



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

3957

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per al reajustament i ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada entre els carrers César Puget Riquer, Josep Guasch Vic, Sant Joan i Joaquín Gadea, de Santa Eulària des Riu, UA-04SE

Per la present, a l'efecte del que s'estableix en l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 27 d'abril de 2023, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per Propostes i Promocions Santa Eulària 2016 SL, per al reajustament i ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada entre els carrers César Puget Riquer, Josep Guasch Vic, Sant Joan i Joaquín Gadea, de Santa Eulària des Riu, en l'àmbit de la UA-04SE, sent els acords adoptats els següents:

PRIMER. Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per al REAJUSTAMENT I ORDENACIÓ DELS VOLUMS EDIFICABLES EN LA PARCEL·LA situada entre els carrers César Puget Riquer, Josep Guasch Vic, Sant Joan i Joaquín Gadea, de Santa Eulària des Riu, en l'àmbit de la UA-04SE, amb documentació tècnica aportada amb RGE 2022999000016214 de data 10.10.22, redactat per l'arquitecte Josep Ramón Abarca Armengol.

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

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

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 contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia dels Illes Balears amb seu a Palma, en el termini de dos 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 (27 d'abril de 2023)

La batlessa

Maria del Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL PER AL REAJUSTAMENT I ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICATORIS DE LA PARCEL·LA LUCRATIVA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA04SE

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

1. DADES GENERALS: AGENTS DEL PROJECTE
2. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL
3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

Àmbit de l'actuació
Planejament vigent Antecedents
Iniciativa i estructura de la propietat

4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Justificació de la solució adoptada i conveniència Justificació tramitació segons marc legal
Compatibilitat de l'actuació amb el planejament municipal vigent

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

6. DOCUMENTS I PROJECTES COMPLEMENTARIS

Estudi de detall previ

I. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1. DADES GENERALS: AGENTS DEL PROJECTE

./.

2. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

El present estudi detall es redacta amb l'objectiu de crear un instrument per a concretar l'ordenació, de conformitat amb el que es preveu en les NNSS, per a adaptar i reordenar els volums edificatoris de la UA04 ES, de l'àrea destinada a aprofitament lucratiu, qualificada com a Extensiva Plurifamiliar, clau EPVE.

La proposta de reordenació de volums contemplada en el present estudi de detall té com a finalitat la disposició del volum de l'edificació de les parcel·les lucratives de la UA04SE en el perímetre format pels carrers Cessar Puget Riquer (a Nord), carrer Joaquin Gadea (a l'est) i carrer Josep Guash Vic (a l'Oest), creant un espai lliure privatiu central i allunyant l'edificació de la línia de costa. Aquesta forma d'U del volum edificatori resultant afavorirà la ventilació i el solemament dels habitatges.

El present estudi de detall respecta en tot cas les determinacions del planejament quant a aprofitament, altures màximes, densitat poblacional i usos, sense ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

3.1 Àmbit de l'actuació

L'àmbit d'actuació del present Estudi de Detall es correspon amb les dues finques que seguidament s'especificuessin, situades en el terme municipal de Santa Eulària des Riu (Eivissa), Unitat d'actuació UA04SE.

1. URBANA. Entitat número dos. Porció de terreny procedent de la finca denominada Can Josepí de Dalt, situada en la parròquia i terme de Santa Eulària des Riu. Té una superfície de tres mil cent cinquanta-cinc metres quadrats (3155m²). Linda: Nord, carretera Es Canar (actualment Carrer César Puget Riquer); Aquest i Sud, entitat número sis; i Oest, parcel·la qualificada com a zona extensiva plurifamiliar EPVE, propietat de "C*****". Inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa número tres, en el Tom 1871, Llibre 735, Foli 61, Finca 43.138. Amb referència cadastral *3867012CD7136N0001EG.

Es correspon amb la denominada parcel·la B del projecte de reparcel·lació voluntària de la UA 04SE, formalitzat en escriptura pública autoritzada pel Notari de Santa Eulària des Riu, Sr. Fernando Ramos Gil, el dia 27 de març de 2014, sota el número 535 del seu protocol i aprovat definitivament per Junta de Govern Local en data 19.06.2014, i adjudicada a favor de B*****., de la qual ostenta la plena propietat.

