



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2282

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a la reordenació de volums edificatoris de la parcel·la situada al carrer Maria Villangómez 4, Cas Capità, 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 30 de gener de 2020, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a la reordenació de volums edificatoris de la parcel·la situada al Carrer Maria Villangómez 4, Cas Capità, Santa Eulària des Riu, i els acords adoptats són els següents:

“Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a la reordenació de volums edificatoris de la parcel·la situada al Carrer Maria Villangómez 4, Cas Capità, Santa Eulària des Riu, promogut per la mercantil Mercadona, 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, 26 de febrer de 2020

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICATORIS DE LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER MARIA VILLANGOMEZ 4, CAS CAPITÀ, SANTA EULÀRIA DES RIU.

ESTUDI DE DETALL MODIFICAT DE U.A.-07SE - CAS CAPITA - PARCEL·LA C-VE.

SITUACIÓ: Urbanització Xarc. Santa Eulària des Riu. Eivissa (Illes Balears)

PROMOTOR: Mercadona S.A.

ARQUITECTE: Antonio Martínez Martínez.

DATA: Desembre de 2016.

INDEX

1. DADES DE L'ESTUDI DE DETALL.

1.1.- Identificació de l'Estudi de Detall.

1.2.- Promotor de l'Estudi de Detall.

1.3.- Redactor de l'Estudi de Detall.

2- INFORMACIÓ URBANÍSTICA.

2.1.- Estat actual del solar.



- 2.2.- Propietat del sòl.
- 2.3.- Normativa aplicable segons Planejament vigent.

3. ÀMBIT I OBJECTIU DE L'ORDENACIÓ.

- 3.1.- Àmbit de l'Estudi de Detall.
- 3.2.- Objectiu.

4- PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ.

- 4.1.- Noves Ocupacions i Edificabilitats proposades.
- 4.2.- Nous "Envolventes" proposats.
- 4.3.- Nous Volums proposats.

5- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

- 5.1.- Adequació de la nova ordenació a directrius superiors.
- 5.2.- Conclusions.

1) DADES DE L'ESTUDI DE DETALL.

1.1.- Identificació de l'Estudi de Detall.

El present Estudi de Detall es redacta sobre la zona C-VE de part de l'illa M-8 de la Urbanització Xarc, corresponent al Pla Parcial "Cas Capità", situat a Santa Eulària des Riu (Eivissa), tal com es pot veure als plànols adjunts.

1.2.- Promotor de l'estudi de detall.

Es realitza el present estudi de detall, per encàrrec de D. José Manuel Marzo Del Viso, major d'edat, amb domicili al carrer València núm. 5 de Tavernes Blanques, província de València, que actua en representació de MERCADONA S.A. amb C.I.F. A-46.103.834.

1.3.- Redactor de l'Estudi de Detall.

L'arquitecte Antonio Martínez Martínez, Col·legiat al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Múrcia amb el número 1.272, i Habilitat en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears.

2) INFORMACIÓ URBANÍSTICA.

2.1.- Estat actual del solar.

Es tracta d'un solar urbà consolidat i urbanitzat (en el que s'hi ha construït i hi trobem un supermercat amb aparcament annex en funcionament), el qual limita al nord amb la Carrer Marià Villangomez (en el seu creuament amb el Carrer John Lenon s'ha executat una rotonda, cedint part de la superfície del solar per a la mateixa), al sud amb una edificació i una zona esportiva, a l'est amb el carrer per a vianants Rigoberto Soler, i a l'oest amb el Carrer John Lenon.

2.2.- Propietat del sòl.

Les originàries 4 parcel·les (M, E, F, i P) s'han agrupat en una única parcel·la, que va gestionar l'actual Propietat, Mercadona S.A., el mateix dia de l'escriptura de compra. També estan cadastralment agrupades, segons em confirma la Propietat Mercadona S.A.

2.3.- Normativa aplicable segons Planejament vigent.

Els paràmetres urbanístics aplicables al nostre solar estan recollits en les Normes Subsidiàries de Santa Eulària, amb Aprovació Definitiva pel Consell Insular el 23 de Novembre de 2.001, sent les següents:

- a) Tipologia aïllada
- b) Parcel·la mínima 400 m²
- c) Edificabilitat, sostre total 6.707 m²
- d) Ocupació màxima 4.471 m² a P.B. (50%) i 2.236 m² a P1^a. (25%).
La planta soterrani sense límit d'ocupació, havent de respectar únicament les reculades amb els límits exteriors de la parcel·la.
- e) Alçada màxima: PB + PI; 8 m d'alçada màxima i 11 m. d'alçada total
- f) Reculada a límits exteriors de la parcel·la 6 metres



- g) Separació mínima entre cossos edificats en la parcel·la 12 metres
- h) Volum màxim per cos edificat: 20.000 m³
- i) Façana mínima: 10 metres; profunditat mínima: 30 m.
- j) La superfície no ocupada per l'edificació podrà destinar íntegrament a aparcament. L'enjardinament obligatori de la parcel·la podrà executar-se a base d'arbrat de forma compatible amb l'aparcament.
- k) En el no especificat en els apartats anteriors seran aplicables les condicions generals establertes per a la qualificació C1.

3) ÀMBIT I OBJECTIU DE L'ORDENACIÓ.

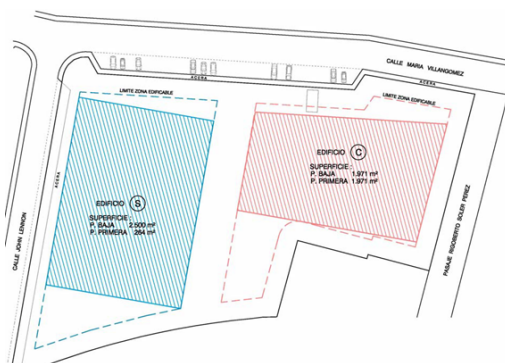
3.1.- Àmbit de l'Estudi de Detall.

L'Estudi de Detall comprèn la zona C-VE (Comercial amb volumetria específica) de part de l'illa M-8 del Pla Parcial "Cas Capità"

3.2.- Objectiu.

Per comprendre l'objectiu d'aquest estudi de detall, en primer lloc hem de tenir en compte els següents condicionants de partida:

- L'Estudi de Detall actualment vigent al solar que ens ocupa, contempla la construcció de 2 edificis independent (S i C), tal com es pot veure en aquest plànol:



- Després de la compra de tot el solar per part de la cadena de supermercats Mercadona SA, s'hi ha construït un sol edifici comercial, concretament l'edifici S, destinant tota la resta del solar (inclosa la zona ocupable per l'edifici C) a aparcament exterior descobert, amb el conseqüent desaprofitament d'edificabilitat.
- Segons em comunica la Propietat Mercadona SA, després de l'èxit de l'activitat aquesta passada temporada d'estiu, el supermercat ja se'ls ha quedat petit necessitant ampliar-lo per augmentar la comoditat tant dels clients com dels treballadors (tots dos molts més dels inicialment previstos).

