

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**190688** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes del Bloque 1, Manzana 3, Urbanización Xarc sito en la C/ Salvador Camacho esquina Pasaje Vicente Ferrer Guasch, 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 29 de abril de 2021, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes del Bloque 1, Manzana 3, Urbanización Xarc sito en la C/ Salvador Camacho esquina Pasaje Vicente Ferrer Guasch, Santa Eulària des Riu, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

**“PRIMERO.** - *Aprobar definitivamente el ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL BLOQUE 1, MANZANA 3, URBANIZACIÓN XARC, conformada por las fincas registrales número 24334, 24335 y 24336, sito en C/ Salvador Camacho esquina Pasaje Vicente Ferrer Guasch, Santa Eulària des Riu, redactado por el arquitecto D. Juan José Tur Ribas y promovido por Mariano Noguera SL y Regany Reñe SL.*

**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, en el día de la firma electrónica (17 de mayo de 2021)

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

#### 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

1.- MEMORIA

A.- MEMORIA INFORMATIVA

A.1.- AUTOR DEL ENCARGO

MARIANO NOGUERA S.L. \*\*\*9340\*\* (50%).  
Carretera Sant Josep km. 2.2. 07817 Sant Jordi. (Ap. Correos 282. 07800 Ibiza).  
REGANY REÑE S.L. \*\*\*5821\*\* (50%).  
Barrio Estación s/n 22500 Binéfar (Huesca).

A.2.- AUTORES DEL ESTUDIO DE DETALLE

JUAN JOSÉ TUR RIBAS NIF.414\*\*\*\*0B nº colegiado 527.602 COAIB.  
Avd. Isidoro Macabich, 2 bis. 07800, IBIZA | TEL.971.31.10.24 | jjturib@gmail.com

A.3.- ANTECEDENTES

MARIANO NOGUERA S.L. y REGANY REÑE S.L. son propietarios de los lotes 1 y 2 (50%) del bloque 1, manzana 3, urbanización Xarc. Dichas sociedades, pretende la edificación de estos dos lotes en un único edificio.

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes edificatorios del bloque 1.

Definidos en el plan parcial mediante Perímetros reguladores.

SITUACIÓN: C/ SALVADOR CAMACHO. BLOQUE 1, MANZANA 3,  
URBANIZACION XARC.

07840 SANTA EULARIA DES RIU.

FINCAS: 24.334 (Lote 1), 24.335 (Lote 2), 24.336 (Lote 3 y Lote 4).

Es de aplicación las NN SS SANTA EULARIA, el PLAN TERRITORIAL INSULAR (P.T.I.).

Y el PLAN PARCIAL de ordenación de las fincas CAS CAPITA Y ES FARALLO.



## **B.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

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

El ámbito del estudio de detalle (bloque 1, manzana 3) es una parcela de forma poligonal de 4 lados, con una suave pendiente norte-sur. Le corresponde un suelo asignado respecto al total de la manzana 3 de 6.274,024 m<sup>2</sup>.

Se encuentra delimitada en sus extremos; al oeste con vial de tráfico rodado, calle Salvador Camacho, al norte con vial peatonal, pasaje Vicente Ferrer Guasch, al noreste con vial peatonal, pasaje Joan Marí Cardona y al sureste con vial peatonal privado, que separa el bloque 1 del bloque 2. La urbanización de esta zona está terminada.

### **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. Asimismo 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 continua 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.

#### **ARTÍCULO 6.2.06 - SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS**

8.- En las zonas unifamiliares con tipología de edificación aislada, cuando las circunstancias preexistentes lo aconsejen y únicamente respecto de vial peatonal, se podrá reducir a tres (3) metros el retranqueo a vial público definido. En el resto de casos, la reducción de los retranqueos a vial precisará de la previa formulación de Estudio de detalle justificativo.

#### **PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LAS FINCAS CAS CAPITA Y ES FARALLO**

##### **RESIDENCIAL 2**

Tipo de ordenación

1).- Alineaciones: La edificación se inscribirá dentro de los límites definidos por el perímetro Regulator.

Las alineaciones obligatorias marcan el asentamiento de los planos de fachada, pudiendo tan solo sobrepasarse con elementos salientes abiertos (terrazas).

2).- Altura: Las señaladas para cada bloque (manzana 3, bloque 1) = 15 m. (sotano+5P).

3).- Edificabilidad: 2,563 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. - Aprovechamiento: 0,854 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4).- Ocupación: 30%.

