

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

**9370** *Aprobación definitiva de la modificación del estudio de detalle de la manzana 2.1 del polígono 1 de Can Burgos (sector 1.4 de les nns municipals).*

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2017, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“.../...es decir por mayoría de votos afirmativos, se ACUERDA:

1º.- **Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle de la manzana 2.1, del polígono 1 de Can Burgos (sector 1.4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal), presentada en fecha 30 de noviembre de 2016, con RGE núm. 18.507, por la Sra. Amelia Molina Marí, con DNI núm. 41459275G, actuando en representación de los Srs. Ernesto y Enrique Ramón Fajarnés, con NIF núm. 41408381D y 41405806K respectivamente, situado en la parroquia de Sant Jordi de ses Salines, termino municipal de Sant Josep de sa Talaia.

2º.- **Notificar** el presente acuerdo a todas las personas titulares interesadas.

3º.- **Trasladar** el presente acuerdo y una copia diligenciada de la documentación aprobada a la CIOTUPHA del Consejo Insular de Eivissa.

4º.- **Publicar** en el BOIB este acuerdo junto con las normas urbanísticas, con indicación de su entrada en vigor a los 15 días de su publicación.”

Lo que se publica para general conocimiento.

Sant Josep de sa Talaia, 21 de agosto de 2017.

**El Concejal de Urbanismo y Actividades,**

(Por delegación Decreto 969/16)

Ángel Luis Guerrero Domínguez



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

POL.	MANZANA	SUP. TOTAL	SUP. AREA	Nº MAX. VIV.	M2 BUELO VIV.	PARCELA MIN.	MENOR	MAJOR	EXPOSICION	PLANTAS	MAX. ALTURAS	Nº	USO	PARAMETRO
1	2.1	1760	875	11	800	500	0.35	0.35	2011	86	7	UAA-3, G.2*	RE	P. PARC.

(Este cuadro no muestra modificado en el estudio de detalle por la propuesta de volumen respecto de la CALLE A)



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 <sup>2</sup>
Nº máx viviendas	11
m <sup>2</sup> de suelo por vivienda	522 m <sup>2</sup>
parcela mínima	500 m <sup>2</sup>
edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0.35
máx superficie edificable	5.747 x 0.35 = 2011
máx ocupación	50%
nº máx alturas	2 alturas (7m)
uso	UAA-3, G.2*
retranqueos a fachada	3m
retranqueos a laterales y testero	½ altura de cornisa (7m) = 3,5m

**DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**  
En lo que respecta a la propuesta de definición de volúmenes edificables, en este Estudio de Detalle se definen una áreas de movimiento de la edificación sobre rasante en el interior de cada una de las parcelas, con objeto de permitir el cumplimiento de los retranqueos a las alineaciones exteriores establecidos por la ordenanza del Plan Parcial.

Se asigna asimismo un número máximo de plantas a cada una de las áreas de movimiento de la edificación, sin superar 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 la rasante de la parcela.

Estas líneas definitorias del área de movimiento de la edificación si dan a la calle, espacio libre público, calle peatonal, zona deportiva o juego de niños, las edificaciones deben retranquearse un mínimo de 3 m. de dicha línea de fachada, abriendo huecos de luces y vistas o miradores que de ellas formen. Si las líneas que definen las parcelas son curvas a los de ellas, los edificios habrán de retranquearse ½ 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 de 50%, y la edificabilidad del 0.35 y la altura máxima de 7 metros (2 plantas).

Se definen un posible volumen edificado que ocupa lo mínimo de la parcela.  
Por ejemplo si la parcela 2.1.4 tiene una superficie de 600 m<sup>2</sup>, su edificabilidad es de 210 m<sup>2</sup>.  
Se define un volumen cuya superficie construida en planta baja sea igual a la superficie construida en planta piso, cada planta cuenta con la mitad de la edificabilidad de la parcela, cumpliendo por descontado la ocupación (50%+300 m<sup>2</sup>), sólo se ocupan 105m<sup>2</sup>.

Este volumen puede colocarse en cualquier lugar de lo que hemos denominado áreas de movimiento de la edificación, pero en los planos de la propuesta se ha grafado una posible edificación, compacta y situada en el linder 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.

parcela	m <sup>2</sup>	ocupación max	edificabilidad
2.1.1	660	330	231
2.1.2	603	301.5	211.05
2.1.3	904	452	316.4
2.1.4	600	300	210
2.1.5*	700	350	245
2.1.6.1*	593.33	296.665	207.6655
2.1.6.2*	593.33	296.665	207.6655
2.1.7*	800	400	280
2.1.8	800	400	280
TOTAL	5753.66		

la parcela 2.1.6, se segrega en 2 parcelas, la 2.1.6.1 y la 2.1.6.2 y cambia la superficie de la parcela 2.1.5 y la 2.1.7.  
Cambio de parcelación respecto al Estudio de Detalle de 2011.\*\*

JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

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

La planimetría anteriormente entregada, no se correspondía con la realidad, y se detectó por un desfase 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 m <sup>2</sup>
	superficie dibujo dwg =5.677 m <sup>2</sup>
manzana estudio detalle Junio 2016	superficie sumatorio parcelas=5.753,66 m <sup>2</sup>
	superficie dibujo dwg =5.756 m <sup>2</sup>

Parcela 2.1.5\* linder norte 17.5m linder Sur 17.50m linder oeste 36.67m, y linder este 40.19m

También se incluye un área de movimiento para cuerpos volados en planta citas en la zona de retranqueo.

**ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO** POL 1 MANZANA 2.1. CAN BURGUS.

T.M. DE SANT JOSEP DE SA TALAIA PLANO PROPUESTA ORDENACION DE VOLUMENES MANZANA 2.1.

PROMOTOR: ERNESTO RAMÓN FAJARINES ENRIQUE RAMÓN FAJARINES e:1/300 16/18507

ARQUITECTA: AMELIA MOLINA MARI DICIEMBRE 2016 AMOMA.arquitectura\_mv(+34)655077696 molinamariarquitectura@gmail.com 05

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/105/987430

