



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**10286*****Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en la parcela sita en la C/ Margarita Ankermann, núm. 13-15-17, Santa Eulària des Riu***

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 28 de septiembre de 2023, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Mubergil SL para la ordenación de volúmenes en la parcela sita en la C/ Margarita Ankermann, núm. 13-15-17, Santa Eulària des Riu, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

**“PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en la parcela sita en C/Margarita Ankermann números 13,15 y 17, Santa Eulària des Riu, a fin de posibilitar la construcción de un edificio plurifamiliar de 35 viviendas, 3 plantas de aparcamientos (PB+PS-1+PS-2) y piscina comunitaria, en aplicación de lo establecido en la Disposición Adicional 12 de las NNSS, promovido por Mubergil S.L., redactado por los arquitectos Marta Bermejo Rosique y Jose Ángel Bermejo Gómez, con RGE 2022999000017030 de fecha 21.10.2022.

**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, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.

**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 aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (19 de octubre de 2023)

**La alcaldesa**

M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

#### **ESTUDIO DE DETALLE**

EMPLAZAMIENTO: C/ MARGARITA ANCKERMANN N°17-15-13, SANTA EULALIA DEL RÍO

CP 07840, EIVISSA, ILLES BALEARS

PROMOTOR: MUBERGIL S.L.

ARQUITECTO: JOSÉ ÁNGEL BERMEJO GÓMEZ / MARTA BERMEJO ROSIQUE

FECHA: OCTUBRE/2022

REFERENCIA: 001 /2022

## ÍNDICE

### I. MEMORIA

1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR
2. OBJETO
3. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

### II. NORMAS URBANÍSTICAS

### III. PLANOS

#### I. MEMORIA

##### 1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle está emplazada en la zona denominada UNIDAD DE ACTUACIÓN N°1 del núcleo poblacional de Santa Eulalia del Río, con calificación I-1 según las N.N.S.S. Es la parcela resultante de la unión de 3 parcelas de esta unidad de actuación, delimitadas al norte por la calle Margarita Ankermann, al oeste por el Passeig de la Pau, al sur por una edificación existente con referencia catastral 3065009CD7136N0002SH y al este por la parcela con referencia catastral 3065010CD7136N0001HG sobre la cual se ha proyectado un edificio que hace medianera con la parcela objeto de estudio.

La actuación es promovida por MUBERGIL, S.L.; C.I.F. número B-30.XXXXXXX, Ctra. Madrid-Cartagena, Km. 3,86, Murcia, representada por D. Juan de Dios Bermejo Campillo, con D.N.I. número 27.XXX.XXXX y domicilio en C/ Pere Francés. Oficina xxx, C.P. 07800, Ibiza (Illes Balears).

La presente documentación es redactada por los arquitectos Marta Bermejo Rosique con nº C.O.A.I.B. 952652 y José Ángel Bermejo Gómez nº C.O.A.I.B. 667651, ambos con domicilio en C/ Pere Francés (.), C.P. 07800, Ibiza (Illes Balears).

##### 2. OBJETO

Las N.N.S.S. de Santa Eulalia del Río, en su disposición adicional 12, expresan los siguiente:

*“1- Cuando en una parcela del núcleo urbano de Santa Eulalia del Río calificada como CA-2 o I-1 se prevea la construcción de dos o más plantas sótano para su uso como aparcamiento, podrá disponerse sobre rasante una planta adicional destinada asimismo a aparcamiento, que no computará como superficie edificada, pudiéndose a tal efecto incrementarse en una planta la altura del edificio en número de plantas, y en 3 metros la altura del edificio en metros.*

*Para ordenar el volumen resultante, deberá redactarse un Estudio de Detalle que deberá ajustarse a las limitaciones de altura expresadas y a las generales de tal figura y cuyo ámbito comprenderá al menos la parcela en cuestión y todas las colindantes, pudiendo el Ayuntamiento ampliarlo razonadamente a cualquiera que pudiera considerarse afectada por la nueva ordenación de volúmenes.*

*2- Lo anterior resultará asimismo aplicable en los casos en que la segunda planta sótano no resulte factible por causas técnicas insoslayables sin un coste desproporcionado”*

*Se pretende con este estudio de detalle y, amparándose en la anterior norma, construir un edificio de viviendas con aparcamientos en plantas sótano -1 y -2 y en planta baja que no computará como superficie edificada y se incrementará en una planta la altura del edificio y su altura en 3 metros.*

##### 3. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

El ámbito de intervención se emplaza en 3 parcelas que formarán una única parcela dentro de la unidad de actuación N°1 de Santa Eulalia del Río, cuya calificación es I -1 según las N.N.S.S. de Santa Eulalia del Río, pudiéndose construir en estas parcelas B+3P (planta baja y 3 alturas). Las referencias catastrales de las 3 parcelas se encuentran en la tabla de más abajo.