5).- Retranqueos: Quedan definidos por el perímetro regulador.

6).- Cuerpos y elementos salientes: Se admiten balcones y voladizos no cerrados lateralmente por dos lados, que no podrán sobrepasar la distancia de 1,50 m.

#### **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.

Estudio de detalle para 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.

- 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.

#### **ARTÍCULO 6.2.06: SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS**

8.- En las zonas unifamiliares con tipología de edificación aislada, cuando las circunstancias preexistentes lo aconsejen y únicamente respecto de vial peatonal, se podrá reducir a tres (3) metros el retranqueo a vial público definido. En el resto de casos, la reducción de los retranqueos a vial precisará de la previa formulación de Estudio de detalle justificativo.

##### **C.2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir la ordenación de los Perímetros reguladores definidos en el PLAN PARCIAL de las fincas CAS CAPITA Y ES FARALLO.

### C.3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

#### C.3.1.- CONDICIÓN PREVIA

Se observan discrepancias entre los perímetros grafiados en la documentación gráfica del plan parcial, acotaciones y la realidad física de la parcela en la que se ubica el bloque 1.

Las superficies de los perímetros edificatorios inscritas en el plan parcial no coinciden con las superficies registrales.

Se adjunta tabla comparativa:

		SUP.PERIMETRO EDIFICATORIO PLAN PARCIAL	SUP.PERIMETRO EDIFICARIO FINCA REGISTRALES
LOTE 01	FINCA 24.334	350,00 M2	341,00 M2
LOTE 02	FINCA 24.335	350,00 M2	337,00 M2
LOTE 03	FINCA 24.336	350,00 M2	675,00 M2
LOTE 04		350,00 M2	
TOTAL		1.400,00 M2	1.353,00 M2

Estas diferencias entre las superficies registrales y las reflejadas en el plan parcial, sumado a ciertos errores en el grafiado de los perímetros y las acotaciones del plan parcial (existen dos versiones de planos del plan parcial), son el punto de partida para la ordenación propuesta. (ver plano 03).

#### C.3.2.- PROPUESTA

La ordenación propuesta, ordena los perímetros edificatorios, para adaptarlos a la superficie registral.

Los lotes reducen sus ancho para adaptar su superficie a la registral.

Para mantener la medianera según plan parcial, se modifica la forma del lote 1 adaptándolo al perímetro grafiado en el plan parcial, reduciendo en este punto el retranqueo a 4,00 m, en base al artículo 6.2.06.8 de las NNSS, que permite la reducción del retranqueo hasta 3,00 m. respecto de vial peatonal, pasaje Vicente Ferrer Guasch, previa formulación de Estudio de detalle justificativo.

Se reduce la separación definida en el plan parcial respecto a la calle Salvador Camacho, que pasa de 9,00 m. a 8,85 m, manteniendo la alineación obligatoria fijada en el plan parcial.

Los perímetros reguladores propuestos se adaptarán a la parcela respetando la idea inicial del plan parcial. (ver plano 04 y 05).

### 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 al bloque objeto del Estudio de Detalle, en comparación con las NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU y el PLAN PARCIAL de ordenación de las fincas CAS CAPITA Y ES FARALLO.

	PLAN PARCIAL	NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
Ocupación máxima (%):	30	---	30
Edificabilidad máxima (m2/m2):	0,854 m2/m2	---	0,854 m2/m2
Volumen máximo (m3/m2):	2,563 m3/m2	---	2,563 m3/m2
Altura máxima (m):	15	---	15
Número máximo de plantas:	SOTANO + 5P	---	SOTANO + 5P
Retranqueo OESTE	ALINEACIÓN OBLIGATORIA (≥6m.)	---	ALINEACIÓN OBLIGATORIA (8,85m.)



	PLAN PARCIAL	NNSS	ESTUDIO DE DETALLE
Retranqueo NORTE	PERIMETRO REGULADOR ( $\geq 6m.$ )	ARTÍCULO 6.2.06.8	4,00 m.
Retranqueo ESTE	PERIMETRO REGULADOR ( $\geq 6m.$ )	---	$\geq 6,00$ m
Retranqueo SUR	PERIMETRO REGULADOR ( $\geq 6m.$ )	---	8,93 m.
Índice de intensidad de uso residencial	1 viv./130 m2	---	1 viv./130 m2.

El estudio de Detalle cumple con lo establecido en las NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU, 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.

