

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2282

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en c/ Maria Villangómez 4, Cas Capità, Santa Eulària des Riu

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de enero de 2020, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en C/ Maria Villangómez 4, Cas Capità, Santa Eulària des Riu, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en C/ Maria Villangómez 4, Cas Capità, Santa Eulària des Riu, promovido por la mercantil MERCADONA S.A redactado por el arquitecto D. Antonio Martínez Martínez.

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.

Santa Eulària des Riu, 26 de febrero de 2020

La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICATORIOS DE LA PARCELA SITA EN LA C/ MARIA VILLANGOMEZ 4, CAS CAPITA, SANTA EULARIA DES RIU.

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE U.A.-07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

SITUACIÓN: Urbanización Xarc. Santa Eulalia del Rio. Ibiza (Islas Baleares)

PROMOTOR: Mercadona S.A.

ARQUITECTO: Antonio Martinez Martinez.

FECHA: Diciembre de 2016.

INDICE

1. DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.1.- Identificación del Estudio de Detalle.

1.2.- Promotor del Estudio de Detalle.

1.3.- Redactor del Estudio de Detalle.

2- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- Estado actual del solar.



- 2.2.- Propiedad del suelo.
- 2.3.- Normativa aplicable según Planeamiento vigente.

3. ÁMBITO Y OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN.

- 3.1.- Ámbito del Estudio de Detalle.
- 3.2.- Objetivo.

4- PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

- 4.1.- Nuevas Ocupaciones y Edificabilidades propuestas.
- 4.2.- Nuevas Envolventes propuestas.
- 4.3.- Nuevos Volúmenes propuestos.

5- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 5.1.- Adecuación de la nueva ordenación a directrices superiores.
- 5.2.- Conclusiones.

1) DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.1.- Identificación del Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se redacta sobre la zona C-VE de parte de la manzana M-8 de la Urbanización Xarc, correspondiente al Plan Parcial "Cas Capitá", sito en Santa Eulària des Riu (Ibiza), tal como puede verse en los planos adjuntos.

1.2.- Promotor del Estudio de Detalle.

Se realiza el presente Estudio de Detalle, por encargo de D. José Manuel Marzo Del Viso, mayor de edad, con domicilio en la calle Valencia nº 5 de Tavernes Blanques, provincia de Valencia, que actúa en representación de MERCADONA S.A. con C.I.F. A-46103834.

1.3.- Redactor del Estudio de Detalle.

El Arquitecto Antonio Martínez Martínez, Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia con el número 1.272, y Habilitado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Islas Baleares.

2) INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1.- Estado actual del solar.

Se trata de un solar urbano consolidado y urbanizado (en el cual se ha construido y está en funcionamiento un supermercado con aparcamiento anexo), el cual linda al norte con la C/ Maria Villangomez (en cuyo cruce con la C/ John Lenon se ha ejecutado una rotonda, cediéndose parte de la superficie del solar para la misma), al sur con una edificación y una zona deportiva, al este con la calle peatonal Rigoberto Soler, y al oeste con la C/ John Lenon.

2.2.- Propiedad del suelo.

Las originarias 4 parcelas (M, E, F, y P) se han agrupado en una única parcela, que gestionó la actual Propiedad, Mercadona S.A., el mismo día de la escritura de compra. También están catastralmente agrupadas, según me confirma la Propiedad Mercadona S.A.

2.3.- Normativa aplicable según Planeamiento vigente.

Los parámetros urbanísticos aplicables a nuestro solar están recogidos en las Normas Subsidiarias de Santa Eularia, con Aprobación Definitiva por el Consell Insular el 23 de Noviembre de 2.001, siendo los siguientes:

- a) Tipología aislada
- b) Parcela mínima 400 m²
- c) Edificabilidad, techo total 6.707 m²
- d) Ocupación máxima 4.471 m² en P.B. (50%) y 2.236 m² en P1ª. (25%).
La planta sótano sin límite de ocupación, debiendo respetarse únicamente los retranqueos a linderos exteriores de la parcela.
- e) Altura máxima: PB+PI; 8 m de altura máxima y 11 m. de altura total
- f) Retranqueo a linderos exteriores de la parcela 6 metros



- g) Separación mínima entre cuerpos edificados en la parcela 12 metros
- h) Volumen máximo por cuerpo edificado : 20.000 m³
- i) Fachada mínima: 10 metros; profundidad mínima: 30 m.
- j) La superficie no ocupada por la edificación podrá destinarse íntegramente a aparcamiento. El ajardinamiento obligatorio de la parcela podrá ejecutarse a base de arbolado de forma compatible con el aparcamiento.
- k) En lo no especificado en los apartados anteriores serán de aplicación las condiciones generales establecidas para la calificación C1.

3) ÁMBITO Y OBJETIVO DE LA ORDENACION.

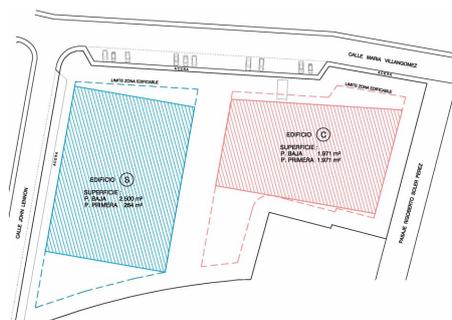
3.1.- Ámbito del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle comprende la Zona C-VE (Comercial con volumetría específica) de parte de la manzana M-8 del Plan Parcial "Cas Capitá"

3.2.- Objetivo.