2. URBANA. Entitat número u. Porció de terreny procedent de la finca denominada Ca Josepí de Dalt, situada en la parròquia i terme de Santa Eulària des Riu. Té una superfície de cinc mil cent noranta-dos metres quadrats (5.192m²). Linda: Nord, carretera Es Canar (actualment Carrer César Puget Riquer); Est i Sud, resta de finca de la qual se segrega i Oest, camí mitjançant, terra de Vicente ** i Isabel **, actualment camino Tres Torres. Inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa número tres, en el Tom 1871 llibre 735, foli 58, finca número 43.137. Amb referència cadastral 3867011CD7136N0001JG.

Es correspon amb la parcel·la A del projecte de reparcel·lació voluntària de la UA04SE, formalitzat en escriptura pública autoritzada pel Notari de Santa Eulària des Riu, Sr. Fernando Ramos Gil, el dia 27 de març de 2014, sota el número 535 del seu protocol i aprovat definitivament per Junta de Govern Local en data 19.06.2014, i adjudicada a favor de l'entitat Casas *** actualment propietat de P***, amb la qual B***. té subscrit contracte de promesa de venda, formalitzat en escriptura pública autoritzada pel Notari de Santa Eulària des Riu, Sr. Fernando Ramos Gil el dia 14 de març de 2017, amb el número 624 del seu protocol.

Les finques se situen en la zona oriental de Santa Eulària donis Riu, pròxima al port esportiu i es troba delimitada pel Carrer Cessar Puget Riquer (a Nord), carrer Joaquin Gadea (a Aquest), carrer Sant Joan (a Sud) i carrer Josep Guasch Vic (a Oest).

La zona objecte d'aquest estudi de detall correspon a l'àrea de la UA04SE qualificada com a Extensiva Plurifamiliar Volumetria Específica (EPEVE) segons les NNSS aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en data 23 de novembre de 2011, de Santa Eulària des Riu.

Així doncs, segons el planejament vigent la parcel·la lucrativa de la UA consta de 8.347,00 m² qualificada com EPVE, extensiva plurifamiliar de volumetria específica.

3.2. Planejament vigent

Normativa urbanística aplicable

Regeix en la zona objecte de l'Estudi de Detall les determinacions de les NNSS del terme municipal de Santa Eulària des Riu, definitivament aprovades per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic del Consell Insular d'Eivissa de data 23 de novembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que classifiquen la totalitat dels terrenys que són objecte de la mateixa com a sòl urbà i estableixen la seva ordenació detallada assignant-los en la seva integritat a les diferents qualificacions que les NNSS defineixen.

El present estudi de detall respecta en tot cas les determinacions del planejament quant a aprofitament, altures màximes, densitat poblacional i usos, sense ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

No s'alteren les condicions d'ordenació vigents. A continuació, s'inclou els paràmetres inclosos en la fitxa de la unitat, que en la seva apartat b. Criteris d'ordenació preveu la figura urbanística de l'Estudi de Detall per a la concreció de l'ordenació que hauran de definir una imatge unitària del conjunt.

04. UNITAT D'ACTUACIÓ UA04SE

a. Situació, àmbit i objecte.

Se situa a l'entorn del Port Esportiu de Santa Eulària i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics, dotacionals i viaris en ella inclosos.

b. Criteris d'ordenació: S'hauran de redactar Estudis de Detall per a concreció de l'ordenació que hauran de definir una imatge unitària del conjunt

Condicions urbanístiques d'aplicació a la zona EVE:

- Nombre màxim de plantes: PB+4
- Ocupació en planta soterrani i planta baixa lliure.
- Ocupació màxima en plantes trepitjo: 30%
- Separació entre edificis en planta soterrani i planta baixa lliure.
- Separació entre edificis en plantes pis: 12 m.
- Altura màxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima
- Separació mínima a vials i ELP: Planta soterrani i planta baixa lliure. Plantes pis: 6 m
- Separació mínima a la resta de fites 6 m.
- Resta de condicions: les de la qualificació P6

c. Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1. Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (ELP): 4.825 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V) i aparcament (AP): 5.366 m²
- Superfície mínima d'equipament municipal divers: 3.710 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 13.901 m²

c2. Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar EVEU: 8.347 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 8.347 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu:
- Zona extensiva plurifamiliar EVEU: 12.619 m² de sostre
- Densitat màxima d'ús residencial: 100 habitatges (300 habitants)



