

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

3652 *Aprobación definitiva de la modificación de la Delimitación del Área de Actuación 5.12 y Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.12.II de las Normas Subsidiarias del término municipal de Sant Josep de sa Talaia*

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia en sesión celebrada el día 15 de mayo de 1998, adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

“1º. Aprobar definitivamente la modificación de la delimitación del Área de Actuación 5.12, y el estudio de detalle del Área de Actuación 5.12 II, promovido por Esperanza Juan Prats, con las prescripciones impuestas en el acuerdo de aprobación inicial que han subsanadas por la interesada, mediante la presentación, en fecha 8 de octubre de 1997 de un refundido de la delimitación del área de actuación y estudio de detalle.

2º.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOCAIB, de acuerdo con lo que dispone el art. 140.6 del Reglamento de Planeamiento.”

Visto que en fecha 25.09.2019 y registro de entrada núm. 2019-E-RE-5677 la Sra. Mabel Navarro Picazo, actuando en nombre propio solicitó, en relación al anterior acuerdo del Pleno de fecha 15.05.1998, de aprobación definitiva de modificación de la delimitación del Área de Actuación (AA) 5.12 y Estudio de Detalle del AA 5.12.II, la remisión al Boletín Oficial de las Illes Balears.

Revisado el expediente administrativo se comprobó que el mencionado acuerdo no fue publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

En fecha 29.11.2019 se dictó Decreto de la Concejalía de Urbanismo y Actividades núm. 2019-3894, que resolvió:

*“1º.- **PUBLICAR** en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) y de las Normas Urbanísticas del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de la delimitación del AA 5.12, i el estudio de detalle del AA 5.12.II de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia, promovido por la Sra. Esperanza Juan Prats, con las prescripciones impuesta en el acuerdo de aprobación inicial que fueron subsanadas por la interesada mediante la presentación en fecha 08.10.1997 NRE 4992 de un refundido de la delimitación del área de actuación i estudio de detalle con visado del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Balears núm. 37705 02 de 06.10.1997.*

*2º.- **REMISIÓN DE UNA COPIA DILIGENCIADA** de la modificación de delimitación del AA 5.12 y del Estudio de Detalle del AA 5.12.II, aprobado definitivamente a la CIOTUPHA.*

*3º.- **NOTIFICAR** el presente acuerdo a la Sra. Esperanza Juan Prats a los efectos oportunos y con los recursos correspondientes.*

*4º.- **NOTIFICAR** el presente acuerdo a la Sra. Mabel Navarro Picazo a los efectos oportunos y con los recursos correspondientes.”*



Lo que se publica para general conocimiento.

Sant Josep de Sa Talaia, 11 de mayo de 2020

El Alcalde
Josep Marí Ribas

ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.12.II DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE

Promotor: Dña. Esperanza Juan Prats

ÍNDICE

- I. SUELO, PROPIEDAD E INFRAESTRUCTURAS
- II. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
- III. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA
- IV. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE
- V. PLANOS

MEMORIA

A. - MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN

De acuerdo con lo prevenido en el art. 146 de la ley del Suelo, se solicita la modificación de la delimitación de la AA 5.12, a fin de subdividir dicha unidad en las 5.12 I y 5.12 II y poder realizar el estudio de detalle de esta última, la cual puede soportar directamente las cesiones previstas en el Planeamiento.

Se solicita según posibilita el art. 38 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística y para su tramitación por el procedimiento previsto en el mismo.

Quedará así el AA 5.12 subdividida del siguiente modo:

- AA 5.12.I
- AA 5.12.II



La posibilidad de tramitar separadamente el AA 5.12.II es evidente ya que la densidad y edificabilidad, siendo proporcionales al suelo inicial, no pueden afectar el resto del AA inicial; las calles, aceras, alumbrado, saneamiento y agua existen en las dos fachadas de que dispone la nueva AA y las cesiones de ELUP, dotaciones y plazas de aparcamiento pueden hacerse directamente sin afectar terceros.