Para comprender el objetivo de este Estudio de Detalle, en primer lugar hemos de tener en cuenta los siguientes condicionantes de partida:

- El Estudio de Detalle en vigor actualmente en el solar que nos ocupa, contempla la construcción de 2 edificios independiente (S y C), tal como puede verse en este plano:



- Tras la compra de todo el solar por parte de la cadena de supermercados Mercadona S.A., allí se ha construido un solo edificio comercial, concretamente el S, destinándose todo el resto del solar (incluida la zona ocupable por el edificio C) a aparcamiento exterior descubierto, con el consiguiente desaprovechamiento de edificabilidad.
- Según me comunica la Propiedad Mercadona S.A., tras el éxito de la actividad en esta pasada temporada de verano, el supermercado ya se les ha quedado pequeño necesitando ampliarlo para aumentar la comodidad tanto de los clientes como de los trabajadores (ambos muchos más de los inicialmente previstos).

Por ello, el objetivo del presente Estudio de Detalle es trasvasar parte de la Ocupación y Edificabilidad del edificio C al edificio S, el cual ya agotó su Ocupación y Edificabilidad en planta baja con la construcción del supermercado, con objeto de poder ampliar dicho edificio comercial existente, tanto a nivel de sala de ventas como de dependencias anexas, e incluso cubrirse si fuese necesario la zona de descarga para garantizar no originar posibles molestias a las viviendas colindantes.

Asimismo, indicar que bajo rasante (sótano) no se limita la edificabilidad y la ocupación podría ser total, en el caso de que la Propiedad decidiera ejecutar un nueva planta en sótano (actualmente no hay).

Evidentemente, con respecto a lo actualmente ya permitido, no se amplía el número de plantas, altura máxima, edificabilidad, etc..

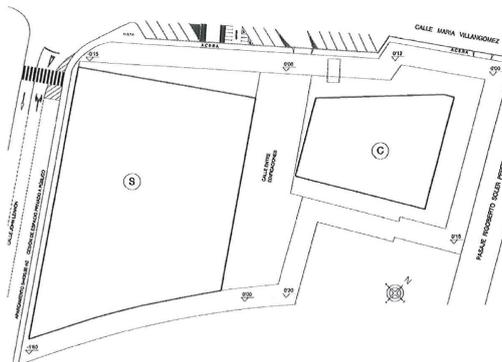
4) PROPUESTA DE LA MODIFICACION

4.1.- Nuevas Ocupaciones y Edificabilidades propuestas.

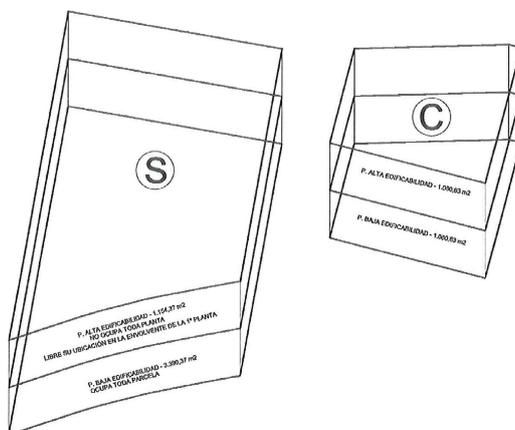
PARCELA	OCUPACIÓN MÁX PROPUESTA	OCUPACIÓN MAXIMA E.D. VIGENTE (M2)	EDIFICABILIDAD MAXIMA E.D. PROPUESTA (M2t)
S C	3390.37 M2	2.500'00 M2	P. BAJA - 3.390,37 m2 P. ALTA 1.154,37 m2
	1.080'63 M2	1.971'00 M2	P. BAJA - 1.080,63 m2 P. ALTA - 1.080,63 m2
TOTAL	4.471'00 M2	4.471'00 M2	6.706'00 M2



4.2.- Nuevas Envolventes propuestas.



4.3.- Nuevos Volúmenes propuestos.



5) MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1.- Adecuación de la nueva ordenación a directrices superiores.

El Estudio de Detalle queda regulado por:

- Texto refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1.346).
- Normas Subsidiarias de Santa Eularia des Riu, aprobadas definitivamente por el Consell Insular de Ibiza y Formentera el 23 de Noviembre de 2.011.
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159).

5.2.- Conclusiones.

El presente Estudio de Detalle optimiza el Aprovechamiento que tiene el solar a las condiciones existentes actualmente pues, tal como ya se ha explicado en el punto 3.2, la realidad es que allí ya hay un edificio comercial construido el cual no se puede ampliar por ocupación ni edificabilidad y, sin embargo, es mucha la ocupación y edificabilidad que todavía queda en el solar pero en otro edificio independiente (el cual no se ha construido pues esa zona se ha dedicado a aparcamiento exterior descubierto vinculado al supermercado), por lo que resulta coherente traspasar parte de dicha ocupación y edificabilidad de un edificio al otro, aumentándose la envolvente máxima edificable del edificio receptor evidentemente. Además, la ordenación propuesta no incumple ni supera la Normativa ya aplicable a dicho solar:

- No se aumenta la ocupación, edificabilidad ni volumetría ya previstos en las Normas Subsidiarias.
- No se incrementa la densidad fijada en el Plan Parcial.
- Se respetan todos los parámetros urbanísticos establecidos por las Normas Subsidiarias.

