



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

3316

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.25.1, de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal

El Pleno del Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, en sesión celebrada el día 1 de febrero de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación del Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.25.1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, el cual fue presentado ante este Ayuntamiento en fecha 16.11.2022 y registro 2022-E-RE-11.1516, por el Sr. Miguel Díaz Batanero, con NIF n.º 2****148-Z, actuando en representación de la entidad METROVACESA, S.A., con CIF n.º A-87471264, con las prescripciones impuestas a los informes que constan al expediente y de los cuales se dará copia junto con la notificación.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a todos los interesados.

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

CUARTO.- Publicar al BOIB este acuerdo junto con las normas urbanísticas.”

Lo que se publica para general conocimiento.

Firmado electrónicamente (4 de abril de 2024)

El alcalde
(Vicente Roig Tur)





**MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA AREA DE ACTUACION AA.5.25 (1) PORT DES TORRENT
SANT JOSEP DE SA TALAIA
(EÏVISSA)
Noviembre de 2022**

Promotor : METROVACESA S.A.

Equipo Redactor : Ildefons OJAOS SIERRA, ARQ.

INDICE :

1. MEMORIA INFORMATIVA:

1.1 AGENTES:

1.2 AMBITO:

1.3 NATURALEZA DEL AMBITO:

1.4 PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE:

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA:

2.1 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION:

2.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN:

2.2.1 SUELOS DE CESIÓN.

2.2.2 PARAMETROS DE APLICACIÓN EN EL SUELO PRIVADO:

2.2.3 INFRAESTRUCTURAS

2.3 CONCLUSIONES:

3. DOCUMENTACION GRAFICA:

ANEXO 1: DOCUMENTACION CATASTRAL ACTUAL.

ANEXO 2:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA AREA DE ACTUACIÓN A.A.5.25 (1) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP DE SA TALAIA TRAMITADO EN 1987, INCLUYE MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA 25.5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP.

ANEXO 3:

ESTUDIO DE DETALLE DE LA AREA DE ACTUACIÓN A.A.5.25 (1) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP DE SA TALAIA TRAMITADO EN 2003, INCLUYE MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA 25.5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP.

ANTECEDENTES:

En el ámbito del AREA DE ACTUACIÓN A.A.5.25 se han tramitado por parte del Ayuntamiento de SANT JOSEP DE SA TALAYA dos documentos urbanísticos:

1. ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACIÓN A.A.5.25 (1) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP DE SA TALAYA TRAMITADO EN 1987, INCLUYE MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA 25.5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP. (ANEXO 2)

En fecha 6 de Noviembre de 1987 se presenta el Estudio de Detalle Port des Torrent (Punta Xinxó), por parte de José Costa Ribas. Número





de Registro 2319.

En fecha 23 de Noviembre de 1987 el Aparejador Municipal informa desfavorablemente por exceso de edificabilidad e por incumplir con el ancho mínimo de vial que indican las NN.SS. del Planeamiento.

En fecha 19 de Enero de 1988 el Aparejador Municipal informa favorablemente.

En fecha 23 de Enero de 1988 se acuerda en el Pleno del Ayuntamiento la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.25 Port des Torrent y se publica en BOCAIB Núm.38 del 29 de Marzo de 1988.

En fecha 10 de Noviembre de 1989 se acuerda en el Pleno del Ayuntamiento la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle del Área de Actuación 5.25 Port des Torrent y se publica en BOCAIB Núm.145 del 23 de Noviembre de 1989.

2. ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACIÓN A.A.5.25 (1) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP DE SA TALAYA TRAMITADO EN 2003, INCLUYE MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA 25.5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP. (ANEXO 3)

En fecha 13 de Junio de 2003 se presenta la Modificación de La Delimitación de la Unidad De Actuación A.A.5.25 de las Normas Subsidiarias de Sant Josep, y la Modificación Del Estudio De Detalle de la Área de Actuación A.A.5.25 (1) de las Normas Subsidiarias de Sant Josep De Sa Talaya Tramitado En 1987, por parte de José Costa Ribas. Número de Registro 4407.

En fecha 22 de Julio de 2.005 se acuerda en el Pleno del Ayuntamiento la Aprobación Inicial de la Modificación de la Delimitación de la Área de Actuación 5.25 y el Estudio de Detalle del Área y se publica en BOIB Núm.115 el 4 de Agosto de 2005.

En fecha 7 de Abril de 2.006 se acuerda en el Pleno del Ayuntamiento la Aprobación Definitiva la Modificación de la Delimitación de la Área de Actuación 5.25 y el Estudio de Detalle del Área. y se publica en BOIB Núm.58 del 22 de Abril de 2006.

MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACIÓN A.A.5.25 (1) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP DE SA TALAYA.

1. MEMORIA INFORMATIVA:

1.1 AGENTES:

El promotor del presente documento es la sociedad METROVACESA, SA con domicilio a efecto de notificaciones en Madrid (28050) Quintanavides nº 13.

El área de actuación A.A.5.25.1 está formada por las fincas:

- a) Registral 32240 de sup. 12.684 m2, catastral 0345906CD5104N0001WF de sup. 11.809 m2 según reciente medición 12.165,24 m2.
Propiedad de Metrovacesa, S.A.
Registral 3362-2 de sup. 5.651,49 m2, catastral 0143601CD5104S0001BX de sup. 4.365m2 según reciente medición 4.627,36 m2.
Propiedad de Parque Acuático Bahía Playa S.L.
- b) Terrenos ocupados por viales preexistentes, superficie 1.058,14 m2.

1.2 AMBITO:

El ámbito de la presente modificación se enmarca en la zona Noroeste del núcleo de Port des Torrent , área de actuación A.A.5.25.1 del Termino Municipal de Sant Josep de Sa Talaya.

Sus limites son: Sureste Con parcela edificada, Suroeste con Calle Valencia, Noroeste Con Parcela Parcialmente Edificada, Y Noreste Con Parcelas Sin Edificar.

La Topografía del terreno es de una pendiente mas o menos regular de Sureste hacia Noreste con una diferencia de cota de 4 m.

La presente Modificación del Estudio de Detalle del Área de Actuación A.A.5.25.1 se redacta para concretar y localizar los suelos de cesión de conformidad con lo establecido en el art. 4.7 de las NN.UU. de las NN.SS., así como definir la ordenación Volumétrica del Área, partiendo de los documentos iniciales tramitados con anterioridad.

1.3 NATURALEZA DEL AMBITO:



El área objeto del presente Estudio de Detalle corresponde al A.A. 5.25.(1), dentro del Área

5.25 de las NN.SS., incluida en la Unidad Integrada núm. 5. de las áreas de actuación en suelo urbano previstas en las Normas Subsidiarias de Sant Josep (Ibiza).

Su topografía conforma una pendiente prácticamente constante, que desciende hacia la zona Noroeste del ámbito, zona mas cercana al mar y zona que limita con el ámbito A.A.5.25.(2). Por el lado Suroeste del ámbito limita con Calle Valencia, totalmente urbanizada. Por el Noreste parte con Parcela Sin Edificar y parte con vial no urbanizado. Y por el lado Sureste con parcela edificada.

La superficie inicial del Área de Actuación es de 17.785,49 m2. Según el E.D. del A.A.5.25. de 2.006, y de 17.850,74 m2, según medición actual (PLANO 01).

Este suelo abarca parte de la Calle Valencia y parte de la Avenida de Sant Agustín que disponen de las infraestructuras de:

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

Quedando dentro del ámbito parte de un vial por urbanizar. El presente estudio de detalle integra y conecta su trazado con las infraestructuras señaladas.

1.4 PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE:

- El ámbito del planeamiento es el definido por el artículo 4.7 Unidades de Actuación en suelo urbano, como Área de Actuación 5.25. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 22 de abril de 1986, y publicadas en el BOIB núm. 182 ext. de 31 de diciembre de 2003.
- Estudio de Detalle de parte del área de actuación aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 1989 y publicado en el BOCAIB núm. 145 de 3 de noviembre de 1989. (ANEXO 2)
- Estudio de Detalle de “MODIFICACION DE LA DELIMITACIÓN DEL AREA DE ACTUACION A.A. 5.25 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSEP (IBIZA)”, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaya en fecha 30 de marzo de 2006 y publicado el BOCAIB núm. 58 de 22 de abril de 2006. (ANEXO 3)

(IMAGEN 1)

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

Tipología.	UAA3
Edificabilidad máxima sobre zona.	0,30 m2/m2
Aparcamientos en superficie.	50% del n. de viv. resultante
Densidad máxima sobre zona.	15 viv/Ha
Número máximo de plantas.	III alturas
Altura máxima a cornisa.	10 m
Parcela mínima.	500 m2
Usos permitidos.	Hotelero, vivienda, comercio, oficinas, garaje

Aplicación de los parámetros al Área de Actuación según E.D.1.987:

Suelo bruto:	17.785,49m2.
Número máximo de viviendas (15 viv/ha):	27 Viv.
Cesión para dotaciones (10%):	1.611,94 m2.
Aparcamientos en superficie (50% s/.27):	14 Ud.
Edificabilidad total (0.3 m2/m2)	5.838,56 m2.

(IMAGEN 2)

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA:

2.1 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION:



La finalidad de la Modificación del Estudio De Detalle de La Área De Actuación A.A.5.25 (1) es determinar y localizar los suelos de cesión de conformidad con lo establecido en el art. 4.7 de las NN.UU. de las NN.SS, , así como indicar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, dado que los documentos tramitados con anterioridad y su posterior desarrollo han sido insuficientes y poco aclaratorios para definir dichos parámetros.

En relación a suelos de cesión el presente estudio de detalle se limita a concretar su ubicación, tomando como base los siguientes parámetros:

Situación de fincas en E. D. AREA DE ACTUACION A.A.5.25.1 de 30/3/2006

Superficies:

Solar 1	12.114,00 m2
Solar 2	4.005,49 m2
Terrenos ocupados por vial	1.666,00 m2
Total	17.785,49 m2

Cesiones dotaciones Mínimas Exigidas en E. D. AREA DE ACTUACION A.A.5.25.1 de 30/3/2006:

2% equipamientos sobre suelo inicial	322,38 m2
8% espacios libres sobre suelo inicial	1.289,56 m2
Total	1.611,94m2

Situación de fincas aportadas en E. D. AREA DE ACTUACION A.A.5.25.1. Topografía Actual. (Plano 02):

Solar 1	12.165,24 m2 (72,40% del total)
Solar 2	4.627,36 m2 (27,60% del total)
Total	16.797,76 m2 (100%)

Cesión mínimas dotaciones sobre la superficie del Área de Actuación de 17.850,74 m2:

2% equipamientos sobre suelo inicial	357,01 m2
8% espacios libres sobre suelo inicial	1.428,06 m2
Total	1.785,07 m2

Parcelas resultantes:

Parcela 1	10.610,86 m2
Parcela 2	4.044,96 m2

En relación con la cesión y urbanización de los viales, consta informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 17 de octubre de 2006 del que se desprende que los 1.212,49 m2 cuya desafección catastral solicita, han sido ocupados por el Ayuntamiento y forman parte, en el día de hoy, de la calle Valencia.

Por otra parte falta la cesión y urbanización de parte del vial situado en el límite Sureste de la área de actuación, vial contemplado en las NN.SS

Los suelos dotacionales destinados a cesión urbanística obligatoria y gratuita de conformidad con el art. 4.7 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de San José de sa Talaya se concretan en los planos de ordenación números 02 y 03 de la presente Modificación del Estudio de Detalle, que cuentan con una superficie total de 1.785,07 m2., a los que se les tiene que incluir 351,71 m2 correspondientes a la zona de aparcamientos existentes, de uso público, situados en la Parcela 1 en el frente de la calle Valencia, por tanto una cesión total de 2.136,78 m2, superior al mínimo establecido.

2.2 PROPUESTA DE ORDENACION:

La Área de actuación esta atravesada por la Avenida de San Agustín, totalmente urbanizada, dividiendo el ámbito en dos solares el Solar 1, con una superficie real de 12.165,24 m2 que dispone en su lado Noroeste de un vial para tráfico rodado, totalmente urbanizado, Calle Valencia. Y el segundo, Solar 2, con una superficie real de 4.627,36 m2 que tiene una afectación de vial no urbanizado en su lado Sureste. (Plano 02).

La ordenación propuesta consiste en completar la urbanización de la calle ubicada en el límite del solar 2, como se contempla en el Estudio de Detalle inicial (año 1987). Se concretan todas las superficies de cesiones iniciales del ámbito del A.A.5.25 (1).



2.2.1 SUELOS DE CESION.

Las Normas establecen la cesión, libre de cargas, del 10% de la superficie total de la Área.

En todos los Estudios de Detalle se aplicaran las condiciones de edificabilidad sobre zona, cediéndose libre de cargas el 10% del suelo bruto para los fines concretados anteriormente, correspondiendo el 8% a Espacios libres de uso público (ELUP) y el 2% a uso dotacional. (Plano 03):

Mínimo NNSS 10%:	1.785,07 m2
Superficie en la Mod.E.D.:	1.785,07 m2
Superficie aparcamientos públicos en calle Valencia	351,71 m2

2.2.2 PARAMETROS DE APLICACION EN EL SUELO PRIVADO:

Tipología	UAA3
Edif. 0.30m2/m2 Según E.D. 1988, Edif. Total:	5.355,22 m2

Distribución edificabilidad resultante dentro del ámbito según fincas aportadas:

Solar 1, edif. (72,40% del total):	3.877,18 m2
Solar 2, edif. (27,60% del total):	1.478,04 m2

Densidad Núm. Máximo de vivienda Según E.D. 1988 15 viv/Ha	27 viviendas
--	--------------

Distribución Núm. De viviendas resultantes dentro del ámbito según fincas aportadas:

Solar 1, (72,40% del total):	20 viv.
Solar 2, (27,60% del total):	7 viv.
Altura máxima:	10,00 m
Altura a cornisa:	III alturas
Parcela mínima:	500 m2.