Las condiciones urbanísticas de la zona son:

Alineación: Según a Vial con VE (volumetría específica)

Altura máxima: 13 metros (B+3P)

Altura total: 3 metros sobre la máxima (16 m)

Número de plantas: B+3P

Separación a Vías y ELP: 0 o según plano de alineaciones.

Separación mínima a linderos: (m): 0 a laterales y fachada, 3 a fondo.

Fondo edificable: según plano (25 metros).

Ocupación: 60%

Cada una de estas parcelas tiene una edificabilidad y un volumen máximo asignados, siendo estos:

Parcela	Ref. Catastral	Edificabilidad	Volumen máximo
1	3065013CD7136N0001BG	995,75 m <sup>2</sup>	2.987,24 m <sup>3</sup>
2	3065011CD7136N0001WG	854,28 m <sup>2</sup>	2.562,84 m <sup>3</sup>
3	3065008CD7136N0001WG	1.270,43 m <sup>2</sup>	3.811,30 m <sup>3</sup>
<b>RESULTANTE</b>		3.120,46 m <sup>2</sup>	9.361,38 m <sup>3</sup>

La topografía del terreno es descendente de Norte a Sur, siendo el punto más alto la calle Margarita Ackermann. El terreno presenta un pequeño talud de 1,2 metros con respecto al nivel de la acera y luego sigue su tendencia descendente. En la parte más al sur de las parcelas existe un desnivel pronunciado de dos metros que se contiene con un muro existente.

El máximo desnivel del solar es de 4,5 metros y su profundidad es de 34 metros medida en el eje que va del punto más alto al más bajo. Esto nos da una inclinación de solar de 13,23 %, considerándose inclinado según el art. 6.1.04.

La realidad del solar no dibuja una pendiente continua, sino que se va disponiendo en bancales, generando 3 plataformas a diferentes alturas, como se aprecia en el plano de situación al ver las curvas de nivel.

La altura que define la planta baja del edificio viene dada por las N.N.S.S. y se sitúa en la cota 23,01 m.s.n.m.

Las dimensiones aproximadas del solar son las siguientes.

- A Calle Margarita Ackermann 67,27 m describiendo una curva donde conecta con el Passeig de la Pau
- A Passeig de la Pau: 31,00 m.
- A mediana con edificio al sur: 43 m. aprox. en forma de L
- A Parcela al Sur 34 m. en forma de z
- A parcela al Este 35 m.

La superficie total del área de actuación es de 1838,11 m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima de 1.102,86 m<sup>2</sup> (60%). La ocupación en proyecto sería de 1096,51 m<sup>2</sup>, que equivale al 59.65 %.

Hace esquina con Calle Margarita Ackerman y el Passeig de la Pau. Linda al Sur en su parte más Oeste con una edificación ya existente con Ref. catastral 3065009CD7136N0002SH, que tiene su entrada al Passeig de la Pau. Al Este y la parte Sur restante lindan con la parcela de Ref. catastral 3065010CD7136N0001HG, en adelante edificio Park Eularia 38.

El Solar se encuentra urbanizado y dispone de todos los servicios para considerarse edificable.

Tiene forma irregular, ligeramente rectangular, con un saliente pronunciado donde se encuentran calle Margarita Ackermann y el Passeig de la Pau, con un tacón pequeño en su parte sureste.

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se pretende construir en estas 3 parcelas un edificio de viviendas con aparcamientos en Planta Baja y en Plantas Sótano -1 y -2. Esto nos permitiría, según la DISPOSICIÓN ADICIONAL 12 de las NN.SS. de Santa Eulalia del Río, disponer de una planta adicional, así como incrementar la altura máxima del edificio en 3 metros, resultando garajes en 3 plantas (PB+PS-1+PS-2) y viviendas en el resto de plantas (P1+P2+P3+P4).

