

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

3652 *Aprovació definitiva de la modificació de la Delimitació de l'Àrea d'Actuació 5.12 i Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació 5.12.II de les Normes Subsidiàries del terme municipal de Sant Josep de sa Talaia*

El Ple de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia en sessió celebrada el dia 15 de maig de 1998, va adoptar entre d'altres el següent ACORD:

“1r.- Aprovar definitivament la modificació de la delimitació de l'Àrea d'Actuació 5.12, i l'estudi de detall de l'Àrea d'Actuació 5.12 II, promogut per Esperanza Juan Prats, amb les prescripcions imposades en l'acord d'aprovació inicial que han estat esmenades per la interessada, mitjançant la presentació, en data 8 d'octubre de 1997 d'un refós de la delimitació de l'àrea d'actuació i estudi de detall.

2n.- Publicar l'acord d'aprovació definitiva en el BOCAIB, d'acord amb el que disposa l'art. 140.6 del Reglament de Planejament.”

Vist que en data 25.09.2019 i registre de entrada núm. 2019-E-RE-5677 la Sra. Mabel Navarro Picazo, actuant en nom propi sol·licità, en relació a l'anterior acord del Ple de data 15.05.1998, d'aprovació definitiva de modificació de la delimitació de l'Àrea de Actuació (AA) 5.12 i Estudi de Detall del AA 5.12.II, la remissió al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Revisat l'expedient administratiu es comprovà que l'esmentat acord no va ser publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

En data 29.11.2019 es dictà Decret de la Regidoria d'Urbanisme i Activitats núm. 2019-3894, que va resoldre:

*“ 1r.- **PUBLICAR** al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i de les Normes Urbanístiques de l'acord d'aprovació definitiva de la modificació de la delimitació de l'AA 5.12, i l'estudi de detall de l'AA 5.12.II de les Normes Subsidiàries de Sant Josep de sa Talaia, promogut per la Sra. Esperanza Juan Prats, amb les prescripcions imposades en l'acord d'aprovació inicial que varen ser esmenades per la interessada mitjançant la presentació en data 08.10.1997 NRE 4992 d'un refós de la delimitació de l'àrea d'actuació i estudi de detall amb visat del Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Balears núm. 37705 02 de 06.10.1997.*

*2r.- **REMISSIÓ D'UNA COPIA DILIGENCIADA** de la modificació de delimitació de l'AA 5.12 i de l'Estudi de Detall de l'AA 5.12.II, aprovat definitivament a la CIOTUPHA.*

*3r.- **NOTIFICAR** el present acord a la Sra. Esperanza Juan Prats als efectes oportuns i amb els recursos corresponents.*

*4r.- **NOTIFICAR** el present acord a la Sra. Mabel Navarro Picazo als efectes oportuns i amb els recursos corresponents.”*



El que es publica per general coneixement.

Sant Josep de Sa Talaia, 11 de maig de 2020

L'alcalde
Josep Marí Ribas

ESTUDI DE DETALL DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ 5.12.II DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANT JOSEP

Promotora: Sra. Esperanza Juan Prats

ÍNDEX

- I. SÒL, PROPIETAT I INFRAESTRUCTURES
- II. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT
- III. CARACTERÍSTIQUES DE LA PROPOSTA
- IV. JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIES DE L'ESTUDI DE DETALL
- V. PLÀNOLS

MEMÒRIA

A. - MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ

D'acord amb el que preveu l'art. 146 de la Llei del sòl, es sol·licita la modificació de la delimitació de l'AA 5.12, amb la finalitat de subdividir aquesta unitat en les 5.12.I i 5.12.II i poder realitzar l'estudi de detall d'aquesta última, la qual pot suportar directament les cessions previstes en el planejament.

Es sol·licita segons possibilita l'art. 38 del vigent Reglament de gestió urbanística i per a la seua tramitació pel procediment que hi és previst.

