

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

5350 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle del A. A. 5.15.3 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de Sant Josep de sa Talaia*

En sesión celebrada en fecha 28 de mayo de 2020, el Pleno del Ayuntamiento, adoptó entre otros, el acuerdo siguiente:

“Expediente 4693/2018. Aprobación definitiva del Estudio de Detalle A.A. 5.15.3 de las NNSS de planeamiento municipal.

..... a continuación se somete la propuesta a votación y por 15 votos a favor (8 del PSOE, 3 de UNIDES PODEM, 2 de CIUDADANOS, 1 de ARA EIVISSA y 1 de PxE) y 6 abstenciones (5 del GPM y 1 de ARA EIVISSA), es decir por mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, se ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Area de Actuación 5.15.3 de las NN.SS. de Planeamiento Municipal, el cual fue presentado ante este Ayuntamiento en fecha 01 de agosto de 2018, con RGE nº. E-RE-1762, por D. José Torres Torres, con NIF nº. 41437394-L, actuando en representación de Dña. Catalina Costa Serra, con NIF nº. 41437138-Q, con las prescripciones impuestas por la CMAIB, en la resolución de 12.06.19 y los técnicos municipales en sus informes de los cuales se dará copia juntamente con la notificación, en particular las salvedades relacionadas en los puntos 2 y 3 del informe de la arquitecta municipal de fecha 04.10.19.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a todas las personas interesadas.

TERCERO.- Remitir el presente acuerdo y una copia diligenciada de la documentación aprobada a la CIOTUPHA del Consell d'Eivissa.

CUARTO.- Publicar en el BOIB este acuerdo juntamente con las normas urbanísticas.”

Lo que se publica para general conocimiento.

Sant Josep de sa Talaia, 21 de junio de 2020

El alcalde
Josep Marí Ribas

ESTUDIO DE DETALLE DEL A.A. 5.15.3

PROMOTORA: CATALINA COSTA SERRA
C/ JAEN. CALA DE BOU. SANT AGUSTI, SANT JOSEP. IBIZA
JOSE TORRES TORRES
Arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE AREA DE ACTUACION AA 5.15.3.

SANT JOSEP DE SA TALAYA IBIZA

INDICE

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN A.A. 5.15.3 N.N.S.S, SANT JOSEP.
2. MEMORIA
 - 2.1 AGENTES.
 - 2.2 ESTADO ACTUAL

