



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

4488

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums a la parcel·la situada al carrer Torre de Can Negre, núm. 20, Ses Torres, Jesús

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, de urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 28 d'abril de 2022, ha aprovat definitivament l'estudi de detall promogut per Gecko Mediterrànea S.L. per a l'ordenació de volums a la parcel·la situada al carrer Torre de Can Negre, núm. 20, Ses Torres, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER. Aprovar definitivament l'Estudi de Detall promogut per **GECKO MEDITERRÀNEA S.L. d'ORDENACIÓ DE VOLUMS** en parcel·la situada al carrer Torre de Can Negre, núm. 20, Ses Torres, Jesús, segons documentació tècnica redactada per l'arquitecte Javier Mompó Sempere amb RGE202199900007651 de 14.05.2021.

SEGON. Publicar el present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes del seu general coneixement.

TERCER. Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall, així com als que haguessin formulat al·legacions.

QUART. Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seva constància i registre."

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós-administratiu, davant la Sala del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de 2 mesos a comptar des de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Santa Eulària des Riu, signat digitalment (25 de maig de 2022)

L'alcaldesa

M^a. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL INCREMENT D'OCCUPACIÓ AL CARRER TORRE DE CAN NEGRE 20.

ÍNDEX

1. DADES DE L'ESTUDI DE DETALL

1.1. Identificació de l'estudi de detall

1.1.1. Antecedents

1.1.2. Objecte

1.1.3. Contingut documental

1.2. Dades generals

1.2.1. Agents intervinents

1.3. Informació cadastral

2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

- 2.1. Estat actual del solar
- 2.2. Normativa aplicable segons planejament vigent

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. Adequació de la nova ordenació a directrius superiors
- 3.2. Conclusions

1. MEMÒRIA

1. Dades de l'estudi de detall

1.1 Identificació de l'estudi de detall

El present estudi de detall es redacta sobre la zona E-U4, a la parcel·la localitzada al carrer Torre de Can Negre núm. 20, referència cadastral 6397069CD6069N, corresponent al sector "Ses Torres".

1.1.1. Antecedents

L'habitatge es troba parcialment construït situat en les proximitats de la Torre de Ca n'Espatleta. La llicència va ser atorgada per error al no tenir-se en compte una limitació d'alçada de l'habitatge per no amagar la torre. L'ajuntament va establir que l'habitatge devia modificar el seu volum eliminant la planta primera, ja construïda en fase estructura, envans i tancaments.

1.1.2. Objecte

El present document té per objecte la formalització d'una proposta compensatòria per part de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en el qual la limitació d'alçada no suposi un perjudici excessiu per a la propietat. Consistiria a acollir-se a la situació descrita a l'article 5.1.03, apartat 4-e de les Normes Subsidiàries:

Els terrenys assenyalats en els plànols d'ordenació amb pendent superior a un 40 % seran inedificables i en aquells assenyalats amb pendent superior a un 20 % només es podrà edificar una planta (B) de quatre (4) metres d'alçada màxima, podent-se en ambdós casos definir amb major precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall. Als efectes del que assenjala l'apartat 4.c anterior el desnivell en aquesta planta podrà ser de fins a un metre i cinquanta centímetres (1,50), l'alçada haurà de complir l'apartat 2 de l'article 6.2.02 i l'ocupació assenyalada en les condicions particulars de les zones podrà incrementar-se fins esgotar l'edificabilitat permesa en la zona fins un màxim del 40 %.

La parcel·la objecte del present estudi de detall té un pendent aproximat del 16%, per la qual cosa no optaria a la solució d'una planta i l'increment d'ocupació fins el 40%, per la qual cosa és necessari aquest document.

1.1.3. Contingut documental

El projecte de demolició es compon de la següent documentació:

- MEMÒRIA.
- PLÀNOLS.