Alineaciones:

La edificaciones serán aisladas, ubicadas en el interior del perímetro definido por las líneas de retranqueo mínimo señaladas en la documentación gráfica, y delimitado por un gálibo superficial que permite una definición de la ocupación del solar posterior a la Modificación del Estudio de Detalle dentro de los proyectos edificatorios.

Rasantes:

Serán las existentes y que vienen definidas por la Avenida Sant Agustí, Calle Valencia y vial anexo a el Solar 2 y que se detallan en el plano topográfico que se adjunta.

Volúmenes:

Los volúmenes de las edificaciones que se proyectan se ajustan a lo establecido en las vigentes NNSS .

En el Solar 1 se ubican dos edificaciones cuyos volúmenes quedan definidos en el plano 05 “ordenación parcela. Geometría”, los parámetros son:

Edificabilidad máxima:	3.877,18 m2
Ocupación máxima:	2.122,17 m2
Área de Gálibo de Ocupación:	2.132,00 m2
Altura Máxima.	PB + 2
Usos:	Residencial y Terciario

En el Solar 2 se ubica un edificio cuyos volúmenes quedan definidos en el plano 05 “ordenación parcela. Geometría”, los parámetros son:

Edificabilidad máxima:	1.478,04 m2
Ocupación máxima:	808,99 m2
Área de Gálibo de Ocupación:	1.389,33 m2
Altura Máxima.	PB +



Usos: Residencial y Terciario

Ordenanza de aplicación: Ordenanza 2 Residencial unifamiliar o colectiva

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

Usos permitidos además del principal de la definición:

Vivienda en categorías 1ª y 2a.

Garaje en categorías 1a y 2a en situación 1a y 2a (se exige una plaza de garaje por vivienda ó 100 m2 construidos)

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

Industria y talleres. Categoría 1a, Situación 2a

Uso público y semi-público. Categorías 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a y 8a en situación 2a. Todos estos usos permitidos cuando se trate de iniciativas privadas correspondientes a comercios, almacenes, de relación sanitario y espectáculos (excepto salas de proyección) tendrán la limitación de 300 m2. Construidos y ubicación únicamente en planta baja.

Condiciones Estéticas: Las definidas como generales en las NNSS.

RETRANQUEOS

La separación mínima a linderos y fachada son las siguientes:

Separación a linderos 5,00 m.

Separación a fachada 3,00 m.

2.2.4.: INFRAESTRUCTURAS

No es necesaria la previsión de infraestructuras dado que este suelo tiene: Calles para tráfico rodado, Saneamiento, Abastecimiento de agua y Energía eléctrica.

2.3 CONCLUSIONES:

El Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las Normas Subsidiarias de Sant Josep de Sa Talaia y de la ley de urbanismo 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. Se incluye ordenación de volúmenes, en las parcelas resultantes.

En síntesis, viene a completar la ordenación de la Unidad de Actuación 5.25.1

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle, no vulneran ninguno de los parámetros y condiciones de las NN.SS.

En particular:

Se reservan las cesiones para dotaciones que superan el mínimo requerido del 10% del suelo bruto inicial.

No se modifica la tipología de edificación señalada por las NN.SS.

No se modifica el uso previsto en las NN.SS..

No existe aumento de volumen edificable, alturas o densidad.

Por todo lo cual, se considera debidamente justificada la redacción de la Modificación del Estudio de Detalle, así como su ajuste a las determinaciones marcadas por la Ley 12/2017. de 29 de Diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

L. Ojaos, Arquitecto.

Sant Josep Sa Talaia, Noviembre de 2022



3. DOCUMENTACION GRAFICA:

01. SITUACION - EMPLAZAMIENTO

02. TOPOGRAFICO ACTUAL – AMBITO E.D.

03. AMBITO E.D. – ORDENACION - CESIONES

04. ORDENACION AMBITO

05. ORDENACION AMBITO – GEOMETRIA

06. TOPOGRAFICO ACTUAL – INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

(ANEXOS 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6)

ANEXO 1 : DOCUMENTACION CATASTRAL ACTUAL

(ANEXO 7)

ANEXO 2 :

ESTUDIO DE DETALLE DE LA AREA DE ACTUACIÓN A.A.5.25 (1) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE DE SA TALAYA TRAMITADO EN 1987, INCLUYE MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA 5.25 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSE.

(ANEXO 8)

ANEXO 3 :

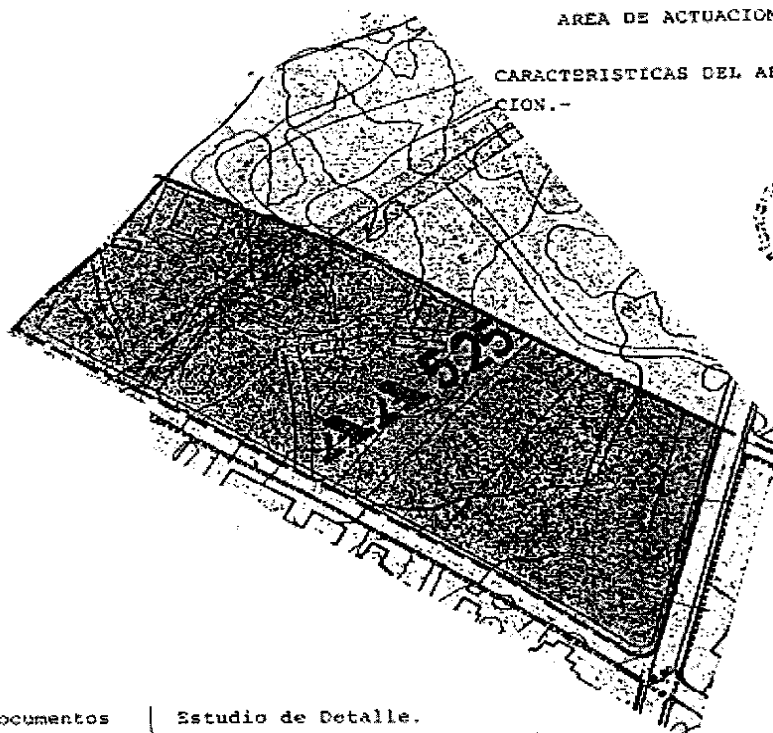
ESTUDIO DE DETALLE DE LA AREA DE ACTUACIÓN A.A.5.25 (1) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE DE SA TALAYA TRAMITADO EN 2003, INCLUYE MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN AA 5.25 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANT JOSE.

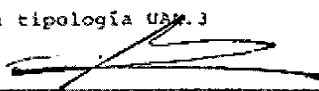
(ANEXO 9)

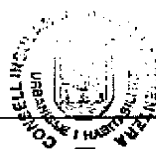
ÁREA DE ACTUACION AA 5.25

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ACTUACION.-

000231



Documentos	Estudio de Detalle. indicando alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes. Proyecto de parcelación.
Condiciones de uso y volúmen.	DILIGENCIA: Por la C.I.U. de 3 MAR 1995 esta M.P. por la C.I.U. Según la tipología UAM.3 
Cesión de suelo para dotaciones.	10% del suelo inicial, según Normas.



Se completarán los servicios de agua, energía eléctrica, al pedir la licencia de obra y siempre que se trate de completar infraestructuras existentes.

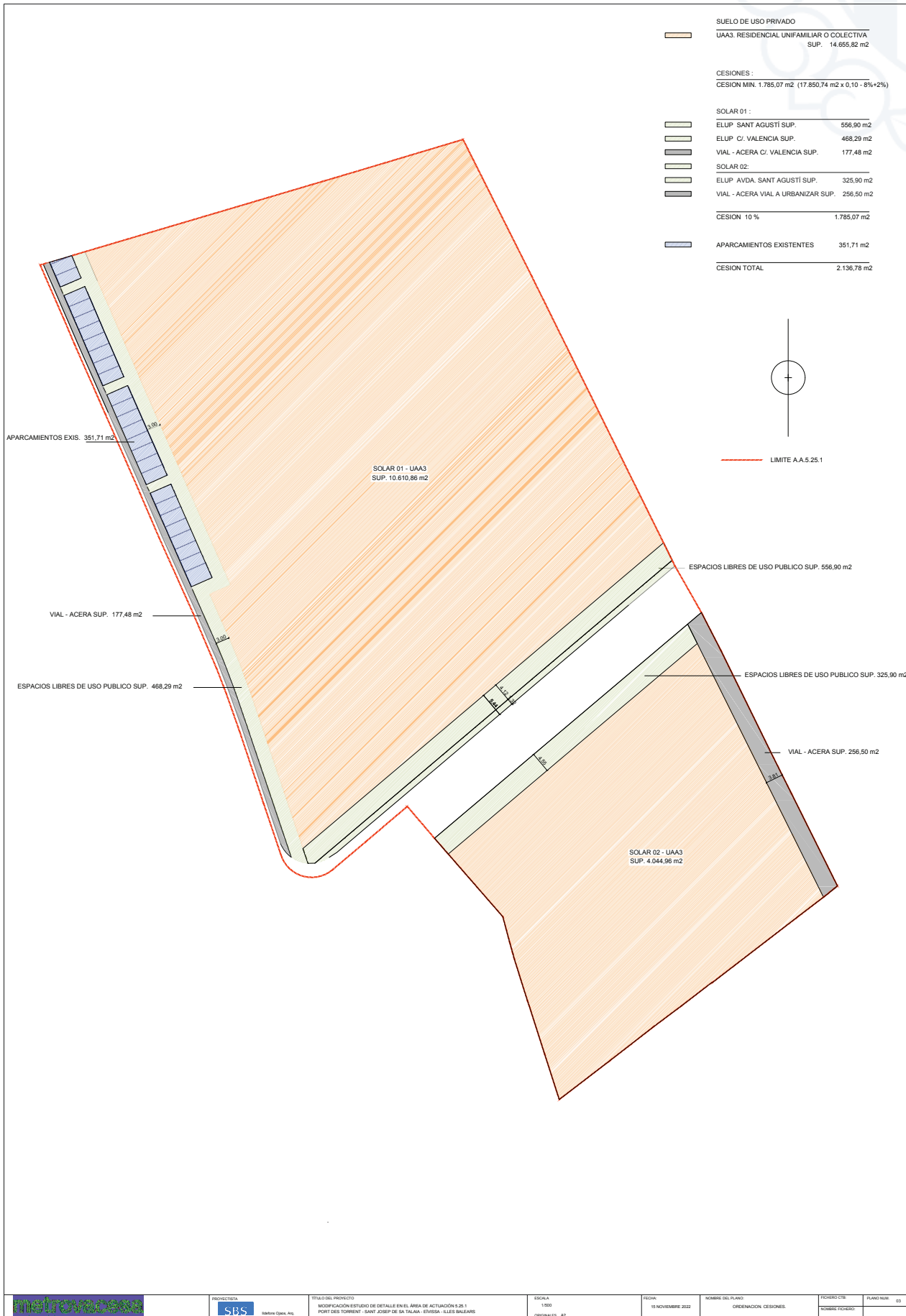
Las deficiencias de pavimentación en el viario de acceso, y/o la ausencia de alcantarillado se hará por contribuciones especiales, con el pago que corresponda en el momento de solicitar la licencia.

B1

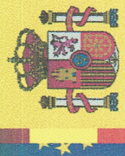










GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

0345906CD5104N0001WF

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV SANT AGUSTI Suelo

SANT JOSEP DE SA TALAIA [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

AÑO CONSTRUCCIÓN

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

AV SANT AGUSTI

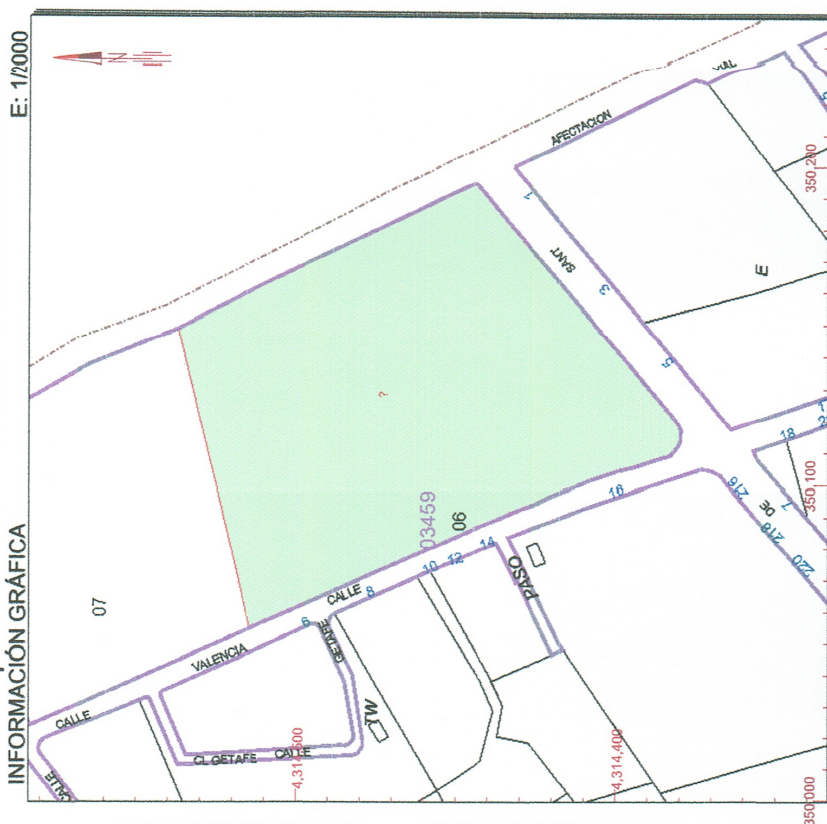
SANT JOSEP DE SA TALAIA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

12.544

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 4 de Mayo de 2010

350,200

Coordenadas UTM, en metros.

