

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**230798** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes edificables para la construcción de tres viviendas unifamiliares en la C/ Frígola, núms. 1, 3 y 5, Barrio Can Ramón, Jesús*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de mayo de 2021, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes edificables para la construcción de tres viviendas unifamiliares en la C/ Frígola, núms. 1, 3 y 5, Barrio Can Ramón, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

**“PRIMERO.** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por CAN PURTELL SL de **ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICABLES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES** en la finca registral número 34.964, con referencia catastral 5421017CD6152S0001TB, sita en c/ Frígola números 1, 3 y 5, Bº Can Ramón, Jesús, según documentación técnica presentada en fecha 22.05.2020 con RGE202099900005903 y RGE 202099900014809, de 10.11.2020, redactado por los arquitectos Ignacio Zarceño Martínez de Lahidalga e Ignacio Marin Alonso.

**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.

Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (4 de junio del 2021)

**La alcaldesa**  
Mª Carmen Ferrer Torres

#### **ESTUDIO DE DETALLE PARCELA SITA EN CARRER DE LA FRIGOLA Nº 1, 3 Y 5, 07819 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)**

Promotor: CAN PURTELL, S.A

Arquitecto: Ignacio Zarco o Martínez de Lahidalga / Ignacio Marín Alonso

Colegiados nº 952001 / nº: 952161 COAIB

Mayo 2020

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/77/1090733>





**ÍNDICE**  
**MEMORIA**

**1.- MEMORIA INFORMATIVA**

1.1.- Agentes

Autor del encargo. Autor del proyecto.

1.2.- Información previa.

Objeto del estudio de Detalle

Antecedentes y condiciones de partida.

Marco legal de aplicación

Emplazamiento y datos del solar.

1.3.-Parcelas afectadas Relación de Propietarios.

**2.- MEMORIA VINCULANTE**

2.1.- Justificación de la solución planteada

2.2.- Resumen Ejecutivo

2.3.-Determinaciones de la ordenación detallada de aplicación

2.4.- Infraestructuras existentes y propuestas

2.5.-Cesiones

**PLANOS**  
**ÍNDICE DE PLANOS**

Nº PLANO	ESCALA
01 PLANOS SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/1000
	1/500
02 PARCELA MATRIZ	1/150
03 CLASIFICACIÓN Y USOS	1/200
04 ZONIFICACIÓN	1/150
05 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN	1/150

Sirva la presente documentación para subsanar, completar y aportar la documentación requerida en informe técnico emitido en fecha 7 de Febrero de 2020 por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Santa Eulària Des Riu (BALEARES), referido al Estudio de Detalle (ED) de los terrenos que conforman la parcela ubicada en los número 1,3 y 5 de la calle de la Frígola del núcleo de Can Ramón, promovido por Can Purcell, S.A con número de expediente 2018/018726.

**1. MEMORIA INFORMATIVA**

1.1 AGENTES

**Autor del encargo.**

El encargo lo realiza Tomaso Fenaroli Sánchez, con DNI \*\*\*5829\*\* y domicilio en Casa Cas Pla, San Miguel de Balanzat 07815 Ibiza, que interviene en nombre y representación de CAN PURTELL, S.A. con CIF \*\*\*0813\*\*.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/77/1090733



Autor del estudio de detalle

D. Ignacio Zarceño Martínez de Lahidalga N.I.F. \*\*\*8566\*\*, colegiado nº 17.614 en el Colegio Oficial de Arquitectos Madrid, con domicilio profesional en Madrid y nº habilitación COAIB: 952001.

D. Ignacio Marín Alonso N.I.F. \*\*\*6037\*\*, nº de colegiado 3.556 en el COACYLE y con domicilio profesional en Burgos. Nº habilitación COAIB: 952161

## 1.2 INFORMACIÓN PREVIA

Objeto del Estudio de Detalle

El objeto de este Estudio de Detalle, es que mediante su aplicación cabe la posibilidad de edificar varias viviendas unifamiliares en la parcela actual, sita en carrer Frígola nº 1, 2 y 3 SANTA EULARIA DES RIU [ILLES BALEARS]

Su finalidad es definir una ordenación que permita el máximo aprovechamiento urbanístico de la parcela, en cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos para la misma en las Normas Subsidiarias municipales.

### Antecedentes y condicionantes de partida.

Según las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eularia des Riu (PL-01/2011), aprobadas definitivamente el 23 de Noviembre de 2011, la parcela objeto de estudio está clasificada en la zona EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (EU-2).

