

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

286556 *Subsanación de la publicación de la 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*

Visto que en fecha 14.05.2020 se publicó en el BOIB núm. 82 anuncio de la 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, que había sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia en sesión celebrada el día 15 de mayo de 1998, acuerdo del tenor literal siguiente:

“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 sido mencionadas 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 se ha detectado un error material en la mencionada publicación, que afecta a la documentación técnica aprobada.

En fecha 10.02.2021 se ha dictado Decreto de la Concejalía de Urbanismo y Actividades núm. 2021-0428, que ha resuelto:

*“1º.- **SUBSANAR** la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de la delimitación del AA 5.12, y el estudio de detalle del AA 5.12.II de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia, publicado al BOIB núm. 82 de fecha 14.05.2020, en el único sentido de publicar la documentación técnica correcta, y en consecuencia,*

*2º.- **PUBLICAR** en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia en sesión celebrada el 15.05.1998, de aprobación definitiva de la modificación de la delimitación del AA 5.12 y el estudio de detalle del AA 5.12.II de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia, junto con las Normas Urbanísticas, promovido por la Sra. Esperanza Juan Prats, con las prescripciones impuestas 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 y estudio de detalle con visado del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Baleares núm. 37705 02 de 06.10.1997.*

*3º.- **REMITIR 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.*

*4º.- **NOTIFICAR** el presente acuerdo a la Sra. Esperanza Juan Prats a los efectos oportunos y con los recursos correspondientes.*



5º.- **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, en fecha de la firma electrónica (1 de julio de 2021)

El alcalde

Angel Lluís Guerrero Domínguez

ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.12.II DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP. REFUNDIDO

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

0.- ANTECEDENTES

De acuerdo con la resolución de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de San Jose de fecha 13 de junio de 1.997, por la cual se aprobó inicialmente la modificación de la delimitación del Área de Actuación 5.12 y el estudio de detalle del Área de Actuación 5.12.II, con prescripciones señaladas en el informe técnico, y para dar cumplimiento a él, se redacta el presente Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.12.II de las Normas Subsidiarias de San Jose. Refundido, en el cual se recogen las prescripciones indicadas.

En Anexo a este documento, se acompaña fotocopia de acuerdo de la Comisión de Gobierno referenciada.

1.- 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, con el fin de subdividir esta 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 que está 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 la 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 Refundido es el correspondiente al AA 5.12.II, situado a la unidad integrada n.º 5 de las NNSS del municipio de San Jose, isla de Ibiza, Baleares.

Sus límites respectivos son:

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

La superficie del suelo objeto de este Estudio de Detalle Refundido 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 del linde Este, siendo la calle principal que sirve a 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, con DNI 41429979, 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 el 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 alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, entendiendo por esto 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 Refundido son las contenidas en la ficha de características del Área de Actuación, que se incluye al anexo.

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

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

Tipología: UAA3

Edificabilidad máx. sobre parcela neta: 0,35 m²/m²

Altura máxima de las edificaciones: III alturas

Parcela mínima: 500 m²

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

Tipología: UAA3

Edificabilidad máxima sobre zona: 0,3 m²/m²

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

Parcela mínima: 500 m²

Aplicación de las condiciones de las NNSS al suelo delimitado.

Parámetros límites:

Superficie bruta 10.992,32 m²

SOBRE ZONA:

Condiciones de volumen:

—Nº máximo de viviendas: 15 viv./Ha

15 viv.

—Edificabilidad máx.: 0,3 m2/m2 3.297,70 m2
—Cesiones mínimas: 10% 1.238,23 m2

SOBRE SUELO NETO:

—Superficie neta máxima: 9.754,09 m2
—Edificabilidad máx. sobre parcela neta: 0,33 m2/ m2.
—Edificabilidad máx.: 3.218,85 m2

PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO

—Cesiones: 1.238,23 m2
—Edificabilidad global: 3.218,85 m2
—Número máx. parcelas: 19

PARÁMETROS DE APLICACIÓN SOBRE SUELO NETO:

—Parcela mínima: 500 m2
—Edificabilidad sobre parcela neta: 0,33 m2/ m2
—Número máximo de alturas: 3 plantas
—Máxima altura a cornisa: 10 m

El estado actual de la infraestructura es la siguiente:

— Viario: calle des Caló y calle de Granada asfaltadas en fachadas Este y Oeste respectivamente.
— Servicios: dispone de suministro de agua y electrificación y red de alcantarillado.

III. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPUESTA

III.1 SUELO DE CESIÓN

Se parte del suelo bruto, desagregado de la Unidad de Actuación original denominada AA 5.12, que ahora se denomina AA 5.12.II.

Su superficie es 10.992,32 m2.

Según condiciones de las NNSS de San Jose, ha de dejarse un suelo mínimo del 10% del suelo bruto para espacios libres de uso público y dotacional.



Su cumplimiento, siguiendo las directrices municipales se realizará con el trazado en el ángulo superior izquierdo de la parcela de un triángulo de superficie 1.238,23 m², tal como se aprecia en los planos del presente Estudio Refundido.

III.2 REPARTO DE APROVECHAMIENTOS

La tipología de aplicación en la UAA3.

Parcela única

Superficie neta:

Edificabilidad sobre parcela neta: 0,33 m²/m² 3.218,85 m²

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: 5,00 m

—separación a fachadas: 3,00 m

IV. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE. REFUNDIDO.

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, el estudio de detalle refundido se redacta en cumplimiento de las NNSS de San José y de acuerdo con la RESOLUCIÓN de la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento de fecha 23 de julio de 1997.

En él se contempla el establecimiento de las alineaciones y rasantes de la red viaria, así como la definición y 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 neta 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 de las determinaciones del presente Estudio de Detalle Refundido, 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 Refundido, así como su acomodación a todas las determinaciones marcadas por la Ley de Suelo y sus Reglamentos y NNSS de planeamiento municipal que desarrolla; además de reflejar en su totalidad los planteamientos del acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de San José adoptado en fecha 23 de julio de 1.997.

Albiza, septiembre de 1.997.



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 máxima sobre zona: 0,3 m2/m2

Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,35 m2/m2

—APROVECHAMIENTO TOTAL:

Máx. superficie edificable: 3.218,85 m2

—DOTACIONES MÍNIMAS:

Suelo destinado en espacio libre de uso público y dotacional: 1.238,23 m2

—DATOS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN:

Superficie del suelo:

— Suelo total: 10.992,32 m2

— Suelo neto: 9.754,09 m2

— Cesiones: 1.238,23 m2

Superficies edificables y edificabilidades:

—Edificabilidad máx. sobre parcelas: 3.218,85 m2

—Máx. número de plantas: 3

—Altura máx.: 10 m.



ZONA		CONDICIONES DE VOLUMEN									CONDICIONES DE USO					
DENOMINACIÓN CARÁCTER	SIGLA	CONDICIONS GENERALS		SUELO URBANO					SAU		EDIFICACIONES CARACTERÍSTICAS EN CADA ZONA	VIVIENDA CATEGORÍA	GARATGE SIT/CATEG. Nº APARC/ VIVIENDA Nº APARC/ 100m2	COMERCIO OFICINAS SITUACIÓN	INDÚSTRIA CATEGORIA SITUACIÓ	PÚBLICO SEMPÚBL. CATEGORIA SITUACIÓN
		ALTURA MÁXIMA		PARCELA MÍNIMA	SOBRE PARCELA		SOBRE ZONA		SOBRE SECTOR							
		Nº DE PLANTAS	A CORNISA (m2)		OCUPAC. MÁX.	MÁX. m2/m2	MÁX. m2/m2	hab./ha	máx. hab./ha	máx. m2/m2						
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	UA1	2	7	4.000	10	0,15	0,10	4,5	3	0,10	VIVIENDA UNIFAMILIAR O CHALETS CON ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (AISLADOS)	1	1/1 1/1 1/100	3	-	2 3 4 2 5 6 7 y 8
	UA2	2	7	2.000	15	0,20	0,15	7,5	5	0,15						
	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	.2000	-	0,20	0,15	4,5	3	0,15	ALDEAS TURÍSTICAS APTOS. TURÍST. HILERAS VIV. 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	15	10	0,30						
MIXTA NUCLEO MULTIFAMILIAR 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, COMERC., EQUIPO AL SERV.	1, 2 i 3	1,2/1,2 1,1 1/100	1, 2 y 3	-	Todas
INDÚSTRIA JARDÍN	IJ	2	8	1.000	60	1	0,80	-	-	0,80	INDUSTRIA CIUDAD JARDÍN NAVES ALMACENES	3	Todas/3 1/200	Propias de la actividad	Totes	1 4 8
INDÚSTRIA 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 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%										
* CATEGORÍA Y SITUACIÓN SEGÚN CONDICIONES GENERALES DE USO										

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

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

0. DEFINICIÓN

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

1. CLASIFICACIÓN

Se consideran tres grados:

UAA1, UAA2 y UAA3.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS

2.1 Alineaciones y rasantes

Las definidas en los planos correspondientes.

