

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

190688 *Aprovació definitiva de l'Estudi de detall per a l'ordenació de volums del Bloc 1, Illa 3, Urbanització Xarc emplaçat al C/ Salvador Camacho cantonada amb Passatge Vicent Ferrer Guasch, 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 29 d'abril de 2021, ha aprovat l'Estudi de detall per a l'ordenació de volums del Bloc 1, Illa 3, Urbanització Xarc emplaçat al C/ Salvador Camacho cantonada amb Passatge Vicent Ferrer Guasch, Santa Eulària des Riu, sent els acords adoptats els següents:

“PRIMER. - Aprovar definitivament l'**ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DEL BLOC 1, ILLA 3, URBANIZACIÓ XARC**, conformada per les finques registrals número 24334, 24335 i 24336, situat al C/ Salvador Camacho cantonada amb Passatge Vicente Ferrer Guasch, Santa Eulària des Riu, redactat per l'arquitecte D. Juan José Tur Ribas i promogut per Mariano Noguera SL i Regany Reñe SL.

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.

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 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 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, en el dia de la signatura electrònica (17 de maig de 2021)

L'alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL

1.- MEMÒRIA

A.- MEMÒRIA INFORMATIVA

- A.1.- AUTOR DE L'ENCÀRREC
- A.2.- AUTORS DE L'ESTUDI DE DETALL
- A.3.- ANTECEDENTS

B.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

- B.1.- ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL
- B.2.- PLANEJAMENT VIGENT. NORMATIVA D'APLICACIÓ

C.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

- C.1.- JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL
- C.2.- OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

C.3.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

C.4.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT

C.5.- JUSTIFICACIÓ D'INEXISTÈNCIA DE PERJUDICIS A LES PARCEL·LES CONFRONTANTS

1.- MEMÒRIA

A.- MEMÒRIA INFORMATIVA

A.1.- AUTOR DE L'ENCÀRREC

MARIANO NOGUERA SL ***9340** (50%).

Carretera Sant Josep km. 2.2. 07817 Sant Jordi. (Ap. Correus 282. 07800 Eivissa).

REGANY REÑE SL ***5821** (50%).

Barri Estació s/n 22500 Binèfar (Osca).

A.2.- AUTORS DE L'ESTUDI DE DETALL

JUAN JOSÉ TUR RIBAS NIF.414****0B n° col·legiat 527.602 COAIB.

Avinguda Isidor Macabich , 2 bis . 07800, EIVISSA | TEL.971.31.10.24 | jturib@gmail.com

A.3.- ANTECEDENTS

MARIANO NOGUERA SL i REGANY REÑE SL són propietaris dels lots 1 i 2 (50%) del bloc 1, illa 3, urbanització Xarc . Aquestes societats, pretén l'edificació d'aquests dos lots en un únic edifici.

L'objecte d'aquest Estudi de Detall és l'ordenació dels volums edificatoris del bloc 1.

Definits en el pla parcial mitjançant Perímetres reguladors.

SITUACIÓ: C/ SALVADOR CAMACHO. BLOC 1, ILLA 3, URBANITZACIÓ XARC.

07840 SANTA EULARIA DES RIU.

FINQUES: 24.334 (Lot 1), 24.335 (Lot 2), 24.336 (Lot 3 i Lot 4).

És d'aplicació les NS SANTA EULARIA, el PLA TERRITORIAL INSULAR (P.T.I.).

I el PLA PARCIAL d'ordenació de les finques CAS CAPITA I ÉS FARALLO.



B.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

B.1.- ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL

L'àmbit d'estudi de detall (bloc 1, illa 3) és una parcel·la de forma poligonal de 4 costats, amb una suau pendent nord-sud. Li correspon un sòl assignat respecte al total de l'illa 3 de 6.274,024 m².

