

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

9370 *Aprovació definitiva de la modificació de l'estudi de detall de l'illa 2.1 del polígon 1 de Can Burgus (sector 1.4 de les nnss municipals)*

El Ple de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, en sessió celebrada el dia 27 de juny de 2017, adoptà, entre d'altres, el següent ACORD:

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

1r.- **Aprovar definitivament** l'Estudi de Detall de de la illa 2.1, del polígon 1 de Can Burgus (sector 1.4 de les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal), presentada en data 30 de novembre de 2016, amb RGE núm. 18.507, per la Sra. Amelia Molina Marí, amb DNI núm. 41459275G, actuant en representació dels Srs. Ernesto i Enrique Ramón Fajarnés, amb NIF núm. 41408381D i 41405806K respectivament, situat a la parròquia de Sant Jordi de ses Salines, terme municipal de Sant Josep de sa Talaia.

2n.- **Notificar** el present acord a totes les persones titulars interessades.

3r.- **Trametre** el present acord i una còpia diligenciada de la documentació aprovada a la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa.

4t.- **Publicar** al BOIB aquest acord juntament amb les normes urbanístiques, amb indicació de la seva entrada en vigor als 15 dies de la seva publicació.”

El que es publica per general coneixement.

Sant Josep de sa Talaia, 21 d'agost de 2017.

El Regidor d'Urbanisme i Activitats,
(Per delegació Decret 969/16)
Angel Luis Guerrero Domínguez



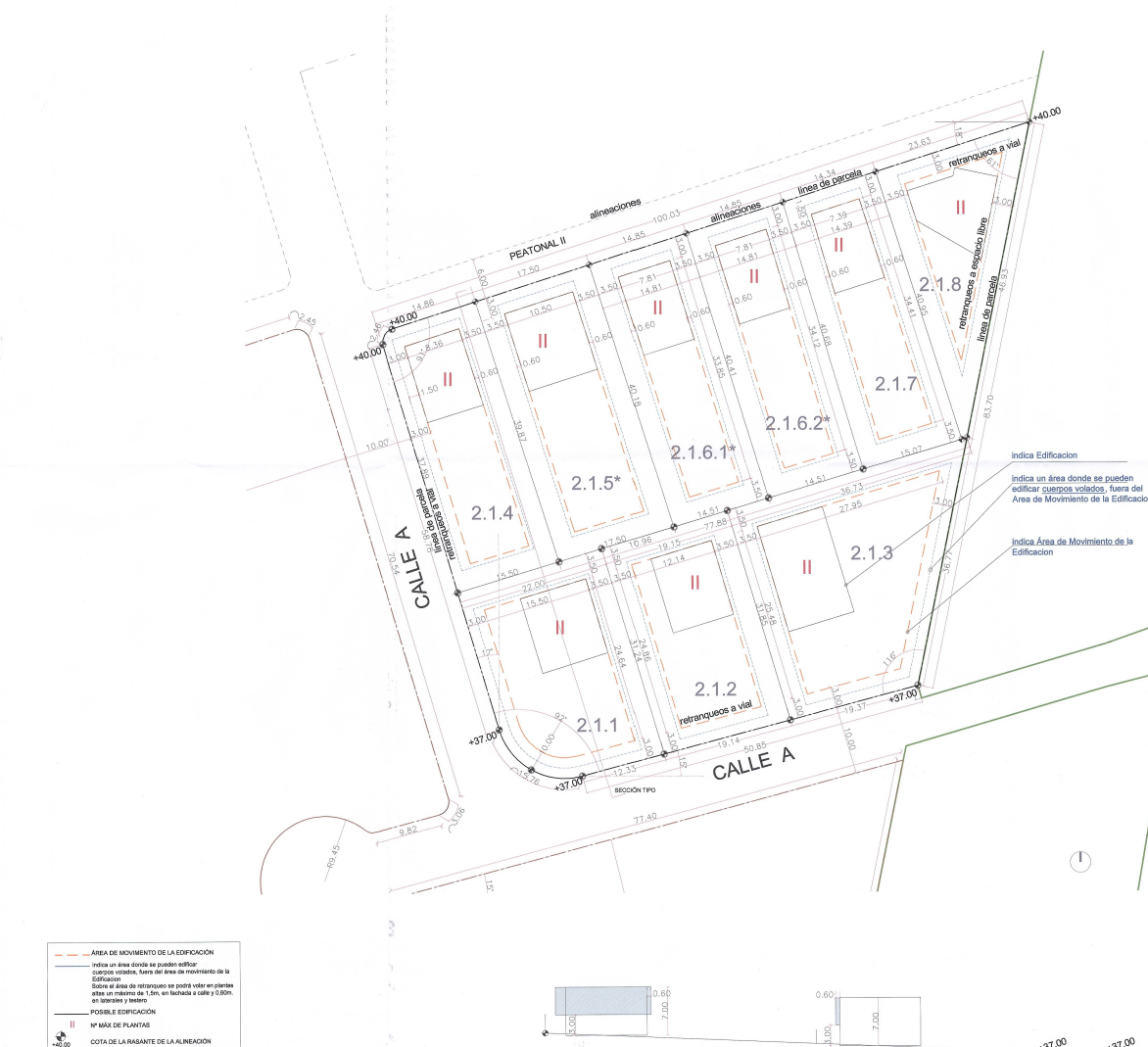


CONDICIONES DE VOLUMEN Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA DEL PLAN PARCIAL

MANZANA 2.1 y 2.2

POL.	MANZANA	SUP. TOTAL	SUP. NETA	Nº MAX. VIV.	M2 BUELO VIV.	PARCELA MIN.	MINIO	MAX. BUELO	EXP. MAX. BUELO	PLANTAS	Nº MAX. ALTURAS	USO	TIPOLOGIA
1	2.1	1780	547	11	522	500	0.35	2011	2011	88	1	UAA-3. G.2*	P. PARC.

