

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

2365 *Resolució de les al·legacions i aprovació definitiva de l'estudi de detall de l'àrea d'actuació 6.3 de les NNSS de planejament*

El Plé d'aquest Ajuntament en sessió feta el dia 30 de març de 2012, adoptà entre d'altres el següent ACORD:

2n.- RESOLUCIÓ DE LES AL·LEGACIONS I APROVACIÓ DEFINITIVA DE L'ESTUDI DE DETALL DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ 6.3 DE LES NNSS DE PLANEJAMENT.

és a dir per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, s'adopten els següents ACORDS:

- 1) Desestimar, d'acord amb l'informe jurídic que consta a l'expedient, les al·legacions presentades per Bartolomé Juan Ribas Sala.
- 2) Aprovar definitivament l'expedient de l'estudi de detall de l'AA 6.3 promogut per Josefa Serra Marí, situat al nucli de Sant Josep de sa Talaia, segons projecte redactat per l'arquitecte Álvaro González de la Fuente.
- 3) Notificar l'acord d'aprovació definitiva als interessats així com fer la publicació al BOIB i al tauler d'edictes de l'Ajuntament perquè tothom en prengui coneixement.
- 4) Donar compte de l'acord d'aprovació a la CIOTUPHA segons disposa l'art. 140.5 del Reglament de planejament.

La qual cosa es publica íntegrament per a general coneixement.

Sant Josep de sa Talaia, 30 de gener de 2013.

L'ALCALDESSA
Maria Nieves Marí Marí

ANNEX

1. LISTA DE PLANOS
2. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN A.A. 6.3
3. MEMORIA





3.1 ESTADO ACTUAL.

3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

3.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

3.4 DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA.

3.4.1 SUELOS DE CESIÓN.

3.4.1.1.- ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

3.4.1.2.- USOS DOTACIONALES.

3.4.1.3.- VIARIO

3.4.2 PARÁMETROS DE APLICACIÓN AL SUELO LUCRATIVO.

3.4.3 RETRANQUEOS.

3.5 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

4. ANEXOS

4.1 FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

4.2 ORDENANZA DE APLICACIÓN.



REF	PLANO	ESCALA	FECHA
E.D._01	LÍMITES AA 6.3 DE LAS NNSS DE SAN JOSÉ → IMPLANTACIÓN VIALES	1/1.000	10/04
E.D._02	DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES	1/1.000	10/04
E.D._03	RETRANQUEOS	1/1.000	10/04
E.D._04	VIALES Y APARCAMIENTOS. SECCIONES TIPO	1/1.000/250	10/04
E.D._05	RELACIÓN DE PARCELAS Y SUPERFICIES NETAS	1/1.000	10/04

Documentos	Estudio de Detalle Indicando alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. Proyecto de parcelación
Condiciones de uso y volumen	Según la tipología MC-2
Cesión de suelo para dotaciones	10% del suelo inicial, según Normas.
Se completarán los servicios de agua, energía eléctrica, al pedir la licencia de obra y siempre que se trate de completar infraestructuras existentes. Las deficiencias de pavimentación en el viario de acceso, y/o la ausencia de alcantarillado se hará por contribuciones especiales, con el pago que corresponda en el momento de solicitar la licencia.	

ESTADO ACTUAL

El área objeto del presente Estudio de Detalle corresponde al A.A. 6.3 , situada en la Unidad Integrada núm. 6 de las Normas Subsidiarias de San José (Ibiza).

Sus límites respectivos son:

- Límite Norte: Vial existente –carretera PM-803 Ibiza - San Antonio Abad
- Límite Este: Suelo Urbanizable. Sector 6.2
- Límite Sur: Vial municipal existente c/ San José, 3
- Límite Oeste: Vial existente –carretera PM-803 Ibiza – San Antonio Abad

La superficie bruta inicial del Area de Actuación es de 20.683,44 m2. que es aportado por los propietarios que mas adelante se señalaran.

Este suelo dispone en su entorno inmediato de las infraestructuras de:



- Viales Pavimentados y Aceras.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público

El presente estudio de detalle integra y conecta su trazado con las infraestructuras señaladas.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

FINCA 2596601 Dña. JOSEFA SERRA MARI D.N.I. 41.426.884 - C C'AN JOAN CANTÓ S-1 P-10 # 8701 SANT JOSEP	FINCA 2596602 D. BARTOLOME RIBAS MARI D.N.I. 41.429.701 - P C'AN NEBOT S-2 P-25 # 8706 SANT JOSEP
	D. ANTONIO TUR THOMAS (Herederos)

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las vigentes Normas Subsidiarias, con aprobación definitiva el 22 de Abril de 1.986 establecen para la zona de referencia, la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE indicando alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. (Se incluye la ficha correspondiente). Tiene esta figura la única finalidad de establecer el trazado de alineaciones y rasantes así como la ordenación de los volúmenes de edificación. Evidentemente para este nivel de planeamiento, la figura adecuada es el Estudio de Detalle dejando para un futuro desarrollo del Area la redacción del Proyecto de Parcelación.