2.3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

2.4 DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA.

2.4.1 CRITERIO DE ORDENACION.

2.4.2 SUELOS DE CESIÓN.

2.4.3 PARÁMETROS DE APLICACIÓN AL SUELO LUCRATIVO.

2.4.4 RETRANQUEOS.

2.4.5 ORDENACION DE VOLUMENES

2.4.6 INFRAESTRUCTURAS.

2.5 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

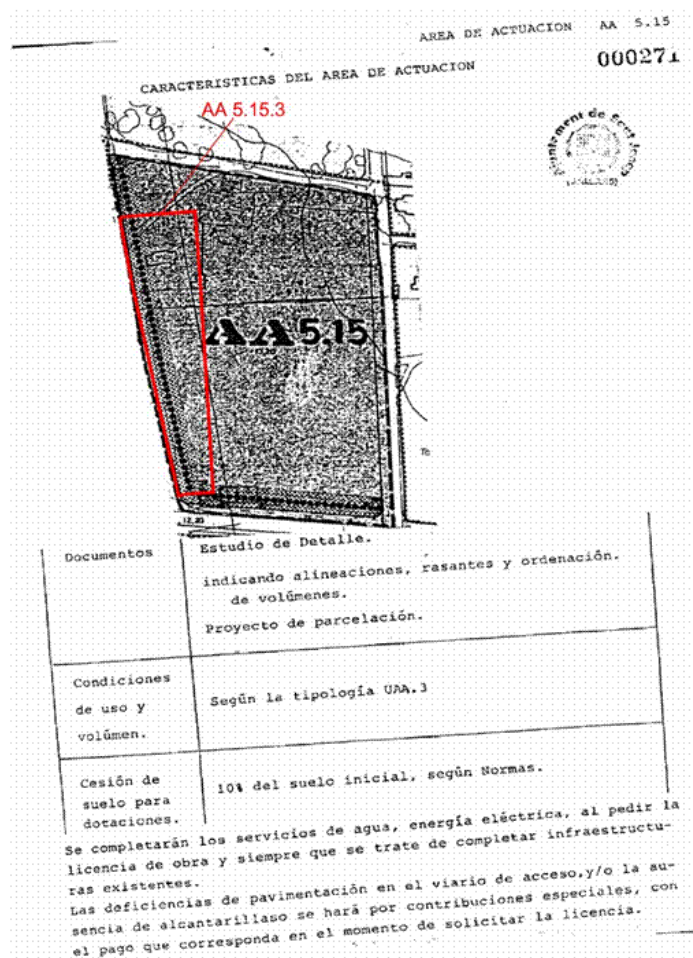
3. DOCUMENTACION GRAFICA

A.1 SITUACION, AEREA, CATASTRO Y PLANEAMIENTO

A.2 DELIMITACION, ORDENACION, PARCELACION e:/ 1:500, 1:200.

1. CARACTERISTICAS DEL AREA DE ACTUACION 5.15.3

1.1. CARACTERÍSTICAS SEGÚN NNSS





2. MEMORIA.

2.1. AGENTES

El promotor del presente Estudio de Detalle es Dña. Catalina Costa Serra, con DNI número 41.437.138-Q y con domicilio en C/ Jaén, 17 de Sant Agustí (07829)

El arquitecto redactor del expediente es el colegiado José Torres Torres con estudio en Can Toni de'n Rafal, camí de Devall es Pou, Sant Agustí, inscrito en la Delegación en Ibiza-Formentera del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares con el número 12707/8

El suelo sobre el que se redacta el Estudio de Detalle se corresponde con las parcelas catastrales de referencia 1848405CD5114N0001UK y 1848406CD5114N0001HK y que están situadas en la cara Este de la calle Jaén, en la zona de Cala de Bou, en la Parroquia de San Agustín del Término Municipal de Sant Josep.

2.2. ESTADO ACTUAL

El área objeto del presente Estudio de Detalle corresponde al A.A. 5.15.3, incluida en la Unidad Integrada núm. 5. de las áreas de actuación en suelo urbano previstas en las Normas Subsidiarias de San José (Ibiza) y que viene delimitada por ser el resto de la unidad de actuación 5.15 que a día de hoy no ha tramitado ningún elemento de planeamiento y que venía perfectamente definida cuando se aprobaron la modificación de la delimitación de la Unidad de Actuación número uno y número dos del AA 5.15

Su topografía es prácticamente plana, nula vegetación, y una vivienda edificada en el extremo Norte.

Por su cara Oeste linda con la calle Jaén que se encuentra totalmente urbanizada.

En el extremo Sur el AA 5.15.2 establece una zona verde (espacio libre de uso público).

Sus límites respectivos son:

- Límite Norte: AA. 5.15.1
- Límite Este: AA.5.15.2
- Límite Sur: AA. 5.15.2
- Límite Oeste: Calle Jaén

Finca 1.

Finca Registral nº 11.137

Sup. Registral 1.500 m2.

Sup. Catastral 1.511 m2.

Finca 2.

Finca Registral nº 5.094

Sup. Registral 3.937 m2.

Sup. Catastral 3.464 m2.

La superficie bruta inicial del Área de Actuación es de 5.437 m2.

Este suelo dispone en su entorno inmediato –en la calle Jaén- de las infraestructuras de:

- Viales Pavimentados y Aceras.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.

El presente estudio de detalle integra y conecta su trazado con las infraestructuras señaladas.

2.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Dado que se trata de un área de actuación incluida en una unidad de actuación en suelo urbano, las vigentes Normas Subsidiarias, con aprobación definitiva el 3 de marzo de 1995 establecen que la ordenación para la zona de referencia implica la redacción y tramitación de un



ESTUDIO DE DETALLE a fin de fijar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes (Se incluye la ficha correspondiente). Tiene esta figura la única finalidad de establecer el trazado de alienaciones y rasantes, así como la ordenación de los volúmenes de edificación. Asimismo, se redactará junto con el Estudio de Detalle el correspondiente proyecto de parcelación.