#### 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 2/2014 de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo.

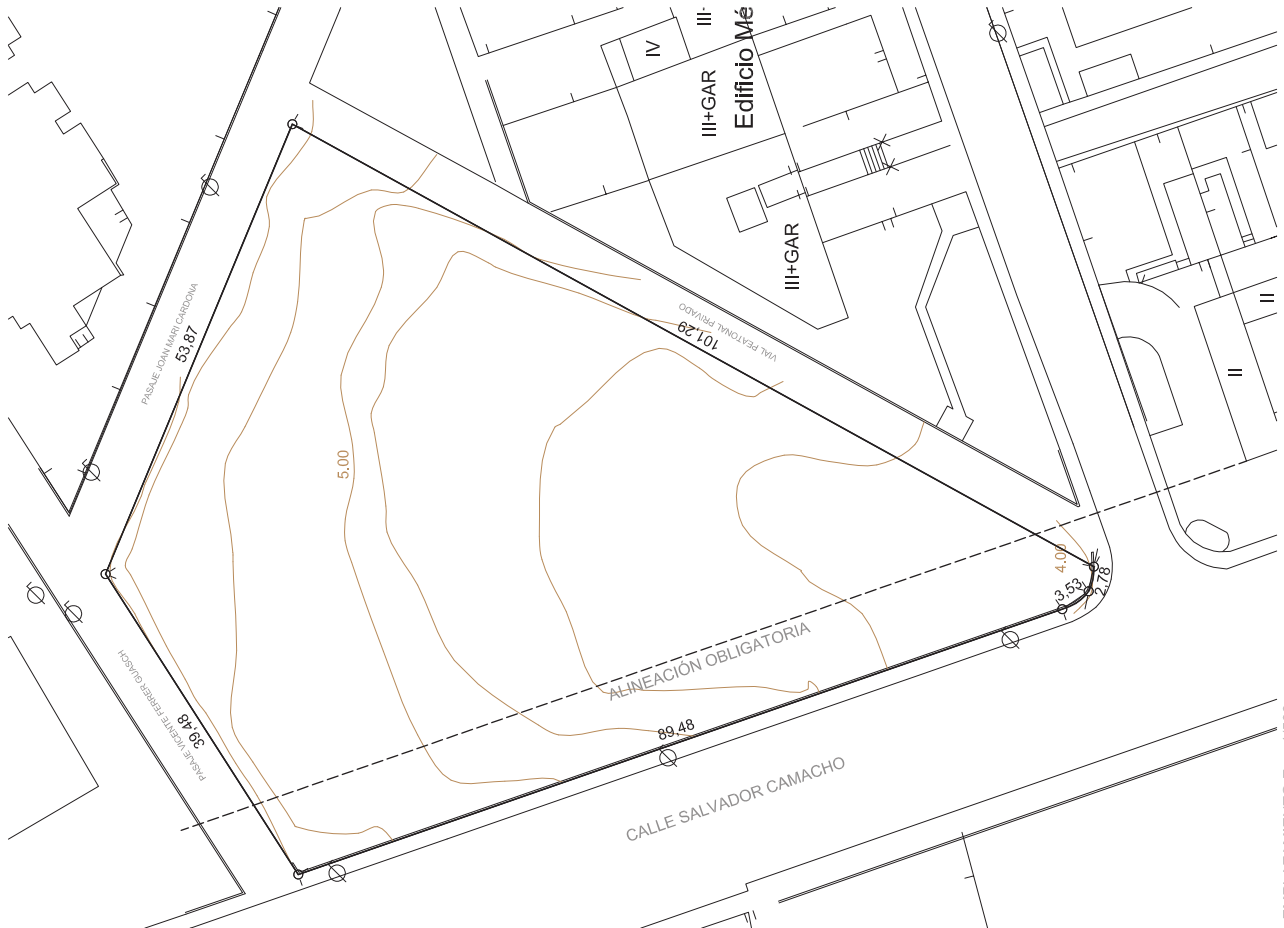
*Ver Anexo: Planos*





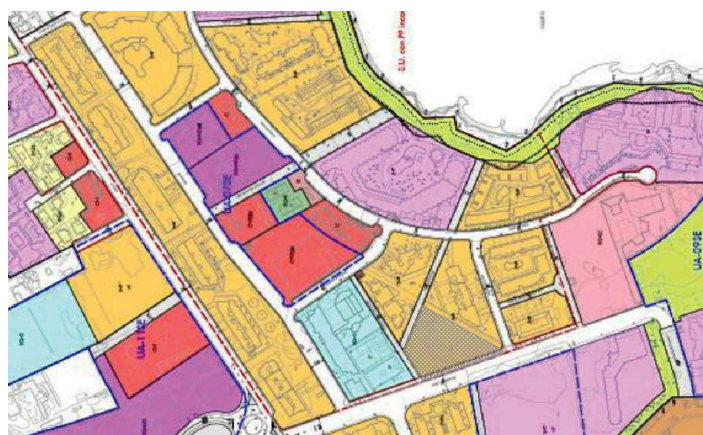
EXP. - P1101 - 17		<b>01</b>	SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO
OCTUBRE 2020			
<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>		SITUACIÓN : C/ SALVADOR CAMACHO. URB. XARC IM-3 BLOQUE 1, 07840 SANTA EULALIA DEL RIO.	
PROMOTOR : MARIANO NOGUERA S.L. Y REGANY RENÉ S.L.		ARQUITECTO <b>JUAN JOSÉ TUR RIBAS</b> Av. ISIDORO MACABICH 2 bis - 971 31 10 24 - 686 16 01 02	
ARCHITECTUR ESTUDIO DE ARQUITECTURA		ARQUITECTUR <b>JUAN JOSÉ TUR RIBAS</b> Av. ISIDORO MACABICH 2 bis - 971 31 10 24 - 686 16 01 02	

