

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

2158 *Aprobar definitivamente el estudio de detalle de la manzana 2.2 (que afecta a la parcela 2.2.6) del sector 1.4, Can Burgus, de las normas subsidiarias de planeamiento municipal, de este término municipal*

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2017, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

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

1r.- **Desestimar las alegaciones** presentadas por el Sr. Enrique Quilis Bas, en representación de la Asociación de Vecinos Es Pou de Can Burgus, en fecha 14.11.2016, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22.09.2016 por el cual se aprobó inicialmente la modificación del Estudio de Detalle de la parcela 2.2.6 de Can Burgus.

2n.- **Aprobar definitivamente** el Estudio de Detalle de la manzana 2.2 (que afecta a la parcela 2.2.6) del sector 1.4, Can Burgus, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, presentada en fecha 1 de junio de 2016, con RGE núm. 8573, por el Sr. Xavier Martínez Flores, con DNI núm. 34740733S, actuando en representación del Sr. Enrique Ramón Fajarnés, con NIF núm. 41405806K, situado a la parroquia de Sant Jordi de ses Salines, termino municipal de Sant Josep de sa Talaia.

3r.- **Notificar** el presente acuerdo a todas las personas titulares interesadas.

4t.- **Trasladar** el presente acuerdo y una copia diligenciada de la documentación aprobada a la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa.

5è.- **Publicar** en el BOIB este acuerdo junto con las normas urbanísticas.”

Lo que se publica para general conocimiento.

Sant Josep de sa Talaia, 6 de abril de 2017.

El Concejal de Urbanismo y Actividades,
(Por delegación Decreto 969/16)
Ángel Luis Guerrero Domínguez

Eivissa
Mayo 2016

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2.2.6 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1.4 DE LAS NN.SS.
DE SANT JOSEP DE SA TALAIA,**

EIVISSA

PROMOTOR: DON. ENRIQUE RAMÓN FAJARNÉS

DON. ERNESTO RAMÓN FAJARNÉS

Víctor Albert Marí

Arquitecto

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES.

2.- DESCRIPCIÓN DEL AREA DE ACTUACIÓN.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SANT JOSEP DE SA TALAIA.

- 4.1.-DESCRIPCIÓN DE LA ZONA.
- 4.2.-TIPO DE ORDENACIÓN.
- 4.3.-CONDICIONES DE LA TIPOLOGÍA UAA3.
- 4.4.-CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

4.- ANÁLISIS DE PARÁMETROS DE LA ISLA 2.2.6.**5.- ANEXOS.**

- 5.1.- REGISTRO.
- 5.2.- CATASTRO.
- 5.3.- FOTOGRAFÍAS.

6.- PLANOS.

- 6.1.- SITUACIÓ EMPLAZAMIENTO Y PARCELA.
- 6.2.- ORDENACION PROPUESTA.

1.- ANTECEDENTES

Don Enrique Ramón Fajarnés con D.N.I. nº 41.405.806-X, y Don Ernesto Ramón Fajarnés con D.N.I. nº 41.408.381-D han encargado al arquitecto que suscribe la redacción de la presente documentación.

Existe estudio de detalle de la isla 2.2 aprobado definitivamente por pleno del ayuntamiento en fecha 30 de septiembre de 2004, según los siguientes datos:

Plano de estudio de detalle isla 2.2

(Imagen núm. 1, ver al final del texto)

Ficha de estudio de detalle isla 2.2

Área	2.2.1	2.2.2	2.2.3	2.2.4	2.2.5	2.2.6	
Superficie neta	800	1000	1000	600	554	5626	9580
Viviendas	1	2	2	1	1	12	19
Edificabilidad m ²	280,00	350,00	350,00	250,00	193,90	1.969,10	3353
Ocupación máx. %	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
máximo de alturas	II	II	II	II	II	II	II
%	8,35%	10,44%	10,44%	6,26%	5,78%	58,73%	100%
Propiedad	Francisca Tur Torres Mariano Palerm Boix	Mercedes Prats García Javier Gimeno Arabí	Carmen Planells Cardona Sebastián Hinojosa Pérez	Juan Tur Torres	María Ribas Marí Antonio Palerm Boix	Enrique Ramón Fajarnés Ernesto Ramón Fajarnés	

Se pretende en este Estudio de Detalle el desarrollo del Área de Actuación con la finalidad de repartir volúmenes y fijar alineaciones interiores de la isla 2.2.6 de Can Burgos.