- d. Superfície total de la unitat d'actuació: 22.248 m²
- e. Sistema d'actuació: Compensació
- f. Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

Per a la resta de les condicions aplicables a la parcel·la objecte d'aquest estudi de detall, la fitxa de la UA04SE defineix les condicions de la qualificació P6, els paràmetres bàsics de la qual es transcriuen a continuació. Extensiva plurifamiliar 6 (EP6): Edificació aïllada; 1.00 m²/m²; 30% ocupació; índex d'intensitat d'ús 1 habitatge/120 m²; parcel·la mínima 800m²; 5 plantes d'altura; volum màxim per edifici 15.000 m³.

D'altra banda, l'Article 6.3.03 de les NNSS de Santa Eulària des Riu defineixen les ordenances particulars de la Zona Extensiva Residencial. L'article es transcriu a continuació:

ARTICLE 6.3.03

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

- 1. Tipologia d'edificació: Aïllada. La situació de l'edifici en la parcel·la es regeix per separacions a les fites i a les alineacions.
- 2. Zones: S'estableixen dos tipus de zones:
 - a). Extensiva plurifamiliar EP, amb les subzones EP1, EP2, EP3, EP4, EP5 i EP6
 - b). Extensiva unifamiliar E-U, amb les subzones: EU1, EU2, EU3, EU4, EU5, EU6 i EU7.
- 3. Condicions específiques d'edificació:
 - a). Es podran realitzar accessos a garatge, tant en planta baixa com soterrani, a raó d'un accés per ample mínim de parcel·la o solar.

4. Règim d'usos segons l'estructura, classificació, definició i condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:

4.1. Zona extensiva plurifamiliar (EP).

4.1.1. Ús característic:

- Ús residencial (R), (RT):

- a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- b).- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4
- c).- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- d). Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

4.1.2.- Usos permesos:

Ús industrial (ANEU):

- a).- Industrial. Situació 2 i 4
- b).- Magatzems. Situació 2 i 4
- c).- Tallers. Situació 2 i 4

Únicament s'admetran els usos industrials ajustats a les següents determinacions específiques:

Sense molèsties per als altres usos. Potència mecànica màxima: 10 CV. Superfície màxima 300 m². Decibels màxims: Segons normativa o ordenança municipal.

Ús de serveis (S):

- a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4

Únicament comerç al detall i concretament els usos establerts en la secció G de la classificació nacional d'activitats econòmiques, aprovada pel Reial decret 1560/1992, de 18 de desembre.

- b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Allotjament Turístic. Situacions 3 i 4. Únicament en el nucli de Santa Gertrudis i en la modalitat d'hotel de ciutat.
- d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Únicament els següents usos detallats:





*d1). Activitats de restauració: Restaurants, Cafès i cafeteries, Bars i similars

*d2). Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, Cafès teatres, Tablaos flamencs, etc., sempre que s'efectuïn en locals tancats

*d4). Activitats relacionades amb els jocs d'atzar regulades per la Llei 13/2011, de regulació del joc: Casinos de joc, Salas de bingo, Maquines recreatives i d'atzar, Salons recreatius, etc.

Ús d'equipaments (EQ)

- a).- Socicultural. Situacions 1, 2, 3 i 4
- b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

*g1). Activitats artístiques realitzades en locals tancats, com a sales de cinema, teatres, sales de concerts.

- h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4
- l).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

Comunicacions i infraestructures (CI):

- a).- Xarxa viària. Situació 5
- c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4

Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4

– Aparcament de vehicles. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5:

Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments de cotxes. L'ús d'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme

Espais lliures (EL): Situació 5 4.1.3. Usos prohibits

Ús de serveis (S):

d).- Establiments públics. Usos detallats:

d3). Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears: Sales de festa, Salas de ball, Discoteques, Cafès concerto, Clubs de platja, etc.

