



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

9622

Correcció de error en la publicació de l'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) (BOIB núm. 105 de 26 de agosto de 2017)

Vist el BOIB núm. 105 de 26 d'agost de 2017, fascicle 137 – Sec. I. –Pag. 27320, en el que es va publicar l'acord de la Aprovació definitiva de la modificació de l'Estudi de Detall de la illa 2.1 del Polígon 1 de Can Burgus (Sector 1.4 de les NS municipals), adoptada pel Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el 27 de juny de 2017.

Atés que s'ha detecta un error material al no haver-se publicat la documentació de l'Estudi de Detall, es procedeix a publicar íntegrament l'acord novament, junt amb l'Estudi de Detall aprovat definitivament.

APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE L'ESTUDI DE DETALL DE L'ILLA 2.1 DEL POLÍGON 1 DE CAN BURGUS (SECTOR 1.4 DE LES NS 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, 1 setembre de 2017.

El Regidor d'Urbanisme i Activitats,

(Per delegació Decret 969/16)

Angel Luis Guerrero Domínguez





ESTUDI DE DETALL DE L' ILLA 2.1, POLÍGON I, A CAN BURGOS

TM DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

PROMOTOR: ERNESTO RAMÓN FAJARNÉS
ENRIQUE RAMÓN FAJARNÉS

MODIFICAT

DEL PLÀNOL 5. PROPOSTA ORDENACIÓ DE VOLUMS ILLA 2.1.

**Modificacions de desembre 2014: segregació parcel·la 2.1.6, en la 2.1.6.1 i 2.1.6.2,
i canvi superfícies 2.1.5 i 2.1.7**

Rectificacions en desembre de 2016:

.Es modifiquen les mesures de les bogues de l'illa, que no coincidien amb la realitat, i es va detectar en un desfasament de cotes de la parcel·la 2.1.5*.

En l'Estudi de detall de juny 2011 l'illa tancava una superfície de 5.677*m2, i en els nous plànols aportats tanca una superfície de 5.756*m2.

.També s'inclou una àrea de moviment per a cossos volats en plantes altes a la zona de reculada.





ÍNDEX

MEMÒRIA

1.- AGENTS

2.- UBICACIÓ

3.- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLÀNOL 5, DE L'ESTUDI DE DETALL.

PLÀNOLS

05.-PROPOSTA ORDENACIÓ DE VOLUMS ILLA 2.1. e 1/500. **(modificat)**



MEMÒRIA

1.- AGENTS

El Sr. Ernesto Ramón Fajarnés 41408381 D i el Sr. Enrique Ramón Fajarnés 41405806 X, m'han encarregat la redacció dels documents gràfics i escrits de l'Estudi de detall de l'illa 2.1, polígon I.

L'autor del projecte és AMELIA MOLINA MARÍ, arquitecta col·legiada al Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears amb el número 525.421. i domicili professional al c/ Bisbe Azara, [AdSJ1] Francés, núm. 4, Oficina 302. Eivissa.

2.- UBICACIÓ

L'illa 2.1, polígon I, es troba a Can Burgos, en el terme municipal de SANT JOSEP DE SA TALAIA. UTM X=361082,45 Y=4307594,9

3.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ DEL PLÀNOL 5. PROPOSTA ORDENACIÓ DE VOLUMS ILLA 2.1. e 1/500

S'entrega modificació de les parcel·les de l'illa 2.1, es modifiquen les parcel·les 2.1.5, 2.1.6 i 2.1.7.

Hi ha una segregació de la parcel·la 2.1.6, en la 2.1.6.1 i en la 2.1.6.2, en el quadre indicam les superfícies finals.

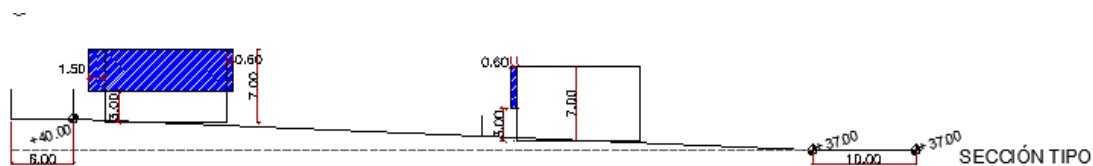
I es modifiquen les superfícies de les parcel·les que limiten amb la 2.1.6, en el quadre indicam les superfícies finals de la 2.1.5 i de la 2.1.7.



En particular a l' illa **2.1** les condicions de volum i tipologia edificatòria segons el Pla parcial són:

Superfície neta	5.747 m2 ((<u>5.753,66 m2</u> en el sumatori modificat)
Nre. màx. habitatges	11
m2 de sòl per habitatge	522 m2
parcel·la mínima	500 m2
edificabilitat (m2/m2)	0.35
màx. superfície edificable	$5.747 \times 0.35 = 2011$
màx. ocupació	50%
nre. màx. alçàries	2 alçàries (7m)
ús	UAA-3. G.2ª
reclades a façana	3m
reclades a laterals i testera	$\frac{1}{2}$ alçària de cornisa (7m) = 3,5m

PROPOSTA ORDENACIÓ DE VOLUMS.



