



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**6338**

*Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables para la implantación de una vivienda unifamiliar aislada sobre una parcela sita en la C/Torre de Can Negre, núm. 22, Jesús*

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de junio de 2022, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle formulado para la ordenación de volúmenes edificables para la implantación de una vivienda unifamiliar aislada sobre parcela sita en la C/ Torre de Can Negre, núm. 22, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por P.R. de ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICABLES PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR en la parcela sita en Calle Torre de Can Negre nº 22, Ses Torres, Jesús, con RGE202199900014009 de fecha 27.09.2021, redactado por el arquitecto Juan José Tur Ribas.

**SEGUNDO.-** Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

**CUARTO.-** Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Santa Eulària des Riu firmado digitalmente: (20 de juliol de 2022)

**La alcaldesa**  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: C/ TORRE DE CAN NEGRE 22, FINCA 41.443. SES TORRES. 07819 SANTA EULARIA DES RIU

PROMOTOR: M. P. R.

ESTUDIO DE DETALLE

1.- MEMORIA

A.- MEMORIA INFORMATIVA

- A.1.- AUTOR DEL ENCARGO
- A.2.- AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE
- A.3.- ANTECEDENTES

B.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- B.1.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- B.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMATIVA DE APLICACIÓN

C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

- C.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- C.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- C.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- C.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO
- C.5.- JUSTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE PERJUICIOS A LAS PARCELAS COLINDANTES

I.- MEMORIA

A.- MEMORIA INFORMATIVA

A.1.- AUTOR DEL ENCARGO

- M.R. NIF X.....
- P. R. NIF X.....
- C/ Torre de can negre 18. Ses torres.
- 07819. SANTA EULARIA DES RIU.

A.2.- AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

- JUAN JOSÉ TUR RIBAS NIF.41xxxxxxx nº colegiado 527.6XX COAIB.
- Avd. Isidoro Macabich, 07800, IBIZA | TEL.97.xxxx | xxxx @gmail.com



### A.3.- ANTECEDENTES

- M.R y P.R son propietarios de la parcela situada en C/ TORRE DE CAN NEGRE 22, FINCA 41.443. SES TORRES. 07819. SANTA EULARIA DES RIU.
- El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes edificatorios de esta parcela.
- Es de aplicación las NN SS SANTA EULARIA y el PLAN TERRITORIAL INSULAR (P.T.I.).

### B.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### B.1.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del estudio de detalle es una parcela de forma poligonal de 4 lados, con pendiente descendente este a oeste. Linda con fincas medianeras por el norte y por el sur; al este con zona verde, en la que se ubica la torre de Ca n'Espatleta y al oeste con calle de acceso. C/ TORRE DE CAN NEGRE 22.

#### B.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- NORMATIVA DE APLICACIÓN
- LEY 12/2017 DE 29 DE DICIEMBRE, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS

#### Artículo 46 - ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

- a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

#### NORMAS URBANÍSTICAS

#### ARTÍCULO 1.2.02 - DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

b).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Así mismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

#### ARTÍCULO 5.1.08 - REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1. Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la

normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

2. Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continúa definida:

- a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.
- c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

## CLASIFICACIÓN

### EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4)

A).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 800
- Fachada / fondo mínimo (m): 20/20.

B).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

C).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/800 y 1/parcela.

Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

### ÁMBITO TORRE DE CA N'ESPATLETA (PROTECCIÓN DE VISUALES).

Acuerdo de la CIOTUPHA de fecha 31 de marzo de 2.014.

Protección de visuales, aplicando la fórmula:

$$h \leq a - (0,03 \times d)$$

- h es la cota máxima del elemento físico.
- a es la cota de la base de la Torre ca n' Espáleta (28,83 m.s.n.m.).
- d corresponde a la distancia a la torre

C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

C.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del Estudio de Detalle se realiza de conformidad con lo indicado en las NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

#### ARTÍCULO 1.2.02: DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Así mismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de

interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

-ARTÍCULO 5.1.08: REORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

Estudio de detalle para solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

Pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.

