



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

11478

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la identificada com E-VE inclosa a la unitat d'actuació UA-04SG, C/ Gatzara, Santa Gertrudis de Fruitera

Per la present, als efectes del seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 29 de octubre de 2020, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la qualificada com E-VE inclosa a la unitat d'actuació UA-04SG, situada al c/ Gatzara, Santa Gertrudis de Fruitera, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER. Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables sobre la parcel·la I-VE de la unitat d'actuació UA-04SG, c / de Gatzara, Santa Gertrudis, redactat per l'arquitecte José Torres Torres i promogut per Juan Bufi Serra, amb la prescripció que les edificacions que es construeixin a l'empara de les determinacions de l'ED hauran en tot cas d'ajustar-se a les condicions definides en la fitxa de la unitat d'actuació UA-04SG, i indicades en l'informe dels serveis tècnics, següents:

- Hauran de situar-se necessàriament dins l'àmbit de moviment que s'estableix en cadascuna de les dues illes, sent lliure la seva ocupació i disposició dins de l'àmbit de la mateixa, amb independència de la possible distribució parcel·laria.
- L'alçada màxima serà de 2 plantes (PB+1), amb set metres d'alçada màxima i deu metres d'altura total.
- L'edificabilitat de cada illa serà la que es concreta en el plànol A-03.
- La resta de normes edificatòries són les que es fixen per les NS per a l'edificació Extensiva plurifamiliar 1 (E-P1).

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, així com als que hi haguessin formulat al·legacions.

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 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 dos mesos a comptar 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, 23 de febrer de 2021

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ 04-SG, SANTA GERTRUDIS, SANTA EULÀRIA DES RIU

MEMÒRIA

- 1 Antecedents
- 2 Agents
- 3 Estat actual
- 4 Determinacions del Planejament vigent
- 5 Superfícies
- 6 Característiques de l'edificació

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- A.1 Situació
- A.2 Planejament i aèria.
- A.3 Parcel·la. Dimensions, zonificació i superfícies.

1. Antecedents.

Les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi de Santa Eulària van ser aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic el 23 de Novembre de 2011 i publicades al BOIB de data 08/02/2012.

De la mateixa manera, al BOIB de data 21 d'abril de 2015 publicava l'aprovació definitiva per part de l'Ajuntament de Santa Eulària de la Modificació Puntual número 4 de les Normes Subsidiàries. En aquesta modificació es procedia a l'adaptació cartogràfica del nucli de Santa Gertrudis, modificacions puntuals i correccions d'errors.

En relació a la Unitat d'Actuació, l'apartat f) del punt 1.1, estableix:

“Redefinir l'ordenació establerta per als terrenys inclosos en la UA- 04SG a fi de corregir l'error detectat en les NS vigents en definir la seva ordenació sense tenir en compte les condicions de la reparcel·lació realitzada en el seu dia, tot això en desenvolupament del conveni de planejament subscrit el dia 10/12/2012.”

En l'apartat a del punt 6.3.3, indica:

“...té per objecte la reordenació del viari.”

I per a l'ordenació de la Unitat s'estableix la necessitat de formular un estudi de detall per definir la distribució de l'edificabilitat total, l'assignació del nombre d'habitatges i la volumetria resultant.

2. Agents

Els propietaris de sòl afectats per la Unitat d'Actuació, amb domicili a efectes de notificacions a Forn de Can Bufi, carretera de Sant Miquel KM. 8,3 de Santa Gertrudis, són:

JUAN BUFI SERRA	***3115**	25,00%
JOSEFA RAMON RIERA	***3344**	25,00%
ANTONIO BUFI RAMON	***6016**	12,50%
CRISTINA Mª RIERA BONET	***6116**	12,50%
MARIA BUFI RAMON	***5687**	12,50%
ANGEL PASCUAL FERNANDEZ	***5048**	12,50%

L'arquitecte redactor de l'expedient és el col·legiat José Torres Torres, amb estudi a Can Toni d'en Rafal, Sant Agustí, inscrit en la Delegació a Eivissa- Formentera del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb el número 12707/8.

El sòl sobre el qual es redacta l'Estudi de Detall es troba situat al centre del nucli de Santa Gertrudis, ocupant el marge Nord i Est de l'encreuament de carrers Venda da Parada i de Gatzara, respectivament.

3. Estat Actual.

L'àrea objecte d'aquest Estudi de Detall es correspon amb la definida com a UA- 04SG en les vigents Normes Subsidiàries del Municipi de Santa Eulària.

Limita per la seva cara Sud amb el Carrer Venda de Parada, per la seva cara de ponent amb el Carrer de Gatzara, pel Nord amb parcel·la confrontant i per l'Est amb l'antic camp de futbol.

La superfície de la unitat d'actuació és de 3.090,00 m²., estant constituït en la seva totalitat a dia d'avui per sòl privat.

La seva topografia és totalment plana, sense accidents o elements d'algun tipus que siguin perceptibles i / o significatius.

Els carrers Gatzara i Venda de Parada estan completament urbanitzats, disposant de les infraestructures requerides:

- Vials Pavimentats i Voreres.
- Xarxa de proveïment d'aigua.

- Xarxa de sanejament.
- Xarxa d'enllumenat públic.

El present estudi de detall integra i connecta el seu traçat amb les infraestructures assenyalades.