1.2. Dades generals

1.2.1. Agents intervinents

PROMOTOR	Gecko Mediterrània SL	SOCIETAT	Nakatomi Architectural Illustrations SLP
CIF	***6687**	CIF	***9164**
DIRECCIÓ	Av. País Valencià 6 46970 Alaquas (València)	DIRECCIÓ	Carrer Ador 1, 1º Dreta 46702 Gandia, València
TELÈFON	-	ARQUITECTE	Javier Mompó Sempere
		COL·LEGIAT	952620 (Societat 952630)





	TELÈFON	960 118 437
--	----------------	-------------

1.3. Informació cadastral



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6397069CD6069N0001DG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CARRER TORRE DE CAN NEGRE 20 Suelo
07819 SANTA EULARIA DES RIU [LLES BALEARS]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

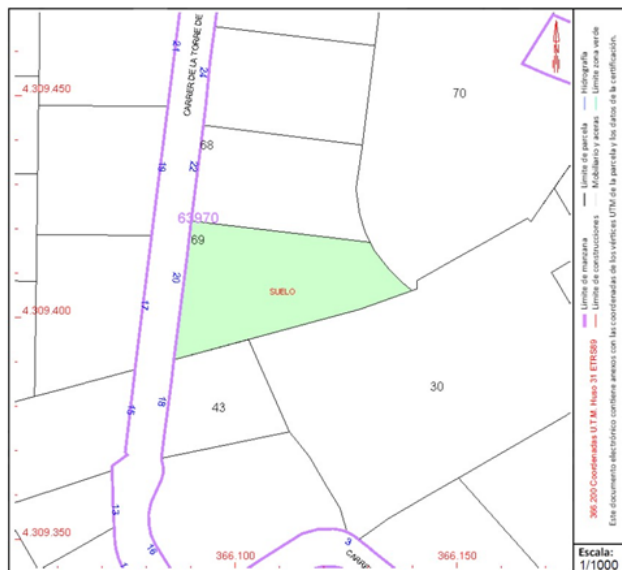
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.017 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"

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/70/1112460

2. Informació urbanística

2.1. Estat actual del solar

Es tracta d'un solar ubicat en una zona residencial extensiva, que limita a l'oest amb el carrer Torre de Can Negre, al nord i sud amb parcel·les confrontants i a l'est amb la parcel·la que conté la Torre de Ca n'Espatleta.

La parcel·la està parcialment edificada amb l'obra del projecte previ que va ser paralitzat.

2.2. Normativa aplicable segons planejament vigent

Els paràmetres urbanístics aplicables al nostre solar estan recollits a les Normes Subsidiàries de Santa Eulària, amb Aprovació Definitiva pel Consell Insular el 23 de novembre de 2.001, sent els següents:

- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la

- Parcel·la mínima (m²): 800
- Façana/fons mínim (m): 20/20

- Paràmetres de l'edificació

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,5
- Volum màxim per edifici (m³): 1.500
- Alçada màxima (m): 7
- Alçada total (m): 3 sobre l'alçada màxima
- Número màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5



- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Número d'aparcaments privats: Segons article 5.8.03

- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m² solar segons l'article 5.1.07): 1/800 i 1/parcel·la. S'admet, amb un Estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació al terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús de 1/800 la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

3. Memòria justificativa

3.1. Adequació de la nova ordenació a directrius superiors

L'Estudi de Detall queda regulat per:

- Text refós de la Llei del Sòl (RD 1.346).
- Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, aprovades definitivament pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 23 de novembre del 2011.
- Reglament de Planejament (RD 2.159).

3.2. Conclusions

Aquest estudi de detall realitza una proposta per a la modificació del projecte original que s'adequa als paràmetres de l'article 5.1.03, apartat 4 de les Normes Subsidiàries, malgrat no situar-se en una parcel·la amb més del 20% de pendent, però per a assegurar-se el compliment de la limitació d'altura per la preservació de les vistes a la Torre de Ca n' Espatleta.

Vegeu annex plànols





NAKATOMI 中道
 Nakatomi Architects S.L.
 C/ Miquel Marqués, 40
 07015 Santa Eulària des Riu
 Illes Balears
 Tlf: +34 971 718 437
 info@nakatomi.es
 www.nakatomi.es

ESTUDIO DE DETALLE
 AUMENTO DE OCUPACION EN C/TORRE DE CAN NEGRE 20

REFERENCIA
 V130-16-16
 Escudo de detallle

PROYECTO
 Estudio de detalle
 Nakatomi Architects Illes Balears S.L.P.

PROMOTOR
 Gecko Mediterranea S.L.