Por tanto, los niveles de tramitación que se proponen son:

- Redacción de un Estudio de Detalle.
- Tras la aprobación del Estudio de Detalle se deberá desarrollar su contenido a través de Licencia directa. Se completaran los servicios de agua, energía eléctrica, al pedir la Licencia de Obra y siempre que se trate de completar infraestructuras existentes.
- Las deficiencias de pavimentación en el viario de acceso y/o la ausencia de alcantarillado se hará por contribuciones especiales, con el pago que corresponda en el momento de solicitar la Licencia.

En cuanto a las condiciones globales sobre zona, los parámetros de aplicación son:

- | |
|---|
| - Tipología:MC2 |
| - Edificabilidad máxima sobre zona: 0,50 m ² /m ² |
| - Aparcamientos en superficie: 50% s/ # de viviendas resultante + 1Ud/100 m ² de local comercial |

- | |
|--|
| - Densidad máxima sobre zona: 30 viv/Ha |
| -Altura máxima de la edificación: III alturas (10 m) |
| - Parcela mínima: 500 m ² |

APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE NN.SS. AL SUELO DELIMITADO. PARÁMETROS LÍMITES.

- | |
|--|
| - Suelo bruto: (5.832 m ² + 396,29 m ²) = 6.228,29 m ² |
| - Número máximo de viviendas: (30 Viv/Ha x 6.228,29 Ha = 18,69 |
| - Cesiones mínimas: (10 % S/ suelo bruto = 622,83 m ² |
| - Núm. de aparc. en superficie de uso público: 50% s/núm. viv. = 9.345 Uds |
| - Aparcamientos: 10 m ² /ud x 9.345 = 93,45 m ² |

TOTAL CESIONES: 716,28 m²

- | |
|---|
| - Suelo neto: 5.512,01 m ² |
| - Edificabilidad (0.50 m ² /m ² sobre s. Bruto): 3.114,14 m ² |
| - Edificabilidad sobre suelo neto: 0,56497 m ² /m ² |
| - Núm. de aparc. en superficie de uso público: 50% s/núm. viv. = 9.345 |

DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

SUELOS DE CESIÓN.

Además de la cesión para ensanches de viario y aparcamiento, las Normas establecen la cesión, libre de cargas, del 10% de la superficie total del Área para espacios libres de uso público y usos dotacionales.

En total se delimitan los siguientes suelos:

- | |
|--|
| - Suelo bruto inicial: 6.228,29 m ² |
| - Cesión de suelo para aparcamientos: 93,45 m ² |



- | |
|---|
| - Cesión suelo libres de uso público: 500,00 m ² |
| - Cesión suelo para ensanches de viario y aceras perimetrales (ya cedido) 620,97 m ² |
| - Cesión parcela para uso dotacional: 130,00 m ² |

TOTAL SUELO DE CESIÓN: 1.344,42 m²

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

De acuerdo con las Normas, la cesión de espacios destinados a jardines y zonas verdes debe representar el 8% de la superficie total del Área. Dada la peculiaridad de la parcela, y teniendo en cuenta que los suelos dotacionales significan 130 m², se considera viable el trazado de un área de cesión para uso público que recorra el suelo en sentido Nordeste - Sudoeste. Su superficie total de 500 m², supera el mínimo del 8% (498,26 m²).

USOS DOTACIONALES.

Su total, que corresponde al 2% del suelo bruto representa 124,56 m²

Se cede un suelo de 130,00 m². situado en el extremo Oeste del Area de Actuación.

VIARIO.

Se cumplen y regularizan los trazados de las calles consolidadas que limitan el terreno. .

PARÁMETROS DE APLICACIÓN AL SUELO LUCRATIVO:

- | |
|--|
| - Tipología:MC 2 |
| - Suelo neto: 4883,87 m ² |
| - Edificabilidad: 3114,14 m ² |
| - Edificabilidad sobre suelo neto: 0,6376 m ² /m ² |
| - Densidad: 30 viv/Ha |
| - Núm. máximo de vivienda: 18,69 viv. |
| - Altura máxima: III alturas |
| - Altura a cornisa: 10,00 m. |
| - Ocupación: 60 % |



RETRANQUEOS

La separación mínima a linderos y fachada son las siguientes:

- separación a linderos: 5,00 m.
- separación a fachada: 3,00 m.

INFRAESTRUCTURAS

No es necesaria la previsión de infraestructuras dado que este suelo tiene:

- Calles para tráfico rodado.
- Saneamiento
- Abastecimiento de agua.
- Energía eléctrica.

JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, el Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las Normas Subsidiarias de San José.

En él, se contempla el establecimiento de las alineaciones y rasantes de la red viaria, así como la definición y ubicación de los espacios de cesión y aparcamientos. No se incluye ordenación de volúmenes, al ser competencia de los respectivos proyectos de arquitectura.

En síntesis, viene a completar la ordenación y a dotar de una estructura urbana a una zona deficiente de servicios en la actualidad.

La ejecución de las infraestructuras básicas o complemento de las deficitarias si las hubiere, se hará mediante contribuciones especiales o por el promotor del suelo y previo a la concesión de licencia de obras.

Por otra parte, las determinaciones del presente Estudio de Detalle, no vulnera ninguno de los parámetros y condiciones de las Norma

En particular:

- Se completa la estructura viaria, no produciéndose reducción alguna de viales.
- Se reservan las parcelas destinadas a espacios libres de uso público y dotaciones que en total supera el 10% de la superficie bruta total del área.
- No se modifica la tipología de edificación señalada por las Normas.
- Así mismo, tampoco se modifican el uso previsto por las mismas, de vivienda.
- De la misma forma, no existe aumento de volumen edificable, ocupación de suelo, alturas o densidad.

Por todo lo cual, se considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su ajuste a todas las determinaciones marcadas por la Ley.



San José, octubre de 2004.= El Arquitecto: Alvaro González de la Fuente

FICHA DE CARACTERÍSTICAS

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie total neta: 5.512,01 m²

Parámetros globales en NN.SS.

- Edificabilidad máxima sobre zona: 0,50 m²/m²
- Densidad máxima sobre zona: 30 viv/Ha

Aprovechamientos totales del Estudio de Detalle

- Suelo neto: 4883,37 m²
- Máx. superf. Edificable: 3.114,14 m²
- Edific. sobre suelo neto: 0,6376 m²/m²
- Núm. máx. de viviendas: 18,69 vivienda
- Núm. de aparcamientos s/suelo público: 9,345 Uds + 1 Ud/100 m² local

Cesiones

- Libres de uso público: 500,00 m²
- Aparcamientos (9.345 uds): 93,45 m²
- Cesión de suelo para ensanches de viario y aceras perimetrales: 620,97 m²
- Parcela de Uso dotacional: 130,00 m²

TOTAL: 1344,42 m²

ORDENANZA DE APLICACIÓN

ORDENANZA 2 – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COLECTIVA. AISLADA O AGRUPADA (UAA).

1. DEFINICIÓN.-

Viviendas, taller comercio, edificio público, Hoteles.



2. CLASIFICACIÓN.-

Se consideran tres grados:

MC 2.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.-

3.1.- Alineaciones y rasantes.

Las definidas en los planos correspondientes.

3.2.- Parcela mínima.

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

MC 2: 500 m².

Estas parcelas mínimas se entienden como suelo mínimo adscrito a cada vivienda, pudiéndose proponer en la ordenación parte de ese suelo como proindiviso común a las viviendas de que se trate y parte como suelo ocupado por la edificación ó libre privado de cada una de las viviendas. En todo caso, se entenderá que el núm. máximo de viviendas a alcanzar será el cociente entre los m² de suelo zonificado como MC 2 y la parcela mínima que se define.

3.3.- Superficie máxima a construir.

a) Sobre parcela edificable, es función de la edificabilidad y del núm. de plantas. Según el cuadro siguiente:

	Máx. m²/m²	Núm. de plantas
MC 2	0,6376	III

b) Sobre zona, la edificabilidad y densidad fijadas es la siguiente:

	S m²/m²	S viv/Ha
MC 2	0,50	30

Las parcelas resultantes cumplirán la condiciones 3.3 a).

3.4.- Altura de piso: Libre



3.5.- Altura a cornisa: 10 metros.

4. CONDICIONES DE USO.-

4.1.- Usos permitidos.

4.1.1.- Vivienda.

Categoría 1ª, 2ª y 3ª

4.1.2.- Garaje.

Categoría 1ª en situación 1ª se exige 1 plaza de garaje por vivienda y otra por cada 200 m² construidos en otros usos.

4.1.3.- Comercio, almacenes, oficinas.

Situación 1ª, 2ª y 3ª. Los almacenes formando parte de la propia actividad

4.1.4.- Industria y talleres.

Categoría 1ª y 2ª

4.1.5.- Uso público o semipúblico.

Todas

4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.

5.- CONDICIONES ESTETICAS.-

Normas Generales.

Los usos privados correspondientes a comercios, almacenes, de relación, sanitario y espectáculos (excepto salas de proyección) tendrán la limitación de 300 m².c. y ubicación únicamente en planta baja.

El Arquitecto.=Alvaro González de la Fuente











