



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

4201

Aprovació definitiva de la Modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums edificatoris i definició d'alienacions i rasants en la parcel·la situada al carrer des Novells, núm. 20, Barri de Can Frígoles, Santa Eulària des Riu

Per la present, i als efectes establerts a 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 30 de març de 2023, ha aprovat definitivament l'estudi de detall modificat promogut pel senyor Antonio Tur Torres, per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alienacions i rasants en la C/des Novells, núm. 20, Barri de Can Frígoles, Santa Eulària des Riu, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE202299900014816 de 20.09.2022 redactat per l'arquitecte Pep Ramon Marí, l'objecte del qual és la **MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICATORIS I DEFINICIÓ D'ALIENACIONS I RASANTS** en la parcel·la situada al carrer des Novells, núm. 20, Barri De Can Frígoles, Santa Eulària des Riu, aprovat definitivament pel Ple de la Corporació en data 28 de juny de 2018.

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

TERCER. Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall..

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 del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de 2 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 electrònicament: 4 de maig de 2023*)

L'alcaldesa

M^a. Carmen Ferrer Torres



**MODIFICACIÓ 2 D'ESTUDI DE DETALL DE PARCEL·LA
PROMOTOR ANTONIO TUR TORRES
SITUACIÓ FINCA "CAN PEP DE PARELLA" POLÍGON 13, 20. STA. EULÀRIA DES RIU**

ÍNDEX

- MEMÒRIA

- 1 DADES GENERALS
- 2 MEMÒRIA INFORMATIVA
- 3 ENTORN DE LA PARCEL·LA
- 4 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
- 5 CONCLUSIÓ

- FITXES CADASTRALS

- PLANOLS

- 01 SITUACIÓ
- 02 NNCC i SS STA. EULÀRIA DES RIU 2012
- 003' PARCEL·LA. ESTAT ACTUAL
- 004' PROPOSTA PARCEL·LA
- 005' PARCEL·LES I NOVES EDIFICACIONS

MEMÒRIA

1. DADES GENERALS

1.1 Dades generals

Promotor: Sr. Antonio Tur Torres amb DNI: ***2612**, amb domicili a efectes notificadoris al Carrer **, núm. *, *. Sta. Eulària des Riu.
Arquitecte: Pep Ramon Mari, DNI ***5746**, amb domicili professional al carrer San José, núm. 28, baix. 07840 Santa Eulària des Riu.
Col·legiat al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb el número 470.848

1.2 Dades de l'Estudi

Tipus: Estudi de Detall

Emplaçament: Polígon 13, 20 (A), "Can Pep de Parella", de Santa Eulària des Riu.

S'accedeix a la parcel·la des d'un carrer a l'oest i un carrer a l'est. El terreny té pendent descendent Oest-Est.

La parcel·la està situada en el Barri de Can Frígoles a Sta. Eulària des Riu. És una parcel·la urbana.

Referència cadastral: 002405600CD71G

Superfície segons cadastre: 882,00 m²

Superfície registrada: 889,00 m²

Superfície segons mesurament terreny: 893,60 m²

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 Identificació del sol·licitant

El promotor del present Estudi de Detall, i per tant, sol·licitant del mateix, és el Sr. Antonio Tur Torres, amb domicili a efectes notificadoris al Carrer ***, núm. **. Sta. Eulària des Riu.

Don Antonio Tur Torres, és propietari de la parcel·la cadastral 002405600CD71G, el present estudi de detall comprèn la totalitat de la parcel·la situada en el barri Can Frígoles, la parcel·la limita pel Nord amb Juan Ferrer Ferrer, pel Sud amb Juan Tur Verdera, per l'Est, restant finca d'on se segrega camí mitjançant i per l'Oest amb camí mitjançant.

2.2 Objecte de l'Estudi de Detall

L'objecte de l'Estudi de Detall és el de l'ordenació de volums, alineacions i rasants de la parcel·la indicada a l'apartat anterior, en base a allò especificat a les Normes Subsidiàries vigents.