Los propietarios de la finca 2.2.6.1 descrita a continuación, encargan el presente Estudio de Detalle con la intención de cumplimentar los requisitos necesarios para conseguir la segregación de la finca.

2.- DESCRIPCIÓN DEL AREA DE ACTUACIÓN

El Área de Actuación tienen una forma rectangular y delimitada al norte por la calle 5 de Can Burgos, al este por la zona verde y sur por la calle peatonal y al oeste por la calle peatonal. La zona está urbanizada y dispone de todos los servicios.

La parcela tiene una pendiente descendente de Norte a Sur con algunas zonas prácticamente planas.

La isla 2.2.6 se compone actualmente de 3 parcelas que se segregaron en su día, y quedaron del siguiente modo:

Parcela 2.2.6.1 de 4.626 m² con Ref. Catastral 1275753CD6017N0001JU. Sin edificar.

Parcela 2.2.6.2. de 500 m² con Ref. Catastral 1275746CD6017N0001RU. Tiene edificación existente con expediente municipal 214/2007.

Parcela 2.2.6.3. de 500 m² con Ref. Catastral 1275747CD6017N0001DU. Tiene edificación existente con expediente municipal 215/2007.

(Imagen núm. 2, ver al final del texto)

Paralelamente a este estudio de detalle, se pretende dividir la parcela 2.2.6.1 en 8 parcelas independientes según el siguiente esquema.

(Imagen núm. 3, ver al final del texto)

3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

La redacción del presente estudio de detalle está basado en las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Sant Josep de sa Talaia (N.N.S.S.), que en su Capítulo II referente a normas de planeamiento fija como áreas de actuación:

“Suelo urbano cuyo ámbito previamente fijado en las Normas, podrá ser definitivamente delimitado a través del Artº 118 de la Ley del Suelo. Sujeto a tramitación previa a la licencia de obra es, con figuras de planeamiento de: "cesiones; compromisos de urbanización; estudio de detalle; o Plan Especial, según requiera la ordenación a desarrollar.”

Posteriormente en el mismo capítulo en referencia a los estudios de detalle, especifica:

“Estudios de detalle: Serán de aplicación a efectos de ordenación de volúmenes, o fijación exacta de alineaciones y rasantes. No podrán crearse nuevas vías públicas, pero si privadas, (fondos de saco, etc.) y precisando solamente aquellas definidas por estas Normas Subsidiarias”

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN URBANA DE SANT JOSEP aprobadas definitivamente el 22 de abril de 1986.

3.1.-DESCRIPCIÓN DE LA ZONA.

Los suelos están clasificados como urbanos y disponen de la siguiente documentación de planeamiento urbanístico:

- Plan Parcial aprobado definitivamente con prescripciones del 28 de setiembre de 1992.
- Proyecto de compensación aprobado definitivamente el 13 de octubre de 1994.
- Proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 14 de agosto de 1995.
- Estudio de detalle de la isla 2.2 aprobado definitivamente el 30 de setiembre de 2004.

3.2.-TIPO DE ORDENACIÓN.

Se regula para este suelo una ordenación UAA3-Grado 2, vivienda unifamiliar aislada y/o viviendas en hilera.

3.3.-CONDICIONES DE LA TIPOLOGÍA UAA3.

PARCELA MÍNIMA. 500 m²

EDIFICABILIDAD.

Sobre parcela.

