

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8904 Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la situada al marge esquerre de la C-733, pk. 6.1, Can Xiquet Pou, Santa Eulària des Riu

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 25 de juny de 2020, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris en la parcel·la situada al marge esquerre de la C-733, pk 6.1, Can Xiquet Pou, Santa Eulària des Riu, i els acords adoptats són els següents:

“Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris en la parcel·la situada al marge esquerre de la C-733, pk 6.1, Can Xiquet Pou, Santa Eulària des Riu, promogut per la mercantil CA NA NEGRETA, SA i redactat per l'arquitecte D. Antonio Martínez Martínez.

Segon.- Publicar anunci del 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 resta d'interessats directament afectats per l'estudi de detall.

Quart.- Traslladar un exemplar diligenciat de l'estudi de detall al Consell Insular d'Eivissa així com a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, per la seva constància i registre.”

Contra el present Acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar recurs contenciós-administratiu, davant la Sala del Contenciós-Administratiu del 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, 21 de setembre de 2020

L' alcaldessa
M.^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL DE PARCEL·LA SUD DEL CENTRE DE TRACTAMENT DE TRIATJE CA NA NEGRETA, T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU (ILLES BALEARS)

INDEX

MEMÒRIA

1. DADES GENERALS.

PROMOTOR.
TÈCNIC REDACTOR.
EMPLAÇAMENT.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA.

2.1 IDENTIFICACIÓ DEL SOL·LICITANT.
2.2.OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL.
2.3.MARCO NORMATIU.
NORMATIVA GENERAL.
NORMATIVA MUNICIPAL VIGENT.
2.4.ESTAT ACTUAL I ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL.





3. ENTORN DE LA PARCEL·LA.

4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

4.1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

4.2. PARÀMETRES GENERALS.

5. CONCLUSIÓ.

5.1 COMPARATIU NS SANTA EULALIA I ESTUDI DE DETALL.

PLÀNOLS

PLÀNOL 1: SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT.

PLÀNOL 2: ENTORN PARCEL·LA.

PLÀNOL 3: NS DE PLANEJAMENT.

PLÀNOL 4: AIXECAMENT TOPOGRÀFIC DE LA PARCEL·LA.

PLÀNOL 5: ESTAT ACTUAL-ESTAT PROJECTAT-PROPOSTA ESTUDI DE DETALL.

PLÀNOL 6: SECCIONS I ALÇATS.

MEMÒRIA

1. DADES GENERALS.

PROMOTOR: CA NA NEGRETA S.A. C.I.F.: A-07085806.

TÈCNIC REDACTOR: D. José Vicente Hernández. Enginyer tècnic industrial.
Col. nº 918 del Col·legi d'Enginyers Tècnics Industrials de les Illes Balears
(C.O.E.T.I.I.B.)
D. José María García Sánchez, Arquitecte Col. 362557 (C.O.A.I.B.)

EMPLAÇAMENT: Parcel·la amb referència cadastral: 5637001CD6153N0001YY.
(Pendent de regularització).

La parcel·la està situada a la zona de Can Xiquet Pou, del Terme Municipal de Santa Eulària des Riu. És una parcel·la urbana. S'accedeix a ella per la Ctra. C-733 (Santa Eulària-Eivissa), en la seva orientació a l'Est. El terreny existent presenta un pendent descendent Est-Oest.

Superfície segons cadastre: 3.765 m².

Superfície registrada (escriptures): 3.776,37 m².

Superfície segons mesurament: 3.776,37 m².

2. MEMÒRIA INFORMATIVA.

2.1 IDENTIFICACIÓ DEL SOL·LICITANT.

El promotor d'aquest estudi de detall i el seu sol·licitant és CA NA NEGRETA S.A., representada per D. Andreu Moreno Torres (D.N.I. ****583**), la mercantil és propietària de la parcel·la amb referència cadastral 5637001CD6153N0001YY.

2.2. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL.

L'objecte d'aquest estudi de detall és sol·licitar a l'organisme competent, la reducció d'un dels paràmetres d'edificació aplicables segons la normativa, relatiu a la separació mínima a vials, d'acord amb els motius que s'indiquen en l'apartat 4.1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

2.3 MARC NORMATIU.

NORMATIVA GENERAL.

Segons la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, publicada en el BOIB nº 160 de 29 de desembre de 2017 i en el BOE nº 20 de 23 de Gener de 2018, vigent des del 1 de Gener de 2018. (Hi ha una revisió vigent des de 27 de Juny de 2018):



Article 46. Estudis de detall

1. Els estudis de detall tindran per objecte, quan sigui necessari, completar o, si escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a aquests efectes 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 xarxa viària 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 tant de caràcter estructural com de detall de planejament urbanístic de jerarquia superior, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús global majoritari, les altures màximes previstes i la densitat poblacional que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas ocasionaran perjudici ni alteraran o podran alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

NORMATIVA MUNICIPAL VIGENT.

Es tracta de les Normes Subsidiàries del Terme Municipal de Santa Eulària des Riu, d'ara endavant NS, l'aprovació definitiva de la qual va ser publicada el 8 de febrer de 2012 al B.O.I.B., ens indiquen el procediment i instrument adequat per a l'ordenació de volums, alineacions i rasants.

Seguidament, s'inclou l'articulat pertanyent a les NS que afecta el planejament de la parcel·la objecte d'aquest Estudi de Detall:

ARTICLE 1.2.02: DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

1.- Instruments.

- b) .- Estudis de detall.