C.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la reordenación de volúmenes, incremento de la ocupación definida en las NN.SS. para las parcelas calificadas como EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4).

C.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

C.3.1.- CONDICIÓN PREVIA

Este incremento de ocupación viene justificado por la aplicación del acuerdo de la CIOTUPHA de fecha 31 de marzo de 2.014. Para la protección de las visuales ya que la parcela linda por este con zona verde, en la que se ubica la torre de Ca n'Espatleta.

La fórmula propuesta condiciona la altura de la edificación, limitando la posibilidad de construir planta piso.

APLICACIÓN DE LA FORMULA: (PUNTO MAS DESFAVORABLE)

$$h \leq a - (0,03 \times d) = 28,83 - (0,03 \times 40,62) = 27,61 \text{ m.s.n.m.}$$

- h es la cota máxima del elemento físico.
- a es la cota de la base de la Torre ca n'Espatleta (28,83 m.s.n.m.).
- d corresponde a la distancia a la torre = 40,62 M. (PUNTO MAS DESFAVORABLE)

C.3.2.- PROPUESTA

Incremento de la ocupación definida en las NN.SS. para las parcelas calificadas como (E-U4).

La ocupación pasaría de un 30% a un 40%.

C.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO

El planeamiento de rango superior aplicable es las NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

Se adjunta a continuación una tabla comparativa de los principales parámetros urbanísticos que afectan a la parcela objeto del Estudio de Detalle, en comparación con las NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

|                                       | NNSS                      | ESTUDIO DE DETALLE        |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Parcela mínima (m2):                  | 800                       | 800                       |
| Fachada / fondo mínimo (m):           | 20/20                     | 20/20                     |
| Ocupación máxima (%):                 | 30                        | 40                        |
| Edificabilidad máxima (m2/m2):        | 0,5                       | 0,5                       |
| Volumen máximo por edificio (m3):     | 1.500                     | 1.500                     |
| Altura máxima (m):                    | 7                         | 7                         |
| Altura total (m):                     | 3 sobre la altura máxima. | 3 sobre la altura máxima. |
| Número máximo de plantas: B+1P        | B+1P                      | B+1P                      |
| Separación mínima a vías y ELP (m): 5 | 5                         | 5                         |
| Separación mínima a linderos (m): 3   | 3                         | 3                         |



|  | NNSS                     | ESTUDIO DE DETALLE       |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Separación mínima entre edificios (m): | 6                        | 6                        |
| Número de aparcamientos privados       | Según el artículo 5.8.03 | Según el artículo 5.8.03 |

#### C.5.- JUSTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE PERJUICIOS A LAS PARCELAS COLINDANTES

La propuesta no causa perjuicio alguno ni altera las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes, conforme a lo expuesto en la presente memoria, así como en los planos adjuntos.