En este estudio de detalle se refleja la situación del edificio propuesto, tanto en parcela como su relación con las edificaciones existentes y propuestas, ya que según las propias normas:

#### ARTÍCULO 6.1.04

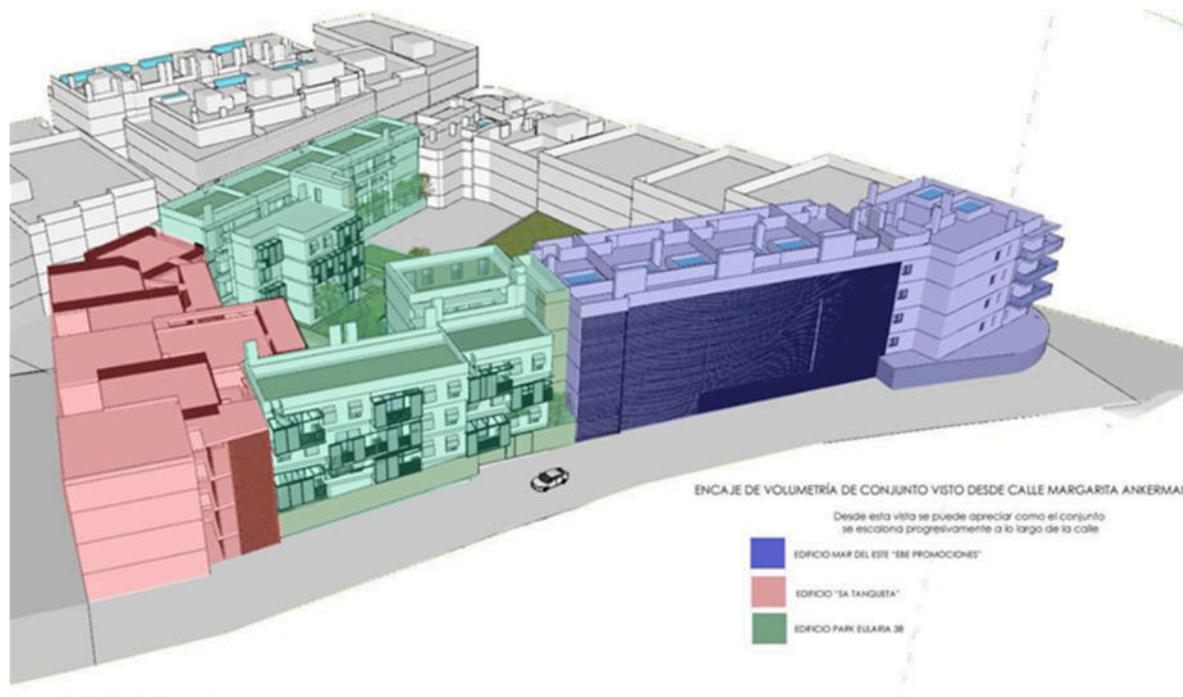
#### MEDICIÓN DE ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL.

*“7. Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultasen en edificios colindantes paredes medianeras con una altura al descubierto igual o superior a 3 metros, el edificio situado a mayor cota se deberá retranquear de la medianera del edificio inferior una distancia mínima de 3 metros y tratar el paramento retranqueado como si fuese fachada.”*

Como se observa en los planos, el edificio colindante situado en el Passeig de la Pau, quedaría a más de 3 metros por debajo de la planta adicional que aparecería por la aplicación de la DISPOSICIÓN ADICIONAL 12, así que proponemos en esta planta (planta 4 del edificio propuesto) retranquear la misma 3 metros como se observa en el plano P 30.1.

Por otro lado, la fachada que da a calle Margarita Ankerman se ve en el plano P27.1 como se escalona razonadamente con el edificio proyectado adyacente, Park Eularia 38, que a su vez presenta una transición suave con el edificio de la promoción “Sa Tanqueta”, tanto en su fachada a calle Margarita Ankermann como al Carrer del Camí de Misa.

