



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

230798 *Aprovació definitiva de l'Estudi de detall per a l'ordenació de volums edificables per la construcció de tres habitatges unifamiliars en el carrer Frígola, núms. 1, 3 y 5, Barri Can Ramón, Jesús*

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 27 de maig de 2021, ha aprovat l'Estudi de detall per a l'ordenació de volums edificables per la construcció de tres habitatges unifamiliars en el carrer Frígola, núms. 1, 3 i 5, Barri Can Ramón, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER.- Aprovar definitivament l'estudi de detall promogut per Can Purcell SL per a l'ordenació de volums edificables per la construcció de tres habitatges unifamiliars a la finca registral número 34.964, amb referència cadastral 5421017CD6125S0001TB, situat en c/ Frígola números 1, 3 i 5, Barri Can Ramón, Jesús, segons documentació tècnica presentada amb data 22.05.2020 amb RGE202099900005903 i RGE202099900014809, de 10.11.2020, redactat pels arquitectes Ignacio Zarceño Martínez de Lahidalga i Ignaci Marín Alonso.

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 contenciosa-administrativa de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, 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, signat digitalment (4 de juny del 2021)

L'alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL PARCEL·LA SITUADA EN EL CARRER DE LA FRIGOLA N° 1, 3 i 5, 07819 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

Promotor: CAN PURTELL, SA

Arquitecte: Ignacio Zarco o Martínez de Lahidalga / Ignacio Marín Alonso

Col·legiats n° 952.001 / n°: 952.161 COAIB

Maig 2020

ÍNDEX

MEMÒRIA

1.- MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1.- Agents

Autor de l'encàrrec. Autor del projecte.

1.2.- Informació prèvia.

Objecte de l'estudi de detall

Antecedents i condicions de partida.

Marc legal d'aplicació

Emplaçament i dades del solar.

1. 3.-Parcel·les afectades Relació de propietaris.

2.- MEMÒRIA VINCULANT

2. 1.- Justificació de la solució plantejada

2.2.- Resum Executiu

2.3.-Determinacions de l'ordenació detallada d'aplicació

2.4.- Infraestructures existents i propostes

2.5.-Cessions

PLÀNOLS

ÍNDEX DE PLÀNOLS

Nº PLÀNOL	ESCALA
01 PLÀNOLS SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	1/1000
	1/500
02 PARCEL·LA MARIU	1/150
03 CLASSIFICACIÓ I USOS	1/200
04 ZONIFICACIÓ	1/150
05 PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ	1/150

Serveixi la present documentació per esmenar, completar i aportar la documentació requerida en informe tècnic emès en data 7 de Febrer de 2020 pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Santa Eulària Des Riu (BALEARS), referit a l'Estudi de Detall (ED) dels terrenys que conformen la parcel·la situada en els números 1,3 i 5 del carrer de la Frígola del nucli de Can Ramon, promogut per Can Purtell, S.A. amb número d'expedient 2018/018726.

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 AGENTS

Autor de l'encàrrec.

L'encàrrec el realitza Tomaso Fenaroli Sánchez, amb DNI ***5829** i domicili a Casa Cas Pla, Sant Miquel de Balanzat 07815 Eivissa, que intervé en nom i representació de CAN PURTELL, S.A. amb CIF ***0813**.

Autor de l'estudi de detall

Senyor Ignacio Zarceño Martínez de Lahidalga NIF ***8566**, col·legiat nº 17.614 en el Col·legi Oficial d'Arquitectes Madrid, amb domicili professional a Madrid i nº habilitació COAIB: 952.001.

Senyor Ignacio Marín Alonso NIF ***6037**, nº de col·legiat 3.556 en COACYLE i amb domicili professional a Burgos. Nº habilitació COAIB: 952.161



1.2 INFORMACIÓ PRÈVIA

Objecte de l'estudi de detall

L'objecte d'aquest Estudi de Detall, és que mitjançant la seva aplicació hi ha la possibilitat d'edificar diversos habitatges unifamiliars a la parcel·la actual, situada en carrer Frígola nº 1, 2 i 3 SANTA EULÀRIA DES RIU [ILLES BALEARS]

La seva finalitat és definir una ordenació que permeti el màxim aprofitament urbanístic de la parcel·la, en compliment dels paràmetres urbanístics establerts per aquesta en les normes subsidiàries municipals.

