

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

286556 *Esmena de la publicació de l'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*

Vist que en data 14.05.2020 es va publicar al BOIB núm. 82 anunci de l'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, que havia estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia en sessió celebrada el dia 15 de maig de 1998, acord del tenor literal següent:

“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 s'ha detectat un error material en l'esmentada publicació, que afecta a la documentació tècnica aprovada.

En data 10.02.2021 s'ha dictat Decret de la Regidoria d'Urbanisme i Activitats núm. 2021-0428, que ha resultat:

“1r.- ESMENAR la publicació 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, publicat al BOIB núm. 82 de data 14.05.2020, en l'únic sentit de publicar la documentació tècnica correcta, i en conseqüència,

2n.- PUBLICAR al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia en sessió celebrada el 15.05.1998, 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, junt amb les Normes Urbanístiques, 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.

3r.- REMETRE 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.

4t.- NOTIFICAR el present acord a la Sra. Esperanza Juan Prats als efectes oportuns i amb els recursos corresponents.

5è.- 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, en data de la signatura electrònica (1 de juliol de 2021)

L'alcalde
Angel Lluís Guerrero Domínguez

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

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 DETALLV. PLÀNOLS

MEMÒRIA

0.- ANTECEDENTS

D'acord amb la resolució de la Comissió de Govern de l'ajuntament de Sant Josep de data 13 de juny de 1.997, per la qual es va aprovar inicialment 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, amb prescripcions assenyalades en l'informe tècnic, i per a donar compliment a la mateixa, es redacta el present Estudi de Detall de l'Àrea d'Actuació 5.12.II de les Normes Subsidiàries de Sant Josep. Refós, en el qual es recullen les prescripcions indicades.

En annex a aquest document, s'acompanya fotocopia d'acord de la Comissió de Govern referenciada.

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 5.12 subdividida de la següent forma:

AA 5.12.I

AA 5.12.II

La possibilitat de tramitar separadament l'AA5.12.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 refòs 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 seus 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 refòs 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 a 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 un propietari:

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 41429979, i actua en el seu propi 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 ocupa'm 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 refós 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 neta: 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 zona: 0,3 m2/m2

Densitat màx. sobre la zona: 15 hab./Ha

Parcel·la mínima: 500 m2

Aplicació de les condicions de les NS al sòl delimitat.

Paràmetres límits:

Superfície bruta 10.992,32 m2

SOBRE LA ZONA:

Condicions de volum:

— nombre màxim d'habitatges: 15 hab./Ha 15 hab.

- edificabilitat màx.: 0,3 m²/m² 3.297,70 m²
- cessions mínimes: 10% 1.238,23 m²

SOBRE SÒL NET:

- superfície neta màxima: 9.754,09 m²
- edificabilitat màx. Sobre parcel·la nets: 0,33 m²/ m².
- edificabilitat màx.: 3.218,85 m²

PROPOSTA DE L'ESTUDI DE DETALL REFÓS

- cessions: 1.238,23 m²
- edificabilitat global: 3.218,85 m²
- nombre màx. Parcel·les: 19

PARÀMETRES D'APLICACIÓ SOBRE SÒL NET:

- parcel·la mínima: 500 m²
- edificabilitat sobre parcel·la neta: 0,33 m²/ m²
- nombre màxim 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 dotacional.

El compliment, seguint les directrius municipals es realitzarà amb el traçat en l'angle superior esquerre de la parcel·la d'un triangle de superfície 1.238,23 m², tal com s'aprecia en els plànols del present Estudi Refós.



III.2 REPARTIMENT D'APROFITAMENTS

La tipologia d'aplicació en la UAA3.

Parcel·la única

Superfície neta:

Edificabilitat sobre parcel·la neta: 0,33 m²/m² 3.218,85 m²

Parcel·la mínima: 500 m²

Nombre màxim de plantes: 3

Altura màxima: 10 m.