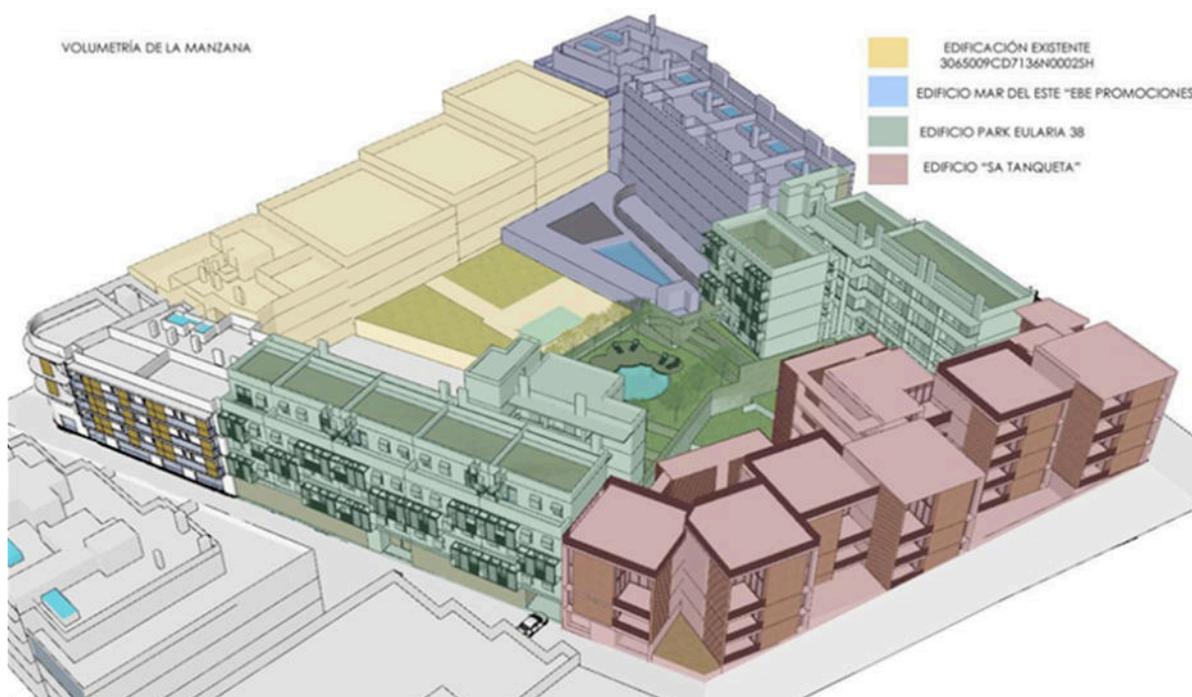
En las siguientes volumetrías se puede apreciar como la propuesta para toda la manzana se armoniza e integra en su totalidad a todas las calles que afecta.





SE APRECIA COMO EL EDIFICIO OBJETO DE ESTUDIO SE ESCALONA CON EL ADYACENTE DE MANERA PROGRESIVA, ATENUANDO EL POSIBLE SALTO ENTRE ELLOS CON UN RETRANQUEO DE 3 METROS.

- EDIFICACIÓN EXISTENTE 3065009CD7136N00025H
- EDIFICIO MAR DEL ESTE "EBE PROMOCIONES"



- EDIFICACIÓN EXISTENTE 3065009CD7136N00025H
- EDIFICIO MAR DEL ESTE "EBE PROMOCIONES"
- EDIFICIO PARK EULARIA 38
- EDIFICIO "SA TANQUETA"

## II. NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas de aplicación son las NN. SS. de Planeamiento del Término Municipal de Santa Eulalia del Río.

## III. PLANOS

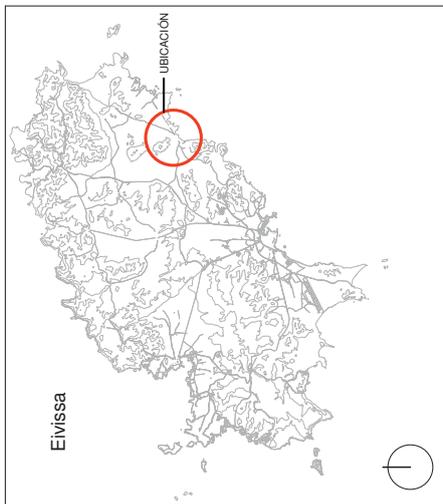
Ver anexo planos.

