 m²			
DATOS VENTA EFECTUADA				particular	Superficie Adoptada	22.942,05 m²				
				Parcela edificable	SI					
				Edificabilidad permitida	6.882,62 m²					
				Coefficiente edificabilidad	0,30 m²/m²					
				número de viviendas	23					
				Distancia al mar	2,00 km					
				Vistas	similares					
				Topografía	similar					
				VALORES				PRECIO VENTA	6.083.245,17 €	
				VALORES UNITARIOS				Valor unitario suelo	265,16 €/m²	
								Valor unitario de repercusión suelo	883,86 €/m²	
				Valor unitario suelo	265,16 €/m²					
OTROS				usos permitidos	Unifamiliar/público-semi público					
				nº viviendas	1/1000m2					
COMENTARIOS										
DATOS CATASTRALES		Referencia	7815528CD4181N0001UY							



Imatge 6

MUESTRA	3	CP 07829	FECHA MUESTRA	dicembre	2015	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS	PARCELA	B-5	venta	Superficie parcela	5.035,69 m²
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE	particular			Superficie Catastro	4.961,00 m²
DATOS VENTA EFECTUADA						SUPERFICIE ADOPTADA	5.035,69 m²
						Parcela edificable	51
						Edificabilidad permitida	1.510,71 m²
						Coefficiente edificabilidad	0,30 m²/m²
						número de viviendas	5
						Distancia al mar	2,00 km
						Vistas	similares
						Topografía	similar
						VALORES	
						PRECIO VENTA	1.335.890,84 €
						VALORES UNITARIOS	
						Valor unitario suelo	265,28 €/m²
						Valor unitario de repercusión suelo	884,28 €/m²
						Valor unitario suelo	265,28 €/m²
DATOS CATASTRALES						OTROS	
Referencia						usos permitidos	Unifamiliar páb. com. páb.
7815531CD4181N0001UV						nº viviendas	1/1000m2
						COMENTARIOS	

MUESTRA	4	CP 07829	FECHA MUESTRA	dicembre	2015	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS	PARCELA	B-10	venta	Superficie parcela	6.098,21 m²
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE	particular			Superficie Catastro	6.176,00 m²
DATOS VENTA EFECTUADA						SUPERFICIE ADOPTADA	6.098,21 m²
						Parcela edificable	51
						Edificabilidad permitida	1.829,46 m²
						Coefficiente edificabilidad	0,30 m²/m²
						número de viviendas	6
						Distancia al mar	2,00 km
						Vistas	similares
						Topografía	similar
						VALORES	
						PRECIO VENTA	1.617.163,66 €
						VALORES UNITARIOS	
						Valor unitario suelo	265,19 €/m²
						Valor unitario de repercusión suelo	883,96 €/m²
						Valor unitario suelo	265,19 €/m²
DATOS CATASTRALES						OTROS	
Referencia						usos permitidos	Unifamiliar
7815530CD4181N00012V						nº viviendas	1/1000m2
						COMENTARIOS	



Imatge 7

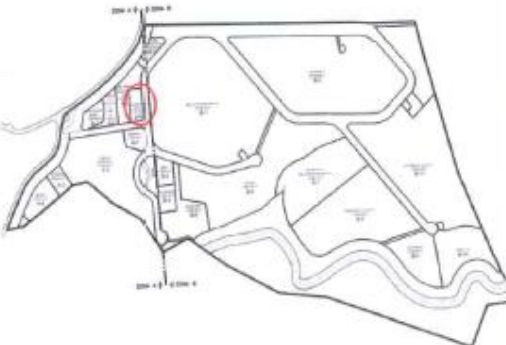
MUESTRA	5	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS	PARCELA	B-2	Superficie parcela	28.185,64 m²	
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA		FUENTE	venta	particular	Superficie Catastro	28.133,00 m²
DATOS VENTA EFECTUADA							
					SUPERFICIE ADOPTADA		28.185,64 m²
					Parcela edificable		51
					Edificabilidad permitida		8.456,89 m²
					Coeficiente edificabilidad		0,30 m²/m²
					número de viviendas		28
					Distancia al mar		2,00 km
					Vistas		similares
					Topografía		similar
					VALORES		
					PRECIO VENTA		7.476.525,12 €
VALORES UNITARIOS							
Valor unitario suelo		265,22 €/m²					
Valor unitario de repercusión suelo		884,07 €/m²					
Valor unitario suelo		265,22 €/m²					
OTROS							
usos permitidos		unifamiliar/ pub-semi pub					
nº viviendas		1/1000m2					
COMENTARIOS							
DATOS CATASTRALES		Referencia	7815524CD4181N0001JY				