Es troba delimitada en els seus extrems; a l'oest amb vial de trànsit rodat, carrer Salvador Camacho, al nord amb vial de vianants, passatge Vicent Ferrer Guasch, a nord-est amb vial de vianants, passatge Joan Marí Cardona i al sud-est amb vial privat per als vianants, que separa el bloc 1 del bloc 2. La urbanització d'aquesta zona està acabada.

B.2.- PLANEJAMENT VIGENT. NORMATIVA D'APLICACIÓ

NORMATIVA D'APLICACIÓ

LLEI 12/2017 DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS

Article 46 - ESTUDIS DE DETALL

1. Els estudis de detall tindran per objecte, quan sigui necessari, completar o, en el seu cas, 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 espais lliures.
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall respectaran les determinacions tant de caràcter estructural com de detall del 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.

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

NORMES URBANÍSTIQUES

ARTICLE 1.2.02 - DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

- 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 en els 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 del planejament quant 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 de l'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

ARTICLE 5.1.08 - REORDENACIÓ DE VOLUMS

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS, en qualsevol de les zones excepte en casc antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada presenti, a judici 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 d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

2. Tota reordenació de volums que, tret dels 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 definits.
- b) .-No podrà alterar els usos establerts en 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 ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontats, a l'efecte s'hauran de respectar les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

ARTICLE 6.2.06 - SEPARACIONS O RECUADES A LIMITS

8.- A les zones unifamiliars amb tipologia d'edificació aïllada, quan les circumstàncies preexistents ho aconsellin i únicament respecte del vial de vianants, es podrà reduir a tres (3) metres la reculada a vial públic definit. En la resta de casos, la reducció de les reculades a vial precisarà de la prèvia formulació d' Estudi de detall justificatiu.

PLA PARCIAL D'ORDENACION DE LES FINQUES CAS CAPITA I ES FARALLO

RESIDENCIAL 2

Tipus d'ordenació

1) .- Alineacions: L'edificació s'inscriurà dins dels límits definits pel perímetre Regulador .

Les alineacions obligatòries marquen l'assentament dels plans de façana, podent tan sols sobrepassar-se amb elements sortints oberts (terrasses).

2).- Alçada: Les assenyalades per a cada bloc (Illa 3, bloc 1) = 15 m. (soterrani + 5P).

3).- Edificabilitat: 2,563 m³/m². - Aprofitament: 0,854 m² / m².

4).- Ocupació: 30%.

5).- Reculades: Queden definides pel perímetre regulador.

6).- Cossos i elements sortints: S'admeten balcons i voladissos no tancats lateralment pels dos costats, que no podran sobrepassar la distància de 1,50 m.

C.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ.

C.1.- JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

La redacció de l' Estudi de detall es realitza de conformitat amb l'indicat a les NS DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

- ARTICLE 1.2.02: DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT.

Estudi de detall per a Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament en quant a l'ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

- ARTICLE 5.1.08: REORDENACIÓ DE VOLUMS.

Estudi de detall per a 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 d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en que es plantegi.

- ARTICLE 6.2.06: SEPARACIONS O RECUADES A LIMITS

8.- A les zones unifamiliars amb tipologia d'edificació aïllada, quan les circumstàncies preexistent ho aconsellin i únicament respecte de vial de vianants, es podrà reduir a tres (3) metres la reculada a vial públic definit. En la resta de casos, la reducció de les reculades a vial precisarà de la prèvia formulació d'Estudi de detall justificatiu.

C.2.- OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

El present Estudi de Detall té per objecte definir l'ordenació dels Perímetres reguladors definits en el PLA PARCIAL de les finques CAS CAPITA I ES FARALLO.

C.3.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

C.3.1.- CONDICIÓ PRÈVIA

S'observen discrepàncies entre els perímetres grafiats en la documentació gràfica del pla parcial, acotacions i la realitat física de la parcel·la en la qual s'ubica el bloc 1.

Les superfícies dels perímetres edificatoris inscrites en el pla parcial no coincideixen amb les superfícies registrals.