En el anexo I, Normas de Zonificación, parcelación, edificación y uso en suelo urbano define las condiciones urbanísticas para las parcelas en la zona extensiva unifamiliar 2 (E-U2) en su apartado c) Índice de intensidad de uso residencial, indica que:

*Se admite, con un ESTUDIO DE DETALLE previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/400, la totalidad del resto de parámetros de la calificación.*

Marco legal de aplicación

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a:

**-La Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.**

*La regulación normativa de los Estudio de Detalle viene definida con carácter general por el artículo 46 de la ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, que establece que:*

*1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:*

- a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.*
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.*

*2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.*

**-Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu, aprobada por acuerdo de la CIOTUPHA, de fecha 23 de noviembre de 2011.**

*Las NNSS definen la regulación de los ED, en lo que a este estudio interesa, en los siguientes artículos de las NNUU:*

*Artículo 1.2.02 de las NNUU, en cuyo apartado 1 se establece que:*

*Para la aplicación de las NNSS en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudio de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:*

*-Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el*

planeamiento y completar las que ya estuviesen fijadas.

-Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.

-Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NNSS o planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo, se elaborarán cuando el Ayuntamiento los considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias de una actuación o emplazamiento determinado.

Artículo 5.1.08 en que se determina que:

1. Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NNSS, en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determina una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

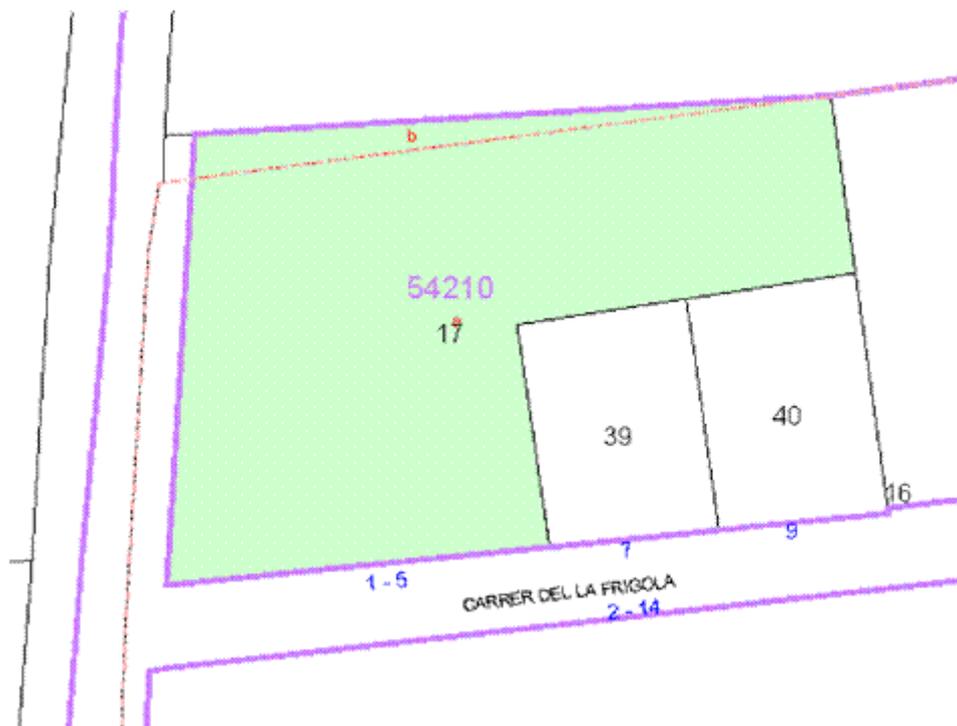
Toda reordenación de volúmenes que salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NNSS no podrá alterar la tipología aislada o continuada definida:

- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad que uso resulte.
- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

#### Emplazamiento y entorno físico.

El solar tiene una superficie de 2.441,55 m<sup>2</sup> según el plano topográfico, ubicados sobre suelo urbano y con una geometría irregular con forma de L girada 90° a la derecha (-)

La referencia catastral del solar es el nº 5421017CD6152S0001TB.





La parcela matriz queda delimitada por los siguientes linderos.

Al Norte con suelo rústico de la parcela 41 del Polígono 20 en línea de 67,34m.

Al Este con la parcela de la Calle Frígola nº 11 en línea de 19,02 m y con la parcela de la Calle Frígola 7 en línea 24,22 m.