Per a l'aplicació de les NS 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 als 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 de planejament pel que fa a l'ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les NS 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 pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

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

ARTICLE 5.1.08: REORDENACIÓ DE VOLUMS

Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS, en qualsevol de les zones excepte en cas antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada presenti, segons el parer de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per solucionar les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús a què es destini o suposar una ordenació de l'edificació més acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

Tota reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NS, no podrà alterar la tipologia aïllada o contínua definida:

- a).- No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definit.
- b) .- No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús resulti.



c) .- En cap cas podrà causar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, i per a l'efecte s'han de respectar les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

ARTICLE 6.3.07: ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)

1.- Definició.

Correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de taller.

2.- Tipus d'edificació.

La situació de l'edifici en la parcel·la es regeix, segons els casos, per reculades als límits i a les alineacions o segons alineació a vial en el tipus d'edificació entre mitgeres.

3.- Condicions d'edificació.

- a) .- S'admetran, prèvia aprovació d'un Estudi de detall, les edificacions aparellades, entenent per tals aquelles adossades entre si sobre una mitgera. En aquest cas els murs de separació entre edificis hauran de ser tallafocs.
- b) .- Es podran realitzar com a màxim dos accessos de vehicles a la parcel·la i la resta de la llinda amb el vial estarà tancat segons normes.
- c) .- La resta seran les definides amb caràcter general en aquestes normes urbanístiques.

4.- Zones:

S'estableixen dos tipus de zones: Industrial 1 (ID-1) i industrial 2 (ID-2), diferenciant-se segons superfícies mínimes de la parcel·la, aprofitament, altura, ocupació màxima i tipologia.

5.- Règim d'usos permesos.

- a) .- A la zona industrial (ID) s'admet l'habitatge del guarda annexa a l'ús principal. També s'admetrà com a ús annex al principal la instal·lació de l'ús comercial, administratiu privat i d'establiment públic que estaran al servei de l'activitat principal. La superfície dels usos annexos no podran superar el trenta per cent (30%) de l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la. La limitació anterior no és aplicable a les parcel·les dels nuclis industrials que donin front a les carreteres C-731 i C-733, en les quals no existirà limitació per a superfícies d'ús comercial sempre que es disposin a la façana d'aquestes.
- b) .- La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions de l'article 5.2.02 i 5.2.03, els següents:
 - Industrial: Tots.
 - Equipaments: Tots, excepte cementiri.
 - Comunicacions i infraestructures: Tots.
 - Espais lliures: Tots.

6. D'acord amb l'article 23 de la Llei 16/2006 (*), de 17 d'octubre, quan es tracti de promocions de naus i locals ubicats en polígons industrials o de serveis que siguin susceptibles d'usos indeterminats, sempre s'haurà d'atorgar, prèviament a la llicència d'edificació i ús del sòl, el permís d'instal·lació per a les zones, els equipaments i les mesures de seguretat o correctores comunes, sense perjudici dels futurs permisos d'instal·lació individuals de cadascuna de les naus o de cadascun dels locals (article 23.1, Llei 16/2006).

(*): Norma derogada. Vigent: Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés exercici d'activitats a les Illes Balears.

ANNEX I: NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ

ZONA INDUSTRIAL (ID)

01.- INDUSTRIAL I SERVEIS 1 (ID-1)

- a) .- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.
 - Parcel·la mínima (m2): 1.200

- Façana / fons mínims (m): 30/30
b) .- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima planta soterrani (%): 80, quan estiguin destinats a aparcament d'automòbils tipus turisme o instal·lacions pròpies de l'edificació.
- Ocupació màxima (%): 50
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1,67
- Volum màxim per edifici (m³): 10.000
- Altura màxima (m): 12. Les xemeneies, ponts grua i elements propis de l'activitat industrial podran justificadament i ocupant l'espai estrictament necessari, sobrepassar l'altura màxima.
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B + 1P
- **Separació mínima a vies i ELP (m): 10**
- Separació mínima a límits (m): 5
- Separació mínima entre edificis (m): 10
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c) .- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatsges / m² solar segons l'article 5.1.07): 1/parcel·la, annex a l'activitat principal.

El present Estudi de Detall, es desenvolupa en base a l'especificat en les Normes Subsidiàries i planejament vigent, de manera que és aplicable el completat en aquest instruments.

2.4 ESTAT ACTUAL I ÀMBIT DEL ESTUDI DE DETALL.

Segons el planejament vigent, les NS del Terme Municipal de Santa Eulària des Riu, la parcel·la en estudi té una qualificació de sòl ID-1 (Industrial 1), segons el plànol denominat "XIQUET POU QUALIFICACIÓ DEL SÒL", n° XIP- 01.

L'àmbit de l'estudi de detall, és el comprès en la parcel·la cadastral ja indicada 5637001CD6153N0001YY, que confronta:

- A Nord, parcel·la cadastral 5739010CD6153N0001HY (Ca Na Negreta S.A.)
- Al Sud i a l'Oest, Vial de serveis, recollit a les NS (Plànol n° XIP-01).
- A l'Est, Carretera Santa Eulària-Eivissa (Vial C-733).

La parcel·la es troba en un sòl urbà que no està completament desenvolupat; el vial a què es fa referència en els seus límits sud i oest, no està executat.

El Projecte d'execució del vial de serveis, denominat "Projecte d'execució de vial per a dotació de serveis al Centre de Tractament i Reciclatge Ca Na Negreta. T.M. Santa Eulària de Riu (Illes Balears) ", amb n° visat: 12190160 de l'COETIIB, amb data de 27 de febrer de 2019, ha estat redactat per:

- D. José Vicente Hernández. (El mateix tècnic que subscriu)
Enginyer tècnic industrial. Col. n°: 918. C.O.E.T.I.I.B.
- D. Pablo Quesada Salcedo.
Enginyer de Camins, Canals i Ports. Col. n°: 29.685 de la demarcació de les Illes Balears.