S'adjunta taula comparativa:

		SUP. PERIMETRE EDIFICATORI PLA PARCIAL	SUP. PERIMETRE EDIFICARI FINCA REGISTRALS
LOT 01	FINCA 24.334	350,00 M2	341,00 M2
LOT 02	FINCA 24.335	350,00 M2	337,00 M2
LOT 03		350,00 M2	
LOT 04	FINCA 24.336	350,00 M2	675,00 M2
TOTAL		1.400,00 M2	1.353,00 M2

Aquestes diferències entre les superfícies registrals i les reflectides en el pla parcial, sumat a uns certs errors en el representat gràficament dels perímetres i les acotacions del pla parcial (existeixen dues versions de plànols del pla parcial), són el punt de partida per a l'ordenació proposada. (Veure plànol 03).

C.3.2.- PROPOSTA

L'ordenació proposada, ordena els perímetres edificatoris, per adaptar-los a la superfície registral.

Els lots redueixen els seus ample per a adaptar la seva superfície a la registral.

Per mantenir la mitgera segons pla parcial, es modifica la forma del lot 1 adaptant-lo al perímetre representat gràficament en el pla parcial, reduint en aquest punt la reculada a 4,00 m, basant-se en l'article 6.2.06.8 de les NS, que permet la reducció de la reculada fins a 3,00 m. respecte al vial de vianants, passatge Vicent Ferrer Guasch, prèvia formulació d'Estudi de detall justificatiu.

Es redueix la separació definida en el pla parcial respecte al carrer Salvador Camacho, que passa de 9,00 m. a 8,85 m, mantenint l'alineació obligatòria fixada en el pla parcial.

Els perímetres reguladors proposats s'adaptaran a la parcel·la respectant la idea inicial del pla parcial. (Veure plànol 04 i 05).

C.4.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT

El planejament de rang superior aplicable és les NS DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

S'adjunta a continuació una taula comparativa dels principals paràmetres urbanístics que afecten al bloc objecte de l' Estudi de Detall, en comparació amb les NS DE SANTA EULÀRIA DES RIU i el PLA PARCIAL d'ordenació de les finques CAS CAPITA I ES FARALLO.

	PLA PARCIAL	NS	ESTUDI DE DETALLE
Ocupació màxima (%):	30	---	30
Edificabilitat màxima (m2/m2):	0,854 m2/m2	---	0,854 m2/m2
Volum màxim (m3/m2):	2,563 m3/m2	---	2,563 m3/m2
Altura màxima (m):	15	---	15
Nombre màxim de plantes:	SOTERRANI + 5P	---	SOTERRANI + 5P
Reculada OESTE	ALINEACIÓ OBLIGATORIA (≥6m.)	---	ALINEACIÓ OBLIGATORIA (8,85m.)
Reculada NORD	PERIMETRE REGULADOR (≥6m.)	ARTÍCLE 6.2.06.8	4,00 m.
Reculada EST	PERIMETRE REGULADOR (≥6m.)	---	≥6,00 m
Reculada SUD	PERIMETRE REGULADOR (≥6m.)	---	8,93 m.



	PLA PARCIAL	NS	ESTUDI DE DETALLE
Índex d'intensitat d'us residencial	1 hab./130 m2	---	1 hab./130 m2.

L'estudi de Detall compleix amb el que s'estableix en les NS DE SANTA EULÀRIA DES RIU, ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament en quant a l'ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

