

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

11325 *Aprovació definitiva de l'estudi de detall de l'àrea d'actuació 5.2, es puet, 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 29 d'octubre de 2020, adoptà, entre d'altres, el següent ACORD:

“.../..., és a dir per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, s'**ACORDA**:

1r.- Desestimar l'al·legació tercera presentada pel Sr. Sebastián Seguí Marce en representació del COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS, contra l'acord de la Junta de Govern Local de data 29.10.2019, mitjançant el qual es va aprovar inicialment l'Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació 5.2, Es Puet, Sant Agustí des Vedrà, de les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal, en base a l'informe tècnic de 12.08.2020 anteriorment transcrit; i en conseqüència,

2n.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació 5.2, Es Puet, de les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal, presentada en data 5 d'octubre de 2020 i NRE 2020-E-RE-7189, pel Sr. José Torres Torres amb NIF 41437394L en representació del Sr. JUAN BUFÍ ARABÍ amb NIF 41428716N, situat a la parròquia Sant Agustí des Vedrà, terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, i la documentació ambiental presentada en data 21.05.2018 i RGE 2018-E-RC-7554 pel Sr. JUAN BUFÍ ARABÍ, actuant en nom propi.

3r.- Notificar el present acord a totes les persones titulars interessades.

4t.- Trametre el present acord i una copia diligenciada de la documentació aprovada a la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa.

5è.- Publicar al BOIB aquest acord juntament amb les normes urbanístiques, d'acord amb el previst a l' art. 103.1 Llei 20/2006. L'entrada en vigor serà als 15 dies de la seva publicació (arts. 65.2 LBRL i art. 113 Llei 20/2006).

6è.- Trametre el present acord i una copia diligenciada de la documentació aprovada a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears depenent de la Direcció General de Territori i Paisatge del Govern de les Illes Balears, en compliment del disposat a l'art.54 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.”

El que es publica per general coneixement.

Sant Josep de sa Talaia, 16 de novembre de 2020

L'alcalde
Josep Marí Ribas



ESTUDI DE DETALL ÀREA D'ACTUACIÓ AA 5.2.**SANT JOSEP DE SA TALAIA EIVISSA****ÍNDEX****1. CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ A.A. 5.2, (NS, SANT JOSEP).****2. MEMÒRIA**

- 2.0 AGENTS.
- 2.1 ESTAT ACTUAL
- 2.2 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.
- 2.3 DETERMINACIONS DE LA PROPOSTA.
- 2.3.0 CRITERI D'ORDENACIÓ.
- 2.3.1 SÒLS DE CESSIÓ.
- 2.3.2 SÒLS DE NO CESSIÓ.
- 2.3.3 PARÀMETRES D'APLICACIÓ AL SOL LUCRATIU.
- 2.3.4 RECLADES.
- 2.3.5 INFRAESTRUCTURES.
- 2.4 JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL.
- 2.5 ANNEX COMPLIMENT LLEI DE COSTES.

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- A.1 ÀREA D'ACTUACIÓ, SITUACIÓ, EMPLAÇAMENT, PARTIÓ DE COSTES.
e:/ 1:1.000, 1:2.000, 1:500.
- A.2 ORDENACIÓ I RECLADES
e:/ 1.500.
- A.3 PER ALS VIANANTS VORERES I APARCAMENTS
e:/ 1.500.

1. CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀREA DE ACTUACIÓ 5.2**1.1 CARACTERÍSTIQUES SEGONS NS***Imatge 1***1.2 CARACTERÍSTIQUES DE LA DELIMITACIÓ MODIFICADA**

La Modificació de la Delimitació del Àrea d'Actuació estableix un nou perímetre d'aquesta, en ajustar-se la seva vora marítima amb la delimitació de la Zona de Domini Públic a la partió de Costas efectuat sobre la base de l'O.M. del 04/03/99 del Ministeri d'Obres Públiques, Transport i Medi Ambient.

