



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

**8899***Aprobación definitiva de la modificación del plan parcial del sector 4.21 (Montecarlos) 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 7 de junio de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“.../.../...es decir por mayoría absoluta, se ACUERDA:

1.º APROBAR DEFINITIVAMENTE la modificación puntual del Plan Parcial del Sector 4.21 (Montecarlos) de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de sa Talaia, solicitado por el Sr. David Noblejas Miguélez, con NIF n.º 50443319H, en representación de la Junta de Compensación del Sector 4.21, con CIF G07890023, en fecha 13.06.2018 y registro de entrada n.º 8763 acompañado de documentación técnica redactada por la arquitecta Sra. Maria Pilar Riera Vicens.

2.º Cumplimentar el resto de trámites legales y remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares.

3.º NOTIFICAR el presente acuerdo a la promotora con los recursos pertinentes.”

Lo que se publica para general conocimiento.

*(Firmado electrónicamente: 11 de octubre de 2022)*

**El alcalde**

Ángel Luís Guerrero Domínguez

#### MODIFICACIÓN PUNTUAL ZONA

#### PLAN PARCIAL MONTECARLOS SANT JOSEP DE SA TALAIA JUNIO 2018

#### ÍNDICE

#### MEMORIA

##### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Iniciativa de la formulación
- 1.3 Ámbito de la modificación
- 1.4 Estructura de la propiedad
- 1.5 Planeamiento y normativa urbanística
- 1.6 Descripción y objetivos de la modificación

##### 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Marco legal
- 2.2 Justificación de la solución adoptada

##### 3. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS

##### 4. MEMORIA DE MOVILIDAD

## 5. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

## 6. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

## 7. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

## 7. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

### III- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

#### Planos de información

- Plano de situación
- Plano de ordenación actual

#### MEMORIA DESCRIPTIVA

El solicitante de esta modificación es la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA URBANIZACIÓN MONTECARLOS C.I.F. G07890023 con domicilio en carrer Antoni Jaume núm. 6-8, 2º-1ª de Eivissa, presidida por don AGUSTÍN DEL PINO VELASCO, D.N.I. nº 7.243.752-V.

La JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA URBANIZACIÓN MONTECARLOS es la entidad urbanística promotora de la ejecución del Plan Parcial del Sector 4.21 de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia; las obras de urbanización se hallan pendientes de su recepción formal.

#### 1.1.- ANTECEDENTES

El plan parcial Montecarlos desarrollaba el sector 4.21 de las NNSS aprobado definitivamente el 18 de junio de 1993 con prescripciones por el Consell Insular de Urbanismo (BOCAIB núm. 52 de 28/04/94).

#### 1.2 INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN

La iniciativa de la formulación de la presente Modificación Puntual d PGOU es de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE URBANIZACIÓN MONTECARLOS.

#### 1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de esta modificación es el ámbito del Plan Parcial.

#### 1.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad se encuentra descrita en la documentación gráfica.

#### 1.5.- PLANEAMIENTO Y NORMATIVA QUE LE AFECTA

##### NORMATIVA ESTATAL

- **Real Decreto 1492/2011** de 24 de Octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- **Ley 8/2013 de rehabilitación renovación y regeneración urbanas** de 26 de junio.
- **Real Decreto Legislativo 7/2015** de 30 de octubre Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

##### NORMATIVA COMUNIDAD AUTÓNOMA

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de les Illes Balears** (BOIB nº 160 de 29/12/2017).
- **Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de les Illes Balears.**

##### NORMATIVA INSULAR IBIZA

- **Plan Territorial Insular de Ibiza y Formentera.**

##### NORMATIVA MUNICIPAL

- **Normas subsidiarias vigentes** de planeamiento del municipio de Sant Josep de sa Talaia se aprobaron con prescripciones por acuerdo de la sección Insular de Ibiza y Formentera de la Comisión Provincial de Urbanismo de las Islas Baleares en fecha 22 de abril de 1986 (BOCAIB de 30.05.86).

- **Adaptación al Plan territorial insular de Ibiza y Formentera** y diversas modificaciones de las Normas Subsidiarias, la aprobación Avance 17 de julio de 2006 (BOIB n. 105, de 27.07.06) y la aprobación inicial el 06 de febrero de 2008 (BOIB n. 23, de 16.02.08) y 12 de marzo de 2008 (BOIB n. 46, de 05.04.08), con nueva información pública en 03 de diciembre de 2009 (BOIB n. 179 de 10.12.09) y 26 de junio de 2014 (BOIB n. 91, del 05.07.14 y del 06.09.14 BOIB 121).
- **Plan Parcial Montecarlos sector 4.21 de las NNSS** aprobado definitivamente el 18 de junio de 1993 con prescripciones por el Consell Insular de Urbanismo (BOCAIB núm. 52 de 28/04/94).
- **Proyecto de urbanización** aprobado el 18 de marzo de 1999 (BOCAIB nº 46 de 13/04/1999).
- **Proyecto de compensación** aprobado el 7 de febrero de 2013 (BOIB núm. 31 de 5/03/2013).

## RESUMEN NORMATIVA PLAN PARCIAL SECTOR 4.21 URBANIZACIÓN MONTECARLOS

El Plan Parcial de Montecarlos desarrolla el sector 4.21 de las NNSS, y califica con la ordenanza UA-3 a todas las parcelas de suelo lucrativo, **si bien limita los usos públicos y semipúblicos, categoría 5ª y 7ª, en situación 2º a las parcelas M-4 y M.5.1.**

### Imagen 1

### Imagen 2

## 1.6.- DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

**El objeto de la Modificación es que sea un uso permitido el uso categoría 7ª (de relación) previsto para la calificación UA-3 en las NNSS a todas las manzanas que tengan esta calificación en el Plan Parcial.**

Las vigentes NNSS-1986, texto refundido de 31/12/2003 en sus ordenanzas prevén que las Normas Generales de edificación definidas por ellas en su capítulo III sean aplicables tanto en las edificaciones a realizar en suelo urbano como en suelo urbanizable y no urbanizable.

### Imagen 3

Las vigentes NNSS-1986, texto refundido de 31/12/2003 definen las ordenanzas para las viviendas unifamiliares según el tamaño de las parcelas y definen cada uno de los parámetros urbanísticos de la zona UA-3, y define las compatibilidades de usos para esta zona en el punto 4.1.4 que dice que:

### Imagen 4

El espíritu de las NNSS es que se apliquen sus ordenanzas tanto en suelo urbano como en los futuros urbanizables.

Ahora bien el PLAN PARCIAL SECTOR 4.21 MONTECARLOS, en su normativa aplica las ordenanzas urbanísticas de la zona UA 3 en cuanto a los parámetros de edificabilidad, parcela mínima, separación a linderos ... sin embargo en lo que se refiere a las condiciones de uso crea una distinción respecto a una serie de parcelas en lo que a los usos se refiere en relación a los usos previstos por las NNSS vigentes prohibiendo el uso público o semipúblico (excepto en las manzanas M.4 y M.5.1 en las que se prevé el uso público o semipúblico categorías 5ª y 7ª).

Esta variación de las condiciones de uso no se encuentra justificada en la memoria del Plan Parcial sector 4.21 y no se ajusta a la normativa de la ordenanza de las NNSS al amparo de las cuales se redactó el Plan Parcial.

A más a más el Proyecto de Compensación del Plan Parcial en sus cálculos de las unidades de aprovechamiento a repartir reparte uniformemente los aprovechamientos y no introduce ningún tipo de coeficiente de homogeneización por usos tal y como se preveía en el Reglamento de Planeamiento en vigor en el momento de su redacción, todas las parcelas tienen un coeficiente de homogeneización por uso de 1,00, se ha considerado que la posible ubicación del uso público o semipúblico no influye en el valor de repercusión y por tanto en los cálculos de las unidades de aprovechamiento.