Máxima ocupación en planta 50 %

Sobre zona:

La edificabilidad será de 0,35 m²/m²

La densidad máxima 1 viv/504 m²

Altura a cornisa 7 m



Número de plantas 2 plantas

CONDICIONES DE USO.

Usos permitidos.

Vivienda categorías 1ª

Categoría 1ª.- Unifamiliar.

Garaje categorías 1ª

Categoría 1ª.- Garajes individuales.

Categoría 2ª.- Garajes colectivos.

En viviendas unifamiliares (sótano, semisótano, planta baja y planta 1) y en edificios con uso de vivienda colectiva u hoteles (sótano, semisótano, planta baja y planta 1), se exige la dotación de 1 plaza de aparcamiento cada 1 viv. ó 200 m²/c.

Usos prohibidos.

Los restantes.

3.4.-CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Vuelos Permitidos en fachadas que recaen sobre un espacio libre privado.

En edificaciones con fachadas retranqueadas de la línea de calle, conformando jardín privado, los vuelos tendrán un saliente máximo de 1,5 m.

La altura mínima desde el terreno hasta la parte inferior del voladizo será de 3m.

Separaciones entre bloques y retranqueos en edificación abierta.

La separación entre bloques se fija en una vez la altura a cornisa del más alto.

En general y siempre que la ordenanza específica en cada zona no los amplíe, se establecen unos retranqueos mínimos a laterales y testero de 1/2 vez la altura a cornisa que se fija en ordenanzas, con un mínimo de 3 m.

En fachada el retranqueo mínimo será de 3 m.

En la edificación no aislada, la separación a laterales, podrá medirse hasta el eje de la calle, cuando este sea peatonal.

Longitud máxima en bloques abiertos.

En edificación abierta se establece la máxima longitud de fachada en 60 m.

Alturas a cornisa.

Se fijan en la Ordenanza correspondiente.

Esta altura será de obligado cumplimiento en todas las fachadas del edificio.

En fachadas de longitud igual o menor de 12 m. la medición se efectuará en el punto medio de la fachada.

Si la fachada tiene una longitud mayor de 12 m., la medición se efectuará a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

Número de plantas.

En la medición del número de plantas se incluirán los semisótanos, cuyo forjado de techo alcance una altura, medida en cualquier punto desde la acera o terreno circundante, mayor de 1 m. Asimismo se incluirán, en su caso, en el número de plantas aquellas entreplantas, que no pertenezcan al local de planta baja sobre el cual se forjen.



Escaleras.

Excepto en vivienda unifamiliar en que se admiten menores anchos, se establece:

Ancho mínimo de tiros = 1,00.

No se permiten las escaleras con iluminación cenital únicamente.

Medición de la ocupación en planta.

Para establecer la ocupación en planta de una edificación se contabilizará la proyección ortogonal del edificio, incluyendo el 100% de porches, y 100% de cuerpos volados, excluyendo los simples aleros de hasta 50 cm. de vuelo.

Medición de la densidad.

La Densidad sobre parcela, se aplicará sobre la parcela neta edificable.

Concentración de volumen.

No se permiten.

Aparcamiento.

Se exige 1 plaza por vivienda a ubicar en la misma parcela.

Edificabilidad.

Relación entre la superficie construible y la superficie de zona. Se incluyen todas las plantas sobre rasante contabilizando al 50% terrazas cubiertas, porches y cuerpos volados, excluyendo los simples aleros de hasta 50 cm. de vuelo.

Se excluyen de la edificabilidad admitida en Ordenanzas los sótanos y semisótanos que no sobresalgan más de 1 m. sobre rasante.

Parámetros de aplicación.

En caso de disconformidad en la aplicación de distintos parámetros según la normativa correspondiente, prevalecerán aquellos más restrictivos.