MUESTRA	6	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015	CARACTERÍSTICAS		
SITUACION	ZN	urbanización MONTECARLOS		PARCELA	B-1	Superficie parcela	32.300,52 m²	
MUNICIPIO		SANT JOSEP TALAIA	FUENTE	venta	particular	Superficie Catastro	31.754,00 m²	
DATOS VENTA EFECTUADA								
						SUPERFICIE ADOPTADA	32.300,52 m²	
						Parcela edificable	51	
						Edificabilidad permitida	9.690,16 m²	
						Coefficiente edificabilidad	0,30 m²/m²	
						número de viviendas	32	
						Distancia al mar	2,00 km	
						Vistas	similares	
						Topografía	similar	
						VALORES		
						PRECIO VENTA	8.566.918,13 €	
						VALORES UNITARIOS		
Valor unitario suelo						265,23 €/m²		
Valor unitario de repercusión suelo						884,08 €/m²		
Valor unitario suelo						265,23 €/m²		
						OTROS		
usos permitidos						Unifamiliar		
nº viviendas						1/1000m2		
						COMENTARIOS		
DATOS CATASTRALES						Referencia	7815542CD4181N0001PY	



Imatge 8

MUESTRA	7	CP 07829	FECHA MUESTRA	dicembre	2015	CARACTERÍSTICAS					
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS	PARCELA	A-4		Superficie parcela	2.314,86 m²				
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA		FUENTE	venta		Superficie Catastro	2.237,00 m²				
DATOS VENTA EFECTUADA					particular						
						SUPERFICIE ADOPTADA	2.314,86 m²				
						Parcela edificable	50				
						Edificabilidad permitida	694,46 m²				
						Coefficiente edificabilidad	0,30 m²/m²				
						número de viviendas	2				
						Distancia al mar	2,00 km				
						Vistas	similares				
						Topografía	similar				
										VALORES	
										PRECIO VENTA	615.338,74 €
					VALORES UNITARIOS						
					Valor unitario suelo	265,82 €/m²					
					Valor unitario de repercusión suelo	886,07 €/m²					
					Valor unitario suelo	265,82 €/m²					
					OTROS						
					usos permitidos	Unifamiliar					
					nº viviendas	1/1000m2					
					COMENTARIOS						
DATOS CATASTRALES					Referencia	7919705CD4181N00015Y					

MUESTRA	8	CP 07829	FECHA MUESTRA	dicembre	2015	CARACTERÍSTICAS			
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS	PARCELA	A-9	Superficie parcela	1.157,40 m²			
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE	venta	particular	Superficie Catastro	1.130,00 m²			
DATOS VENTA EFECTUADA									
						SUPERFICIE ADOPTADA	1.157,40 m²		
						Parcela edificable	50		
						Edificabilidad permitida	347,22 m²		
						Coefficiente edificabilidad	0,30 m²/m²		
						número de viviendas	1		
						Distancia al mar	2,00 km		
						Vistas	similares		
						Topografía	similar		
						VALORES			
						PRECIO VENTA	306.075,23 €		
				VALORES UNITARIOS					
Valor unitario suelo	264,45 €/m²								
Valor unitario de repercusión suelo	881,50 €/m²								
Valor unitario suelo	264,45 €/m²								
				OTROS					
usos permitidos	Unifamiliar								
nº viviendas	1/1000m2								
				COMENTARIOS					
DATOS CATASTRALES						Referencia	7919706CD4181N00012Y		