La modificación propuesta plantea otorgar el uso categoría 7ª a todas las manzanas UA-3 del Plan Parcial habida cuenta que tienen la misma calificación urbanística, y que el uso público o semipúblico es un uso permitido por las NNSS.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.- MARCO LEGAL

La presente modificación del Plan Parcial Sector 4.21 se ajusta a las disposiciones contenidas en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de Urbanismo de les Illes Balears.

También le son de aplicación las determinaciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto

refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana.

**Normativa de la LUIB 12/2017, que la afecta directamente:**

**Artículo 59. Modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.**

*1. La modificación de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones de la presente ley que rijan su formulación.*

*En el caso del plan general, se entenderá por modificación la introducción de cualquier tipo de cambios en sus determinaciones que no comporte su revisión en los términos que establece el artículo anterior.*

*2. Si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comportase un incremento de techo edificable o un cambio de uso del suelo, cuyo valor de repercusión fuese superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior y se justificase en la formulación de una memoria de viabilidad económica basada en un estudio de mercado en los términos establecidos en el artículo 47.4 de esta ley, procederá a llevar a cabo las cesiones de suelo para dotaciones y para el porcentaje público de plusvalías que se establece en los artículos 29 y 30 de esta ley, aplicados al incremento del aprovechamiento atribuido.*

*3. Las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico razonarán y justificarán la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes. El órgano competente para tramitar la modificación valorará adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa, la denegará motivadamente.*

*4. Las propuestas de modificaciones de los planes urbanísticos contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso:*

- a) Identificarán y describirán, en la documentación escrita y gráfica, las determinaciones y las normas urbanísticas objeto de modificación.*
- b) Establecerán, mediante las normas urbanísticas y los planos de ordenación correspondientes, las determinaciones que se introduzcan con la modificación y que sustituyan a las precedentes.*
- c) Incorporarán, en los casos sometidos a evaluación ambiental estratégica, los documentos exigidos en la legislación de evaluación ambiental.*
- d) Incorporarán un estudio de evaluación de la movilidad generada, en los casos en que su finalidad específica lo requiera.*
- e) Incorporarán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal.*

*5. Las propuestas de modificación de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico que supongan, indirecta o directamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia.*

**Normativa que afecta a la tramitación de la modificación**

**Artículo 53. Formulación del planeamiento**

*1. Los ayuntamientos formularán los planes generales en los plazos establecidos a tal efecto por los instrumentos de ordenación territorial. Si no existiera previsión al efecto en los referidos instrumentos de ordenación territorial, deberían formularse en el plazo que fije el respectivo consejo insular. En caso de que los planes generales no se formulen dentro de estos plazos, el consejo insular se podrá subrogar en las competencias del municipio para proceder a su redacción y tramitación.*

*Cuando el ayuntamiento acuerde la redacción del plan general, deberá solicitar a los órganos de la Administración General del Estado, del Gobierno de las Illes Balears y del consejo insular correspondiente, la información necesaria que requiera. Esta información, en los casos de los órganos del Gobierno de las Illes Balears y de los consejos insulares, se suministrará, junto con la justificación técnica y jurídica, en su caso, en un plazo máximo de dos meses.*

*2. Los ayuntamientos formularán los planes de ordenación detallada y los catálogos de protección; mientras que los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle podrán formularlos tanto los ayuntamientos y las entidades urbanísticas especiales, como las personas particulares. Los entes encargados de la ejecución directa de los elementos de la estructura general y orgánica y de los sistemas generales que se prevén en este precepto podrán formular los planes especiales a que se refiere el artículo 45.2.d) y g) de la presente ley.*



3. Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano en los términos establecidos por la legislación estatal de suelo, las administraciones públicas y las entidades públicas que estén adscritas, así como las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, las personas propietarias de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas, las personas titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualquiera de los sujetos anteriores, podrán promover ordenaciones urbanísticas a través de los instrumentos de planeamiento que corresponda y que tengan por objeto la reforma interior, la regeneración y la renovación urbanas, de acuerdo con lo previsto en esta ley y la legislación estatal de suelo.

4. Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle que establezca el planeamiento se formularán en los plazos previstos en el plan general. En caso de que el plan general no hubiera previsto plazos, estos serán de ocho años.

5. Las adaptaciones de los instrumentos de planeamiento a los instrumentos de ordenación territorial se formularán de acuerdo con lo que determine la legislación reguladora.

#### **Artículo 54. Competencias en la aprobación del planeamiento**

1. Corresponderá a los ayuntamientos la aprobación inicial y la tramitación de todos los instrumentos de planeamiento urbanísticos previstos en esta ley. Corresponderá al consejo insular la aprobación definitiva de los planes generales y del resto de los planes urbanísticos, previa aprobación provisional por parte del municipio, excepto en los casos siguientes:

a) Los instrumentos de planeamiento urbanístico del término municipal de Palma, cuya aprobación definitiva corresponderá al propio ayuntamiento en los términos fijados por la Ley 23/2006, de 20 de diciembre, de capitalidad.

b) Los planes de ordenación detallada, los planes parciales y los planes especiales, así como sus modificaciones, cuya aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos en los municipios de más de 10.000 habitantes.

c) Los estudios de detalle, cuya aprobación corresponderá al ayuntamiento. En los casos de aprobación definitiva municipal del instrumento de planeamiento, no habrá aprobación provisional después de haberse llevado a cabo la aprobación inicial y de haberse sometido a información y participación pública.

2. El órgano que apruebe definitivamente los planes previstos en este artículo remitirá un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al ayuntamiento o al consejo insular, según quien lo haya aprobado.

#### **Artículo 55. Tramitación del planeamiento**

1. El plazo para adoptar el acuerdo de aprobación inicial de instrumentos de planeamiento de iniciativa particular será de tres meses desde la recepción de la documentación completa, incluida la relativa a la tramitación ambiental que fuera preceptiva.

2. Una vez que se haya aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico, toda la documentación, incluidas las memorias de viabilidad y los informes de sostenibilidad económica preceptivos, se someterá a información pública junto, en su caso, con la documentación correspondiente a su tramitación ambiental.

3. Este trámite de información pública tendrá un periodo mínimo de cuarenta y cinco días para aquellos instrumentos que comporten evaluación ambiental estratégica ordinaria y de treinta días para aquellos que no la comporten y se anunciará, al menos, en el Butlletí Oficial, en uno de los diarios de mayor circulación en la isla correspondiente y en la sede electrónica de la de les Illes Balears administración que tramite el procedimiento, y constará la documentación completa que integre el instrumento.

La publicación del anuncio de información pública, tanto en el diario como en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, hará constar de manera clara el localizador uniforme de recursos de la sede electrónica para acceder a la documentación.

Durante el plazo de información pública se solicitará un informe de las administraciones o los entes estatales, autonómicos o insulares, cuyas competencias se puedan ver afectadas. En todo caso, se solicitará un informe preceptivo al órgano que ejerza las competencias en materia de urbanismo del consejo insular correspondiente.

4. A la vista del resultado de la información pública, de los informes emitidos y de la tramitación ambiental, se introducirán las modificaciones que procedan, sometiéndose a una nueva información pública si estas fueran sustanciales. Si no lo fueran, o una vez resuelto el nuevo trámite de información pública, se pedirá la emisión de los informes previos preceptivos, en su caso, y, una vez introducidas las modificaciones que de ello resultaran, se aprobarán provisional o definitivamente, según proceda.

5. El plazo para adoptar el acuerdo de aprobación provisional de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del plan general que sean de iniciativa particular y que estén sujetos a este trámite será de seis meses desde la aprobación inicial. El cómputo del plazo se interrumpirá para la obtención de informes de otras administraciones y la aportación de documentación complementaria por parte del promotor.



