



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

1764

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a la reordenació de volums edificatoris de parcel·la amb emplaçament a la confluència dels carrers Riu Tajo, Riu Xúquer i Carretera C-731, Km. 3, Can Negre, Puig d'en Valls

Per la present, pel seu general coneixement, 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 31 de gener de 2019, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a la reordenació de volums edificatoris de la parcel·la amb emplaçament a la confluència dels carrers Riu Tajo, Riu Xúquer i Carretera C-731, Km. 3, Can Negre, Puig d'en Valls, sent els acords adoptats els següents:

Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per la reordenació de volums edificatoris de parcel·la amb emplaçament a la confluència dels carrers Riu Tajo, Riu Xúquer i Carretera C-731, Km. 3, Can Negre, Puig d'en Valls, promogut per Samarcanda Trading, S.L. i redactat per l'arquitecte Sr. Jaume Serra Verdguer.

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

Tercer.- 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, 25 de febrer de 2019

L'alcalde

Vicente Mari Torres

ESTUDI DE DETALL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICATORIS DE LA PARCEL·LA AMB EMPLAÇAMENT A LA CONFLUÈNCIA DELS CARRERS RIU TAJO, RIU XUQUER I CARRETERA C-731, KM. 3, CAN NEGRE, PUIG D'EN VALLS.

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA EXPOSITIVA

a. OBJECTE DEL TREBALL

El present treball pretén complementar i detallar les condicions urbanístiques volumètriques de la nau industrial situada a la carretera Sant Antoni km 3, descrita més endavant al seu corresponent apartat.

Aquest estudi de detall té com a finalitat justificar la reordenació de volums de la nau existent, d'acord amb la possibilitat expressament recollida al planejament vigent del municipi (ARTICLE 5.1.08 de NNSS TM de Santa Eulària des Riu).

Per complir amb la reculada mínima de 5 m, es plantegen 2 intervencions:

i) Derrocament de la primera crugia de la nau en la seva façana al Carrer Riu Xúquer. La nova façana quedarà reculada 5m respecte al límit de la parcel·la.

En compliment de l'article 5.1.08 de les NS de Santa Eulària, aquest espai es cedirà a la ciutat per a zona d'aparcament descoberta.

ii) Enderroc de la façana al carrer Riu Tajo. La nova façana estarà reculada 5m respecte del límit de la parcel·la.



Es manté la coberta en aquesta façana, de manera que l'espai cedit a la ciutat serà zona d'aparcament coberta - les encavallades són perpendiculars a aquesta façana-

Amb tots dos enderrocs es compleixen les reculades de 5m i es cedeixen a la ciutat dues zones d'aparcaments, una coberta i una altra descoberta. Complint així l'article 5.1.08 de les NS segons el qual tota reordenació de volums ha de suposar un "avantatge per a la ciutat".

Per tot el descrit, es presenta aquest estudi de superfícies, volums i alçades generals resultants de l'edificació. Sent el volum i ocupació de l'edifici els resultants de l'aplicació dels paràmetres relatius a funcionalitat i habitabilitat; sense augmentar: l'edificabilitat, alçada màxima, densitat de població o usos fixats per la parcel·la, pel planejament vigent.

b. AUTOR DE L'ENCÀRREC

El redactor del present estudi de detall és l'arquitecte D. Jaime Serra Verdaguer, col·legiat en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb el nº 28.119/0, i amb despatx professional a Eivissa, C/Carles III Nº 4, 6ª planta, Eivissa 07800.

El Promotor és la societat SAMARCANDA TRADING SL, amb domicili a la carretera Sant Antoni km 3, Santa Eulària des Riu, i NIF XXX.

c. DADES DEL SOLAR I EMPLAÇAMENT

La parcel·la es troba situada a la carretera Sant Antoni km 3 (carretera C-731), Barri Can Negre, de Jesús. TM de Santa Eulària des Riu (07813 EIVISSA), i la referència cadastral és la següent: 3301601CD613050001IQ.