*Imatge 2***2. MEMÒRIA.****2.0 AGENTS**

El promotor del present Estudi de Detall és D. Juan Bufí Arabí, amb DNI número 41.433.120T i amb domicili en Can Bufí, Cala Gració, Sant Antoni, a efecte de notificacions en l'Apt. de Correus 229 de Sant Antoni (07820).

L'arquitecte redactor de l'expedient és el col·legiat José Torres Torres amb despatx professional en el segon pis del número 6 del carrer Madrid de Sant Antoni de Portmany, inscrit en la Delegació a Eivissa-Formentera del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb el número 12707/8

El sòl sobre el qual es redacta l'Estudi de Detall es correspon amb les parcel·les cadastrals de referència 2948403CD5124N0001JX i 2948402CD5124N0001IX i que es corresponen amb l'adreça postal de carrer Cala de Bou número 10 i 6 respectivament, en la Parròquia de Sant Agustí del Terme Municipal de Sant Josep, incorporant, a més, una petita parcel·la existent en l'extrem Sud-oest de l'àrea d'Actuació i que pertanyia a la parcel·la de referència cadastral 2948404CD5124N0001EX.





2.1 ESTAT ACTUAL

L'àrea objecte del present Estudi de Detall correspon a l'A.A. 5.2, inclosa en la Unitat Integrada núm. 5. de les àrees d'actuació en sòl urbà previstes en les Normes Subsidiàries de San José (Eivissa).

La seva topografia és pràcticament plana, amb una vegetació pròpia de les zones arbrades de l'illa amb profusió de pins i savines en la part més allunyada de la línia de costa –i coincident amb el carrer de Cala de Bou–, per a acabar amb la sorra de la Platja de S'Estanyol per l'Oest i per una zona rocosa en la seva confrontació amb la mar en la resta del seu perímetre.

Existeixen en la part central dues edificacions consistents en sengles habitatges unifamiliars aïllats, avui dia tapiades i abandonades.

Els seus límits respectius són:

- Límit Nord: MAR MEDITERRANI
- Límit Est: MAR MEDITERRANI
- Límit Sud: CARRER CALA DE BOU
- Límit Oest: VIAL COSTANER

La superfície bruta inicial de l'Àrea d'Actuació és de 9374,06 m².

Aquesta superfície es desglossa com segueix:

- Vials 538,27 m².
- Sòl privat 8.835,79 m²
 - o –Finca 1 (Juan Bufí) 8.758,23 m². (99,122 %)
 - o –Finca 2 77,56 m². (0,878 %).

Aquest sòl disposa en el seu entorn immediat de les infraestructures de:

- Vials Pavimentats i Voreres.
- Xarxa de proveïment d'aigua.
- Xarxa de sanejament.
- Xarxa d'enllumenat públic.

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

2.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Atès que es tracta d'una 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 referència implica la redacció i tramitació d'un ESTUDI DE DETALL a fi de fixar alineacions, rasants i ordenació de volums (S'inclou la fitxa corresponent). Té aquesta figura l'única finalitat d'establir el traçat d'alienacions i rasants així com l'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 en 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 es desenvoluparà.

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

Quant a les condicions globals sobre zona, els paràmetres d'aplicació són els definits apartat 4.4, Ordenança 4 –Turístic Hotelera (TH), que es defineix com a Edificació obert amb l'ús d'Hotels, comerç i equip al servei de l'edificació

Tipologia. TH

Edificabilitat màxima sobre zona 0,60 m²/m²



Aparcaments en superfície 50% del nº de hab. resultant
 Densitat màxima sobre zona 30 hab/Ha
 Número màxim de plantes IV altures
 Altura màxima a cornisa 13 m
 Parcel·la mínima 500 m2
 Usos permesos Hoteler, habitatge, comerç, oficines, garatge

