



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

11325

Aprobación definitiva del estudio de detalle del área de actuación 5.2, es puet 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 29 octubre de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente

ACUERDO:

“.../..., es decir por mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación, se ACUERDA:

1.º- Desestimar la alegación tercera presentada por el Sr. Sebastián Seguí Marce en representación del COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LAS ILLES BALEARS, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29.10.2019, mediante el cual se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.2, Es Puet, Sant Agustí des Vedrà, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en base al informe técnico de 12.08.2020 anteriormente transcrito; y en consecuencia,

2.º- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.2, Es Puet, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, presentada en fecha 5 de octubre de 2020 y NRE 2020-E-RE-7189, por el Sr. José Torres Torres con NIF 41437394L en representación del Sr. JUAN BUFÍ ARABÍ con NIF 41428716N, situado a la parroquia San Agustín des Vedrà, término municipal de Sant Josep de sa Talaia, y la documentación ambiental presentada en fecha 21.05.2018 y RGE 2018-E-RC-7554 por el Sr. JUAN BUFÍ ARABÍ, actuando en nombre propio.

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

4.º- Enviar el presente acuerdo y una copia diligenciada de la documentación aprobada a la CIOTUPHA del Consejo Insular de Ibiza.

5.º- Publicar al BOIB este acuerdo junto con las normas urbanísticas, de acuerdo con el previsto al arte. 103.1 Ley 20/2006. La entrada en vigor será a los 15 días de su publicación (arts. 65.2 LBRL y art. 113 Ley 20/2006).

6.º- Enviar el presente acuerdo y una copia diligenciada de la documentación aprobada al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears dependiendo de la Dirección General de Territorio y Paisaje del Gobierno de las Illes Balears, en cumplimiento de lo dispuesto en el art.54 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears”

Lo que se publica para general conocimiento.

Sant Josep de sa Talaia, 16 de noviembre de 2020

El alcalde

Josep Marí Ribas





ESTUDIO DE DETALLE AREA DE ACTUACION AA 5.2.

SANT JOSEP DE SA TALAIA, IBIZA

INDICE

1. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN A.A. 5.2, (N.N.S.S, SANT JOSEP).

2. MEMORIA

2.0 AGENTES.

2.1 ESTADO ACTUAL

2.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

2.3 DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA.

2.3.0 CRITERIO DE ORDENACION.

2.3.1 SUELOS DE CESIÓN.

2.3.2 SUELOS DE NO CESION.

2.3.3 PARÁMETROS DE APLICACIÓN AL SUELO LUCRATIVO.

2.3.4 RETRANQUEOS.

2.3.5 INFRAESTRUCTURAS.

2.4 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.5 ANEXO CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS.

3. DOCUMENTACION GRAFICA

A1 AREA DE ACTUACION, SITUACION, EMPLAZAMIENTO, DESLINDE DE COSTAS.

e:/ 1:1.000, 1:2.000, 1:500.

A2 ORDENACION Y RETRANQUEOS e:/ 1.500.

A3 PEATONAL ACERAS Y APARCAMIENTOS e:/ 1.500.

CARACTERISTICAS DEL AREA DE ACTUACION 5.2

1.1 CARACTERÍSTICAS SEGÚN NNSS

Imagen 1

1.2 CARACTERISTICAS DE LA DELIMITACION MODIFICADA

La Modificación de la Delimitación del Area Actuación establece un nuevo perímetro de la misma, al ajustarse su borde marítimo con la delimitación de la Zona de Dominio Público al deslido de Costas efectuado en base a la O.M. del 04/03/99 del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente.

Imagen 2

MEMORIA.