Normes Complementàries i Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, aprovades definitivament el 08 de febrer de 2012.

Que ens indiquen el procediment i l'instrument adequat per a l'ordenació de volums, alineacions i rasants, detallats en el següent apartat.

2.3 Articulat aplicable

ARTICLE 1.2.02

DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

1.- Instruments.

b).- Estudis de detall.

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

- Assenyalament 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 alçades màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

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

En tot allò no específicament modificat per les NS, continuaran regint les determinacions dels Estudis de detall definitivament aprovats.

02.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2)

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

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana/fons mínims (m): 15/15

b).- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima planta soterrani: La resultant del compliment de les reculades obligatòries no podent disposar-se baix les zones enjardinades de parcel·la resultants de la aplicació de l'article 6.2.05.
- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,6
- Volum màxim per edifici (m³): 1.500
- Alçada màxima (m): 7
- Alçada total (m): 3 sobre l'alçada màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a fites (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c).- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m² solar segons l'article 5.1.07): 1/400 i 1/parcel·la.

S'admet, amb un Estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació en el terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús de 1/400, la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

ARTICLE 5.1.07

ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS

1.- L'índex d'intensitat d'ús residencial (Anar) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m² de superfície de sòl per habitatge en cada zonificació.

En el tipus d'edificació segons alineació a vial, es refereix a la superfície de sòl inclosa dins la profunditat edificable o, en el seu cas, dins de



l'ocupació màxima. En el tipus d'edificació aïllada a la superfície total de la parcel·la.

Aquesta xifra serà el nombre enter per excés, quan la xifra decimal sigui igual o superior a la meitat d'una unitat, i per defecte, en cas contrari, que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats, en edificació continua, de la profunditat edificable o de l'ocupació màxima i, en edificació aïllada, de la parcel·la, segons es defineix en l'apartat anterior. Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació s'obindrà el nombre màxim d'habitatges que és possible fer en una parcel·la.

El nombre dels habitatges projectats només estarà condicionat per aquesta xifra i les condicions d'higiene i de composició interior. Per tant, en cas que part de l'edificabilitat permesa a cada zona es destini a altres usos diferents, encara que admesos a més del residencial, es podrà esgotar el nombre d'habitatges resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial en cada parcel·la.

2.- L'índex d'intensitat d'ús turístic (It) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m2 de superfície de sòl per plaça turística en cada zonificació.

En tots els tipus d'edificació es referirà a la superfície total de la parcel·la i s'aplicarà amb criteris idèntics que els assenyalats per a l'índex d'intensitat d'ús residencial.

3. L'índex d'intensitat d'ús residencial no resultarà d'aplicació quan la totalitat de l'edificabilitat permesa per a tal ús en una parcel·la es destini a construir habitatges de protecció pública de règim especial o de preu general. En aquest cas, el nombre màxim d'habitatges permès en la parcel·la serà el resultat del quocient per defecte de l'edificabilitat residencial total assignada a la parcel·la dividida per 60.

2.4 Estat actual i Àmbit de l'Estudi de Detall

Segons el planejament vigent, i les normes que el desenvolupa, la parcel·la en estudi té una qualificació de sòl E-U2 (Extensiva Unifamiliar 2), segons el plànol SEU-1 de 12 de febrer del 2012.

L'àmbit de l'Estudi de Detall és el comprès a la parcel·la cadastral 002405600CD71G, que limita:

- Al Nord, parcel·la cadastral 0024008800CD71G
- Al Sud, parcel·la cadastral 002405400CD71G
- A l'Est, carrer Es Novells
- A l'Oest, un carrer

La parcel·la es troba en sòl urbà completament desenvolupat.

2.5 Normativa d'aplicació

Segons la LLEI 2/ 2014 D'ORDENACIÓ I ÚS DEL SÒL

(BOIB núm. 43 de 29 de març de 2014)

Article 46 Estudis de detall

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui necessari, completar o, en el seu cas, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a aquest efecte podran preveure o reajustar, segons els casos:

- a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a viari o a espais lliures.
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall han de respectar les determinacions del planejament urbanístic de superior jerarquia, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús, les alçades màximes previstes i la densitat que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas poden ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

El present estudi de Detall, es desenvolupa sobre la base de l'especificat en les Normes Subsidiàries i planejament vigent, per la qual cosa és aplicable el completat en aquests instruments.