Per això, l'objectiu del present Estudi de Detall és transvasar part de l'Ocupació i Edificabilitat de l'edifici C a l'edifici S, el qual ja va esgotar la seva Ocupació i edificabilitat en planta baixa amb la construcció del supermercat, a fi de poder ampliar aquest edifici comercial existent, tant a nivell de sala de vendes com de dependències annexes, i fins i tot cobrir-se si fos necessari la zona de descàrrega per garantir no originar possibles molèsties als habitatges confrontants.

Així mateix, cal indicar que sota rasant (soterrani) no es limita l'edificabilitat i l'ocupació podria ser total, en el cas que la Propietat decidís executar una nova planta en soterrani (actualment no n'hi ha).

Evidentment, pel que fa al actualment ja permès, no s'amplia el nombre de plantes, alçada màxima, edificabilitat, etc ...

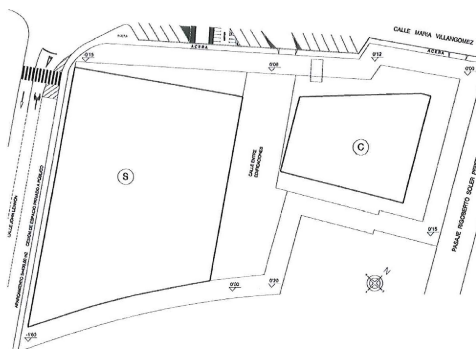
4) PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ

4.1.- Noves Ocupacions i Edificabilitats proposades.

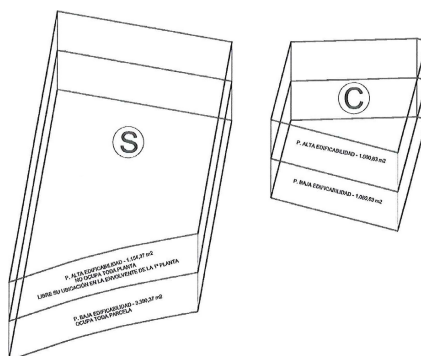
PARCEL·LA	OCUPACIÓ MÀX PROPOSADA (M2)	OCUPACIÓ MAXIMA E.D. VIGENTE (M2)	EDIFICABILITAT MÀXIMA E.D. PROPOSTA (M2t)
S	3390,37 M2	2.500'00 M2	P. BAIXA - 3.390,37 m2 P. ALTA 1.154,37 m2
C	1.080'63 M2	1.971'00 M2	P. BAIXA - 1.080,63 m2 P. ALTA - 1.080,63 m2
TOTAL	4.471'00 M2	4.471'00 M2	6.706'00 M2



4.2 - Nous "Envolventes" proposats.



4.3.- Nous Volums proposats



5) MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

5. 1.- Adequació de la nova ordenació a directrius superiors.

L'Estudi de Detall queda regulat per:

- Text refós de la Llei del Sòl (R.D. 1.346).
- Normes Subsidiàries de Santa Eulària del Riu, aprovades definitivament pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 23 de Novembre de 2.011
- Reglament de Planejament (R.D. 2.159).

5.2.- Conclusions.

El present Estudi de Detall optimitza l'Aprofitament que té el solar a les condicions existents actualment doncs, tal com ja s'ha explicat en el punt 3.2, la realitat és que allà ja hi ha un edifici comercial construït el qual no es pot ampliar per ocupació ni edificabilitat i, és molta l'ocupació i edificabilitat que encara queda al solar però en un altre edifici independent (el qual no s'ha construït ja que aquesta zona s'ha dedicat a aparcament exterior descobert vinculat al supermercat), per la qual cosa resulta coherent traspasar part d'aquesta ocupació i edificabilitat d'un edifici a l'altre, augmentant-la "envolvente" màxima edificable de l'edifici receptor evidentment. A més, l'ordenació proposada no incompleix ni supera la Normativa ja aplicable a dit solar:

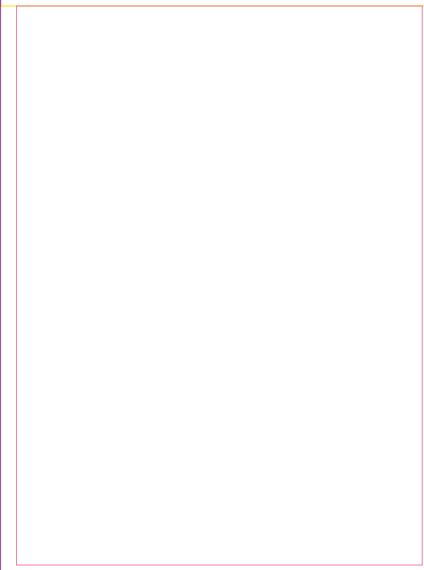
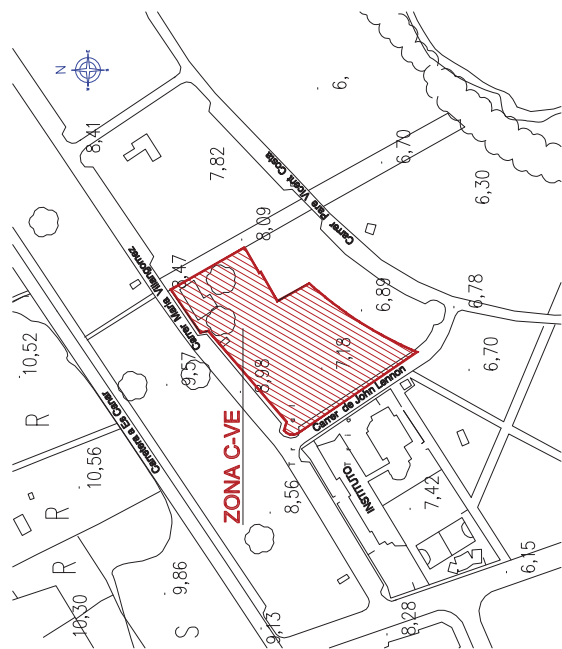
- No s'augmenta l'ocupació, edificabilitat ni volumetria ja previstos en les Normes Subsidiàries.
- No s'incrementa la densitat fixada en el Pla Parcial.
- Es respecten tots els paràmetres urbanístics establerts per les Normes Subsidiàries.

Vegeu annex plànols.