Ús d'equipaments (EQ):

- g).- Recreatiu:
 - g2). Activitats efectuades en grans instal·lacions, com a parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.
 - g3). Activitats destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixin atractius singulars de mobilitat.
- i).- Proveïment
- j).- Religios
- k).- Cementiri

Comunicacions i infraestructures (CI)

- b). Portuari
- d).- Transportis
- g).- Estació de serveis

En l'Annex I de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, s'inclouen les Normes de zonificació, parcel·lació, edificació i ús en sòl urbà de la Zona extensiva Plurifamiliar 6 EP6, que es transcriuen a continuació.



ANNEX I
NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ

ZONA EXTENSIVA (E)

05- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 6 (EP6)

a).- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

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

b). Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Volum màxim per edifici (m³): 15.000
- Altura màxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+4P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 6
- Separació mínima a fites (m): 6
- Separació mínima entre edificis (m): 12
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03
- Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries no podent disposar-se sota les zones enjardinades de parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.2.05.

c).- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m² solar segons l'article 5.1.07): 1/120

Incloem a continuació l'article 5.1.08 de les NNSS de Santa Eulària des Riu on es defineixen els paràmetres que poden alterar-se i els que han de mantenir-se en el cas de modificar l'ordenació establerta en les NN.SS. a través de la figura de l'Estudi de Detall.

ARTICLE 5.1.08.

REORDENACIÓ DE VOLUMS

Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NN.SS., en qualsevol de les zones excepte en barri antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada present, segons el parer de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per solucionar les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús al qual es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

Tota reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NN.SS., no podrà alterar la tipologia aïllada o continua definida:

- a).- No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.
- b).- No podrà alterar els usos establerts en la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús resulti.
- c).- En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, a l'efecte dels quals hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

3.3 Antecedents

El 15 de març de 2013 s'aprova definitivament un Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums i definició de les alineacions i rasants de la unitat d'actuació UA04SE. La publicació va ser efectiva a l'efecte de la seva executivitat en el BOIB de data 11 d'abril de 2013.

Posteriorment es formalitza en escriptura pública el corresponent projecte de reparcel·lació voluntària de la UA04SE. La formalització en escriptura pública va ser autoritzada pel Notari de Santa Eulària des Riu, Sr. Fernando Ramos Gil, el dia 27 de març de 2014, sota el número 535 del seu protocol i aprovat definitivament per Junta de Govern Local en data 19.06.2014, de conformitat amb l'Estudi de Detall previ aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 15 de març de 2013, que definia un total de dues parcel·les lucratives, de

5.192 i 3.155 m², respectivament, i establia l'ordenació dels volums edificables en les mateixes fixant les alineacions de tot l'àmbit, tant pel que fa als espais lucratius com els qualificats com a Espai Lliure Públic, Viari i aparcament i Equipament municipal divers, de cessió a l'Ajuntament a través del procediment reparcel·ladori, van resultar les següents parcel·les:

PARCEL·LES LUCRATIVES

Parcel·les	Superfície	Qualificació	Edificabilitat	Nº habitatges	Adjudicatari
A	5.192,49 m ²	Extensiva Plurifamiliar-VE	7.852 m ² /t	62	***
B	3.155 m ²	Extensiva Plurifamiliar-VE	4.679m ² /t	38	***

PARCEL·LES DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUITA A L'AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Parcel·les	Superfície	Qualificació urbanística
C	4.825 m ²	ESPAI LLIURE PÚBLIC (EL-P)
D	1.472 m ²	EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS (EQ-MD)
E	1.968 m ²	EQUIPAMENT MUNICIPAL DIVERS (EQ-MD)
F	5.366 m ²	VIARI I APARCAMENT (V-AP)

Finalment va ser subscrit el Conveni urbanístic de planejament relatiu a la unitat d'actuació UA04SE, delimitada en les Normes Subsidiàries de Santa Eulària donis Riu (l'aprovació definitiva de la qual va ser publicada en el BOIB núm. 135 del 4/11/2017).

3.4 Iniciativa i estructura de la propietat: ./.

4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

4.1 Justificació de la solució adoptada i la conveniència

L'Estudi de Detall és l'instrument mitjançant el qual és possible completar o adoptar les determinacions relatives a alineacions, rasants o ordenació de volums del planejament general i dels plans parcials i especials.

