

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

243

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a la concreció d'alineacions i rasants i ordenació de la unitat d'actuació UA-11SE, 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 17 de desembre de 2020, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a la concreció d'alineacions i rasants i ordenació de la unitat d'actuació UA-11SE, definida en les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, promogut per Propostes i Promocions Santa Eulària 2016 SL, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER. - Aprovar definitivament l'Estudi De Detall per a la concreció de les alineacions i rasants i ordenació de la unitat d'actuació UA-11SE, delimitada en les Normes Subsidiàries de planejament, redactat per l'arquitecte D. Pep Ramón Marí i promogut per Propostes i Promocions Santa Eulària 2016 SL, presentat amb RGE202099900014572 de 2020.04.11.

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, així com als que haguessin formulat al·legacions a la mateixa.

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 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, 30 de desembre de 2020

L'alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

MODIFICACIÓ D'ESTUDI DE DETALL DE LA UA-11SE

ÍNDEX

Memòria

- 1 DADES GENERALS
- 2 MEMÒRIA INFORMATIVA
- 3 ENTORN DE LA PARCEL·LA
- 4 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
- 5 CONCLUSIÓ

Plànols

- 001__SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
- 002__ORDENACIÓ DE VOLUMS, ALINEACIONS I RASANTS



MEMÒRIA

1. DADES GENERALS

1.1 Dades generals

Promotor : PROPUESTAS Y PROMOCIONES SANTA EULALIA 2016 SL. c/ Salvador Camacho 9, 07840 Santa Eulària des Riu.

Arquitecte: Pep Ramon Mari, (.) amb domicili professional al carrer Isidor Macabich, nº 6, baixos. 07840 Santa Eulària des Riu.

Col·legiat al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears amb el número 470.848

1.2 Dades de l'Estudi

Tipus : Modificació d'Estudi de Detall

Emplaçament: Unitat d'Actuació UA-11SE, a l'avinguda Es Canar, Carrer Cèsar Puget Riquer, pertanyent al terme municipal de Santa Eulària des Riu.

La parcel·la està situada a la zona de Can Sansó a Santa Eulària des Riu. És una parcel·la urbana.

La UA-11SE, objecte de l'estudi de detall, té diversos accessos, sent aquests tres: un pel costat Nord en la parcel·la qualificada com Equipament Municipal Divers (EQ-MD), on hi ha un habitatge unifamiliar; un altre pel costat Sud des de l'Avinguda Es Canar, donant accés a un aparcament de terra, sent aquesta parcel·la també d'Equipament Municipal Divers (EQ-MD); i un altre accés a la banda Est des del vial de Camí a Sant Carles, sent aquesta una parcel·la qualificada com Extensiva plurifamiliar de Volumetria Específica (EP (VE)).

Coordenades de l'entorn d'actuació en el sistema de referència ETRS89 UTM 31

X: 373.805m Y: 4.316.770m Z = 11 m.s.n.m.

Referències cadastrals: 07054A010002370001EZ/ 07054A010002310000WS / 07054A010001940000WX/ 07054A010001960000WJ / 07054A010001970000WE

Superfície real de la UA-11SE: 43.250 m² (Plànol topogràfic de reparcel·lació de novembre 2020)

Superfície segons NS de la UA-11SE mod.nº10: 43.135 m².

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1 Objecte de l'estudi de detall

L'objecte d'estudi de detall, és l'ordenació de volums, alineacions i rasants de la UA-11SE, en base a les Normes Subsidiàries vigents, de Santa Eulària des Riu, sent aquestes:

- Normes Complementàries i Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, aprovades definitivament el 08 de febrer del 2012.
- Modificació nº10 de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, amb aprovació inicial a 22 de desembre de 2018.

2.2 Article aplicable. Qualificació de terra i superfícies

**** NS de Santa Eulària des Riu, de 2012**

"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:



- Assenyament 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 assenyalsades 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.

11. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-11SE

a) .- Situació, àmbit i objecte.