Aplicació dels paràmetres a l'Àrea d'Actuació:

| | |
|---|-------------|
| Sòl brut | 9374,06 m2. |
| Número màxim d'habitatges (30 hab/ha) | 28 un. |
| Cessions mínimes: | |
| Espais Lliures d'Ús Públic (8% Sòl Inicial) | 749,92 m2. |
| Ús Dotacional (2% Sòl Inicial) | 187,48 m2. |
| Aparcaments en superfície: | 14 un. |
| Edificabilitat total (0.6m2/m2, sobre sòl brut) | 5624,43 m2. |

2.3 DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

2.3.0 CRITERI D'ORDENACIÓ.

L'Àrea d'actuació conforma una petita península en la Badia de Portmany, limitada pel seu extrem Sud amb el carrer de Cala de Bou i incorporant una petita part de sòl en la part de ponent de la platja de S'Estanyol.

Es deixa tota la part central del terreny com a sòl edificable i s'allibera tota la franja de costa com a espai lliure d'ús públic de manera que, arrencant des de l'extrem Sud Oest –des del carrer Cala de Bou–, discorre per tot el frontal fins a arribar al Terme Municipal de Sant Antoni, però torna a connectar amb el carrer Cala de Bou mitjançant un carrer per a vianants –de curt recorregut, cert- amb el que possibilita tancar el cercle.

2.3.1 SÒLS DE CESSIÓ.

Les Normes estableixen la cessió, lliure de càrregues, del 10% de la superfície total de l'Àrea destinant-se per a això un 8% per a espais lliures d'ús públic i un 2% per a usos dotacionals.

En tots els Estudis de Detall s'aplicaran les condicions d'edificabilitat sobre zona, cedint-se lliure de càrregues el 10% del sòl brut per als fins concretats anteriorment.

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

En total es delimiten els següents sòls:

| | |
|------------------|--------------------|
| SÒL BRUT INICIAL | 9.374,06 m2 |
|------------------|--------------------|

| | |
|-----------|---------------|
| MÍNIM NS. | Proposta E.D. |
|-----------|---------------|

| | | | | |
|----------|------------|-----------|-----------|-------------|
| | E.L.U.P. | > 8 % | 749,92 m2 | 1.479,06 m2 |
| CESSIONS | D.O.T. | > 2 % | 187,48 m2 | 187,48 m2 |
| | APARCAMEN. | 14 PLACES | | 176,68 m2 |
| | VIALS | VORERA | | 392,54 m2 |
| | VIANANTS | | | 14,96 m2 |
| | VIALS | CARRER | | 239,57 m2 |





ESPÀI LLIURE D'ÚS PÚBLIC

La superfície de cessió per a espais lliures d'Ús Públic (ELUP 1) 1.479,06 m². es correspon al sòl inclòs en la servitud de protecció de la llei 22/198, de costes.

ÚS DOTACIONAL

La cessió del 2% del sòl brut com a ús dotacional suposa la cessió de 187,482 m². de sòl.

L'edificabilitat que s'adjudica esdevé de la seva assimilació a l'ús d'Equipament el que suposen 0,5 m²/m² amb un total edificable de 93,74 m² amb una ocupació del 30% i una altura de 10 m amb un màxim de 3 plantes.

2.3.2 SÒLS DE NO CESSIÓ

ELUP 2. Espai lliure d'ús públic. 2.923,27 m². Coincideix amb la franja de salvament en relació a la partió de costes. Els 14 mts. següents a la Zona de Protecció.

TURÍSTIC HOTELERA. 3.959,80 m² constitueix el sòl lucratiu de la Unitat d'Actuació, se situa en la part central de la superfície ordenada.

2.3.3 PARÀMETRES D'APLICACIÓ AI SÒL LUCRATIU

Tipologia Th

Edificabilitat sobre sòl brut 0.6m²/m²

Sòl net 3.959,80 m²

Edificabilitat 5.530,69 m² (1,3967 m²/m²) Densitat habitatges sobre sòl brut 30 hab/Ha

Núm. Màxim d'habitatges 28 habitatges

Altura màxima 4 altures

Altura a cornisa Ocupació

13,00 m

60 % (*)

(*)En aplicació del que es disposa en l'apartat 3.1.12 de les Normes Subsidiàries (Concentració de Volum).