(este cuadro no puede modificarse en el estudio de detalle por la propuesta de volumen máximo de la CALLE A)



La Ordenación de Volúmenes, según el Plan Parcial es Libre, Ordenación Libre quiere señalar la total libertad de colocación de volúmenes dentro de la parcela edificable, con las pertinentes limitaciones volumétricas y de uso fijadas en el Plan Parcial.

En particular en la manzana 2.1 las condiciones de volumen y tipología edificatoria son:

Superficie neta	5.747 m ²
Nº máx viviendas	11
m ² de suelo por vivienda	522 m ²
parcela mínima	500 m ²
edificabilidad (m ² /m ²)	0.35
máx superficie edificable	5.747 x 0.35 = 2011
máx ocupación	50%
nº máx alturas	2 alturas (7m)
uso	UAA-3. G.2*
retranqueos a fachada	3m
retranqueos a laterales y testero	1/2 altura de cornisa (7m) = 3.5m

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.
En lo que respecta a la propuesta de definición de volúmenes edificables, en este Estudio de Detalle se definen una áreas de movimiento de la edificación sobre rasante en el interior de cada una de las parcelas, con objeto de permitir el cumplimiento de los retranqueos a las alineaciones exteriores establecidos por la ordenanza del Plan Parcial.

Se asigna asimismo un número máximo de plantas a cada una de las áreas de movimiento de la edificación, sin superar en ningún caso la altura máxima fijada por el Plan Parcial, en este caso en particular de la manzana 2.1 se permite edificar hasta 2 alturas, 7 metros sobre la rasante de la parcela.
Estas líneas definitivas del área de movimiento de la edificación si dan a la calle, espacio libre público, calle peatonal, zona deportiva o juego de niños, las edificaciones deben retranquearse un mínimo de 3 m. de dicha línea de fachada, alineando huecos de lucas y vistas o retranquearse de ellas libremente. Si las líneas que definen las parcelas son curvas a dos de ellas, los edificios habrán de retranquearse 1/2 su altura con un mínimo de 3 m. Como premisa para ordenar la manzana 2.1 se toma la de dejar el mayor espacio libre en la parcela, la ocupación es del 50%, y la edificabilidad del 0.35 y la altura máxima de 7 metros (2 plantas).

Se definen un posible volumen edificado que ocupa lo mínimo de la parcela.
Por ejemplo si la parcela 2.1.4 tiene una superficie de 600 m², su edificabilidad es de 210 m².

Se define un volumen cuya superficie construida en planta baja sea igual a la superficie construida en planta piso, cada planta cuenta con la mitad de la edificabilidad de la parcela, cumpliendo por descontado la ocupación (50%+ 300 m²), sólo se ocupan 105m².

Este volumen puede colocarse en cualquier lugar de lo que hemos denominado áreas de movimiento de la edificación, pero en los planos de la propuesta se ha grafado una posible edificación, compacta y situada en el linde Norte de cada parcela, para dejar todo el espacio libre al Sur, orientación de las mejores vistas.
Estas edificaciones son viviendas aisladas y cumplen con los parámetros urbanísticos del Plan Parcial.

parcela	m ²	ocupación max	edificabilidad
2.1.1	660	330	231
2.1.2	603	301.5	211.05
2.1.3	904	452	316.4
2.1.4	600	300	210
2.1.5*	700	350	245
2.1.6**	593.33	350	207.8855
2.1.6.2*	593.33	350	207.8855
2.1.7*	800	343.5	210
2.1.8	500	250	175
TOTAL	5753.66		

la parcela 2.1.6, se segrega en 2 parcelas, la 2.1.6.1 y la 2.1.6.2
y cambia la superficie de la parcela 2.1.5 y la 2.1.7.

Cambio de parcelación respecto al Estudio de Detalle de 2011.**

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

***plano num 5, este Estudio de Detalle Modificado, se entrega para aprobación, con nuevos datos de medidas en los lindes de la Manzana 2.1
La planimetría anteriormente entregada, no se correspondía con la realidad, y se detectó por un desfase de centímetros en la parcela 2.1.5*, en el Estudio de Detalle entregado en Julio 2016

manzana estudio detalle julio 2011	superficie sumatorio parcelas=5.747 m ² superficie dibujo dwg =5.677 m ²
manzana estudio detalle Junio 2016	superficie sumatorio parcelas=5.753,66 m ² superficie dibujo dwg =5.756 m ²
Parcela 2.1.5* linde norte 17.5m linde Sur 17.50m linde oeste 39.87m, y linde este 40.19m	
También se incluye un área de movimiento para cuerpos volados en planta alta en la zona de retranqueo.	

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO POL 1 MANZANA 2.1. CAN BURGUS.

T.M. DE SANT JOSEP DE SALTALIA
PROMOTOR: ERNESTO RAMÓN FAJARNÉS
ENRIQUE RAMÓN FAJARNÉS
e:1/300 16/18507

ARQUITECTA: AMELIA MOLINA MARI
AMOMA.arquitectura_mv(+34)655077696 molinamari.arquitectura@gmail.com
DICIEMBRE 2016
05