Imatge 9

RESUMEN				diciembre		2015
MUESTRA	Ubicación	Valor Unitario de SUELO	Usos permitidos	Valor unitario REPERCUSION	Superficie parcela	Edificabilidad
1	B-8	265,12 €/m ²	Unifamiliar	883,74 €/m ²	16.836,02 m ²	5.050,81 m ²
2	B-11	265,16 €/m ²	Unifamiliar/ púb-semi púb	883,86 €/m ²	22.942,05 m ²	6.882,62 m ²
3	B-9	265,28 €/m ²	Unifamiliar/ púb-semi púb	884,28 €/m ²	5.035,69 m ²	1.510,71 m ²
4	B-10	265,19 €/m ²	Unifamiliar	883,96 €/m ²	6.098,21 m ²	1.829,46 m ²
5	B-2	265,22 €/m ²	Unifamiliar/ púb-semi púb	884,07 €/m ²	28.189,64 m ²	8.456,89 m ²
6	B-1	265,23 €/m ²	Unifamiliar	884,08 €/m ²	32.300,52 m ²	9.690,16 m ²
7	B-10	265,82 €/m ²	Unifamiliar	886,07 €/m ²	2.314,86 m ²	694,46 m ²
8	A-9	264,45 €/m ²	Unifamiliar	881,50 €/m ²	1.157,40 m ²	347,22 m ²
URBANIZACION MONTECARLOS						



Imatge 10**6.3.- Ordenanza I - Unifamiliar aislada (UA-3)****1. Definición.**

Vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados.

2. Clasificación.

UA-3

3. Condiciones de volumen e higiénicas.**3.1.- Alineaciones y rasantes.**

Las definidas en los planos correspondientes

3.2.- Parcela mínima.

Se establece en 1.000 m².

3.3.- Superficie máxima a construir.

Será 0,30 m²/m² sobre superficie de parcela

3.4.- Número máximo de viviendas por superficie de solar.

Será la siguiente en cada una de las manzanas:

- M.1.1	1 viv/1.000 m ²
- M.1.2	1 viv/1.000 m ²
- M.1.3	1 viv/1.000 m ²
- M.3.1	1 viv/1.000 m ²
- M.3.2	1 viv/1.000 m ²
- M.4	1 viv/1.000 m ²
- M.5.1	1 viv/1.000 m ²
- M.5.2	1 viv/1.000 m ²

3.5.- Altura a cornisa

DISPOSICIÓN: Para hacer constar que con fecha de **17 JUN 1993** se ha aprobado definitivamente esta P.P. por la C.I.U.

Se fija en 7 m.

LA SECRETARIA DE LA C.I.U.

3.6.- Altura de piso.

Libre.

3.7.- Máx. superficie de ocupación en parcela.

200 m²
Fdo: MARGARITA SANCHEZ-SANJUAN

000040

4. Condiciones de uso**4.1.- Usos permitidos****4.1.1.- Vivienda**

En categoría 18. Se admitirá la edificación aparcada, (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

4.1.2.- Garaje

Categoría 18 en situación 18.

4.1.3.- Uso público o semipúblico.

Categorías 88 y 72 en situación 28 en las manzanas

M.4 y M.5.1.

4.2.- Usos prohibidos

Los restantes.

5. Condiciones estéticas

Normas generales.

6. Aparcamientos.

Se exigirá la dotación de un aparcamiento cada 200 m², a su vez dentro de la propia parcela.

DISPOSICIÓN: Para hacer constar que con fecha de **17 JUN 1993** se ha aprobado definitivamente esta P.P. por la C.I.U.

LA SECRETARIA DE LA C.I.U.

Fdo: MARGARITA SANCHEZ-SANJUAN