*Cossos volats a façana 1,5 m i a laterals i testeres 60 cm

S'inclou en el plànol 5, una àrea de moviment de cossos volats en planta alta que envaeix la zona de reclades. Sobre l'àrea de reculada es podrà volar en plantes altes un màxim d'1,5 m en façana a carrer i 0,60 m en laterals i testera

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE PARCEL·LA ESTUDI DETALL DESEMBRE 2014 I 2016



		ocupació màx.	edificabilitat
	parcel·la	m2	50%
	2.1.1	660	330
	2.1.2	603	301,5
	2.1.3	904	452
	2.1.4	600	300
	2.1.5*	700	546,5
-	2.1.6.1*	591,46	295,73
-	2.1.6.2*	595,21	297,60
-	2.1.7*	600	343,5
-	2.1.8	500	250
TOTAL	Sumatori parcel·les	5.753,66	
	Superfície tancada per l'illa en dibuix dwg	5.756	

*parcel·les modificades en superfície

_la parcel·la 2.1.6, es segrega en 2 parcel·les, la 2.1.6.1 i la 2.1.6.2

_i canvia la superfície de la parcel·la 2.1.5 i la 2.1.7.

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE PARCEL·LA ESTUDI DETALL JULIOL 2011

		ocupació màx.	edificabilitat
	parcel·la	m2	50%
	2.1.1	660	330
	2.1.2	603	301,5
	2.1.3	904	452
	2.1.4	600	300
	2.1.5	1093	546,5
	2.1.6	700	350
	2.1.7	687	343,5
	2.1.8	500	250
	Sumatori parcel·les	5747	
	Superfície tancada per l'illa en dibuix dwg	5.677	

Les parcel·les 2.1.5, 2.1.6 i 2.1.7 es modifiquen per la segregació en 2 parcel·les de la 2.1.6.

.Es modifiquen les mesures de les bogues de l'illa, que no coincidien amb la realitat, i es va detectar en un desfasament de cotes de la parcel·la 2.1.5*.

En l'Estudi de detall de juny 2011 l'illa tancava una superfície de 5.677m2, la suma de les parcel·les és de 5.747m2, i en els nous plànols aportats l'illa tanca una superfície de 5.756m2, la suma de les parcel·les és de 5.753,66 m2.





CONDICIONES DE VOLUMEN Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA DEL PLAN PARCIAL MANZANA 2.1 y 2.2

POL.	MANZANA	OP. URB.	SUP. TOTAL	SUP. CONSTR.	RECEPCIÓN	INDICADOR	RECEPCIÓN	INDICADOR	RECEPCIÓN	INDICADOR	RECEPCIÓN	INDICADOR
1	2.1	2.1	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

El presente documento es un estudio preliminar y no debe utilizarse para la construcción.

El presente documento es un estudio preliminar y no debe utilizarse para la construcción.

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
Nº de aulas por vivienda	522 m ²
parcela mínima	500 m ²
edificabilidad (incluido)	0,35
máx superficie edificable	0,747 x 0,35 = 2011
máx ocupación	50%
Nº máx alturas	2 alturas (7m)
uso	UAA-3, G.2ª
retanqueos a fachada	3m
retanqueos a laterales y testero	% altura de cornisa (7m) = 3,5m

CONSERVACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.

En lo que respecta a la propuesta de definición de volúmenes edificables, en este Estudio de Detalle se definen una serie de volúmenes de edificación sobre rasante en el interior de cada una de las parcelas, con objeto de permitir el cumplimiento de los retanqueos a los alrededores exteriores establecidos por la ordenanza del Plan Parcial.

Se señalan un número máximo de plantas a cada una de las áreas de movimiento de la edificación, en su caso, 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 el rasante de la parcela.

Estas líneas definitorias del área de movimiento de la edificación se dan a la calle, espacio libre público, calle peatonal, zona deportiva o juego de niños, las edificaciones daban retanqueos un mínimo de 3 m. de dicha línea de fachada, creando huecos de luz y vistas o retanqueos de ellas libremente. Si las áreas que definen las parcelas son menores a dos de ellas, las edificaciones daban retanqueos a 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 volumen edificable que ocupa el mínimo de la parcela. Por ejemplo si la parcela 2.1.4 tiene una superficie de 800 m², su edificabilidad es de 210 m².

Se define un volumen cuya superficie construida en planta sea igual a la superficie construida en planta piso, esta planta cubre con la mitad de la edificabilidad de la parcela, cumpliendo por decorato la ocupación (50%) 300 m², sólo se ocupa 150 m².

Este volumen puede colocarse en cualquier lugar de lo que hemos denominado: áreas de movimiento de la edificación, pero en las plantas de la propuesta se ha graficado una posible edificación, compuesta y situada en el área 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.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

***plano num 5, este Estudio de Detalle Modificado, se entrega para aprobación, con nuevos datos de medidas en los índices de la Manzana 2.1.

La planimetría anteriormente entregada, no se correspondía con la realidad, y se detalló por un desfas 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 m² superficie edificación=5.677 m²

manzana estudio detalle junio 2016 superficie sumatorio parcelas=5.783,08 m² superficie edificación=5.709 m²

Parcela 2.1.5* desde norte 17.5m desde Sur 17.50m desde oeste 38.57m y desde este 42.12m

***incluye un área de movimiento para cubierta voladisa en plantas altas en la zona de retanqueo.

ESTUDIO DE DETALLE POL. 1 MANZANA 2.1. CAN BURGUS. PLANO: PROPUESTA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. MANZANA 2.1. 1/300 167/16307

ARQUITECTA: AMELIA MOLINA MARI. DICIEMBRE 2016

AMOMA arquitectura, s.r.l. (V-34.855.071) amomaarquitectura@gmail.com

05