4.- ANÁLISIS DE PARÁMETROS DE LA ISLA 2.2.6

(Imagen núm. 4, ver al final del texto)

Eivissa, Mayo de 2016

Fdo. Víctor Albert Marí,

Arquitecto col. 209244

5.- ANEXOS.

5.1.- CERTIFICADO HISTÓRICO REGISTRAL.

(Imagen núm. 5, ver al final del texto)

(Imagen núm. 6, ver al final del texto)

ANEXO 5.2.- CATASTRO.

CATASTRO PARCELA 2.2.6.1

(Imagen núm. 7, ver al final del texto)

CATASTRO PARCELA 2.2.6.2





(Imagen núm. 8, ver al final del texto)

CATASTRO PARCELA 2.2.6.3

(Imagen núm. 9, ver al final del texto)

5.3.- FOTOGRAFIAS.

VISTA AÉREA

(Imagen núm. 10, ver al final del texto)

(53 parcela 2.2.6.1; 46 parcela 2.2.6.2; 47 parcela 2.2.6.3)

PARCELAS 2.2.6.2 Y 2.2.6.3

(Imagen núm. 11, ver al final del texto)

(Con las viviendas construidas. Expedientes 214-2007 y 215-2007 respectivamente.)

PARCELA 2.2.6.1 DESDE CALLE PEATONAL

(Imagen núm. 12, ver al final del texto)

(Imagen núm. 13, ver al final del texto)

PARCELA 2.2.6.1 DESDE LA CALLE A

(Imagen núm. 14, ver al final del texto)

(Imagen núm. 15, ver al final del texto)

6.- PLANOS.

6.1.- SITUACIÓ EMPLAZAMIENTO Y PARCELA.

6.2.- ORDENACION PROPUESTA.