3. ENTORN DE LA PARCEL·LA

3.1 Planejament



3.2 Entorn actual



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/58/1135825>





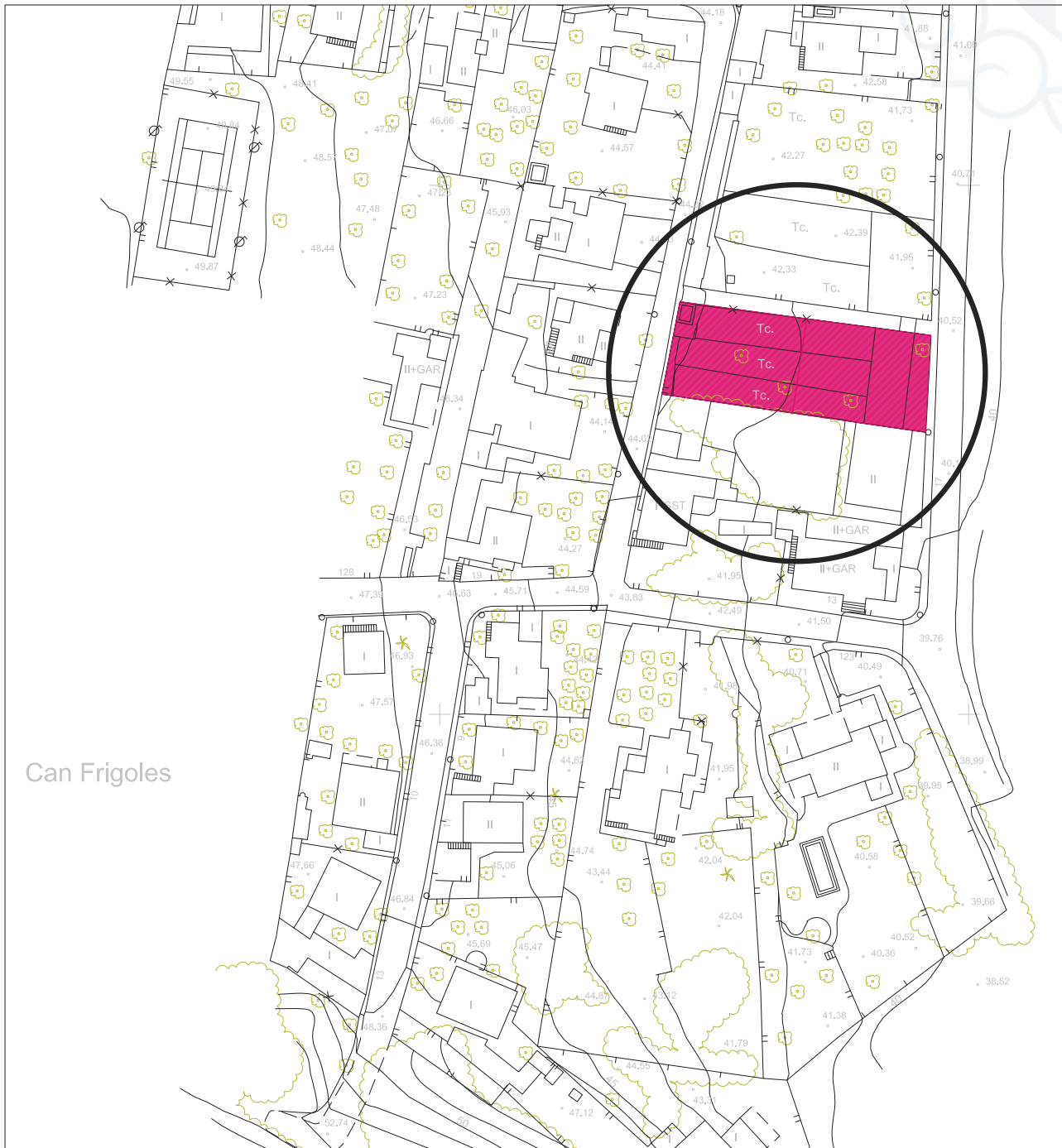
Parcel·la mínima	Quadre de paràmetres urbanístics	400 m ²	889,00 m ²
Ample mínim de la parcel·la	Article 49.1	15 / 15	>15 / >15
Intensitat d'ús	Article 52.1	1 habitatge per 400m ²	2 habitatges
Separació Límit Sud de la parcel·la	Article 73.1	≥3 m	>3 m
Separació Límit Nord de la parcel·la	Article 73.1	≥3 m	3 m
Separació Límit Est de la parcel·la	Article 73.1	≥3 m / ≥5 m	3 m
Separació Límit Oest de la parcel·la	Article 73.1	≥3 m / ≥5 m	5 m