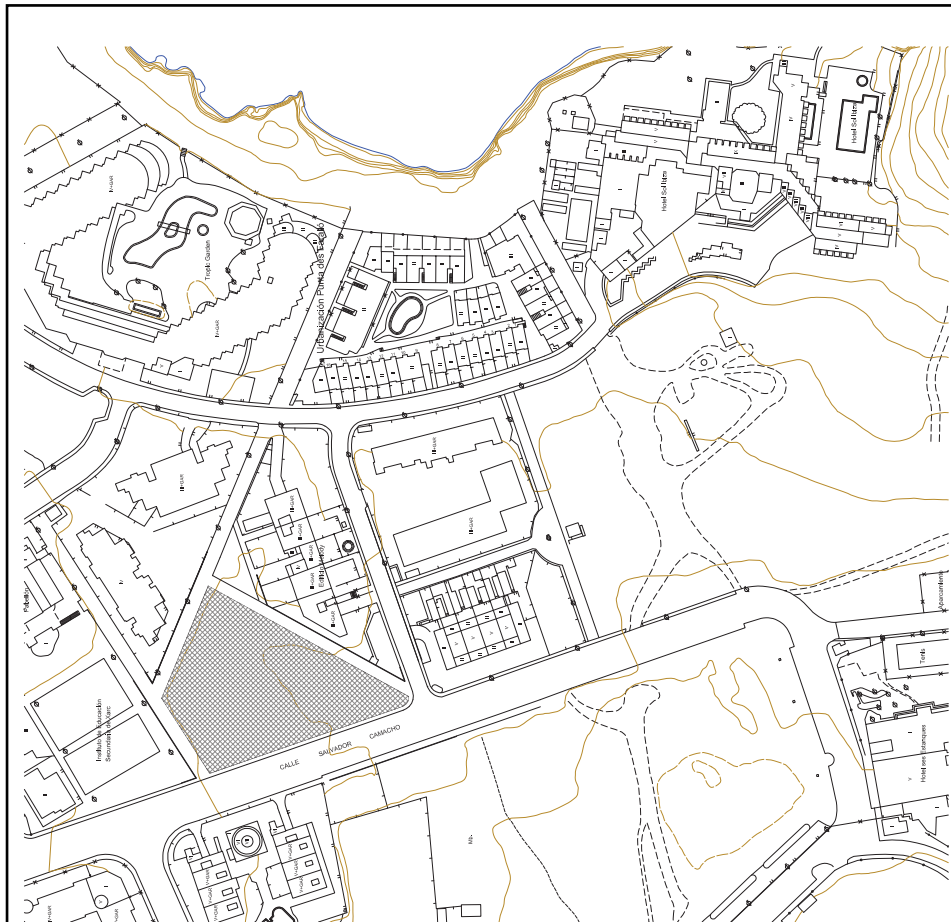
C.5.- JUSTIFICACIÓ D'INEXISTÈNCIA DE PERJUDICIS A LES PARCEL·LES CONFRONTANTS

La proposta no causa cap perjudici ni altera les condicions d'ordenació de les parcel·les confrontants, de conformitat a l'exposat en la present memòria així com en els plànols adjunts.