Al Sur con la Calle Frígola en 40,78 m y con parcela de la Calle Frígola nº7 en línea de 18,01 m y con la parcela de la Calle Frígola nº 9 en línea de 18,02 m.

Al Oeste con parcela 9008 polígono 20, terrenos improductivos paralelos a la carretera EI300 (C733) en línea de 48,37m.

### 1.3 PARCELAS AFECTADAS. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

En el plano de información nº 02 se distingue y señala la parcela afectada por la actuación, que ha sido objeto de un levantamiento topográfico.

Como propietario único del suelo afectado por este Estudio de Detalle figura D. Tomaso Fenaroli Sánchez, no viéndose afectada por esta actuación ninguna otra propiedad privada, y siendo las vías públicas con las que linda las únicas afecciones existentes en cuanto deberán realizarse las acometidas pertinentes.

## 2. MEMORIA VINCULANTE

### 2. 1. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PLANTEADA

El objeto del Estudio de Detalle es concretar la ordenación detallada de la parcela para poder edificar 3 viviendas unifamiliares. Para ello, es necesario definir un acceso privado interior al conjunto de las 3 viviendas y los ámbitos de movimiento en que habrán de emplazarse cada una de ellas. Cada una de las viviendas cumple con los parámetros de U2 en su superficie asignada.

En los planos adjuntos se detalla gráficamente la distribución general indicando expresamente y de forma pormenorizada y acotada la reordenación propuesta.

Se ordena la parcela existente creando un acceso privado interior con un ancho de 6 metros, resultando éste con una superficie de 164,55 m2. Por sus características se prevé de tránsito compartido y de coexistencia compartida entre vehículos, bicicletas y peatones, y que a través del mismo se accederá a cada ámbito de movimiento de cada una de las viviendas definidos en la documentación gráfica adjunta.

Adaptaremos las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos:

La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fija y no se disminuye las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.

La ordenación de los volúmenes se realiza de acuerdo con las especificaciones del plan.

En cuanto a la ordenación propuesta, se hace de manera que se cumplan los requisitos de la normativa actual de las Normas Subsidiarias vigentes.

La ordenación propuesta no supone un aumento de volumen o edificabilidad máxima permitida. Igualmente no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los colindantes, puesto que el reajuste de la alineación no afecta más que a la organización interior de dicha finca, y la interconexión con el viario existente no precisa modificación alguna de rasante de la vía pública.

Cada una de las viviendas cumple con los parámetros de U2 en su superficie asignada.

## 2.2 RESUMEN EJECUTIVO

Se exige para los estudios de detalle un resumen ejecutivo sobre el ámbito de la actuación donde se MODIFICA la ordenación vigente.

En este caso es obvio que la **ordenación no se modifica**, sino que solamente se desarrolla, para otorgar a los propietarios el derecho a edificar, por lo que no es necesario una mayor concreción en este asunto.

## 2.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA DE APLICACIÓN

Los cuadros que figuran a continuación resumen la normativa de aplicación que pretende este Estudio de Detalle.

<b>PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO SANTA EULARIA DES RIU (PL-01/2011), Aprobadas definitivamente el 23 de Noviembre de 2011
-----------------------------	--

<b>CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>	SUELO URBANO EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2)
----------------------------------	--

PARAMETROS	CONDICIONES APLICABLES SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES	CONDICIONES DEL ESTUDIO DETALLE
Tipología	UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR
Parcela Mínima	400m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>
Fachada/ Fondo Mínimo	15/15 (m)	15/15 (m)
Ocupación Máxima Planta Sótano	La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios.	La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios.
Ocupación Máxima	40%	40%
Edificabilidad Máxima	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Volumen Máximo Por Edificio	1.500 m <sup>3</sup>	1.500 m <sup>3</sup>
Altura Máxima	7m	7m
Altura Total	3m sobre la altura máxima	3m sobre la altura máxima
Número Máximo De Plantas	B+1P	B+1P
Separación Mínima A Vías Y Elp	5m	5m
Separación Mínima A Linderos	3m	3m
Separación Mínima Entre Edificios	6m	6m
Número De Aparcamientos Privados	Según el artículo 5.8.03	Según el artículo 5.8.03
Índices De Intensidad De Uso Residencial (VIV/m <sup>2</sup> Solar)	1/400 y 1 /Parcela	1/400 y 1 /Parcela