2.0.AGENTES

El promotor del presente Estudio de Detalle es D. Juan Bufí Arabí, con DNI número 41.433.120T y con domicilio en Can Bufí, Cala Gracio, Sant Antoni, a efecto de notificaciones en el Apto. de Correos 229 de Sant Antoni (07820)

El arquitecto redactor del expediente es el colegiado José Torres Torres con despacho profesional en el segundo piso del número 6 de la calle Madrid de Sant Antoni de Portmany, 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 2948403CD5124N0001JX y 2948402CD5124N0001IX y que se corresponden con la dirección postal de calle Cala de Bou número 10 y 6 respectivamente, en la Parroquia de San Agustin del Término Municipal de Sant Josep, incorporando, además, una pequeña parcela existente en el extremo Suroeste del área de Actuación y que pertenecía a la parcela de referencia catastral 2948404CD5124N0001EX

2.1.ESTADO ACTUAL

El área objeto del presente Estudio de Detalle corresponde al A.A. 5.2, incluida en la Unidad Integrada núm. 5. de las áreas de actuación en suelo urbano previstas en las Normas Subsidiarias de San José (Ibiza).





Su topografía es prácticamente plana, con una vegetación propia de las zonas arboladas de la isla con profusión de pinos y sabinas en la parte más alejada de la línea de costa –y coincidente con la calle de Cala de Bou–, para terminar con la arena de la Playa de S'estanyol por el Oeste y por una zona rocosa en su confrontación con el mar en el resto de su perímetro.

Existen en la parte central dos edificaciones consistentes en sendas viviendas unifamiliares aisladas, hoy en día tapiadas y abandonadas.

Sus límites respectivos son:

- Límite Norte: MAR MEDITERRANEO
- Límite Este: MAR MEDITERRANEO
- Límite Sur: CALLE CALA DE BOU
- Límite Oeste: VIAL COSTERO

La superficie bruta inicial del Área de Actuación es de 9374,06 m2.. Dicha superficie se desglosa como sigue:

- Viales 538,27 m2.
- Suelo privado 8.835,79 m2
- Finca 1 (Juan Bufi) 8.758,23 m2. (99,122 %)
- Finca 2 77,56 m2. (0,878 %).

Este suelo dispone en su entorno inmediato 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. 2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Dado que se trata de una 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 completaran 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 bién 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 4.4, Ordenanza 4 –Turístico Hotelera (TH), que se define como Edificación abierto con el uso de Hoteles, comercio y equipo al servicio de la edificación

Tipología.	TH
Edificabilidad máxima sobre zona	0,60 m2/m2
Aparcamientos en superficie	50% del nº de viv. resultante
Densidad máxima sobre zona	30 viv/Ha
Número máximo de plantas	IV alturas
Altura máxima a cornisa	13 m
Parcela mínima	500 m2
Usos permitidos	Hotelero, vivienda, comercio, oficinas, garage





Aplicación de los parámetros al Área de Actuación:

Suelo bruto	9374,06 m2.
Número máximo de viviendas (30 viv/ha)	28 ud.
Cesiones mínimas:	
Espacios Libres de Uso Público (8% Suelo Inicial)	749,92 m2.
Uso Dotacional (2% Suelo Inicial)	187,48 m2.
Aparcamientos en superficie:	14 ud.
Edificabilidad total (0.6m2/m2, sobre suelo bruto)	5624,43 m2.

2.3. DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA

2.3.0.CRITERIO DE ORDENACIÓN.

El Área de Actuación conforma una pequeña península en la Bahía de Portmany, limitada por su extremo Sur con la calle de Cala de Bou e incorporando una pequeña parte de suelo en la parte de poniente de la playa de S'Estanyol

Se deja toda la parte central del terreno como suelo edificable y se libera toda la franja de costa como espacio libre de uso público de manera que, arrancando desde el extremo Sur Oeste –desde la calle Cala de Bou–, discurre por todo el frontal hasta alcanzar el Término Municipal de Sant Antoni, pero vuelve a conectar con la calle Cala de Bou mediante un peatonal –de corto recorrido, cierto- con lo que posibilita cerrar el círculo.

2.3.1.SUELOS DE CESIÓN.