Se situa a la zona de Can Sansó i té per objecte l'obtenció dels terrenys destinats a equipament municipal divers en què s'han d'ubicar la futura estació d'autobusos, una zona comercial de cessió en concepte de 15% de l'AM i altres equipaments.

b) .- Criteris d'ordenació.

S'haurà de redactar un estudi de detall per a concreció de l'ordenació.

c) .- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1) .- Usos no lucratiu.

Superfície mínima d'equipament municipal divers: 23.173 m²
Superfície mínima d'espai viari (V) i aparcament AP: 5.881 m²
Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 29.054 m²

c2) .- Usos lucratiu.

Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar amb volumetria específica E-VE: 4.163 m²
Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar amb volumetria específica E-PVE: 8.213 m²
Superfície màxima de zona comercial C1: 1.705 m²
Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 14.081 m²
Aprofitament màxim d'usos lucratiu:

Qualificació E-VE: Edificabilitat 1.250 m² de sostre. 0.30 m² / m². Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació I-U4. Nombre màxim d'habitatges: 5

Qualificació E-PVE: Edificabilitat 8.080 m² de sostre. 0.98 m² / m². Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació I-P4. Nombre màxim d'habitatges: 65.

Qualificació C1: Segons característiques generals de la qualificació.

d) .- Superfície total de la unitat d'actuació: 43.135 m²

e) .- Sistema d'actuació: Compensació.

f) .- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació. "



Determinacions d'obligada inclusió

10.3 En el cas de la modificació de l'ordenació dels terrenys inclosos en la UA-11SE, en què l'ordenació proposada per als terrenys resulta més coherent que la fins ara prevista ja que, sense augment dels aprofitaments lucratius a ells assignats:

- S'incrementa la funcionalitat de les peces d'equipament previstes mitjançant la millora de la distribució interior i de la seva connectivitat.
- Es defineix una configuració per als terrenys en què ha d'emplaçar-la futura estació d'autobusos que obre més possibilitats per a la definició de la morfologia i característiques de tal instal·lació.
- S'elimina la previsió de la zona extensiva unifamiliar el manteniment tan sols obeïa al criteri de reflectir una realitat preexistent però que resultava difícilment incardinable en una ordenació racional de la zona.
- Es preveu, mitjançant la pastilla destinada a usos comercials una adequada transició entre la futura estació d'autobusos i les zones residencials de l'entorn.
- Es faculta a l'obtenció anticipada de la totalitat de terrenys destinats a equipaments que resulten de cessió obligatòria i gratuïta.

12.3 A la UA-11SE, l'actuació prevista proposa l'alteració de les condicions d'ordenació dels terrenys en ella inclosos sense increment de l'edificabilitat lucrativa definida per les NS vigents i preveient, en contrapartida i segons el Conveni subscrit, únicament la cessió anticipada dels terrenys que resulten de cessió obligatòria i gratuïta, de manera que l'actuació no suposa alteració d'índole econòmica respecte de la qual hagin de precisar les característiques bàsiques a que l'article 39 de la LOUS es refereix. (Ara LUIB). "



Modificació puntual n°10 NS de Santa Eulària des Riu

2.3 Estat actual i Àmbit de l'estudi de detall

Segons el planejament vigent, i les normes que el desenvolupa, la UA-11SE té diverses parcel·les amb diferents qualificacions de sòl, segons el plànol SEU-02 de la modificació n°10 de les NS.

Es compon d'EQ-D (Equipament docent), EP (VE) (Extensiva plurifamiliar amb volumetria específica), C-VE (Comercial), EQ-MD (Equipament municipal divers) i AP (Aparcament), a més de vials.

L'àmbit de l'Estudi de Detall de la UA-11SE limita amb:

Al Nord, parcel·les cadastrals 07054A01000193 / 07054A01000193 / 07054A01000224, totes de sòl rústic, i amb la Carretera a Sant Carles.

Al Sud, carrer César Puget Riquer.

