

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

11940 *Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a la concreció de l'ordenació dels terrenys del sector oest de la unitat d'actuació UA-01J, Jesús, definida en les NS vigents*

Per la present, pel seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el 31 d'octubre de 2019, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a la concreció de l'ordenació dels terrenys del sector oest de la unitat d'actuació UA-01J, Jesús, definida en les NS vigents, promogut per CIRBA S.L i el senyor Antonio Marí Costa, sent els acords adoptats els següents:

Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a la concreció de l'ordenació dels terrenys del sector oest de la Unitat d'Actuació UA-01J, Jesús, definida a les NS vigents, promogut per Cirba, SL i el senyor Antonio Marí Costa i redactat per l'arquitecte Sr. Carlos Hernández-Carrillo Lozano.

Segon.- Publicar anunci del present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial dels Illes Balears.

Tercer.- Notificar el present acord als propietaris i resta d'interessats directament afectats per l'Estudi de detall.

Quarta.- Donar trasllat de l'Estudi de Detall al Consell Insular d'Eivissa així com a l'Arxiu d'Urbanisme dels Illes Balears, 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 de les 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, 15 de novembre de 2019

L'Alcalde
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL REORDENACIÓ DE VOLUMS I REPARCEL·LACIÓ PARCIAL DE LA UA01J. JESUS, SANTA EULÀRIA.

1. MEMÒRIA INFORMATIVA I D'ORDENACIÓ:

- 1.1. Localització i antecedents.
- 1.2. Justificació de la necessitat de l'Estudi de Detall.
- 1.3. Ordre de redacció.
- 1.4. Documents que componen l'Estudi de Detall.
- 1.5. Identificació de l'espai.
 - 1.5.1. Ubicació.
 - 1.5.2. Titularitat de l'espai.
 - 1.5.3. Descripció de l'estat i ús actual del espai.
 - 1.5.4. Descripció de les característiques del terreny.



1.5.5. Serveis urbans.

1.6. Ordenació.

1.6.1. Superfície i geometria.

1.6.2. Classificació i qualificació urbanística.

1.6.3. Descripció de traçat de vials

2. PLÀNOLS

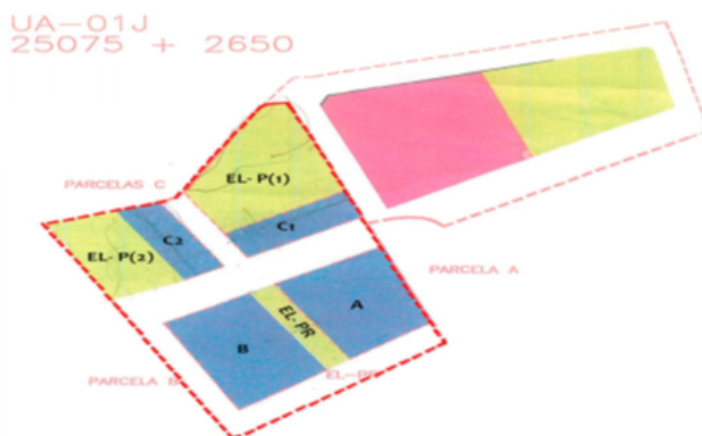
ED01 PLÀNOL D'INFORMACIÓ: SITUACIÓ, EMPLAÇAMENT, EDIFICACIONS EXISTENTS, TOPOGRÀFIC I DELIMITACIÓ DE L'AMBIT.

ED02 PLÀNOL D'ORDENACIÓ: N.S. I ORDENACIÓ PROPOSADA.

1. MEMÒRIA INFORMATIVA I D'ORDENACIÓ

1.1. LOCALITZACIÓ I ANTECEDENTS.

El present Estudi de Detall ocupa la zona oest de la UA-01J corresponent al nucli de Jesús, delimitada al nord per Carrer Teulat, a l'est per Carrer de la Gavina, al sud per la carretera Eivissa Santa Eulària PMV-801-1 i a l'oest per finques existents. En el seu interior es troben les Parcel·les A-B-C, l'espai lliure privat EL-PR, l'espai lliure públic que correspon EL-P (3609m²) i els vials interiors. La resta, la zona est de la UA-01J, ja està desenvolupat i construït com a equipament municipal i Espai lliure públic.