Las Normas establecen la cesión, libre de cargas, del 10% de la superficie total del Área destinándose para ello un 8% para espacios libres de uso público y un 2% para usos dotacionales.

En todos los Estudios de Detalle se aplicarán las condiciones de edificabilidad sobre zona, cediéndose libre de cargas el 10% del suelo bruto para los fines concretados anteriormente.

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	9.374,06 m2
---------------------	--------------------

MÍNIMO NN.SS.	Propuesta E.D.
---------------	----------------

	E.L.U.P.	> 8 %	749,92 m2	1.479,06 m2
CESIONES	D.O.T.	> 2 %	187,48 m2	187,48 m2
	APARCAMIEN.	14 PLAZAS		176,68 m2
	VIALES	ACERA		392,54 m2
	PEATONAL			14,96 m2
	VIALES	CALLE		239,57 m2

ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO

La superficie de cesión para espacios libres de Uso Público (ELUP 1) 1.479,06 m2. se corresponde al suelo incluido en la servidumbre de protección de la ley 22/198, de costas.

USO DOTACIONAL.

La cesión del 2% del suelo bruto como uso dotacional supone la cesión de 187,482 m2. de suelo.

http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2020/197/1073249





La edificabilidad que se adjudica deviene de su asimilación al uso de Equipamiento lo que suponen 0,5 m²/m² con un total edificable de 93,74 m² con una ocupación del 30% y una altura de 10 m con un máximo de 3 plantas

2.3.2.SUELOS DE NO CESIÓN.

ELUP 2. Espacio libre de uso público. 2.923,27 m². Coincide con la franja de salvamento en relación al deslinde de costas. Los 14 mts. siguientes a la Zona de Protección.

TURISTICO HOTELERA. 3.959,80 m² constituye el suelo lucrativo de la Unidad de Actuación, se ubica en la parte central de la superficie ordenada.

2.3.3.PARAMETROS DE APLICACIÓN AL SUELO LUCRATIVO.

Tipología	Th
Edificabilidad sobre suelo bruto	0.6m ² /m ²
Suelo neto	3.959,80 m ²
Edificabilidad	5.530,69 m ² (1,3967 m ² /m ²)
Densidad viviendas sobre suelo bruto	30 viv/Ha
Núm. Máximo de viviendas	28 viviendas
Altura máxima	4 alturas
Altura a cornisa Ocupación	
13,00 m	
60 % (*)	

(*) En aplicación de lo dispuesto en el apartado 3.1.12 de las Normas Subsidiarias (Concentración de Volumen).

Si se aplicara la Ocupación de la edificación fijada en los parámetros de las Normas para la Tipología prevista, la edificabilidad resultante es muy inferior a la definida para el sector por parte del planificador. Por ello se recurre a lo establecido en el apartado referenciado de las Normas y se posibilita de esta manera ejecutar la edificabilidad prevista y se dota de más flexibilización al proyectista para acometer el diseño de la edificación.

Ordenanza de aplicación: Ordenanza 4 Turístico Hotelera

1. Definición: Hoteles, comercio y equipo al servicio del uso. En edificación abierta.

2. Usos permitidos además del principal de la definición:

- Vivienda en categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- Garaje en categorías 1^a y 2^a y situaciones 1^a y 2^a (se exige dotación de una plaza de garaje por vivienda ó 100 m² construidos)
- Comercio y oficinas. Situación 1^a, 2^a, y 3^a.
- Uso público y semi-público. Todas las categorías.

3. Usos prohibidos: Los restantes.

Imagen 3

2.3.4. RETRANQUEOS

La separación mínima a linderos y fachada son las siguientes:

- separación a linderos..... 6,50 m.
- separación a fachada..... 3,00 m.