Límite de Manzana

Límite de Parcela

Límite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Límite zona verde

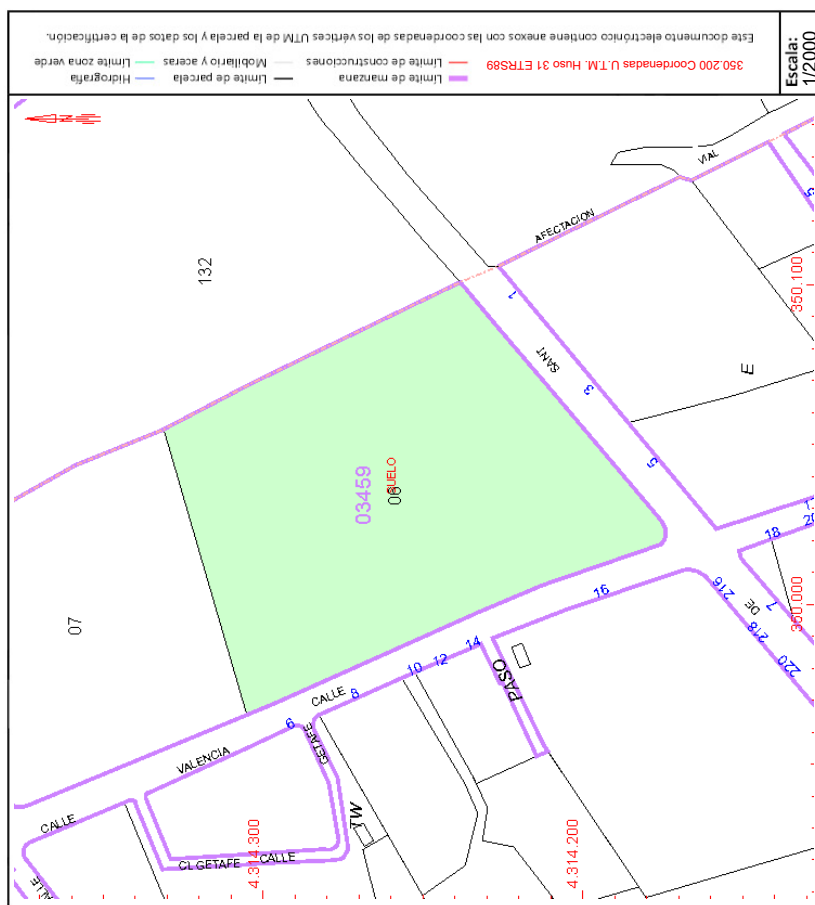
Hidrografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0345906CD5104N0001WF

PARCELA

Superficie gráfica: 11.809 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes, 15 de Noviembre de 2022



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/50/1159447>

GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV SANT AGUSTI Suelo

07829 SANT JOSEP DE SA TALAIA [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0143601CD5104S0001BX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV SANT AGUSTI 1

07829 SANT JOSEP DE SA TALAIA [ILLES BALEARS]

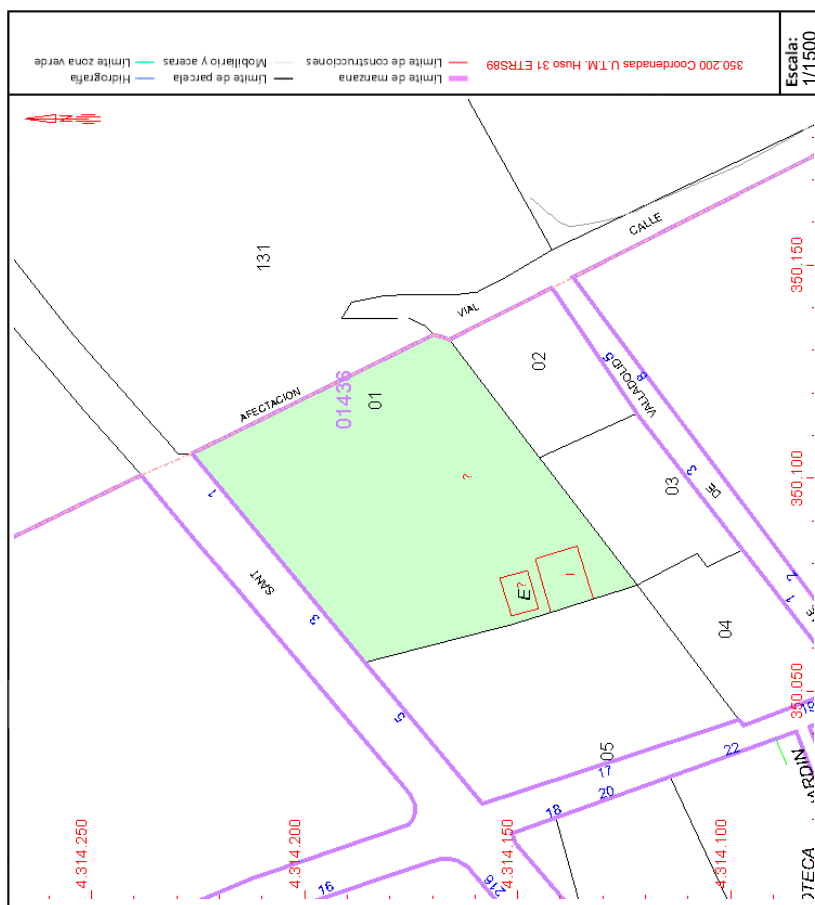
Clase: URBANO

Uso principal: Almacén, Estac.

Superfície construída: 121 m²

Año construcción: 1978

Construcción



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”

Martes, 15 de Noviembre de 2022

1458

B. O. C. A. I. B. N° 38 29 - 3 - 88

bres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia, puedan formular, por escrito, que presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes, durante el plazo de diez días hábiles.

Eivissa, a 26 de febrero de 1988.- El Alcalde.- Fdo.: Enrique Mayans Tur.

- o -

AYUNTAMIENTO DE SAN JOSE

Núm. 4437

Anuncio.- Aprobado inicialmente por este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 de enero de 1988, el Estudio de Detalle del Area de Actuación 5.25 Port des Torrent, de este término municipal, promovido por D. José Costa Ribas.

Se somete a información pública por espacio de un mes, a partir de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en virtud de lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento de Planeamiento en relación con el 138 de dicho Reglamento.

El expediente se hallará de manifiesto en este Ayuntamiento (Negociado de obras), durante las horas de oficina.

San José, a 2 de marzo de 1988.- El Alcalde acetal.- Fdo.: José Marí Prats.

- o -

Núm. 4438

Anuncio.- Aprobado inicialmente por este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 de enero de 1988, el Plan Parcial del Sector 4.1 Cala d'Hort, de este término municipal, promovido por las Sociedades Cala d'Hort S.A. y Faro S.A..

Se somete a información pública por espacio de un mes, a partir de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en virtud de lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento de Planeamiento en relación con el 138 de dicho Reglamento.

El expediente se hallará de manifiesto en este Ayuntamiento (Negociado de Obras), durante las horas de oficina.

San José, a 2 de marzo de 1988.- El Alcalde acetal.- Fdo.: José Marí Prats.

- o -

Núm. 4439

Anuncio.- Aprobado inicialmente por este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 22 de enero de 1987, el Plan Parcial del Sector 3.6 Cala Jundal, de este término municipal, promovido por D. José Ramón Armuña Garbía, y otro.

Se somete a información pública por espacio de un mes, a partir de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en virtud de lo dispuesto en el artículo 128 del Reglamento de Planeamiento en relación con el 138 de dicho Reglamento.

El expediente se hallará de manifiesto en este Ayuntamiento (Negociado de Obras), durante las horas de oficina.

San José, a 2 de marzo de 1988.- El Alcalde acetal.- Fdo.: José Marí Prats.

- o -

AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN BAUTISTA

Núm. 4440

D. Juan Riera Torres, actuando en nombre propio, ha solicitado de esta Alcaldía licencia para apertura de una lavandería a emplazar en Edificio Can Tru - San Miguel -.

En cumplimiento del artículo 30 n.º 2 apartado a) del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de noviembre de 1961, se abre información pública, por término de diez días, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, pueda hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la Secretaría de este Ayuntamiento.

En San Juan Bautista (Ibiza), a 25 de febrero de 1988.- El Alcalde.- Fdo.: Vicent Tur i Torres.

- o -

Núm. 4441

Anuncio.- No habiéndose podido notificar a los señores que se relacionan y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo, se publica este anuncio:

Como consecuencia del acuerdo adoptado en la Sesión Plenaria del día 11 de diciembre de 1986, en el sentido de fijar el coste de la obra a repartir entre los interesados por Contribuciones Especiales de la obra denominada Carretera S'Atalayá en la cantidad de 4.440.000.- pesetas y siendo el valor del módulo 175,5 pesetas/m2, y el porcentaje a aplicar 41%, se notifica a los interesados el importe de la cuota que corresponde a sus fincas de conformidad con lo dispuesto en artículo 221.3 del RDL 781/1986 de 18 de abril.

Contribuciones especiales carretera S'Atalayá S. Vicente:

Contribuyente: Srª María Guasch Ferrer

Situación de la finca: Can March des Pou

Cuota: 25.274.- pesetas.

Contra el presente acuerdo pueden los interesados interponer recurso de reposición en el plazo de un mes como previo al

contencioso-administrativo, contra los actos sobre aplicación y efectividad de los tributos locales podrá formular el mismo recurso, en igual plazo y contra su denegación expresa o tácita el contencioso administrativo, el órgano ante el que deben interponerse será el autor del acto delegante de la atribución.

No obstante, puede hacer uso de los demás recursos que considere adecuados.

El ingreso de las cuotas de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Reglamento General de Recaudación, la exacción deberá hacerla efectiva en la Caja de esta Corporación, en metálico en los plazos siguientes:

a) Las notificaciones entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de la notificación hasta el día 5 del siguiente mes o el inmediato hábil posterior.

b) Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes hasta el día 20 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

San Juan Bautista, a 1 de marzo de 1988.- El Secretario.- Fdo.: Pedro García Capdepón.

- o -

Núm. 4442

Anuncio.- No habiéndose podido notificar a los señores que se relacionan y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo, se publica este anuncio:

Como consecuencia del acuerdo adoptado en la Sesión Plenaria del día uno de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, en el sentido de fijar el coste de la obra a repartir entre los interesados por Contribuciones Especiales de las obras de saneamiento y estación depuradora de Cala San Vicente en la cantidad de 14.400.000 pesetas, y siendo el valor del módulo 409,15 R. m2 edificado y el porcentaje repercutido el 90% del coste soportado por la Corporación, se notifica a los interesados el nuevo importe de la cuota que corresponde a sus fincas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 221, de RDL 781/1986 de 18 de abril.

Contribuciones especiales saneamiento y estación depuradora Cala San Vicente Ferrer.-

Contribuyente	Situación Finca	Cuota
D. Niegeman	Edificio Es Caló	27.760.-
D. Vicente Bufi	Edificio Es Caló	27.760.-
D. José Riera Guasch	Edificio Es Caló	27.760.-
D. Enrique Cutillas	Edificio Es Caló	27.755.-
D. Bernat Perraduín	Edificio Es Caló	27.760.-
D. Mellar Attalay	Edificio Es Caló	25.199.-
D. Humbert Helhun	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Anna Lange	Edif. Las Adelfas	53.617.-
D. Luttgen Maian	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Kiefer Petra Y.U.	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Vufti	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Heniz Karaf Karl	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Kieffer Marlen	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Kattage G	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Komba Manfred	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Hermeling L.H.	Edif. Las Adelfas	53.617.-
D. Walters Hernes	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Gossens	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Nieger Norbert	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Bisart Robert	Edif. Las Adelfas	26.810.-
D. Farmant Robert	Edif. Can Miquel	20.778.-
D. Antonio Capitan Roselló	Edif. Can Miquel	20.778.-
Sres. Suizos	Edif. Can Miquel	20.778.-
D. Rafael Capitan	Edif. Sa Peña	23.544.-
D. Dolores Guasch Rosello	Edif. Sa Peña	23.544.-
D. Neal Eily	Sa Peña	23.544.-
D. Luis Brasa	Sa Peña	23.544.-

Contra el presente acuerdo pueden los interesados interponer recurso de reposición en el plazo de un mes como previo al contencioso administrativo, contra los actos sobre aplicación y efectividad de los tributos locales podrá formular el mismo recurso, en igual plazo y contra su denegación expresa o tácita, el contencioso administrativo. El órgano ante el que deben interponerse será el autor del acto delegante de la atribución.

No obstante puede hacer uso de los demás recursos que considere adecuados.

El ingreso de las cuotas de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Reglamento General de Recaudación, la exacción deberá hacerla efectiva en la Caja de esta Corporación, en metálico en los plazos siguientes:

a) Las notificaciones entre los días 1 y 5 de cada mes, desde la fecha de la notificación hasta el día 5 del siguiente mes o el inmediato hábil posterior.

b) Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes hasta el día 20 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

San Juan Bautista, a 1 de marzo de 1988.- El Secretario.- Fdo.: Pedro María García Capdepón.

- o -

AYUNTAMIENTO DE FORMENTERA

Núm. 4443

El Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Formentera hace

7268

B. O. C. A. I. B. N.º 145 23 - 11 - 89

sive), procediéndose -transcurrido el período citado- al cobro en vía ejecutiva de los recibos impagados aplicados aplicándose el recargo único del 20%.