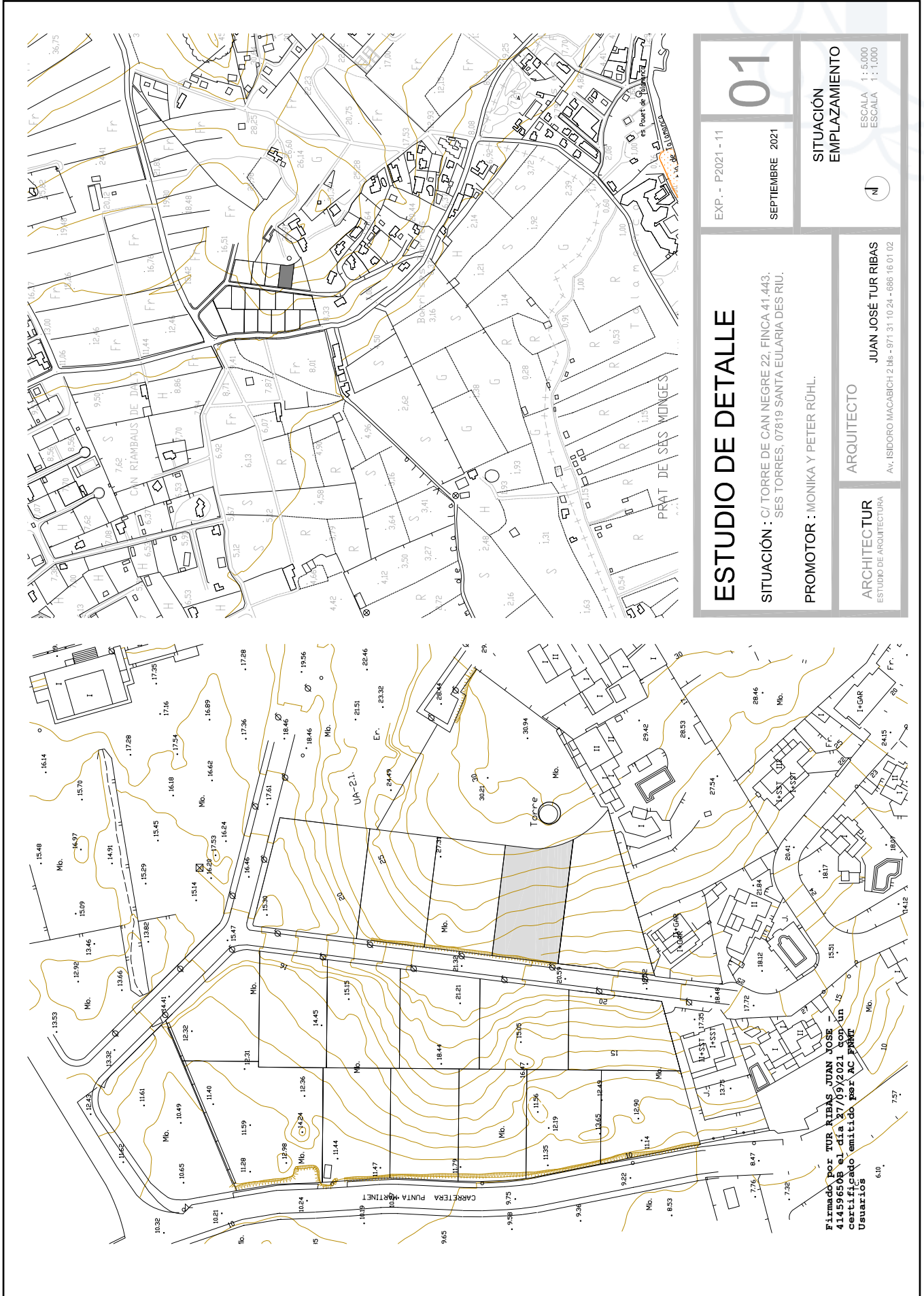
La documentación elaborada cumplimenta las exigencias que para el Estudio de Detalle determinan tanto las NNSS de Santa Eulària des Riu como la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.