Antecedents i condicionants de partida.

Segons les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu (PL-01/2011), aprovades definitivament el 23 de Novembre de 2011, la parcel·la objecte d'estudi està classificada a la zona EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (EU-2).

A l'annex I, Normes de Zonificació, parcel·lació, edificació i ús en sòl urbà defineix les condicions urbanístiques per a les parcel·les a la zona extensiva unifamiliar 2 (E-U2) en el seu apartat c) Índex d'intensitat d'ús residencial, indica que:

S'admet, amb un ESTUDI DE DETALL previ de volums i justificatiu de la implantació en el terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús de 1/400, la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació .

Marc legal d'aplicació

El present estudi de detall es redacta d'acord amb:

-La Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

La regulació normativa dels Estudi de Detall ve definida amb caràcter general per l'article 46 de la llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, que estableix que:

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 de Santa Eulària des Riu, aprovada per acord de la CIOTUPHA, de data 23 de novembre del 2011.

Les NS defineixen la regulació dels ED , en el que a aquest estudi interessa, en els següents articles de les NU:

Article 1.2.02 de les NU, en l'apartat 1 s'estableix que:

Per a l'aplicació de les NS en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudi 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 com a l'aprofitament, altures màximes previstes, densitat de població i usos permesos i prohibits.*

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les NS o planejament de desenvolupament i amb les finalitats que en



aquells s'estableixi. Així mateix, s'elaboraran quan l'Ajuntament els consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta de l'interessat, en atenció a les circumstàncies d'una actuació o emplaçament determinat.

Article 5.1.08 en què es determina que:

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 determina una volumetria específica, quan l'ordenació proposada present, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per solucionar les disfuncions que d'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.

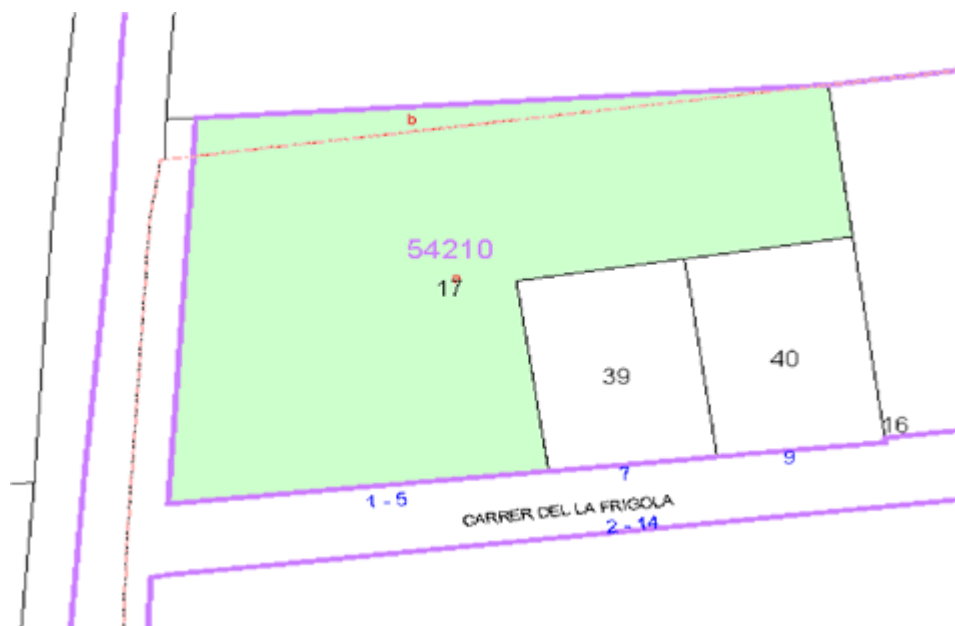
Tota reordenació de volums que excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NS, no podrà alterar la tipologia aïllada o continuada definida:

- 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.
- No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'índex d'intensitat que ús resulti.
- En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, a l'efecte dels quals hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

Emplaçament i entorn físic.