2.3.5. INFRAESTRUCTURAS

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

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



Será de obligado cumplimiento la resolución de la Comisión de Medio Ambiente en relación al presente Estudio de Detalle y de una manera específica se indica que:

1. "... en cap cas les obres d'urbanització (edificacions, moviments de terres i enderrocs) afectaran a la zona delimitada al document ambiental estratègic presentat com a sabinar arbustiu amb qualitat ecològica alta 8 HIC prioritari 2250 dunes litoral amb *Juniperus spp.*."
2. És necessari abans de començar les obres d'urbanització d'aquesta AA, eradicar les plantes al·lòctones invasores detectades bàlsam (*Carpobrotus acinaciformis*) i canya americana (*Arundo donax*).
3. "... Les obres en domini públic hidràulic, en zones de servitud i en zones de policia precisaran autorització administrativa previa de la DG de Recursos Hídrics...."

2.4. 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. Este Estudio de Detalle ordena los volúmenes por aplicación de los retranqueos señalados, la altura máxima y la edificabilidad resultado de la concentración sobre la parcela neta resultante, fijando una ocupación máxima del 60%, que es el doble del parámetro inicial de la tipología TH, como resultado de la aplicación del art. 3.1.12, es decir como resultado de la concentración.

En síntesis, viene a completar la ordenación y a dotar de una estructura urbana a una zona deficiente de servicios en la actualidad.

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

En particular:

- Se reservan las parcelas destinadas a espacios libres de uso público y dotaciones que en total supera el 10% de la superficie bruta total del área.
- 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, ocupación de suelo, alturas o densidad.
- Se genera un paso peatonal que permite el enlace por el extremo Este de la Zona libre de Uso público con la calle de Cala de Bou.

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 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

2.5. ANEXO CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

Anexo 1

- Dado que se trata de una vía urbana existente no se precisa fijación de rasantes ya que son las existentes.

Anexo 2

- En el presente documento se hace constar expresamente que los usos futuros a que se destine el espacio afectado por la servidumbre de protección de costas tendrá un uso futuro que habrá de ajustarse a lo dispuesto al respecto en el título II de la ley 22/1988 de 28 de julio de costas y concordante con su reglamento general.

Anexo 3

- Con la finalidad de garantizar el uso publico en los terrenos afectados por la servidumbre de protección se establece expresamente que en caso de que se establezcan cerramientos, estos habrán de construirse dentro del limite interior del la servidumbre de protección

Sant Antoni, Octubre 2018

Jose Torres Torres
Arquitecto



3. DOCUMENTACION GRAFICA

1. AREA DE ACTUACION, SITUACION, EMPLAZAMIENTO, DESLINDE DE COSTAS.

e:/ 1:1.000, 1:2.000, 1:500.

2. ORDENACION Y RETRANQUEOS e:/ 1.500.

3. PEATONAL ACERAS Y APARCAMIENTOS e:/ 1.500.



Imagen 2

PERIMETRO A A ajustado con el deslinde de dominio público marítimo terrestre de la O.M. del 4 de marzo de 1999 del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y medio Ambiente