6. Cuando el ayuntamiento haga la aprobación definitiva de los planes generales, planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales de iniciativa municipal o particular, sólo se podrá llevar a cabo con el informe previo del consejo insular en relación con las consideraciones oportunas por motivos de interés supramunicipal, de legalidad, de adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y, en su caso, a los instrumentos urbanísticos de rango superior. En los casos de adaptaciones de los planes generales a los planes territoriales insulares, y con respecto a su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial, el informe tendrá carácter vinculante. Este informe se enviará en el plazo de tres meses desde la recepción de la documentación completa, en el caso de primeras formulaciones o revisiones de planes generales o de planes de ordenación detallada, y de un mes en el resto de planes. Una vez transcurrido este plazo, se entenderá que el informe se ha emitido de manera favorable y se podrá continuar con la tramitación.

7. Para la aprobación definitiva del plan general por el consejo insular, el ayuntamiento, una vez que se haya aprobado el plan provisionalmente, enviará el expediente completo al consejo insular para que, en su caso, haga su aprobación definitiva en el plazo máximo de seis meses.

En la tramitación de las formulaciones, de sus revisiones o de las alteraciones de los planes generales que corresponda aprobar definitivamente a los consejos insulares, se entenderá que se produce silencio administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de seis meses desde la recepción del expediente completo por el órgano del consejo insular competente para su aprobación definitiva.

8. La misma regla prevista en el apartado anterior será de aplicación al resto de planes urbanísticos, cuya aprobación definitiva corresponda a los órganos correspondientes del consejo insular, excepto los planes de iniciativa particular, en que se entenderá que se produce silencio

administrativo positivo si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de tres meses desde la recepción del expediente completo por el órgano competente para su aprobación definitiva.

9. En la tramitación de los planes de ordenación detallada y el resto de planes urbanísticos que corresponda aprobar definitivamente a los ayuntamientos, el silencio administrativo positivo previsto en el párrafo anterior se producirá si la resolución definitiva no se notifica en el plazo de tres meses desde la recepción del informe previo del consejo insular o desde el transcurso del plazo de que disponen para su emisión, o, en caso de que sea posterior y preceptiva, desde la recepción del pronunciamiento del órgano ambiental.

El silencio será negativo cuando el informe del consejo insular sea desfavorable en materias de su competencia conforme a lo que establece el apartado 6 anterior.

10. En ningún caso se podrá entender que se produce la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo si el plan urbanístico correspondiente no dispone de la documentación y las determinaciones establecidas por la presente ley y su desarrollo reglamentario para cada tipo de instrumento. Asimismo, tampoco se podrá considerar que existe el acto aprobatorio cuando las determinaciones del instrumento fueran contrarias a esta ley, al desarrollo reglamentario, a los instrumentos de ordenación territorial o, en su caso, a un plan urbanístico de jerarquía superior, o cuando la aprobación del plan urbanístico esté sometida a requisitos especiales de acuerdo con la presente ley u otra legislación sectorial.

## 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

### 2.2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA INICIATIVA.

De acuerdo con el artículo 59.3 de la LUIB, las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico se tienen que razonar y justificar la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa en relación a los intereses público y privados concurrentes.

**En el caso que nos ocupa la conveniencia en relación a los interés públicos es:**

- Mejorar la calidad urbana del conjunto y se posibilita la creación de zonas dotacionales públicas o semipúblicas que permitirán conformar un sistema urbano más y mejor estructurado de la ordenación anterior, fomentando la creación de edificaciones para uso de relación de iniciativa privada.
- Dar respuesta a la necesidad de creación de un Equipamiento Social privado para la comunidad de propietarios que pueda estar ubicado en un punto más cercano a todos.
- Facilitar la implantación de los usos públicos y semipúblicos en la zona con la categoría 7ª (de relación), ya que la limitación de los mismo a las manzanas M-4 y M-5.1 dificulta la implantación de los mencionados usos al estar restringidos en dos manzanas.
- la implantación de los usos públicos y semipúblicos categoría 7ª, como dice su definición está pensado para crear zonas de relación entre la comunidad de la zona.
- Minoriza los desplazamientos en automóvil a otras zonas para poder acceder a instalaciones con los mencionados usos.



**En el caso que nos ocupa la conveniencia en relación a los interés privados es:**

- Equiparar el uso categoría 7ª que tiene las manzanas M-4 y M-5.1 al resto de las manzanas del Plan Parcial con la misma calificación UA-3 y a la ordenanza general UA-3 de la vigentes NNSS que prevén este uso para la mencionada ordenanza y subsanar la discrepancia que tienen las manzanas (excepto la M-4 y M-5.1) con respecto al resto de parcelas de suelo urbano con la ordenanza UA-3 y apartándose de los criterios establecidos por las NNSS.
- Posibilitar la creación de un Equipamiento Social y de relación social para la comunidad de la urbanización ofertando más posibilidades de ubicación y en manzanas de más fácil acceso y no en un borde de la urbanización.

**2.2.2.- JUSTIFICACIÓN art. 59.2 de la LUIB**

El art. 59.2 de la LUIB establece:

*2. Si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comportase un incremento de techo edificable o un cambio de uso del suelo, cuyo valor de repercusión fuese superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior y se justificase en la formulación de una memoria de viabilidad económica basada en un estudio de mercado en los términos establecidos en el artículo 47.4 de esta ley, procederá a llevar a cabo las cesiones de suelo para dotaciones y para el porcentaje público de plusvalías que se establece en los artículos 29 y 30 de esta ley, aplicados al incremento del aprovechamiento atribuido.*

La modificación propuesta si bien no comporta un incremento de techo edificable, si comporta un cambio de uso del suelo, por lo que en aplicación del artículo 59.2 de la LOUS 12/2017, se acompaña justificación de que el valor de repercusión de los nuevos usos implantados (usos públicos y semipúblicos) no es superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior, lo que se justifica en base a:

**1. EL CONTENIDO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN APROBADO.**

El Proyecto de Compensación aprobado no contempla en el reparto de las unidades de aprovechamiento lucrativo, el hecho de que las manzanas M-4 y M-5.1 no tienen el uso público y semipúblico excluido como el resto de las manzanas, por considerar que esta circunstancia no influye en su valor.

El proyecto de Compensación del Plan Parcial en sus cálculos reparte uniformemente los aprovechamientos y no introduce ningún tipo de coeficiente de homogeneización por usos tal y como se preveía en el Reglamento de Planeamiento en vigor en el momento de su redacción, todas las parcelas tienen un coeficiente de homogeneización por uso de 1,00. Si su valor de repercusión fuera distinto por tener uso público / semipúblico permitido las manzanas M.4 M.5.1 debería haber tener un coeficiente de mayoración con respecto a las demás, en el caso que nos ocupa esta circunstancia no concurre por considerar que no influye en el valor de repercusión y por tanto en los cálculos de las unidades de aprovechamiento.

La no definición en el Proyecto de compensación de un coeficiente de homogeneización por la diferencia de usos previsto en el plan parcial significa que esta diferencia de usos no llevaba implícito una diferencia de valor del suelo, ni diferencia de unidades de aprovechamiento.

**2. ESTUDIO DE MERCADO DE PARCELAS CON USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PARCELAS CON USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y USOS PÚBLICOS Y SEMIPÚBLICOS PERMITIDOS.**

A continuación, se acompaña un Estudio de Mercado de ventas efectuadas en diciembre del año 2015 de parcelas situadas en la Urbanización Montecarlos con los distintos usos permitidos, del que se deduce que no existe diferencia de valores de repercusión de suelo aunque el uso público y semipúblico este permitido.