5.1.2 Paràmetres volumètrics: Condicions d'ocupació i edificabilitat

	PLANEJAMENT		PARCEL·LA (suma de l'àmbit 1 i 2)
	Referència a	Paràmetres / Valor	Paràmetres / Valor
Ocupació màxima	Article 55.1	40%	355,60 m ²
Coefficient d'edificabilitat	Article 50	0,60 m ² /m ²	533,40 m ²
Volum màxim hab . unif . aïllada	Quadre de paràmetres urbanístics	1.500 m ³	1.500 m ³
Alçada màxima	Article 69-1	7 m	7 m
Alçada total	Article 69-1	7+3=10 m	7+3=10 m
Nombre de plantes	Norma 22.2	B + 1 planta	B + 1 planta

Veure annex plànols.





Can Frigoles

RAMON MARI
JOSE - 41457468Z

Firmado digitalmente por
RAMON MARI JOSE - 41457468Z
Fecha: 2022.09.20 18:45:14
+02'00'

001

182 MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA

SITUACIÓN

E:1/1000
SEPTIEMBRE 2022

■ PROMOTOR ANTONIO TUR TORRES

■ SITUACIÓN FINCA "CAN PEP DE PARELLA" POLÍGONO 13, 20 (A). T. M. DE SANTA EULARÍA DES RIU.