Ver anexo planos



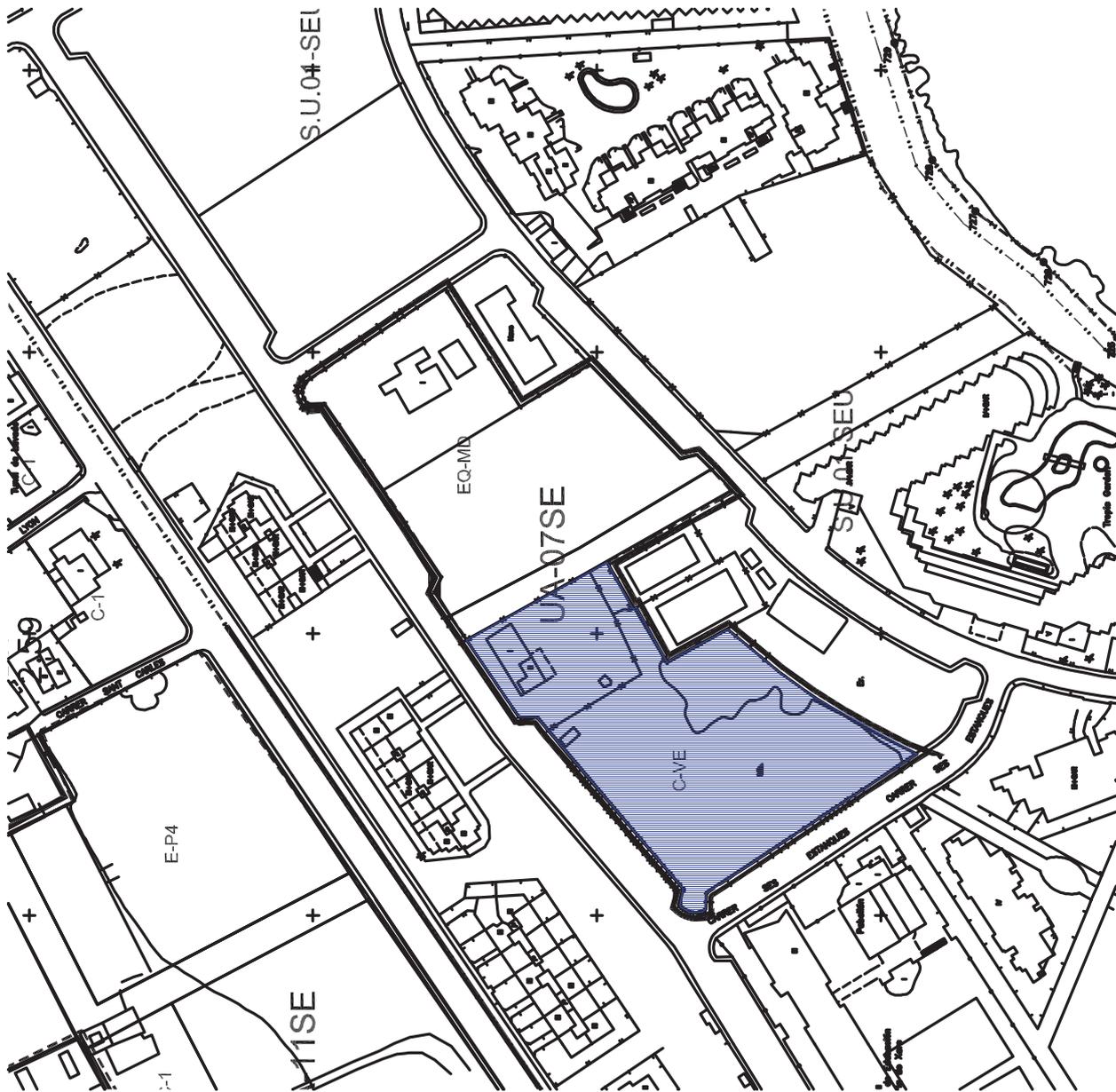


NORMES SUBSIDIÀRIES DEL
MUNICIPI DE STA. EULARIA



COMERCIAL
VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA

SANTA EULARIA
QUALIFICACIÓ DEL SÒL



Arquitecte

Martinez
ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULARIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

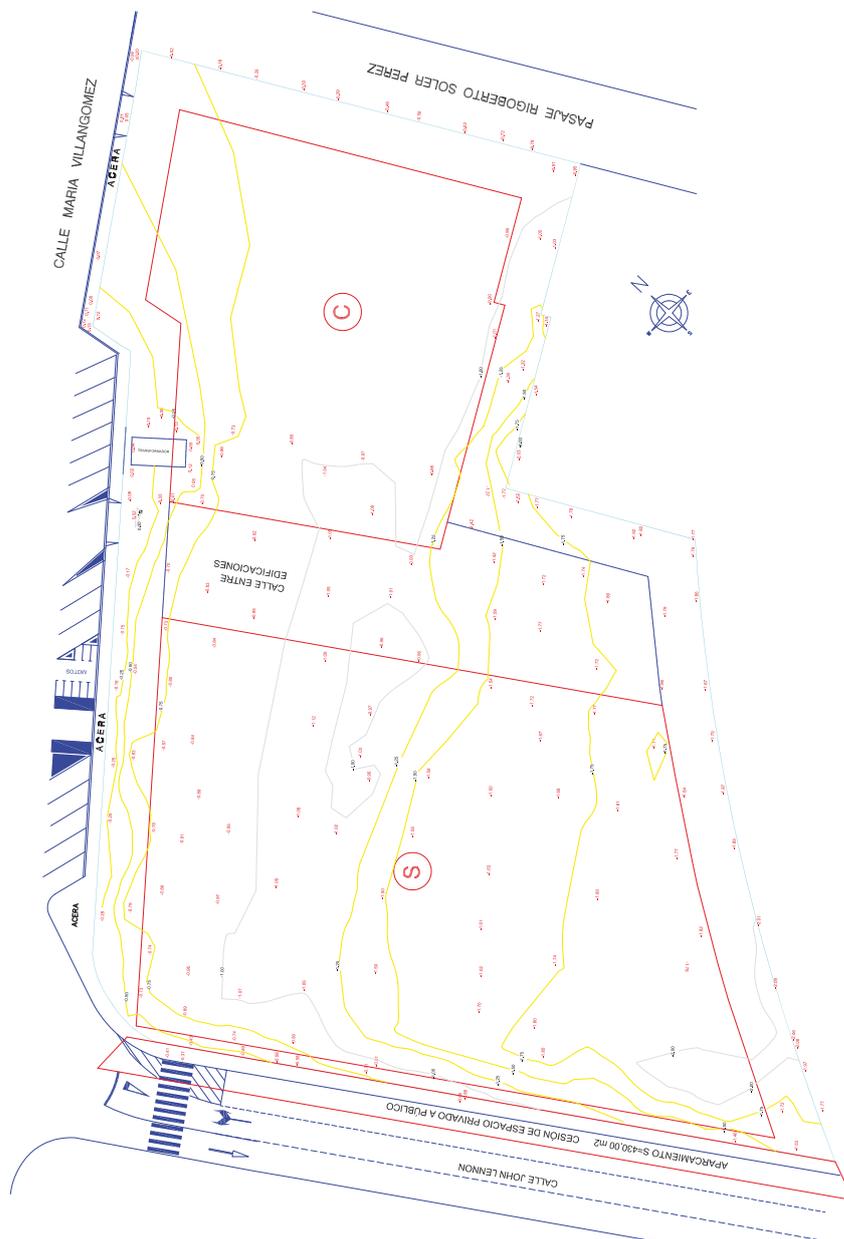
Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