I. SUELO, PROPIEDAD E INFRAESTRUCTURAS

El suelo objeto de este Estudio de Detalle es el correspondiente al AA 5.12.II, situado a la unidad integrada nº 5 de las NNSS del municipio de San Jose, isla de Ibiza, Islas Baleares.

Los límites respectivos son:

- límite Norte: suelo urbano
- límite Sur: AA 5.12.I
- límite Este: calle des Caló
- límite Oeste: calles de Granada

La superficie del suelo objeto de este Estudio de Detalle es de 10.992,32 m². Está servida por la calle des Caló (al este) y por la calle de Granada (al Oeste).

La primera configuración parte de la linde Este; siendo la calle principal que sirve esta zona de la bahía de San Antonio; está asfaltada y tiene un ancho de 10 m.

La segunda; (calle de Granada) está asfaltada y tiene un ancho de 9 m.

Este suelo cuenta con los servicios de infraestructuras mínimas, dada su condición de suelo urbano.

Así, la red de agua está abastecida por SOGESUR y la energía eléctrica de suministro para la zona y para el alumbrado público corresponden al servicio de GESA, y existe un colector general de saneamiento.

PROPIEDAD:

Existe un propietario: Dña. Esperanza Juan Prats es propietaria de 10.992,32 m², con domicilio social a cane Rosa, t.m. de San José, y con D.N.I. 41429979X, y actúa en su propio nombre y representación.

II. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las vigentes Normas subsidiarias de planeamiento municipal de San José, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo del Gobierno Balear de 22 de abril de 1986, establecen, por la zona de la que nos ocupamos la redacción de un estudio de detalle con el fin de establecer las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, entendiéndose por eso último la adjudicación al suelo edificable, de un volumen definido por la edificabilidad, la altura, la ocupación y las alineaciones respecto a los linderos, dejando la concreción estética de los volúmenes a resolver en el futuro proyecto.

Las condiciones urbanísticas a que ha de ajustarse el presente Estudio de Detalle son las contenidas en la ficha de características del Área de Actuación, que se incluye en el Anexo.



Se acompañan también los planos de clasificación del suelo e infraestructuras.

Las condiciones de volumen a la Unidad de Actuación aplicables sobre parcela neta según las NNSS vigentes son las siguientes:

Tipología: UAA3

Edificabilidad máx. sobre parcela: $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Altura máxima de las edificaciones: III alturas

Parcela mínima: 500 m^2

En cuanto a las condiciones globales sobre la zona, los parámetros de aplicación son:

Tipología: UAA3

Edificabilidad máx. sobre zona: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Densidad máx. sobre la zona: 15 viv./Ha

Parcela mínima: 500 m^2

Aplicación de las condiciones de las NNSS al suelo delimitado. Parámetros límites:

Superficie bruta $10.992,32 \text{ m}^2$

SOBRE LA ZONA:

Condiciones de volumen:

—Nº máx. de viviendas 15 viv./Ha 15 viv.

—Edificabilidad máx. $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ $3.297,70 \text{ m}^2$

—Cesiones mínimas 10% $1.099,23 \text{ m}^2$

SOBRE SUELO NETO:

—superficie neta máxima: $9.893,09 \text{ m}^2$

Condiciones de volumen $(0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2)$ $3.462,58 \text{ m}^2$ $(3.297,70 \text{ m}^2)$

—Edificabilidad máx.: 3.298 m^2

PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

PARÁMETROS GLOBALES DE APLICACIÓN SOBRE EL SUELO NETO:

—Cesiones: $1.099,23 \text{ m}^2$

—Suelo neto: $9.893,09 \text{ m}^2$



Parcela mínima: 500 m²
Número máximo de plantas: 3
Altura máxima: 10 m.

III.3 RETRANQUEOS

La separación mínima a linderos y fachadas es la siguiente:

- Separación a linderos: 6,50 m
- Separación a fachadas: 3,00 m

IV. 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 NNSS de San José.

En él se contempla el establecimiento de las alineaciones y rasantes de la red viaria, así como la definición y el emplazamiento de los suelos de cesión o la ordenación de volúmenes se entiende como adjudicación de edificabilidad, ocupación, alturas y retranqueos de la edificación en la parcela resultante.