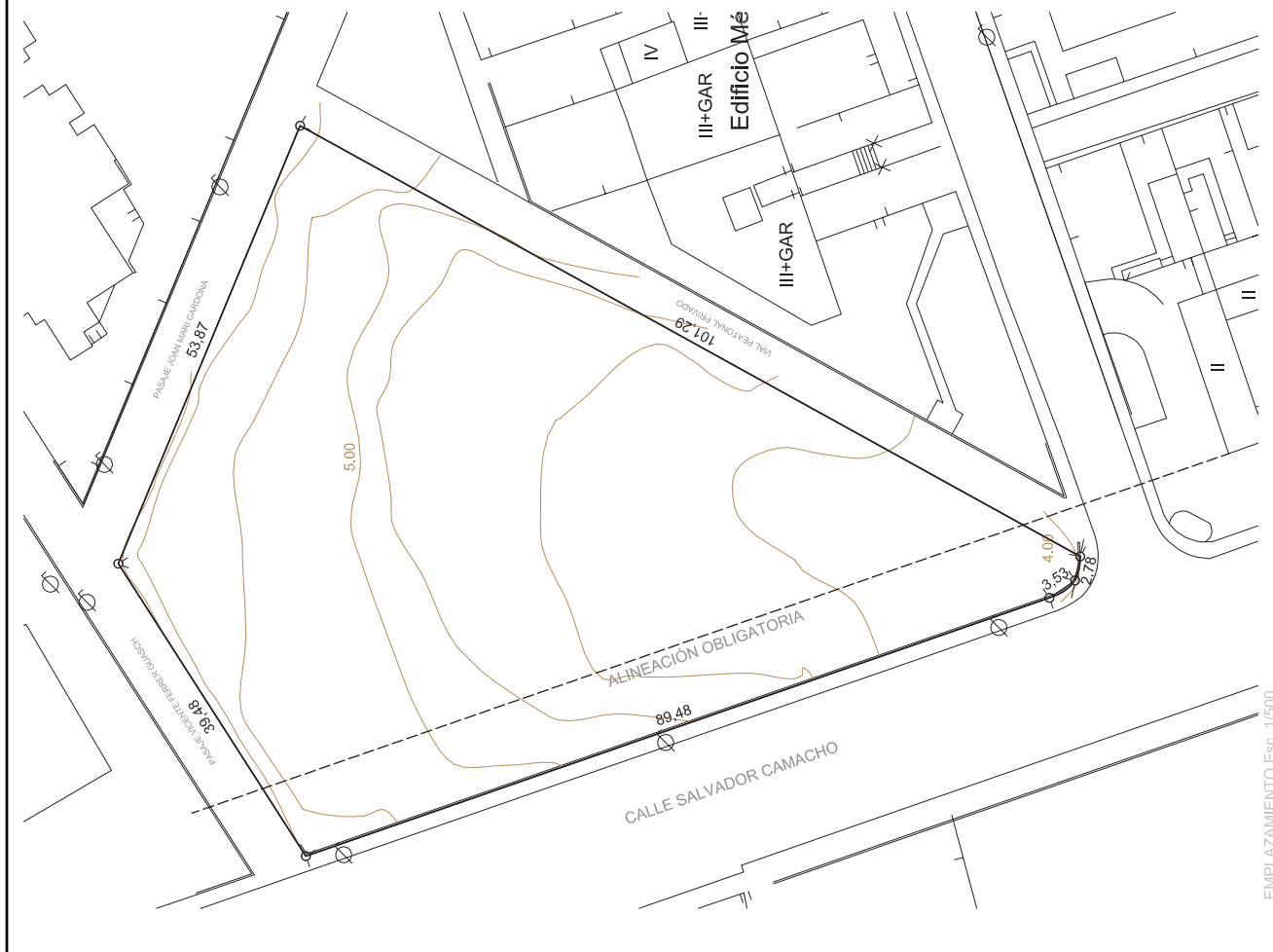
La documentació elaborada emplena les exigències que per a l'Estudi de Detall determinen tant les NS de Santa Eulària des Riu com la LLEI 2/2014 de 25 de març, d'Ordenació i Ús del Sòl.

Vegeu annex: Plànols





EXP. - P1101 - 17		01	SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO
OCTUBRE 2020			
ESTUDIO DE DETALLE		SITUACIÓN : C/ SALVADOR CAMACHO. URB. XARC IM-3 BLOQUE 1, 07840 SANTA EULALIA DEL RIO.	
		PROMOTOR : MARIANO NOGUERA S.L. Y REGANY RENÉ S.L.	
ARCHITECTUR ESTUDIO DE ARQUITECTURA		ARQUITECTO	JUAN JOSE TUR RIBAS Av. ISIDORO MACABICH 2 bis - 971 31 10 24 - 686 16 01 02