Aquest Projecte, es troba en fase de tramitació a l'Excel·lentíssim Ajuntament de Santa Eulària des Riu, amb registre d'entrada n°: 201900003212 i data del 28 de febrer de 2019.

Directament relacionat amb el Projecte d'execució del vial indicat, també ha estat redactat el "Projecte justificació accés carretera EI-300 PQ 6 + 080 marge esquerre. T.M. Santa Eulària des Riu. Eivissa" per D. Pablo Quesada Salcedo, al febrer de 2019 i tramitat a l'Excel·lentíssim Ajuntament de Santa Eulària des Riu, amb registre d'entrada n°: 201900003157 i data del 27 de febrer de 2019.

Ressenyar que el vial ha estat projectat d'acord amb el document *Al·legacions a la Modificació Puntual n° 10 de les Normes Subsidiàries de l'T.M. de Santa Eulària des Riu* ". Tramitat a l'Excel·lentíssim Ajuntament de Santa Eulària des Riu, amb registre d'entrada n°: 201900000374 i data del 10 de gener de 2019.

3. ENTORN DE LA PARCEL·LA.

En el conjunt de Planós adjunt en aquest document, s'inclou el Plànol de l'Entorn Parcel·la, amb una orto-foto on es pot apreciar l'entorn actual de la parcel·la, així como el Plànol NS de Planejament, on s'incorpora el Plànol "XIQUET POU QUALIFICACIÓ DEL SÒL", n° XIP-01, esmentat en el primer paràgraf de l'apartat anterior d'aquest document.

4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

4.1 JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

Justificació de la solució proposada i la seva adequació a les previsions del planejament vigent i a les

Normes Subsidiàries que el regula i autoritza.

D'acord amb el que s'indicava en l'apartat 2.2. d'aquest document, la proposta d'aquest estudi de detall, consisteix en la reducció, en 5 metres, del paràmetre d'edificació relatiu a la separació mínima a vials. Concretament, l'anomenat a Normativa Municipal Vigent de l'apartat 2.3. Marc Normatiu: Separació mínima a vies i ELP (m): 10.

El promotor, Ca Na Negreta SA, necessita a la parcel·la objecte d'aquest estudi la implantació d'un recinte industrial tancat per al desenvolupament de la seva activitat: Planta de Tractament i Reciclatge (residus), complint una funció mediambiental fonamental en l'àmbit de l'illa d'Eivissa. Es tracta per tant d'una indústria estratègica de la qual depenen directament gran part de les indústries del municipi i de tota l'illa, donat que resulta necessària la transferència d'envasos mitjançant la planta de selecció i compactació.

Cal assenyalar que Ca Na Negreta, SA actualment és concessionària, entre d'altres, dels serveis:

- Estació de Transferència d'Envasos (Consell d'Eivissa exp. 2018 / 00014364J).
- Gestió de la xarxa municipal de Deixalleries d'Eivissa (Mancomunitat intermunicipal Serveis públics Insular).
- Recollida i tractament de residus sanitaris Grup II i III (Consell d'Eivissa exp. 2018/00015239Z).

A més de l'anterior es persegueixen els següents objectius:

- a) La viabilitat econòmica del projecte.
- b) Millora o expansió del teixit industrial del municipi i resta de l'illa.
- c) La generació d'ocupació.
- d) Formació dels treballadors com a factor de competitivitat de les indústries.
- e) El model energètic que garanteixi la sostenibilitat ambiental i potenciar les tecnologies netes.
- f) Millora del nivell tecnològic i d'inversió en sector industrial.
- g) La millora de les infraestructures i equipaments necessaris per a l'activitat industrial.
- h) La promoció de l'agrupació i col·laboració d'empreses per afavorir les activitats de reciclatge i valorització.

Actualment, d'acord amb les necessitats i l'acompliment dels paràmetres recollits en la normativa aplicable, es troba en fase de projecte l'execució de dues naus industrials. Vegeu la finestra "Estat Projectat" del Plànol: Parcel·la Estat actual-Estat Projectat-Proposta estudi de detall, on s'aprecia clarament de manera gràfica la disposició de les dues opcions.

D'una banda, s'ha redactat per a la Nau 1, el "Projecte Integrat de Nau Industrial a parcel·la Sud de Centre de Tractament i Reciclatge Ca Na Negreta. T.M. Santa Eulària des Riu (Illes Balears) ", amb visat nº 12190229, amb data de 20 de març de 2019. Aquest Projecte, es troba en fase de tramitació a l'Excel·lentíssim *Ajuntament de Santa Eulària des Riu*, amb registre d'entrada nº: 201900004463 i data del 21 de març de 2019.

La Nau 2 es troba en la fase d'estudi.

Ca Na Negreta S.A. ens transmet les necessitats relatives al funcionament diari de l'activitat, seria més convenient i funcional la proposta que a continuació es detalla.

La Proposta de l'Estudi de Detall representada en plànols, consisteix en executar una sola nau industrial amb una reculada de 10 m. pel que fa al vial C-733 (Carretera Santa Eulària-Eivissa) conforme estableixen els paràmetres, però reduir-lo a 5 m. pel que fa al futur vial de serveis. Evitant-se així, la necessitat d'executar dues naus industrials, conforme es representa a l'Estat Projectat en Plànols.