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/27/1055376>



Arquitecto	<i>Martinez</i> ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ	
ESTUDIO DE DETALLE	ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.	
Situación	URBANIZACION XARC SANTA EULALIA DEL RIO IBIZA, BALEARES	
Promotor	MERCADONA S.A.	
Delineado	Fecha	NOVIEMBRE 2016
Observaciones	Referencia	
0	SITUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE	1/2.000 1/5.000
Nº Plano	Denominación Plano	Escala

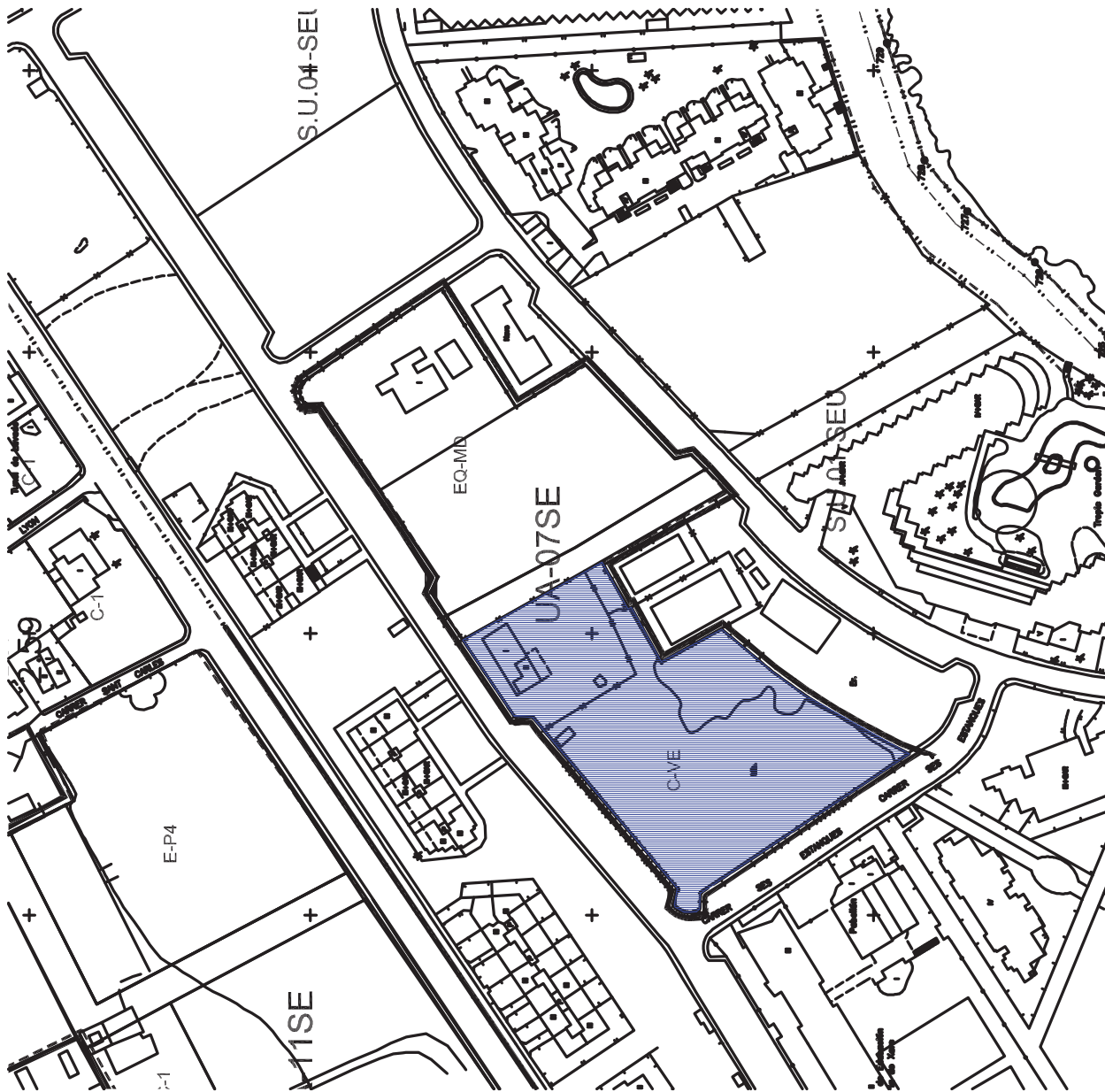


NORMES SUBSIDIÀRIES DEL
MUNICIPI DE STA. EULARIA



COMERCIAL
VOLUMÈTRICA ESPECÍFICA

SANTA EULARIA
QUALIFICACIÓ DEL SÒL



Arquitecte

Martinez
ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULARIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

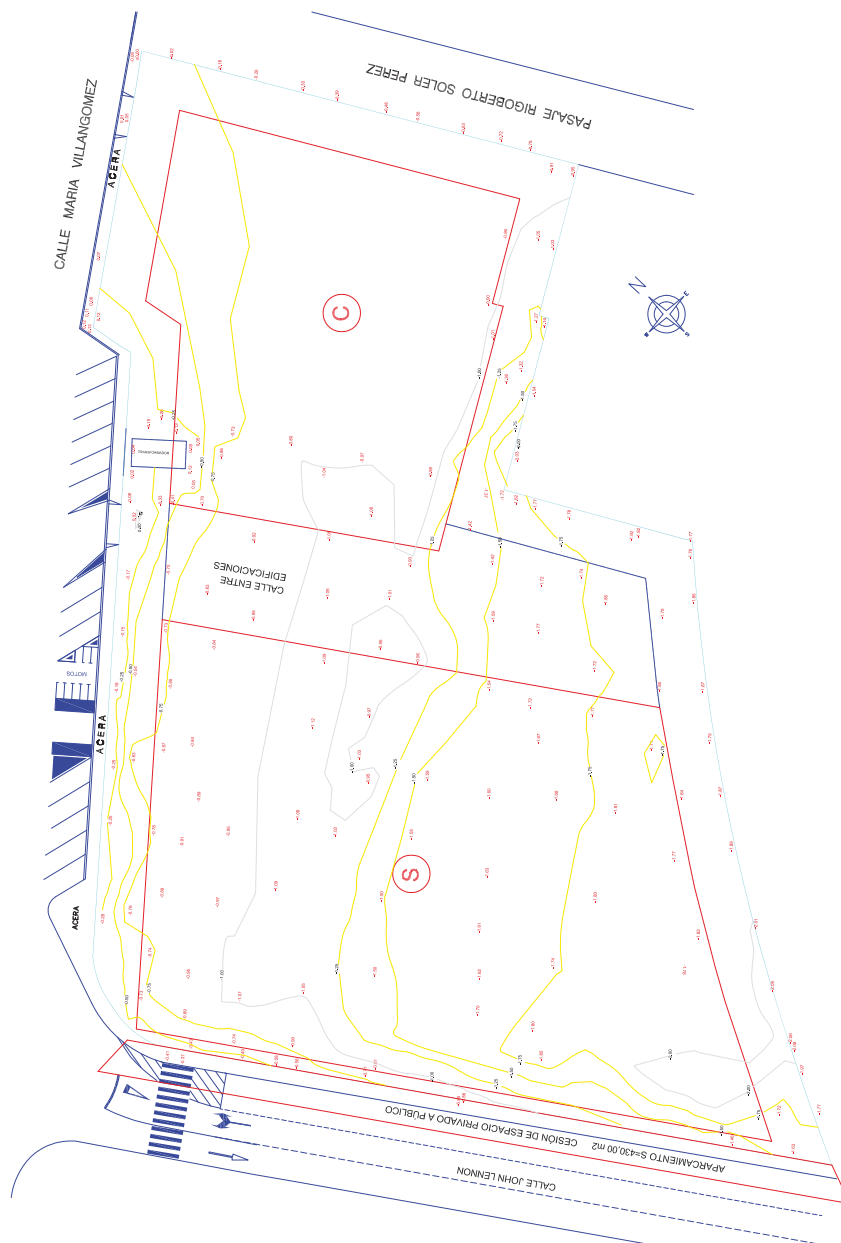
Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