La **unitat d'actuació UA-01J**, en la qual es troba l'àmbit d'aquest estudi de detall, es tracta d'una unitat d'execució discontinua, de 27.725m², delimitada en les Normes subsidiàries de Santa Eulària des Riu. Dels quals, 25.075 m² es troben en el nucli de Jesús, i 2.650 m² es corresponen amb El Pla Parcial Can Bassó.

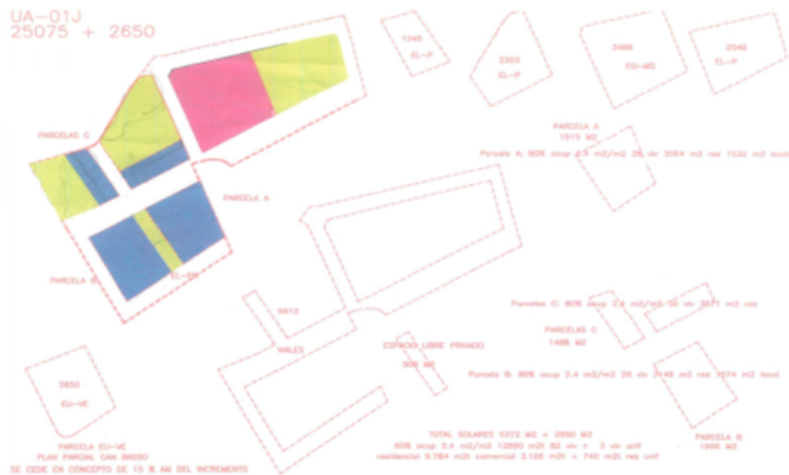
La **titularitat de les finques** situades en l'àmbit del present estudi de detall, es corresponen amb la mercantil **CIRBA SL. i Antonio Mari Costa**.

Els titulars de les finques integrants de la UA-01J van signar un acord amb l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, el 13 de novembre de 2009. Es tracta d'un **acord de reparcel·lació voluntària i cessions diverses de la Unitat d'Actuació UA-01J**.

L'acord al què fem referència, cita el "conveni de cessió anticipada de terrenys no lucratiu de la UA-01J", per part dels titulars de les finques a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu; així com **l'eliminació de la realització d'estudi de detall** en la primera modificació de les NS, atès que la seva previsió és innecessària **en estar les parcel·les lucratives ordenades urbanísticament ja en les NS**.

No obstant això, en no trobar-se les NS modificades a data d'avui segons acord anteriorment esmentat, procedim amb la redacció del **present Estudi de Detall, reflectint estrictament les parcel·les lucratives i no lucratives ordenades urbanísticament ja en les NS, i ajustant els vials a aquestes NS i a la topografia real del terreny**.

Fruit també d'aquest acord i per a aclarir a les parts les superfícies i aprofitaments del que s'ha pactat, els tècnics municipals van delinear i van superficialitzar les parcel·les amb les seves diferents qualificacions urbanístiques que aquí adjuntem, que respecten les superfícies definides en les NS i que ha servit de pauta per a la redacció del present Estudi de Detall.



1.2. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT D'ESTUDI DE DETALL.

Amb la redacció del present Estudi de Detall es procedeix a donar compliment amb l'exigit en les NS per al desenvolupament de la UA-01J.

Pel que a Normativa es refereix serà d'aplicació el conjunt de normes establertes en les **Normes Subsidiàries de la localitat de Santa Eulària des Riu** en el que a la UA-01J es refereix.

1.3. ORDRE DE REDACCIÓ.

Aquest estudi de detall, es realitza per encàrrec d'**Antonio Mari Costa, en representació pròpia i de CIRBA SL**, amb domicili en Jesús, carrer Faisán nº4, 1r A i C.I.F. B07073729, (tots dos titulars de la propietat de la totalitat de les parcel·les afectes).

L'arquitecte sotasignat **D. Carlos Hernández-Carrillo Lozano col·legiat 12.815 del C.O.A.M.**, és el redactor del present Estudi de Detall.