III.3 RECALADES

La separació mínima a reculades i façanes és la següent:

—separació a reculades: 5,00 m

—separació a façanes: 3,00 m

IV. JUSTIFICACIÓ I PROCEDÈNCIA DE L'ESTUDI DE DETALL REFÓS.

Com ja s'ha indicat en apartats anteriors, l'estudi de detall refós es redacta en compliment de les NS de Sant Josep i d'acord amb la RESOLUCIÓ de la Comissió de Govern d'aquest Ajuntament de data 23 de juliol de 1997.

En ell es contempla l'establiment de les alineacions i rasant de la xarxa viària, així com la definició i emplaçament dels sols de cessió o l'ordenació de volums s'entén com adjudicació d'edificabilitat, ocupació, altures i reculades de l'edificació en la parcel·la neta resultant.

En síntesi, ve a completa l'ordenació i a dotar d'una estructura urbana a una que manca actualment d'ella.

Per altra part de les determinacions del present Estudi de Detall Refós, 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 Refós, així com la seva acomodació a totes les determinacions marcades per la Llei de Sòl i els seus Reglaments i NS de planejament municipal que desenvolupa; a més de reflectir en la seva totalitat els plantejaments de l'acord de la Comissió de govern de l'Ajuntament de Sant Josep adoptat en data 23 de juliol de 1997.

Eivissa, setembre de 1.997

**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: 3.218,85 m2

—DOTACIONS MÍNIMES:

Sòl destinat a espai lliure d'ús públic i dotacional: 1.238,23 m2

—DADES DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ:

Superfície del sòl:

—sòl total: 10.992,32 m2

—sòl net: 9.754,09 m2

—cessions: 1.238,23 m2

Superfícies edificables i edificabilitats:

—edificabilitat màx. sobre parcel·les: 3.218,85 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 CARACTERÍSTIQUES A CADA ZONA	HABITATGE CATEGORIA	GARATGE SIT/CATEG. NÚM. APARC./ HABITGE - NÚM. D'APARC./ 100 m2	COMERÇ OFICINES SITUACIÓ	INDÚSTRIA CATEGORIA SITUACIÓ	PÚBLIC SEMIPÚBLIC CATEGORIA SITUACIÓ	
		ALTURA MÀXIMA		PARCEL·LA MÍNIMA	SOBRE PARCEL·LA		SOBRE ZONA		SOBRE SECTOR								
		NOMBRE DE PLANTES	A CORNISA (m2)		OCUPAC. MÀX.	MÀX. m2/m2	MÀX. m2/m2	hab./ha	màx. hab./ha	màx. m2/m2							
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 2 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	15	10	0,30							
MIXTA NUCLI MULTIFAMILIAR COL·LECTIVA	MC.1	2	7	EXIST. (500)	EDIF. TANCADA		-	30	20	0,50	HABITATGE, TALLER, COMERÇ., EDIF. PÚBL., HOTELS	1, 2 i 3	1,2,4/1,2 1/1 1/200	1, 2 i 3	1,2 1,2	Totes	
	MC.2	3	10		60	-	0,50	30	20	0,50							
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 NAUS MAGATZEMS	3	Totes/3 1/200	Pròpies de l'activitat	Totes	1 4 8	
INDÚSTRIA MAGATZEM	IA	2	8	1.500	60	1,2	1	-	-	1							
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																	

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/92/1092678



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)

0. DEFINICIÓ

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

1. CLASSIFICACIÓ

Es consideren tres graus:

UAA1, UAA2 i UAA3.

2. CONDICIONS DE VOLUM I HIGIÈNIQUES

2.1 Alineacions i rasants

Les definides en els plànols corresponents.

2.2 Parcel·la mínima

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

UAA1 2.000 m²

UAA2 1.000 m²

UAA3 500 m²

Aquestes parcel·les mínimes s'entenen com a sòl mínim adscrit a cada habitatge, podent-se 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.

2.3 Superfície màxima a construir

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

	Màx. m2/m2	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:

	m2/m2	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.

2.4 Altura de pis

Lliure.

2.5 Altura a cornisa

7 metres en els graus 1 i 2

10 metres en el grau 3

3. CONDICIONS D'ÚS

3.1 Usos permesos

3.1.1 Habitatge

Categoria 1a i 2a

3.1.2 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.