Las transacciones son reales y existe constancia de ellas en las oficinas municipales que se han liquidado sus correspondientes plusvalías.

Se acompañan fichas de cada una de las ventas reales efectuadas con un resumen de su situación y usos permitidos.

No se aportan ofertas de venta por considerar más ajustado a la realidad el análisis de transacciones reales efectuadas, además de que al ser la Urbanización Montecarlos la única zona del municipio en la que se da la circunstancia de parcelas con la calificación UA3 UNIFAMILIAR con el uso público y semipúblico prohibido, la búsqueda de ofertas está muy limitada.

**Imagen 5**

**Imagen 6**



Imagen 7

Imagen 8

## CONCLUSIÓN

Analizados los datos de las compra-ventas reales efectuadas en diciembre del año 2015 en la zona que nos ocupa, con las parcelas debidamente identificadas se puede concluir que el valor de repercusión de las mismas no varía tengan o no el uso público o semipúblico permitido, por lo que no existe incremento de aprovechamiento al no existir tampoco ni incremento de edificabilidad ni incremento de número de viviendas con respecto al planeamiento inicial.

Imagen 9

Esta modificación no representa ningún incremento de aprovechamiento en tanto en cuanto el Proyecto de compensación en el reparto de las unidades de aprovechamiento considero que la limitación de usos de todas las manzanas con respecto a las M-4 y M-5.1, no influía en el reparto de las unidades de aprovechamiento.

## 3.- ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS

### 3.1.- ORDENANZAS ACTUALES

Imagen 10

### 3.2 ORDENANZAS PROPUESTAS

La ordenanza 1-Unifamiliar aislada (UA-3) permanece invariable la denominación de la calificación de residencial unifamiliar aislada del Plan Parcial Sector 4.21 así como los apartados 1-2-3 de la mencionada ordenanza, únicamente se modifica el apartado 4 de condiciones de uso.

#### 6.3 Ordenanza 1. Unifamiliar aislada (UA -3)

1. Definición: vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados.
2. Clasificación: UA-3
3. condiciones de volumen e higiénicas
  - 3.1 Alineaciones y rasantes: Las definidas en los planos
  - 3.2 Parcela Mínima: Se establece en 1.000m<sup>2</sup>
  - 3.3 Superficie máxima a construir: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela
  - 3.4 Número máximo de viviendas por superficie de solar
    - M.1.1 1 viv/1.000m<sup>2</sup>
    - M.1.2 1 viv/1.000m<sup>2</sup>
    - M.1.3 1 viv/1.000m<sup>2</sup>
    - M.3.1 1 viv/1.000m<sup>2</sup>
    - M.3.2 1 viv/1.000m<sup>2</sup>
    - M.4 1 viv/1.000m<sup>2</sup>
    - M.5.1 1 viv/1.000m<sup>2</sup>
    - M.5.2 1 viv/1.000m<sup>2</sup>
  - 3.5 Altura a cornisa: Se fija en 7 m.
  - 3.6 Altura de piso: Libre
  - 3.7 Máxima superficie de ocupación de parcela: 20%

## 4. CONDICIONES DE USO

### 1. Condiciones de uso

- 1.1 Usos permitidos:





4.1.1.- Vivienda en la categoría 1ª. Se admitirá la edificación pareada (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

4.1.2.- Garaje categoría 1ª en situación 1ª.

4.1.3.- Uso público o semipúblico categorías 5ª y 7ª en situación 2ª en las manzanas M.4 y M.5.1 y en el resto de las manzanas únicamente categoría 7ª en situación 2ª.

1.2 Usos prohibidos: Los restantes.

2. Condiciones estéticas: Normas generales.

3. Aparcamientos: Se exigirá la dotación de un aparcamiento cada 200m2 construidos a situar dentro de la propia parcela.

#### **4.- MEMORIA DE MOVILIDAD**

El marco legal que regula la movilidad sostenible en el municipio de Sant Josep es:

- Ley 4/2014 de 20 de junio del transporte y movilidad sostenible de las Illes Balears.
- Plan director sectorial de carreteras de Eivissa aprobado definitivamente el 29/abril/2016.
- Ordenanza municipal del servicio de transporte municipal de pasajeros en automóvil ligeros de alquiler con conductor. Del 26 de febrero de 2015.

Actualmente el ayuntamiento de Sant Josep no dispone de plan de movilidad sostenible.

Conforme la normativa de régimen local, y siendo Sant Josep un municipio de menos de 50.000 habitantes, no ha de prestar servicio de transporte colectivo urbano de viajeros, en consecuencia, y conforme al artículo 191 de la Ley 4/2014.3, no está obligado a tramitar un plan de movilidad urbana sostenible.

No está contemplada ninguna actuación por el Plan Director Sectorial de Carreteras de Eivissa que afecte a la zona objeto de la modificación.

En consecuencia, el presente documento no es la figura legal que haya de establecer ningún estudio específico de movilidad sostenible.

Aun así, la implantación de los usos públicos y semipúblicos en todas las manzanas de la zona potenciara una menor movilidad de los habitantes de la zona al poder encontrar en la misma usos públicos o semipúblicos que actualmente tienen que buscar fuera del ámbito.

#### **5.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Tanto el RDL 7/2015 como la Ley 2/2014 de 25 de marzo de ordenación y usos del suelo determina en el artículo 36 que la documentación de las modificaciones la incorporación de un estudio de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas.

El informe de sostenibilidad económica ha de contener la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución de las modificaciones previstas, las previsiones de financiamiento público y el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan.

Dado el objeto de esta modificación de Plan Parcial no es necesario la elaboración del informe de sostenibilidad económica, al no representar la modificación costes ni de carácter público ni privado, por no incluir ningún tipo de obras de urbanización ni alterar el aprovechamiento del PP aprobado.

#### **6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

El informe de viabilidad económica no es necesario al no variar ningún parámetro edificatorio ni económico en esta modificación propuesta, tal y como se ha justificado en anteriores apartados.

#### **7.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Es de aplicación la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de les Illes Balears (BOIB nº 106 20/08/2016).

El pleno del Tribunal Constitucional acordó admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad contra el artículo 9.4, entre otros de la Ley 12/2016, produciéndose la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados desde la fecha de interposición del recurso, el día 19/05/2017.

Dado que no es posible aplicar el artículo 9.4 y teniendo en cuenta la escasa entidad de esta modificación de Plan Parcial, se podría aplicar el artículo 9.5 que dice que tampoco están sujetas a procedimientos de evaluación ambiental estratégica, las modificaciones de escasa entidad



que el órgano ambiental declare, previo informe técnico, que no tienen efectos significativos en el medio ambiente, como es el caso que nos ocupa en el que no se modifica ningún parámetro urbanístico de las ordenanzas ya previstas por el Plan Parcial.

#### **8.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO**

Se propone dotar de las mismas condiciones de uso a todas las manzanas del Plan Parcial con la misma calificación UA 3, ajustados a la modificación número 5 de las NNSS de Sant Josep de sa Talaia, y que serán los siguientes:

#### **4. CONDICIONES DE USO**

##### **4.1 Usos permitidos:**

4.1.1.- Vivienda en la categoría 1ª. Se admitirá la edificación pareada (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

4.1.2.- Garaje categoría 1ª en situación 1ª

4.1.3.- Uso público o semipúblico categorías 5ª y 7ª en situación 2ª en las manzanas M.4 y M.5.1 y en el resto de las manzanas únicamente categoría 7ª en situación 2ª.

##### **4.2 Usos prohibidos: Los restantes**

Palma, 5 de junio de 2018

#### **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

**No se aportan planos modificados porque no se altera con esta modificación ningún plano del Plan Parcial probado, únicamente se aportan planos de información con carácter no normativo.**

##### **Planos de información**

- Plano de propiedades
- Plano de situación
- Plano de ordenación actual



Imagen 1

**6.3.- Ordenanza 1 - Unifamiliar aislada (UA-3)**

**1. Definición.**

Vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados.