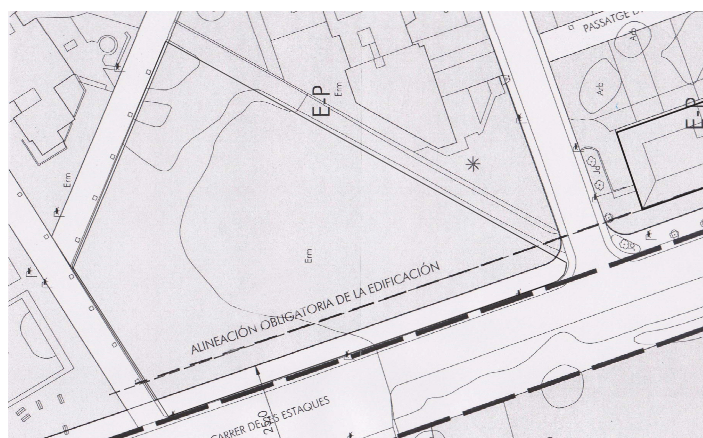


<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2021/67/1088907>

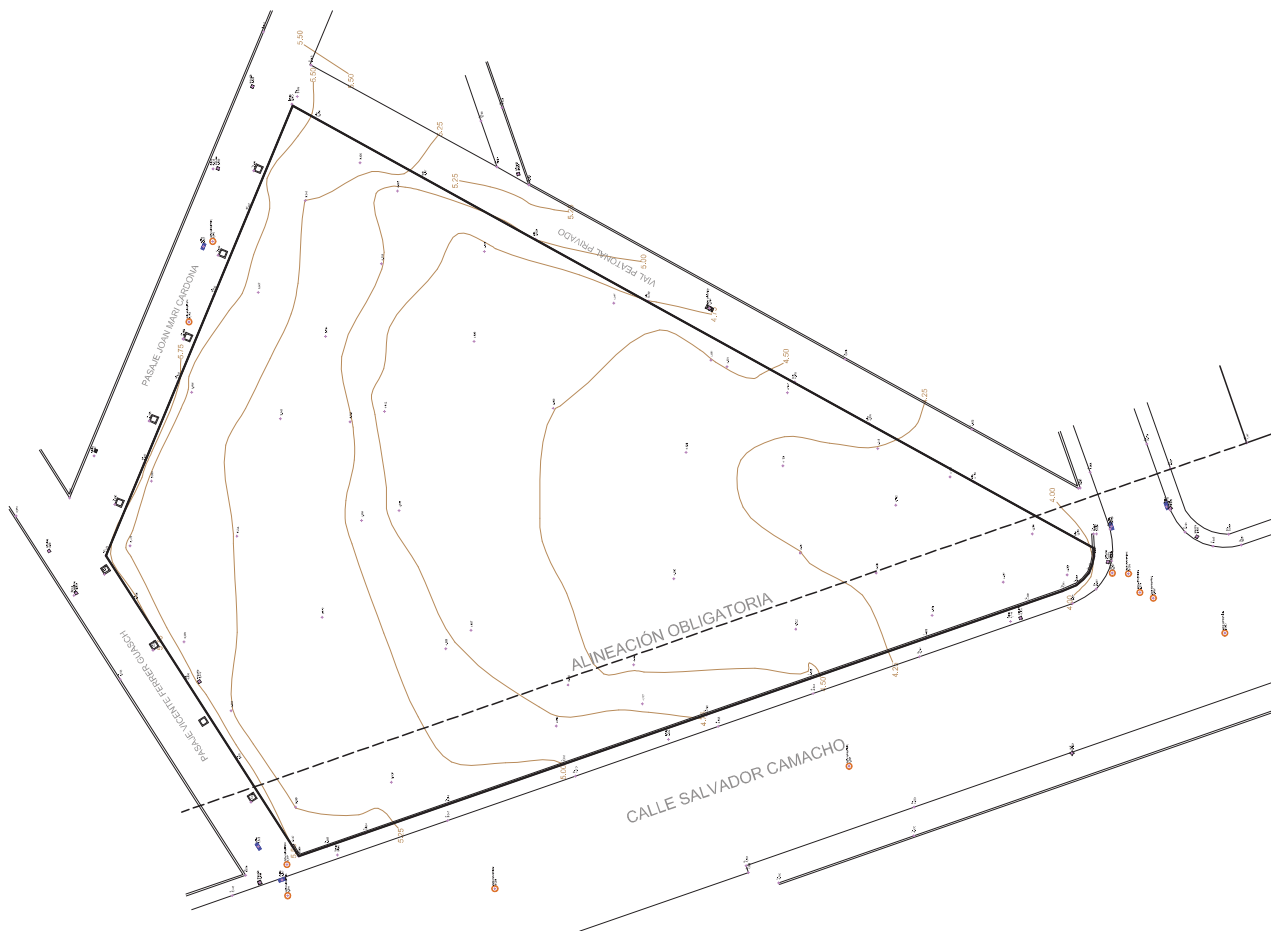




NNSS Esc. 1/5.000



NNSS (ALINEACIÓN) Esc. 1/1.000



TOPOGRAFICO Esc. 1/500

02

EXP. - P1101-17

OCTUBRE 2020