En síntesis, viene a completar la ordenación y a dotar de una estructura urbana a una que carece actualmente de ella.

Por otra parte, las determinaciones del presente Estudio de Detalle no vulneran ninguno de los parámetros y condiciones de las NNSS.

Se considera, por todo ello, debidamente justificada la procedencia de la redacción de este Estudio de Detalle, así como su acomodación a todas las determinaciones marcadas por la Ley del Suelo y sus reglamentos y NNSS de planeamiento municipal que desarrolla.

Ibiza, mayo de 1996

ANEXO A LA MEMORIA

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

CONDICIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS:

Superficie total 10.992,32 m²

—PARÁMETROS GLOBALES DE APLICACIÓN:

Edificabilidad máx. sobre zona: 0,3 m²/m²
Edificabilidad máx. sobre parcela: 0,35 m²/m²

—APROVECHAMIENTO TOTAL:

Máx. superficie edificable: 3.297,70 m²

—DOTACIONES MÍNIMAS:

Suelo destinado a vial peatonal: 1.099,23 m²

—DATOS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN:

Superficie del suelo:

- Suelo total: 10.992,32 m²
- Suelo neto: 9.893,09 m²
- Cesiones: 1.099,23 m²

Superficies edificables y edificabilidades:

- Edificabilidad máx. sobre parcelas: 3.297,70 m²
- Máx. nº de plantas: 3
- Altura máx.: 10 m.

ZONA		CONDICIONES DE VOLUM									CONDICIONES DE USO					
DENOMINACIÓN CARÁCTER	SIGLA	CONDICIONES GENERALES		SUELO URBANO				SAU			EDIFICACIONES CARACTERÍSTIC AS EN CADA ZONA	VIVIEN DA CATE- GORÍA	GARAJE SIT /CATEG. Nº APARC/ VIVIENDA Nº APARC/ 100m2	COMERCIO OFICINAS SITUACIÓN	INDUSTRIA CATEGORÍA SITUACIÓN	PÚBLICO SEMIPÚBLICO CATEGORÍA SITUACIÓN
		ALTURA MÁXIMA	PARCELA MÍNIMA	SOBRE PARCEL-LA		SOBRE ZONA		SOBRE SECTOR								
		Nº DE PLANTAS		A CORNISA (m2)	OCUPAC. MÁX.	MÁX. m2 /m2	MÁX. m2/m2	viv./ha	máx. hab./ha	máx. m2/m2						
	UA1	2	7	4.000	10	0,15	0,10	4,5	3	0,10						2



RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	UA2	2	7	2.000	15	0,20	0,15	7,5	5	0,15	VIVIENDA UNIFAMILIAR O CHALETS CON ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (AISLADOS)	1	1/1 1/1 1/100	3	-		3 4 2 5 6 7 y 8
	UA3	2	7	1.000	20	0,30	0,25	15	10	0,25							
	UA4	2	7	500	30	0,50	-	-	-	-							
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COLECTIVA AISLADA O AGRUPADA	UAA1	2	7	2.000	-	0,20	0,15	4,5	3	0,15	ALDEAS TURÍSTICAS APT. TURÍST. HILERAS VIVIEN. UNIF. AISLADA	1 i 2	1,2/1,2 1/1 1/100	1, 2 y 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	10	10	0,30							
MIXTA NUCL. MULTIFAMIL. COLECTIVA	MC.1	2	7	EXIST. (500)	EDIF. CERRADA		-	30	20	0,50	VIVIENDA, TALLER, COMERCIO., EDIF. PÚBL., HOTELES	1, 2 i 3	1,2,4/1,2 1/1 1/200	1, 2 y 3	1,2 1,2		Todas
	MC.2	3	10		60	-	0,50	30	20	0,50							
TURÍSTICO HOTELERA	TH	4	13	500	30	0,70	0,60	30	20	0,60	HOTEL, COMERCIO, EQUIPO AL SERV.	1, 2 i 3	1,2/1,2 1,1 1/100	1, 2 y 3	-		Todas
INDUSTRIA JARDÍN	IJ	2	8	1.000	60	1	0,80	-	-	0,80	INDUSTRIA CIUDAD JARDÍN NAVES ALMACENES	3	Totes/3 /200	1	Propias de la actividad	Todas	1 4 8
INDUSTRIA ALMACÉN	IA	2	8	1.500	60	1,2	1	-	-	1							
EQUIPO	EQ	2	10	500	60	0,50	-	-	P.P.		EQUIPAMIENTO	3	3/prop. de la act. y 1/200	Oficina propia de la actividad	-		1,2 - 1 -3,4 8 - 2