**2. Clasificación.**

UA-3

**3. Condiciones de volumen e higiénicas.**

**3.1.- Alineaciones y rasantes.**

Las definidas en los planos correspondientes

**3.2.- Parcela mínima.**

Se establece en 1.000 m<sup>2</sup>.

**3.3.- Superficie máxima a construir.**

Será 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela

**3.4.- Número máximo de viviendas por superficie de solar.**

Será la siguiente en cada una de las manzanas:

- M.1.1 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.1.2 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.1.3 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.3.1 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.3.2 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.4 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.5.1 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>
- M.5.2 .....	1 viv/1.000 m <sup>2</sup>

**3.5.- Altura a cornisa**

Se fija en 7 m.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que con fecha de 14 de Jun. 1993 se ha aprobado definitivamente este P.P. por la C.I.U.

LA SECRETARIA DE LA C.I.U.

**3.6.- Altura de piso. Libre.**

**3.7.- Máx. superficie de ocupación en parcela. 20%**

Fdo: MARIENNA SANCHEZ-JAUREGUI



000040



Imagen 2

4. Condiciones de uso

4.1.- Usos permitidos

4.1.1.- Vivienda

En categoría 18. Se admitirá la edificación apareada, (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

4.1.2.- Garaje

Categoría 18 en situación 18.

4.1.3.- Uso público o semipúblico.

Categorías 58 y 78 en situación 28 en las manzanas M.4 y M.5.1.

4.2.- Usos prohibidos

Los restantes.

5. Condiciones estéticas

Normas generales.

6. Aparcamientos

Se exigirá la dotación de un aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup>c. a su tuar dentro de la propia parcela.

SECRETARIA Para hacer constar que con fecha 25 JUN 1993 se ha aprobado definitivamente esta P.P. por la C.T.U.

LA SECRETARIA DE LA C.T.U.

INA. MARIENNA GANCHE-JAUREGUI

4.- Condiciones de uso

4.1.- Garaje al servicio del automóvil.

Categoría 18, situación 28.

Se exige la dotación de una plaza de aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup>c.

4.2.- Comercio

Solo en el CC. en todas las situaciones.

4.3.- Uso público y semipúblico.

Según la clasificación existente se limitan las siguientes categorías y situaciones:

GRADO	MANZANA	CATEGORIAS	SITUACION
CC	2	1, 2, 3, 4 y 8	28
C	6.1	1, 2, 3, 6 y 7	28
S	6.2	4	28
LF	7	8	28

4.2.- Usos prohibidos

Los restantes.

5.- Condiciones estéticas

Las ambientales.

SECRETARIA Para hacer constar que con fecha 25 JUN 1993 se ha aprobado definitivamente esta P.P. por la C.T.U.

LA SECRETARIA DE LA C.T.U.

San José, Febrero de 1.993  
Los arquitectos...

000044

## Imagen 3

## CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

## CAPITULO III

## 3) NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.-

Estas Normas serán aplicables tanto en las edificaciones a realizar en suelo urbano, como en suelo urbanizable o no urbanizable del término municipal.

6 BOIB Num. 182 EXT. 31-12-2003

## 3.4) CONDICIONES GENERALES DE USO.

Al objeto de definir la compatibilización de usos en las distintas zonas se establecen las siguientes situaciones y categorías:

## 3.4.1) Uso de vivienda o apartamentos.

Categorías:

- 1ª.- unifamiliar
- 2ª.- colectiva
- 3ª.- anexo a industria-almacén

## 3.4.2) Uso de garaje y al servicio del automóvil

Categorías:

- 1ª.- Garajes individuales
- 2ª.- Garajes colectivos
- 3ª.- Estaciones de servicio
- 4ª.- Talleres de reparación
- 5ª.- Servicios de transporte de mercancía y viajeros

Situaciones:

- 1ª.- En viviendas unifamiliares (plantas bajas y semisótanos)
- 2ª.- En edificios con uso de vivienda colectiva o hoteles (plantas bajas, sótanos y semisótanos)
- 3ª.- En edificios independientes

Las 4 últimas categorías obtendrán la preceptiva licencia de apertura, y cumplirán la Reglamentación específica vigente.

## 3.4.3) Comercio, almacenes, oficinas

Situación 1ª.- Ex edificio de vivienda colectiva o apartamentos

Situación 2ª.- Ex edificio independiente

Situación 3ª.- En agrupación de pequeños comercios

## 3.4.4) Industria y talleres

Categoría 1ª.- Sin anexo para la vivienda

Categoría 2ª.- Inconveniente para la vivienda

Categoría 3ª.- Agropecuaria o forestal

Situación 1ª.- Ex edificios de vivienda colectiva o apartamentos

Situación 2ª.- Ex edificios independientes

## 3.4.5) Uso público o semipúblico

Categoría 1ª.- Administrativo

Categoría 2ª.- Cultural

Categoría 3ª.- Religioso

Categoría 4ª.- Sanitario o Benéfico

Categoría 5ª.- Hotelero

Categoría 6ª.- Espectáculos

Categoría 7ª.- De relación

Categoría 8ª.- Deportivo

Situación 1ª.- Ex edificios de vivienda

Situación 2ª.- Ex edificios independientes

## 3.5) CONDICIONES GENERALES DE tramitación.

Las actividades a que se refiere este capítulo se agrupan en la forma siguiente:

- a) Información urbanística
  - b) Tramitación de avances sectoriales
  - c) Tramitación de Planos Parciales y sus modificaciones
  - d) Licencias de urbanización y sus modificaciones
  - e) Señalamientos de trazados
  - f) Licencias de parcelación o reparcelación
  - g) Tramitación de Estudios de Detalle o Planos Especiales
  - h) Licencias de obras
  - i) Movimiento de tierras
  - j) Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades
- Todos ellos se regulan según la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como por la Ley de Régimen local. En cuanto a las licencias que impliquen obras cuya ejecución no hubiera comenzado dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y por una sola vez, por otros seis meses.

## CAPITULO IV - ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO

## 4.1) ORDENANZA 1 - UNIFAMILIAR AISLADA (UA)

## 1. DEFINICIÓN -

Vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados

## 3.3.- Superficie máxima a construir.

a) Sobre parcela edificable es función de la ocupación en planta y de la edificabilidad. En cada grupo será:

	Ocupar m <sup>2</sup>	E máx. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
UA.1	10	0,15
UA.2	15	0,20
UA.3	20	0,30
UA.4	30	0,50

b) Sobre zona es función de la edificabilidad y densidad señalados. Por grados, se fija a continuación:

	E máx/m <sup>2</sup>	Svnt/Hab.
UA.1	0,10	4,5
UA.2	0,15	7,5
UA.3	0,25	15

Las parcelas resultantes cumplirán la condiciones 3.2 y 3.3, a).

El nº de plantas será como máximo en todos los grados de 2.

## 3.4.- Altura a construir.

Se fija en 7 m.

## 3.5.- Altura de piso.

Libre.

## 4. CONDICIONES DE USO -

## 4.1.- Usos permitidos:

## 4.1.1.- Vivienda

En categoría 1ª. Se admitirá la edificación apareada. (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

## 4.1.2.- Garaje

Categoría 1ª en situación 1ª. Se exige una plaza de garaje por vivienda, o cada 100 m<sup>2</sup> /c. en otros usos.

## 4.1.3.- Comercio y oficinas

## Categoría 3ª.

## 4.1.4.- Uso público o semipúblico

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

## 4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.

## 5. CONDICIONES ESTÉTICAS -

## Normas Generales:

## 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:

UAA.1, UAA.2, UAA.3.