NNSS
TOPOGRAFICO

ESCALA 1:1.000
ESCALA 1:500



ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN : C/ SALVADOR CAMACHO.
URB. XARC IM-3 BLOQUE 1, 077840 SANTA EULALIA DEL RIO.

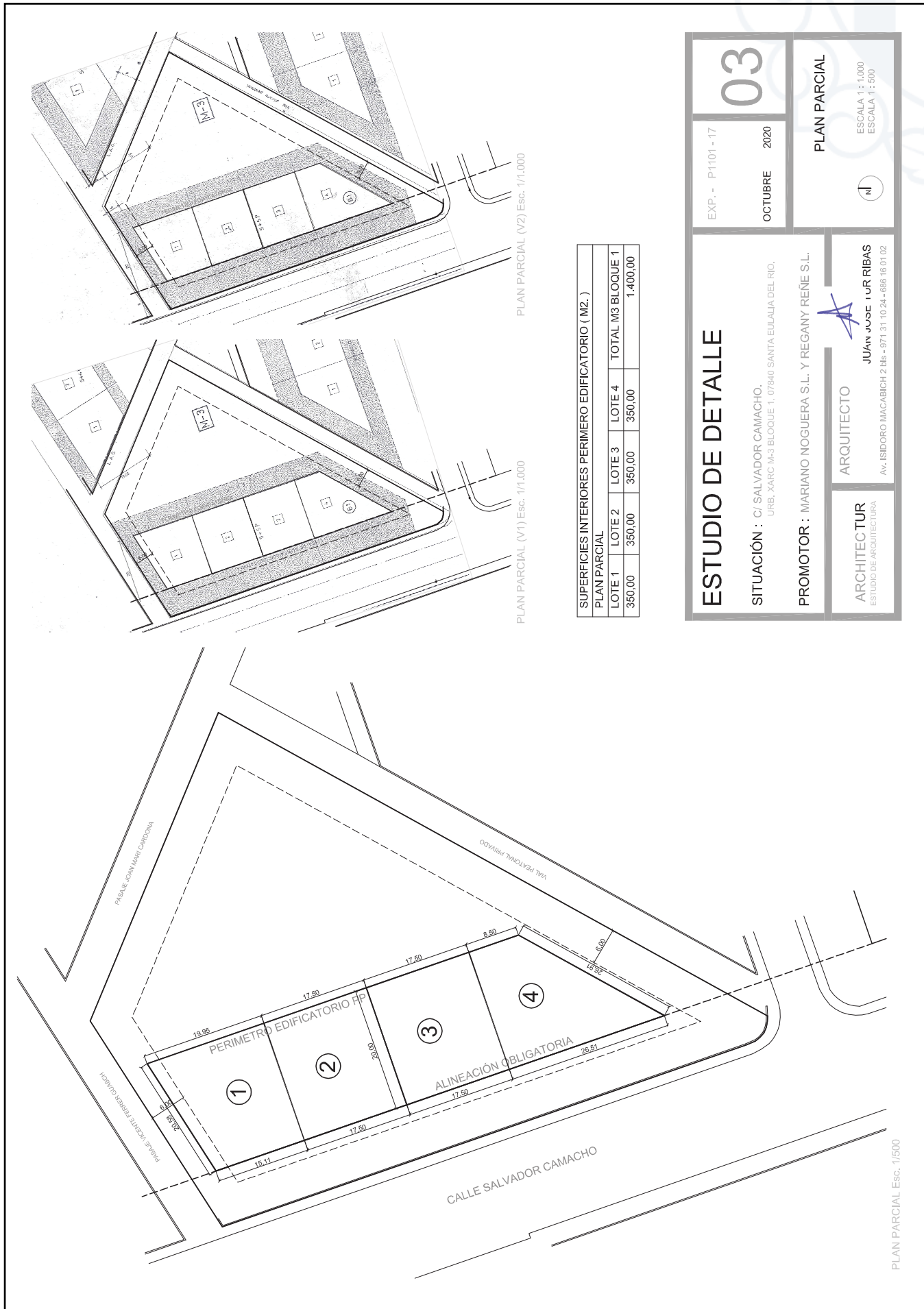
PROMOTOR : MARIANO NOGUERA S.L. Y REGANY RENÉ S.L.