1.4. DOCUMENTS QUE COMPONEN EL SEGÜENT PROJECTE:

1.4.1. MEMÒRIA INFORMATIVA I D'ORDENACIÓ

1.4.2. PLÀNOLS: PLÀNOL D'INFORMACIÓ

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

1.5. IDENTIFICACIÓ DE L'ESPAI.

1.5.1. UBICACIÓ.

L'àmbit del present Estudi de Detall està delimitat al nord per Carrer de Teulat, a l'est per Carrer de la Gavina, al sud per la carretera Eivissa Santa Eulària PMV-801-1 i l'oest per finques existents.

1.5.2. TITULARITAT DE L'ESPAI.

La superfície de l'àmbit objecte del present projecte és de titularitat **d'Antonio Mari Costa i la mercantil CIRBA SL**.

1.5.3. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT I ÚS ACTUAL DE L'ESPAI.

L'espai existent objecte del present Estudi de Detall es tracta d'un terreny al centre del nucli de Jesús, amb **encintat perimetral de voreres, i sense tractament interior algun**.

El terreny té una geometria força regular, amb **escassa pendent** tant en el sentit longitudinal com en el sentit transversal.

A l'interior de la Unitat es troba una antiga **bassa**, que serà tinguda en compte per al projecte d'enjardinament de l'espai lliure públic que l'envolta, i un **centre de transformació** situat a l'interior de la UA, a la cruïlla dels carrers Teulat i La Gavina; on se situa l'actual transformador. En aquest centre de transformació ja es va preveure l'espai necessari per a la futura instal·lació de les unitats transformadores necessàries per al subministrament elèctric de les parcel·les A, B, C1 i C2.

No existeix vegetació important excepte **5 palmeres** de grans dimensions existents al límit amb la carretera d'Eivissa a Santa Eulària. La petita vegetació arbustiva existent al voltant de la bassa, un cop sanejada, quedarà inclosa en l'Espai Lliure Públic.



Imatges actuals de la UA01J

1.5.4. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES DEL TERRENY.

No es disposa d'estudi geotècnic, no obstant es podria afirmar, fruit de l'experiència en les parcel·les annexes, que el terreny és apte amb ferma dels paviments que preveu aquest projecte. Es disposarà d'estudi geotècnic previ a l'execució de les obres d'urbanització.

1.5.5. SERVEIS URBANS

La Unitat d'Actuació prevista disposa de serveis urbans en els seus voltants: subministrament d'aigua, sanejament, reg, xarxa elèctrica, telefonia i enllumenat públic, i solució de la que serà justificada en el "Projecte de Dotació d'Infraestructures per completar urbanització UA-01J", on es disposarà de la infraestructura necessària per efectuar les escomeses corresponents a aquestes xarxes.

1.6. ORDENACIÓ.

1.6.1. SUPERFÍCIE I GEOMETRIA.



La **base topogràfica** emprada en la realització del present projecte és la conformada per l'aixecament topogràfic realitzat al **setembre de 2011 per Vicente Planells Guasch**.

El present Estudi de Detall adapta els paràmetres de superfície de la UA-01J a la realitat topogràfica de la parcel·la, comprovant que **no és necessària modificació sobre el que disposen les NS**, respectant les superfícies de les parcel·les i espais no lucratives de la UA-01J, sent les seves superfícies les següents:

- La **superfície total del terreny** d'actuació és segons aixecament topogràfic 13.715,56 m².

- **Parcel·les d'ús lucratiu:**

- **Parcel·la A** de 1.915 m²
- **Parcel·la B** de 1.968 m²
- **Parcel·la C** de 1.488 m², formada per C1 = 819 m² i C2 = 669 m².
- **Parcel·la E Espai lliure privat**, EL-PR, de 508 m².

- **Espai no lucratiu**

- **Espai lliure públic**, EL-P, de 3.609 m², formada per la EL-P (1) = 2.364 m² i la EL-P (2) = 1.245 m²
- **Vials** de 4.227,56 m²

En relació a la **posició de parcel·les, traçat de vials i disposició dels espais lliures**, es respecten la disposició i amplexos disposats en el plànol núm. JES-04 de les NS.