Contra la liquidaciones (recibos) resultantes podrá interponerse recurso de reposición, en el plazo de un mes, a contar desde la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Es Castell a 8 de noviembre de 1989.- El Alcalde acetal, Antoni Fiol Gomila.

- o -

(32)

Núm. 20579

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 14 de octubre de 1989, acordó, por mayoría absoluta, anunciar subasta pública de conformidad con las ss. cláusulas:

1º- Objeto del contrato:

Mediante las presentes cláusulas se regula la subasta convocada para la enajenación del inmueble que a continuación se describe:

Parcela municipal de 1.118,5 m² de superficie, ubicada en el Camí Nou de Trebelguer.

2º- Precio:

El Ayuntamiento percibirá del adjudicatario, como precio por la enajenación del inmueble, la cantidad de 4.500.000 Ptas. teniendo dicha suma el carácter de mínimo y pudiendo ser incrementada por los licitadores.

3º- Garantía:

Los licitadores constituirán garantía provisional, cuyo importe será del 1,5 % del precio y ascenderá a 67.500 Ptas.

La garantía definitiva a constituir por el adjudicatario ascenderá a 135.000 Ptas. y se devolverá tras la formalización de la correspondiente escritura pública.

4º- Pago:

El pago de la cantidad propuesta por el adjudicatario se realizará en el momento de la firma de la correspondiente escritura pública notarial de transmisión de la propiedad.

Admitiéndose, en todo caso, el pago anticipado del precio correspondiente.

5º- Cláusula adicional:

Con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá adjudicar la presente subasta a licitador que no cumpla alguna de las cláusulas antes citadas, siempre que ninguno de los demás licitadores las cumpla en su totalidad y dicho incumplimiento pueda razonarse en forma suficiente.

La presente cláusula se incluye atendiendo al principio de economía procedimental y caso de adjudicarse la presente subasta de conformidad con la misma se aplicarían básicamente los criterios señalados en este pliego de condiciones.

6º- Expediente:

Estará de manifiesto en la Secretaría de la Corporación y podrá consultarse en horario de oficina (de 9 horas 30 minutos a 14 horas) hasta la finalización del plazo de presentación de proposiciones.

Asimismo podrá solicitarse, de conformidad con la legislación vigente, a la Secretaría municipal cuanta información y la remisión de la documentación que sea de interés.

7º- Presentación de proposiciones:

En la Secretaría del Ayuntamiento durante el plazo de 20 días hábiles contados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

8º- Proposición:

Se ajustará al siguiente modelo:

D., con domicilio en c/. n.º y D.N.I. n.º, en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de conforme acreditada con), se compromete a adquirir la propiedad del inmueble sito en el Camí Nou de Trebelguer, 9, cuya enajenación ha aprobado el Ayuntamiento de Es Castell mediante acuerdo plenario de fecha 14 de octubre de 1989, señalando que el precio que ofrece al Ayuntamiento asciende a ptas. (en letra y en número).

Haciendo constar que no está incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad previstas en la legislación vigente:

9º- Documentos que acompañarán a la proposición:

- Los que acrediten la personalidad del contratista.

- El resguardo acreditativo de la fianza provisional.

10º- Apertura de pliegos:

En la sala de sesiones del Ayuntamiento, a las 10 horas del día hábil siguientes al que finalice el plazo de presentación de propuestas.

11º- Gastos:

En virtud de la adjudicación el contratista quedará obligado a pagar el importe de los anuncios y de cuantos gastos o impuestos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios y de formalización de la escritura pública correspondiente.

12º- Aplazamientos:

La presente contratación se aplazará, si resulta necesario, en el supuesto que se formulen reclamaciones contra el presente pliego de condiciones.

Es Castell, a 14 de noviembre de 1989.- El Alcalde, Acetal., Antonio Fiol Gomila.

- o -

(71)

AYUNTAMIENTO DE SANT ANTONI ABAD

Núm. 20360

Corrección de error

En el B.O.C.A.I.B. n.º 122 de fecha 5 de octubre de 1989 aparece inserto con el n.º 16.752 el anuncio de aprobación definitiva del Presupuesto Municipal de 1989 de este Ayuntamiento de San Antonio Abad, en el cual se ha observado que en el apartado ESTADO DE GASTO A) OPERACIONES CORRIENTES Capítulo 1 Remuneración de personal, aparece la cantidad de 117.761.480, cuando la correcta es de 177.761.480,- con lo ruego la publicación de este error en este Boletín Oficial.

El Alcalde (ilegible).

- o -

(11)

AYUNTAMIENTO DE SANT JOSEP

Núm. 20476

El Ayuntamiento de San José (Ibiza), aprobó en sesión extraordinaria celebrada el día 4 de agosto de 1989 los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Planeamiento Urbanístico, notificándose a los propietarios afectados. Constituida la Junta con fecha 27 de junio de 1989, se requiere al propietario D. Florian Georg Mildenberger para que, en el plazo de un mes, a contar del presente anuncio, solicite su incorporación en la Junta de Compensación, bajo apercibimiento de que de no hacerlo, su finca será expropiada en favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

La finca que en su caso, será expropiada es la siguiente:
"Porción de terreno edificable de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) al sitio de la Plana de la finca Casa Vilda, parroquia de San Agustín, término municipal de San José, linda: Norte, Compañía Ibiza, S.A., hoy Residencia Punta Pedrera, S.A.; Sur, resto finca, hoy de José Ribas Torres; Este, resto finca, hoy camino o calle en proyecto; Oeste, Vicente Serra Ribas, hoy camino o calle en proyecto, inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza al folio 131, finca n.º 8.147, inscripción segunda.

San José, a 14 de noviembre de 1989. El Alcalde: José Serra Escandell.

- o -

(18)

Núm. 20477

El Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de noviembre de 1989 ha aprobado inicialmente el Proyecto de Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del Plan parcial de ordenación del Sector 4.2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este término municipal, promovido por D. José Torres Ferrer y Jean Luigi Atani, en representación de S Uyastra, S.A.

Durante el plazo de quince días hábiles, a contar desde la publicación de este anuncio en el B.O.C.A.I.B. y en el Diario de Ibiza, cualquier persona podrá examinar el expediente y formular las alegaciones que estime oportunas conforme a lo dispuesto en el artículo 162 del Reglamento de Gestión.

San José, a 14 de noviembre de 1989. El Alcalde: José Serra Escandell.

- o -

(12)

Núm. 20478

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de noviembre de 1989, acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del AA. 5.25, en Port des Torrent, promovido por D. José Costa Ribas.

Contra esta resolución podrán los interesados interponer recurso previo al contencioso-administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 52 de la Ley de Bases de Régimen Local.

San José, a 15 de noviembre de 1989. El Alcalde: José Serra Escandell.

- o -

(8)

Núm. 20479

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de noviembre de 1989, acordó aprobar definitivamente la modificación del AA. 1.21 y estudio de detalle del AA. 1.21.I, promovido por D. Fernando Lousius Viñas, en nombre de Promisa, S.A.

Contra esta resolución podrán los interesados interponer recurso de reposición previo al contencioso-administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Bases de Régimen Local.

San José, a 15 de noviembre de 1989. El Alcalde: José Serra Escandell.

- o -

(9)

Núm. 20480

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de noviembre de 1989, acordó aprobar definitivamente la modificación del AA. 1.8 y estudio de detalle de lo modificado, en Can Toni Mariana, promovido por D. Antonio Tur Bonet.

Contra esta resolución podrán los interesados interponer recurso de reposición previo al contencioso-administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Bases de Régimen Local.

San José, a 15 de noviembre de 1989.- El Alcalde: José Serra Escandell.

- o -

(9)



M E M O R I A





-2-

MODIFICACION DE LA DELIMITACION DEL AREA
DE ACTUACION A.A.5.25 DE LAS NORMAS SUB-
SIDIARIAS DE SAN JOSE.

MEMORIA



-3-

MODIFICACION DE LA DELIMITACION DEL AREA DE ACTUACION A.A.5.25
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE (IBIZA).

1.- APLICACION DE LA NORMATIVA EXISTENTE.

El Art. 118 de la Ley del Suelo, y el Art. 38 del Reglamento de Gestión, regulan la determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuvieran en los planos, ó cuando hubiera que procederse a su modificación si ya fueran delimitados.

2.- EL AREA DE ACTUACION A.A.5.25.

En las Normas Subsidiarias de San José (Ibiza) corresponde a una zona de suelo urbano, con frente a la carretera de Port des Torrent y que se extiende hasta la Cala del mismo nombre.

3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION Y SUS CONDICIONANTES.

Ya se ha dicho en el apartado anterior que este área se extiende de la carretera a la Cala. Se da la circunstancia que dicho sector tiene una licencia, consolidada desde hace muchos años, con la explotación de un local público con destino a Restaurante y Sala de espectáculos públicos al aire libre. En el denominado negocio Recò dels Pins. Por otro lado se da la circunstancia que la propiedad objeto de ordenación, es decir el resto no ocupado por el mencionado

-4-

do negocio, posee unos terrenos al otro lado de la carretera colindante a este área A.A.5.25. y es voluntad de la misma ordenar todo el conjunto formando un complejo Turístico-Hotelero Recreativo, de toda su propiedad, formando una unidad homogénea.

4.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Es pues por iniciativa de este propietario de reordenar dichos terrenos formando una unidad de inmediata actuación acumulando en la parcela situada al Sur la edificación turística residencial, en su mayor parte, y dejando la parcela situada al Norte, es decir al otro lado de la carretera, como libre de uso primordialmente de esparcimiento, bar, parque acuático, piscina, etc.

En los planos adjuntos se hace la nueva delimitación objeto de la propuesta.

San José, Octubre de 1987

La Propiedad,



Los Arquitectos,

JOSE RIBAS GONZALEZ

Dr. ARQUITECTO

Dr. Fco. Darder, 18 Bjos.

08034 Barcelona

JOSE RIBAS FOLGUERA

ARQUITECTO

Dr. Fco. Darder, 18 Bjos.

08034 Barcelona



ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION
A.A.5.25.1.

MEMORIA

-6-

ESTUDIO DE DETALLE DE UN SOLAR SITO EN LA CARRETERA DE PORT DES TORRENT CON EL CRUCE DEL VIAL QUE CONDUCE A LA CALA DEL MISMO NOMBRE. -BAHIA DE SAN ANTONIO (IBIZA)-.

SITUACION.

El solar objeto del presente Estudio de Detalle está situado en la Carretera de Port des Torrent junto al vial que conduce a la Cala del mismo nombre.

Esta junto a un pequeño núcleo hotelero y con vocación eminentemente turística. Su ubicación puede considerarse inmejorable y la propiedad pretende desarrollar un complejo Turístico-Residencial con grandes espacios libres de uso eminentemente recreativo como serán las piscinas, juegos varios, toboganes y una área de bar-restaurante.

La superficie del conjunto, objeto del presente Estudio de Detalle, está formada, después de la nueva delimitación del área de actuación, de dos parcelas; la A de Sup. = 4.567,64 m². y la B Sup. = 12.114 m². como superficies netas. Si llevamos los a la superficie zonal, es decir sin las cesiones que se han hecho para poder desarrollar los viales existentes, el conjunto tiene en superficie:

Solar A	4.567,64 m ²
Solar B	12.114,00 m ²
Terrenos ocupados por vial	1.666,00 m ²
	<u>18.347,64 m²</u>

Si solo tenemos en cuenta las superficies netas resulta:



-7-

Solar A	4.567,64 m2
Solar B	<u>12.114,00 m2</u>
Total neto	16.681,64 m2

Y aplicando el 0,35 m2/m2 que corresponde a suelo urbano con la calificación de UAA3, que es nuestro caso, nos da una edificabilidad total, a ubicar en el conjunto, de 5.838,56 m2.

La topografía es muy uniforme con una suave caída hacia el Norte. Su accesibilidad se lleva a cabo como se desprende de los mismos planos por la susodicha carretera y comunicación a la playa por la ya mencionada vía perpendicular a la carretera y que nos lleva a la misma Cala.





-8-

PLANEAMIENTO EXISTENTE.

Las Normas Subsidiarias del Municipio de San José han incluido este suelo dentro del área de actuación con la denominación A.A.5.25. con la obligación de tramitar un Estudio de Detalle, como condición previa a la petición de "Licencia de Construcción". En los apartados anteriores, se ha razonado la necesidad de delimitar el área de actuación del propia solar.

Las condiciones de esta figura de planeamiento se encuentran recogidas en las Normas Subsidiarias, según la tipología UAA3. siguiente :

Altura máxima	10 m. a cornisa-III alturas
Parcela mínima	500 m.
Edificabilidad sobre zona	0,30 m2/m2
Edificabilidad sobre parcela ...	0,35 m2/m2
Nº de viviendas por Ha	15

Las Normas Subsidiarias exigen dejar un 8% de espacios libres de uso público.

Además se exige un 2% de suelo para equipamiento, con posibilidad de considerarse como libre de uso público, en cuyo caso pasaría a engrosar el 8% anterior.

-9-

LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Según la aplicación del Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieran señaladas en el suelo urbano por las Normas Subsidiarias, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación fijados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
- b) Adaptar y reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias ó con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.



-10-

FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El documento que se detalla sobre este solar sirve para adaptar y reajustar alineaciones y rasantes comprendiendo, además, los retranqueos de la edificación, que corresponden a los volúmenes a obtener en la parcela edificable, de acuerdo con la aplicación de la normativa que se establece en las Normas Subsidiarias.

Este Estudio de Detalle recoge todas estas especificaciones en las Normas Subsidiarias.