Imagen núm. 1

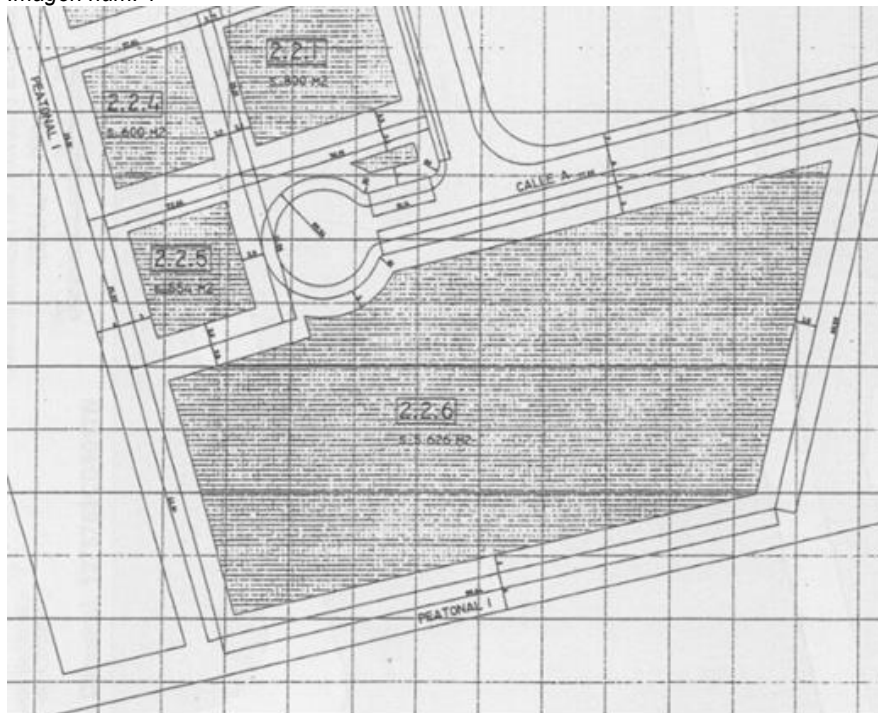


Imagen núm. 2

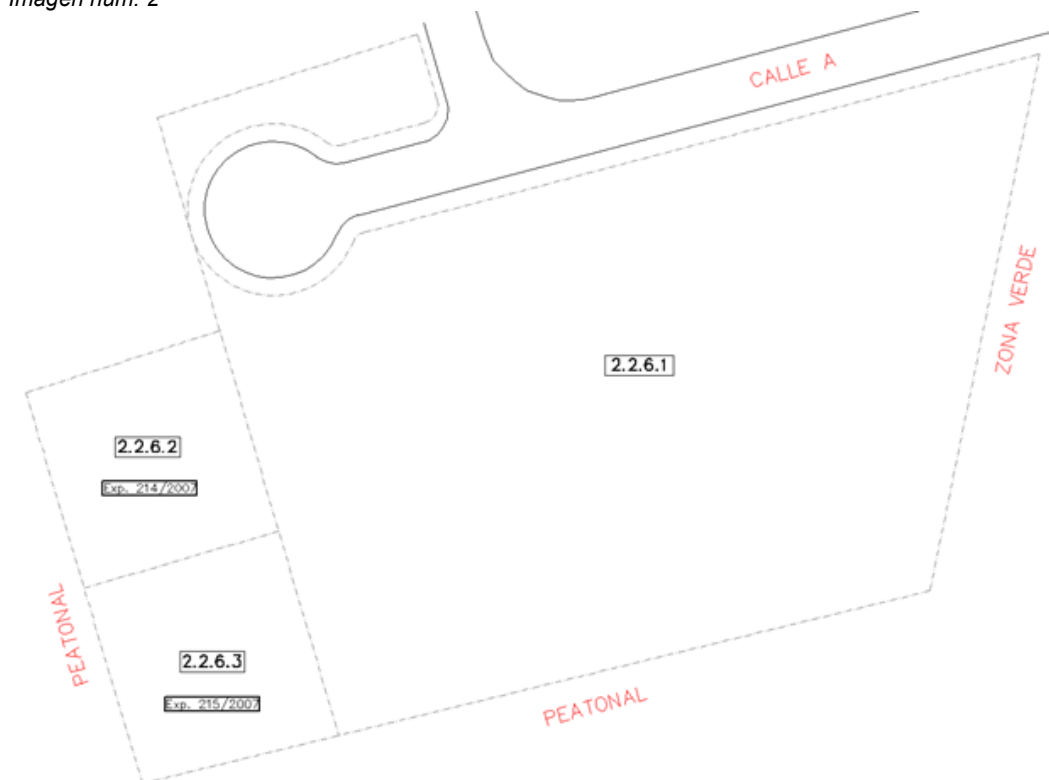