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 SITUACIÓN SEGÚN CONDICIONES GENERALES DE USO



ORDENANZAS DE APLICACIÓN

4.2) ORDENANZA 2 – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O COLECTIVA AISLADA O AGRUPADA (UAA)

1. DEFINICIÓN

Aldeas turísticas, apartamentos turísticos, hileras de vivienda unifamiliar, vivienda aislada.

2. CLASIFICACIÓN

Se consideran tres grados:

UAA1; UAA2; UAA3.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

3.1 Alineaciones y rasantes

Las definidas en los planos correspondientes.

3.2 Parcela mínima

Se especifica que las parcelas mínimas en esta tipología serán las siguientes:

UAA1	2.000 m ²
UAA2	1.000 m ²
UAA3	500 m ²

Estas parcelas mínimas se entienden como suelo mínimo adscrito a cada vivienda, pudiéndose proponer en la ordenación parte de este suelo como proindiviso común a las viviendas de que se trate y parte como suelo ocupado por la edificación o libre privado de cada una de las viviendas. En todo caso, se entenderá que el nº máximo de viviendas a alcanzar será el cociente entre los m² de suelo zonificado como UAA y la parcela mínima que se define.

3.3 Superficie máxima a construir

a) Sobre parcela edificable, es función de la edificabilidad y del nº de plantas.



Según el cuadro siguiente:

	Máx. m ² /m ²	nº de plantas
UAA1	0,2.....	II
UAA2	0,25	II
UAA3	0,35	II

b) Sobre zona, la edificabilidad y densidad fijadas es la siguiente:

	m ² /m ²	viv./Ha
UAA1	0,15.....	4,5
UAA2	0,20	7,5
UAA3	0,30	15

Les parcelas resultantes cumplirán la condición 3.3 a).

3.4 Altura de piso

Libre

3.5 Altura a cornisa

7 metros en los grados 1 y 2

10 metros en el grado 3

4. CONDICIONES DE USO

4.1 Usos permitidos

4.1.1 Vivienda

Categoría 1a y 2a

4.1.2 Garaje

Categoría de 1a y 2a en situación 1a y 2a. Se exige 1 plaza de garaje por vivienda o por cada 100 m² en otros usos.



4.1.3 Comercio, almacenes y oficinas

Situación 1ª, 2ª y 3ª. Los almacenes formando parte de la propia actividad.

4.1.4 Industria

Categoría 1ª, situación 2ª

4.1.5 Uso público y semipúblico

Categorías 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª y 8ª en situación 2ª.

4.2 Usos prohibidos

Los restantes.

5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Normas generales.