3.1.3 Comerç, magatzems i oficines

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



3.1.4 Indústria

Categoria 1a. Situació 2a

3.1.5 Ús públic i semipúblic

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

3.2 Usos prohibits

Els restants.

4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Normes generals.

ANNEX: DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Imatge 1

ÍNDEX DE PLÀNOLS

1.- SITUACIÓ

2.- EMPLAÇAMENT. DETERMINACIÓ SÒL URBÀ NS (ZONIFICACIÓ)

3.- PARCEL·LA ESTAT ACTUAL

4.- INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

5-2.- ORDENACIÓ PROJECTADA SOBRE PARCEL·LA





AJUNTAMENT
DE
SANT JOSEP
(Eivissa - Balears)

ANUNCIO

La Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 13 de junio de 1.997, adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

1^o.- Aprobar inicialmente la modificación de la delimitación del Area de Actuación 5.12 y el estudio de detalle del Area de Actuación 5.12 II, promovido por Dña. Esperanza Prats Juan, con las prescripciones que se señalan en el informe técnico y que deberán subsanarse previamente a la aprobación definitiva: 1) La edificabilidad sobre parcela neta será de 0,33 m2/m2. 2) La superficie total de cesión será de 1.238,23 m2. que se situarán en el ángulo superior izquierdo de la parcela. 3) La cesión de espacio libre de uso público y dotacional por el 10% del suelo bruto inicial es independiente de la superficie destinada a plazas de aparcamiento, que deberá corregirse.

2^o.- Someter el expediente a información pública, por espacio de un mes para que pueda ser examinado y presentar las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOCAIB y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, todo ello, según dispone el art. 140.3 del Reglamento de Planeamiento.

San José, a 23 de julio de 1.997.