AREA DE ACTUACION AA.5.2
9374,06m²

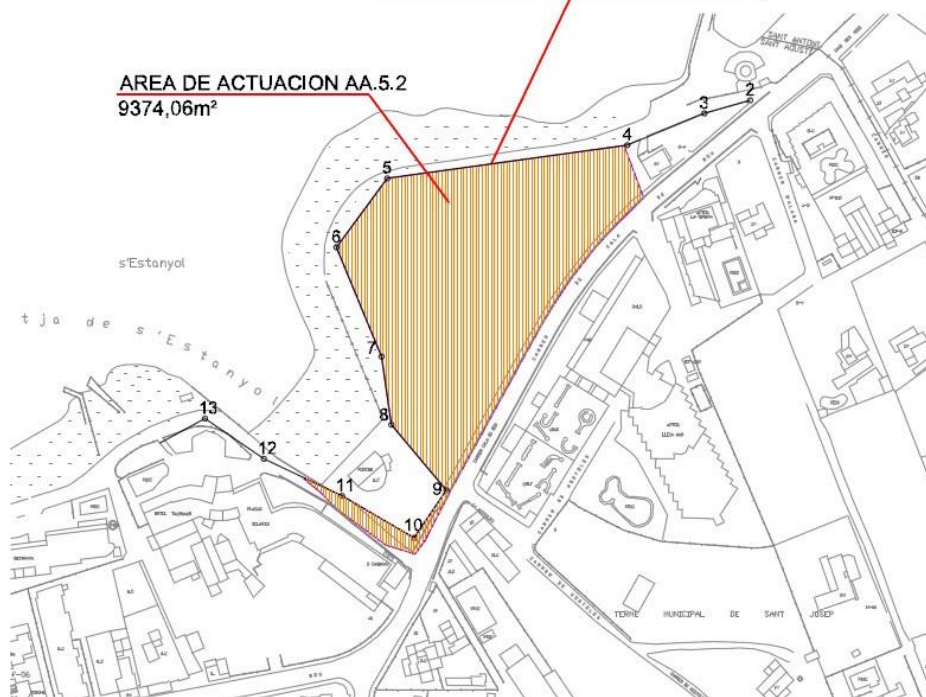


Imagen 3

BOIB

Num. 182 EXT.

