



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

5350

Aprovació definitiva de l'Esudi de Detall de l'A.A. 5.15.3 de les Normes Subsidiàries de planejament del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia

En sessió celebrada en data 28 de maig de 2020, el Ple de l'Ajuntament, adoptà, entre d'altres, l'acord següent:

“Expedient 4693/2018. Aprovació definitiva de l'Estudi Detall A.A. 5.15.3 de les NNSS de planejament municipal.

..... a continuació se sotmet la proposta a votació i per 15 vots a favor (8 del PSOE, 3 d'UNIDES PODEM, 2 de CIUDADANOS, 1 d'ARA EIVISSA i 1 de PxE) i 6 abstencions (5 del GPM i 1 d'ARA EIVISSA), és a dir per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, s'ACORDA:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació 5.15.3 de les NN.SS. de Planejament Municipal, el qual va estar presentat davant aquest Ajuntament en data 01 d'agost de 2018, amb RGE núm. E-RE-1762, pel Sr. José Torres Torres, amb NIF núm. 41437394-L, actuant en representació de la Sra. Catalina Costa Serra, amb NIF núm. 41437138-Q, amb les prescripcions imposades per la CMAIB, en la resolució de 12.06.19 i els tècnics municipals en els seus informes dels quals se'n donarà còpia juntament amb la notificació, en particular les salvetats relacionades als punts 2 i 3 de l'informe de l'arquitecta municipal de data 04.10.19.

SEGON.- Notificar el present acord a totes les persones interessades.

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

QUART.- Publicar al BOIB aquest acord juntament amb les normes urbanístiques.”

El que se publica per general coneixement.

Sant Josep de sa Talaia, 21 de juny de 2020

L'Alcalde
Josep Marí Ribas

NORMES URBANÍSTIQUES ESTUDI DE DETALL DE L'A.A. 5.15.3

PROMOTORA: CATALINA COSTA SERRA
C/ JAEN. CALA DE BOU. SANT AGUSTI, SANT JOSEP. EIVISSA
JOSE TORRES TORRES

Arquitecte

ESTUDI DE DETALL ÀREA D'ACTUACIÓ 5.15.3.

SANT JOSEP DE SA TALAIA

EIVISSA

INDEX

1 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ A.A. 5.15.3 N.N.S.S, SANT JOSEP.

2 MEMÒRIA



2.1 AGENTS.

2.2 ESTAT ACTUAL

2.3 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.

2.4 DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA.

2.4.1 CRITERI D'ORDENACIÓ.

2.4.2 SOLS DE CESSIÓ.

2.4.3 PARÀMETRES D'APLICACIÓ AL SOL LUCRATIU.

2.4.4 RECALADES

2.4.5 ORDENACIÓ DE VOLUMS

2.4.6 INFRAESTRUCTURES.

2.5 JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL.

3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

A.1 SITUACIÓ, AÈRIA, CADASTRE I PLANEJAMENT.

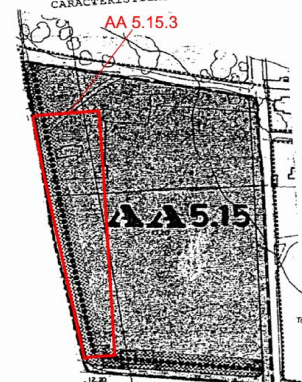
A.2 DELIMITACIÓ, ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ. e:/ 1:500, 1:200.

1. CARACTERISTIQUES DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ 5.15.3

1.1 CARACTERÍSTIQUES SEGONS NNSS

AREA DE ACTUACION AA 5.15
000271

CARACTERÍSTICAS DEL AREA DE ACTUACION
AA 5.15.3



Documentos

Estudio de Detalle. indicando alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. Proyecto de parcelación.
Condiciones de uso y volumen. Según la tipología UAA.3
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.



2. MEMÒRIA.

2.1. AGENTS

La promotora del present Estudi de Detall es la Sra. Catalina Costa Serra, amb DNI n°. 41.437.138-Q i amb domicili al C/ Jaén, 17 de Sant Agustí (07829)

L'arquitecte redactor de l'expedient es el col·legiat José Torres Torres amb estudi a Can Toni de'n Rafal, camí de Devall es Pou, Sant Agustí, inscrit en la Delegació a Eivissa-Formentera del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb el n°. 12707/8

El sol sobre el que se redacta l'Estudi de Detall es correspon amb les parcel·les cadastrals de referencia 1848405CD5114N0001UK i 1848406CD5114N0001HK i que están situades a la cara Est del carrer Jaen, a la zona de Cala de Bou, a la parròquia de Sant Agustí del Terme Municipal de Sant Josep.