A l'Est, parcel·la cadastral 07054A01000193, de sòl rústic i Carrer Sant Carles.

A l'Oest, parcel·la cadastral 07054A01000202 i vial.

La UA-11SE es troba en sòl urbà.



2.4 Normativa d'aplicació

Segons la LLEI 12/2017 D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS

(BOIB núm. 160 de 29 de desembre de 2017)

Article 46

Estudis de detall

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui necessari, completar o, si escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a l'efecte podran preveure o reajustar, segons els casos:

- 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 viari o espais lliures.
- L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall han de respectar les determinacions de planejament urbanístic de superior jerarquia, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús, les altures màximes prevista i la densitat que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas poden ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

El present estudi de detall, es desenvolupa en base a l'especificat en les Normes Subsidiàries i planejament vigent, de manera que és d'aplicació el completat en aquests instruments.

3. ENTORN DE LA PARCEL·LA

3.1 Planejament. Modificació Puntual nº 10 de la NS de Santa Eulària des Riu.



3.2 Fotografia aèria



4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

A continuació, s'indiquen les superfícies corresponents a cada qualificació urbanística (segons NS, modificació nº10 i real). A més, es descriuen els paràmetres urbanístics generals, usos i alineacions de façanes segons el planejament vigent i les Normes Subsidiàries, així com a les modificacions pertinents.

El carrer Cèsar Puget Riquer ja es troba urbanitzat. Aquest carrer té una amplada d'uns 17 metres en total, amb vorera a cada costat, dos carrils de circulació en el centre amb un altre carril auxiliar que dona accés a un carril d'aparcament. Des d'aquest carrer s'ha de completar la urbanització dels vials de la unitat d'actuació, per així tenir accés a les diferents parcel·les i, posteriorment, poder edificar.

4.2 Paràmetres generals

TAULA DE SUPERFÍCIES			
QUALIFICACIÓ	SUP. REAL (M2)	SUP. NNSS (M2)	DIFERÈNCIA (M2-%)
EQ-D	8.844	8.844	0m2 (0%)
EQ-MD	15.211	15.210	+1 m2 (0%)
AP+VIALES	5.368	5.000	+368m2 (+7,3%)
E-P (V-E)	7.959	8.213	-254 m2 (-3%)
C-VE	5.868	5.868	0 m2 (0%)
TOTAL UA	43.250	43.135	+115m2 (+0,80%)

AP i vials (Aparcament i vials)

Sup. Segons NS: **5.881m²**

Sup. Segons Mod nº10: **5.000m²**

Sup. Real: **5.368m²** (DEFINITIU) el que suposa un augment de 368m²

La urbanització dels vials es durà a terme entre el promotor i l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, per conveni establert entre ells, ja que el promotor ha de cedir a l'ajuntament la zona d'aparcament (AP) i un vial. La superfície a urbanitzar pel promotor és de **2.089m²** (comprèn el vial 1 i 2) i la superfície a urbanitzar per l'ajuntament és de **3.279m²** (comprèn el vial 3 i l'aparcament AP).

La superfície a urbanitzar pel promotor comprèn dos vials:

-Vial 1: s'ha de completar el vial del Carrer Sant Carles, el qual ja té vorera i un carril de circulació en el seu costat est. Es completarà amb un altre carril de circulació, carril d'aparcament i vorera en el costat oest.

-Vial 2: vial amb dos carrils, un per a cada sentit de circulació, carril d'aparcament al costat est i vorera a cada costat, unint el Carrer Cèsar Puget Riquer amb la rotonda on es troba la sènia i el safareig, donant accés a l' EQ-D (Equipament Docent) i a l'EQ-MD (Equipament Municipal Divers).

EQ-MD (Equipament Municipal Divers) i EQ-D (equipament docent)

Sup. Segons NS: **23.173m²**

Sup. Segons Mod n°10: **24.054m²**

Sup. Real: **24.055m²** (DEFINITIU) el que suposa un augment de 1m²

15.211m² corresponen a Equipament municipal divers, terreny destinat a una futura estació d'autobús i 8.844m² a Equipament docent.