La nova volumetria proposada en aquest estudi de detall, presenta clars avantatges per a la ciutat, ja que:

- Es redueix l'impacte visual de l'edificació des de la costa, concentrant la volumetria de la part posterior de la parcel·la i alliberant la façana més pròxima a la línia marítima.
- La proposta en U invertida, suposa una millora de l'entorn urbà, en la mesura en què es disminueix la ruptura de les visuals que l'execució de tres blocs suposaria i sense que això suposi augment d'altura alguna.
- La proposta en U millora l'entorn, perquè genera menys pantalla en la façana del front marítim i en l'espai públic generat en la confluència entre el futur parc nord, el carrer de Sant Joan i el ELP definit en la UA04SE, per tant, afavoreix la connexió dels espais verds de la zona pública de nova creació.
- Indicar també, que l'Estudi de Detall proposat millora els criteris de sostenibilitat existents, quant a que la volumetria proposada (un sol edifici de 45.000 m³ enfront de 3 edificis de 15000 m³) facilita el concepte de viabilitat de la centralització de les instal·lacions ja que la grandària afavoreix l'elecció de sistemes que energèticament són més eficients en comunitats de major grandària que en edificis aïllats.
- A més, el sistema centralitzat estudiat obté una reducció de consum d'energia primària i d'emissions de CO₂ a l'atmosfera d'una agrupació de 45.000 m³ del 10% respecte a agrupacions de cada bloc de 15000 m³. En aquest sentit, aquest sistema centralitzat en el bloc que agrupa els 45.000 m³ redueix la factura energètica i de manteniment anual en un 15% respecte al centralitzat de cada bloc en termes de tarifes energètiques actuals.
- L'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, estimant vigent l'interès, donada la constatació de la seva necessitat, de disposar en la zona d'un aparcament públic amb un nombre de places suficient per a atendre les necessitats actuals i futures, donada la insuficiència de les mateixes i la inexistència d'altres solars edificables en l'àmbit, ha estimat l'oportunitat i idoneïtat de conveniar l'obtenció d'una planta destinada a aparcament en la planta soterrani de l'edifici plurifamiliar a construir objecte d'aquest Estudi de Detall.
- Sent d'interès públic que l'ordenació proposada en aquest Estudi de Detall suposi una millora per al nucli urbà i, sent d'interès, així mateix, per a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu disposar, amb el menor cost, d'un aparcament públic en la zona que ajudi a minimitzar el problema apressant de la falta d'estacionament existent, davant la falta d'altres alternatives tangibles i plausibles, és pel que s'ha considerat l'oportunitat de congeniar tots dos interessos i aprofitar l'aprovació de l'Estudi de Detall i l'execució de l'edifici projectat, per a la consecució de tals objectius.

El present estudi de detall proposa modificacions/adaptacions de diferents paràmetres del planejament vigent, com són les separacions a espais lliures (ELP), la volumetria màxima i l'ocupació de l'edificació en les plantes trepitjo, respectant sempre les determinacions establertes



del planejament quant a aprofitament, altures màximes previstes, densitat de població i usos permesos.

Aquestes modificacions volumètriques no suposen un impacte negatiu en la trama urbana. Ni suposen la reducció de la superfície reservada a espais lliures públics o amplària de vials.

Per tant, únicament es proposa la modificació de:

- Ocupació màxima permesa en plantes pis
- Volums màxims permesos

Tal com es reflecteix en la documentació gràfica no es produeix cap afectació negativa a l'entorn, sinó que la nova proposta d'ordenació pretén crear un espai comunitari central disposant els volums edificats en el perímetre de la parcel·la lucrativa de la unitat d'actuació, allunyant l'edificació de la línia de costa i concentrant-la en la part posterior de la parcel·la, afavorint així la ventilació i el sosejament de l'edifici resultant.

Es defineix una àrea de moviment de l'edificació, detallada en els plans d'ordenació, que concentra l'edificació en l'U composta pels carrers Cesar Puget Riquer, Joaquin Gadea i Josep Guasch Vic, permetent un cert grau de llibertat en la col·locació de l'edificació.

4.2 Justificació tramitació segons marc legal

La figura de l'estudi de detall està prevista en la legislació general en l'apartat 2 de l'article 40 del Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre Règim del sòl i Ordenació urbana i en l'article 66 del Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i Ordenació urbana.