1 SITUACIÓN RESPECTO DE LAS NN.SS DE
PLANEAMIENTO SANTA EULARIA DES RIU

Nº Plano
Denominación Plano
Escala





Arquitecto

Martinez

ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CARITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

TOPOGRÁFICO

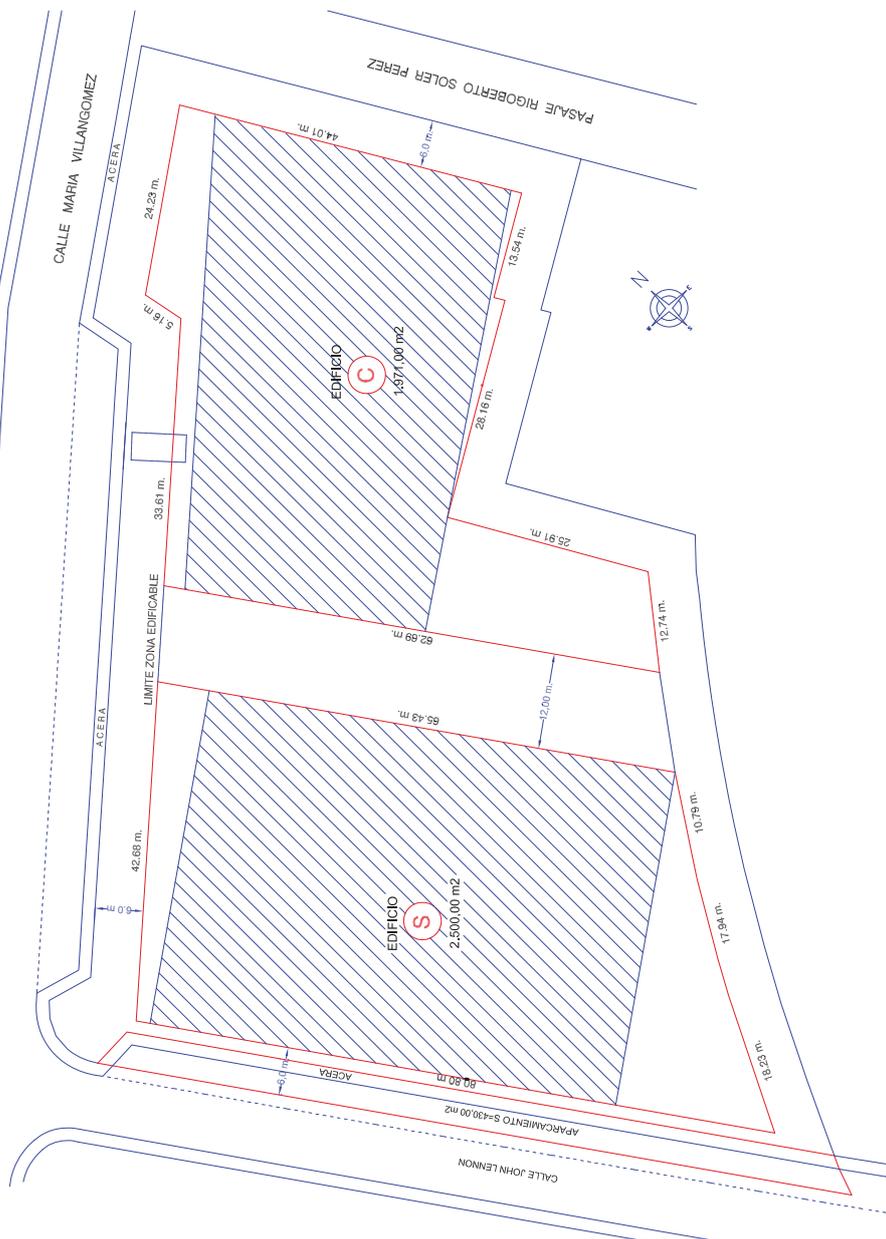
1/4.00

Escala

2

Nº Plano
Denominación Plano





Arquitecto

M. Ferrer
ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA.- PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado Fecha **NOVIEMBRE 2016**

Observaciones Referencia

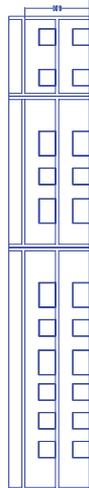
4 ZONAS EDIFICABLES - OCUPACIÓN
ESTUDIO DETALLE EN VIGOR
Nº Plano Denominación Plano