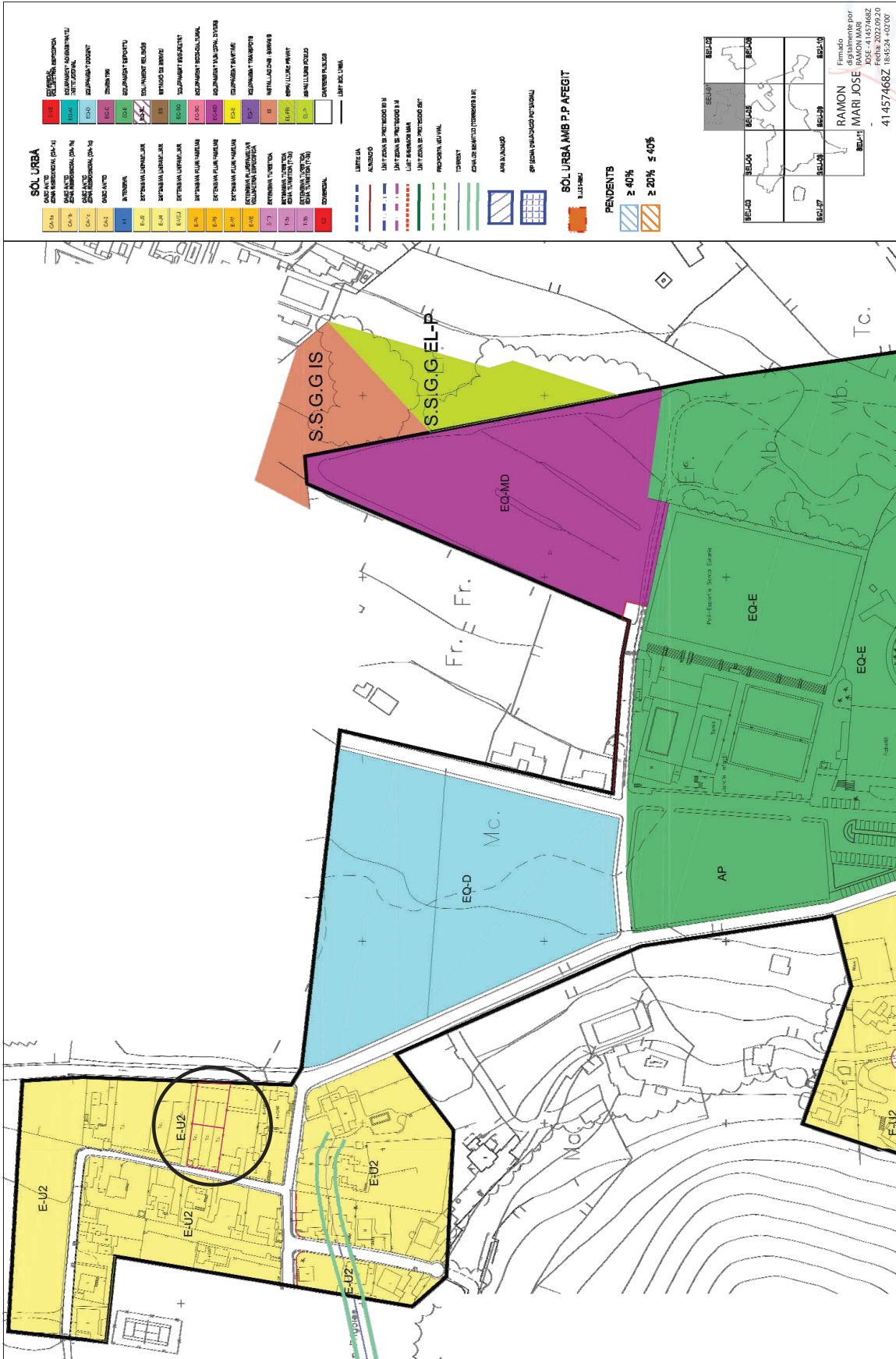
■ ARQUITECTO PEP RAMON MARI

REF. CATASTRAL: 002405600CD71G0001MR

<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/58/1135825>



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/58/1135825>

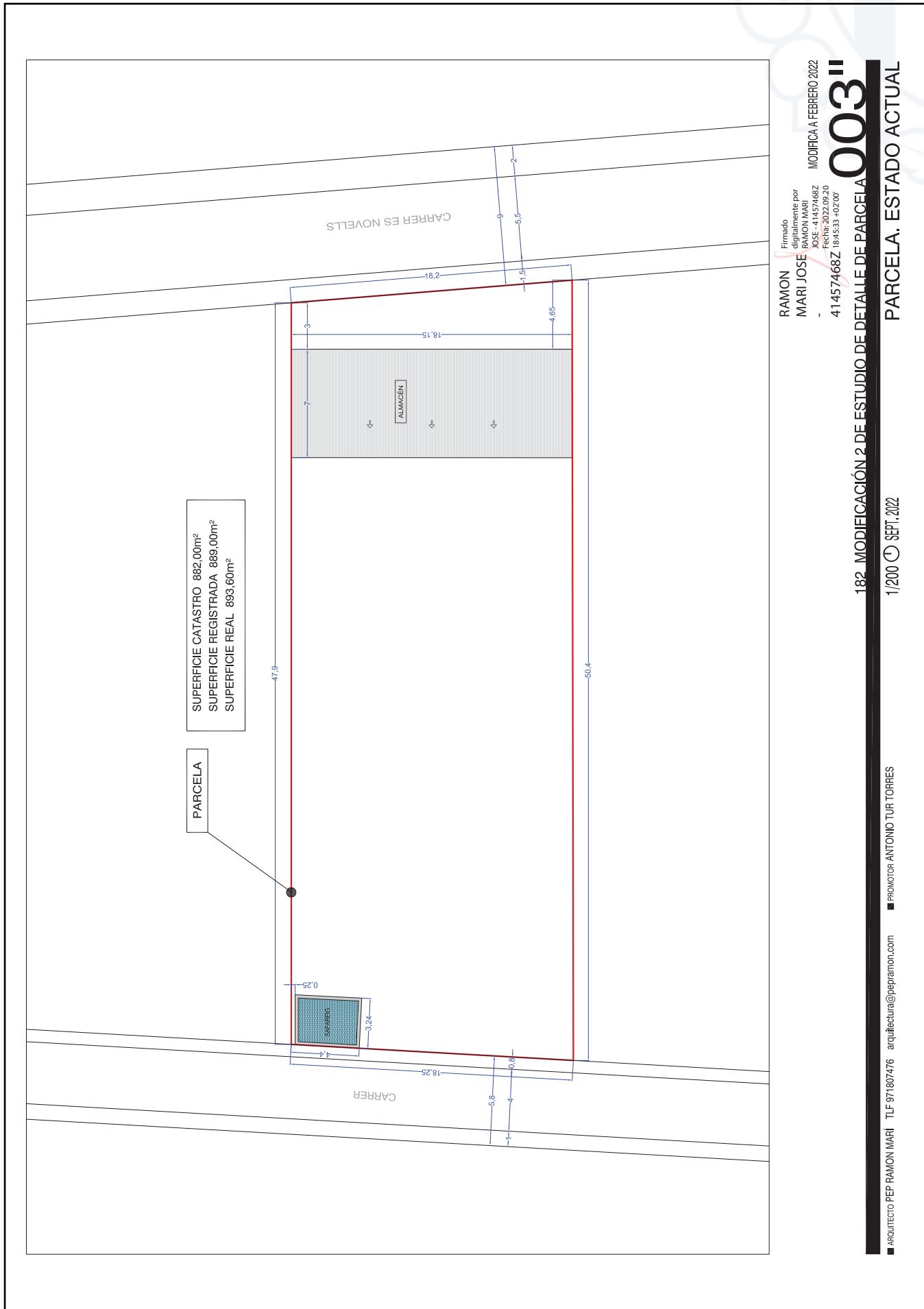


182 MODIFICACIÓN 2 DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
1/2000 ○ SEPT. 2022

002
NNCC Y SS. STA EULÀRIA DES RIU 2012



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/58/1135825>



SUPERFICIE CATASTRO 882,00m²
 SUPERFICIE REGISTRADA 889,00m²
 SUPERFICIE REAL 893,60m²

PARCELA

Firmado digitalmente por
RAMON MARI JOSE
 DNI: 931.372.468Z
 Fecha: 2023.09.20
 41457468Z 184533+0200

MODIFICA A FEBRERO 2022

003"