D'altra banda, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, estableix en els seus articles 34 i 46 els paràmetres de regulació dels instruments de planejament i els Estudis de detall i les "Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu", que estableix en el seu capítol II, punt 1.2.02, els paràmetres de regulació dels Estudis de detall. Tal com s'ha fet esment en altres punts de la present memòria, la proposta de reordenació de volums no altera els usos establerts en la zona ni incrementa l'edificabilitat ni la densitat de població que resulta de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús. Tampoc ocasiona perjudici ni altera les condicions d'ordenació dels terrenys pròxims o confrontants.

A continuació, s'aporta un quadre comparatiu de cadascun dels paràmetres urbanístics del planejament vigents i els paràmetres que contempla el present estudi de detall

Concepte	Planejament	Estudi Detall *paràmetres modificats
Qualificació de les parcel·les	Zona E-Ve	Zona E-VE
Número màxim de plantes	PB+4	PB+4
Ocupació en planta soterrani	Lliure	Lliure
Ocupació en planta baixa	Lliure	Lliure
Ocupació en plantes pis	30%	37%
Separació entre edificis planta soterrani i planta baixa	Lliure	Edifici únic, no resulta d'aplicació
Separació entre edificis en plantes pis	12m	Edifici únic, no resulta d'aplicació
Altura màxima (m)	16	16
Altura total (m) sobre la màxima	3	3
Separació mínima a fites en planta soterrani	Lliure	Lliure
Separació mínima a vials i en plantes pis	6 m	6 m
Separació mínime resta fites	6 m	6 m
Resta de condicions	E-P6	
Número màxim d'habitatges	100 habitatges	100 habitatges
Parcel·la mínima	800m2	800m2
Volum màxim per edifici	15.000m3	45.000m3

NNSS ARTICLE 1.2.02 DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

1. Instruments.

(...)

b). Estudis de detall.

Per a l'aplicació de les NN.SS. en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- Assenyament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja estiguessin fixades.
- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en els instruments de planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a l'ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les NN.SS. o el seu planejament de desenvolupament i amb les finalitats que en aquells s'estableixi. Així mateix, s'elaboraran quan l'Ajuntament el consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

(...)

2. Iniciativa.

Els instruments de planejament que es formulin en desenvolupament d'aquestes NN.SS. podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en l'activitat municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut sigui conforme a Dret i a les NN.SS.

3.- Tramitació simultània.

Els instruments de planejament que desenvolupin les NN.SS. es podran tramitar de manera simultània amb els instruments d'execució o gestió corresponents.

4. Precisió dels límits.

Els límits dels àmbits definits per les NN.SS. podran ser objecte de reajustament en els respectius instruments de desenvolupament quan afectin els següents aspectes:

- a) Alineació o línies d'edificació existents.
- b) Característiques topogràfiques del terreny.
- c) Existència d'arbratge i altres elements d'interès segons el parer dels serveis tècnics municipals.

S'admetrà, en relació a les superfícies delimitades en els plans d'aquestes NN.SS., un marge d'error del + 5% i la presentació de les diferents documentacions s'haurà de realitzar sobre cartografia oficial municipal, havent-se d'assenyalar, en el seu cas, les coordenades de, almenys, dos punts corresponents a punts fixos en el terreny.

5. Unitats d'Actuació definides per les NN.SS.

La relació i condicions de l'ordenació i gestió de les unitats d'actuació delimitades per les NN.SS. es contenen en l'annex II (*) d'aquestes normes urbanístiques.

4.3 Compatibilitat de l'actuació amb el planejament municipal vigent

Es modifiquen els paràmetres indispensables per a la reordenació volumètrica de l'edificació en les parcel·les lucratives de la unitat d'actuació UA04SE. Els paràmetres afectats són el volum màxim dels edificis i l'ocupació màxima permesa en plantes trepitjo, sense modificar edificabilitat, altures màximes, nombre de plantes ni el nombre màxim d'habitages.

Les parcel·les de referència estan qualificades com EPVE – Extensiva Plurifamiliar en Volumetria Específica. Es modifica el volum màxim i l'ocupació que estan especificades en la clau Extensiva Plurifamiliar 6 i en la fitxa urbanística de la unitat d'actuació.