## 3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS -

## 3.1.- Altimetrias y rasantes:

Las definidas en los planos correspondientes.

## 3.2.- Parcela mínima

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

UAA.1	1.000 m <sup>2</sup>
UAA.2	1.000 m <sup>2</sup>
UAA.3	500 m <sup>2</sup>



Imagen 4

4. CONDICIONES DE USO.

4.1.- Usos permitidos.

4.1.1.- Vivienda.

En categoría 1ª. Se admitirá la edificación apareada, (dos a dos) cuando exista compromiso entre colindantes.

4.1.2.- Garaje.

Categoría 1ª en situación 1ª.- Se exige una plaza de garaje por vivienda, o cada 100 m<sup>2</sup> /c. en otros usos .

4.1.3.- Comercio y oficinas

Categoría 3ª

4.1.4.- Uso público o semipúblico.

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

4.2.- Usos prohibidos.

Los restantes.

Imagen 5

MUESTRA	1	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015	CARACTERÍSTICAS							
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS		PARCELA	B-B	Superficie parcela	16.836,02 m <sup>2</sup>						
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE		venta		Superficie Catastro	16.623,00 m <sup>2</sup>						
<b>DATOS VENTA EFECTUADA</b>						<b>particular</b>							
						SUPERFICIE ADOPTADA	16.836,02 m <sup>2</sup>						
						Parcela edificable	SI						
						Edificabilidad permitida	5,050,81 m <sup>2</sup>						
						Coefficiente edificabilidad	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>						
						número de viviendas	17						
						Distancia al mar	2,00 km						
						Vistas	similares						
						Topografía	similar						
						<b>VALORES</b>						PRECIO VENTA	4.463.597,09 €
						<b>VALORES UNITARIOS</b>						Valor unitario suelo	265,12 €/m <sup>2</sup>
						Valor unitario de repercusión suelo	883,74 €/m <sup>2</sup>						
						Valor unitario suelo	265,12 €/m <sup>2</sup>						
<b>OTROS</b>						usos permitidos	Unifamiliar						
						nº viviendas	1/1000m2						
<b>COMENTARIOS</b>													
<b>DATOS CATASTRALES</b>						Referencia	781553CD4181N0001WY						


MUESTRA	2	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre	2015	CARACTERÍSTICAS							
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS		PARCELA	B-11	Superficie parcela	22.942,05 m <sup>2</sup>						
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE		venta		Superficie Catastro	22.585,00 m <sup>2</sup>						
<b>DATOS VENTA EFECTUADA</b>						<b>particular</b>							
						SUPERFICIE ADOPTADA	22.942,05 m <sup>2</sup>						
						Parcela edificable	SI						
						Edificabilidad permitida	6.882,62 m <sup>2</sup>						
						Coefficiente edificabilidad	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>						
						número de viviendas	23						
						Distancia al mar	2,00 km						
						Vistas	similares						
						Topografía	similar						
						<b>VALORES</b>						PRECIO VENTA	6.083.245,17 €
						<b>VALORES UNITARIOS</b>						Valor unitario suelo	265,16 €/m <sup>2</sup>
						Valor unitario de repercusión suelo	883,86 €/m <sup>2</sup>						
						Valor unitario suelo	265,16 €/m <sup>2</sup>						
<b>OTROS</b>						usos permitidos	Unifamiliar/ pub-semi pub						
						nº viviendas	1/1000m2						
<b>COMENTARIOS</b>													
<b>DATOS CATASTRALES</b>						Referencia	7815528CD4181N0001UY						



Imagen 6

MUESTRA	3	CP 07829	FECHA MUESTRA	dicembre	2015	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS		PARCELA	B-9	Superficie parcela	5.035,69 m <sup>2</sup>
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE		venta	particular	Superficie Catastro	4.961,00 m <sup>2</sup>
<b>DATOS VENTA EFECTUADA</b>							
							
SUPERFICIE ADOPTADA							5.035,69 m <sup>2</sup>
Parcela edificable							SI
Edificabilidad permitida							1.510,71 m <sup>2</sup>
Coeficiente edificabilidad							0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
número de viviendas							5
Distancia al mar							2,00 km
Vistas							similares
Topografía							similar
<b>VALORES</b>							
PRECIO VENTA							1.335.890,84 €
<b>VALORES UNITARIOS</b>							
Valor unitario suelo							265,28 €/m <sup>2</sup>
Valor unitario de repercusión suelo							884,28 €/m <sup>2</sup>
Valor unitario suelo							265,28 €/m <sup>2</sup>
<b>OTROS</b>							
usos permitidos							Unifamiliar p/b zona p/b
nº viviendas							1/1000m <sup>2</sup>
<b>COMENTARIOS</b>							
DATOS CATASTRALES		Referencia	7815531CD4181N0001UV				

MUESTRA	4	CP 07829	FECHA MUESTRA	dicembre	2015	CARACTERÍSTICAS	
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS		PARCELA	B-10	Superficie parcela	6.098,21 m <sup>2</sup>
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE		venta	particular	Superficie Catastro	6.176,00 m <sup>2</sup>
<b>DATOS VENTA EFECTUADA</b>							
							
SUPERFICIE ADOPTADA							6.098,21 m <sup>2</sup>
Parcela edificable							SI
Edificabilidad permitida							1.829,46 m <sup>2</sup>
Coeficiente edificabilidad							0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
número de viviendas							6
Distancia al mar							2,00 km
Vistas							similares
Topografía							similar
<b>VALORES</b>							
PRECIO VENTA							1.617.163,66 €
<b>VALORES UNITARIOS</b>							
Valor unitario suelo							265,19 €/m <sup>2</sup>
Valor unitario de repercusión suelo							883,96 €/m <sup>2</sup>
Valor unitario suelo							265,19 €/m <sup>2</sup>
<b>OTROS</b>							
usos permitidos							Unifamiliar
nº viviendas							1/1000m <sup>2</sup>
<b>COMENTARIOS</b>							
DATOS CATASTRALES		Referencia	7815530CD4181N00012Y				



Imagen 7

MUESTRA	5	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre 2015	CARACTERÍSTICAS						
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS	PARCELA	B-2	Superficie parcela	28.185,64 m <sup>2</sup>					
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE	venta	particular	Superficie Catastro	28.133,00 m <sup>2</sup>					
<b>DATOS VENTA EFECTUADA</b>											
					<b>SUPERFICIE ADOPTADA</b>	<b>28.185,64 m<sup>2</sup></b>					
					Parcela edificable	51					
					Edificabilidad permitida	8.456,89 m <sup>2</sup>					
					Coefficiente edificabilidad	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
					número de viviendas	28					
					Distancia al mar	2,00 km					
					Vistas	similares					
					Topografía	similar					
					<b>VALORES</b>						
					PRECIO VENTA					7.476.525,12 €	
<b>VALORES UNITARIOS</b>											
Valor unitario suelo					265,22 €/m <sup>2</sup>						
Valor unitario de repercusión suelo					884,07 €/m <sup>2</sup>						
Valor unitario suelo					265,22 €/m <sup>2</sup>						
<b>OTROS</b>											
usos permitidos					Unifamiliar/ pub-semi pub						
nº viviendas					1/1000m2						
<b>COMENTARIOS</b>											
<b>DATOS CATASTRALES</b> Referencia 7815524CD4181N0001JY											