1/4.00
Escala





EDIFICIO C



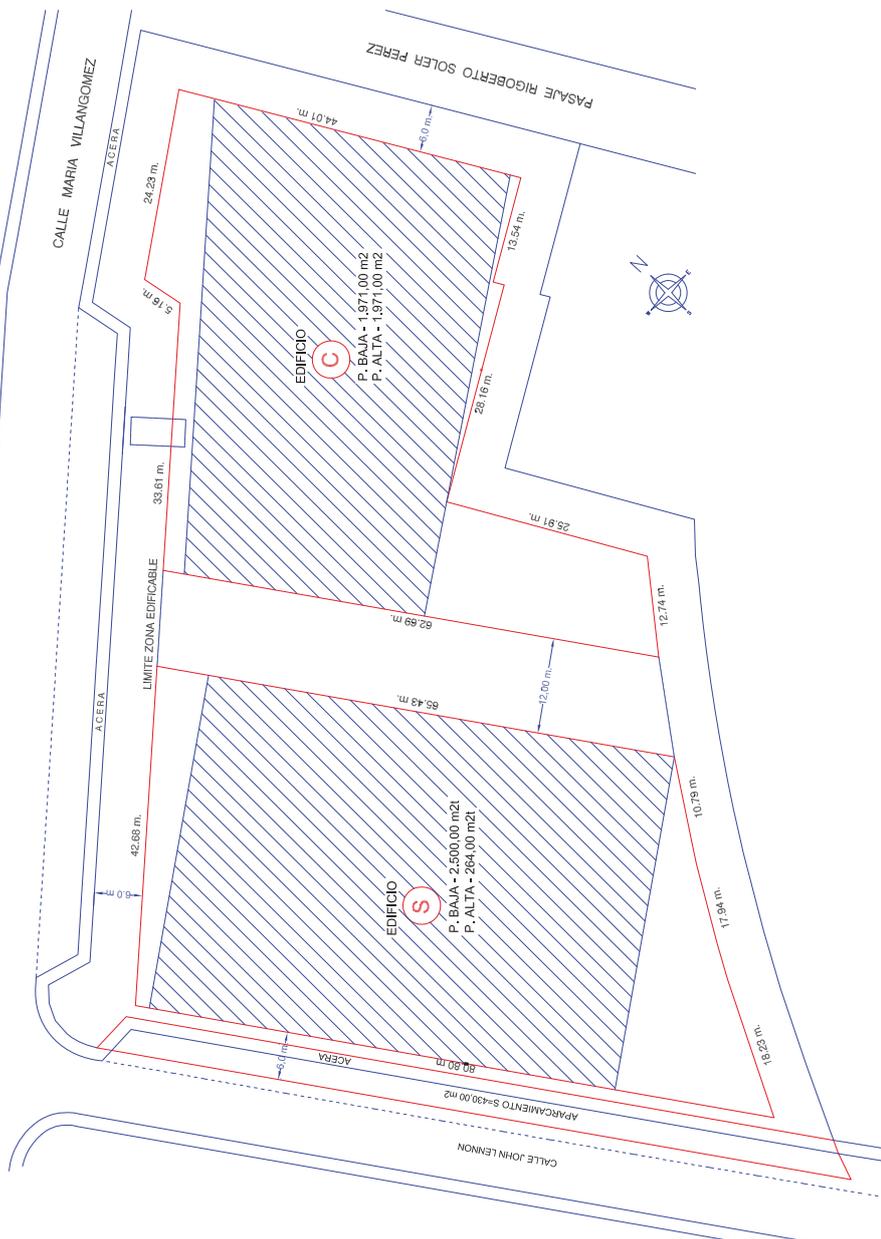
EL EDIFICIO C TENDRÁ EN SU CONJUNTO LA MISMA ALTURA Y EL MISMO TRATAMIENTO DE FACHADA

ESQUEMA VOLUMETRICO EDIFICIOS.

EDIFICIO S



Vista Norte Calle Mariá Villangomez.