## CUADROS DE SUPERFICIES

RUSTICO	206,16 m <sup>2</sup>
URBANO	2.235,39 m <sup>2</sup>
PARCELA MATRIZ	2.441,55 m <sup>2</sup>

PERCELA NETA EU-2	2.087,71 m <sup>2</sup>
CESIÓN VIAL C/FRÍGOLA	60,97 m <sup>2</sup>
CESIÓN VIAL CTRA EI-300 (C-733)	86,51 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SUELO URBANO	2.235,39 m <sup>2</sup>

**CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELA NETA ASIGNADAS A CADA VIVIENDA, OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD**

VIVIENDA	SUP. DE SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	OCUPACIÓN	Nº MAX. DE VIVIENDAS
nº1	603,55	362,13	241,42	1
nº3	631,66	378,99	252,66	1
nº5	687,95	412,77	275,18	1
ACCESO	164,55	-	-	-

**PARCELA NETA 2.087,71 m<sup>2</sup>****2.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PROPUESTAS**

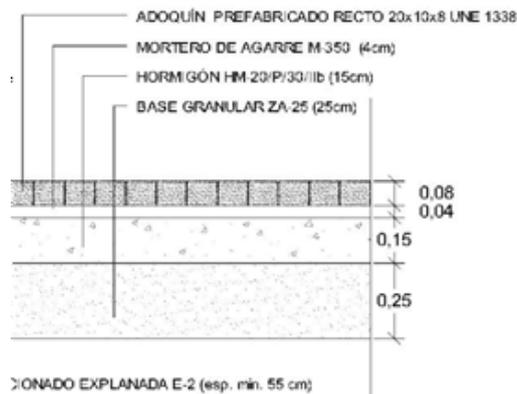
La manzana en la que se inscribe el solar cuenta con todos los servicios urbanísticos, a saber; de agua y saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

Así las infraestructuras existentes consisten básicamente:

- El firme está compuesto por 20 cm de mezcla bituminosa en caliente, sobre 30-40cm de base granular ZA-25 compactado sobre el terreno existente.
- Aceras de 100cm de anchura de baldosa hidráulica de uso exterior y un espesor de 10cm sobre una base granular ZA-25 de 15 cm de espesor compactado sobre el terreno natural con bordillos de hormigón prefabricado. C 5.
- Abastecimiento de red ramificada con tuberías de polietileno y bocas de riego convenientemente distribuidas.
- Red unitaria en saneamiento con hormigón vibro prensado de enchufe de campana y junta de goma, con acometidas a parcelas con tuberías de PVC, desde las parcelas a la red general.
- Alumbrado público con luminarias sobre columna galvanizada de 6 m.
- Energía eléctrica; tendrá disponible las acometidas por vivienda, con la previsión de un módulo de contadores.

**ACCESO PRIVADO INTERIOR DE LA PARCELA**

-El acceso privado que se proponen consiste en un vial de coexistencia de la circulación peatonal y rodada, con firme con acabado de adoquín prefabricado recto 20x10x8 fijado con mortero de agarre M350 de 4 cm de espesor, sobre una base de hormigón HM-20/P/30/IIB de 15 cm sobre una base granular de zahorra compactada ZA 25 de 25cm de espesor.



## 2.5 CESIONES

La propiedad cede al municipio parte de la superficie del solar, que se encuentra en suelo urbano y calificado como calles publicas según en el plano de calificación del suelo CNR-02 de las NNSS de municipio de Sta. Eulària.

### SUPERFICIES CARRERS PÚBLICS

CESIÓN VIAL C/FRÍGOLA 60,97 m<sup>2</sup>

CESIÓN VIAL CTRA EI-300 (C-733) 86,51 m<sup>2</sup>

Se solicitará un certificado de innecesidad de segregación para separar las superficies de suelo urbano del suelo rústico de la parcela matriz, y separar las áreas objeto de cesión de la parcela neta destinada a uso EU-2 (Extensiva unifamiliar).