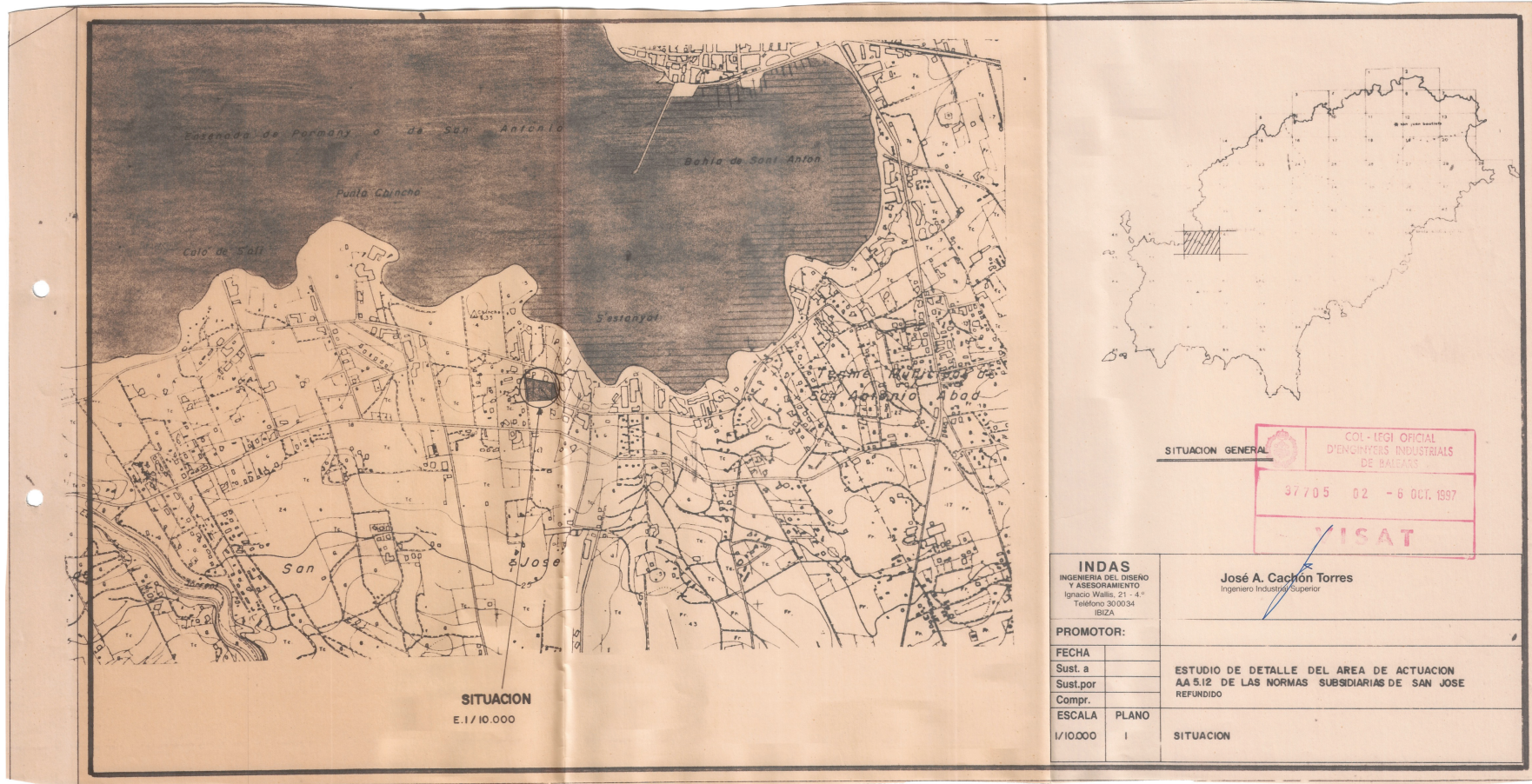
EL ALCALDE

Fdo: Jose Serra Escandell.