Arquitecto

Martinez
ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

5 ZONAS EDIFICABLES - EDIFICABILIDAD
ESTUDIO DETALLE EN VIGOR

Nº Plano
Denominación Plano

1/4.00

Escala



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/27/1055375>



ENVOLVENTE MÁXIMA EDIFICABLE

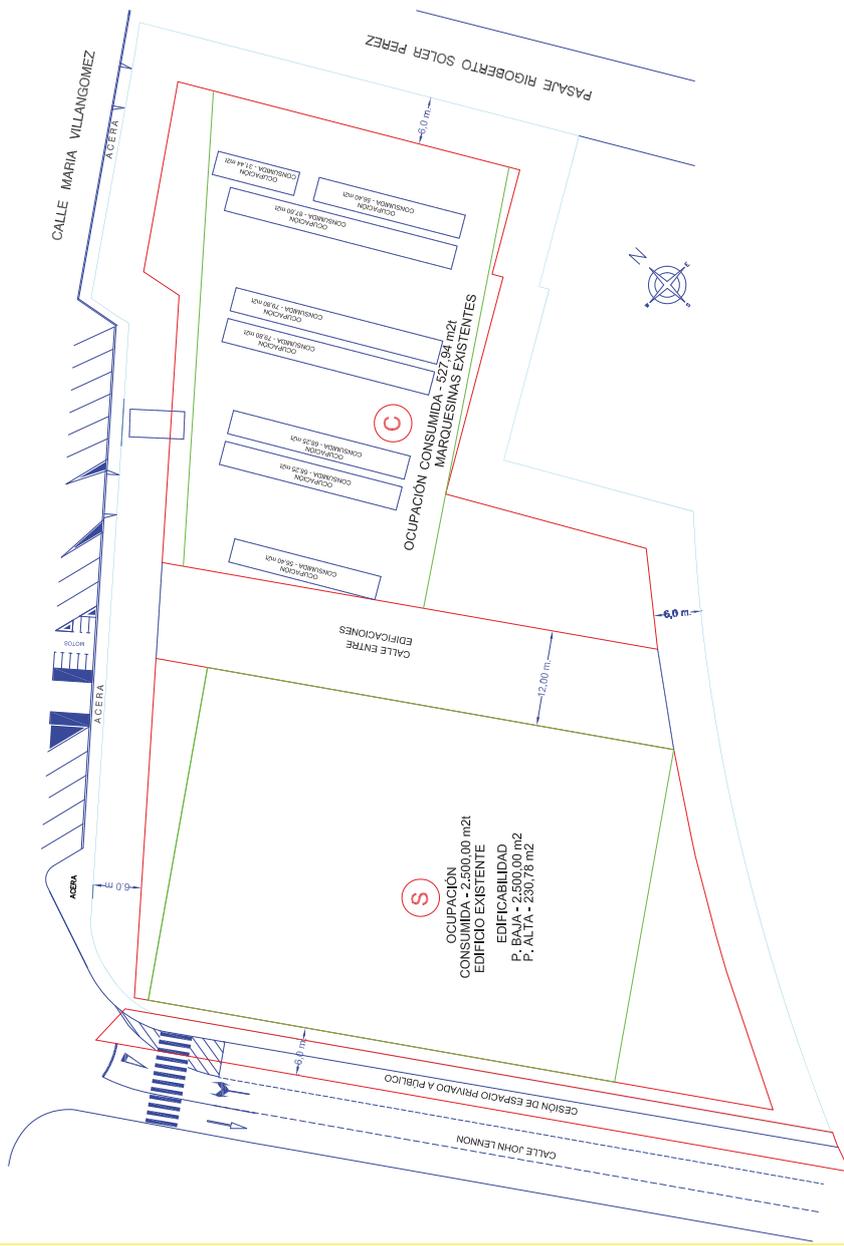


LÍMITE DE PARCELA



PARCELA	OCCUPACIÓN CONSUMIDA (M2)	OCCUPACIÓN MÁXIMA E.D. VIGENTE (M2)	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA (M2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA E.D. VIGENTE (M2)
(S)	2.500,00 M2	2.500,00 M2	P. BAJA - 2.500,00 m2 P. ALTA - 230,78 m2	P. BAJA - 2.500,00 m2 P. ALTA - 264,00 m2
(C)	527,94 M2	1.971,00 M2	P. BAJA - 0,00 m2 P. ALTA - 0,00 m2	P. BAJA - 1.971,00 m2 P. ALTA - 1.971,00 m2
TOTAL	3.027,94 M2	4.471,00 M2	2.730,75 M3	6.706,00 M2

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO : 8.942,00 m2



Arquitecto

Martinez

ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

6 SITUACIÓN ACTUAL EDIFICABLE
E.D. VIGENTE

Nº Plano
Denominación Plano
Escala
1/4,00



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/27/1055375>



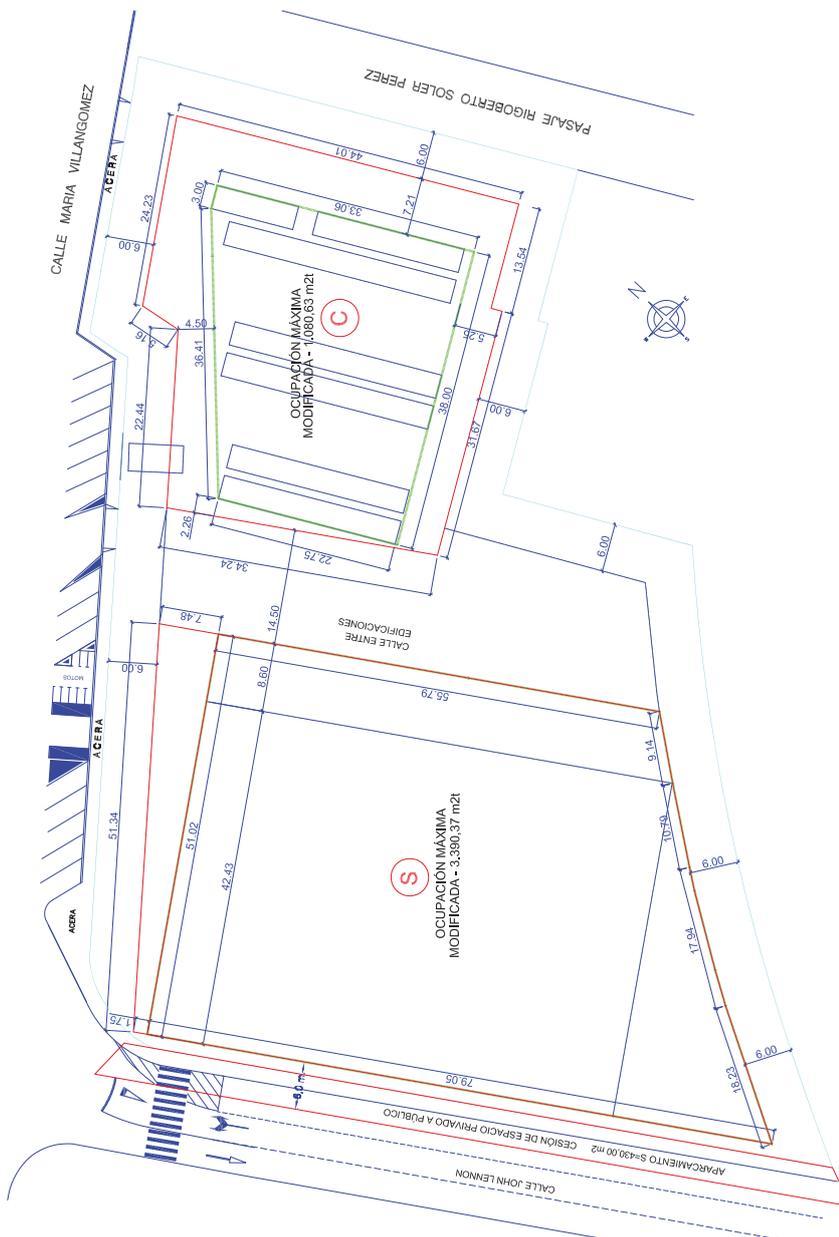
ENVOLVENTE MÁXIMA EDIFICABLE

LÍMITE DE PARCELA



PARCELA	OCCUPACIÓN MÁX. PROPOSTA (M2)	OCCUPACIÓN MÁX. VIGENTE (M2)
(S)	3390,37 M2	2.500'00 M2
(C)	1.080'63 M2	1.971'00 M2
TOTAL	4.471'00 M2	4.471'00 M2