EMPLAZAMIENTO
 Torre de Can Negre 20
 Finca nº 41.444
 07819 Santa Eulària Des Riu
 Illes Balears
 657091C03058IND01DG

SELO COLEGIO

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA DE PARCELA BRUTA	1014,00 m ²
SUPERFICIE DE CEDION	0 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	1014,00 m ²
PARAMETROS URBANÍSTICOS	6-4
EMPLAZABILIDAD MÁXIMA	0,50 m ² /m ²
OCUPABILIDAD MÁXIMA	750,00 m ²
COEFICIENTE DE OCUACION	20,00 %
COEFICIENTE DE PAVIMENTACION	20,00 %

LEYENDA

- Límite de la parcela
- límite de retroanqueo
- Superficie de cesion
- edificación existente
- Vegetación frondosa
- Topografía 1m
- Topografía 3m

NOTAS

DEFINICION URBANÍSTICA

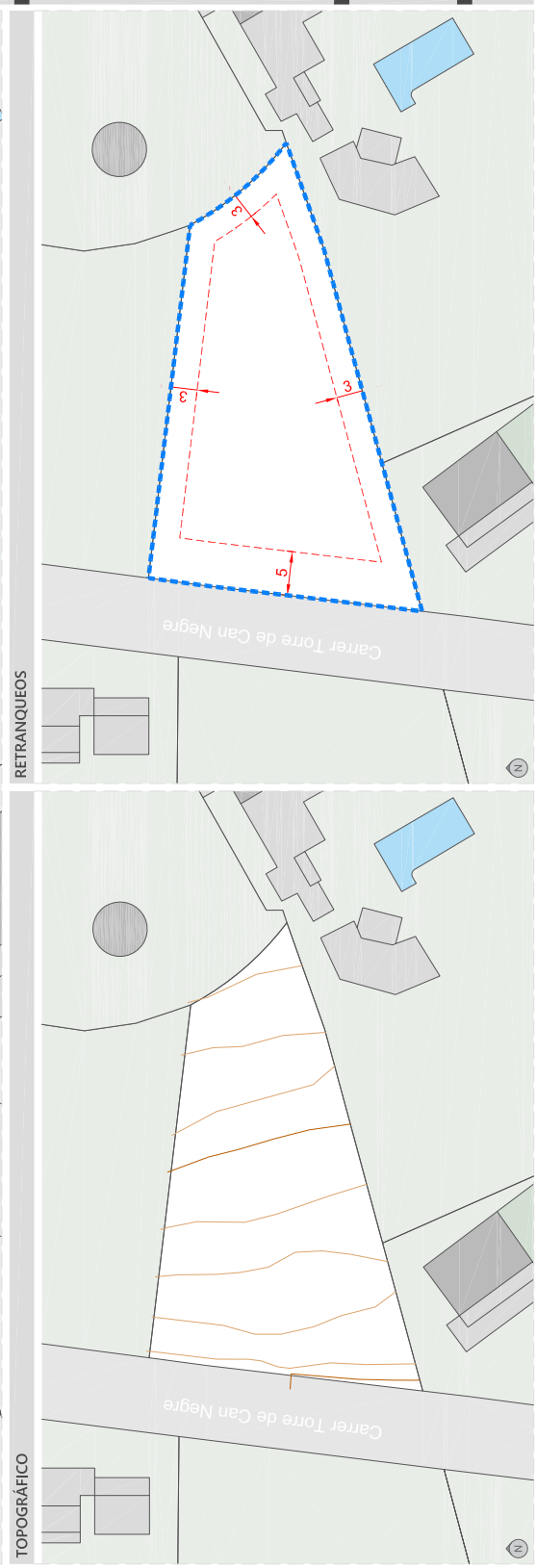
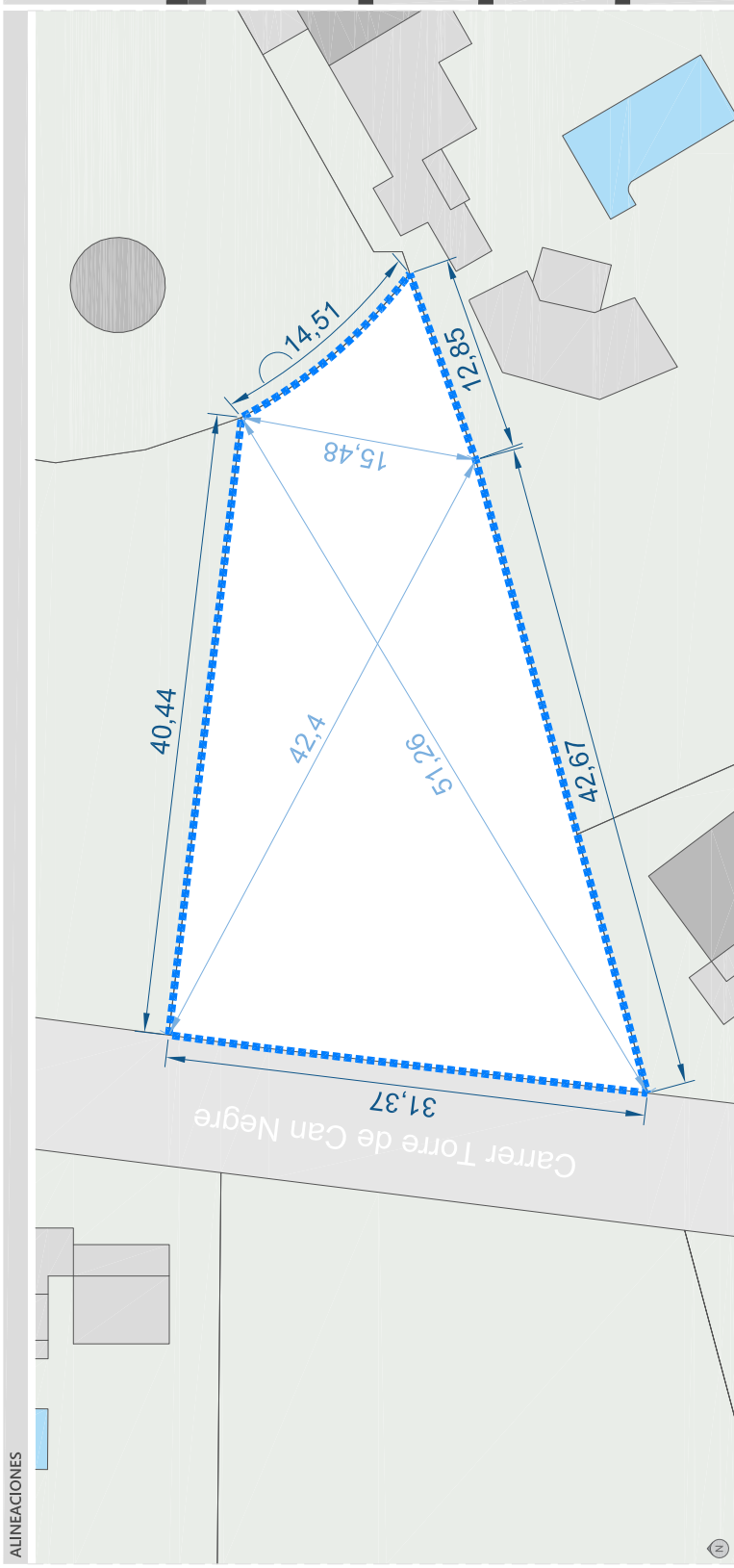
PLANO DE EMPLAZAMIENTO