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/149/1148026>

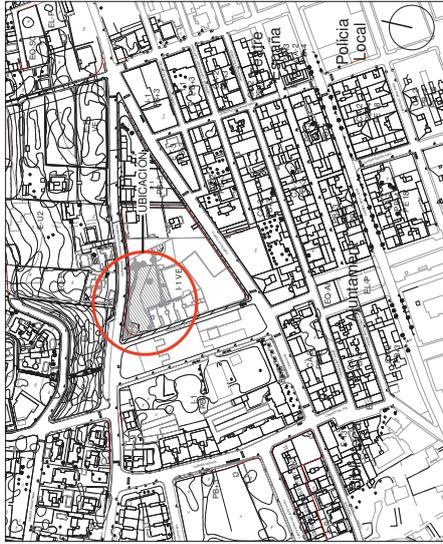




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/149/1148026>

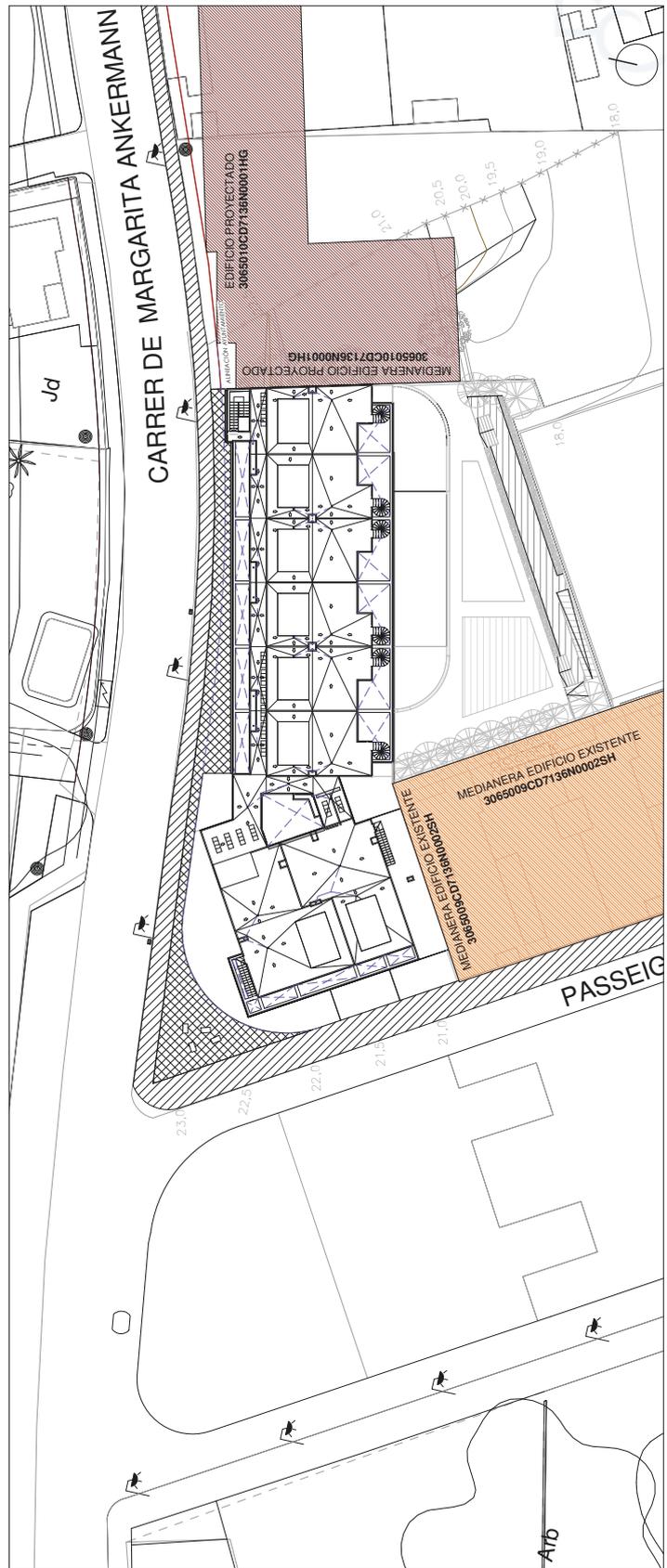


Plano de Situación  
Escala 1/5000

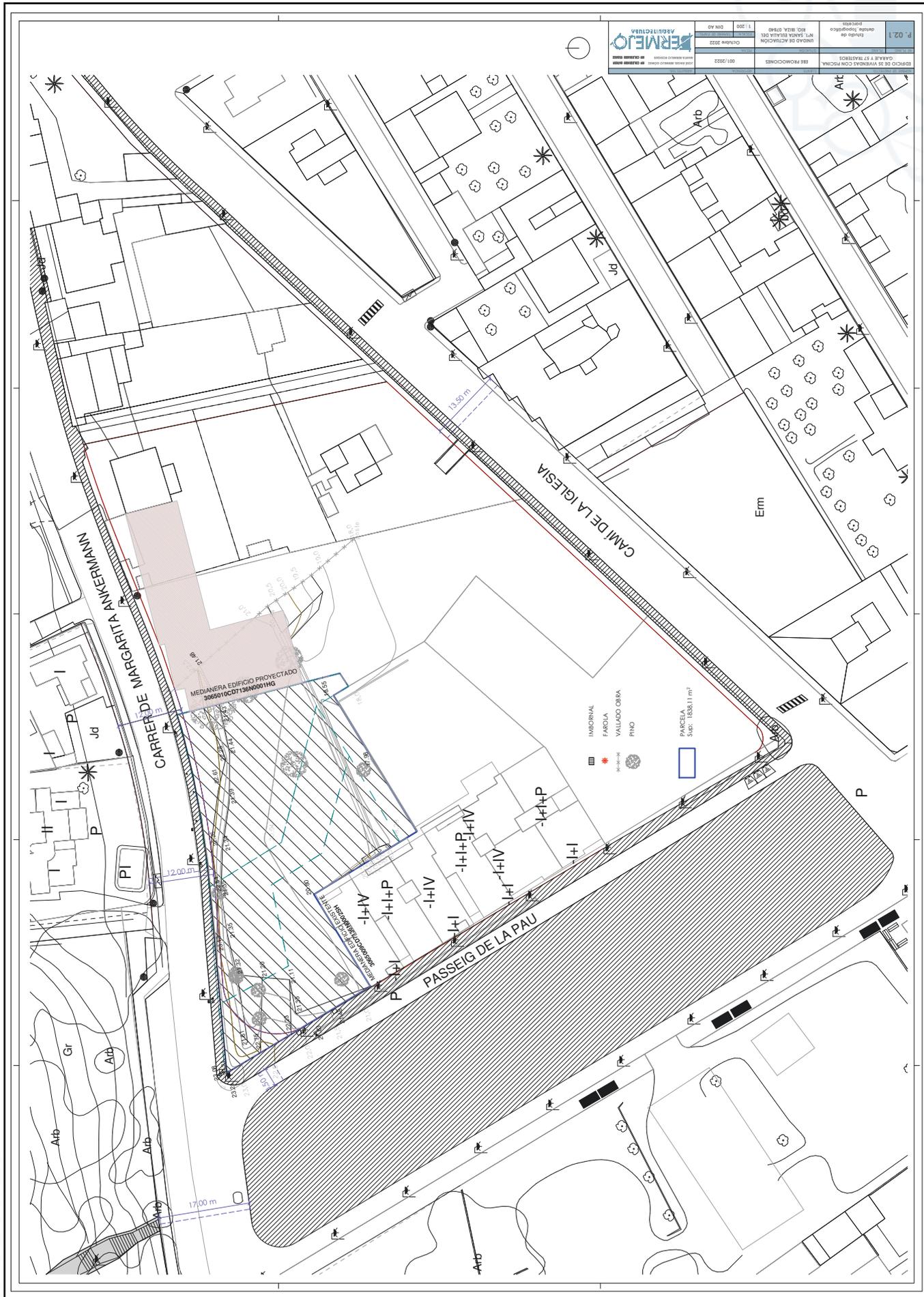


Plano de Situación  
Escala 1/2000