-11-

ALINEACIONES Y RASANTES.

En el presente Estudio de Detalle se aprovechan todos los viales existentes que se completan con el vial de nueva creación así como con los aparcamientos y aceras nuevas, siguiendo en las Normas Subsidiarias.

Con el estudio se mejora la permeabilidad a las parcelas a la vez que se hace una ordenación de volúmenes que permita un mejor aprovechamiento para espacios de uso recreativo al aire libre.

En el plano nº se da una idea de como se pretende sea la ordenación final.

Las alineaciones finales resultantes se ajustan a los viales siguiendo la Normativa. Se crea un vial de penetración en el extremo Norte de la parcela así como unas amplias aceras y aparcamiento. Estas alineaciones y por lo tanto los aprovechamientos y cesiones son función de las Normas Subsidiarias y se señalan en los planos según los datos obtenidos.

Las rasantes que se fijan, en este momento, son indicativas y pueden sufrir pequeñas variaciones cuando se redacte el correspondiente Proyecto de urbanización. De todos modos la topografía es muy suave, con una pendiente hacia el mar y un desnivel máximo de 3 m.



-12-

VOLUMENES.

No pretende este " Estudio de Detalle" el trazado de volúmenes, si bien se incorporan los datos numéricos resultantes, así como las líneas de retranqueo de aquellos, por aplicación de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

La edificabilidad máxima a alcanzar es de 0,35 m²/m² sobre parcela neta inicial, lo que representa 5.838,50 m².

El nº máximo de alturas es de III y 10 m. de cornisa.

La ocupación en planta no superará el 20% de la parcela edificable, que para una superficie de 14.984,00 m² una vez deducidas las cesiones nos da una ocupación en planta de 2.996,80 m².

Finalmente se señalan las líneas de retranqueo, límite de ocupación de los volúmenes edificables a linderos de la parcela edificable, al ser esta medida superior a 1/2 de la altura de cornisa.



-13-

JUSTIFICACION DE LA ORDENACION. "ESTUDIO COMPARATIVO".

El Reglamento de Planeamiento exige justificar la ordenación propuesta, y en caso de ordenación de volúmenes, un estudio comparativo respecto de la aplicación de la normativa base, Normas Subsidiarias en este caso.

Los trazados obtenidos en este "Estudio de Detalle", corresponden a la fijación y desarrollo de las vías indicadas en las Normas Subsidiarias. Los retranqueos son consecuencia de las Ordenanzas.

Finalmente debe justificarse las cesiones que las Normas Subsidiarias establecen como obligatorios, respecto a los espacios libres de uso público, fijados en un 8% del suelo inicial y que aquí significa 1.334,53 m². más un 2% = 333,63 m². que por su pequeña incidencia pasaría a incrementar el primer tipo de suelo. El total es de 1.668,16 m². como mínimo exigido.

En el "Estudio de Detalle" el suelo libre de uso público señalado es de 1.697,00 m². que supera ampliamente los mismos.

En el cuadro de características siguientes quedan reflejadas las condiciones existentes, así como los mínimos o máximos de aplicación.

Como aparcamiento se fija un mínimo, siguiendo las Normas Subsidiarias, un 50% en superficie y el resto en el propio edificio.

Ya hemos calculado anteriormente el número de viviendas permitido es decir 15 viv./Ha., lo que nos da un total de 27 viviendas siendo el mínimo de plazas de aparcamiento en superficie de 14, que trataremos como ampliación de viario.



-14-

CUADRO DE CARACTERISTICAS.

Superficie inicial	16.681,00 m2
Tipología	UAA3.
Edificabilidad 0,35 m2/m2.....	5.838,57 m2.
Nº de alturas	III
Altura a cornisa	10 m.
Ocupación máxima sobre parcela	20%

CESIONES.

Superficie mínima para espacios libres de uso público (10% s. suelo bruto) 1.668,10 m2

Cesión real :

Aparcamiento	768,50
Vial	200,00
Aceras	728,50
Total Cesiones	1.697,00 m2 > 1.688,10 m2

Parcela edificable 16.681,00 m2 - 1.697,00 m2 = 14.984,00 m2

APROVECHAMIENTO.

Sobre parcela edificable	0,39 m2/m2
Ocupación en planta 20%	2.996,80 m2
Aparcamiento en superficie y como ampliación del viario	68 plazas > 14 plazas

San José, Octubre de 1987

La Propiedad,

Los Arquitectos

JOSE RIBAS GONZALEZ

Dr. ARQUITECTO

Dr. Fco. Darder, 18 Bjos.

08034 Barcelona

JOSE RIBAS FOLGUERA

ARQUITECTO

Dr. Fco. Darder, 18 Bjos.

08034 Barcelona





MODIFICACION DE LA DELIMITACION DEL AREA
DE ACTUACION A.A.5.25 DE LAS NORMAS SUB-
SIDIARIAS DE SAN JOSE.

PLANOS.





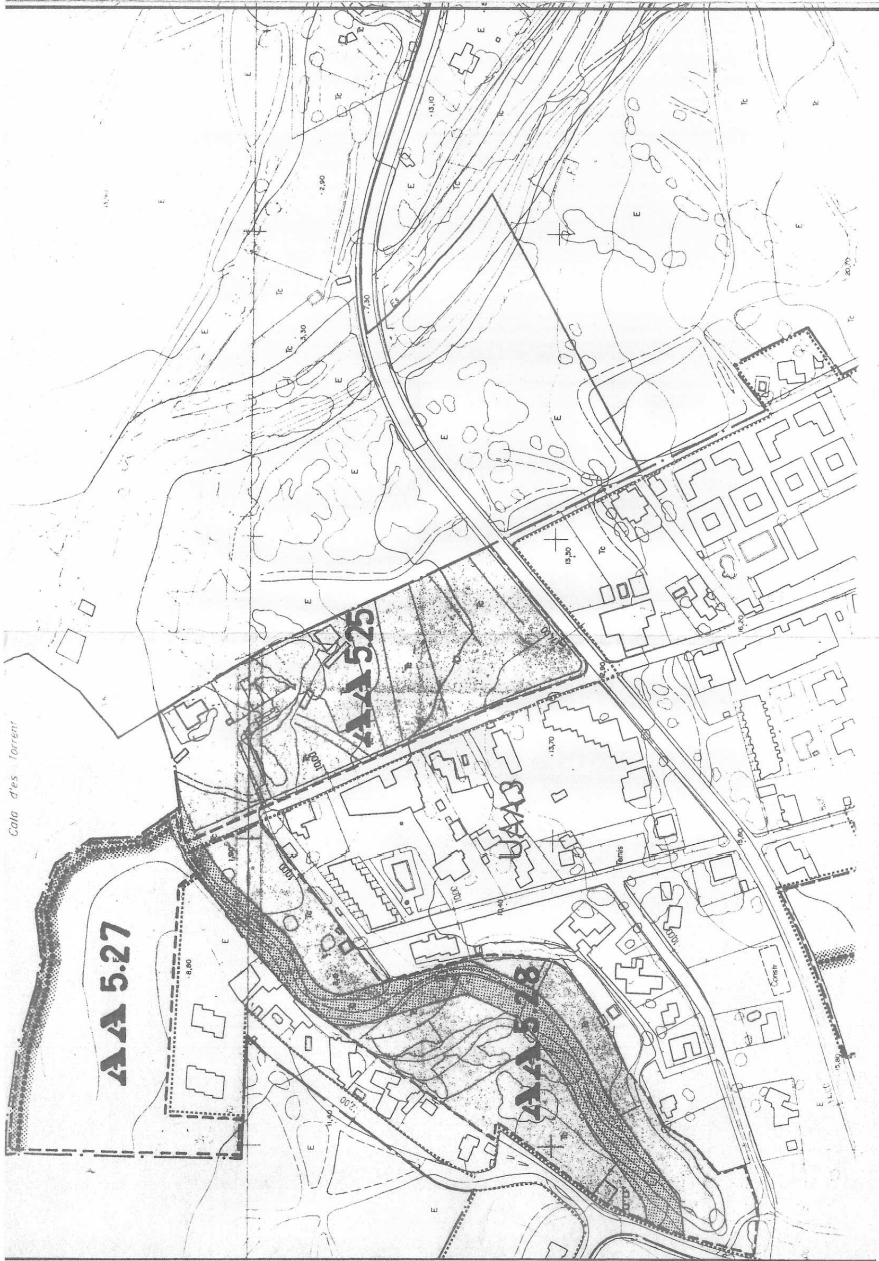
P L A N O S



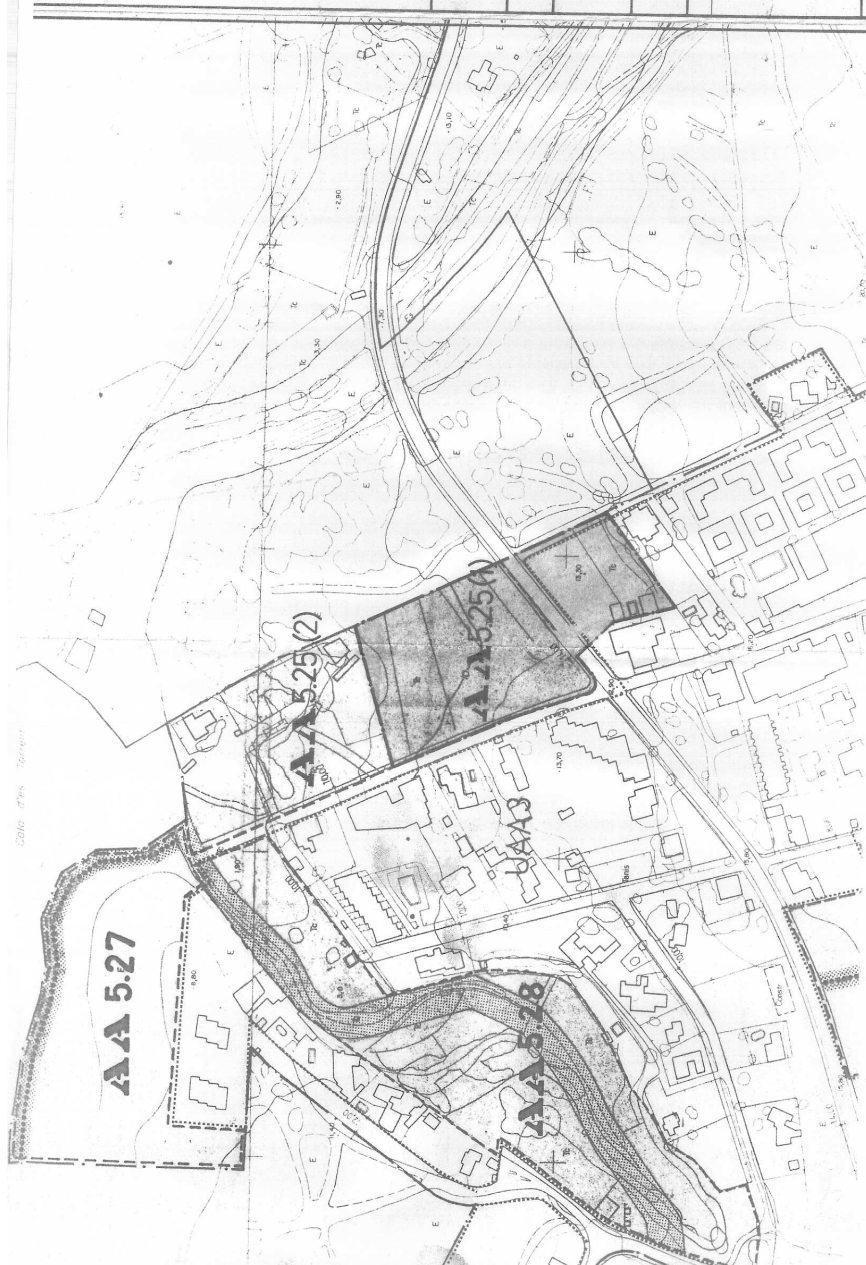


ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION
A.A.5.25 (1)

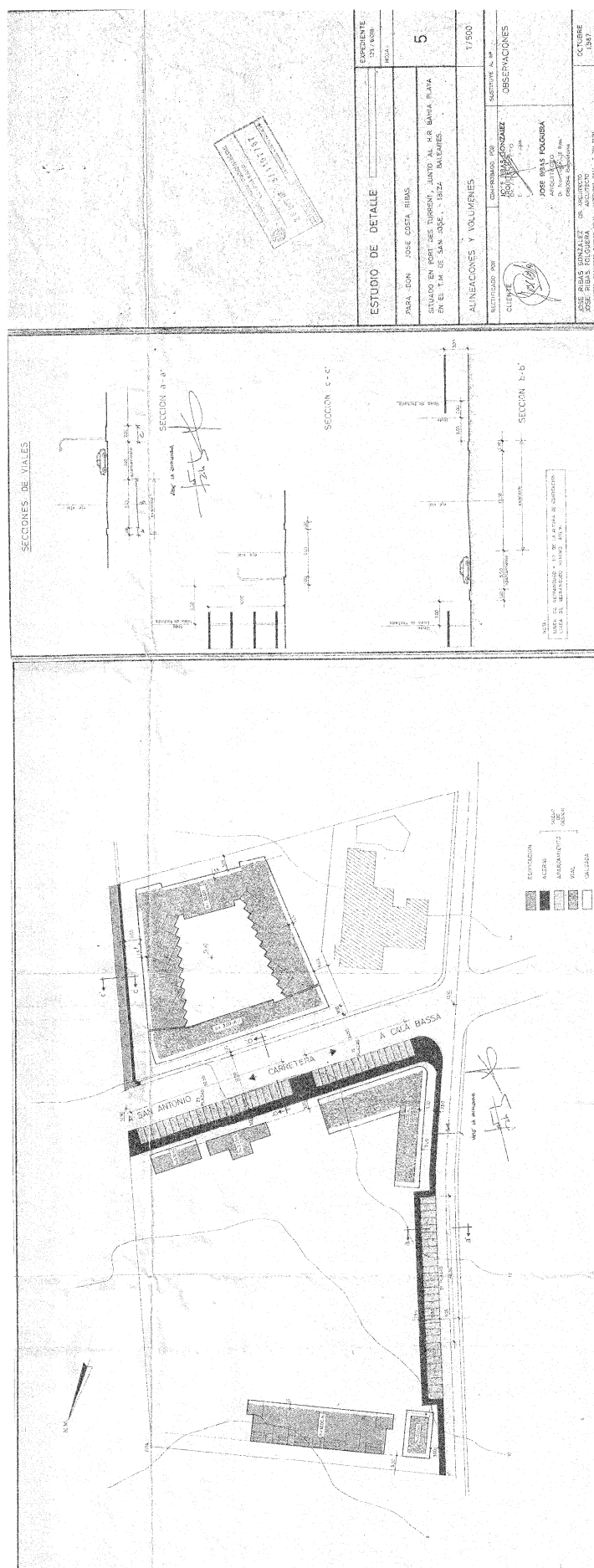
PLANOS.



MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION A.A. 5.25 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE		EXPEDIENTE : 123 / 6.018
PARA DON JOSE COSTA RIBAS		HOJA : 2
SITUADO EN PORT DES TURRENT, JUNTO AL H.R. BAHIA PLAYA EN EL T.M. DE SAN JOSE, - IBIZA - BALEARES.		1/2000
ESTADO ACTUAL		
RECTIFICADO POR	COMPROBADO POR	SUSTITUIVE AL Nº
CLIENTE	ARQUITECTOS JOSE RIBAS GONZALEZ Dr. ARQUITECTO Dr. Jos. Dorado, 18 Blos. 08034 Barcelona JOSE RIBAS FOLGUERA ARQUITECTO Dr. Ico. Ballester, 18 Blos. 08034 Barcelona	OBSERVACIONES
JOSE RIBAS GONZALEZ Dr. ARQUITECTO	JOSE RIBAS FOLGUERA Dr. ARQUITECTO	OCTUBRE 1987



MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION A 5,25 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE.	EXPEDIENTE : 123 / 6 018
PARA DON JOSE COSTA RIBAS	HOJA: 1
SITUADO EN PORT DES TURRENT, JUNTO AL H.R. BAHIA PLAYA EN EL T.M. DE SAN JOSE, - IBIZA BALEARES.	3
PROPUESTA DE MODIFICACION	1/2000
RECTIFICADO POR	COMPROBADO POR
CLIENTE  ARQUITECTOS JOSE RIBAS GONZALEZ Dr. Fco. Darder, 18 Bna. 08034 Barcelona JOSE RIBAS FOLGUERA ARQUITECTO Dr. Fco. Darder, 18 Bna. 08034 Barcelona	OBSERVACIONES
JOSE RIBAS GONZALEZ DR. ARQUITECTO JOSE RIBAS FOLGUERA ARQUITECTO C/ DOCTOR FRANCISCO DARDER Nº 18 T. 204 20 00	OCTUBRE 1987



Entidad: Ayuntamiento de Eivissa
Domicilio: Plaza España núm. 1 y C/ Castilla, núm. 19
Localidad y código postal: 07800 Eivissa

8. Apertura de las ofertas:
a) Entidad: Ayuntamiento de Eivissa
b) Domicilio: Plaza España, núm. 1
c) Localidad: Eivissa
d) Fecha: el lunes siguiente hábil transcurridos doce días también hábiles desde la publicación de este anuncio
e) Hora: 13 horas

9. Gastos del anuncio: a cuenta del adjudicatario.

Eivissa, 25 de julio de 2005.
La Alcalde.- Fdo.: Xico Tarrés Mari

— o —

Ajuntament de Sant Josep

Num. 13871

ANUNCI ADJUDICACIÓ DEFINITIVA DEL CONCURS MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT PER A L'ADQUISICIÓ D'UN VEHICLE TOT TERRENY PER A L'AGRUPACIÓ DE PROTECCIÓ CIVIL D'AQUEST MUNICIPAL.

1r. Entitat adjudicadora :
-Organisme : Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia.
-Dependència que tramita l'expedient : Secretaria.
-Núm. Expedient: 29/2005

2n. Objecte del contracte:
-Tipus de contracte: concurs procediment obert.
-Descripció: 'Adquisició d'un vehicle tot terreny per a l'agrupació de protecció civil d'aquest terme municipal'.
-Butlletí i data de publicació de l'anunci de licitació: BOIB núm 92 de 18 de junio de 2005.

3r. Tramitació, procediment i forma d'adjudicació:
-Tramitació: Ordinària.
-Procediment: Obert.
-Forma de contractació: Concurs.

4t. Pressupost base de licitació :
-Pressupost: 22.500,00 Euros (IVA inclòs).

5è. Adjudicació:
-Data: 22 de juliol de 2005.
-Adjudicatari: Talaia Motor, SL.
-Nacionalitat: Espanyola.
-Import de l'adjudicació: 22.427,01 Euros (IVA inclòs).

Sant Josep de sa Talaia, 22 de juliol de 2005.
L'ALCALDE, José Serra Escandell.

ANUNCIO ADJUDICACION DEFINITIVA DEL CONCURSO MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ADQUISICIÓN DE UN VEHICULO TODO TERRENO PARA LA AGRUPACIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL DE ESTE TÉRMINO MUNICIPAL.

1ro. Entidad adjudicadora:
-Organismo: Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia.
-Dependencia que tramita el expediente: Secretaria.
-Núm. Expediente: 29/2005.

2do. Objeto del contrato:
-Tipo de contrato: concurso procedimiento abierto.
-Descripción: 'Adquisición de un vehículo todo terreno para la agrupación de protección civil de este término municipal'.
-Boletín y fecha de publicación del anuncio de licitación: BOIB núm. 92 de 18 de junio de 2005.

3ro. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

-Tramitación: Ordinaria.
-Procedimiento: Abierto.
-Forma de Adjudicación: Concurso.

4to. Presupuesto base de licitación:
-Presupuesto: 22.500,00 Euros (IVA incluido).

5to. Adjudicación:
-Fecha: 22 de julio de 2005.
-Adjudicación: Talaia Motor, SL.
-Nacionalidad: Española.
-Importe de la adjudicación: 22.427,01 Euros (IVA incluido).

Sant Josep de sa Talaia, 22 de julio de 2005.
EL ALCALDE: José Serra Escandell.

— o —

Num. 13872

La Junta de Govern d'aquest Ajuntament en sessió feta el dia 23 de juny de 2005, adoptà entre d'altres el següent ACORD:

'6è.-APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ 5.25 I L'ESTUDI DE DETALL DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA.

José Costa Ribas presenta per a la seva tramitació i aprovació una modificació puntual d'un estudi de detall de l'AA 5.25 que va ser aprovada definitivament i publicada la seva aprovació en el BOCAIB del dia 23 de novembre de 1989.

Aquest nou estudi de detall que presenta, segons informe emès pel tècnic municipal que diu: 'és una modificació de l'aprovat al seu dia i es limita a assignar a cada un dels dos sòls de què consta el seu aprofitament, el qual, a l'anterior estudi de detall, s'havia acumulat en la seva major part al solar situat més al sud dels dos de què consta l'àrea d'actuació delimitada i no s'altera cap de la resta determinacions ja aprovades...'

A l'expedient hi consta així mateix un informe emès per Secretaria i fent ús de les atribucions que es recullen al RD 5/1996, de 7 de juny, en matèria de sòl i de col·legis professionals, i d'acord amb les competències que l'Alcaldia té delegades per unanimitat dels assistents s'ACORDA:

1r.- Aprovar inicialment la modificació puntual de l'estudi de detall de l'àrea d'actuació 5.25 i l'estudi de detall corresponent, establert a les Normes subsidiàries de planejament municipal i promogut per José Costa Ribas, situat junt a l'hotel residència Bahía Playa, a la parròquia de Sant Agustí, d'aquest terme municipal.

2n.- Sotmetre l'expedient a informació pública, en el termini de quinze dies naturals, mitjançant la inserció d'un anunci en el BOIB i publicació en un dels diaris de major circulació de la província, perquè pugui ser examinat i presentar les al·legacions que s'estimin pertinents, tot això segons disposa l'art. 38 b) del Reglament de gestió i fer, així mateix, la notificació personalitzada als propietaris afectats, compresos dins l'àmbit de l'estudi de detall, als mateixos efectes.

La qual cosa es publica per a general coneixement i efectes de possibles al·legacions.

Sant Josep de sa Talaia, 22 de juliol de 2005.
L'ALCALDE, José Serra Escandell.

La Junta de Gobierno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de junio de 2005, adoptó entre otros el siguiente ACUERDO:

'6è.-APROVACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN 5.25 Y ESTUDIO DE DETALLE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

José Costa Ribas presenta para su tramitación y aprobación una modificación puntual de un estudio de detalle del AA 5.25 que fue aprobada definitivamente y publicada en el BOCAIB del día 23 de noviembre de 1989.

Este nuevo estudio de detalle que presenta, según informe emitido por el Técnico Municipal que dice: 'es una modificación del aprobado en su día y se limita a asignar a cada uno de los usos del suelo de què consta su aprovecha-

de reposición. Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, en el plazo de seis meses, contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

No obstante lo anterior, se podrá interponer, si cabe, cualquier otro recurso que estime pertinente. Todo esto de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa i de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Ciudadella de Menorca a 30 de marzo de 2006
El alcalde, Fdo. Llorenç Brondo Jover

— o —

Ajuntament de Ferreries

Num. 6822

Feim públic que el Ple de l'Ajuntament de Ferreries, en sessió ordinària de data 30.03.2006, va acordar la aprovació inicial de la modificació num. 28 del PGOU, relativa a canvi d'ús de la parcel·la municipal a POIFE, per ubicació del punt verd.

La qual cosa es sotmet al tràmit d'informació pública durant el termini d'un mes, a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest anunci en el BOIB, per tal que les persones interessades puguin consultar l'expedient i presentar les al·legacions que considerin adients.

Ferreries, 3 d'abril de 2006. L'ALCALDE, Josep Carreres Coll

— o —

Num. 6828

Feim públic que el ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de dia 30.3.2006, va adoptar l'acord d'aprovació inicial del Reglament de funcionament del centre de Dia per a persones majors de Ferreries, que es sotmet a informació pública durant un període de trenta dies, a comptar des de la inserció de l'anunci en el butlletí oficial de les Illes Balears, per tal que les persones interessades puguin examinar i, si escau, presentar suggeriments i al·legacions. En cas que no se'n presentin, s'entendrà elevada a definitiva aquesta aprovació inicial, sense necessitat d'adoptar nou acord.

Ferreries, 3 d'abril de 2006. L'ALCALDE, Josep Carreres Coll

— o —

Ajuntament de Sant Josep

Num. 6972

El Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària feta el dia 30 de març de 2006, va adoptar entre d'altres el següent ACORD:

'3 - APROVACIÓ DEFINITIVA DE LA DELIMITACIÓ DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ 5.25 I ESTUDI DE DETALL DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA, PROMOUGUDA PER JOSÉ COSTA RIBAS.

....., això és per majoria absoluta del nombre legal de membre de la Corporació, s'adopten els següents ACORDS:

1. Aprovar definitivament la modificació de la delimitació de l'àrea d'actuació 5.25 i l'estudi de detall de la modificació proposada, de les NN SS de planejament municipal, promogut per José Costa Ribas.

2. Publicar l'acord d'aprovació definitiva al BOIB d'acord amb el que disposa l'art. 140.6 del Reglament de planejament.

3. Donar compte del present acord al Consell Insular d'Eivissa i Formentera als efectes oportuns.

La qual cosa us comunic als efectes pertinents.

Sant Josep de sa Talaia, 7 d'abril de 2006.
L'ALCALDE ACTUAL, Sign. José Torres Cardona

— o —

— Num. 6973

El Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària feta el dia 30 de març de 2006, va adoptar el següent ACORD:

'2 - APROVACIÓ INICIAL, SI PERTOCA, DE LA DESAFECTACIÓ DE 160 M DE VIAL IDENTIFICAT AMB EL NÚMERO 65 DE L'INVENTARI DE BÉNS MUNICIPALS I LA SEVA SUBSTITUCIÓ PEL TRAM DE CAMÍ QUE ES CONSTRUÏRÀ ENTRE LES PARCEL·LES PROPIETAT DEL SR. HANS HOFHEINZ SPIESS I SR. ANTONIO GALLEGO FERNÁNDEZ.

..... Per 16 vots a favor, això és per unanimitat (9 vots del GP i 7 del GMP) i majoria absoluta dels membres de la Corporació, s'adopten els següents ACORDS:

1. Aprovar inicialment de la desafectació de 160 m. de vial identificat amb el número 65 de l'Inventari de Béns Municipal i la seua substitució pel tram de camí que es construirà entre les parcel·les propietat del Sr. Hans Hofheinz Spiess i Antonio Gallego Fernández.

2. Sotmetre l'expedient a informació pública per un termini d'un mes mitjançant anunci en el BOIB i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament, amb notificació personal als possibles afectats pel canvi de camí (propietaris de les finques per on passa l'esmentat camí). En cas de no presentar cap al·legació la present aprovació s'entendrà definitiva.'

La qual cosa es publica per a general coneixement.