1 SITUACIÓN RESPECTO DE LAS NN.SS DE
PLANEAMIENTO SANTA EULARIA DES RIU

Nº Plano
Denominación Plano
Escala





Arquitecto

Martinez

ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

TOPOGRÁFICO

1/4,00

Escala

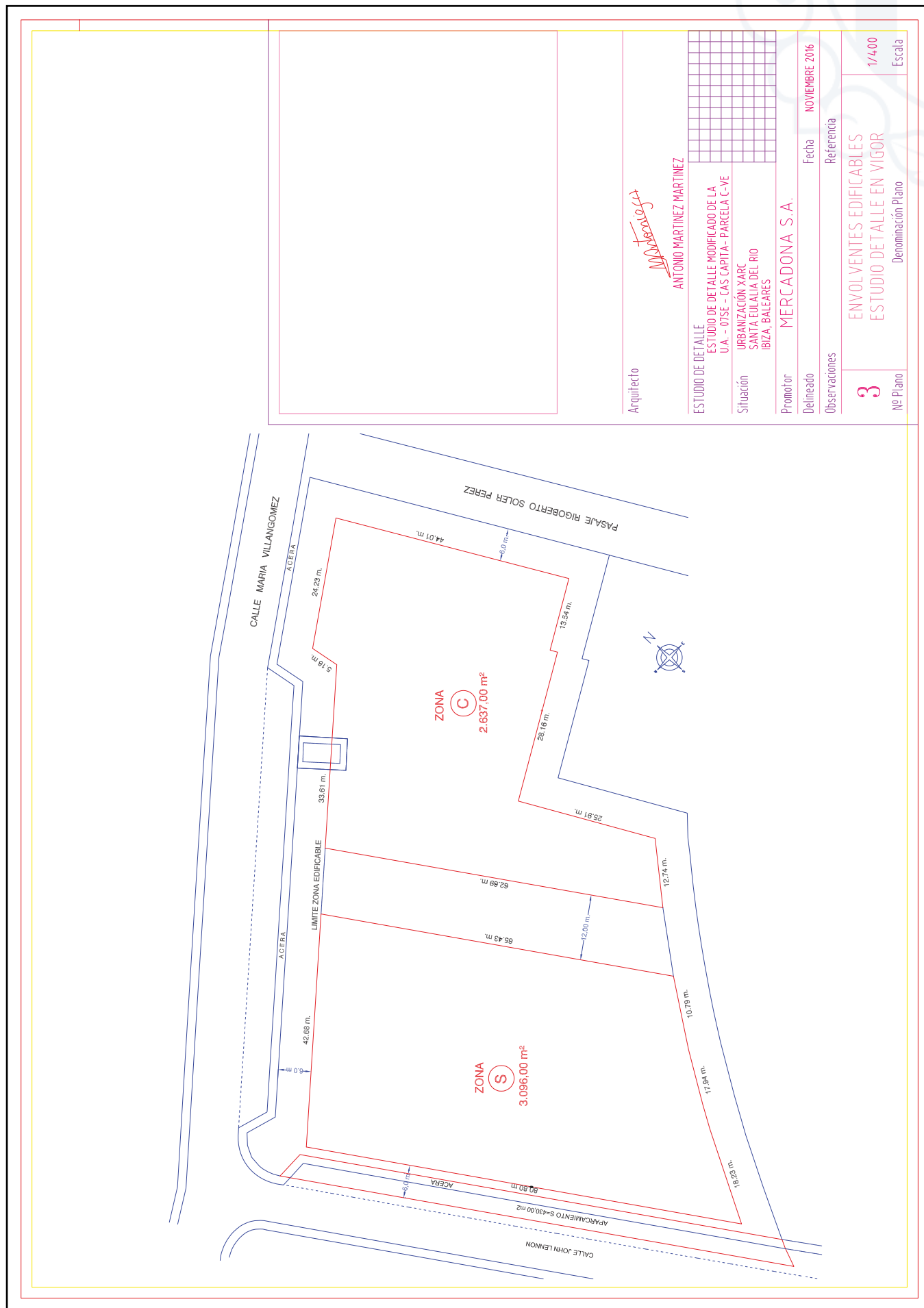
2

Nº Plano
Denominación Plano





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/27/1055376>



Arquitecto

Fernando
ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

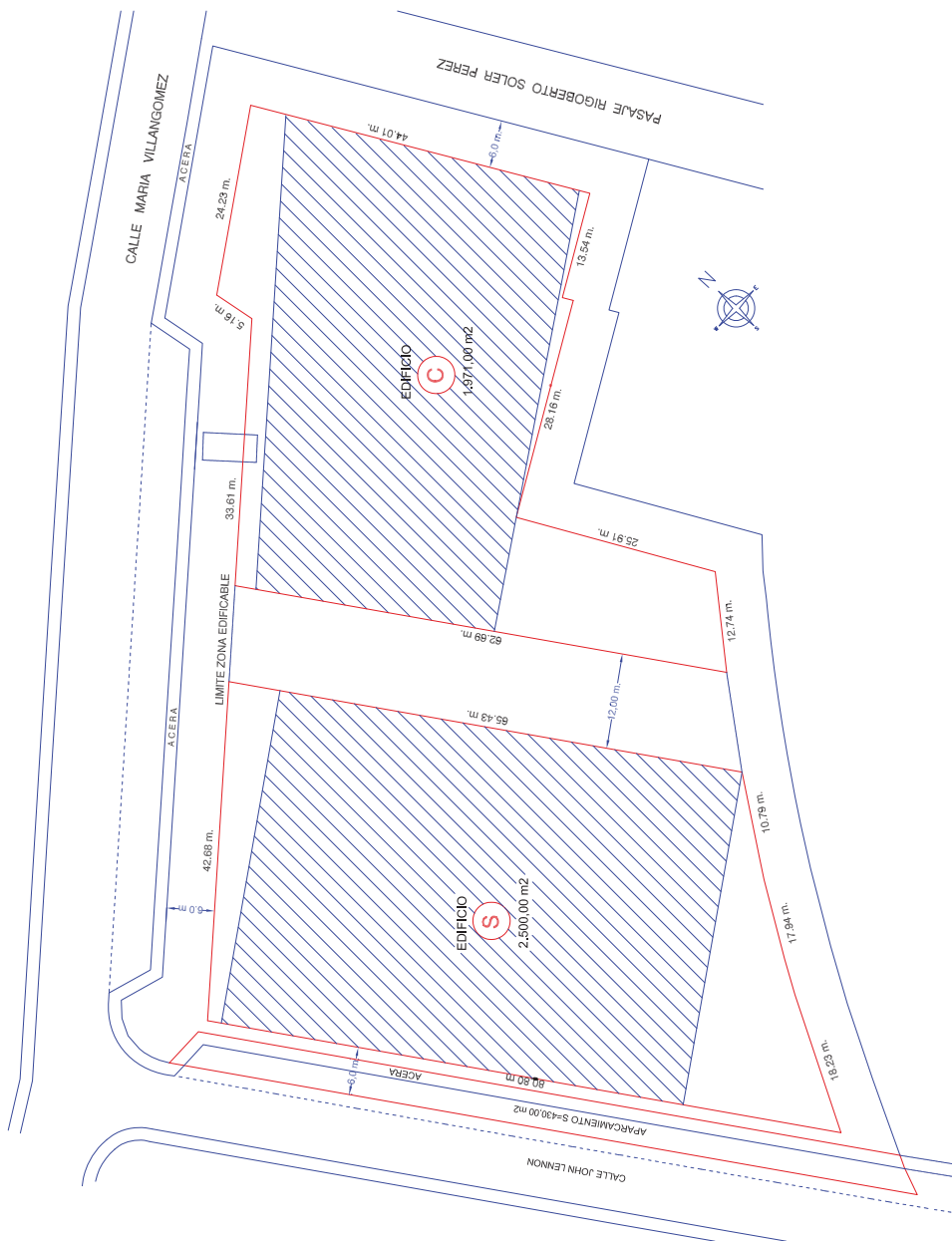
Observaciones
Referencia

3
ENVOLVENTES EDIFICABLES
ESTUDIO DETALLE EN VIGOR