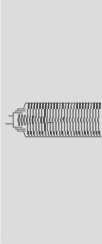
TOPOGRAFIA

ALINEACIONES Y LINDES

ESCALA 1:200 - 1:300
 mayo 2021

PU 02.1





NAKATOMI 中道

40700, Calle de Mallorca, 100
Tel: +34 902 118 437
www.nakatomi.es

ESTUDIO DE DETALLE

AUMENTO DE OCUPACION EN C/TORRE DE CAN NIEGRE 20

REFERENCIA Fase

VIAJO-RE Estudio de detalle

PROYECTO DEL PROYECTO

NAKATOMI Arquitectos Ilustrados S.L.P.

PROMOTOR

Gecko Mediterranean S.L.

EMPLAZAMIENTO

07819 Santa Eulalia Des Riu

Ficha nº 41444

Illes Balears

657090C0605IND01DG

SELO COLEGIO

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA TOTAL DE PARCELA BRUTA	1014,00 m ²
SUPERFICIE DE CEDION	0 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	1014,00 m ²
Parcela: Múrcia	
PARAMETROS URBANÍSTICOS	
EPITALZABILIDAD (m ² /m ²)	0,34 0,300
VOLUMEN (m ³)	67233 195000
COEFICIENTE DE OBRAS	0,10 0,100
COEFICIENTE DE PAVIMENTADO (B)	9,137 30,00