Aquesta solució proposada ve motivada per les següents raons i avantatges:

SEGURETAT I EFICIÈNCIA DEL PROCÉS PRODUCTIU.

La funció principal a la qual estaria dedicat el recinte industrial tancat que es requereix, és la del tractament de residus de paper, cartró i plàstics. Per a això, es necessita una premsa amb cinta transportadora per al seu tractament, acord amb el volum d'aquesta. Aquesta maquinària té unes dimensions considerables que requereixen per seguretat, uns espais mínims en el seu perímetre. A més, vistes les possibilitats d'accés i/o zones de càrrega i descàrrega a la disposició en planta, és recomanable la implantació de la maquinària en una orientació que està limitada per la reculada de 10 m. al vial de serveis.



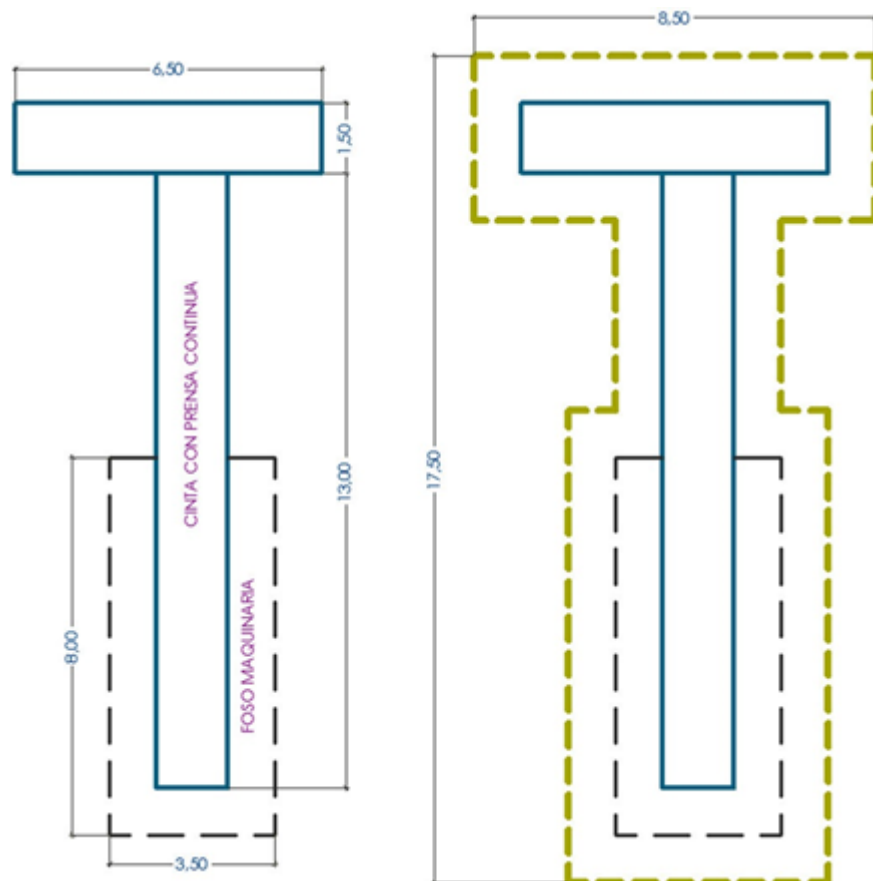
Segons les estadístiques publicades a la pàgina web del Consell d'Eivissa, dins dels residus sòlids urbans reciclats l'any 2.018 a l'illa d'Eivissa:

TOTALS illa Eivissa				
	RM (t)	PAPER (t)	ENVASOS (t)	VIDRE (t)
2017	121.786,04	8.331,14	3.830,15	7.925,12
2018	120.265,73	8.954,39	4.961,14	8.509,14
% increment	-1,25%	7,48%	29,53%	7,37%

Tenen lloc 8.954,39 tones a la fracció de paper i 4.961,14 tones d'envasos. Tenint a més una significativa tendència creixent respecte a l'estadística de l'any anterior.

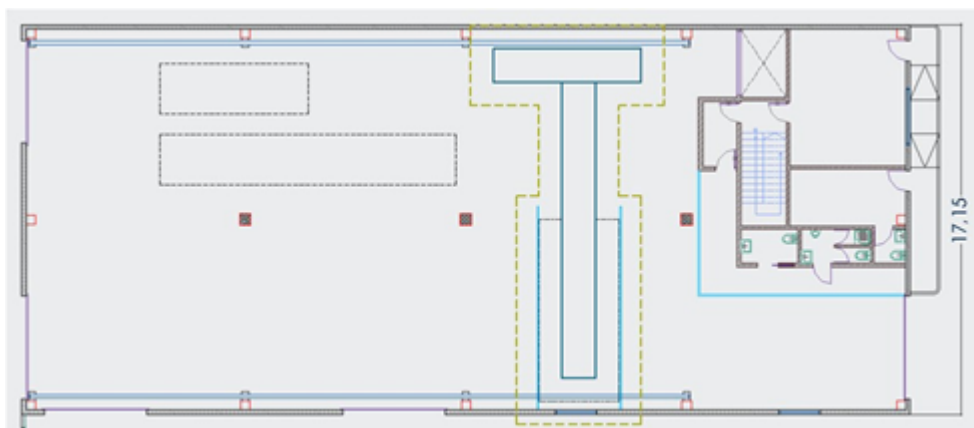
Així, per al desenvolupament de l'activitat, a l'interior de la nau s'ha d'allotjar la maquinària indicada, amb una capacitat suficient per gestionar adequadament la producció de tots els municipis de l'illa, en condicions de seguretat i de manera eficient. Aquesta necessitat, pot cobrir-se mitjançant l'execució d'una segona nau industrial o ampliant l'amplada de la nau projectada (Proposta-Estudi de Detall).