MUESTRA	6	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre 2015	CARACTERÍSTICAS						
SITUACIÓN	ZN	urbanización MONTECARLOS	PARCELA	B-1	Superficie parcela	32.300,52 m <sup>2</sup>					
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA	FUENTE	venta	particular	Superficie Catastro	31.754,00 m <sup>2</sup>					
<b>DATOS VENTA EFECTUADA</b>											
					<b>SUPERFICIE ADOPTADA</b>	<b>32.300,52 m<sup>2</sup></b>					
					Parcela edificable	51					
					Edificabilidad permitida	9.690,16 m <sup>2</sup>					
					Coefficiente edificabilidad	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>					
					número de viviendas	32					
					Distancia al mar	2,00 km					
					Vistas	similares					
					Topografía	similar					
					<b>VALORES</b>						
					PRECIO VENTA					8.566.918,13 €	
<b>VALORES UNITARIOS</b>											
Valor unitario suelo					265,23 €/m <sup>2</sup>						
Valor unitario de repercusión suelo					884,08 €/m <sup>2</sup>						
Valor unitario suelo					265,23 €/m <sup>2</sup>						
<b>OTROS</b>											
usos permitidos					Unifamiliar						
nº viviendas					1/1000m2						
<b>COMENTARIOS</b>											
<b>DATOS CATASTRALES</b> Referencia 7815542CD4181N0001PY											



Imagen 8

MUESTRA	7	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre 2015	PARCELA	A-4	CARACTERÍSTICAS						
SITUACIÓN	ZN urbanización MONTECARLOS						Superficie parcela 2.314,86 m <sup>2</sup>						
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA FUENTE						Superficie Catastro 2.237,00 m <sup>2</sup>						
DATOS VENTA EFECTUADA													
particular													
							SUPERFICIE ADOPTADA 2.314,86 m <sup>2</sup>						
							Parcela edificable 50						
							Edificabilidad permitida 694,46 m <sup>2</sup>						
							Coefficiente edificabilidad 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>						
							número de viviendas 2						
							Distancia al mar 2,00 km						
							Vistas similares						
							Topografía similar						
							VALORES						
							PRECIO VENTA 615.338,74 €						
VALORES UNITARIOS													
Valor unitario suelo 265,82 €/m <sup>2</sup>													
Valor unitario de repercusión suelo 886,07 €/m <sup>2</sup>													
Valor unitario suelo 265,82 €/m <sup>2</sup>													
OTROS													
usos permitidos Unifamiliar													
nº viviendas 1/1000m <sup>2</sup>													
COMENTARIOS													
DATOS CATASTRALES Referencia 7919705CD4181N00015Y													


MUESTRA	8	CP 07829	FECHA MUESTRA	diciembre 2015	PARCELA	A-9	CARACTERÍSTICAS						
SITUACIÓN	ZN urbanización MONTECARLOS						Superficie parcela 1.157,40 m <sup>2</sup>						
MUNICIPIO	SANT JOSEP TALAIA FUENTE						Superficie Catastro 1.130,00 m <sup>2</sup>						
DATOS VENTA EFECTUADA													
particular													
							SUPERFICIE ADOPTADA 1.157,40 m <sup>2</sup>						
							Parcela edificable 50						
							Edificabilidad permitida 347,22 m <sup>2</sup>						
							Coefficiente edificabilidad 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>						
							número de viviendas 1						
							Distancia al mar 2,00 km						
							Vistas similares						
							Topografía similar						
							VALORES						
							PRECIO VENTA 306.075,23 €						
VALORES UNITARIOS													
Valor unitario suelo 264,45 €/m <sup>2</sup>													
Valor unitario de repercusión suelo 881,50 €/m <sup>2</sup>													
Valor unitario suelo 264,45 €/m <sup>2</sup>													
OTROS													
usos permitidos Unifamiliar													
nº viviendas 1/1000m <sup>2</sup>													
COMENTARIOS													
DATOS CATASTRALES Referencia 7919706CD4181N0001ZY													



Imagen 9

RESUMEN				diciembre 2015		
MUESTRA	Ubicación	Valor Unitario de SUELO	Usos permitidos	Valor unitario REPERCUSION	Superficie parcela	Edificabilidad
1	B-8	265,12 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar	883,74 €/m <sup>2</sup>	16.836,02 m <sup>2</sup>	5.050,81 m <sup>2</sup>
2	B-11	265,16 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar/ púb-semi púb	883,86 €/m <sup>2</sup>	22.942,05 m <sup>2</sup>	6.882,62 m <sup>2</sup>
3	B-9	265,28 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar/ púb-semi púb	884,28 €/m <sup>2</sup>	5.035,69 m <sup>2</sup>	1.510,71 m <sup>2</sup>
4	B-10	265,19 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar	883,96 €/m <sup>2</sup>	6.098,21 m <sup>2</sup>	1.829,46 m <sup>2</sup>
5	B-2	265,22 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar/ púb-semi púb	884,07 €/m <sup>2</sup>	28.189,64 m <sup>2</sup>	8.456,89 m <sup>2</sup>
6	B-1	265,23 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar	884,08 €/m <sup>2</sup>	32.300,52 m <sup>2</sup>	9.690,16 m <sup>2</sup>
7	B-10	265,82 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar	886,07 €/m <sup>2</sup>	2.314,86 m <sup>2</sup>	694,46 m <sup>2</sup>
8	A-9	264,45 €/m <sup>2</sup>	Unifamiliar	881,50 €/m <sup>2</sup>	1.157,40 m <sup>2</sup>	347,22 m <sup>2</sup>
<b>URBANIZACION MONTECARLOS</b>						



Imagen 10

**6.3.- Ordenanza I - Unifamiliar aislada (UA-3)**

**1. Definición.**

Vivienda unifamiliar aislada con espacios libres privados.

**2. Clasificación.**

UA-3

**3. Condiciones de volumen e higiénicas.**

**3.1.- Alineaciones y rasantes.**

Las definidas en los planos correspondientes

**3.2.- Parcela mínima.**

Se establece en 1.000 m<sup>2</sup>.

**3.3.- Superficie máxima a construir.**

Será 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela

**3.4.- Número máximo de viviendas por superficie de solar.**

Será la siguiente en cada una de las manzanas:

- M.1.1 ..... 1 viv/1.000 m<sup>2</sup>
- M.1.2 ..... 1 viv/1.000 m<sup>2</sup>
- M.1.3 ..... 1 viv/1.000 m<sup>2</sup>
- M.3.1 ..... 1 viv/1.000 m<sup>2</sup>
- M.3.2 ..... 1 viv/1.000 m<sup>2</sup>
- M.4 ..... 1 viv/1.000 m<sup>2</sup>
- M.5.1 ..... 1 viv/1.000 m<sup>2</sup>
- M.5.2 ..... 1 viv/1.000 m<sup>2</sup>

**3.5.- Altura a cornisa**

DI 18 JUN 1993. Para hacer constar que con fecha de 11 JUN 1993 se ha aprobado definitivamente esta P.P. por la C.I.U.

Se fija en 7 m.

LA SECRETARIA DE LA C.I.U.

**3.6.- Altura de piso.** Libre.

**3.7.- Mx. superficie de ocupación en parcela.** 20%

Por: MARENGA SANCTES JARDINES

000040



**4. Condiciones de uso**

**4.1.- Usos permitidos**

**4.1.1.- Vivienda**

En categoría 18. Se admitirá la edificación aperiodada, (des a des) cuando exista compromiso entre colindantes.

**4.1.2.- Garaje**

Categoría 18 en situación 18.

**4.1.3.- Uso público o semipúblico.**

Categorías 68 y 78 en situación 28 en las manzanas M.4 y M.5.1.

**4.2.- Usos prohibidos**

Los restantes.

**5. Condiciones estéticas**

Normas generales.

**6. Aparcamiento**

Se exigirá la dotación de un aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup>, a su vez dentro de la propia parcela.