Quedarà així l'AA subdividida de la següent forma:

- AA 5.12.I
- AA 5.12.II

La possibilitat de tramitar separatament l'AA 5.12.II és evident ja que la densitat i l'edificabilitat, sent proporcionals al sòl inicial, no poden afectar la resta de l'AA inicial; els carrers, voreres, enllumenat, sanejament i aigua existeixen en les dos façanes de què disposa la nova AA i les cessions d'ELUP, dotacions i places d'aparcament poden fer-se directament sense afectar tercers.



I. SÒL, PROPIETAT I INFRAESTRUCTURES

El sòl objecte d'aquest estudi de detall és el corresponent a l'AA 5.12.II, situat a la unitat integrada núm. 5 de les NS del municipi de Sant Josep, illa d'Eivissa, Illes Balears.

Els límits respectius són:

- límit nord: sòl urbà
- límit sud: AA 5.12.I
- límit est: carrer des Caló
- límit oest: carrer de Granada

La superfície del sòl objecte d'aquest estudi de detall és de 10.992,32 m². Està servida pel carrer des Caló, a l'est, i pel carrer de Granada, a l'oest. La primera configuració parteix de la reculada est, sent el carrer principal que serveix aquesta zona de la badia de Sant Antoni; està asfaltada i té una amplària de 10 m. La segona, carrer de Granada, està asfaltada i té una amplària de 9 m.

Aquest sòl compta amb els serveis d'infraestructures mínimes donada la seua condició de sòl urbà. Així, la xarxa d'aigua està proveïda per SOGESUR i l'energia elèctrica de subministrament per a la zona i per a l'enllumenat públic correspon al servei de GESA, i existeix un col·lector general de sanejament.

PROPIETAT:

Existeix una propietària. La Sra. Esperanza Juan Prats és propietària de 10.992,32 m², amb domicili social a ca na Rosa, terme municipal de Sant Josep, amb DNI 41429979X, i actua en el seu nom i representació.

II. DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT

Les vigents Normes subsidiàries de planejament municipal de Sant Josep, aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme del Govern Balear de 22 d'abril de 1986, estableixen per a la zona de la qual ens ocupam la redacció d'un estudi de detall amb la finalitat d'establir les alineacions, rasants i ordenació de volums, entenent per això darrer l'adjudicació al sòl edificable d'un volum definit per l'edificabilitat, l'altura, l'ocupació i les alineacions respecte a les reculades, i deixa la concreció estètica del volums per resoldre en el futur projecte.

Les condicions urbanístiques a què ha d'ajustar-se el present estudi de detall són les contingudes a la fitxa de característiques de l'àrea d'actuació, que s'inclouen a l'annex. S'adjunten també els plànols de classificació del sòl i infraestructures.

Les condicions de volum a la unitat d'actuació aplicables sobre la parcel·la neta segons les NS vigents són les següents:

Tipologia: UAA3

Edificabilitat màx. sobre parcel·la: 0,35 m²/m²

Altura màxima de les edificacions: III altures

Parcel·la mínima: 500 m²

Quant a les condicions globals sobre la zona, els paràmetres d'aplicació són:

Tipologia: UAA3



Edificabilitat màxima sobre parcel·la: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Densitat màx. sobre la zona: 15 hab./ha
Parcel·la mínima: 500 m^2

Aplicació de les condicions de les NS al sòl delimitat. Paràmetres límits:

Superfície bruta $10.992,32 \text{ m}^2$

SOBRE LA ZONA:

Condicions de volum:

—nombre màxim d'habitatges: 15 hab./ha	15 hab.
—edificabilitat màx.: $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$	$3.297,70 \text{ m}^2$
—cessions mínimes: 10%	$1.099,23 \text{ m}^2$

SOBRE SÒL NET:

—superfície neta màxima: $9.893,09 \text{ m}^2$	
Condicions de volum: ($0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$)	$3.462,58 \text{ m}^2$ ($3.297,70 \text{ m}^2$)
—edificabilitat màx.: 3.298 m^2	

PROPOSTA DE L'ESTUDI DE DETALL

PARÀMETRES GLOBAIS D'APLICACIÓ SOBRE EL SÒL NET:

—cessions: $1.099,23 \text{ m}^2$
—sòl net: $9.893,09 \text{ m}^2$
—edificabilitat total: 3.298 m^2
—nombre màxim de parcel·les: 19

PARÀMETRES D'APLICACIÓ SOBRE SÒL NET:

—parcel·la mínima: 500 m^2
—edificabilitat sobre parcel·la neta: $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$
—nombre màx. d'altures: 3 plantes
—màxima altura a cornisa: 10 m



L'estat actual de la infraestructura és la següent:

- Viària: carrer des Caló i carrer de Granada asfaltades en façanes est i oest respectivament.
- Serveis: disposa de subministrament d'aigua i electrificació i xarxa de clavegueram.

III. CARACTERÍSTIQUES DE LA PROPOSTA

III.1 SÒL DE CESSIÓ

Es parteix del sòl brut, desagregat de la unitat d'actuació original denominada AA 5.12, que ara es denomina AA 5.12.II. La seua superfície és 10.992,32 m².

Segons condicions de les NS de Sant Josep, ha de deixar-se un sòl mínim del 10% del sòl brut per a espais lliures d'us públic i aparcaments. El compliment es du a terme amb el traçat d'una banda d'1 m paral·lela al carrer de Granada (226,98 m²), i d'una banda de 10 m paral·lela a la reculada sud de la parcel·la (873,02 m²) que sumada al xamfrà entre ambdues sumen 1.100 m², cosa que supera el 10% del sòl brut exigít en les NS.

Aquesta banda prevista es destinarà a vial de vianants.

III.2 REPARTIMENT D'APROFITAMENTS

La tipologia d'aplicació en la UAA3.

Parcel·la única

Superfície neta: 9.893,09 m²

Edificabilitat sobre parcel·la neta: 0,35 m²/m²
3.462,58 m² (3.297,70 m²)

Parcel·la mínima: 500 m²

Nombre màxim de plantes: 3

Altura màxima: 10 m.

III.3 RECLADES

La separació mínima a reculades i façanes és la següent:

- separació a reculades: 6,50 m
- separació a façanes: 3,00 m



IV. 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 NS de Sant Josep. S'hi preveu l'establiment de les alineacions i rasants de la xarxa viària, així com la definició i l'emplaçament dels sòls de cessió o l'ordenació de volums s'entén com a adjudicació d'edificabilitat a la parcel·la neta resultant. En síntesi, ve a completar l'ordenació i a dotar d'una infraestructura urbana a una que en manca actualment. Per altre banda, les determinacions del present estudi de detall no vulneren cap dels paràmetres i condicions de les NS.

Es considera, per tot això, degudament justificada la procedència de la redacció d'aquest estudi de detall, així com la seua acomodació a totes les determinacions marcades per la Llei del sòl i els seus reglaments i NS de planejament municipal que desenvolupa.

Eivissa, maig de 1996.

ANNEX A LA MEMÒRIA

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ

ORDENANCES D'APLICACIÓ

FITXA DE CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ

—CONDICIONS DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES:

Superfície total 10.992,32 m²

—PARÀMETRES GLOBAIS D'APLICACIÓ:

Edificabilitat màxima sobre zona: 0,3 m²/m²

Edificabilitat màxima sobre parcel·la: 0,35 m²/m²

—APROFITAMENT TOTAL:

Màx. superfície edificable: 3.297,70 m²

—DOTACIONS MÍNIMES:

Sòl destinat a vial de vianants: 1.099,23 m²



—DADES DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ:

Superfície del sòl:

 —sòl total: 10.992,32 m²

 —sòl net: 9.893,09 m²

 —cessions: 1.099,23 m²

Superfícies edificables i edificabilitats:

 —edificabilitat màx. sobre parcel·les: 3.297,70 m²

—màx. nombre de plantes: 3

—altura màx.: 10 m.