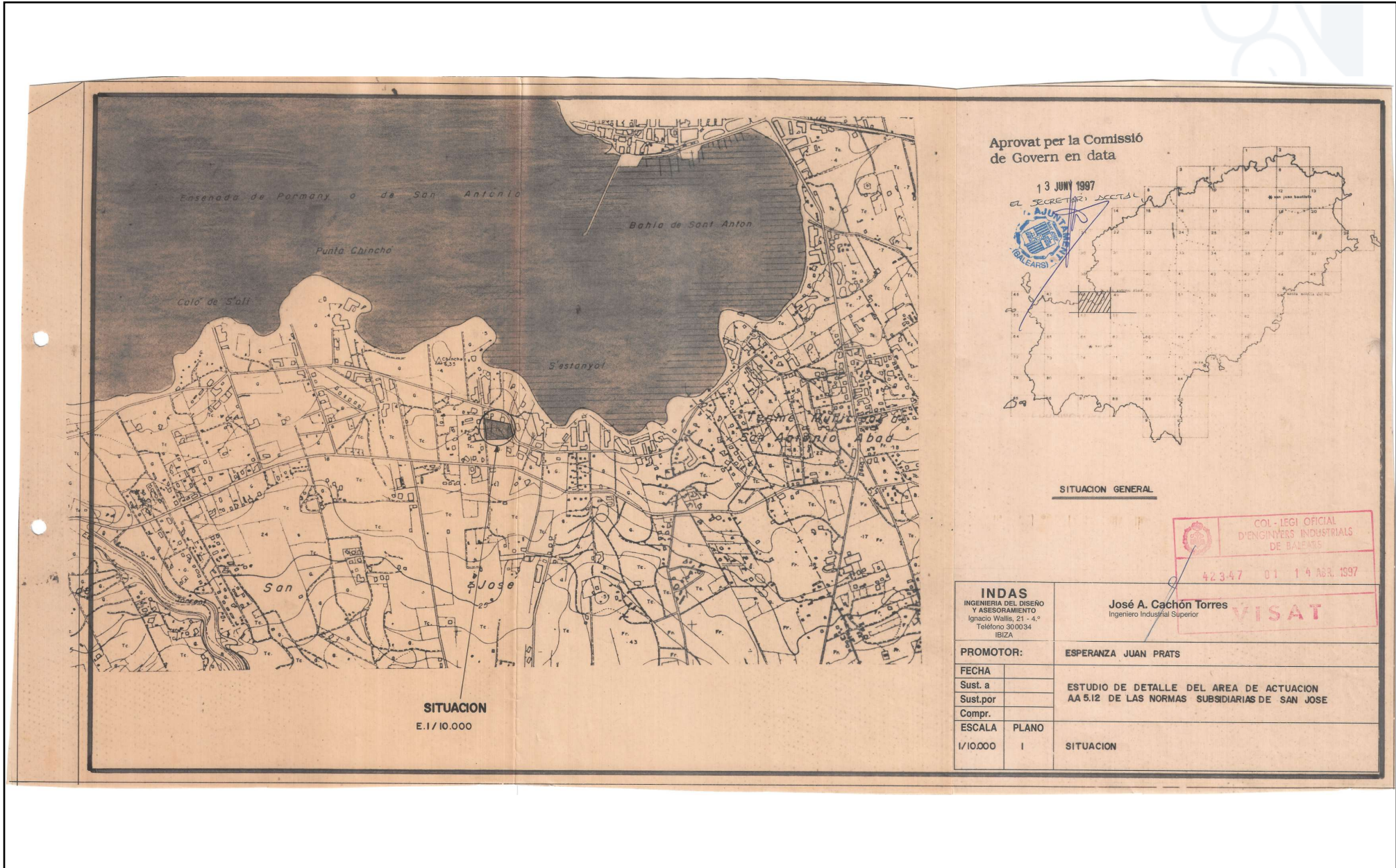
ÍNDICE DE PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- EMPLAZAMIENTO. DETERMINACIÓN SUELO URBANO NNSS (ZONIFICACIÓN)
- 3.- PARCELA ESTADO ACTUAL
- 4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 5.- ORDENACIÓN PROYECTADA SOBRE PARCELA





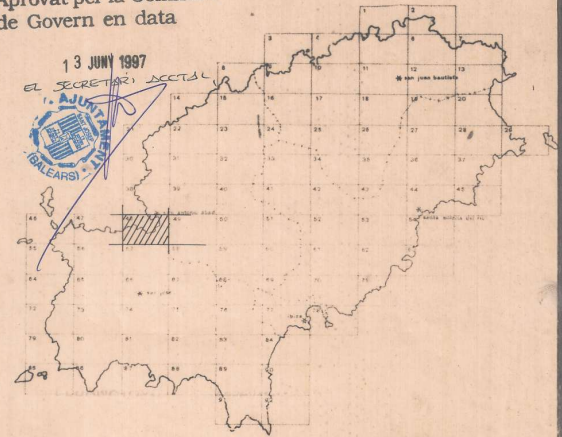
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/82/1058099