#### *Ver Anexo: Planos*

01.- PLANOS SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO 1/1000; 1/500

02.- PARCELA MATRIZ 1/150

03.- CLASIFICACIÓN Y USOS 1/200

04.- ZONIFICACIÓN 1/150

05.- PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN 1/150



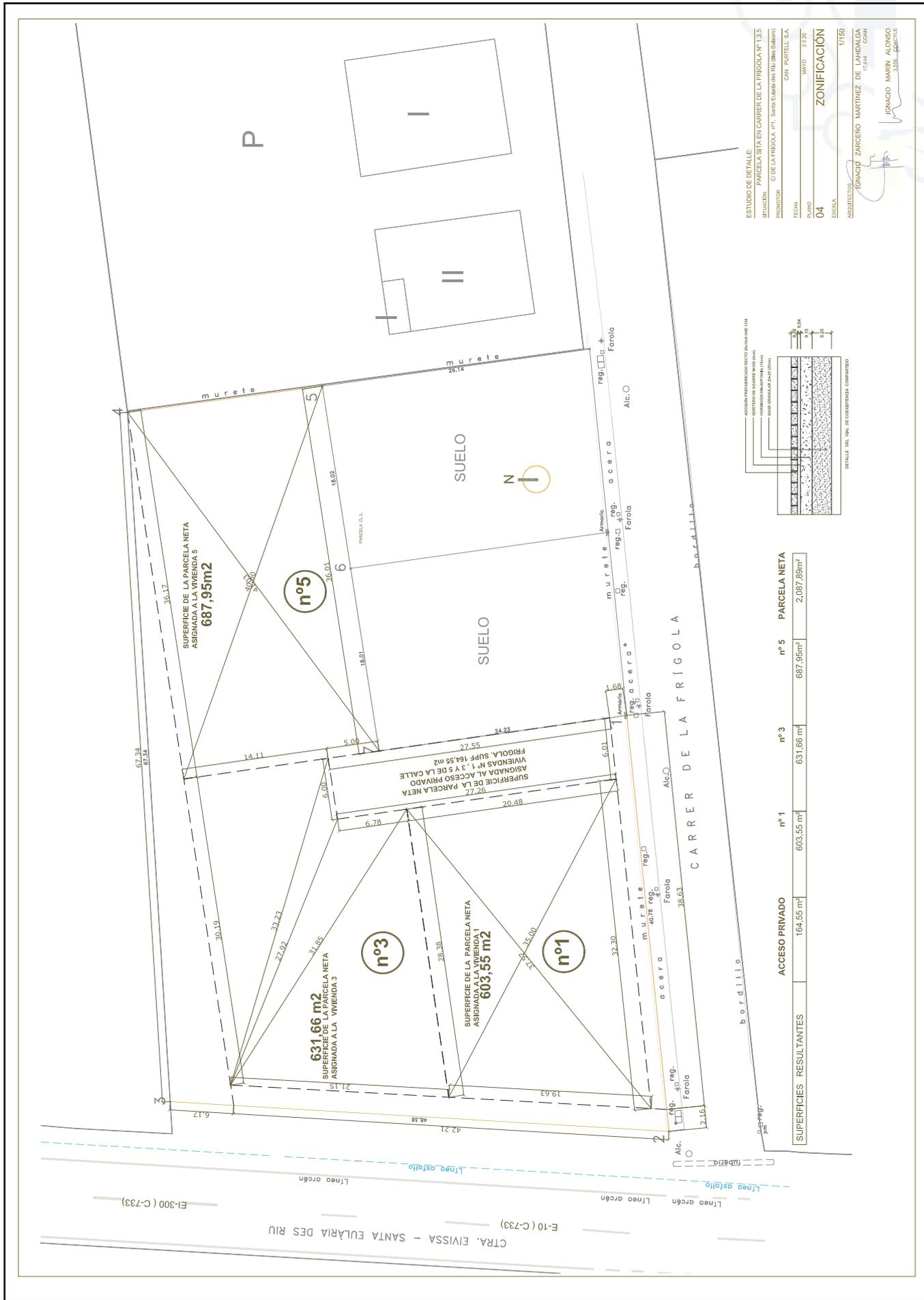








<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/77/1090733>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/77/1090733>



ESTUDIO DE DETALLE:  
 SITUACIÓN: PARCELA S1 EN CARRER DE LA FRÍGOLA Nº 1,3,5  
 PROYECTOR: C/ DE LA FRÍGOLA (m). Sima Edifici des Riúdes (Balears)  
 FECHA: MAYO 2020  
 PLANO: CAN PUJTELL S.A.  
**05 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**  
 ESCALA: 1/150  
 AUTENTICADO: IGNACIO ZARGERO MARTINEZ DE LANHIDAGA  
 COMA 17.014  
 IGNACIO MARIN ALONSO  
 3.156 COM/YLE