31-12-2003

15

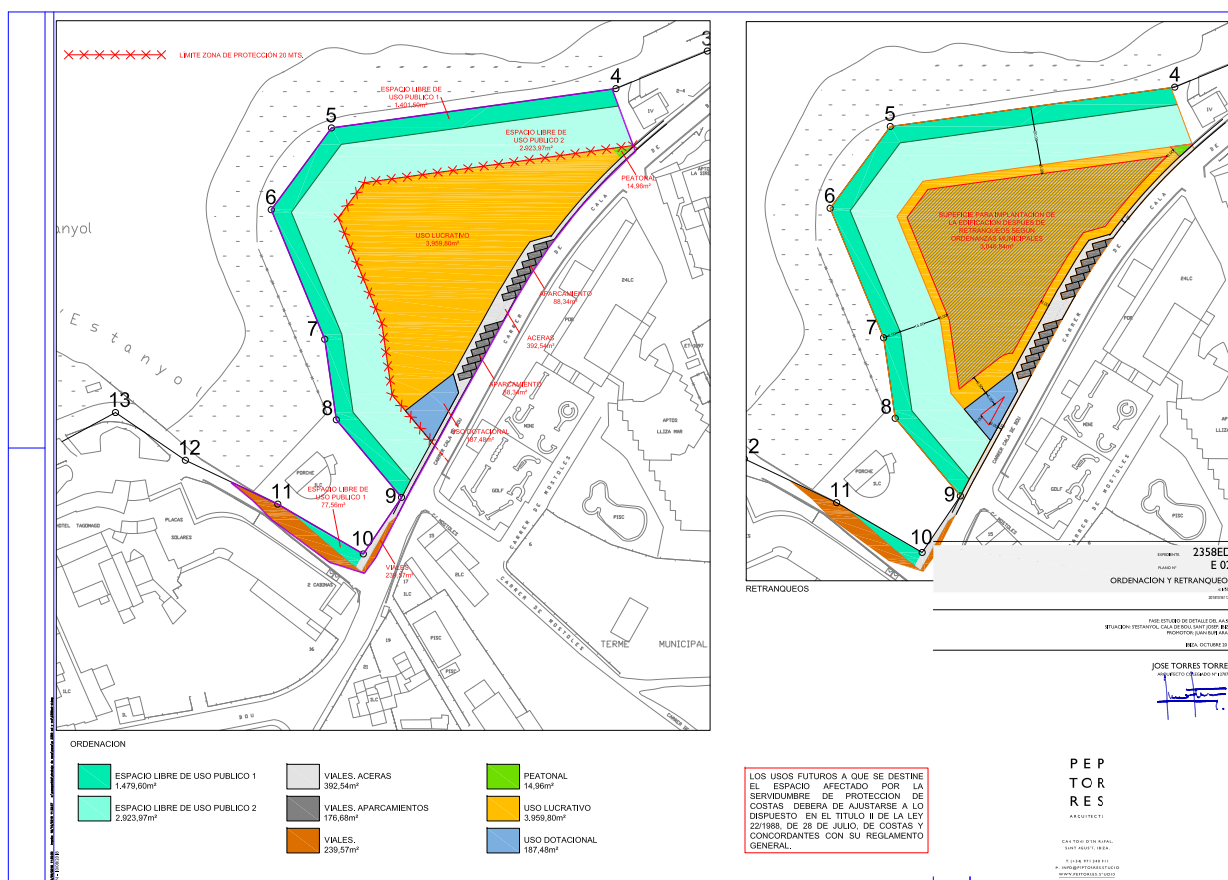
ZONA		CONDICIONES GENERALES				CONDICIONES DE VOLUMEN						CONDICIONES DE USO				PUBLICO SEMIPUBLICO
DENOMINACION	SIGLA	ALTURA MAXIMA	Nº DE PLANT	CORNISA (M)	PARCELA	OCUP	SOBRE PARCELA	SOBRE ZONA	SOBRE SECTOR	SAU	EDIFICACIONES CARACTERISTICAS EN CADA ZONA	VIVIENDA	GARAJE SIT/CAT	COMERCIO	INDUSTRIA	INDUSTRIA
CARACTER		MINI	MAXI	MA	MA	MA	MA	MA	MA			Nº PAR/VIVIEN	Nº PAR/100M2C	OFICINAS	CATEGORIA	CATEGORIA
		(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)							
RESIDEN	UA1	2	7	4.000	10	0,15	0,10	4,5	3	0,10	VIV UNIFAMILIAR	1/1				2
RESIDEN	UA2	2	7	2.000	15	0,20	0,15	7,5	5	0,15	CHALETS	1/1				3
RESIDEN	UA3	2	7	1.000	20	0,30	0,25	15	10	0,25	CON ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	1/100				5
RESIDEN	UA4	2	7	500	30	0,50	--	--	--	--						7
RESIDEN	UAA.1	2	7	2.000	--	0,20	0,15	4,5	3	0,15	ALDEAS TURISTICAS, APTOS. TURISTICOS	1,2/1,2				1
RESIDEN	UAA.2	2	7	1.000	--	0,25	0,20	7,5	5	0,20	HILERAS VIV. UNIFAMILIAR	1/1				2
RESIDEN	UAA.3	3	10	500	--	0,35	0,30	15	10	0,30	VIV AISLADAS IGUAL QUE LA ANTERIOR	1/100				6
MIXTA EN N/CL MULTIFAM COLECTIVA	MC.1	2	7	EXIS-TENTE	EDIF. CERRADA	--	--	30	20	0,50	VIVIEN, TALLER COMERCIO, EDIF.	1,2,4/1,2				1,2
MIXTA EN N/CL MULTIFAM COLECTIVA	MC.2	3	10	(500)	60	--	0,50	30	20	0,50	PUBL., HOTELES	1/1/1200				Todos
TURISTICO HOTELERA	TH	4	13	500	30	0,70	0,60	30	20	0,60	HOTEL, COMERC, EQUIP AL SERV DEL USO	1,2/1,2 1/1/1/100				Todos
INDUSTRIA JARDIN	IJ	2	8	1.000	60	1	0,80	--	--	0,80	INDUSTRIA CIUDAD JARDIN NAVES	Todas 3				1
INDUSTRIA ALMACEN	IA	2	8	1.500	60	1,2	1	--	--	1	ALMACENES	1/200				4 2 8