Si s'apliqués l'Ocupació de l'edificació fixada en els paràmetres de les Normes per a la Tipologia prevista, l'edificabilitat resultant és molt inferior a la definida per al sector per part del planificador. Per això es recorre al que s'estableix en l'apartat referenciat de les Normes i es possibilita d'aquesta manera executar l'edificabilitat prevista i es dota de més flexibilització al projectista per a escometre el disseny de l'edificació.

Ordenança d'aplicació: Ordenança 4 Turístic Hotelera

1. Definició: Hotels, comerç i equip al servei de l'ús. En edificació oberta.

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

- Habitatge en categories 1a, 2a i 3a.
- Garatge en categories 1a i 2a i situacions 1a i 2a (s'exigeix dotació d'una plaça de garatge per habitatge o 100 m² construïts)
- Comerç i oficines. Situació 1a, 2a, i 3a.
- Ús públic i semi-públic. Totes les categories.

3. Usos prohibits: Els restants.

Imatge 3

2.3.4 RECLADES

La separació mínima a fites i façana són les següents:

- separació a fites..... 6,50 m.
- separació a façana..... 3,00 m.



2.3.5 INFRAESTRUCTURES

No és necessària la previsió d'infraestructures atès que aquest sòl té:

- Carrers per a trànsit rodat.
- Sanejament
- Proveïment d'aigua.
- Energia elèctrica.

Serà d'obligat compliment la resolució de la Comissió de Medi Ambient en relació al present Estudi de Detall i d'una manera específica s'indica que:

1. “... en cap cas les obres d'urbanització (edificacions, moviments de terres i enderrocs) afectaran a la zona delimitada al document ambiental estratègic presentat com a sabinar arbustiu amb qualitat ecològica alta 8 HIC prioritari 2250 dunes litoral amb *Juniperus spp.*.”
2. És necessari abans de començar les obres d'urbanització d'aquesta AA, eradicar les plantes al·lòctones invasores detectades bàlsam (*Carpòbrotus acinaciformis*) i canya americana (*Arundo donax*).
3. “... Les obres en domini públic hidràulic, en zones de servitud i en zones de policia precisaran autorització administrativa prèvia de la DG de Recursos Hídrics....”

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 dels 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. Aquest Estudi de Detall ordena els volums per aplicació de les reculades assenyalades, l'altura màxima i l'edificabilitat resultat de la concentració sobre la parcel·la neta resultant, fixant una ocupació màxima del 60%, que és el doble del paràmetre inicial de la tipologia TH, com a resultat de l'aplicació de l'art. 3.1.12, és a dir com a resultat de la concentració.

En síntesi, ve a completar l'ordenació i a dotar d'una estructura urbana a una zona deficient de serveis en l'actualitat.

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

En particular:

- Es reserven les parcel·les destinades a espais lliures d'ús públic i dotacions que en total supera el 10% de la superfície bruta total de l'àrea.
- No es modifica la tipologia d'edificació assenyalada per les Normes.
- Així mateix, tampoc es modifiquen l'ús previst per aquestes.
- De la mateixa forma, no existeix augment de volum edificable, ocupació de sòl, alçada o densitat.
- Es genera un pas per als vianants que permet l'enllaç per l'extrem Est de la Zona lliure d'Ús públic amb el carrer de Cala de Bou.

I per tot això, 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 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

2.5. ANNEX COMPLIMENT LLEI DE COSTES

Annex 1

- Atès que es tracta d'una via urbana existent no es requereix fixació de rasants ja que són les existents.

Annex 2

En el present document es fa constar expressament que els usos futurs a què es destini l'espai afectat per la servitud de protecció de costes tindrà un ús futur que haurà d'ajustar-se al que es disposa sobre aquest tema en el títol II de la Llei 22/1988 de 28 de juliol de costes i concordant amb el seu reglament general.