Aquest solar és de forma regular (planta rectangular), i presenta una topografia sensiblement plana.

Els límits i dimensions del solar són:

• Límit frontal (Sud-oest)	Ctra. Sant Antoni C-731	44,94 m
• Límit del darrere (Nord-oest)	C/ Riu Tajo	45,01 m
• Límit lateral esquerre (Nord-oest)	C / Riu Xúquer	55,65 m
• Límit lateral dret (Sud-est)	Parcel·la confrontant ID-2	58,59 m

d. CARACTERÍSTIQUES

L'edificació és de planta rectangular, i es troba situada a un solar d'ús industrial (qualificació ID2) de 2.925,00 m² de superfície; a la confluència de la carretera Sant Antoni amb el carrer Riu Xúquer.

D'acord amb l'article 6.03.07 de les NS TM de Santa Eulària des Riu, està previst desenvolupar a aquest edifici un ús comercial, al trobar-se situada a una parcel·la pertanyent a un nucli industrial enfront de la carretera C-731.

L'accés principal a la mateixa es produeix des d'una de les façanes del solar (façana oest), accedint en primer lloc a la parcel·la i zona d'aparcament, i posteriorment a l'edifici, estant aquest reulat 12,00 m respecte al límit. També compta amb un accés secundari a la façana posterior (façana est), que dona accés al C/ Riu Tajo, però habitualment restringit el seu ús a personal de l'empresa i manteniment.

En cas necessari, l'evacuació pot realitzar-se per ambdues sortides, ja que comuniquen directament amb l'exterior.

Pel que fa a la urbanització i infraestructures existents, l'edificació compta amb: xarxa d'aigua potable, xarxa de distribució d'energia elèctrica, clavegueram, telefonia i enllumenat públic.

2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

a. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I PROCEDÈNCIA DE LES SOLUCIONS ADOPTADES.

Les condicions imposades per les NNSS del TM de Santa Eulària des Riu per a les parcel·les industrials qualificades com ID2, limiten el volum màxim de l'edificació, sense tenir en compte la superfície de la parcel·la; per la qual cosa es condiona en certa manera el desenvolupament de l'activitat comercial que està permès per a aquest solar.

Per això es presenta una disposició de volums que afavoreix l'activitat comercial, creant un cos ampli on dur a terme aquests treballs d'una forma funcional, còmoda i segura; alhora que es cedeixen dues zones d'aparcament a la ciutat (enderrocs i cessions en carrers Riu Xúquer i Riu Tajo).

La simplicitat de la forma arquitectònica generada permet la completa integració amb l'entorn, sense presentar ornaments ni formes inadequades a l'ambient on es troba; de manera que no es desvirtua, ni afecta l'aspecte exterior d'aquesta, al context circumdant. (Les condicions detallades de la disposició de volums i ocupació proposats, venen especificades en els plànols que s'adjunten).

Per a la realització d'aquest Estudi de Detall, s'han tingut en compte les àrees des de les quals l'actuació és visible, principalment la carretera que uneix les poblacions d'Eivissa i Sant Antoni de Portmany; així com les característiques principals del paisatge afectat (paisatge urbà-industrial del Polígon de Can Negre).

L'edificació persegueix aconseguir una construcció amb formes regulars dins d'unes dimensions acceptables, alhora que té unes majors possibilitats compositives en disposar d'unes mesures que permetin més llibertat en la seva organització i disposició; justificant l'excés de volum i ocupació a causa de les necessitats de funcionalitat i habitabilitat, sense augmentar l'edificabilitat màxima, densitat de població, alçades, límits i usos establerts pel planejament vigent.

b. ESTUDI COMPARATIU DE PARÀMETRES URBANÍSTICS ENTRE NORMATIVA VIGENT D'APLICACIÓ I EL RESULTAT DE L'ESTUDI DE DETALL.