Imagen núm. 3

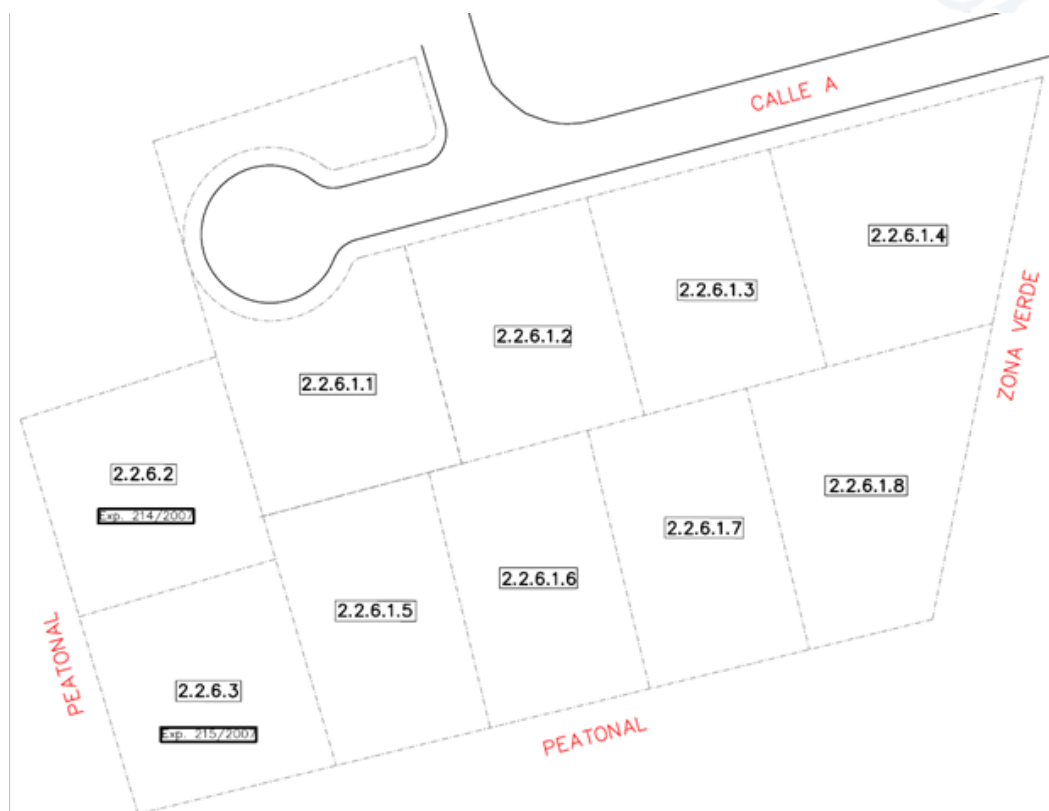
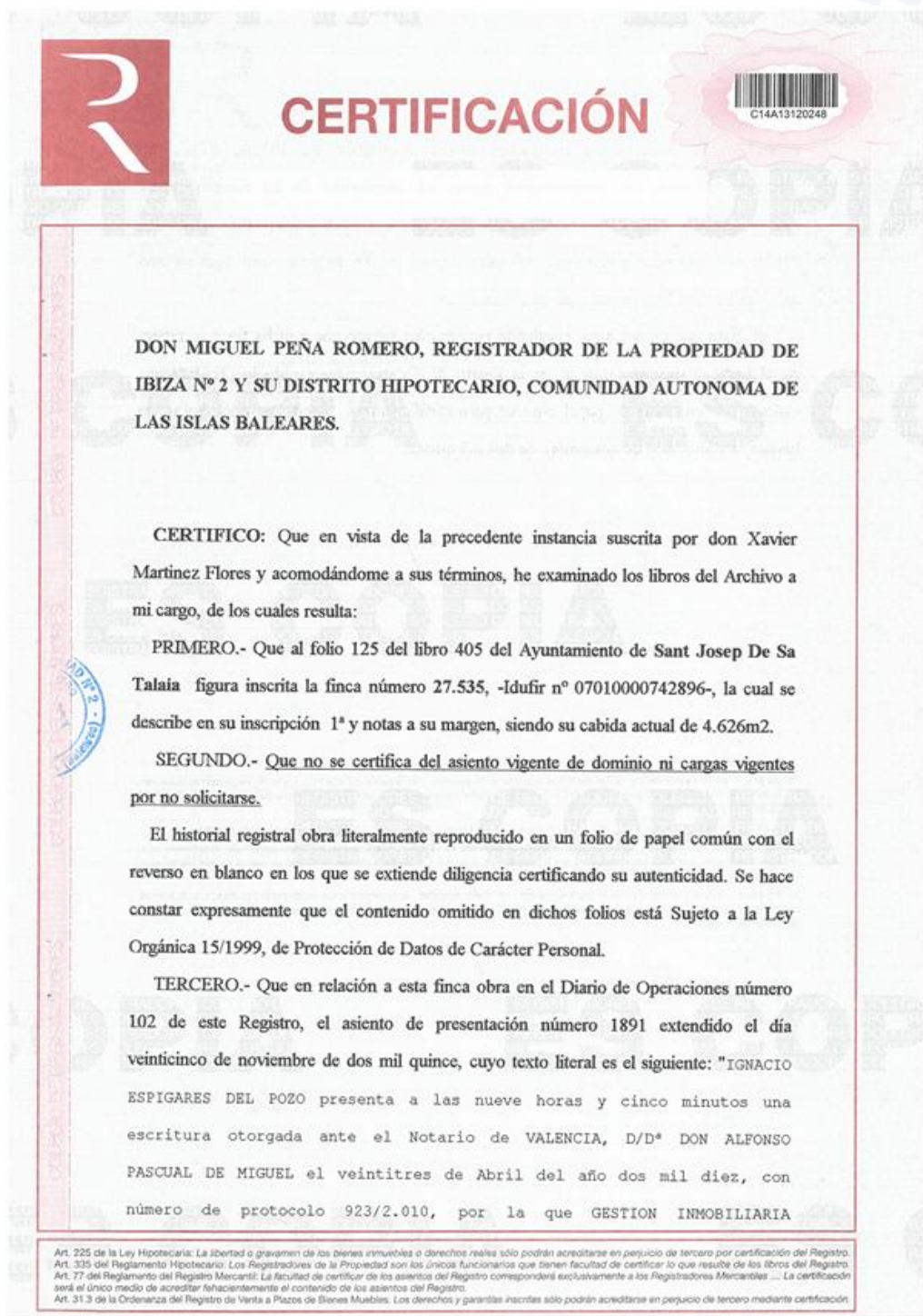