A continuació, es representa un croquis en planta de les dimensions de la màquina i una altra imatge amb un perímetre de seguretat que equidista 1 m.

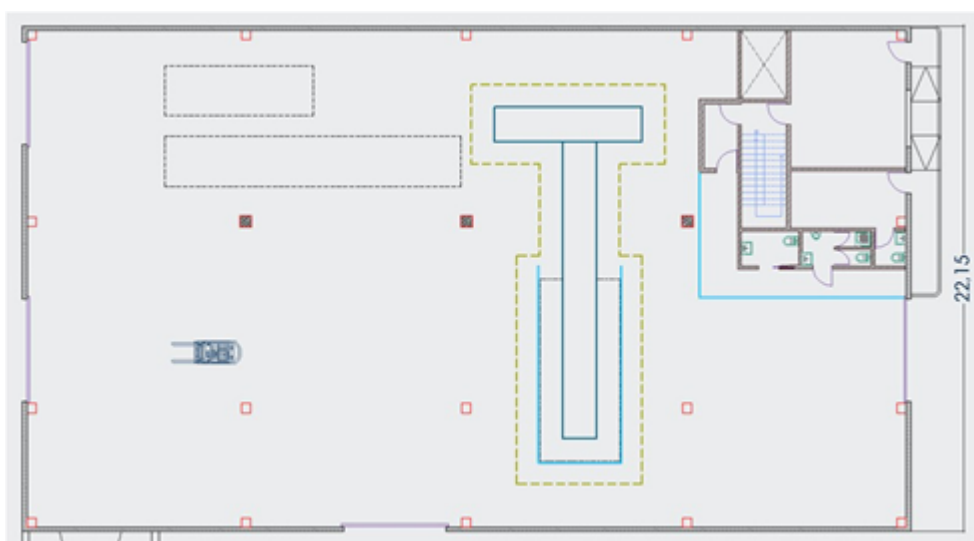


Vegeu a la imatge de la nau projectada (Nau 1), on la implantació requerida per flux de producció de la cinta amb premsa contínua, no deixa espais lliures de pas per al tràfec de residus o operaris.

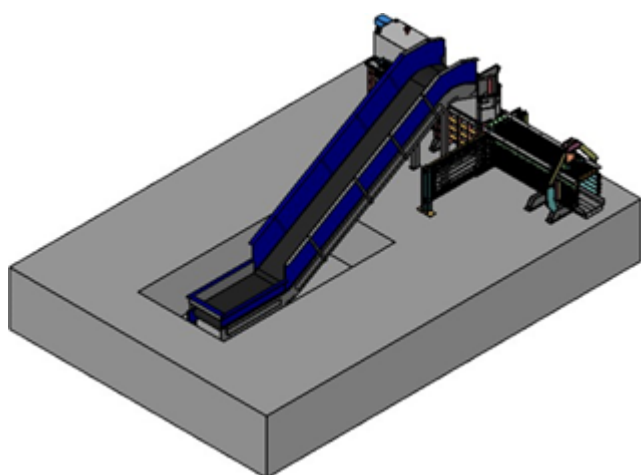




Nau 1 (Estat Projectat)



Proposta-Estudi de Detall



Disseny 3D

En el capítol *Documentació Adjunta* d'aquest document, s'inclou una plantilla del fabricant de la premsa en concret que es requereix.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/166/1068418>



REDUCCIÓ DELS COSTOS MEDI-AMBIENTALS

La millora en l'eficiència dels sistemes de producció en l'activitat, es traduiran en un augment del volum de producció diari i una reducció dels temps de valorització de residus. A més, les despeses i consums energètics.

REDUCCIÓ DE LA PRESSIÓ URBANÍSTICA

Si es pogués executar com a recinte industrial tancat, una única nau, amb les mateixes dimensions en longitud que la nau projectada (39,05 m.) però amb una llum de 22,15 m., en comptes de 17,15 m (guanyant en amplada als 5 m. addicionals de reculada que se sol·liciten), el promotor no necessitaria esgotar els paràmetres urbanístics de la parcel·la per al desenvolupament de l'activitat.

Tan sols seria necessari a la seva part final, dues cobertes lleugeres no tancades (marquesina) per a la *Zona de càrrega/descàrrega i per Apilaments*, reflectides en plànols. D'aquesta manera, executant només la nau industrial proposada computant menys de 1.840 m² construïts, en comptes de la solució d'executar dues naus industrials que sumarien 2.860 m², es redueix sensiblement la pressió urbanística de la zona de Can Xiquet Pou.

A la Planta Altell, quedaria una zona de Pati sense coberta, conforme es reflecteix a la finestra Proposta Estudi de Detall en Plànols, sense sobrepassar la volumetria permesa per la normativa.