Les modificacions proposades venen justificades per a possibilitar la materialització de l'edificabilitat (12.619 m2t) en un sol edifici, així com per a permetre un millor asolejament i ventilació, resultant un major nombre d'habitatges amb orientació a sud. Es considera les característiques de l'edificació resultants més adequades en relació amb l'ús residencial permès per planejament. La volumetria proposada suposa una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en la qual es planteja, ja que les edificacions confrontants als carrers Cesar Puget Riquer, Joaquín Gadea i Josep Guash Vic estan compostes de línies d'edificació contínua en la seva major part.

Així mateix, en cap cas alteren els usos establerts en la zona.

En cap cas s'ocasiona perjudici ni s'alteren les condicions d'ordenació dels terrenys pròxims o confrontants. En relació amb les separacions a vials el projecte té una distància mínima de 6,00 metres.

Com s'ha comentat en el capítol de planejament vigent (3.2) així com en el capítol "Justificació de la solució adoptada i la conveniència" (4.1) de la memòria justificativa es considera justificada la compatibilitat amb el planejament urbanístic general vigent.

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ED01 PLA SITUACIÓ I ORDENACIÓ E: S/E

ED02 PLA TOPOGRÀFIC E:1/500

ED03 PROPOSADA ORDENACIÓ E:1/500





ref: 2255

OBJETO: PLAN DE DETALLE PARA EL REALISTE Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS LICITADAS DE LA URBANIZACIÓN DE LAS NISS

PLANO: PLAN DE DIBUJO Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES

PROYECTANTE:	ESTUDIO:	FECHA:	ESCALA:
SAIJA AIA	SAIJA AIA	2022	1:1000
PROYECTISTA:	PROYECTISTA:	PROYECTISTA:	PROYECTISTA:
SAIJA AIA	SAIJA AIA	SAIJA AIA	SAIJA AIA