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO : 8.942,00 m2



Arquitecto

Martinez

ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - OTSE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delimitado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

7 PROPUESTA DE ORDENACIÓN, NUEVAS ENVOLVENTES Y OCUPACIÓN MÁXIMA

1/4.00

Nº Plano
Denominación Plano
Escala



<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2020/27/1055375>

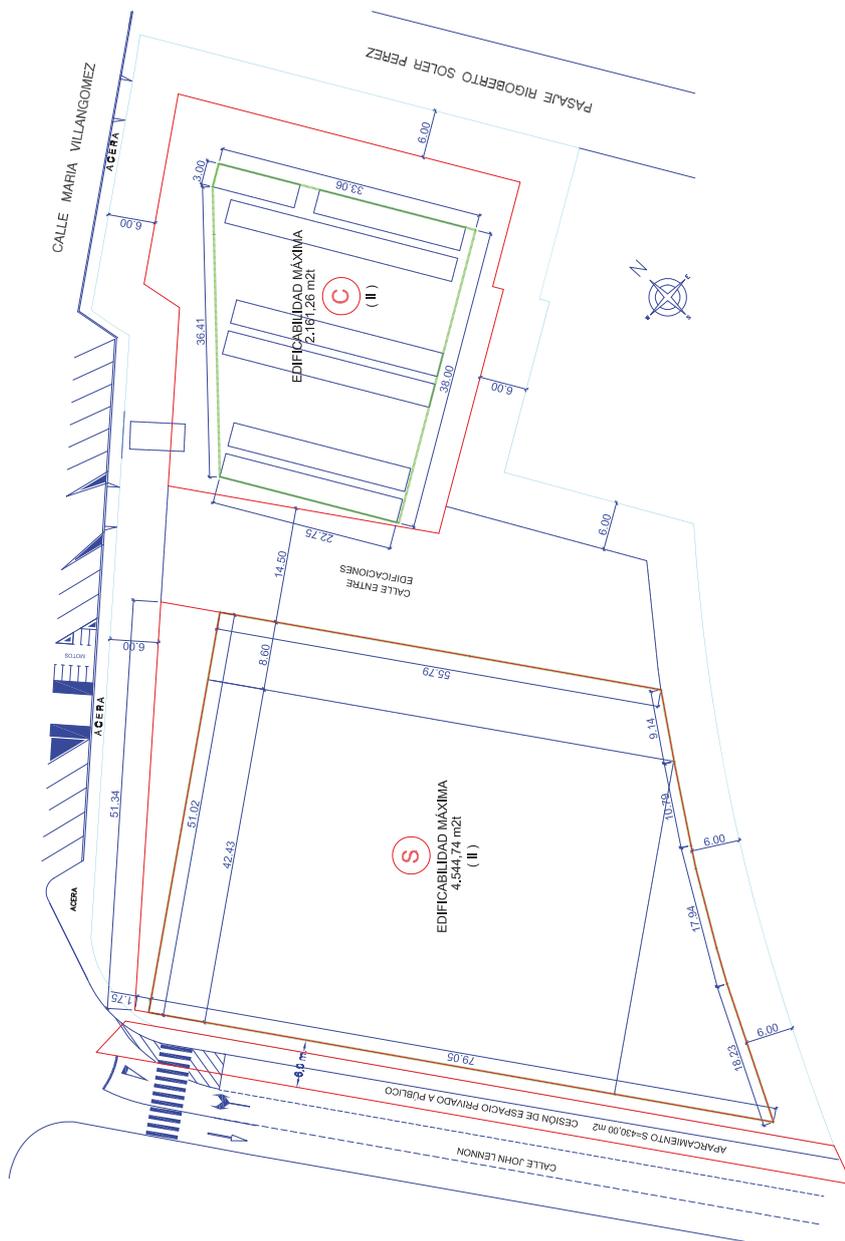


PARCELA	OCCUPACION MÁX. PROPUESTA (M2)	OCCUPACION VIGENTE (M2)	EDIFICABILIDAD MÁX. PROPUESTA (M2)
(S)	3390,37 M2	2.500,00 M2	P. BAJA - 3.390,37 m2 P. ALTA - 1.154,37 m2
(C)	1.080,63 M2	1.971,00 M2	P. BAJA - 1.080,63 m2 P. ALTA - 1.080,63 m2
TOTAL	4.471,00 M2	4.471,00 M2	6.706,00 M2