4.2 PARÀMETRES GENERALS.

Sent l'ús permès a la parcel·la objecte d'aquest estudi, l'industrial tipificat com *Industrial i Serveis 1 (ID-1)*, a continuació es resumeixen en una taula els paràmetres generals d'edificació ja enunciats en Normativa Municipal Vigent de l'apartat 2.3. Marc Normatiu:

TAULA PARÀMETRES URBANÍSTICS-PARCEL·LA

CONDICIÓ		S/NORMATIVA
ZONA	Sol Urbà	ID-1 (Industrial)
Superfície Mínima Parcel·la (m ²)		1.200
Façana/Fons Mínims (m)		30/30
Ocupació Màxima del Soterrani (%) (Aparcament / Instal·lacions pròpies)		80
Ocupació Màxima (%)		50
Edificabilitat Màxima (m ² /m ²)		1,67 m ² /m ²
Volum Màxim per Edifici (m ³)		10.000
Altura Màxima (m) (*)		12
Altura Total (m)		3 m. sobre altura màxima
Nº Màxim de Plantes		B+1P
Reculades- Separacions Mínims (m)	Vies/ELP	10
	Límits	5
	Entre Edificis	10
Nº Aparcaments Privats		S/ Art. 5.8.03: 1 plaça x 100 m ²

La parcel·la objecte d'aquest estudi, compleix amb les condicions de superfície i façana/fons mínims.

5. CONCLUSIÓ.

Amb el present estudi de detall, es pretén l'ordenació de la parcel·la, detallant la zona a ocupar pel recinte industrial necessari, així com la resta de paràmetres que li són d'aplicació.

La parcel·la, objecte del present estudi de detall, està qualificada com *Industrial i Serveis 1 (ID-1)*, que permet la ubicació d'edificacions industrials fins a esgotar els paràmetres establerts en l'apartat anterior 4.2. d'aquest document.



5.1 COMPARATIVA NS SANTA EULALIA I ESTUDI DE DETALL

A continuació, s'inclouen taules resum de l'aplicació dels paràmetres relatius a les Normes de zonificació, parcel·lació, edificació i ús en sòl urbà, per a la qualificació ID-1:

TAULA PARÀMETRES URBANÍSTICS-ESTAT PROJECTAT

CONDICIÓ		S/NORMATIVA	NAU 1	NAU 2	NAU 1+ NAU 2
ZONA	Sòl Urbà	ID-1 (Industrial)	ID-1	ID-1	ID-1
Superfície Mínima Parcel·la (m2)		1.200	3.776,37	3.776,37	3.776,37
Façana/Fons Mínims (m)		30/30	>30/30	>30/30	>30/30
Ocupació Màxima del Soterrani (%) (Aparcament / Instal·lacions pròpies)		80	11,36%	11,36%	11,36%
Ocupació Màxima (%)		50	17,73%	19,35%	37,08%
Edificabilitat Màxima (m2/m2)		1,67 m2/m2	0,37 m2/m2	0,39 m2/m2	0,76 m2/m2
Volum Màxim per Edifici (m3)		10.000	8.371,34	8.767,80	8.371,34 / 8.767,80
Altura Màxima (m) (*)		12	12	12	12
Altura Total (m)		3 m. sobre altura màxima	0,5	0	0,5
Nº Màxim de Plantes		B+1P	B+1P	B+1P	B+1P
Reculades- Separacions Mínimes (m)	Vies/ELP	10	>10	>10	>10
	Límits	5	>5	>5	>5
	Entre Edificis	10	>10	>10	>10
Nº Aparcaments Privats		S/ Art. 5.8.03: 1 plaça x 100 m2	SI	SI	SI
Sup. Total Construïda (m2)			1.398,80	1.461,30	2.860,10

(*): Les xemeneies, ponts grua i elements propis de l'activitat industrial podran, justificadament i ocupant l'espai estrictament necessari, sobrepassar l'altura màxima.

A la Taula anterior, es reflecteix el resultat dels paràmetres urbanístics, aplicant l'estat projectat d'executar dues naus industrials amb reculada a la Carretera Santa Eulària-Eivissa (C-733) com al vial de dotació de serveis, de 10 m .

TAULA PARÀMETRES URBANÍSTICS-PROPOSADA ESTUDI DE DETALL

CONDICIÓ		S/NORMATIVA	ESTUDI DE DETALL
ZONA	Sòl Urbà	ID-1 (Industrial)	ID-1 (Industrial)
Superfície Mínima Parcel·la (m2)		1.200	3.776,37
Façana/Fons Mínim, (m)		30/30	>30/30
Ocupació màxima del Soterrani (%) (Aparcament / Instal·lacions pròpies)		80	13,27%
Ocupació màxima (%)		50	17,73%
Edificabilitat màxima (m2/m2)		1,67 m2/m2	0,49 m2/m2
Volum Màxim per Edifici (m3)		10.000	9.991,92
Altura màxima (m) (*)		12	12
Altura Total (m)		3 m. sobre altura màxima	0,5
Nº Màxim de Plantes		B+1P	B+1P
Reculades- Separacions Mínimes (m)	Vies/ELP	10	>10 (NOTA)
	Límits	5	>5
	Entre Edificis	10	>10
Nº Aparcaments Privats		S/ Art. 5.8.03: 1 plaça x 100 m2	SI
Sup. Total Construïda (m2) (**)			1.837,15





(*): Les xemeneies, ponts grua i elements propis de l'activitat industrial podran, justificadament i ocupant l'espai estrictament necessari, sobrepassar l'altura màxima.

(**): Segons Article 5.1.05 de les NS, no computen a edificabilitat planta soterrani dedicat a aparcament ni terrasses descobertes. Computen al 50% dels porxos.

NOTA: Es guarden 10 m. de reculada de l'edificació a la Carretera C-733 (Santa Eulàlia-Eivissa) i 5 m. respecte al futur vial de dotació de serveis.

A la Taula anterior, es reflecteix el resultat dels paràmetres urbanístics, aplicant la solució proposada d'aquest estudi de detall, executant una sola nau industrial amb reculada a vial de dotació de serveis de 5 m.