ZONA		CONDICIONS DE VOLUM									CONDICIONS D'ÚS					
DENOMINACIÓ CARÀCTER	SIGLA	CONDICIONS GENERALS		SÒL URBÀ					SAU		EDIFICACIONS CARACTERÍSTIQ UES A CADA ZONA	NOMBRE D'APARC. /HABITGE - NOMBRE D'APARC. 100 m2	GARATGE SIT/CATEG. N	COMERÇ OFICINES SITUACIÓ	INDÚSTRIA CATEGORIA SITUACIÓ	PÚBLIC SEMIPÚBLIC CATEGORIA SITUACIÓ
		ALTURA MÀXIMA	A CORNISA	PARCEL·LA MÍNIMA	SOBRE PARCEL·LA		SOBRE ZONA		SOBRE SECTOR							
					NOMBRE DE PLANTES	OCUPAC. MÀX.	MÀX. m2 /m2	MÀX. m2 /m2	hab./ha	màx. hab. /ha						
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA	UA1	2	7	4.000	10	0,15	0,10	4,5	3	0,10	HABITATGE UNIFAMILIAR O XALET AMB ESPAIS LLIURES PRIVATS (AÏLLATS)	1	1/1 1/1 1/100	3	-	2 3 4 5 6 7 i 8
	UA2	2	7	2.000	15	0,20	0,15	7,5	5	0,15						
	UA3	2	7	1.000	20	0,30	0,25	15	10	0,25						
	UA4	2	7	500	30	0,50	-	-	-	-						
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COL·LECTIVA AÏLLADA O AGRUPADA	UAA1	2	7	2.000	-	0,20	0,15	4,5	3	0,15	ALDEES TURÍSTIQUES APT. TURÍST. FILERES HABIT. UNIF. AÏLLAT	1 i 2	1,2/1,2 1/1 1/100	1, 2 i 3	1 2	2 3 4 5 2 6 7 8
	UAA2	2	7	1.000	-	0,25	0,20	7,5	5	0,20						
	UAA3	3	10	500	-	0,35	0,30	10	10	0,30						
MIXTA NUCLI MULTIFAMILIAR COL·LECTIVA	MC.1	2	7	EXIST. (500)	EDIF. TANCADA		-	30	20	0,50		1, 2 i 3	1,2,4/1,2 1/1	1, 2 i 3	1,2 1,2	Totes



	MC.2	3	10		60	-	0,50	30	20	0,50	HABITATGE, TALLER, COMERÇ., EDIF. PÚBL., HOTELS		1/200				
TURÍSTIC HOTELERA	TH	4	13	500	30	0,70	0,60	30	20	0,60	HOTEL, COMERÇ, EQUIP AL SERV.	1, 2 i 3	1,2/1,2 1,1 1/100	1, 2 i 3	-	Totes	
INDÚSTRIA JARDÍ	IJ	2	8	1.000	60	1	0,80	-	-	0,80	INDÚSTRIA CIUTAT JARDÍ		Totes/3	1	Pròpies de l'activitat	Totes	1
INDÚSTRIA MAGATZEM	IA	2	8	1.500	60	1,2	1	-	-	1	NAUS MAGATZEMS	3	/200				4 8
EQUIP	EQ	2	10	500	60	0,50	-	-		P.P.	EQUIPAMENT	3	3/prop. de l'act. i 1/200	Oficina pròpia de l'activitat	-		1,2 - 1 -3,4 8 - 2

Afecció per espai forestal = reducció del 25% de les condicions de volum de la zona

Afecció per paisatge protegit = reducció del 25% de les condicions de volum de la zona

Afecció per espai forestal i paisatge protegit = reducció del 50%

* CATEGORIA I SITUACIÓ SEGONS CONDICIONS GENERALS D'ÚS

ORDENANCES D'APLICACIÓ

4.2) ORDENANÇA 2 – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COL·LECTIVA AÏLLADA O AGRUPADA (UAA)

1. DEFINICIÓ

Aldees turístiques, apartaments turístics, fileres d'habitatge unifamiliar, habitatge aïllat.

2. CLASSIFICACIÓ

Es consideren tres graus: UAA1, UAA2 i UAA3.

3. CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES

3.1 Alineacions i rasants

Les definides en els plànols corresponents.

3.2 Parcel·la mínima

S'especifica que les parcel·les mínimes en aquesta tipologia seran les següents:

UAA1	2.000 m ²
UAA2	1.000 m ²
UAA3	500 m ²

Aquestes parcel·les mínimes s'entenen com a sòl mínim adscrit a cada habitatge, i es pot proposar en l'ordenació part d'aquest sòl com a proindivís comú als habitatges de què es tracti i part com a sòl ocupat per l'edificació o lliure privat de cada un dels habitatges. En tot cas, s'entendrà que el nombre màxim d'habitatges a aconseguir serà el quocient entre els m² del sòl zonificat com a UAA i la parcel·la mínima que es defineix.

3.3 Superfície màxima a construir

a) Sobre parcel·la edificable, és funció de l'edificabilitat i del nombre de plantes, segons el quadre següent:

	Màx. m ² /m ²	nombre de plantes
UAA1	0,2	II
UAA2	0,25	II
UAA3	0,35	II

b) Sobre zona, l'edificabilitat i densitat fixades és la següent:

	m ² /m ²	hab./ha
UAA1	0,15	4,5
UAA2	0,20	7,5
UAA3	0,30	15

Les parcel·les resultants compliran la condició 3.3 a.

3.4 Altura de pis

lliure

3.5 Altura a cornisa

7 metres en els graus 1 i 2

10 metres en el grau 3



4. CONDICIONS D'ÚS

4.1 Usos permesos

4.1.1 Habitatge

Categoria 1a i 2a

4.1.2 Garatge

Categoria de 1a i 2a en situació 1a i 2a. S'exigeix 1 plaça de garatge per habitatge o per cada 100 m² en altres usos.

4.1.3 Comerç, magatzems i oficines

Situació 1a, 2a i 3a. Els magatzems formant part de la mateixa activitat.

4.1.4 Indústria

Categoria 1a, situació 2a

4.1.5 Ús públic i semipúblic

Categories 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a i 8a en situació 2a.

4.2 Usos prohibits

Els restants.

5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Normes generals.