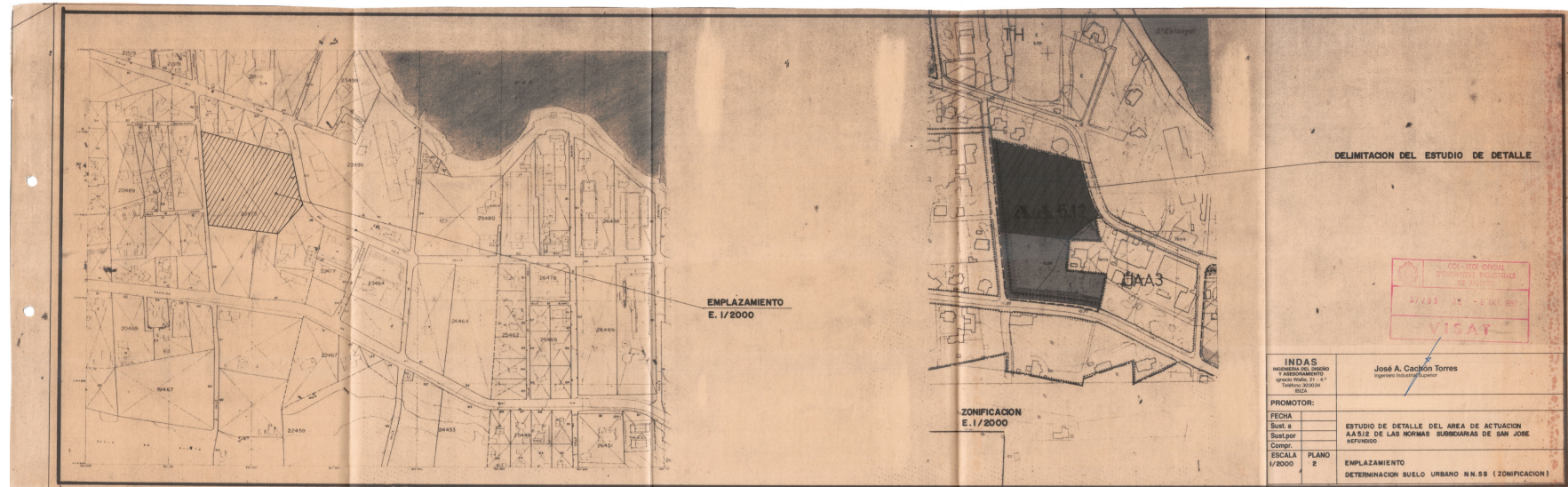


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/92/1092678>



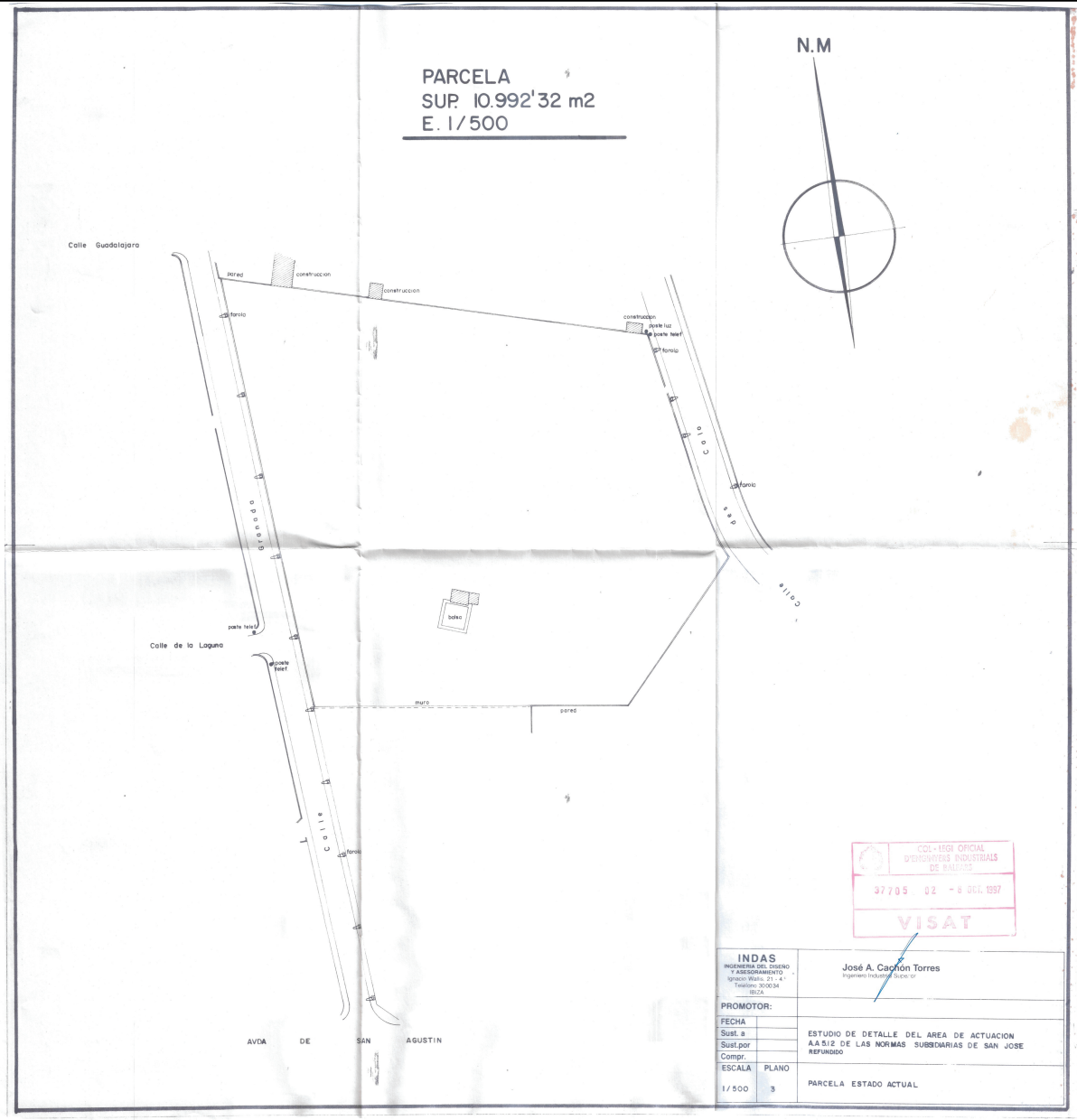


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/92/1092678>