PROYECTO: PLAN DE DIBUJO Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS LICITADAS DE LA URBANIZACIÓN DE LAS NISS

PROYECTANTE: SAIJA AIA

PROYECTISTA: SAIJA AIA

PROYECTISTA: SAIJA AIA

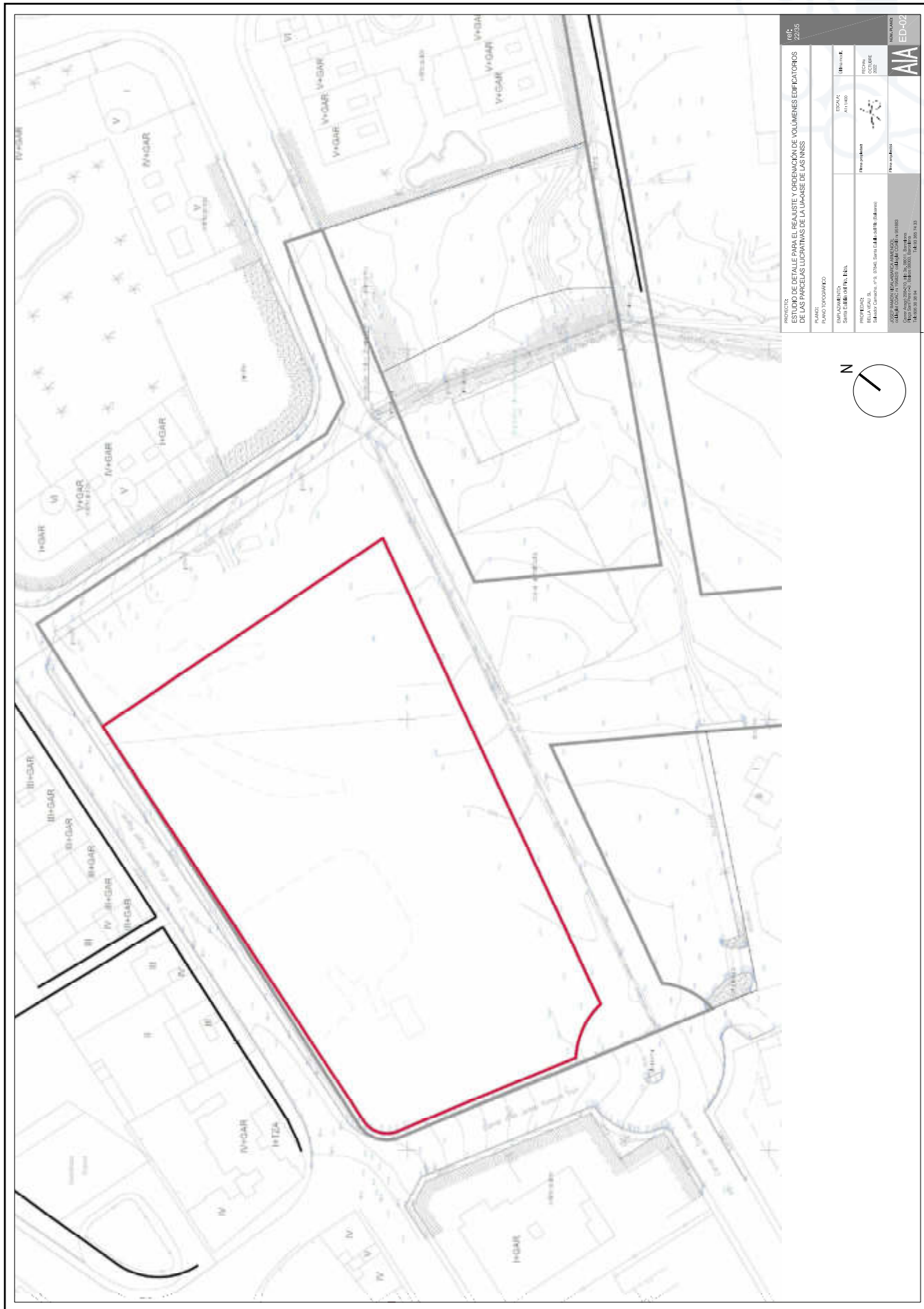
PROYECTISTA: SAIJA AIA

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/57/1135337>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/57/1135337>



TÍTULOS EDICIÓN DE DETALLE PARA EL REALISTE Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS LUCRATIVAS DE LA URBANIZACIÓN DE LAS NISS	
PLANOS PLANOS DEDICADOS	REFERENCIA 2255
PLANOS DEDICADOS Plano de Urbanización Plano de Parcelación Plano de Ordenación de Volumenes Edificatorios	ESCALA 1:1.000 FECHA 2022
AUTORÍA Servicio de Urbanismo de las Illes Balears Dirección General de Urbanismo de las Illes Balears Dirección General de Urbanismo de las Illes Balears	AIA ED-02



PARAMETROS GENERALES
 SUPERFICIE DE LA PARCELA 8.347,00 m²
 SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA DE LA PARCELA (EDIFICABILIDAD) 12.819,00 m²

DETERMINACIONES VOLUMETRICAS
 LIMITE DE LA ZONA EDIFICABLE SEGUN RETRANQUEOS
 AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
 ESPACIO LIBRE DE EDIFICACION DE LA PARCELA (*)
 (*) La construcción en el Espacio Libre de Edificación se regulará según lo establecido en las NN.SS. de Santa Eulalia dels Riu

PROYECTO		ref: 2255	
DESCRIPCION DE LAS PARCELAS LICITATIVAS DE LA URBANIZACION DE LAS PARCELAS LICITATIVAS DE LA URBANIZACION			
PLANO	PROYECTO DE ORDENACION	ESCALA	1:1.500
ELABORADO POR	Sanja Gil de Aldeanueva	FECHA	15/05/2023
REVISADO POR	Blanca Gil de Aldeanueva	PROYECTO	ED-03
ORGANISMO PROMOTOR: S. D. URBANIZACION DE LAS PARCELAS LICITATIVAS DE LA URBANIZACION DE LAS PARCELAS LICITATIVAS DE LA URBANIZACION ORGANISMO PROMOTOR: S. D. URBANIZACION DE LAS PARCELAS LICITATIVAS DE LA URBANIZACION DE LAS PARCELAS LICITATIVAS DE LA URBANIZACION ORGANISMO PROMOTOR: S. D. URBANIZACION DE LAS PARCELAS LICITATIVAS DE LA URBANIZACION DE LAS PARCELAS LICITATIVAS DE LA URBANIZACION		AIA ED-03	