Redacción de un Estudio de Detalle. Proyecto de Parcelación.

Tras la aprobación del Estudio de Detalle y del subsiguiente Proyecto de Parcelación se deberá desarrollar su contenido a través de la Licencia directa y se completarán los servicios de agua, energía eléctrica, saneamiento y telecomunicaciones al pedir la Licencia de Obra y siempre que se trate de completar infraestructuras existentes, si bien la ejecución de estas obras podrá ser simultánea al proceso edificatorio que se va a desarrollar.

Las deficiencias de pavimentación en el viario de acceso y/o la implementación o mejora de los diferentes suministros se hará por contribuciones especiales, con el pago que corresponda en el momento de solicitar la Licencia.

En cuanto a las condiciones globales sobre zona, los parámetros de aplicación son los definidos apartado 4.2, Ordenanza 2 –Residencial unifamiliar o colectiva (UAA.3), que se define como Aldeas turísticas, apartamentos turísticos, hileras de vivienda unifamiliar, vivienda aislada.

Tipología.	UAA3
Edificabilidad máxima sobre zona	0,30 m ² /m ²
Aparcamientos en superficie	50% del nº de viv. resultante
Densidad máxima sobre zona	30 viv/Ha
Número máximo de plantas	3 alturas
Altura máxima a cornisa	10 m
Parcela mínima	500 m ²
Usos permitidos	Hotelero, vivienda, comercio, oficinas, garaje

Aplicación de los parámetros al Área de Actuación:

Suelo bruto: 5.437,00 m².

Número máximo de viviendas (15 viv/ha): 8 ud.

Cesión mínima para dotaciones (10% s/. 5.437): 543,70 m².

Aparcamientos en superficie (50% s/.8): 4 ud.

Edificabilidad total (0.3 m²/m², sobre suelo bruto) 1.631,10 m².

2.4. DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

2.4.1 CRITERIO DE ORDENACIÓN.

El Área de actuación conforma un paralelepípedo casi perfecto disponiendo en uno de sus lados largos, el Oeste, de la calle Jaén como elemento definidor y al mismo tiempo integrante de la Unidad.

Las NNSS establecen una franja de Espacio Libre de Uso Público que discurre en paralelo a la calle Jaén y con un ancho mínimo de tres metros.

Los aparcamientos requeridos se disponen en paralelo en el centro de la unidad. La parcela de uso dotacional se ubica en el extremo Sur

2.4.2 SUELOS DE CESIÓN.

Las Normas establecen la cesión, libre de cargas, del 10% de la superficie total del Área, correspondiendo el 8% a Espacios Libres de Uso Público (ELUP) y el 2% a superficie edificable que necesariamente se destinará al uso dotacional.

La edificabilidad resultante y de aplicación sobre el suelo lucrativo viene definida por el suelo bruto inicial y de la que se detraerá la que se destina al suelo dotacional.

Asimismo el Estudio de Detalle deberá prever en superficie, como ampliación del viario, un número de aparcamientos no inferior al 50% del número de viviendas previsto.

En total se delimitan los siguientes suelos:





Suelo bruto inicial		5.437,00 m2	
Cesión para dotaciones:	ELUP	501,25 m2	9,22% > 8%
	Dotaciones	108,74 m2	2,00% = 2%
		Total 609,99 m2	11,22% > 10%
Otras cesiones	Aceras	259,51 m2	
	Aparcamiento	36,90 m2	
		Total 276,41 m2	
Suelo lucrativo		4.530,60 m2.	

La cesión del 2% del suelo bruto como uso dotacional supone la cesión de 108,74 m2 de suelo.

La edificabilidad que se adjudica deviene de asimilarlo al uso de Equipamiento, lo que suponen 0,5 m2/m2, con un total edificable de 54,37 m2 con una ocupación del 30% y una altura de 10 m con un máximo de tres plantas.