Aprovat per la Comissió de Govern en data

13 JUNY 1997

EL SECRETARI DECTSL



SITUACION GENERAL

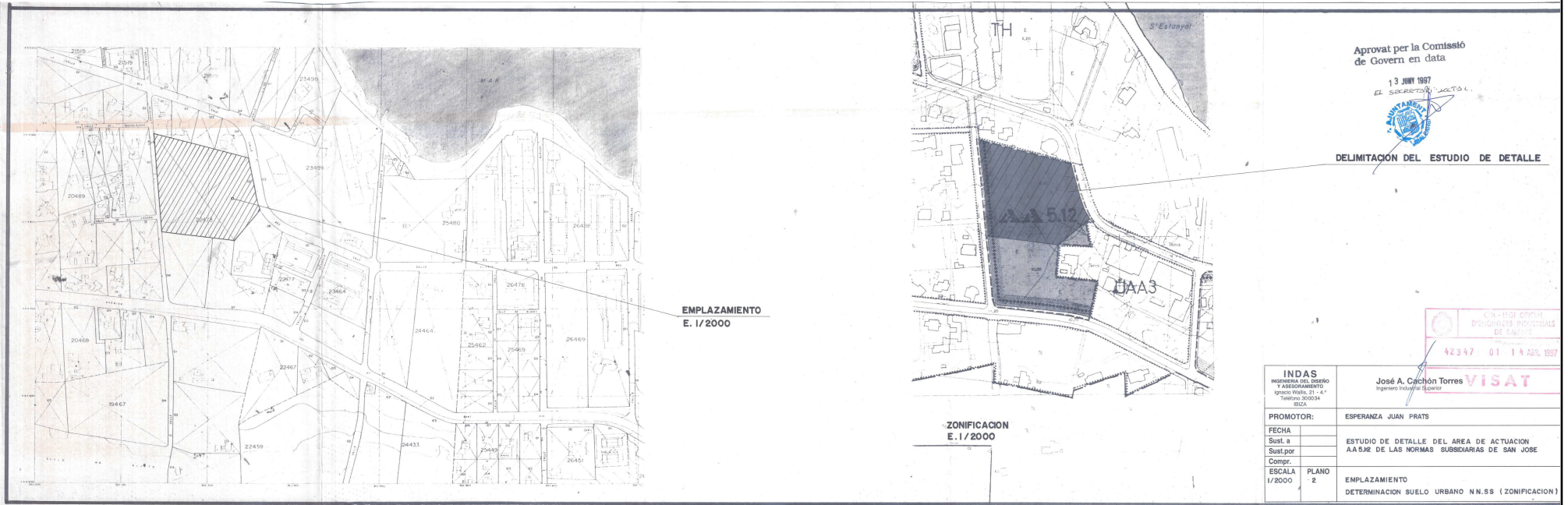


INDAS
 INGENIERIA DEL DISEÑO
 Y ASESORAMIENTO
 Ignacio Wallis, 21 - 4.º
 Teléfono 300034
 IBIZA

José A. Cachón Torres
 Ingeniero Industrial Superior

PROMOTOR:	ESPERANZA JUAN PRATS	
FECHA		
Sust. a	ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION	
Sust. por	AA 5.12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE	
Compr.		
ESCALA	PLANO	
1/10000	I	SITUACION

SITUACION
 E.1/10.000



Aprovat per la Comissió de Govern en data

13 JUNY 1997

El SECRETARI D'ACTES L.



DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

CN-1181 ORIGINAL
DIPLOMATICA NOTARIAL
DE BALEARES
42347 01 14 26 097

INDAS INGENIERIA DEL DISEÑO Y ARQUITECTURA Ignacio Wallis, 21 - 4. ^a Teléfono 500334 BIZA		José A. Cacho Torres Ingeniero Industrial Superior	VISAT
PROMOTOR:		ESPERANZA JUAN PRATS	
FECHA			
Sust.a		ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION	
Sust.por		AA 5/RZ DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE	
Comp.			
ESCALA	PLANO	EMPLAZAMIENTO	
I/2000	2	DETERMINACION SUELO URBANO N.N.SS (ZONIFICACION)	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/82/1058099



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/82/1058099