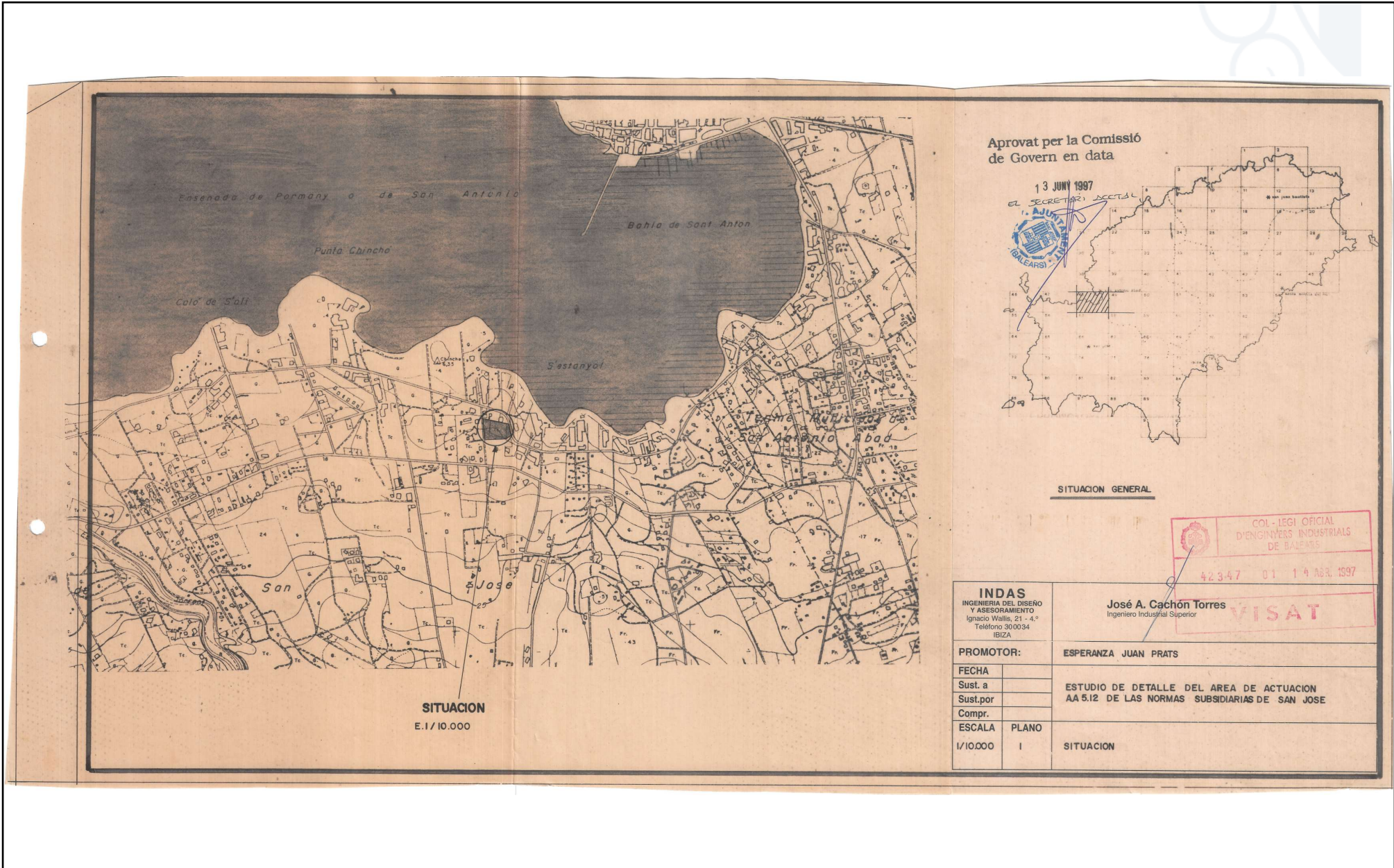
ÍNDEX DE PLÀNOLS

- 1.- SITUACIÓ
- 2.- EMPLAÇAMENT. DETERMINACIÓ SÒL URBÀ NS (ZONIFICACIÓ)
- 3.- PARCEL·LA ESTAT ACTUAL
- 4.- INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
- 5.- ORDENACIÓ PROJECTADA SOBRE PARCEL·LA





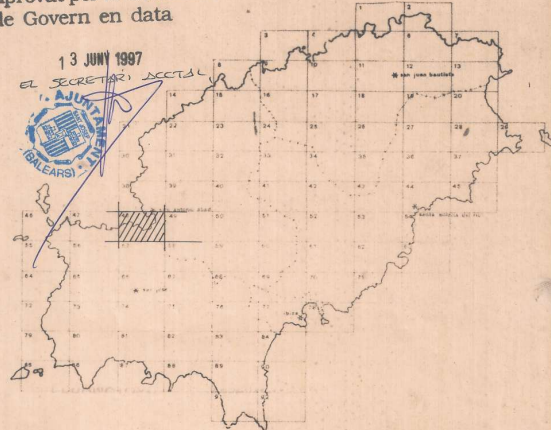
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/82/1058098



Aprovat per la Comissió de Govern en data

13 JUNY 1997

El SECRETARI DECTSL



SITUACION GENERAL

COL·LEGI OFICIAL D'INGENYERS INDUSTRIALS DE BALEARS

42347 01 14 ABR. 1997

VISAT

INDAS
INGENIERIA DEL DISEÑO Y ASESORAMIENTO
Ignacio Wallis, 21 - 4.º
Teléfono 300034
IBIZA

José A. Cachón Torres
Ingeniero Industrial Superior

PROMOTOR:	ESPERANZA JUAN PRATS
FECHA	
Sust. a	ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION
Sust. por	AA 5.12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE
Compr.	
ESCALA	PLANO
1/10000	I
	SITUACION



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/82/1058098