Ver anexos planos





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2022/96/1116162>

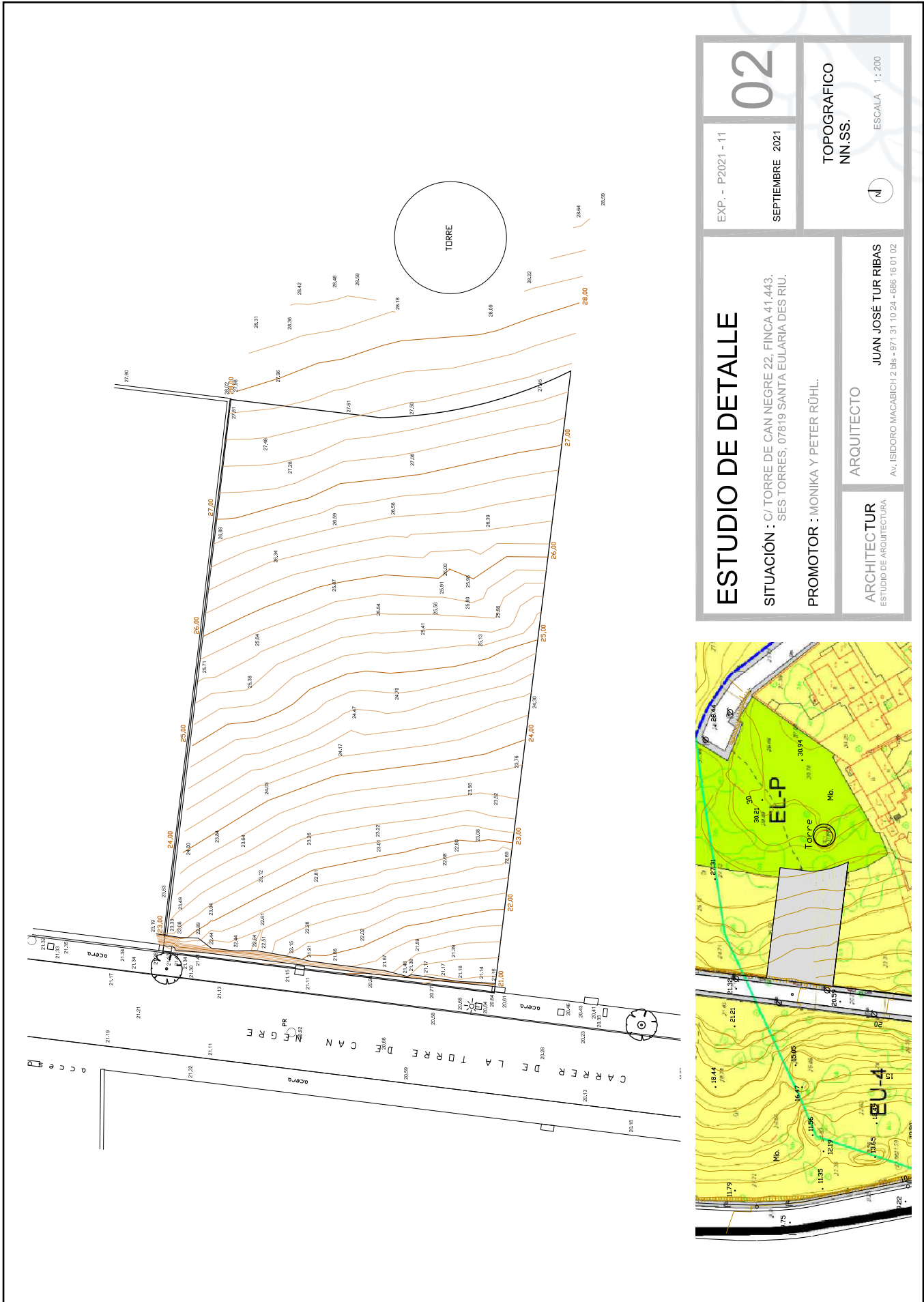


|  |  |   |                            |               |
|--|--|---|----------------------------|---------------|
| <b>01</b>                              |  | EXP. - P2021 - 11   | SITUACIÓN<br>EMPLAZAMIENTO | ESCALA 1:5000 |
|  |  | SEPTIEMBRE 2021   |                            | ESCALA 1:1000 |
| <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>              |  | SITUACIÓN : C/ TORRE DE CAN NEGRE 22, FINCA 41.443.<br>SES TORRES. 07819 SANTA EULARIA DES RIU. |                            |               |
|  |  | PROMOTOR : MONIKA Y PETER RÜHL.   |                            |               |
| ARCHITECTUR<br>ESTUDIO DE ARQUITECTURA |  | ARQUITECTO<br>JUAN JOSÉ TUR RIBAS<br>Av. ISIDORO MACABICH 2. Iles - 971.31.10.24 - 688.16.01.02 |                            |               |