Amb la solució proposada en l'Estudi de Detall, també es donaria compliment a l'article 5.1.08:

- No suposa un increment de l'altura màxima i edificabilitat. L'edificabilitat baixa.
- No altera els usos, ni suposa un increment en densitat de població.
- No altera les condicions d'ordenació ni perjudica confrontants

Per tot l'exposat, ES SOL·LICITA LA REDUCCIÓ DEL PARÀMETRE DE RECALADA EN UN DELS LÍMITS PASSANT DE 10 A 5 metres. QUEDANT AIXÍ SENSIBLEMENT REDUÏTS, A LA PARCEL·LA, LA RESTA DE PARÀMETRES EDIFICATORIS QUE MARCA LA NORMATIVA URBANÍSTICA. PER TANT, NO S'ESGOTEN LA RESTA DE PARÀMETRES.

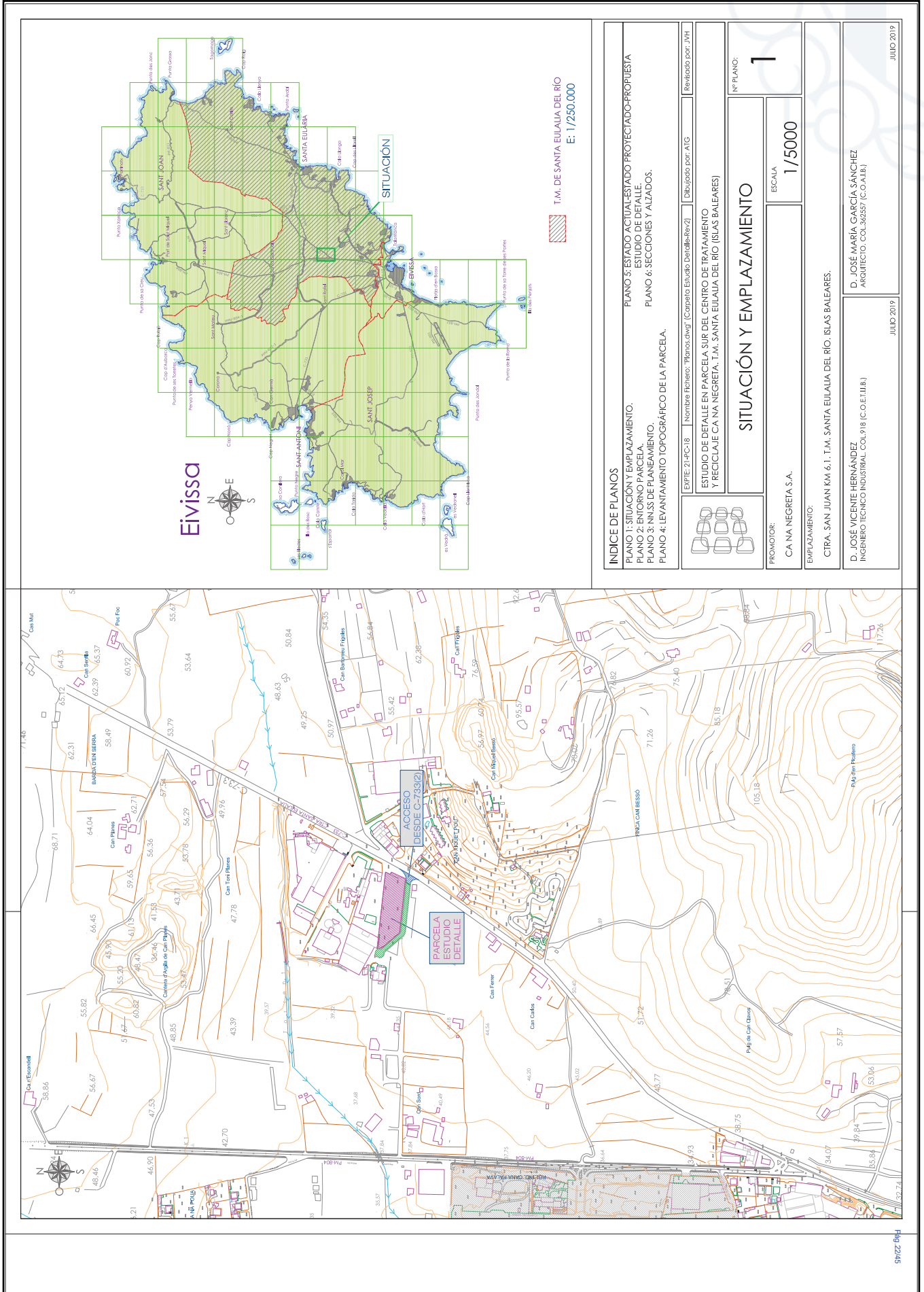
Considerant la importància de la gestió de residus a nivell mediambiental, activitat a la qual Ca Na Negreta S.A. es dedica a l'entorn de l'illa d'Eivissa, se sotmet aquest estudi de detall a l'aprovació de l'organisme competent i als condicionants que aquest pogués imposar.