2.2 Parcela mínima

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

UAA1 2.000 m²

UAA2 1.000 m²

UAA3 500 m²

Estas parcelas mínimas se entienden como suelo mínimo adscrito a cada vivienda, pudiéndose proponer en la ordenación parte de ese 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 número máximo de viviendas a alcanzar será el cociente entre los m² de suelo zonificado como UAA y la parcela mínima que se define.

2.3 Superficie máxima a construir

a) Sobre parcela edificable, es función de la edificabilidad y del número de plantas, según el cuadro siguiente:

	Máx. m2/m2	Número 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:

	m2/m2	viv./Ha
UAA1	0,15.....	4,5
UAA2	0,20	7,5
UAA3	0,30	15

Las parcelas resultantes cumplirán la condición 3.3 a.

2.4 Altura de piso

Libre.

2.5 Altura a cornisa

7 metros en los grados 1 y 2

10 metros en el grado 3

3. CONDICIONES DE USO

3.1 Usos permitidos

3.1.1 Vivienda

Categoría 1ª y 2ª

3.1.2 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.

3.1.3 Comercio, almacenes y oficinas

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



3.1.4 Industria

Categoría 1ª Situación 2ª

3.1.5 Uso público y semipúblico

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

3.2 Usos prohibidos

Los restantes.

4. CONDICIONES ESTÉTICAS

Normas generales.

ANEXO: DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Imagen 1

ÍNDICE DE PLANOS

1.- SITUACIÓN

2.- EMPLAZAMIENTO, DETERMINACIÓN SUELO URBANO NNSS (ZONIFICACIÓN)

3.- PARCELA ESTADO ACTUAL

4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

5-2.- ORDENACIÓN PROYECTADA SOBRE PARCELA





AJUNTAMENT
DE
SANT JOSEP
(Eivissa - Balears)

ANUNCIO

La Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 13 de junio de 1.997, adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

1º.- Aprobar inicialmente la modificación de la delimitación del Area de Actuación 5.12 y el estudio de detalle del Area de Actuación 5.12.11, promovido por Dña. Esperanza Prats Juan, con las prescripciones que se señalan en el informe técnico y que deberán subsanarse previamente a la aprobación definitiva: 1) La edificabilidad sobre parcela neta será de 0,33 m2/m2. 2) La superficie total de cesión será de 1.238,23 m2. que se situarán en el ángulo superior izquierdo de la parcela. 3) La cesión de espacio libre de uso público y dotacional por el 10% del suelo bruto inicial es independiente de la superficie destinada a plazas de aparcamiento, que deberá corregirse.