Per tal de quadrar amb la realitat topogràfica i deixar iguals totes les superfícies estipulades en les NS així com els amplexos dels vials allà marcats, **s'ha procedit a ampliar lleugerament el vial de servei de la carretera Eivissa Santa Eulàlia**, que queda en 14,3m d'ample total (30 cm més gran del que indica les NS).

1.6.2. CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.

La totalitat de la **classificació del sòl** d'actuació és sòl **urbà**.

La **qualificació urbanística es remet a les NS**, concretament el plànol núm. JES-04, "Qualificació del Sòl", de les NS, (adjunt a aquesta pàgina), es comprova les condicions urbanístiques d'aplicació a cada zona de la Unitat d'Actuació, coincidents amb els acords entre la titularitat i l'Ajuntament.

En relació a la **resta de paràmetres urbanístics** que defineixen la volumetria i ús de les parcel·les lucratives A, B i C s'està al que disposen les NS, **sense cap modificació**.

El present estudi de detall no modifica els paràmetres urbanístics del planejament vigent, ni sobre el règim del sòl ni l'edificació.

Les parcel·les A, B, i C tenen qualificació I-VE, intensiva de volumetria específica, i la **parcel·la E espai lliure privat**.

Segons les condicions urbanístiques d'aplicació següents:

Zona I-VE:

Alçada màxima PB + 2 i 10 m

Edificabilitat 2.4 m² / m²

Ocupació màxima de la parcel·la: 80%





TAULA COMPARATIVA PARÀMETRES URBANÍSTICS NS / ESTUDI DE DETALL

Segons NS i Estudi de Detall.

Especificació en Estudio de Detall respectant NS

	Superfície m2	Qualif.	Alçada Màx.		Edificab. m2/m2	Ocup. %	Nº max. Viv. Ud
			m	pisos			
Superfície total àmbit (segons topogràfic)	13.715,56						
ÚS LUCRATIU							
PARCEL·LA A	1915	I-VE	10	B+2	2,4	80	26
PARCEL·LA B	1968	I-VE	10	B+2	2,4	80	36
PARCEL·LA C	1488	I-VE	10	B+2	2,4	80	30
C1	819						17
C2	669						13
ESPAI LLIURE PRIVAT	508						
ÚS NO LUCRATIU							
EL-P (espai lliure públic)	3609						
EL-P (1)	2364						
EL-P (2)	1245						
VIALS	m2	ample tot m	Vorera m	Vorera M			
Superfície total vials		4.227,56					
C/ De la venda de L'horta	10		2	2			
C/ del Tord	18		2	1,5			
C/ de Xoriguer	10,7		2	2,2			
Vial auxiliar PMV-801-1	14/14,3		2/1,5	2			

NS JES-04

1.7. DESCRIPCIÓ DE TRAÇAT DE VIALS.

La solució adoptada per al **traçat dels vials** és conseqüència del compliment estricte del que disposen les NS i en l'acord de reparcel·lació voluntària i cessions diverses en la Unitat d'Actuació UA-01J, coincidents tots dos.





El present Estudi de Detall preveu el traçat, amplex i superfície de nous vials, posició i superfície de les parcel·les A, B, i C (C1 i C2), E (espai lliure privat) i dels espais lliures públics, sense modificació de que disposen les NS referent a la Unitat d'Actuació UA-01J i el que es preveu per a aquestes dues parcel·les.

Així, seguint les directrius de les NS, **es crearan dos vials nous**, un situat entre les parcel·les C, carrer de la Venda de l'Horta, així com un altre al sud-est de la Unitat, carrer Xoriguer, que connectarà el carrer del Tord amb la PMV-801-1, i la **continuació del vial del carrer del Tord**, fins a la seva connexió amb el carrer de la Gavina. També s'actuarà creant un **vial auxiliar en la PMV-801-1**.