EP (VE) (Extensiva plurifamiliar amb volumetria específica)

Sup. Segons NS: **8.213m²**

Sup. Segons Mod n°10: **8.213m²**

Sup. Real: **7.959m²** (DEFINITIU) el que suposa una disminució de 254m²

Edificabilitat 8.080m²t. 0,98m² / m². Nombre màxim d'habitatge: 65. Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació I-P4.

04.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 4 (E-P4)

a) .- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): 400

- Façana / fons mínims (m): 15/15

b) .- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): 40

- Edificabilitat màxima (m² / m²): 1

- Volum màxim per edifici (m³): 10.000

- Altura màxima (m): 10

- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.

- Nombre màxim de plantes: B + 2P

- Separació mínima a vies i ELP (m): 5

- Separació mínima a límits (m): 3

- Separació mínima entre edificis (m): 6

- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

- Ocupació màxima planta soterrani: La resultant de l'acompliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.2.05.

ARTICLE 5.8.03

NOMBRE DE PLACES A RESERVAR

1.- Nombre mínim de places a reservar.

El nombre de places a reservar vindrà determinat pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir:

a).- Turístic: S'estarà al que preveu la legislació específica o 3 m²/plaça, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.

b).- Residencial: Una (1) plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar el cinquanta per cent (50%) de les places previstes en el present apartat.

ARTICLE 6.2.05

TRACTAMENT DELS ESPAIS LLIURES DE LA PARCEL·LA

1.- En zona residencial.





El tractament dels espais lliures privats de parcel·la seran enjardinats i/o arbrats almenys en un cinquanta per cent (50%) de la superfície no ocupada per l'edificació i, segons el que estableix l'article 5.9.02, s'hauran de mantenir amb l'aigua emmagatzemada a l'aljub de recollida d'aigües pluvials.

2.- En zona turística, comercial, industrial i d'instal·lacions i serveis.

El tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrat almenys en un vint per cent (20%) de la superfície no ocupada per l'edificació.

3.- S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un (1) arbre cada quaranta (40) m² i les seves dimensions siguin les adequades per aconseguir la seva integració amb la resta de l'entorn.

4.- En edificació en tipologia aïllada, l'arbrat existent que es vegi afectat per l'edificació o pels elements constructius (terrasses, piscina, accessos, etc.) haurà de reposar a l'interior de la parcel·la o, quan això no sigui possible, en un espai lliure públic de la zona circumdant, en la proporció de dos (2) arbres per cada un (1) talat i, en el cas d'existir zones de bosc compactes, l'edificació haurà de disposar-se de tal manera que l'afectin almenys possible. Amb aquesta finalitat, de manera justificada, es podrà canviar l'ordenació prevista en les NS mitjançant un estudi de detall.

C-VE (Comercial)

Sup. Segons NS: **5.868m²**

Sup. Segons Mod n°10: **5.868m²**

Sup. Real: **5.868m²** (DEFINITIU)

Edificabilitat 2.955m²t. Resta de condicions idèntiques a les de la qualificació C-1.

01.- ZONA COMERCIAL C

a) .- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): 800

- Façana / fons mínims (m): 20/20

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

- Volum màxim per edifici (m³): 5.000

- Altura màxima (m): 8

- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.

- Nombre màxim de plantes: B + 1P

- Separació mínima a vies i ELP (m): 6

- Separació mínima a límits (m): 6

- Separació mínima entre edificis (m): 12

- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

- En les parcel·les qualificades com C-VE, previ estudi de detall, l'edificació podrà adossar-se als límits amb vial i EL-P i reduir a la meitat de l'altura (h / 2) la reculada a confrontants

c) .- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges / m² solar segons l'article 5.1.07):

- En C-1: 1 / parcel·la, annex a l'activitat principal.