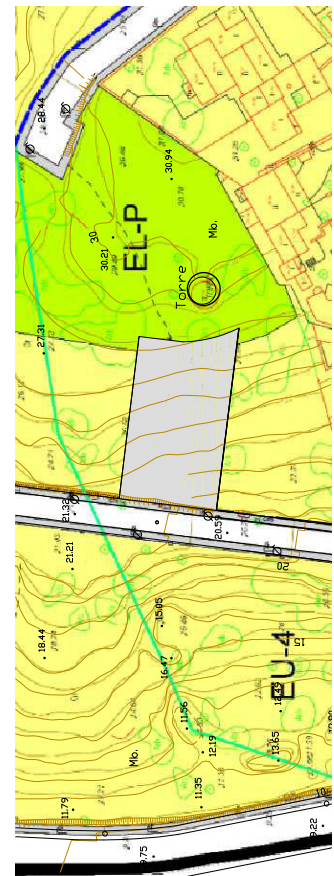
Firmado por TUR RIBAS, JUAN JOSÉ -  
41496506 el día 27/09/2021 con un  
certificado emitido por AC PUNT  
USUARIOS



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2022/96/1116162>



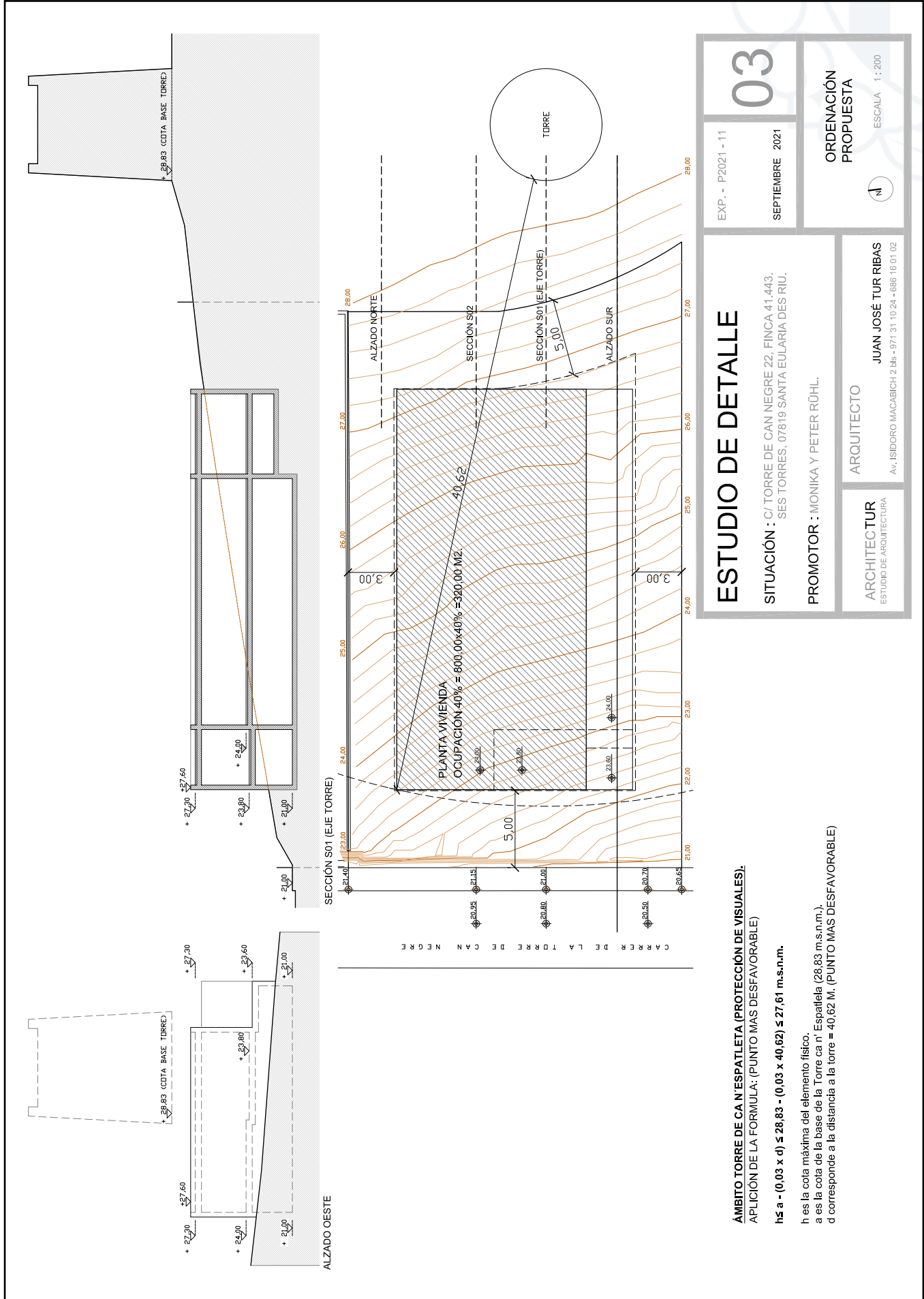
|  |  |    |  |  |
|--|--|----|--|--|
| EXP. - P2021 - 11  |  | 02 | TOPOGRAFICO NN.SS.   |  |
| SEPTIEMBRE 2021  |  |    | ESCALA 1:200   |  |
| <b>ESTUDIO DE DETALLE</b>  |  |    | ARQUITECTO   |  |
| SITUACIÓN : C/ TORRE DE CAN NEGRE 22, FINCA 41.443. SES TORRES. 07819 SANTA EULARIA DES RIU. |  |    | JUAN JOSÉ TUR RIBAS  |  |
| PROMOTOR : MONIKA Y PETER RÜHL.  |  |    | Av. ISIDORO MACABICH 2 llbs - 971 31 10 24 - 6886 16 01 02 |  |
| ARCHITECTUR ESTUDIO DE ARQUITECTURA  |  |    |  |  |