Imagen núm. 4

Área	2.2.6.1.1	2.2.6.1.2	2.2.6.1.3	2.2.6.1.4	2.2.6.1.5	2.2.6.1.6	2.2.6.1.7	2.2.6.1.8	2.2.6.2 Exp.214/07	2.2.6.3 Exp.215/07	
Superficie neta	808,39	509,65	509,65	614,04	525,64	516,84	524,04	617,75	500	500	5.626,00
Viviendas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10,00
Edificabilidad m²	282,94	178,38	178,38	214,91	183,97	180,89	183,41	216,21	175,00	175,00	1.969,10
Ocupación max %	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
máximo de alturas	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II	II
%	14,37%	9,06%	9,06%	10,91%	9,34%	9,19%	9,31%	10,98%	8,89%	8,89%	1,00
Propiedad	Enrique Ramón Fajarnés y Ernesto Ramón Fajarnés								GLOBAL SOSTENIBLE S.L.		



Imagen núm. 5



CERTIFICACIÓN

DON MIGUEL PEÑA ROMERO, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE IBIZA Nº 2 Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, COMUNIDAD AUTONOMA DE LAS ISLAS BALEARES.

CERTIFICO: Que en vista de la precedente instancia suscrita por don Xavier Martínez Flores y acomodándome a sus términos, he examinado los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO.- Que al folio 125 del libro 405 del Ayuntamiento de Sant Josep De Sa Talaia figura inscrita la finca número 27.535, -Idufir nº 07010000742896-, la cual se describe en su inscripción 1ª y notas a su margen, siendo su cabida actual de 4.626m2.

SEGUNDO.- Que no se certifica del asiento vigente de dominio ni cargas vigentes por no solicitarse.

El historial registral obra literalmente reproducido en un folio de papel común con el reverso en blanco en los que se extiende diligencia certificando su autenticidad. Se hace constar expresamente que el contenido omitido en dichos folios está Sujeto a la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal.

TERCERO.- Que en relación a esta finca obra en el Diario de Operaciones número 102 de este Registro, el asiento de presentación número 1891 extendido el día veinticinco de noviembre de dos mil quince, cuyo texto literal es el siguiente: "IGNACIO ESPIGARES DEL POZO presenta a las nueve horas y cinco minutos una escritura otorgada ante el Notario de VALENCIA, D/Dª DON ALFONSO PASCUAL DE MIGUEL el veintitres de Abril del año dos mil diez, con número de protocolo 923/2.010, por la que GESTION INMOBILIARIA

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulta de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.