2.4.3 PARAMETROS DE APLICACIÓN AL SUELO LUCRATIVO.

Tipología	UAA3
Edificabilidad sobre suelo bruto	0.30m2/m2
Suelo neto	4.530,60 m2

Edificabilidad 1.576,73 m2 (0,3480 m2/m2)

Densidad viviendas sobre suelo bruto 30 viv/Ha

Núm. Máximo de viviendas 8 viviendas

Altura máxima III alturas

Altura a cornisa Parcela mínima 10,00 m

500 m2.

Ordenanza de aplicación: Ordenanza 2 Residencial unifamiliar o colectiva

1. Definición: Aldeas turísticas, apartamentos turísticos; hileras de vivienda unifamiliar, vivienda aislada.

2. Usos permitidos además del principal de la definición:

- Vivienda en categorías 1ª y 2ª.
- Garaje en categorías 1ª y 2ª en situación 1ª y 2ª (se exige una plaza de garaje por vivienda o 100 m2 construidos)
- Comercio, almacenes y oficinas. Situación 1ª, 2ª, y 3ª. Los almacenes formando parte de la propia actividad
- Industria y talleres. Categoría 1ª, Situación 2ª
- Uso público y semi-público. Categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 8ª en situación 2ª. Todos estos usos permitidos cuando se trate de iniciativas privadas correspondientes a comercios, almacenes, de relación sanitario y espectáculos (excepto salas de proyección) tendrán la limitación de 300 m2. Construidos y ubicación únicamente en planta baja.

3. Usos prohibidos: Los restantes.

4. Condiciones Estéticas: Las definidas como generales en las NNSS.

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/116/1061365





ZONA	DENOMINACION	SIGLA	CONDICIONES GENERALES				CONDICIONES DE VOLUMEN						CONDICIONES DE USO					
			ALTIMETRIA	Nº DE PLANTAS	CORNISA (M)	MA (m²)	PARCELA	SOBRE PARCELA	SOBRE ZONA	SOBRE SECTOR	EDIFICACIONES	VIVIENDA	GARAJE	COMERCIO	INDUSTRIA	PUBLICO		
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	UA1	2	7	4.000	10	0,15	0,10	4,5	3	0,10	VIV. UNIFAMILIAR	1/1				2	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	UA2	2	7	2.000	15	0,20	0,15	7,5	5	0,15	CHALETES	1/1				3	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	UA3	2	7	1.000	20	0,20	0,25	15	10	0,25	LIBRES	1/100	3			7	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	UA4	2	7	500	30	0,50	--	--	--	--	LIBRES PRIVADOS (ASLADOS)	1/100				8	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	UAA1	2	7	2.000	--	0,20	0,15	4,5	3	0,15	ALDEAS TURISTICAS, APTOS. TURISTICOS	1,2/1,2				2	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	UAA2	2	7	1.000	--	0,25	0,20	7,5	5	0,20	HULERAS VIV. UNIFAMILIAR	1/1		1,2 y 3		3	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	UAA3	3	10	500	--	0,35	0,30	15	10	0,30	VIV AISLADAS IGUAL QUE LA ANTERIOR	1/100				6	
MIXTA EN NUCLEO MULTIFAMILIAR COLECTIVA	MIXTA EN NUCLEO MULTIFAMILIAR COLECTIVA	MC1	2	7	EXIS. TENTE (500)	60	0,50	0,50	30	20	0,50	VIVIEN. TALLER COMERCIO, EDIF. PUBIL, HOTELES	1,2,4/1,2				8	
MIXTA EN NUCLEO MULTIFAMILIAR COLECTIVA	MIXTA EN NUCLEO MULTIFAMILIAR COLECTIVA	MC2	3	10	EXIS. TENTE (500)	60	0,50	0,50	30	20	0,50	VIVIEN. TALLER COMERCIO, EDIF. PUBIL, HOTELES	1,2,4/1,2				Todos	
TURISTICO HOTELERA	TURISTICO HOTELERA	TH	4	13	500	30	0,70	0,60	30	20	0,60	HOTEL, COMERCIO, EQUIP AL SERV DEL USO	1,2/1,2				Todos	
INDUSTRIA JARDIN	INDUSTRIA JARDIN	U	2	8	1.000	60	1	0,80	--	--	0,80	INDUSTRIA CIUDAD JARDIN NAVES ALMACENES	1,2 y 3				1	
INDUSTRIA ALMACEN	INDUSTRIA ALMACEN	IA	2	8	1.500	60	1,2	1	--	--	1	INDUSTRIA CIUDAD JARDIN NAVES ALMACENES	1,2 y 3				4	
																		2
																		8