Annex 3

- Amb la finalitat de garantir l'ús públic en els terrenys afectats per la servitud de protecció s'estableix expressament que en cas que s'estableixin tancaments, aquests hauran de construir-se dins del límit interior de la servitud de protecció.

Sant Antoni, Octubre 2018

El arquitecte
Jose Torres Torres

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. ÀREA D'ACTUACIÓ, SITUACIÓ, EMPLAÇAMENT, PARTIÓ DE COSTES.

e:/ 1:1.000, 1:2.000, 1:500.

2. ORDENACIÓ I RECLADES

e:/ 1.500.

3. PER ALS VIANANTS VORERES I APARCAMENTS

e:/ 1.500.



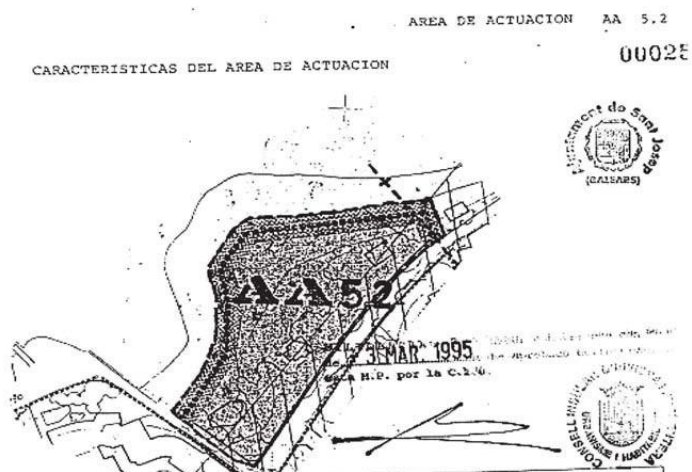
Imatge 1

66

BOIB

Num. 182 EXT.

31-12-2003



| | |
|----------------------------------|--|
| Documentos | Estudio de Detalle. indicando alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. Proyecto de parcelación. |
| Condiciones de uso y volumen. | Según la tipología TH. |
| 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.

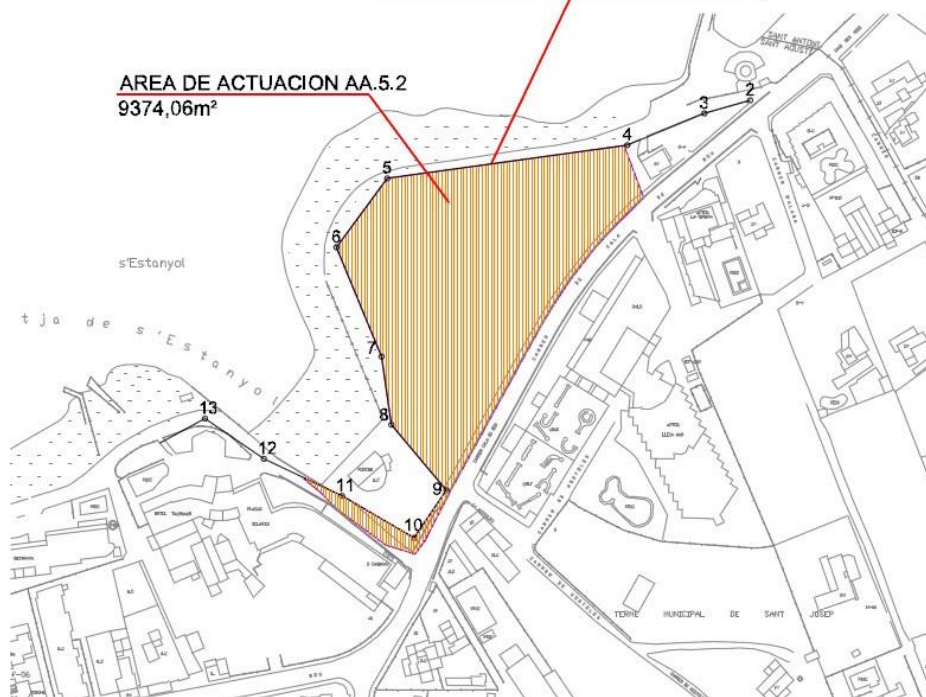
Las deficiencias de pavimentación en el viario de acceso, y/o la ausencia de alcantarillado se hará por contribuciones especiales, con el pago que corresponda en el momento de solicitar la licencia.