<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/96/1116162>



|  |  |    |                         |              |
|--|--|----|-------------------------|--------------|
| EXP. - P2021 - 11  |  | 03 | ORDENACIÓN PROPUESTA    | ESCALA 1:200 |
| SEPTIEMBRE 2021  |  |    |                         |              |
| ESTUDIO DE DETALLE   |  |    | ARCHITECTO              |              |
| SITUACIÓN : C/ TORRE DE CAN NEGRE 22, FINCA 41.443. SES TORRES, 07819 SANTA EULARIA DES RIU. |  |    | JUAN JOSÉ TUR RIBAS     |              |
| PROMOTOR : MONIKA Y PETER RÜHL.  |  |    | ARQUITECTURA            |              |
| Av. ISIDORO MACABICH 2 bis - 971 31 10 24 - 6886 16 01 02                                    |  |    | ESTUDIO DE ARQUITECTURA |              |

**ÁMBITO TORRE DE CAN ESPATLETA (PROTECCIÓN DE VISUALES).  
 APLICACIÓN DE LA FORMULA: (PUNTO MAS DESFAVORABLE)**

**h ≤ a - (0,03 x d) ≤ 28,83 - (0,03 x 40,62) ≤ 27,61 m.s.n.m.**

h es la cota máxima del elemento físico.  
 a es la cota de la base de la Torre ca n° Espatlela (28,83 m.s.n.m.).  
 d corresponde a la distancia a la torre = 40,62 M. (PUNTO MAS DESFAVORABLE)