Sant Josep de sa Talaia, 7 d'abril de 2006.
L'ALCALDE ACTUAL, Sign. José Torres Cardona

— o —

Ajuntament de Formentera

Num. 6715

APROVACIÓ INICIAL DE L'ORDENANÇA SANCIONADORA PER INCOMPLIMENT DE LA PROHIBICIÓ D'ACAMPADA LLIUERE

El Ple de l'Ajuntament de Formentera en sessió celebrada el 6 de març de 2006, aprova inicialment l'Ordenança Sancionadora per incompliment de la prohibició d'acampada lliure.

Es pot consultar l'expedient al Departament de Secretaria de l'Ajuntament de Formentera, Plaça de la Constitució 1, Sant Francesc de Formentera, en horari d'atenció al públic i de dilluns a divendres.

Per la qual cosa es sotmet a informació pública durant el termini de trenta dies hàbils, per tal que les persones interessades puguin presentar suggeriments, al·legacions i reclamacions. En el cas que no se'n presentin s'entendrà definitivament aprovada.

L'Alcalde, Isidoro Torres Cardona
Formentera, 4 d'abril de 2006.

— o —

Mancomunitat Zona Nord de Mallorca

Num. 6625

Havent finalitzat el termini d'exposició al públic de l'expedient de modificació de crèdits núm. 2/06 per suplement de crèdits amb càrrec al romanent de tresoreria disponible, aprovat inicialment pel Ple de la Mancomunitat del Nord a la sessió ordinària celebrada el dia 27 de febrer de 2006, i publicat al BOIB núm. 36 del 11-03-2006 i no havent-se presentat cap reclamació, s'entén aprovada definitivament la modificació de crèdit.

En compliment del que disposa l'art. 169.3 en relació a l'art. 177 del R. D. Legislatiu 2/2004, de 5 de març, es publica a continuació la modificació realitzada i els capítols del pressupost de 2006 afectats per la modificació:

A) Modificació realitzada:

a) Partides en augment- Suplement de crèdit

1.227,06	Cursets Formació Ocupats	4.545,45
----------	--------------------------	----------



M E M O R I A





-2-

MODIFICACION DE LA DELIMITACION DEL AREA
DE ACTUACION A.A.5.25 DE LAS NORMAS SUB-
SIDIARIAS DE SAN JOSE.

MEMORIA



-3-

MODIFICACION DE LA DELIMITACION DEL AREA DE ACTUACION A.A.5.25
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JOSE (IBIZA).

1.- APLICACION DE LA NORMATIVA EXISTENTE.

El Art. 118 de la Ley del Suelo, y el Art. 38 del Reglamento de Gestión, regulan la determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuvieran en los planos, ó cuando hubiera que procederse a su modificación si ya fueran delimitados.

2.- EL AREA DE ACTUACION A.A.5.25.

En las Normas Subsidiarias de San José (Ibiza) corresponde a una zona de suelo urbano, con frente a la carretera de Port des Torrent y que se extiende hasta la Cala del mismo nombre.

3.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION Y SUS CONDICIONANTES.

Ya se ha dicho en el apartado anterior que este área se extiende de la carretera a la Cala. Se da la circunstancia que dicho sector tiene una licencia, consolidada desde hace muchos años, con la explotación de un local público con destino a Restaurante y Sala de espectáculos públicos al aire libre. En el denominado negocio Recò dels Pins. Por otro lado se da la circunstancia que la propiedad objeto de ordenación, es decir el resto no ocupado por el menciona-

-4-

do negocio, posee unos terrenos al otro lado de la carretera colindante a este área A.A.5.25. y es voluntad de la misma ordenar todo el conjunto formando un complejo Turístico-Hotelero Recreativo, de toda su propiedad, formando una unidad homogénea.

4.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

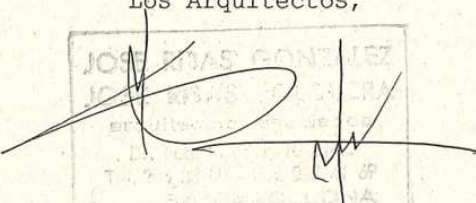
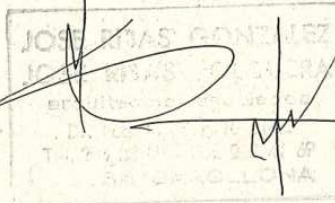
Es pues por iniciativa de este propietario de reordenar dichos terrenos formando una unidad de inmediata actuación acumulando en la parcela situada al Sur la edificación turística residencial, en su mayor parte, y dejando la parcela situada al Norte, es decir al otro lado de la carretera, como libre de uso primordialmente de esparcimiento, bar, parque acuático, piscina, etc.

En los planos adjuntos se hace la nueva delimitación objeto de la propuesta.

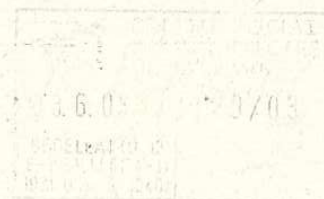
San José, Mayo de 2003

La Propiedad,

Los Arquitectos,

JOSÉ MARÍA GONZÁLEZ
ARQUITECTO
Colegiado en las Islas Baleares
Nº 1.234



GOBIERNO DE LAS ILLES BALEARS
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
16.05.2003





ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA DE ACTUACION
A.A.5.25.1.

MEMORIA

-6-

ESTUDIO DE DETALLE DE UN SOLAR SITO EN LA CARRETERA DE PORT DES TORRENT CON EL CRUCE DEL VIAL QUE CONDUCE A LA CALA DEL MISMO NOMBRE. -BAHIA DE SAN ANTONIO (IBIZA)-.

SITUACION.

El solar objeto del presente Estudio de Detalle está situado en la Carretera de Port des Torrent junto al vial que conduce a la Cala del mismo nombre.

Esta junto a un pequeño nucleo hotelero y con vocación eminentemente turística. Su ubicación puede considerarse inmejorable y la propiedad pretende desarrollar un complejo Turístico-Residencial con grandes espacios libres de uso eminentemente recreativo como serán las piscinas, juegos varios, toboganes y una área de bar-restaurante.

La superficie del conjunto, objeto del presente Estudio de Detalle, está formada, después de la nueva delimitación del área de actuación, de dos parcelas : la 1ª de superficie 12.144 m2. y la 2ª de superficie 4.005,49 m2.*(Ver justificación), como superficies netas. Si llevamos los a la superficie zonal, es decir sin las cesiones que se han hecho para poder desarrollar los viales existentes, el conjunto tiene en superficie :

Solar 1	12.114,00 m2.
Solar 2	4.005,49 m2.
Terrenos ocupados por vial	1.666,00 m2.
	<u>17.785,49 m2.</u>



-7-

Si solo tenemos en cuenta las superficies netas resulta :

Solar 1	12.114,00 m2.
Solar 2	<u>4.005,49 m2.</u>
Total neto	16.119,49 m2

Y aplicando $12.114 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.634,20 \text{ m}^2.$

$4.005,49 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \underline{1.401,92 \text{ m}^2.}$

5.036,12 m2.

que corresponde a suelo urbano con la calificación de UAA3 que es nuestro caso, nos da una edificabilidad total, a ubicar en el conjunto, de 5.036,12 m2.

La topografía es muy uniforme con una suave caída hacia el Norte. Su accesibilidad se lleva a cabo como se desprende de los mismos planos por la susodicha carretera y comunicación a la playa por la ya mencionada vía perpendicular a la carretera y que nos lleva a la misma Cala.

* Terreno 7.066 m2.

La edificación actual es de 1.891,95 m2.

Terreno que necesita la edificación actual es :

$$\frac{1.891,95 \text{ m}^2 \text{ T} \times 2,75}{1,7} = \frac{5.202,86}{1,7} = 3.060,51 \text{ m}^2.$$

$7.066,00 \text{ m}^2 - 3.060,51 \text{ m}^2 = \underline{4.005,49 \text{ m}^2}$, terreno que nos queda

-8-

PLANEAMIENTO EXISTENTE.

Las Normas Subsidiarias del Municipio de San José han incluido este suelo dentro del área de actuación con la denominación A.A.5.25. con la obligación de tramitar un Estudio de Detalle, como condición previa a la petición de "Licencia de Construcción". En los apartados anteriores, se ha razonado la necesidad de delimitar el área de actuación del propia solar.

Las condiciones de esta figura de planeamiento se encuentran recogidas en las Normas Subsidiarias, según la tipología UAA3. siguiente :

Altura máxima	10 m. a cornisa-III alturas
Parcela mínima	500 m.
Edificabilidad sobre zona	0,30 m2/m2
Edificabilidad sobre parcela ...	0,35 m2/m2
Nº de viviendas por Ha	15

Las Normas Subsidiarias exigen dejar un 8% de espacios libres de uso público.

Además se exige un 2% de suelo para equipamiento, con posibilidad de considerarse como libre de uso público, en cuyo caso pasaría a engrosar el 8% anterior.

LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Según la aplicación del Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieran señaladas en el suelo urbano por las Normas Subsidiarias, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación fijados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
- b) Adaptar y reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias ó con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.





-10-

FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El documento que se detalla sobre este solar sirve para adaptar y reajustar alineaciones y rasantes comprendiendo, además, los retranqueos de la edificación, que corresponden a los volúmenes a obtener en la parcela edificable, de acuerdo con la aplicación de la normativa que se establece en las Normas Subsidiarias.

Este Estudio de Detalle recoge todas estas especificaciones en las Normas Subsidiarias.



-11-

ALINEACIONES Y RASANTES.

En el presente Estudio de Detalle se aprovechan todos los viales existentes que se completan con el vial de nueva creación así como con los aparcamientos y aceras nuevas, siguiendo en las Normas Subsidiarias.

Con el estudio se mejora la permeabilidad a las parcelas a la vez que se hace una ordenación de volúmenes que permita un mejor aprovechamiento para espacios de uso recreativo al aire libre.

En el plano nº se da una idea de como se pretende sea la ordenación final.

Las alineaciones finales resultantes se ajustan a los viales siguiendo la Normativa. Se crea un vial de penetración en el extremo Norte de la parcela así como unas amplias aceras y aparcamiento.

Estas alineaciones y por lo tanto los aprovechamientos y cesiones son función de las Normas Subsidiarias y se señalan en los planos según los datos obtenidos.

Las rasantes que se fijan, en este momento, son indicativas y pueden sufrir pequeñas variaciones cuando se redacte el correspondiente Proyecto de urbanización. De todos modos la topografía es muy suave, con una pendiente hacia el mar y un desnivel máximo de 3 m.



-12-

VOLUMENES

No pretende este " Estudio de Detalle " el trazado de volúmenes, si bien se incorporan los datos numéricos resultantes, así como las líneas de retranqueo de aquellos, por aplicación de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

La edificabilidad máxima a alcanzar es de :

$$4.005,49 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2. = 1.402 \text{ m}^2.$$

$$12.114,00 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2. = 3.634 \text{ m}^2.$$

sobre parcela neta inicial, lo que representa 5.036 m².

El nº máximo de alturas es de III y 10 m. de cornisa.

La ocupación en planta no superará el 20% de la parcela edificable, que para una superficie de 14.422,49 m² una vez deducidas las cesiones nos da una ocupación en planta de 2.884,49 m².

Finalmente se señalan las líneas de retranqueo, límite de ocupación de los volúmenes edificables a linderos de la parcela edificable, al ser esta medida superior a 1/2 de la altura de cornisa.



-13-

JUSTIFICACION DE LA ORDENACION. "ESTUDIO COMPARATIVO".

El Reglamento de Planeamiento exige justificar la ordenación propuesta, y en caso de ordenación de volúmenes, un estudio comparativo respecto de la aplicación de la normativa base, Normas Subsidiarias en este caso.

Los trazados obtenidos en este "Estudio de Detalle", corresponden a la fijación y desarrollo de las vías indicadas en las Normas Subsidiarias. Los retranqueos son consecuencia de las Ordenanzas.

Finalmente debe justificarse las cesiones que las Normas Subsidiarias establecen como obligatorios, respecto a los espacios libres de uso público, fijados en un 8% del suelo inicial y que aquí significa 1.334,53 m². más un 2% = 333,63 m². que por su pequeña incidencia pasaría a incrementar el primer tipo de suelo. El total es de 1.611,49 m² como mínimo exigido.

En el "Estudio de Detalle" el suelo libre de uso público señalado es de 1.697,00 m². que supera ampliamente los mismos.

En el cuadro de características siguientes quedan reflejadas las condiciones existentes, así como los mínimos o máximos de aplicación.

Como aparcamiento se fija un mínimo, siguiendo las Normas Subsidiarias, un 50% en superficie y el resto en el propio edificio.

Ya hemos calculado anteriormente el número de viviendas permitido es decir 15 viv./Ha., lo que nos da un total de 27 viviendas siendo el mínimo de plazas de aparcamiento en superficie de 14, que trataremos como ampliación de viario.

-14-

CUADRO DE CARACTERISTICAS.

Superficie inicial	16.119,49 m2.
Tipología	UAA3
Edificabilidad 0,35 m2/m2 (4.005,49 m2) ..	1.402 m2
" 0,30 m2/m2 (12.114 m2) ..	3.634 m2
	<u>5.036 m2</u>
Nº de alturas	III
Altura a cornisa	10 m.
Ocupación máxima sobre parcela	20%

CESIONES.

Superficie mínima para espacios libres de
uso público (10% s. suelo bruto) 1.611,49 m2.

Cesión real :

Aparcamiento	768,50
Vial	200,00
Aceras	<u>728,50</u>
Total Cesiones	1.697,00 m2 > 1.611,49 m2

Parcela edificable 16.119,49 m2 - 1.697,00 m2 = 14.422,49 m2.

APROVECHAMIENTO.