SITUACIÓN Esc. 1/2.000

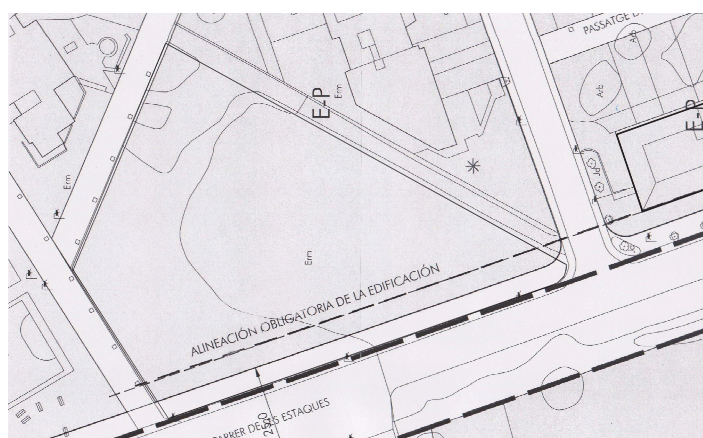


EMPLAZAMIENTO Esc. 1/500

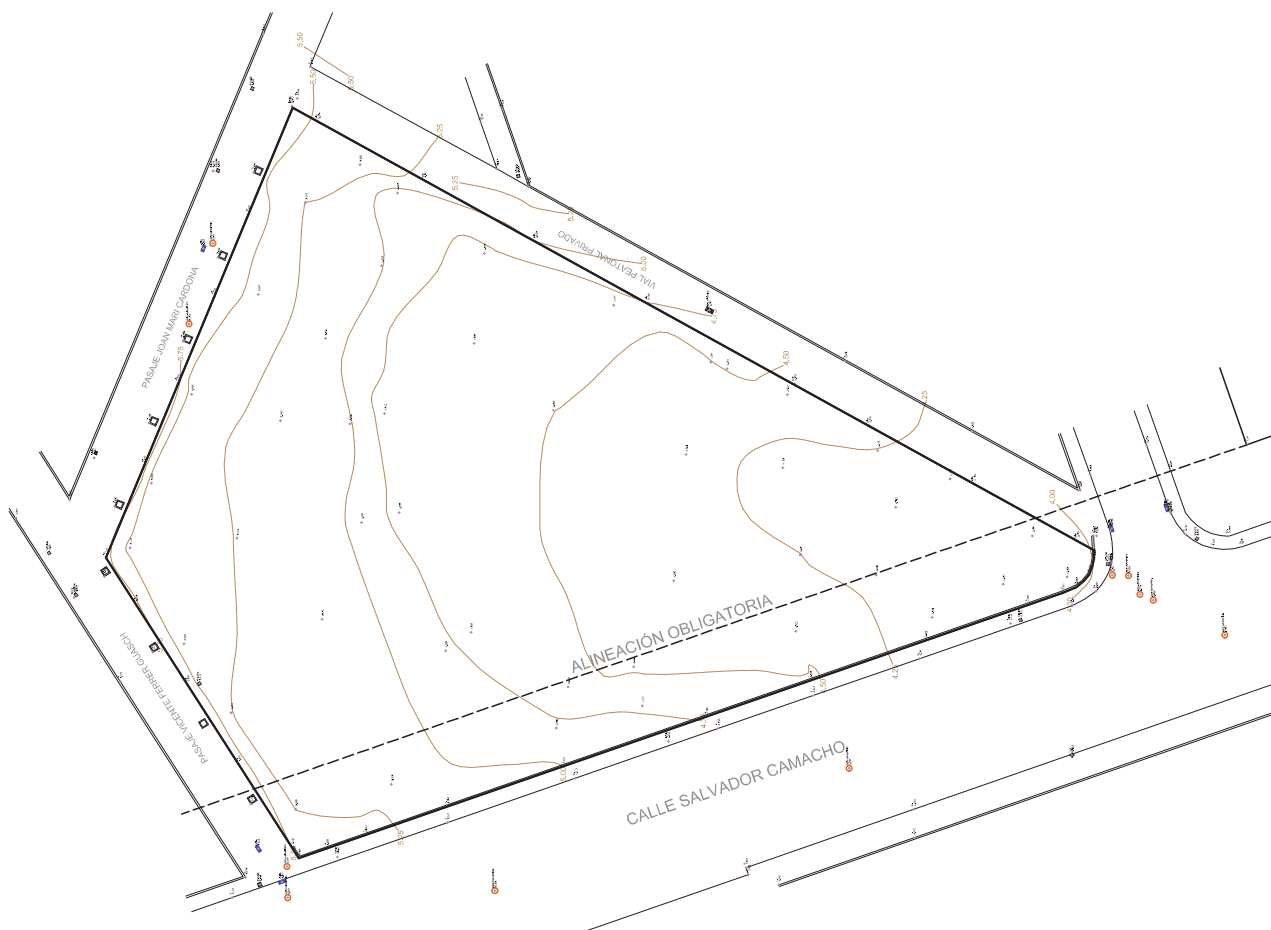




NNSS Esc. 1/5.000



NNSS (ALINEACIÓN) Esc. 1/1.000



TOPOGRAFICO Esc. 1/500

# 02

EXP. - P1101-17

OCTUBRE 2020

TOPOGRAFICO

ESCALA 1:1.000  
ESCALA 1:500



## ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN : C/ SALVADOR CAMACHO.  
URB. XARC IM-3 BLOQUE 1, 077840 SANTA EULALIA DEL RIO.

PROMOTOR : MARIANO NOGUERA S.L. Y REGANY RENÉ S.L.