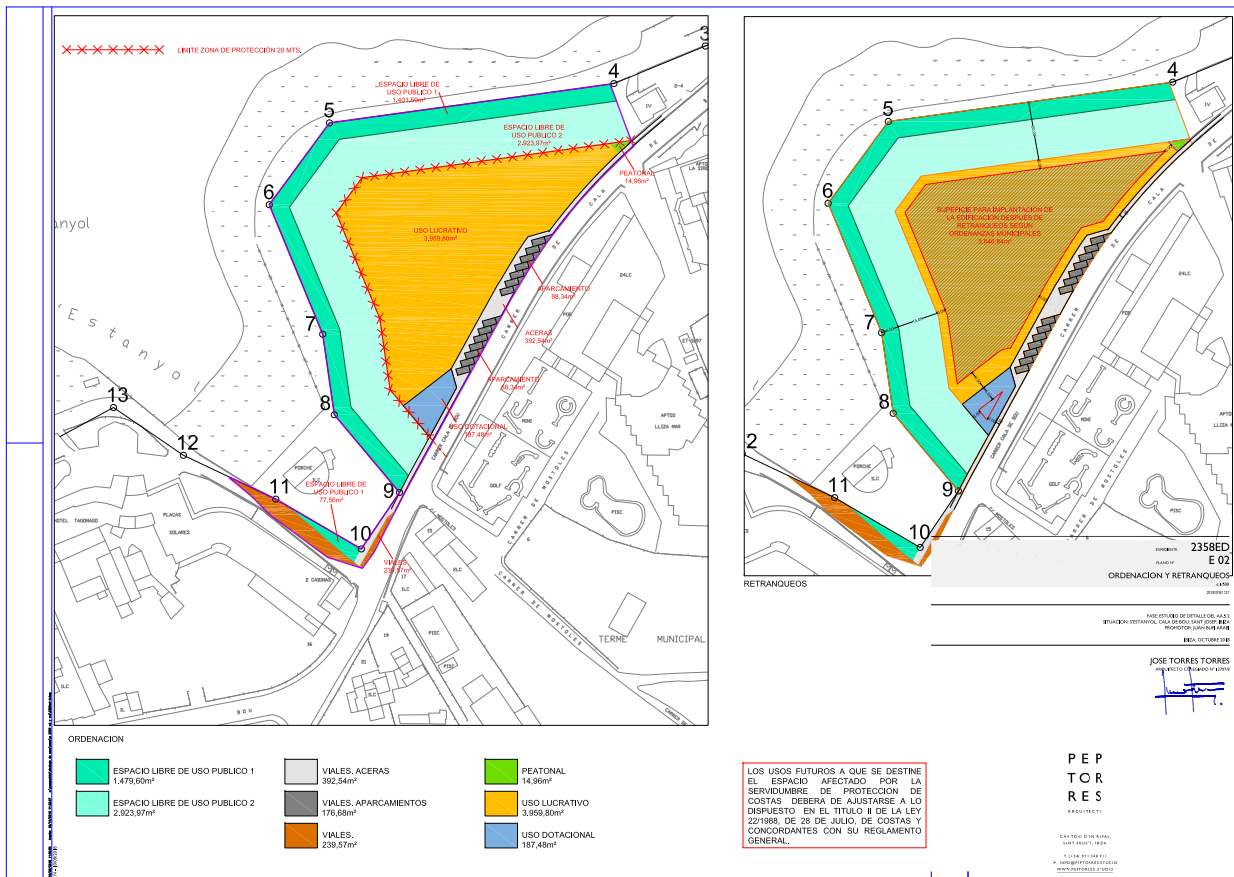
Imatge 2

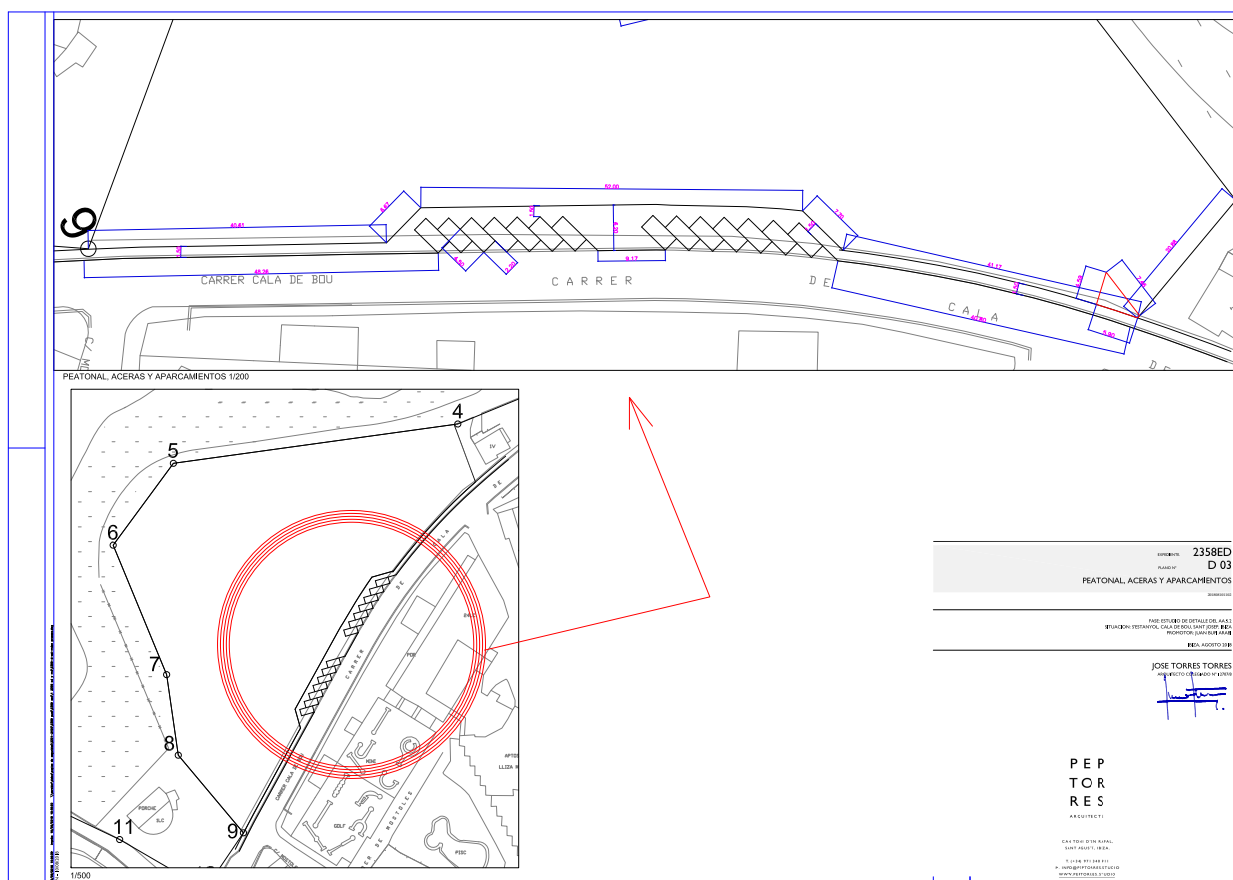
PERIMETRO A A ajustado con el deslinde de dominio público marítimo terrestre de la O.M. del 4 de marzo de 1999 del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y medio Ambiente

AREA DE ACTUACION AA.5.2
9374,06m²









<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/197/1073250>