EQUIPAMIENTO	EQ	3	10	500	50	0,50	--	--	P.P	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO COLECTIVO	3	3/3 prop.de la act. y 1/200	Oficina propia de la actividad	--	1 1 2 3 4 8
--------------	----	---	----	-----	----	------	----	----	-----	------------------------------------	---	-----------------------------	--------------------------------	----	-------------

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

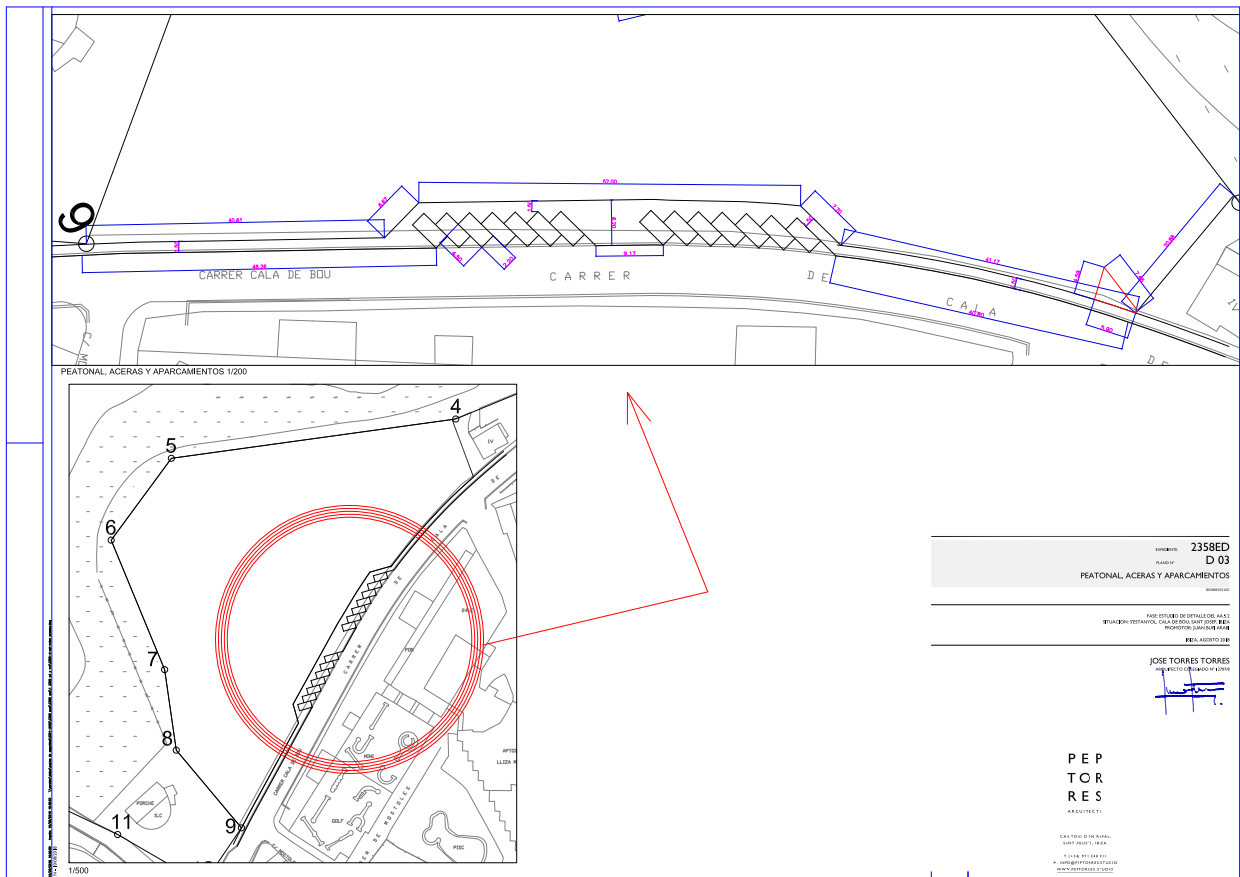






http://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2020/197/1073249





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/197/1073249>