Nº Plano
Denominación Plano
1/400
Escala



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/27/1055376>



Arquitecto

M. Ferrer

ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA. - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

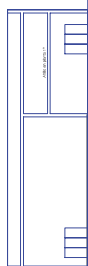
Observaciones
Referencia

4
ZONAS EDIFICABLES - OCUPACIÓN
ESTUDIO DETALLE EN VIGOR

Nº Plano
Denominación Plano
Escala
1/4.00

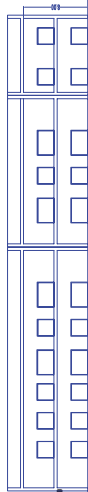


EDIFICIO S



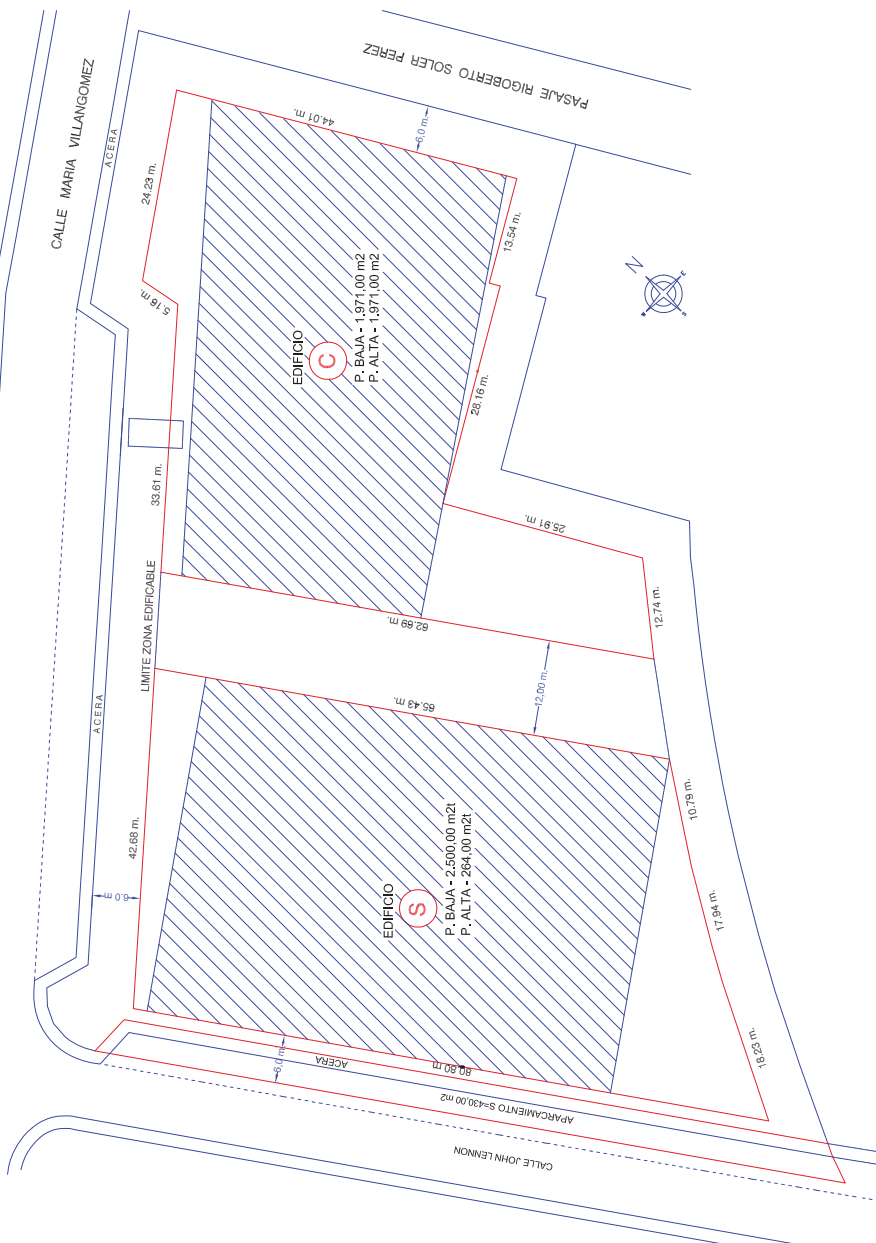
Vista Norte Calle Maríá Villangomez.