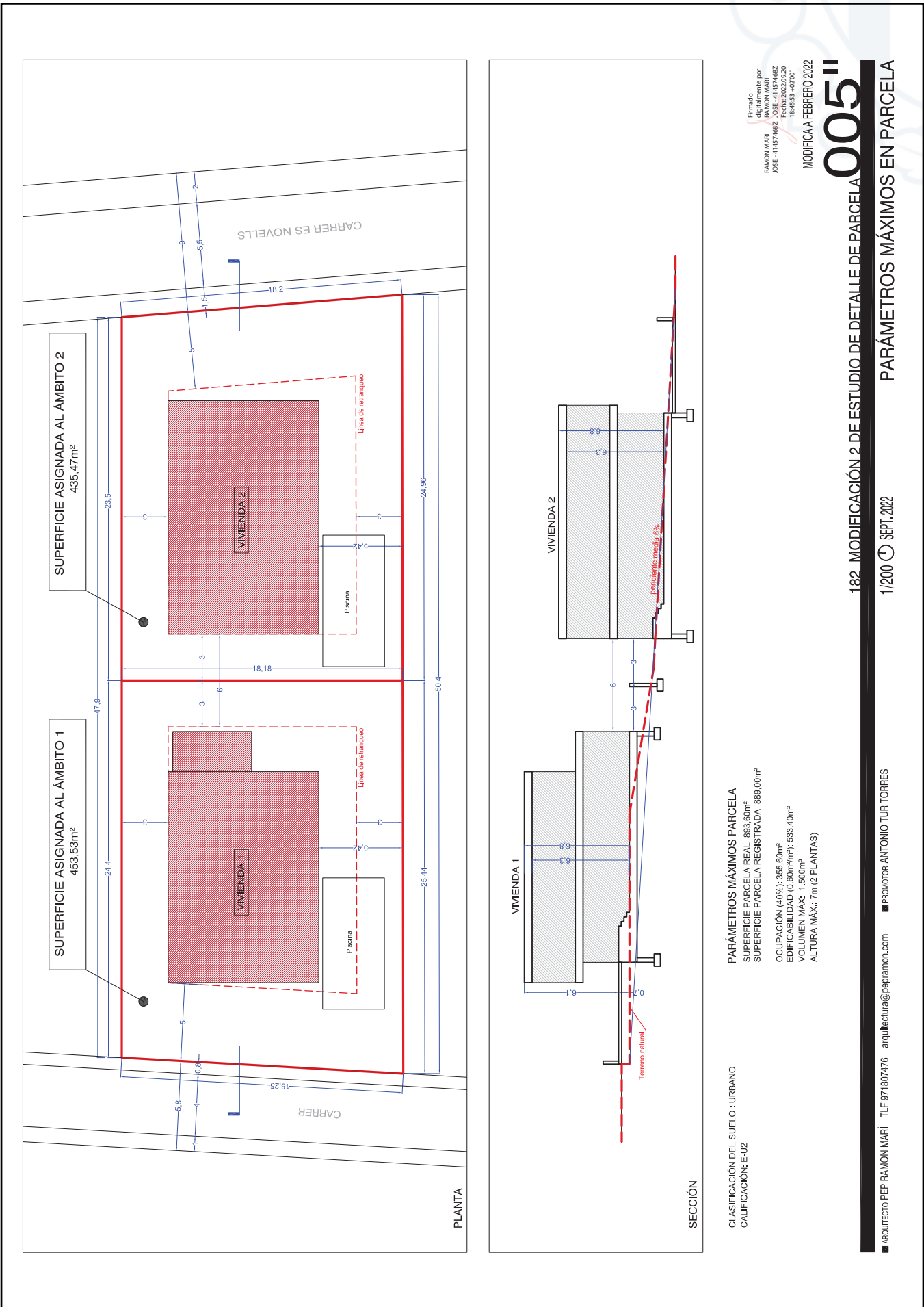
182. MODIFICACIÓN 2 DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA

1/200 1 SEPT. 2022

PARCELA. ESTADO ACTUAL

PROYECTOR ANTONIO TUR TORRES

ARQUITECTO PEP RAMON MARI TLF 971807476 arquitectura@pepamon.com



Firmado digitalmente por
RAMON MARI
 JOSE-41457468Z JOSE-41457468Z
 Fecha: 2022.09.20 18:45:53 +02'00'
 MODIFICA A FEBRERO 2022

005"

182 MODIFICACIÓN 2 DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
 1/200 Ⓞ SEPT. 2022
 PARÁMETROS MÁXIMOS EN PARCELA

PARÁMETROS MÁXIMOS PARCELA
 SUPERFICIE PARCELA REAL: 893,60m²
 SUPERFICIE PARCELA REGISTRADA: 689,00m²
 OCUPACIÓN (40%): 355,60m²
 EDIFICABILIDAD (0,60m²/m²): 533,40m²
 VOLUMEN MÁX.: 1.500m³
 ALTURA MÁX.: 7m (2 PLANTAS)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO
 CALIFICACIÓN: E-2

ARQUITECTO PEP RAMON MARI TLF 971807476 arquitectura@pepamon.com ■ PROMOTOR: ANTONIO TUR TORRES