PROYECTO	EDIFICIO DE 35 VIVIENAS CON PISCINA, GARAJE Y 57 TRÁSTEOS	CLIENTE	EFE PROMOCIONES	FECHA	001/2022	PROYECTANTE	JOSÉ ANTONIO BERMÚDEZ GÓMEZ IN C/ELSAUO 64/9515
PROYECTO	UNIDAD DE ACTUACIÓN U.T.1. SANTA JULIANA DEL RÍO. IBIZA. 07840	PROYECTANTE	ERMEO ARQUITECTURA	FECHA	Octubre 2022	PROYECTANTE	JOSÉ ANTONIO BERMÚDEZ GÓMEZ IN C/ELSAUO 64/9515
PROYECTO	INDICE	PROYECTO	ERMEO ARQUITECTURA	FECHA	001/2022	PROYECTANTE	JOSÉ ANTONIO BERMÚDEZ GÓMEZ IN C/ELSAUO 64/9515
PROYECTO	INDICE	PROYECTO	ERMEO ARQUITECTURA	FECHA	001/2022	PROYECTANTE	JOSÉ ANTONIO BERMÚDEZ GÓMEZ IN C/ELSAUO 64/9515



Emplazamiento  
Escala 1/200



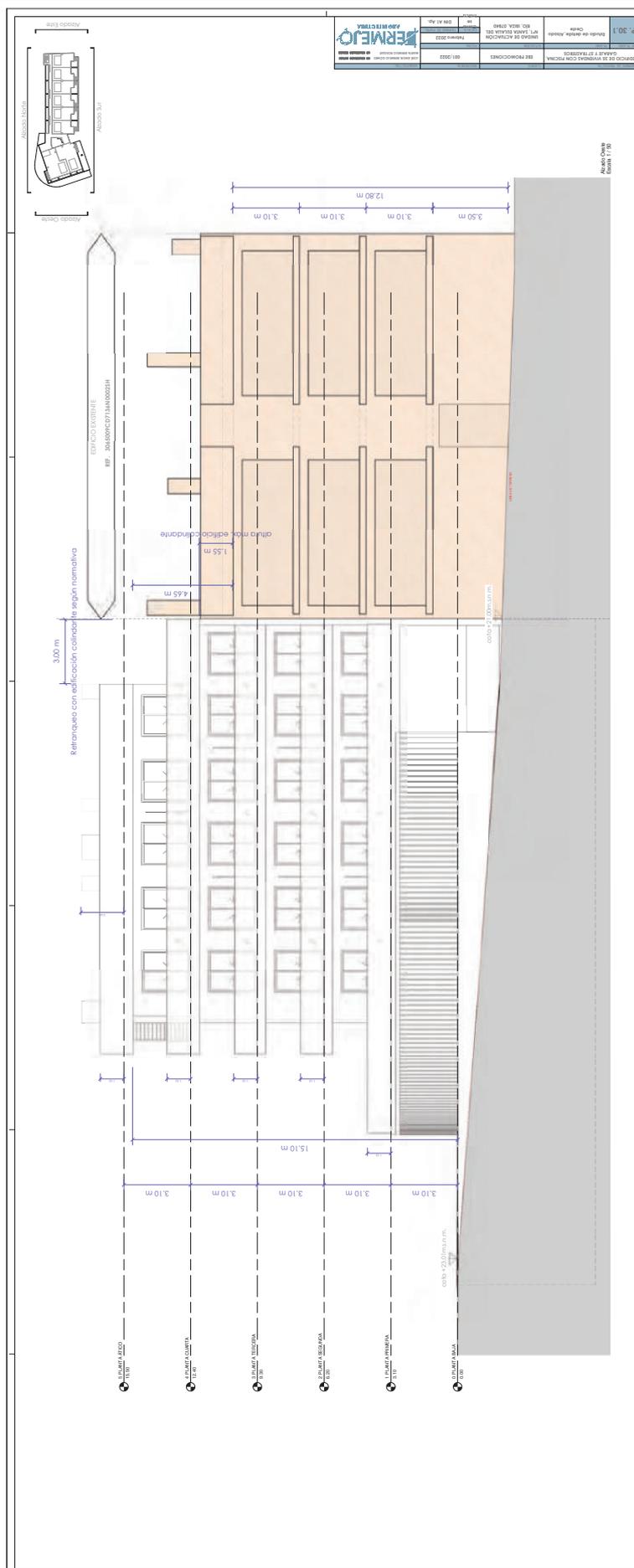
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/149/1148026>











<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/149/1148026>