EDIFICIO C



EL EDIFICIO C TENDRÁ EN SU CONJUNTO LA MISMA ALTURA Y EL MISMO TRATAMIENTO DE FACHADA

ESQUEMA VOLUMETRICO EDIFICIOS.



Arquitecto

Martinez
ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

5 ZONAS EDIFICABLES - EDIFICABILIDAD
ESTUDIO DETALLE EN VIGOR

Nº Plano
Denominación Plano

1/4.00

Escala



<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/27/1055376>



ENVOLVENTE MÁXIMA EDIFICABLE

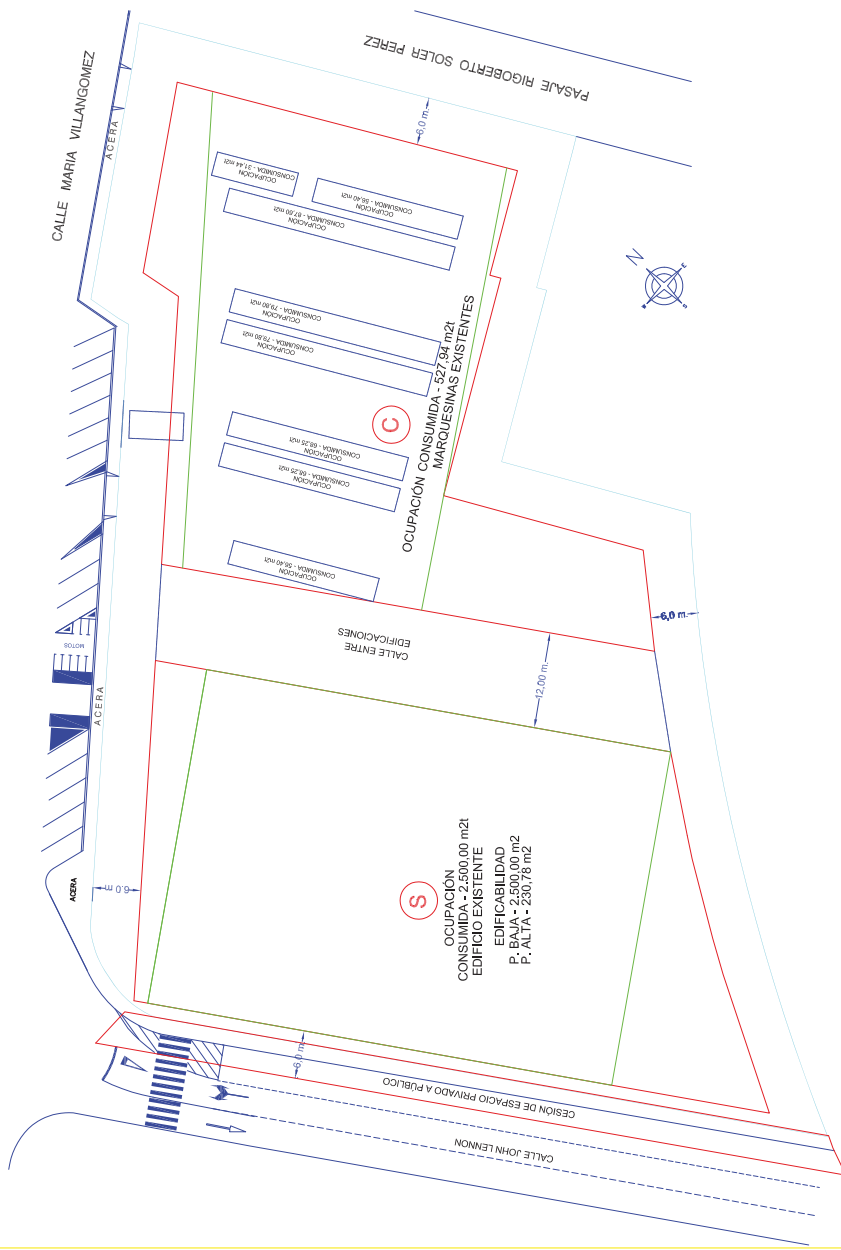


LÍMITE DE PARCELA



PARCELA	OCCUPACIÓN CONSUMIDA (M2)	OCCUPACIÓN MÁXIMA ED. VIGENTE (M2)	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA (M2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA ED. VIGENTE (M2)
(S)	2.500,00 M2	2.500,00 M2	P. BAJA - 2.500,00 m2 P. ALTA - 230,78 m2	P. BAJA - 2.500,00 m2 P. ALTA - 264,00 m2
(C)	527,94 M2	1.971,00 M2	P. BAJA - 0,00 m2 P. ALTA - 0,00 m2	P. BAJA - 1.971,00 m2 P. ALTA - 1.971,00 m2
TOTAL	3.027,94 M2	4.471,00 M2	2.730,75 M3	6.706,00 M2