2.2. ESTAT ACTUAL

L'àrea objecte del present Estudi de Detall correspon a l'AA. 5.15.3, inclosa en la Unitat Integrada n° 5 de les àrees d'actuació en sòl urbà previstes en les Normes Subsidiàries de Sant Josep (Eivissa) i que ve delimitada per ser la resta de la unitat d'actuació 5.15 que a dia d'avui no ha tramitat cap element de planejament i que venia perfectament definida quan s'aprovaren les modificacions de la delimitació de la Unitat d'Actuació número u i número 2 de l'AA 5.15

La seva topografia es practicamente plana, nul·la vegetació, i un habitatge en l'extrem Nord.

Per la seva cara Oest llima amb el carrer Jaen que es troba totalment urbanitzat.

En l'extrem Sud l'AA 5.15.2 estableix una zona verda (espai lliure d'ús públic).

Els seus límits respectius son:

- Límit Nord: AA. 5.15.1
- Límit Est: AA.5.15.2
- Límit Sud: AA. 5.15.2
- Límit Oest: Carrer Jaén

Finca 1.

Finca Registral n° 11.137

Sup. Registral 1.500 m2.

Sup. Cadastral 1.511 m2.

Finca 2.

Finca Registral n° 5.094

Sup. Registral 3.937 m2.

Sup. Cadastral 3.464 m2.

La superfície bruta inicial de l'Àrea d'Actuació es de 5.437 m2.

Aquet sòl disposa en el seu entorn immediat –en el carrer Jaen- de les infraestructures de:

- Vials Pavimentats y Voreres.
- Xarxa d'abastiment d'aigua.
- Xarxa de sanejament.
- Xarxa d'enllumenat públic.

El present estudi de detall integra i connecta el seu traçat amb les infraestructures assenyalades.

DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT

Donat que es tracta d'un àrea d'actuació inclosa en una unitat d'actuació en sòl urbà, les vigents Normes Subsidiàries, amb aprovació definitiva el 3 de març de 1995 estableixen que l'ordenació per a la zona de referencia implica la redacció i tramitació d'un ESTUDI DE

DETALL amb la finalitat de fixar alineacions, rasants i ordenació de volums (S'inclou la fitxa corresponent). Te aquesta figura la única finalitat d'establir el traçat d'alineacions i rasants, així com la ordenació dels volums d'edificació. Així mateix, es redactarà juntament amb l'Estudi de Detall el corresponent projecte de parcel·lació.

Redacció d'un Estudi de Detall. Projecte de Parcel·lació.

Després de l'aprovació de l'Estudi de Detall i del subsegüent Projecte de Parcel·lació s'haurà de desenvolupar el seu contingut a través de la Llicència directa i es completaran els serveis d'aigua, energia elèctrica, sanejament i telecomunicacions al demanar la Llicència d'Obra i sempre que es tracti de completar infraestructures existents, si bé l'execució d'aquestes obres podrà ser simultània al procés edificatori que va a desenvolupar-se.

Les deficiències de pavimentació en el viari d'accés i/o la implementació o millora dels diferents subministres es farà per contribucions especials, amb el pagament que correspongui en el moment de sol·licitar-ne la Llicència.

En quant a les condicions globals sobre zona, els paràmetres d'aplicació son els definits a l'apartat 4.2, Ordenança 2 –Residencial unifamiliar o col·lectiva (UAA.3), que es defineix com Llogarets turístics, apartaments turístics, fileres d'habitatge unifamiliar, habitatge aïllat.

Tipologia. UAA3

Edificabilitat màxima sobre zona 0,30 m²/m²

Aparcaments en superfície 50% del n° de hab. resultant

Densitat màxima sobre zona 30 hab/Ha

Número màxim de plantes 3 altçades

Alçada màxima a cornisa 10 m

Parcel·la mínima 500 m²

Usos permesos Hotelers, habitatge, comerç, oficines, garatge

Aplicació dels paràmetres a l'Àrea d'Actuació:

Sòl brut: 5.437,00 m².

Número màxim d'habitages (15 hab/ha): 8 ud.

Cessió mínima per dotacions (10% s/. 5.437): 543,70 m².

Aparcaments en superfície (50% s/.8): 4 ud.

Edificabilitat total (0.3 m²/m², sobre sòl brut) 1.631,10 m².

2.3 DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA

2.3.1. CRITERI D'ORDENACIÓ.

L'Àrea d'actuació conforma un paralelèpiped quasi perfecte en un dels seus costats llargs, l'Oest, del carrer Jaen com element definidor i al mateix temps integrant de la Unitat

Les NNSS estableixen una franja d'Espai Lliure d'Ús Públic que discorreix en paral·lel al carrer Jaen i amb una amplada mínima de tres metres.