EQUIPAMIENTO	EQ	3	10	500	50	0,50	--	--	PP	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO COLECTIVO	3	3/3 prop.de la act. y 1/200	Oficina propia de la actividad	--	1	1
--------------	----	---	----	-----	----	------	----	----	----	------------------------------------	---	-----------------------------	--------------------------------	----	---	---

Afección por espacio forestal = reducción del 25% de las condiciones de volumen de la zona
 Afección por paisaje protegido = reducción del 25% de las condiciones de volumen de la zona
 Afección por espacio forestal y paisaje protegido = reducción del 50%
 * CATEGORIA Y SITUACION SEGUN: CONDICIONES GENERALES DE USO

2.4.4 RETRANQUEOS

La separación mínima a linderos y fachada son las siguientes:

- separación a linderos..... 5,00 m.
- separación a fachada..... 3,00 m.

2.4.5 ORDENACION DE VOLUMENES

El volumen edificado estará incluido en el sólido definido por los preceptos retranqueos a lindes y una altura máxima de tres plantas, 10 metros. Se edificará en consonancia con las normas edificatorias que se establecen en las Normas. A partir del parcelario que surja del proyecto de reparcelación, cada parcela podrá definir el proyecto arquitectónico en base a las consideraciones antes enunciadas.

http://www.caib.es/eboibront/pdf/es/2020/116/1061365



2.4.6 INFRAESTRUCTURAS

No es necesaria la previsión de infraestructuras dado que este suelo tiene:

- Calles para tráfico rodado.
- Saneamiento
- Abastecimiento de agua.
- Energía eléctrica.

2.5. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, el Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las Normas Subsidiarias de San José y de la ley del suelo de les Illes Balears.

En él, se contempla el establecimiento de las alineaciones y rasantes de la red viaria, así como la definición y ubicación de los espacios de cesión. No se incluye ordenación de volúmenes, al ser competencia de los respectivos proyectos de arquitectura.

En síntesis, viene a completar la ordenación de la Unidad de Actuación 5.15.3 y con ello se culmina la ordenación de la totalidad del sector 5.15

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle, no vulnera ninguno de los parámetros y condiciones de las Normas.

En particular:

- Se reservan las cesiones para dotaciones que supera el mínimo requerido del 10% del suelo bruto inicial.
- No se modifica la tipología de edificación señalada por las Normas.
- Así mismo, tampoco se modifican el uso previsto por las mismas.
- De la misma forma, no existe aumento de volumen edificable, alturas o densidad.

Por todo lo cual, se considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su ajuste a todas las determinaciones marcadas por la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares.

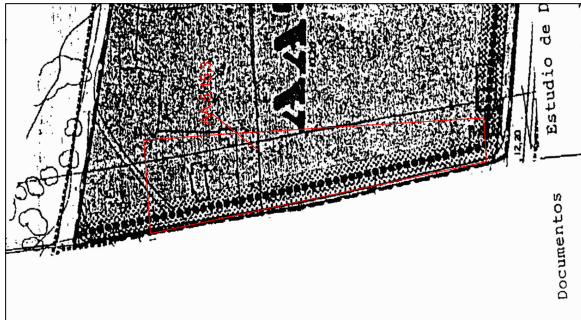
Ibiza, veinte y cuatro de septiembre de 2019
José Torres Torres
Arquitecto.