- En C-2: 1/200

4.3 Usos

AP: Zona d'aparcament.

EQ-MD: Equipament Municipal Divers. Futura estació d'autobusos.

EQ-D: Equipament docent.

EP (VE): Residencial, edifici plurifamiliar de planta baixa i 2 Plantes Pis, amb nombre màxim d'habitatges de 65 i Planta Soterrani destinat a aparcaments.



C-VE: Comercial de Planta Baixa i 1 Planta, i Planta Soterrani destinada a aparcaments.

4.4 Alienacions i rasants

A continuació, es descriuen les alineacions i rasants de l'EP (VE) Extensiva plurifamiliar de volumetria específica i de la C-VE (Comercial VE).

EP (VE)

L'alineació de façana de l'EP (VE) es troba a 5 metres de el límit de parcel·la en els costats que donen a vials i a 3 metres en els costats que són confrontants amb altres parcel·les.

C-VE

L'alineació de façana de la C-VE es troba a 6 metres del límit de parcel·la tant en els costats que donen a vials com en els que són confrontants amb altres parcel·les.

Les rasants estan representades gràficament al plànol 002 Ordenació de volums, alineacions i rasants.

4.5 Comparativa

NS Sta. Eulàlia i modificació d'ESTUDI DE DETALL

4.5.1 Paràmetres tipològics: Condicions de la parcel·la

	NS Sta. Eulàlia			Modificació Estudi de Detalle	
	PLANEJAMENT			E-P (VE)	C-VE
	Referència a	Paràmetre / Valor	Paràmetre / Valor	Paràmetre / Valor	Paràmetre / Valor
Activitat	E-P (VE) C-VE	Extensiva Plurifamiliar	Comercial	Extensiva Plurifamiliar	Comercial
Categoria de sòl urbà	Quadre de paràmetres urbanístics	E-P (VE)	C-VE	E-P (VE)	C-VE
Parcel·la	UA-11SE	8.213 m ²	5.868 m ²	7.959 m ²	5.868 m ²
Intensitat d'ús	UA-11SE	65 habitatges	1 edifici/Parcel·la	65 habitatges	1 edifici comercial
Separació entre vial i EL-P	E-P (VE) C-VE	≥5 m	≥0 m	>5 m	>6 m
Separació entre límits	E-P (VE) C-VE	≥3 m	≥h/2 m	>3 m	>6 m
Separació entre edificis	E-P (VE) C-VE	≥6 m	≥12 m	>6 m	>12 m

4.5.2 Paràmetres volumètrics: Condicions d'ocupació i edificabilitat

	PLANEJAMENT			E-P (VE)	C-VE
	Referència a	Paràmetre / Valor	Paràmetre / Valor	Paràmetre / Valor	Paràmetre / Valor
Ocupació màxima	E-P (VE) C-VE	40 %	50 %	40 % (3.183 m ²)	50 % (2.934 m ²)
Coefficiente d'edificabilidad	E-P (VE) C-VE	8.080 m ² t 0,98 m ² /m ²	2.955 m ² t	0,98 m ² /m ² (7.799m ² t)	0,5036 m ² /m ² (2.955m ² t)
Volum màxim hab. unif. aïllat	E-P (VE) C-VE	10.000 m ³	5.000 m ³	>10.000 m ³	>5.000 m ³
Altura màxima	E-P (VE) C-VE	10m	8m	>10,00 m	>8,00m
Altura total	E-P (VE) C-VE	10+3=13 m	8+3=11m	>13,00m	>11,00m
Nombre de plantes	E-P (VE) C-VE	B + 2 planta	B+1 planta	B + 2 planta	B + 1 planta

5. CONCLUSIÓ

Amb la present Modificació de l'Estudi de Detall, es pretén l'ordenació de la parcel·la, detallant la zona a ocupar de cadascuna de les edificacions de la parcel·la i els seus paràmetres que li són d'aplicació.

Vegeu Annex: Plànols