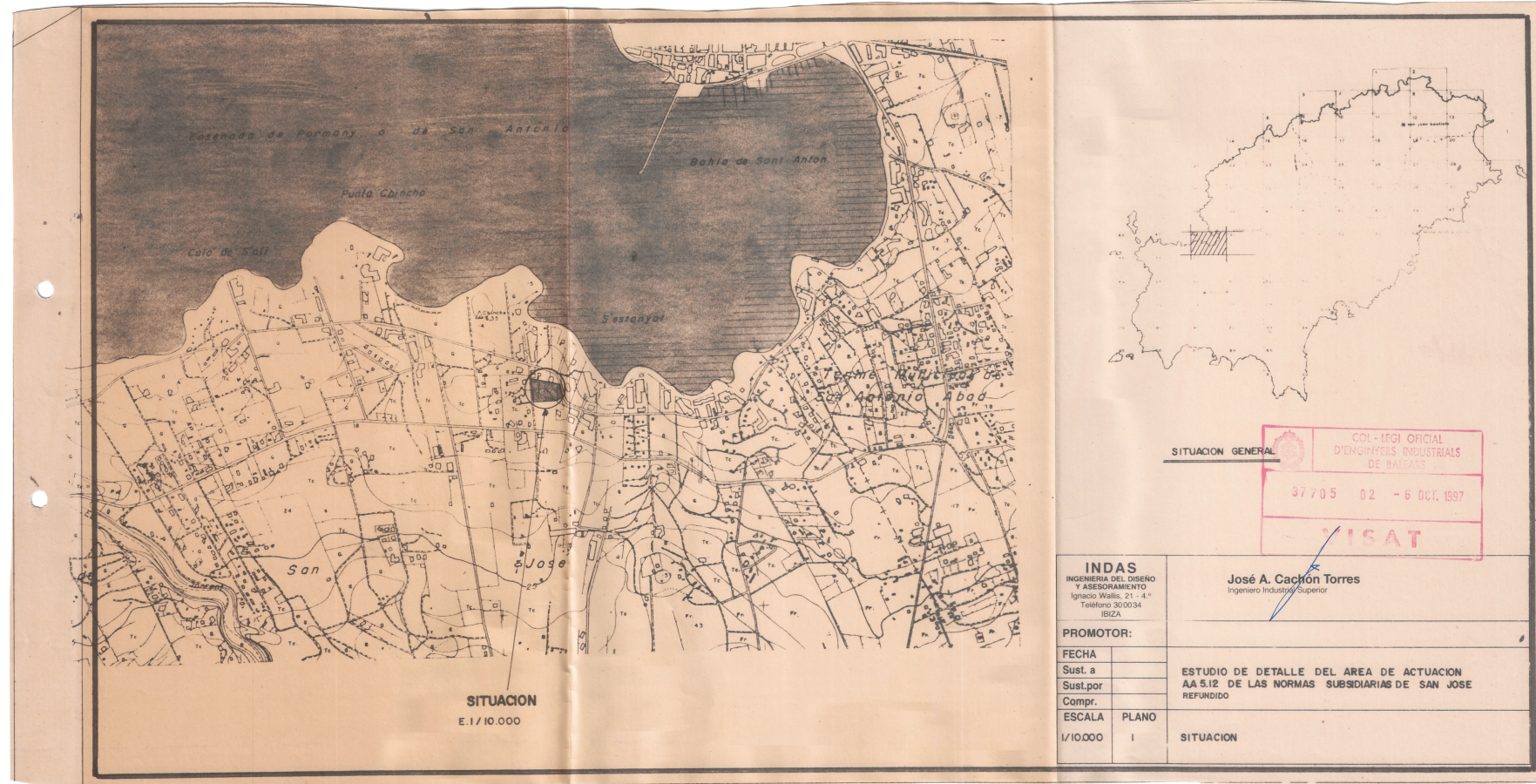
2º.- Someter el expediente a información pública, por espacio de un mes para que pueda ser examinado y presentar las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOCAIB y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, todo ello, según dispone el art. 140.3 del Reglamento de Planeamiento.

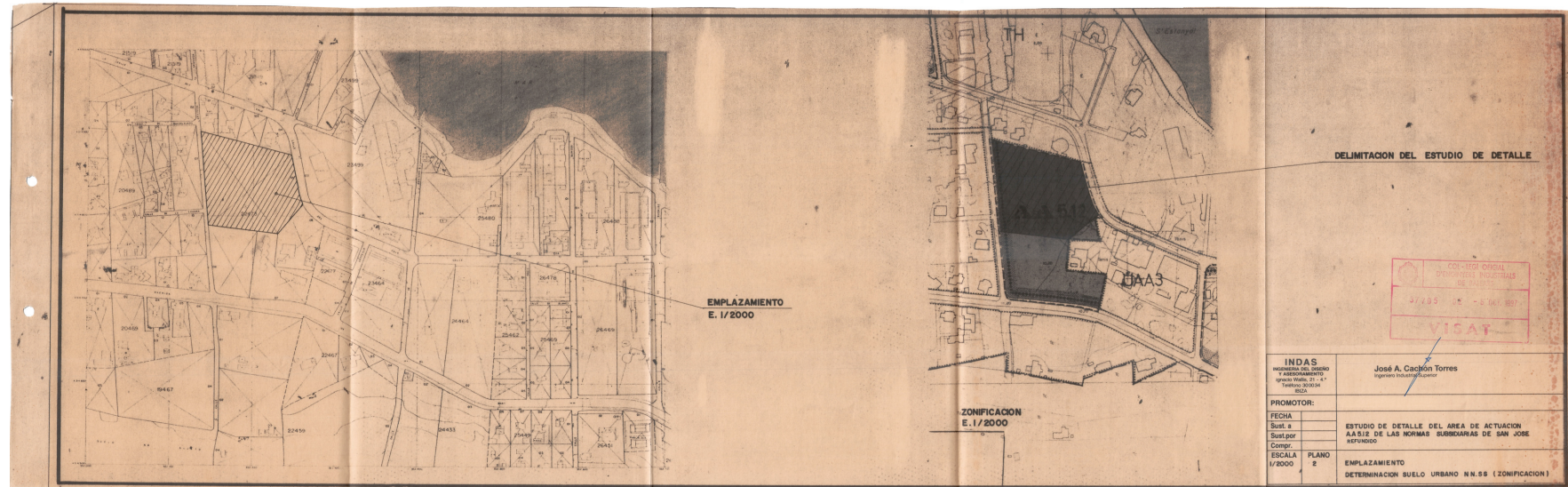
San José, a 23 de julio de 1.997.