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO : 8.942,00 m2

ENVOLVENTE MÁXIMA EDIFICABLE

LÍMITE DE PARCELA



Arquitecto

Martinez

ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

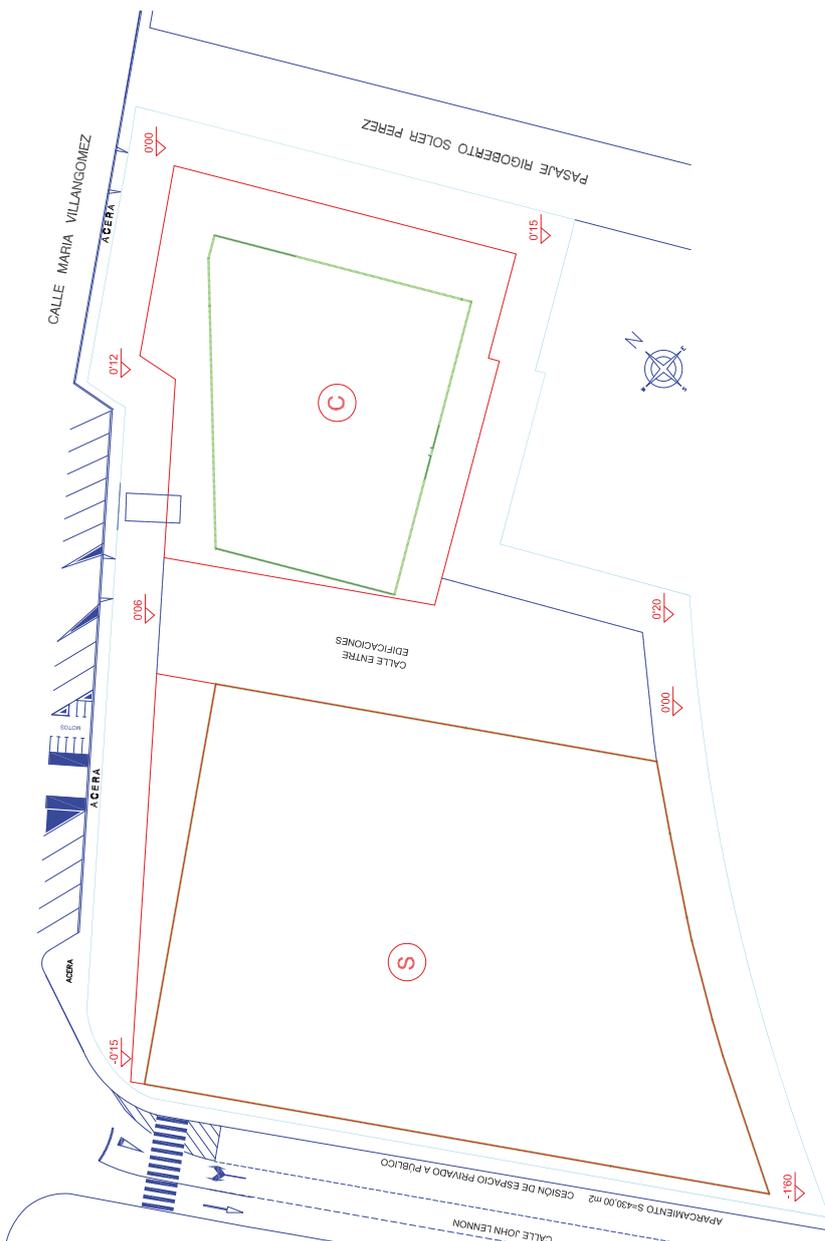
Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

8 PROPUESTA DE ORDENACIÓN, NUEVAS ENVOLVENTES Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Nº Plano
Denominación Plano
1/400
Escala



Arquitecto

M. Ferrer
ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

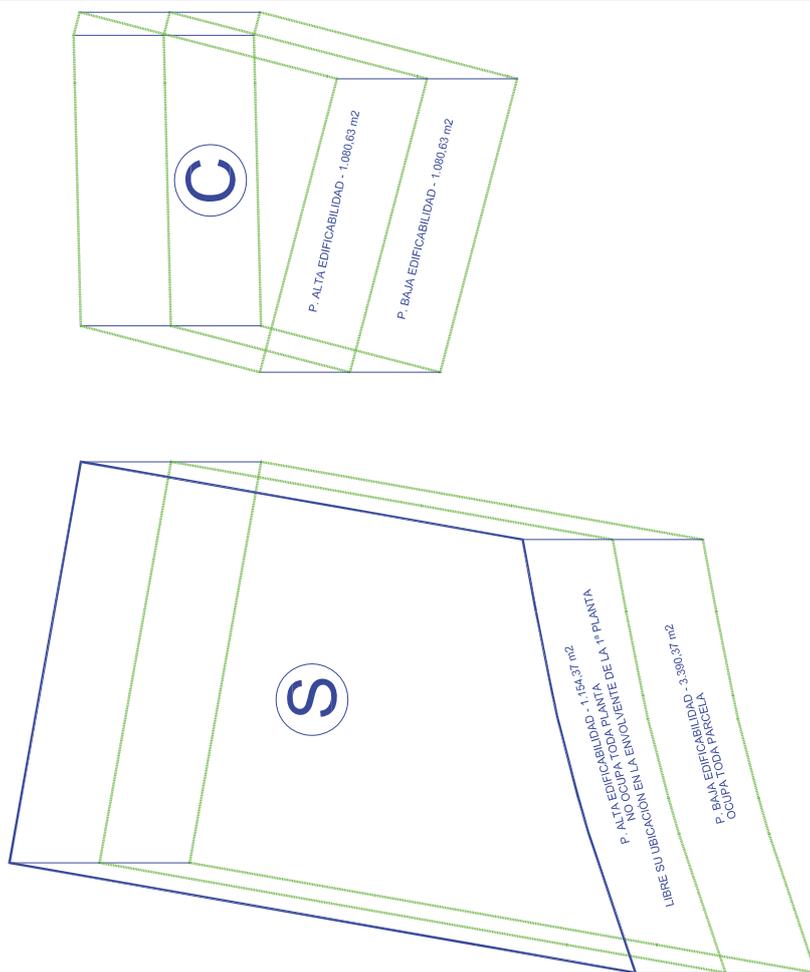
9

RASANTES

1/4,00

Nº Plano
Denominación Plano
Escala





Arquitecto

Martinez
ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
 U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación

URBANIZACIÓN XARC
 SANTA EULALIA DEL RIO IBIZA, BALEARES

Promotor

MERCADONA S.A.

Delineado

Fecha **NOVIEMBRE 2016**

Observaciones

Referencia

10

REPRESENTACIÓN VOLÚMENES
 EDIFICABLES

Nº Plano

Denominación Plano

S/E

Escala