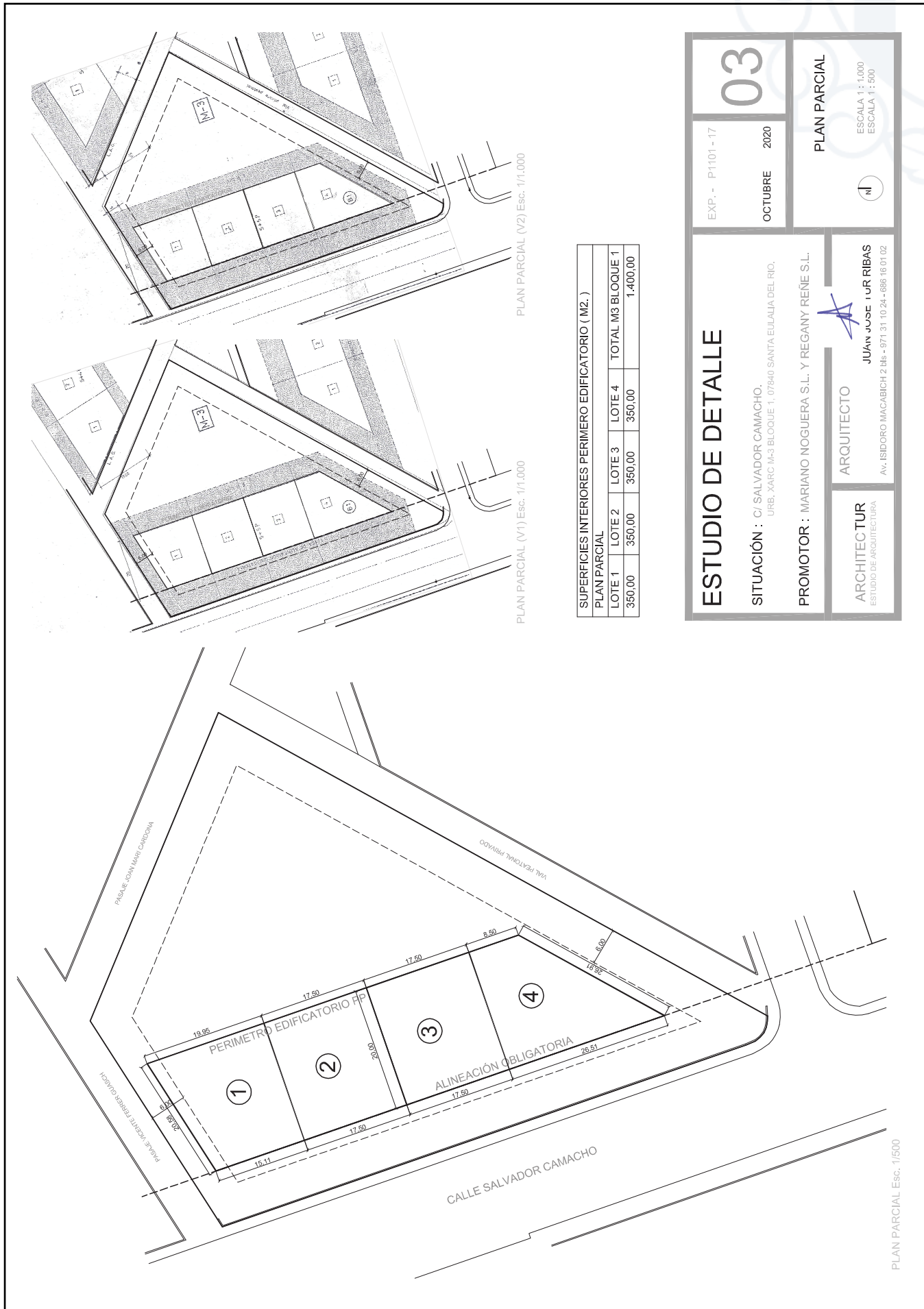
ARQUITECTO

ARCHITECTUR  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

JUAN JOSÉ LUR RIBAS  
Av. ISIDORO MACABICH 2 Bis - 971 31 10 24 - 696 16 01 02







SUPERFICIES INTERIORES PERIMERO EDIFICATORIO ( M2. )			
PLAN PARCIAL			
LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
350,00	350,00	350,00	350,00
			TOTAL M3 BLOQUE 1
			1.400,00