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO : 8.942,00 m2



Arquitecto

Martinez
ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

6 SITUACIÓN ACTUAL EDIFICABLE
E.D. VIGENTE

Nº Plano
Denominación Plano
Escala
1/4,00



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/27/1055376>



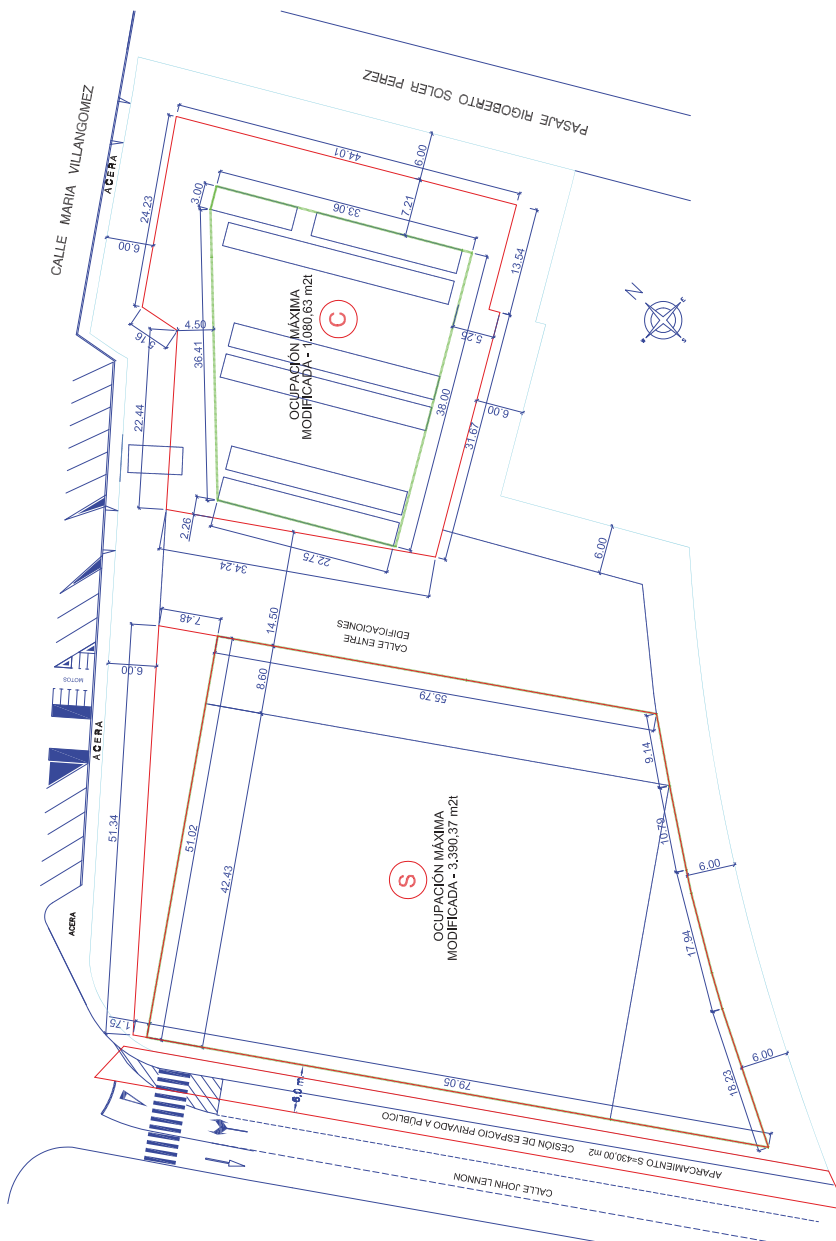
ENVOLVENTE MÁXIMA EDIFICABLE

LÍMITE DE PARCELA



PARCELA	OCCUPACIÓN MÁX. PROPOSTA (M2)	OCCUPACIÓN MÁX. VIGENTE (M2)
(S)	3390,37 M2	2.500'00 M2
(C)	1.080'63 M2	1.971'00 M2
TOTAL	4.471'00 M2	4.471'00 M2

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO : 8.942,00 m2



Arquitecto

Martinez

ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - OTSE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor
MERCADONA S.A.

Delimitado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

7 PROPUESTA DE ORDENACIÓN, NUEVAS ENVOLVENTES Y OCUPACIÓN MÁXIMA

1/4.00

Nº Plano
Denominación Plano
Escala



<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/27/1055376>

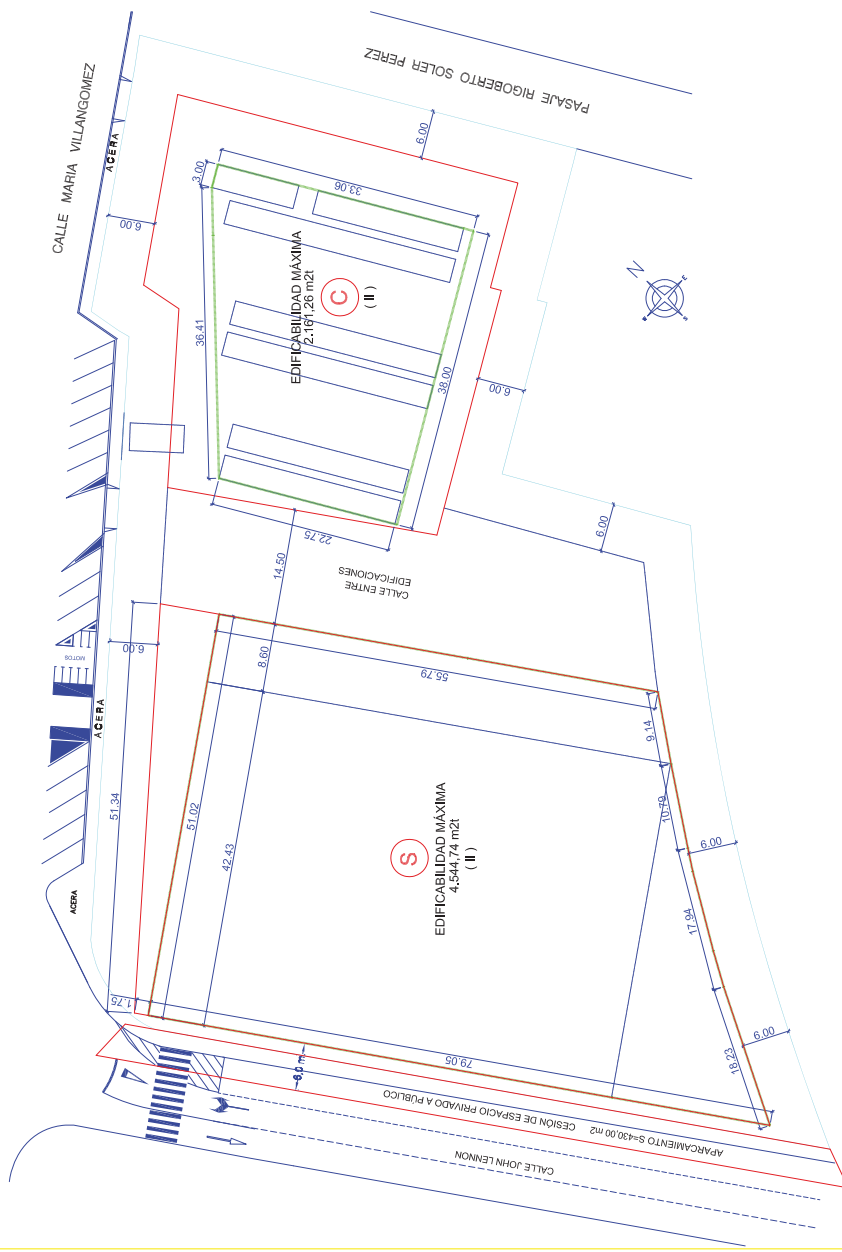


PARCELA	Ocupación Máx. Propuesta (M2)	Ocupación Vigente (M2)	Edificabilidad Propuesta (M2)
(S)	3390,37 M2	2.500,00 M2	P. BAJA - 3.390,37 m2 P. ALTA - 1.154,37 m2
(C)	1.080,63 M2	1.971,00 M2	P. BAJA - 1.080,63 m2 P. ALTA - 1.080,63 m2
TOTAL	4.471,00 M2	4.471,00 M2	6.706,00 M2

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO : 8.942,00 m2

ENVOLVENTE MÁXIMA EDIFICABLE

LÍMITE DE PARCELA



Arquitecto

Martinez

ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación
URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