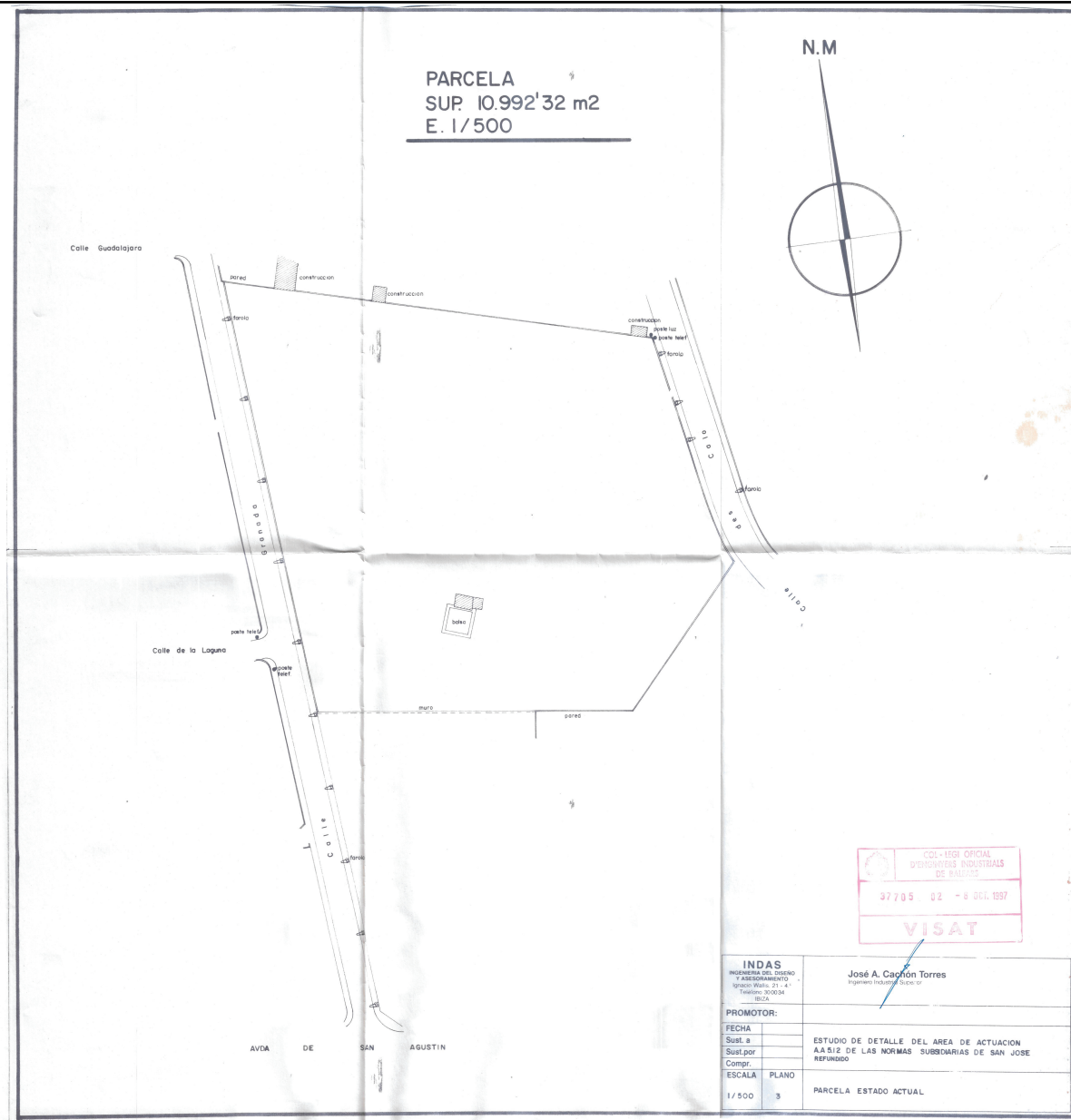
EL ALCALDE

Fdo: Jose Serra Escandell.











BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 92

10 de julio de 2021

Fascículo 139 - Sec. I. - Pág. 27746

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/92/1092679>