**ESTUDIO DE DETALLE**

**SITUACION :** C/ SALVADOR CAMACHO.  
URB. XARC IM-3 BLOQUE 1, 077840 SANTA EULALIA DEL RIO.

**PROMOTOR :** MARIANO NOGUERA S.L. Y REGANY RENÉ S.L.

**ARCHITECTUR**  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

**ARQUITECTO**

**JUAN JOSE LUR RIBAS**

Av. ISIDORO MACABICH 2 Bis - 971 31 10 24 - 696 16 01 02

**PLAN PARCIAL**

ESCALA 1 : 1.000  
ESCALA 1 : 500

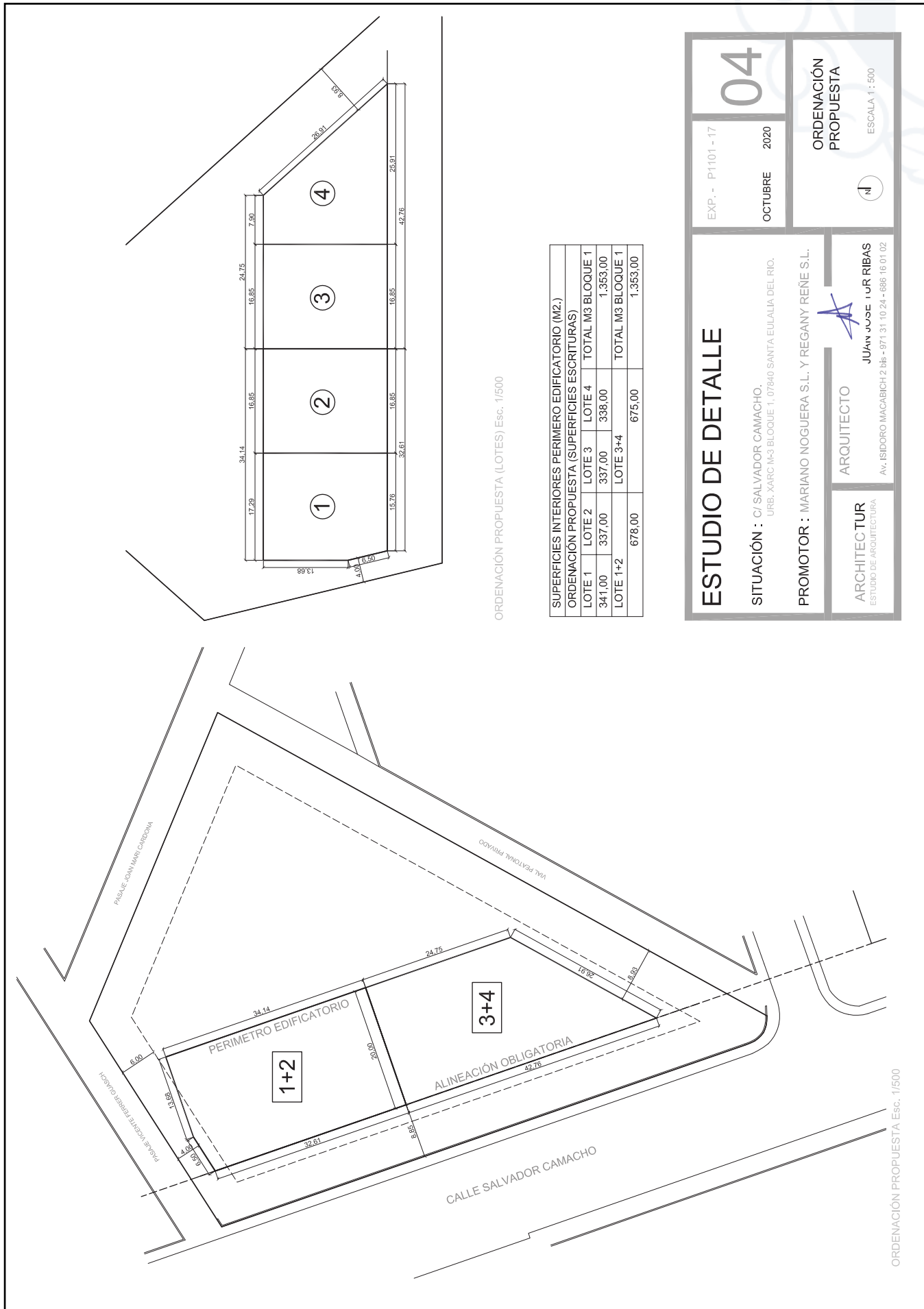
EXP. - P1101 - 17

OCTUBRE 2020

03

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/67/1088906>







AXONOMETRICAS Esc. 1/2.000

PLANTA PROPUESTA Esc. 1/500

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
LOTE 1+2 (FINCAS 24.334+24.335)	
SUELO ASIGNADO	1.568.506+1.568.506 = 3.137.012 M2.
OCCUPACIÓN	30% = 941,10 M2.
EDIFICABILIDAD	0,854 M2/M2 = 2.670,01 M2.
VOLUMEN	2.563 M3/M2 = 8.040,16 M3.

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
LOTE 3+4 (FINCA 24.336)	
SUELO ASIGNADO	3.137.012 M2.
OCCUPACIÓN	30% = 941,10 M2.
EDIFICABILIDAD	0,854 M2/M2 = 2.670,01 M2.
VOLUMEN	2.563 M3/M2 = 8.040,16 M3.

SECCIÓN

ALZADO CALLE SALVADOR CAMACHO

ALZADO NORESTE

## ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN : C/ SALVADOR CAMACHO.  
URB. XARC IM-3 BLOQUE 1, 07840 SANTA EULALIA DEL RIO.

PROMOTOR : MARIANO NOGUERA S.L. Y REGANY RENÉ S.L.

ARCHITECTUR ESTUDIO DE ARQUITECTURA

ARQUITECTO

JUAN JOSE TUR RIBAS

Av. ISIDORO MACABICH 2 bis - 971 31 10 24 - 686 16 01 02

EXP. - P1101 - 17

OCTUBRE 2020

05

ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1: 500