3. DOCUMENTACION GRAFICA

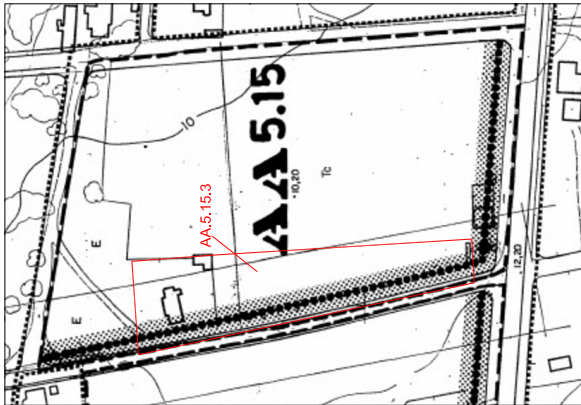
A.1 SITUACION, AEREA, CATASTRO Y PLANEAMIENTO

A.2 DELIMITACION, ORDENACION, PARCELACION e:/ 1:500, 1:200.

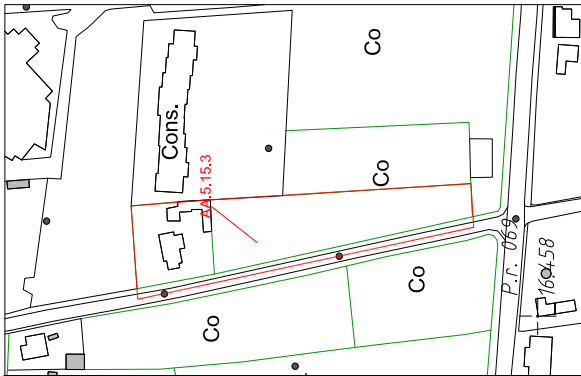




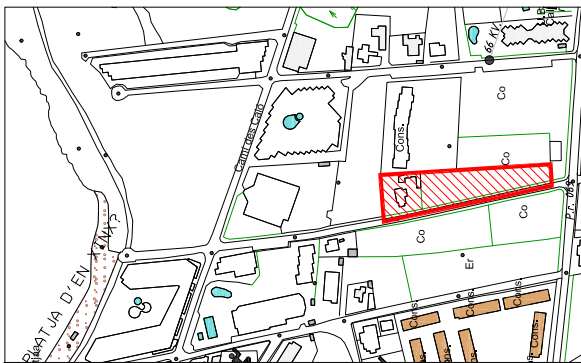
Documentos
PLANEAMIENTO



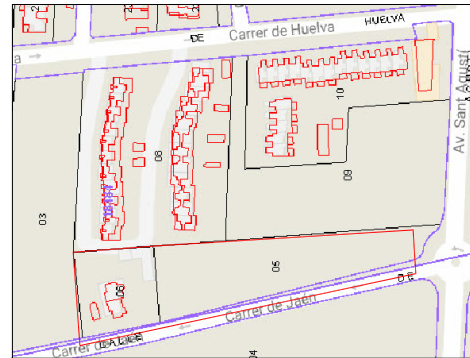
PLANEAMIENTO



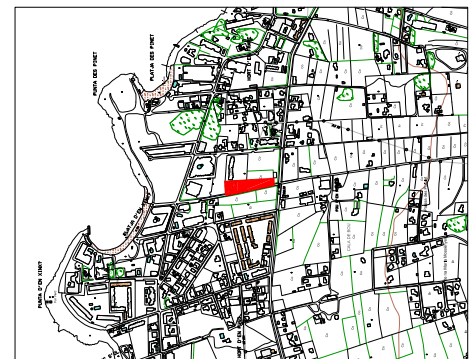
DELIMITACION (1/1000)



DELIMITACION AA.5.15.3 (1/2000)



CATASTRO



SITUACION (1/50000)

EXPOSICIÓN: 12449ED
PLANO Nº: C 01
SITUACION, CATASTRO Y PLANEAMIENTO

20/06/2018

PER ESTUDIO DE DETALLE DE LA AA. 15.3
SITUACION, CATASTRO Y PLANEAMIENTO
C/ CALA DE LLORENS, 100
CATALUNYA COSTA BRAVA
IBIZA, SEPTIEMBRE 2019

JOSE TORRES TORRES
ARQUITECTO

AGENCIADO AUTÓNOMO DE IBIZA

PEP
TORRES
ARQUITECTE

C/ CALA DE LLORENS, 100
SANT AGUSTÍ, 07820
T. 971 971 100
P. 971 971 100
www.peptorres.com