A continuació es presenta el quadre comparatiu entre els paràmetres urbanístics indicats a la Normativa Vigent (Pla Territorial Insular, NNSS Santa Eulària i la Llei del Sòl), i la proposta de "Legalització més mesures correctores de nau industrial amb ús comercial" posterior a aquest Estudi de Detall.

ESTAT ACTUAL			
NAU INDUSTRIAL - JESÚS - SANTA EULÀRIA DES RIU.			
CONDICIONS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC			
Naturalesa Urbanística del Sòl		URBÀ	
Planejament Vigent		NS Santa Eulària des Riu 2012	
Zonificació		LOUS	
Ordenació i Ús		INDUSTRIAL ID -2	
Ordenació i Ús		INDUSTRIAL I SERVEIS	
PARÀMETRES URBANÍSTICS			
PARÀMETRES		NORMATIVA NS SANTA EULÀRIA	ESTAT ACTUAL
Parcel·la	Superfície mínima	400,00 m ²	2.925,00 (Sup. registral)
	Façana / Fons mínims	15,00 m	40.00
Alçada màxima	Alçada reguladora (m)	7,00 m	5.65
	Alçada Total (m)	3.00m sobre alçada màxima (10m)	8.30
	Nº de plantes	PB + P1	PB + P1
m ²	Edificabilitat (m ² t / m2s)	1.20 3510	3315.87m2t 1.13
	Volum (m3/ m2)	≤ 2100.00 m ³	13.587,54
	Ocupació (m2s)	60.00% 1755.00	1.941,46 66.37%
Separació a límits	entre edificis façana	≥ 10	(-)
	fons	≥ 5.00 m	12.00 m (Ctra. C-731)
	dreta	≥ 5.00 m	3,00 m (C / Riu Tajo)
	esquerra	0.00	0.00 m
		≥ 5.00 m	0.00 m (C / Riu Xúquer)
índex d'intensitat d'ús		1 / parcel·la	1 NAU INDUSTRIAL

PROPOSTA ESTUDI DE DETALL	
NAU INDUSTRIAL -Jesús - SANTA EULÀRIA DES RIU.	
CONDICIONS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC	
Naturalesa Urbanística del Sòl	URBÀ
anejament Vigent	NNSS Santa Eulària des Riu 2012
	LOUS



Zonificació				INDUSTRIAL ID -2	
Ordenació i Ús				INDUSTRIAL I SERVEIS	
PARÀMETRES URBANÍSTICS					
PARÀMETRES		NORMATIVA NS SANTA EULÀRIA		PROPOSTA ESTUDI DETALL	
Parcel·la	Superfície mínima	400,00 m ²		2925.00 (Sup. registral)	
	Façana / Fons mínims	15,00 m		40.00	
Alçada màxima	Alçada reguladora (m)	7,00 m		5.65	
	Alçada Total (m)	3.00 m sobre Alçada Màxima (10 m)		8,30	
	Nº de plantes	PB + P1		PB + P1	
m ²	Edificabilitat (m ² t/ m ² s)	1.20	3510	2800.72	0.96
	Volum (m ³ / m ²)	≤ 2100.00 m ³		11.202, 88m ³	
	Ocupació (m ² s)	60.00%	1755.00	1590.00	54.36%
Separació a límits	entre edificis	≥ 10 m		(- -)	
	façana	≥ 5.00 m		12.00 m (Ctra. C-731)	
	fons	≥ 5.00 m		8.00 m (C/ Riu Tajo)	
	dreta	0.00		0.00 m	
	esquerra	≥ 5.00 m		5.00 (C / Riu Xúquer)	
índex d'intensitat d'ús		1/parcel·la		1 NAU INDUSTRIAL	

* El present estudi de detall justifica l'excés de volumetria i ocupació de la nau; però respectant els paràmetres urbanístics de: edificabilitat màxima, densitat de població, alçades, límits i usos establerts; d'acord al planejament vigent.