LEYENDA

- Distancia de retroceso
- Superficie ocupada
- Superficie ocupada al 50%

NOTAS

DEFINICION URBANÍSTICA

PLANO DE IMPLANTACION

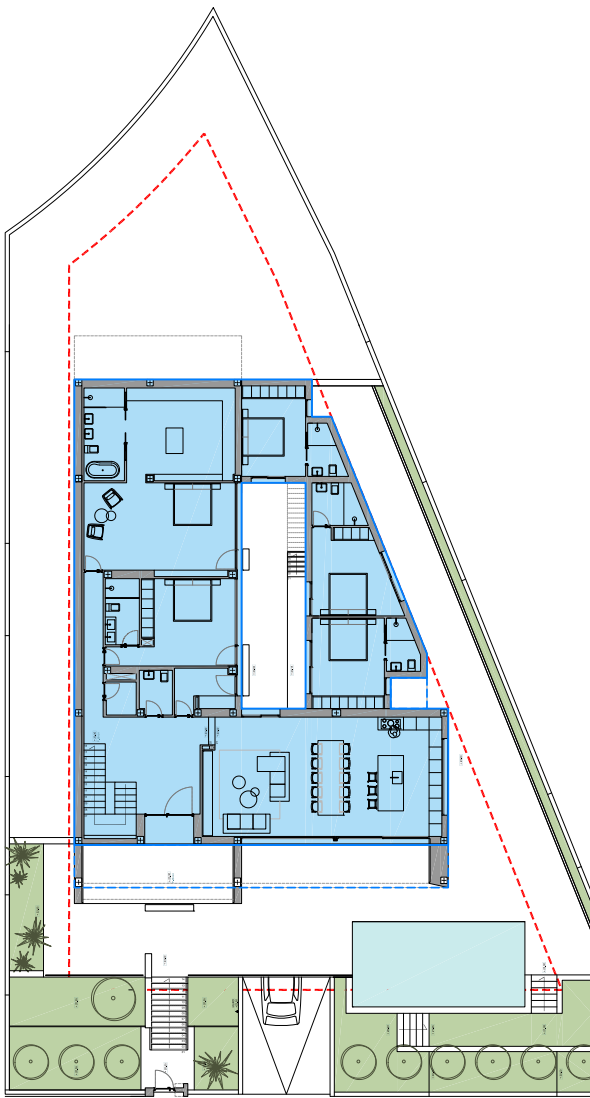
DE FANCIJA A JUNCS

OCUPACION

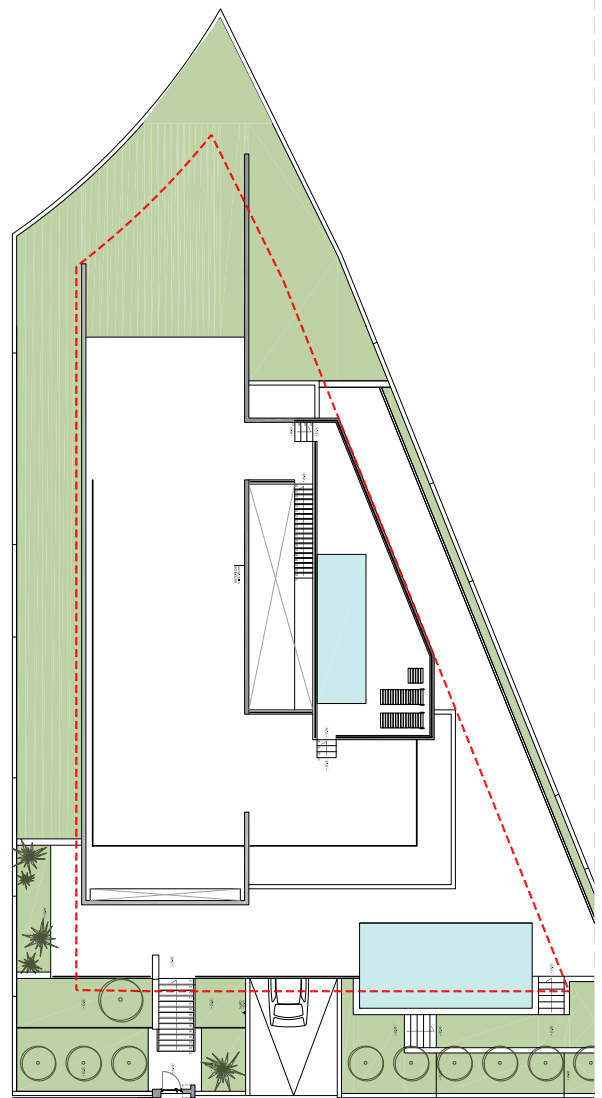
ESCALA 1:150

mayo 2021

PU 02.2



PLANTA BAJA



PLANTA 1ª