4. Determinacions del Planejament.

La modificació puntual número 4 de les NS estableix per a la unitat d'actuació:

- Fixa l'obertura de nous vials. Un per als vianants que divideix el sòl resultant en dues parts i que connecta una zona verda d'ús públic amb el carrer de Gatzara. Un altre de trànsit rodat i que enllaça el centre del poble amb el carrer Gatzara i que limita les parcel·les resultants per la seva cara Nord.
- Estableix les zones verdes privades.
- Defineix els solars edificables concretant l'àmbit de moviment de l'edificació.
- Les condicions d'altura i nombre total d'aparcaments privats vénen definits pels establerts en la qualificació E- P1
- Les ordenances particulars seran les definides en l'article 6.3.03 per a les zones E- P.
- L'edificabilitat ve definida per la volumetria específica assignada i que en aquesta unitat es correspon amb 1.597,36 m2. de sostre residencial i/o comercial.
- La densitat màxima d'ús residencial és de deu habitatges.
- Es procedirà pel sistema de compensació.

5. Quadres de superfícies

Sup. de sòl inicial		3.090,00 m2
Ús no lucratiu (Viaris)		604,72 m2
Usos lucratiu EL- PR	500,00 m2	
EV	1.985,28 m2	2.485,28 m2
Nº Màxim d'habitatges		10 Ud
Edificabilitat màxima		1.597,36 m2

Illa A		
EL- PR	233,05 m2	1.056,51 m2
EV	823,46 m2	
Edificabilitat		662,56 m2
Nº Màxim d'habitatges		4 Ud

Illa B		
EL- PR	266,95 m2	1.428,77 m2
EV	1.161,82 m2	
Edificabilitat		934,80 m2
Nº Màxim d'habitatges		6 Ud

6. Característiques de l'edificació.

L'edificació que es realitzi haurà de situar-se necessàriament dins de l'àmbit de moviment que s'estableix en cadascuna de les dues illes.

L'ocupació de l'edificació i la disposició dins de l'àmbit de moviment possible serà lliure, amb independència de la possible distribució parcel·laria.



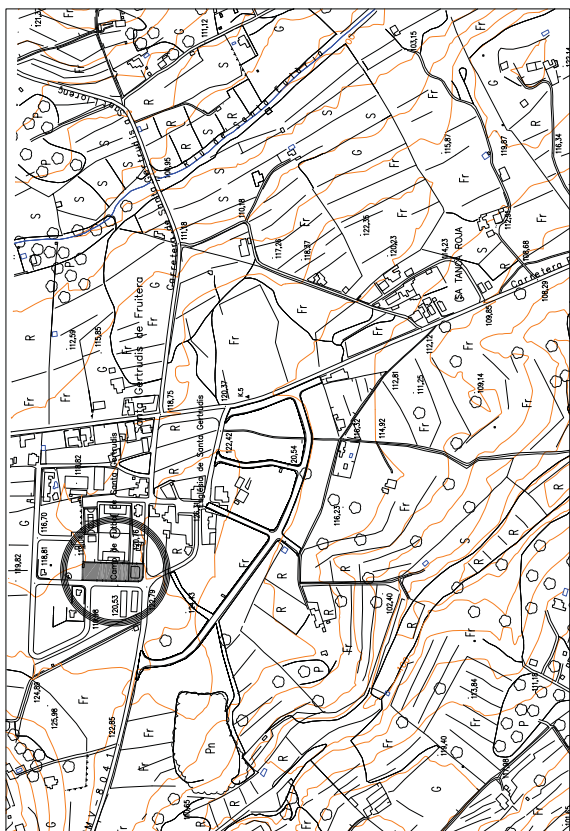
Altura màxima: 2 plantes (baixa més una), amb set metres d'alçada màxima i deu metres d'altura total.

L'edificabilitat de cada illa es concreta en el plànol A- 03 i es circumscriu a la que s'estableix a la modificació puntual número 4 de les Normes Subsidiàries i que es fixa en 1.597,36 m2. de sostre residencial i/o comercial.

La resta de normes edificatòries són les que es fixen per a l'edificació Extensiva Plurifamiliar 1 (E- P1).

Vegeu Annex: Plànols





EXPERIENTE
PLANO Nº
2392
B 01

SITUACION

0170818107

FASE ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A.466
SITUACION: CIVILDADE DE PARADA - CDE GATZARA, SANTA EULALIA, IBIZA
PROMOTOR: JUAN BUI SERNA Y OTROS
IBIZA, AGOSTO 2017

JOSE TORRES TORRES
ARQUITECTO COLEGADO Nº 120798

PEP
TOR
RES
ARQUITECTE

CANYOU D'EN AMAL
SANT AGUSTÍ, IBIZA
T (+34) 971 848 911
N. INFO@PEPTORRES.STUDIO
WWW.PEPTORRES.STUDIO



AREA 1/500



PLANEAMIENTO 1/500



AREA 1/1000



PLANEAMIENTO 1/1000

EXPEDIENTE
2392
PLANO Nº
B 02
PLANEAMIENTO Y AEREA
20170818107

FASE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA-04SG
SITUACIÓN: CIVILDADE DE PARADA - CDE GATZARA, SANTA EULALIA, BIZA
PROMOTOR: JUAN BUIH SERA Y OTROS
BIZA, AGOSTO 2017

JOSE TORRES TORRES
ARQUITECTO COLEGIADO Nº 120798

PEP
TOR
RES
ARQUITECTE

CANYOU D'EN RAMAL
SANT AGUSTÍ, IBIZA
T (+34) 971 348 911
N. INFO@PEPTORRES.STUDIO
WWW.PEPTORRES.STUDIO