La zona d'aparcament CEDIDA a l'Ajuntament és de 510. 25 m², dels quals 150.00 m² són coberts.

QUADRES DE SUPERFÍCIES: ESTAT ACTUAL I PROPOSTA ESTUDI DE DETALL

QUADRE SUPERFÍCIES NAU				
ESTAT ACTUAL				
	SUP. ÚTIL	SUP. CTR.	S. ILUM	S. VENT
PLANTA BAIXA				
MAGATZEM 1	761.10		68.3	forçada
MAGATZEM 2	902.70		15.9	forçada
INSTAL·LACIONS 1	8.30		(---)	forçada
INSTAL·LACIONS 2	8.30		(---)	forçada
DESPATX DIRECCIÓ	30.70	1941.46	(---)	forçada
DESPATX VENDES I COMUNICACIÓ	42.20		(---)	forçada
DESPATX COMPTABILITAT	25.95		(---)	forçada
SERVEIS	25.20		(---)	forçada
CELLERS	68.00		5.80	forçada
	1872.45	1941.46		
PLANTA PIS				
MAGATZEM 3	568.58		31.80	forçada
MAGATZEM 4	680.00		(---)	forçada
CELLER	64.67		7.10	forçada
INSTAL·LACIONS	57.78		(---)	(---)
	1313.25	1374.41		
TOTAL SUPERFÍCIES	SUP. ÚTIL	SUP. CTR		
	3185.70	3315.87		





QUADRE SUPERFÍCIES NAU				
PROPOSTA ESTUDI DE DETALL				
	SUP. ÚTIL	SUP. CTR.	S. ILUM	S. VENT
PLANTA BAIXA				
BOTIGA 1	720.15		68.3	forçada
BOTIGA 2	474.74		15.9	forçada
MAGATZEM 1	169.42		(---)	forçada
INSTAL·LACIONS 1	8.30		(---)	forçada
INSTAL·LACIONS 2	8.30	1590.00	(---)	forçada
DESPATX DIRECCIÓ	30.73		(---)	forçada
DESPATX VENDES COMUNICACIÓ	42.20		(---)	forçada
SERVEIS 1 (Dones)	9.78		(---)	forçada
SERVEIS 2 (Homes)	9.78		(---)	forçada
SERVEI ADAPTAT	4.52		(---)	forçada
CELLER	31.58		5.80	forçada
	1535.26	1590.00		
PLANTA PIS				
BOTIGA 3	547.75		148.00	forçada
MAGATZEM 2	574.08	1210.72	31.80	forçada
CELLER	37.96		(---)	forçada
INSTAL·LACIONS	57.78		7.10	forçada
	1159.79	1210.72		
TOTAL SUPERFÍCIES	SUP. ÚTIL	SUP. CTR.		
	2695.05	2800.72		

RESUM DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES COMPUTABLES I ENDERROCS

SUP. CONSTRUÏDA COMPUTABLE	PLANTA BAIXA	PLANTA PRIMERA	TOTAL
ESTAT ACTUAL	1941.46	1374.41	3315.87
ENDERROCS	351.46	163.69	515.15
PROPOSTA ESTUDI DE DETALL	1590.00	1210.72	2800.72

Punts 3 i 4 Vegeu annex 1:

3. MEMÒRIA GRÀFICA -ESTUDI VOLUMÈTRIC

- A. ESTAT ACTUAL
- B. ESTAT MODIFICAT

4. PLÀNOLS

- ED 00 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
- ED 01 ESTAT ACTUAL: PLANTES, ALÇATS I SECCIÓ
- ED 02 PROPOSTA ESTUDI DE DETALL: PLANTES, ALÇATS I SECCIÓ



ANNEX 1: 3. MEMÒRIA GRÀFICA - ESTUDI VOLUMÈTRIC
A. ESTAT ACTUAL