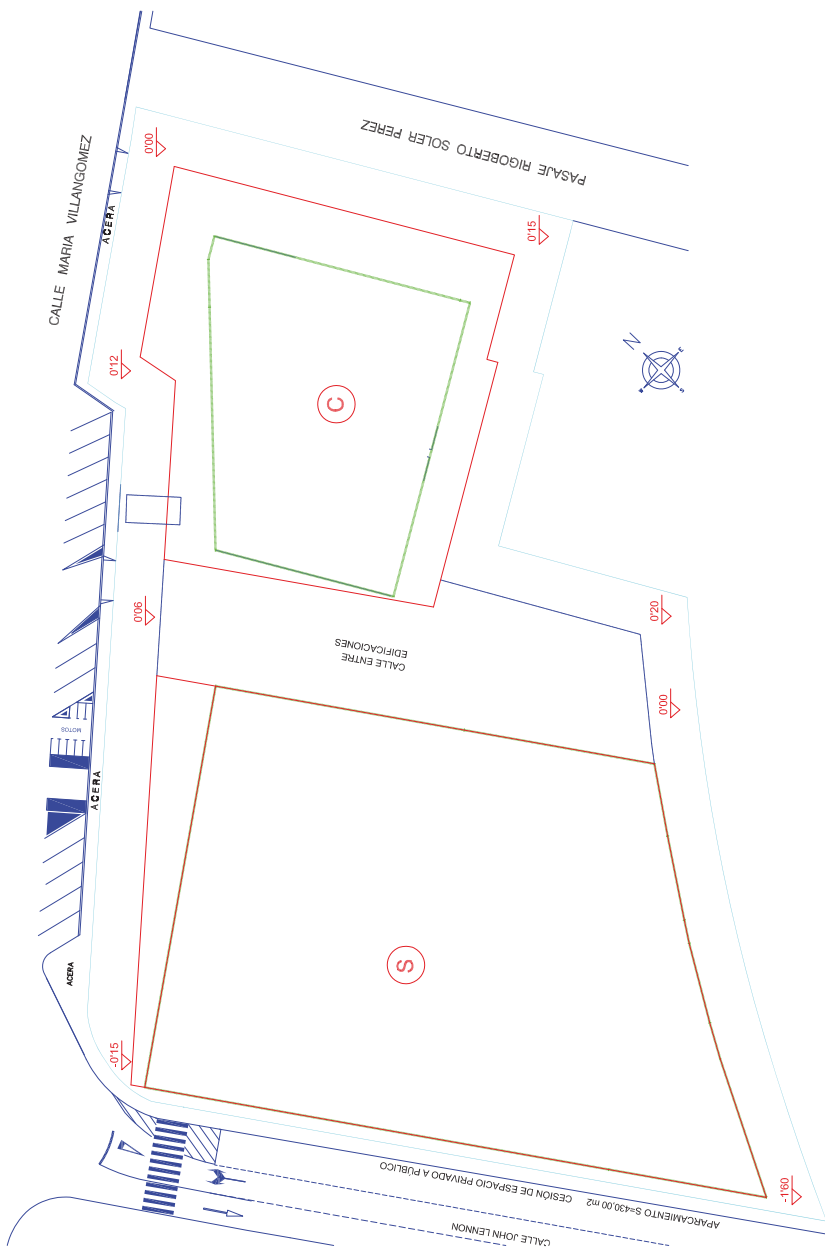
Promotor
MERCADONA S.A.

Delineado
Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones
Referencia

8 PROPUESTA DE ORDENACIÓN, NUEVAS ENVOLVENTES Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Nº Plano
Denominación Plano
1/400
Escala



Arquitecto

M. Ferrer

ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación

URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO
IBIZA, BALEARES

Promotor

MERCADONA S.A.

Delineado

Fecha
NOVIEMBRE 2016

Observaciones

Referencia

9

RASANTES

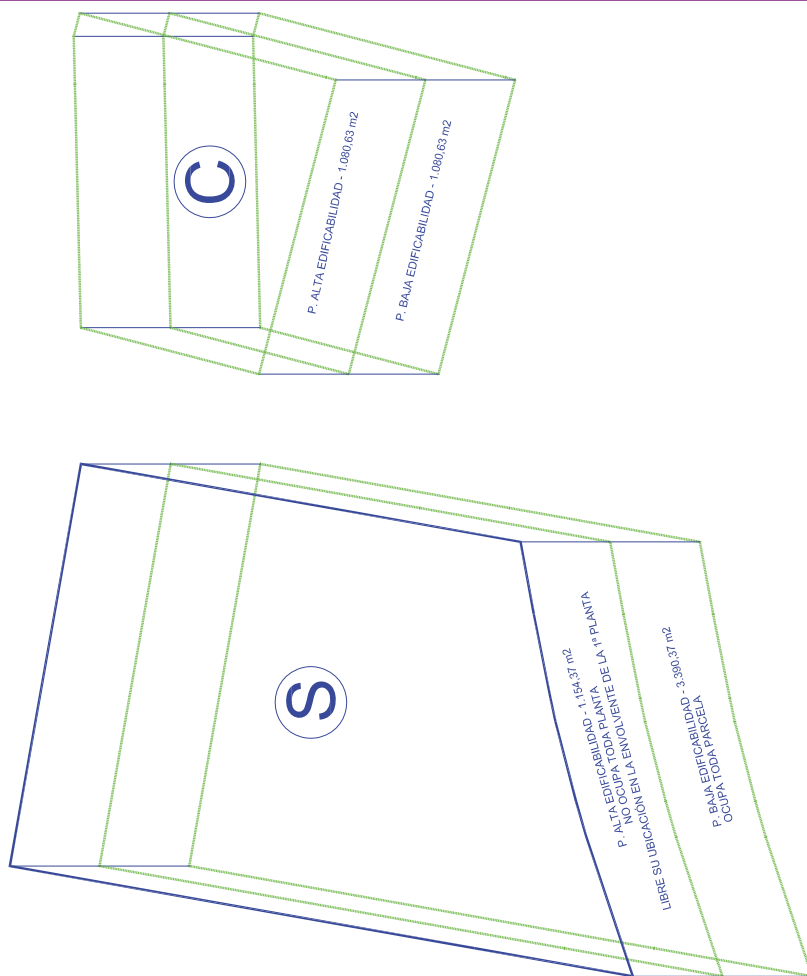
Nº Plano

Denominación Plano

1/400

Escala





Arquitecto

Martinez
ANTONIO MARTINEZ MARTINEZ

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO DE LA
U.A. - 07SE - CAS CAPITA - PARCELA C-VE.

Situación

URBANIZACIÓN XARC
SANTA EULALIA DEL RIO IBIZA, BALEARES

Promotor

MERCADONA S.A.

Delineado

Fecha NOVIEMBRE 2016

Observaciones

Referencia

10

REPRESENTACIÓN VOLÚMENES
EDIFICABLES

S/E

Nº Plano

Denominación Plano

Escala