ARQUITECTO

ARCHITECTUR
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

JUAN JOSÉ LUR RIBAS
Av. ISIDORO MACABICH 2 Bis - 971 31 10 24 - 696 16 01 02





SUPERFICIES INTERIORES PERIMERO EDIFICATORIO (M2.)

PLAN PARCIAL				
LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4	TOTAL M3 BLOQUE 1
350,00	350,00	350,00	350,00	1.400,00

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN : C/ SALVADOR CAMACHO.
URB. XARC IM-3 BLOQUE 1, 077840 SANTA EULALIA DEL RIO.

PROMOTOR : MARIANO NOGUERA S.L. Y REGANY RENÉ S.L.

ARCHITECTUR
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

ARQUITECTO
JUAN JOSE LUR RIBAS
Av. ISIDORO MACABICH 2 Bis - 971 31 10 24 - 696 16 01 02

EXP. - P1101 - 17

OCTUBRE 2020

03

PLAN PARCIAL

ESCALA 1 : 1.000
ESCALA 1 : 500

<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2021/67/1088907>





AXONOMETRICAS Esc. 1/2.000

PLANTA PROPUESTA Esc. 1/500

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
LOTE 1+2 (FINCAS 24.334+24.335)	
SUELO ASIGNADO	1.568.506+1.568.506 = 3.137.012 M2.
Ocupación	30% = 941,10 M2.
EDIFICABILIDAD	0,854 M2/M2 = 2.670,01 M2.
VOLUMEN	2.563 M3/M2 = 8.040,16 M3.

PARAMETROS URBANÍSTICOS	
LOTE 3+4 (FINCA 24.336)	
SUELO ASIGNADO	3.137.012 M2.
Ocupación	30% = 941,10 M2.
EDIFICABILIDAD	0,854 M2/M2 = 2.670,01 M2.
VOLUMEN	2.563 M3/M2 = 8.040,16 M3.

SECCIÓN

ALZADO CALLE SALVADOR CAMACHO

ALZADO NORESTE

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN : C/ SALVADOR CAMACHO.
URB. XARC III-3 BLOQUE 1, 07840 SANTA EULALIA DEL RIO.

PROMOTOR : MARIANO NOGUERA S.L. Y REGANY RENÉ S.L.

ARCHITECTUR ESTUDIO DE ARQUITECTURA

ARQUITECTO

JUAN JOSE TUR RIBAS
Av. ISIDORO MACABICH 2 bis - 971 31 10 24 - 686 16 01 02

05

EXP. - P1101 - 17

OCTUBRE 2020

ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1: 500