Sobre parcela edificable	0,35 m2/m2.
Ocupación en planta 20%	2.996,80 m2
Aparcamiento en superficie y como amplia- ción del viario.....	68 plazas 14 plazas



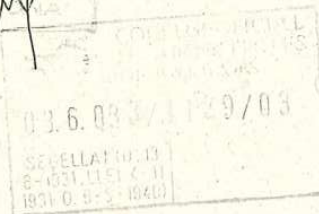
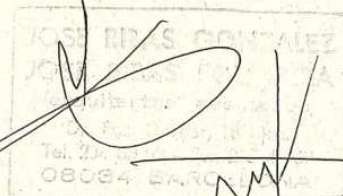


-15-

San José, Mayo de 2003

La Propiedad,

Los Arquitectos,

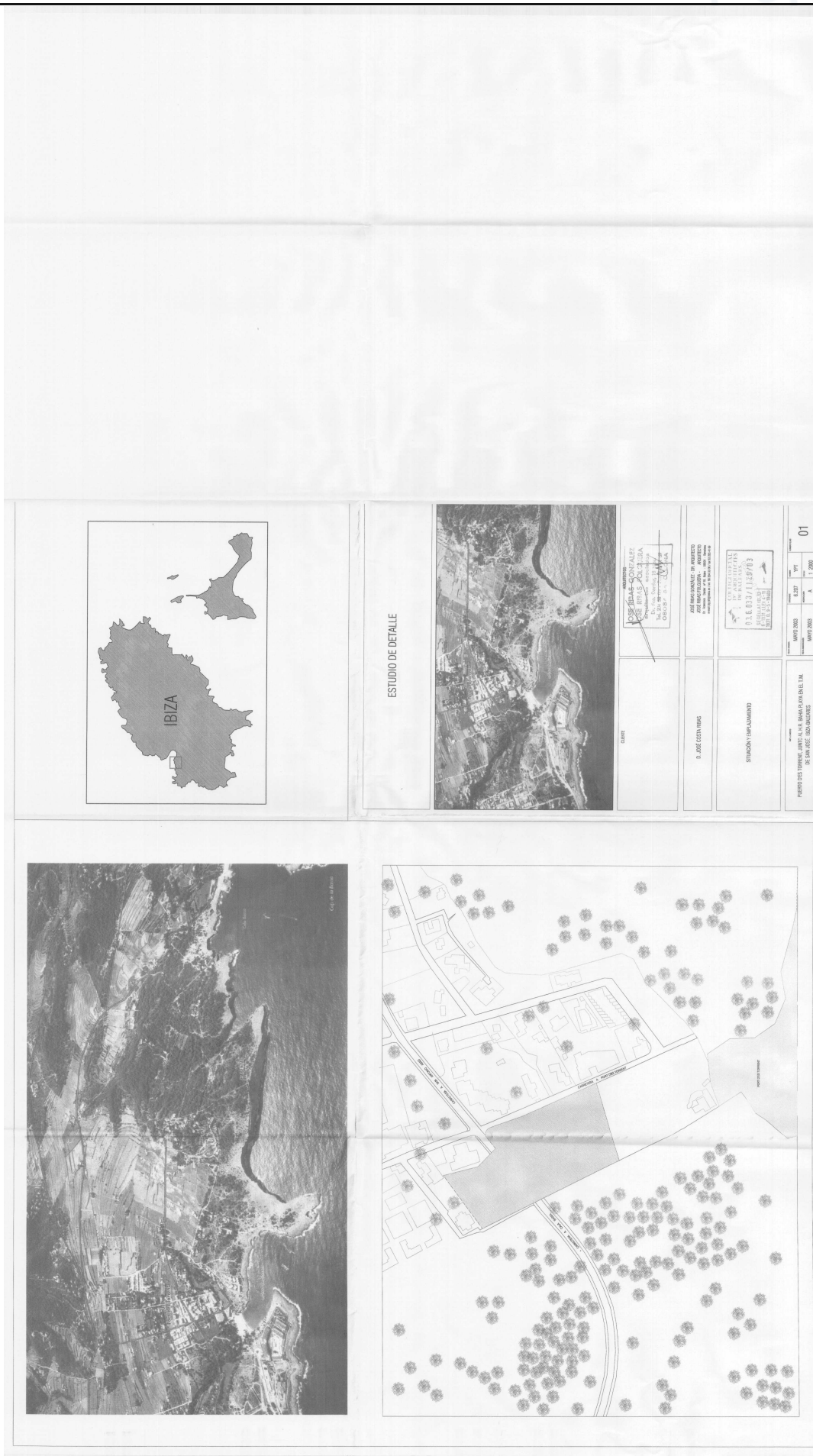




MODIFICACION DE LA DELIMITACION DEL AREA
DE ACTUACION A.A.5.25 DE LAS NORMAS SUB-
SIDIARIAS DE SAN JOSE.

PLANOS.



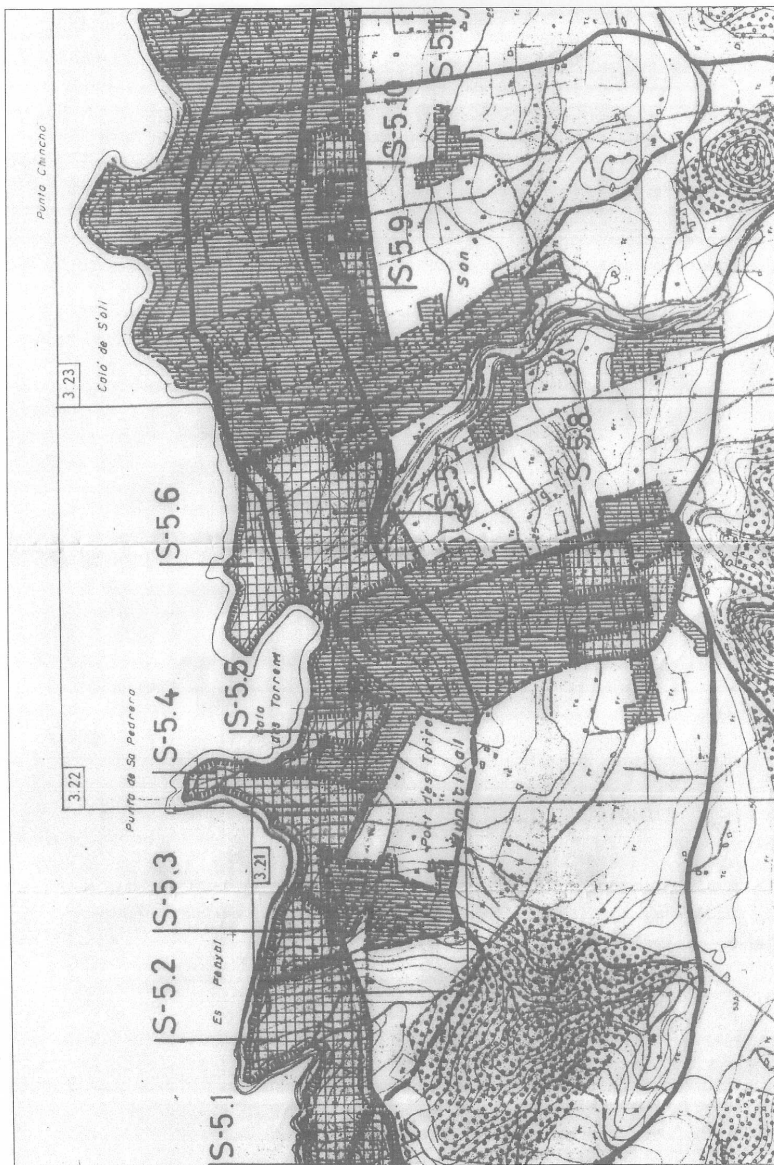




ESTUDIO DE DETALLE



CLIENTE	ARQUITECTOS
D. JOSÉ COSTA RIBAS	JOSÉ RIBAS GONZÁLEZ - IIA, ARQUITECTO JOSÉ RIBAS FOLGUERA - IIA, ARQUITECTO C/ALFARERÍA, 31 07001 SAN JOSE, ILES BALEARS Nº Colegiación: 1199/03
SITUACIÓN URBANÍSTICA	COLLEGI D'ARQUITECTES DE BALEARS 03.6.037/1199/03 SITUACIÓN URBANÍSTICA 1997, 0.8-15-1940
PROYECTO	PROYECTO
PUERTO D'ES TORRENT, JUNTO AL H. BAHIA PLANA EN EL T.M. DE SAN JOSE, ILLA DE BALEARS	FECHA: MAYO 2003 FECHA: MAYO 2003 Escala: 1:1000 YPT: 02

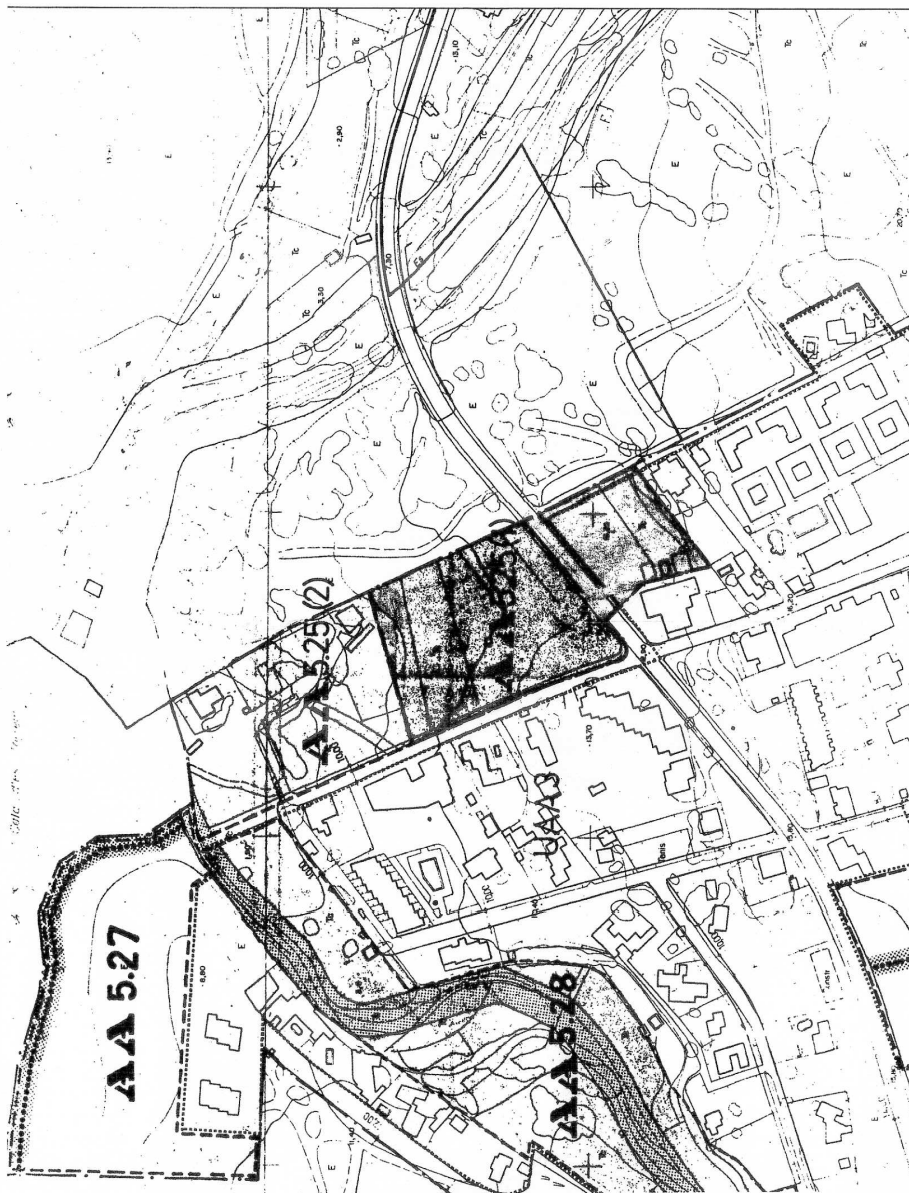




ESTUDIO DE DETALLE



CLIENTE	ARQUITECTOS														
D. JOSE COSTA RIBAS															
DETERMINACIONES EN SUELO URBANO															
PUERTO DES TORRENT JUNTU AL H.R. BAHIA PLANA EN EL T.M. DE SAN JOSE, RIZA-BALEARES	<table><tr><td>FECHA</td><td>03</td></tr><tr><td>REVISOR</td><td>VSC</td></tr><tr><td>REVISOR</td><td>0.207</td></tr><tr><td>REVISOR</td><td>1.2000</td></tr><tr><td>REVISOR</td><td>A</td></tr><tr><td>REVISOR</td><td>MAYO 2003</td></tr><tr><td>REVISOR</td><td>MAYO 2003</td></tr></table>	FECHA	03	REVISOR	VSC	REVISOR	0.207	REVISOR	1.2000	REVISOR	A	REVISOR	MAYO 2003	REVISOR	MAYO 2003
FECHA	03														
REVISOR	VSC														
REVISOR	0.207														
REVISOR	1.2000														
REVISOR	A														
REVISOR	MAYO 2003														
REVISOR	MAYO 2003														





CÁLCULO EDIFICABILIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Sup. parcela	Coefficiente Edif.	Edificabilidad
Parcela 1	12,114,00 m ²	0,30
Parcela 2	4,005,49 m ²	0,35
		1,401,92 m ²

ESTUDIO DE DETALLE



CLAVE	ANEXOS
D. JOSÉ LUISA RIBAS	
PLANO EDIFICABILIDAD	
PUERTO DES TORRENT JUNTU AL LAR BASSA PAVIL EN EL T.M. DE SAN JOSE, BONA-SALLES	04