Els aparcaments requerits es disposen en paral·lel en el centre de la unitat. La parcel·la d'ús dotacional s'ubica en l'extrem Sud.

2.3.2. : SÒLS DE CESSIÓ.

Les Normes estableixen la cessió, lliure de carregues, del 10% de la superfície total de l'Àrea, corresponent el 8% a Espais Lliures d'Ús Públic (ELUP) i el 2% a superfície edificable que necessàriament es destinarà a l'ús dotacional.

L'edificabilitat resultant i d'aplicació sobre el sòl brut inicial i de la que es detraurà la que es destina al sòl dotacional.

Així mateix l'Estudi de Detall haurà de preveure en superfície, com ampliació del viari, un número d'aparcaments no inferior al 50% del número d'habitages previst.

En total es delimiten el següents sòls:

Sòl brut inicial	5.437,00 m2	
Cessió per dotacions:	ELUP 501,25 m2	9,22% > 8%
	Dotacions 108,74 m2	2,00% = 2%
	Total 609,99 m2	11,22% > 10%
Altres cessions	Voreres 259,51 m2	
	Aparcament ,90 m2	
	Total 276,41 m2	
Sòl lucratiu	4.530,60 m2.	

La cessió del 2% del sòl brut com a ús dotacional suposa la cessió de 108,74 m2 de sòl.

L'edificabilitat que s'adjudica esdevé d'assimilar-lo a l'ús d'Equipament, el que suposen 0,5 m2/m2, amb un total edificable de 54,37 m2 amb una ocupació del 30% y una alçada de 10 m amb un màxim de tres plantes.

2.3.3. : PARÀMETRES D'APLICACIÓ AL SÒL LUCRATIU.

Tipologia UAA3

Edificabilitat sobre sòl brut 0.30m2/m2

Sòl net 4.530,60 m2

Edificabilitat 1.576,73 m2 (0,3480 m2/m2)

Densitat habitatges sobre sol brut 30 hab/Ha

Nº. Màxim d'habitatges 8 habitatges

Alçada màxima III alçades

Alçada a cornisa Parcel·la mínima 10,00 m

500 m2.

Ordenança d'aplicació: Ordenança 2 Residencial unifamiliar o col·lectiva

1. Definició: Llogarets turístics, apartaments turístics; fileres d'habitatge unifamiliar, habitatge aïllat.

2. Usos permesos a més del principal de la definició.

- Habitatge en categories 1ª i 2ª.
- Garatge en categories 1ª i 2ª en situació 1ª i 2ª (s'exigeix una plaça de garatge per habitatge o 100 m2 construïts)
- Comerç, magatzems i oficines. Situació 1ª, 2ª, i 3ª. Els magatzems formant part de la pròpia activitat.
- Indústria i tallers. Categoria 1ª, Situació 2ª
- Us públic i semi-públic. Categories 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª i 8ª en situació 2ª. Tots aquests usos permesos quan es tracti d'iniciatives privades corresponents a comerços, magatzems, de relació sanitària i espectacles (excepte sales de projecció) tindran la limitació de 300 m2. construïts i ubicació únicament en planta baixa.

3. Usos prohibits: Els restants.

4. Condicions Estètiques: Les definides com generals en les NNSS.



- Carrers pel transit rodat.
- Sanejament
- Abastiment d'aigua.
- Energia elèctrica.

2.4 JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL.

Com ja s'ha indicat en apartats anteriors, l'Estudi de Detall es redacta en compliment de les Normes Subsidiàries de Sant Josep i de la Llei del Sòl de les Illes Balears.

En ell, es contempla l'establiment de les alineacions i rasants de la xarxa viària, així com la definició i ubicació dels espais de cessió. No s'inclou ordenació de volums, al ser competència dels respectius projectes d'arquitectura.

En síntesi, ve a completar l'ordenació de la Unitat d'Actuació 5.15.3 i amb això culmina l'ordenació de la totalitat del sector 5.15.

Les determinacions del present Estudi de Detall, no vulnereu cap dels paràmetres i condicions de les Normes.

En particular:

- Es reserven les cessions per dotacions que supera el mínim requerit del 10 10% del sòl brut inicial.
- No es modifica la tipologia d'edificació assenyalada per les Normes.
- Així mateix, tampoc es modifiquen l'ús previst per les mateixes.
- De la mateixa manera, no existeix augment de volum edificable, alçades o densitat.

Per tot el qual es considera degudament justificada la procedència de la redacció de l'Estudi de Detall, així com el seu ajust a totes les determinacions marcades per la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Eivissa, vint i quatre de setembre de 2019

José Torres Torres
Arquitecte.

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

A.1 SITUACIÓ AÈRIA, CADASTRE I PLANEJAMENT

A.2 DELIMITACIÓ, ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ e:/ 1:500, 1:200.