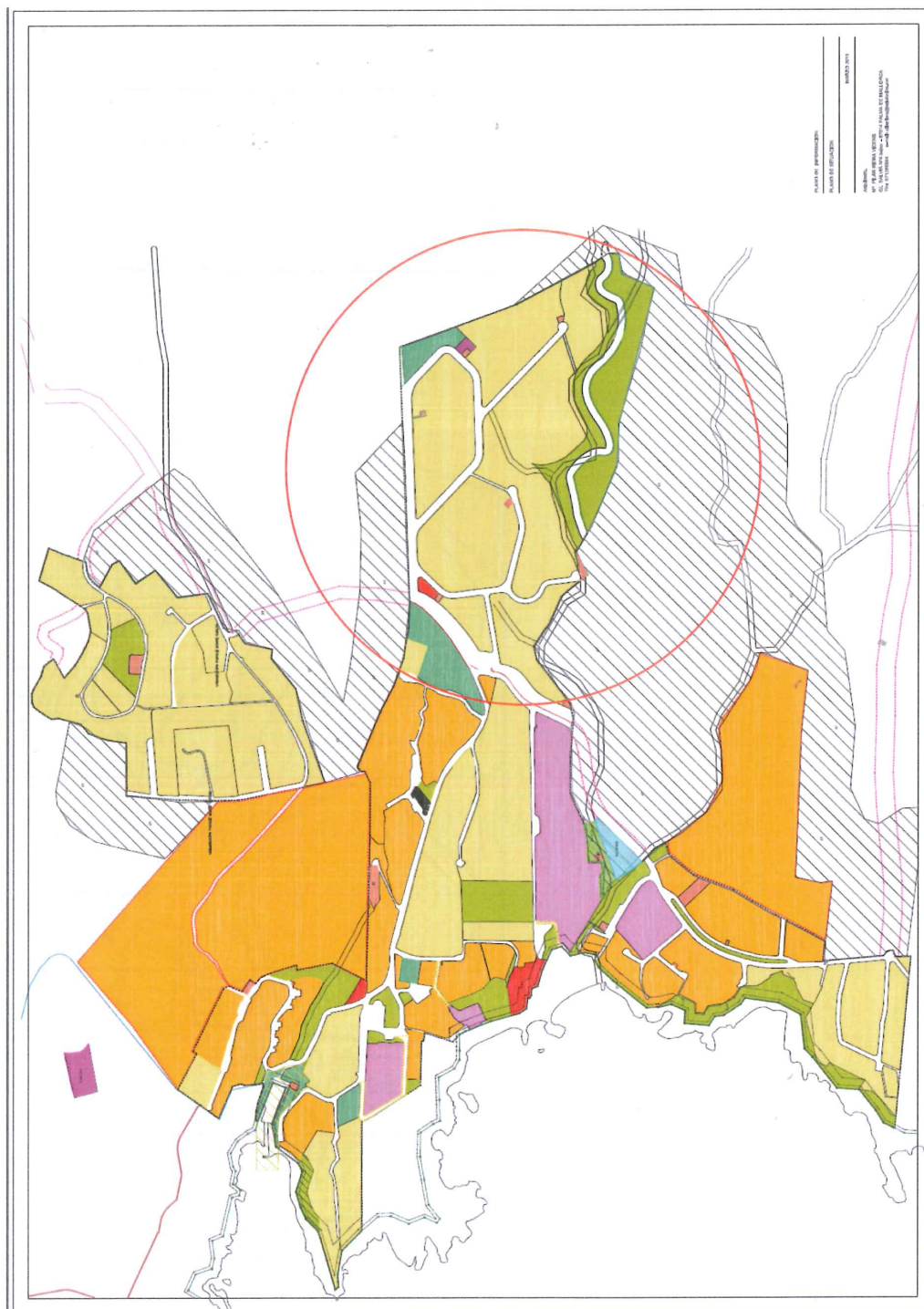
DI 18 JUN 1993. Para hacer constar que con fecha de 11 JUN 1993 se ha aprobado definitivamente esta P.P. por la C.I.U.

LA SECRETARIA DE LA C.I.U.

Por: MARENGA SANCTES JARDINES

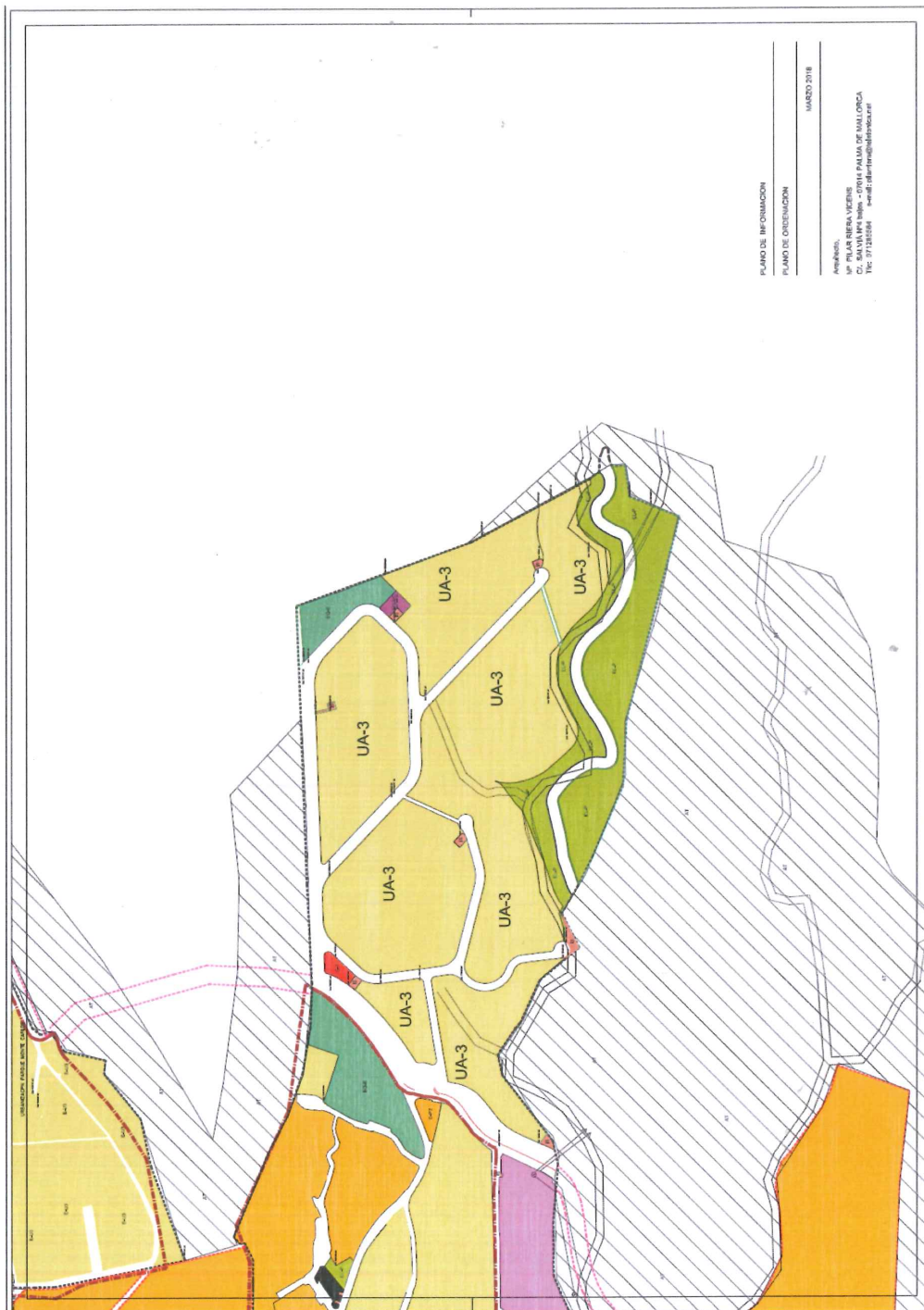






<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/138/1121286>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/138/1121286>