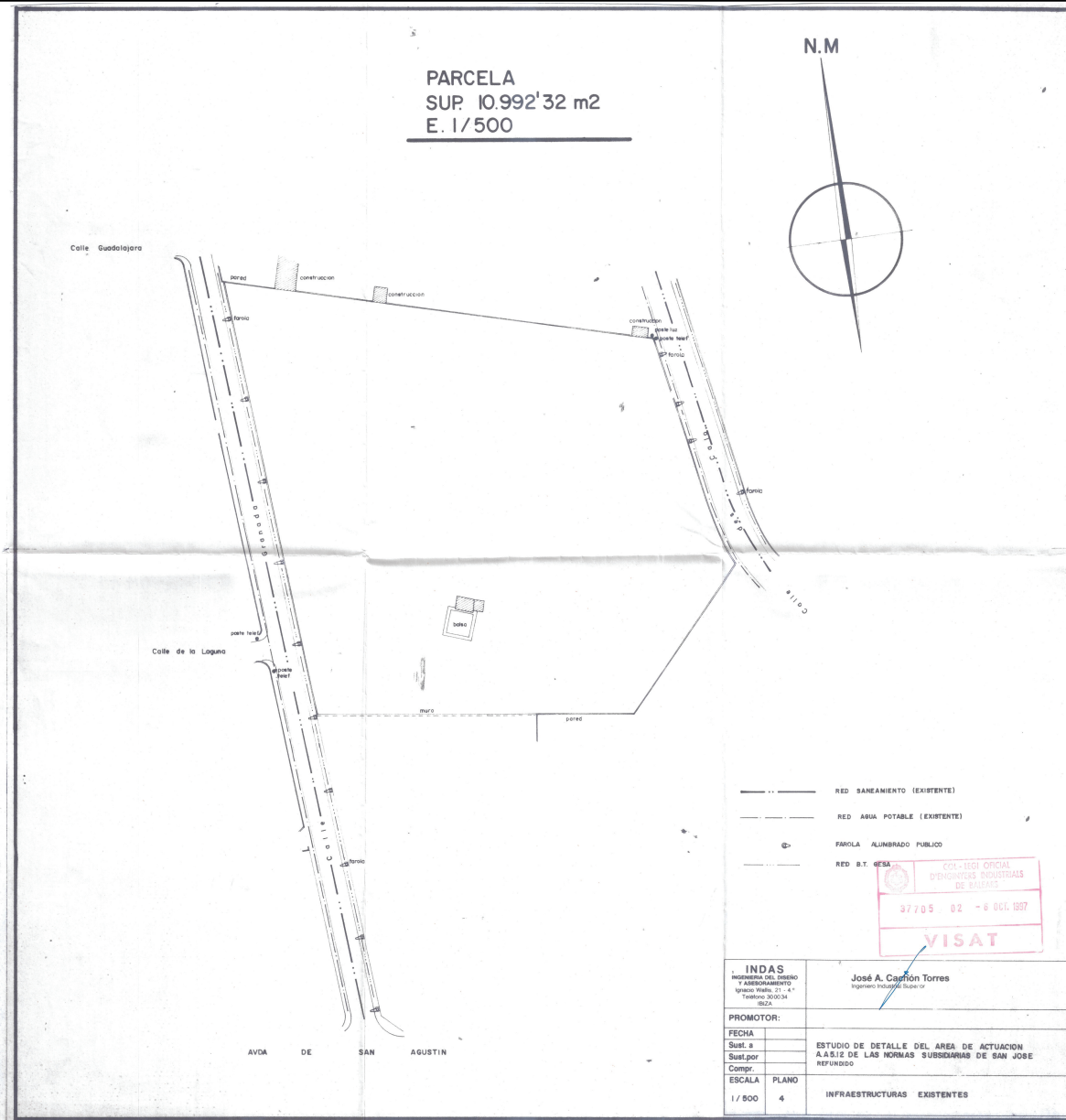


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/92/1092678>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/92/1092678>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/92/1092678>