Imagen núm. 7

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1275753CD6017N0001JU

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de SANT JOSEP DE SA TALAIA Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

361.000 Coordenadas UTM Huso 31 ETRS89
360.000 Límite de Manzana
360.000 Límite de Parcela
360.000 Límite de Construcciones
360.000 Mobiliario y aceras
360.000 Límite zona verde
360.000 Hidrografía

Viernes, 31 de Julio de 2015

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL 2 CAN BURGOS 4 Suelo SOLAR 9 CAN BURGOS
07817 SANT JOSEP DE SA TALAIA [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Suelo sin edif. USO CONSTRUCCIÓN

CODIGO DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

FINCA: CL 2 CAN BURGOS 4 PARC 10-12-14-15 C BURGOS
SANT JOSEP DE SA TALAIA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): -- SUPERFICIE SUELO (M²): 5.225 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar



Imagen núm. 8

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SANT JOSEP DE SA TALAIA Provincia de ILLES BALEARS
E. 1/500
INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1275746CD6017N0001RU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL CAMPANETES
UBO LOCAL ENTORNO	Residencial
COORDENANTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AGE CONSTRUCCIÓN	2008
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	213

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL CAMPANETES
SANT JOSEP DE SA TALAIA [ILLES BALEARS]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	500
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin division horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Ubo	Escalera	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	00	01	83
SOPORT. 50%	00	02	3
SOPORT. 50%	00	02	13
DEPORTIVO	00	01	21
VIVIENDA	00	01	93

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

350,920 Coordenada U.T.M. Huso 31 ETRS89
Miercoles , 18 de Noviembre de 2015

- 350,920 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mostrado y soportado
- Límite zona verde
- Hidrografía



Imagen núm. 10



Imagen núm. 11



Imagen núm. 12



Imagen núm. 13

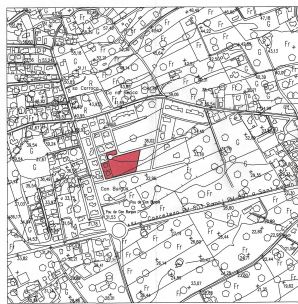


Imagen núm. 14

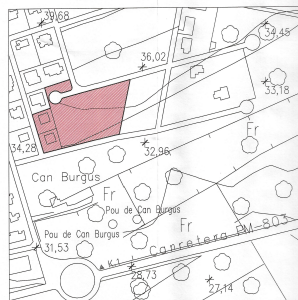


Imagen núm. 15





SITUACIÓN e 1/5.000



EMPLANTO e 1/2.000



ESTUDIO DE DETALLE
ISLA 2.2.6 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1.4
DE LAS NIJSS. DE SANT JOSEP
SANT JOSEP DE SA TALAIA, EIVSSA

PROMOTOR:
Don ENRIQUE RAMÓN FAJARNÉS
Don ERNESTO RAMÓN FAJARNÉS

REF: 1615-ED
FECHA: MAY-16

ESCALA:
VARIAS

DESARROLLA

EL ARQUITECTO

VICTOR ALBERT MARE Col. nº 209244

PARCELA n.º 1/200

16/08573

Área	2.2.6.1	2.2.6.2	2.2.6.3	TOTAL
Superficie neta	4826	500	500	5.826,00
Viviendas	8	1	1	10,00
Edificabilidad m ²	1.878,10	175,00	175,00	2.228,10
Ocupación máx. %	90%	50%	50%	50%
máximo de alturas	H	H	H	H
%	82,23%	8,89%	8,89%	1,00
Propiedad	Enrique Ramón Fajarnés Ernesto Ramón Fajarnés		GLOBAL SOSTENIBLE S.L.	

TÍTULO DEL PLANO:
SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO PARCELA

PLANO N.º:
1