Vegeu annex plànols





<http://www.caib.es/eboibront/pdf/ca/2020/166/1068418>



EIVISSA



SITUACIÓN

T.M. DE SANTA EULÀRIA DEL RÍO
E: 1/250.000

INDICE DE PLANOS	
PLANO 1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	PLANO 5: ESTADO ACTUAL-ESTADO PROYECTADO-PROPIETA
PLANO 2: ENTORNO PARCELA.	ESTUDIO DE DETALLE.
PLANO 3: NN.SS DE PLANEAMIENTO.	PLANO 6: SECCIONES Y ALZADOS.
PLANO 4: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA.	
ESPIE: 214C-18	Nombre fichero: 'T01050.dwg' (Carpeta: Estudio Detalle/02)
	Dibujado por: ATG
	Revisado por: JMH
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SUR DEL CENTRO DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA. T.M. SANTA EULÀRIA DEL RÍO (ISLAS BALEARES)	
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
Nº PLANO:	1
PROMOTOR:	ESCALA 1/5000
CA NA NEGRETA S.A.	
EMPLAZAMIENTO:	
C/TRA. SAN JUAN KM. 6.1. T.M. SANTA EULÀRIA DEL RÍO. ISLAS BALEARES.	
D. JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL COL.918 (I.C.O.E.I.I.B.)	D. JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ ARQUITECTO COL.362557 (I.C.O.A.I.B.)
JULIO 2019	JULIO 2019



(*) Pendiente de regularización



PERSPECTIVA

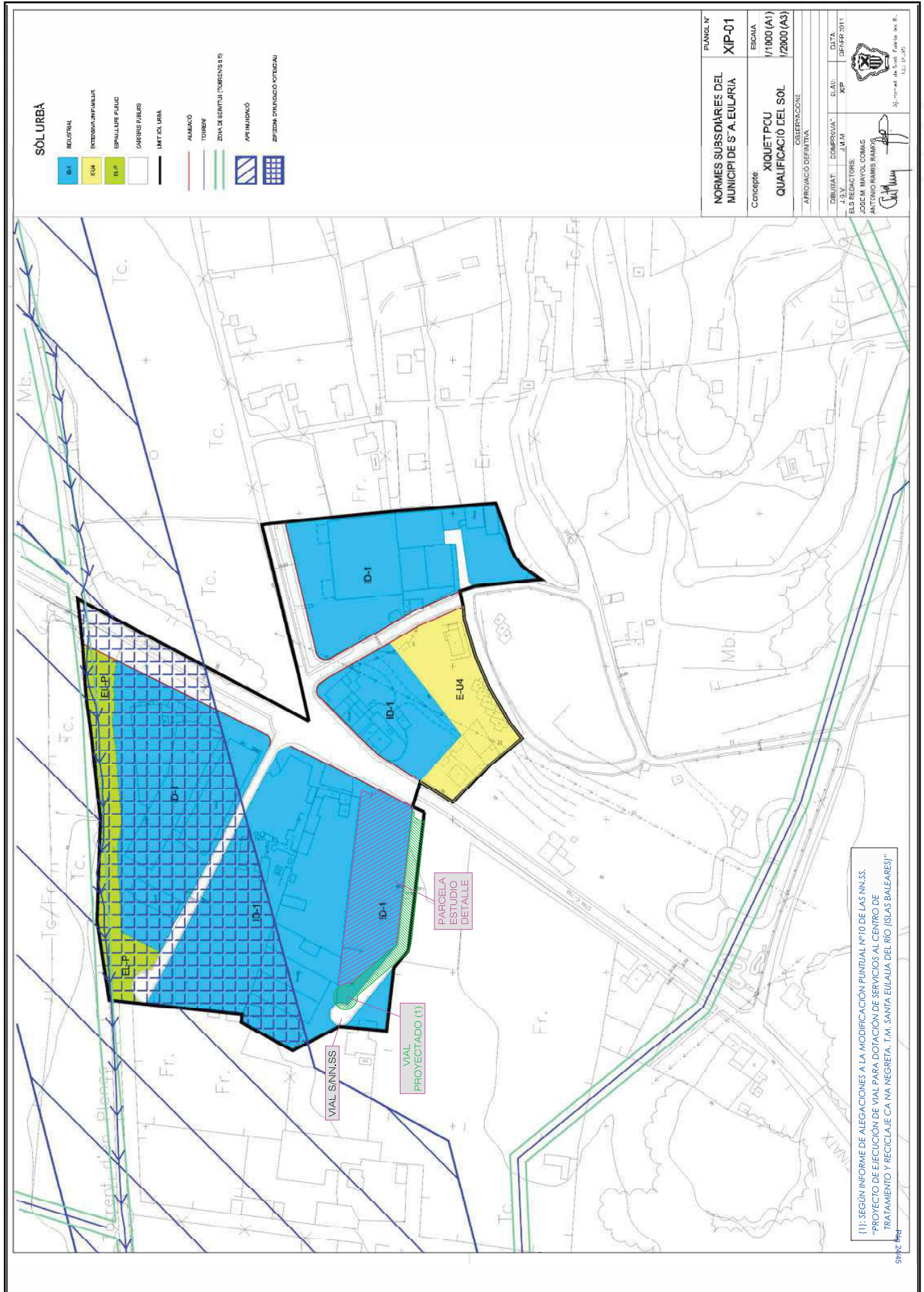
(*) Pendiente de regularización

EXPIE-214C-18	Nombre fichero: 'fichero.dwg' (Carpeta Estudio DataBaleaz2)	Dibujado por: ATG	Revisado por: JVA
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SUR DEL CENTRO DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA. T.M. SANTA EUALIA DEL RIO (ISLAS BALEARES)			
ENTORNO PARCELA		ESCALA	Nº PLANO: 2
PROMOTOR:		S/E	
CA NA NEGRETA S.A.			
EMPLAZAMIENTO:			
CTRA. SAN JUAN KM 6.1. T.M. SANTA EUALIA DEL RIO. ISLAS BALEARES.			
D. JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL COL.º 18 (I.C.O.E.I.III.B.)		D. JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ ARQUITECTO COL.º 362357 (I.C.O.A.I.I.B.)	
JULIO 2019		JULIO 2019	





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/166/1068418>





<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/166/1068418>