En conseqüència les seccions dels vials nous seran:

- **Continuació carrer de la Venda de l'Horta:** 2m de vorera + 2m d'aparcament + 4m de vial asfàltic (1 carril), + 2m de vorera. AMPLE TOTAL 10m segons NS

- **Continuació carrer del Tord:** 2m de vorera + 2m d'aparcament + 7,50 m de vial asfàltic (dos carrils de 3,75m, un per a cada sentit de circulació) + 5 m d'aparcament en bateria + 1,50 m de vorera. AMPLE TOTAL 18m segons NS

- **Carrer Xoriguer:** 2m de vorera + 4,50m de vial asfàltic + 2m d'aparcament en paral·lel + 2,20 m de vorera. AMPLE TOTAL 10,70m

- **Vial auxiliar PMV-801-1:** 1,50m de vorera + 5m d'aparcament en bateria + 3,80 m de vial asfàltic (un carril) + 2m d'aparcament en bateria + 2 de vorera. AMPLE TOTAL 14,3m (30cm més gran que el que s'especifica a les NS).

Els detalls constructius seran justificats en el "Projecte de Dotació d'Infraestructures

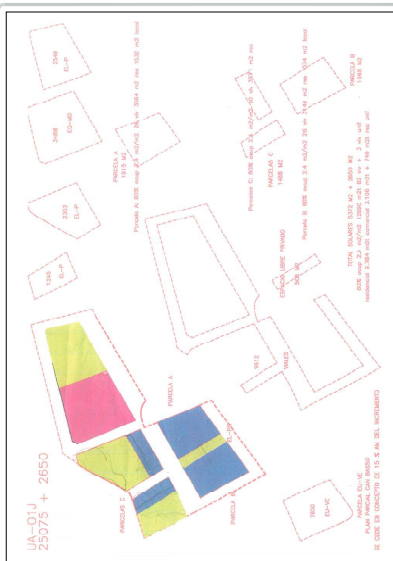
per a completar urbanització UA-01J".

PLÀNOLS:

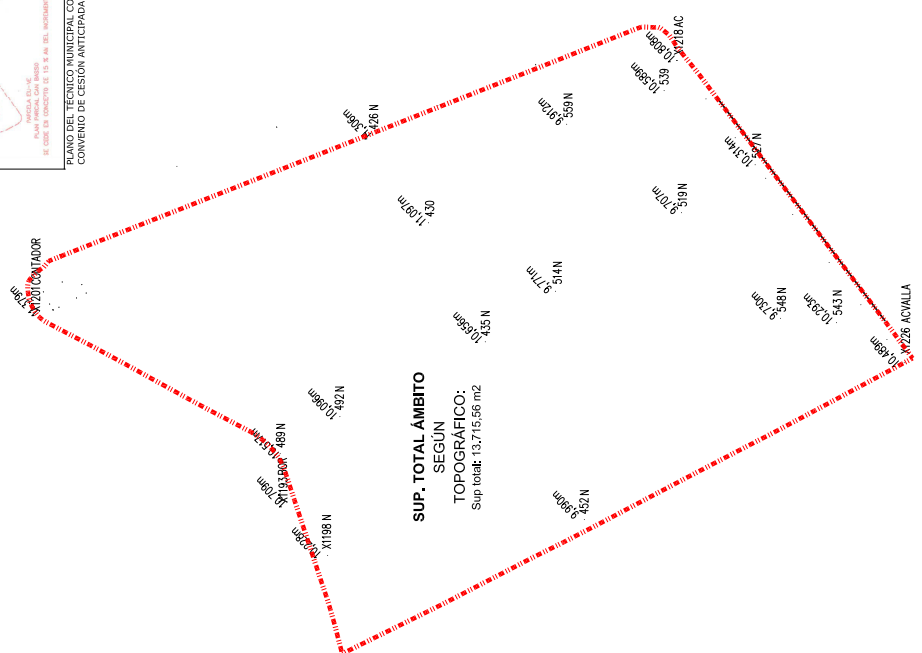




<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2019/162/1048496>



Plànol del Tècnic Municipal Copro Amparo del Conveni de Cesió Anticipada de Terrenos no Lucratius de UA-01J



PLANO TOPOGRÀFIC: ELABORADO POR VICENTE PLANELL GUAICH EN SEPTIEMBRE DE 2011 ESC. 1/500