El solar té una superfície de 2.441,55 m² segons el plànol topogràfic, situats sobre sòl urbà i amb una geometria irregular amb forma de L girada 90° a la dreta (-)

La referència cadastral del solar és el núm. 5421017CD6152S0001TB.





La parcel·la matriu queda delimitada pels següents límits.

A Nord amb sòl rústic de la parcel·la 41 del Polígon 20 en línia de 67,34m.

A l'Est amb la parcel·la del Carrer Frígola nº 11 en línia de 19,02 m i amb la parcel·la del Carrer Frígola 7 en línia 24,22 m.

A Sud amb el Carrer Frígola en 40,78 m i amb parcel·la del Carrer Frígola nº7 en línia de 18,01 m i amb la parcel·la del Carrer Frígola nº 9 en línia de 18,02 m.

A l'Oest amb parcel·la 9008 polígon 20, terrenys improductius paral·lels a la carretera EI300 (C 733) en línia de 48,37m.

1.3 PARCEL·LES AFECTADES. RELACIÓ DE PROPIETARIS

En el plànol d'informació núm. 02 es distingeix i assenyala la parcel·la afectada per l'actuació, que ha estat objecte d'un aixecament topogràfic.

Com a propietari únic del sòl afectat per aquest Estudi de Detall figura D. Tomaso Fenaroli Sánchez, no veient-se afectada per aquesta actuació cap altra propietat privada, i sent les vies públiques amb les que limita les úniques afeccions existents quant hauran de realitzar-se les escomeses pertinents.

2. MEMÒRIA VINCULANT

2. 1. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ PLANTEJADA

L'objecte de l'Estudi de Detall és concretar l'ordenació detallada de la parcel·la per poder edificar 3 habitatges unifamiliars. Per a això, és necessari definir un accés privat interior al conjunt dels 3 habitatges i els àmbits de moviment en què hauran d'emplaçar-se cadascuna d'elles. Cadascun dels habitatges compleix amb els paràmetres d'U2 en la seva superfície assignada.

En els plànols adjunts es detalla gràficament la distribució general indicant expressament i de forma detallada i acotada la reordenació proposada.

S'ordena la parcel·la existent creant un accés privat interior amb un ample de 6 metres, resultant aquest amb una superfície de 164,55 m². Per les seves característiques es preveu de trànsit compartit i de coexistència compartida entre vehicles, bicicletes i vianants, i que a través del mateix s'accedirà a cada àmbit de moviment de cadascun dels habitatges definits en la documentació gràfica adjunta.

Adaptarem les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a aquests efectes:

L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixa i no es disminueix les superfícies destinades a xarxa viària o espais lliures.

L'ordenació dels volums es realitza d'acord amb les especificacions de el pla.



Quant a l'ordenació proposada, es fa de manera que es compleixin els requisits de la normativa actual de les Normes Subsidiàries vigents.

L'ordenació proposada no suposa un augment de volum o edificabilitat màxima permesa. Igualment no ocasiona perjudici ni altera les condicions d'ordenació dels confrontants, ja que el reajustament de l'alineació no afecta més que a l'organització interior d'aquesta finca, i la interconnexió amb el viari existent no necessita cap modificació de rasant de la via pública.

Cadascun dels habitatges compleix amb els paràmetres d'U2 en la seva superfície assignada.

2.2 RESUM EXECUTIU

S'exigeix per als estudis de detall un resum executiu sobre l'àmbit de l'actuació on es MODIFICA l'ordenació vigent.

En aquest cas és obvi que l'**ordenació no es modifica**, sinó que solament es desenvolupa, per atorgar als propietaris el dret a edificar, per la qual cosa no és necessari una major concreció en aquest assumpte.

2.3 DETERMINACIONS D'ORDENACIÓ DETALLADA D'APLICACIÓ

Els quadres que figuren a continuació resumeixen la normativa d'aplicació que pretén aquest Estudi de Detall.

PLANEJAMENT VIGENT	NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT SANTA EULARIA DES RIU (PL-01/2011), Aprovades definitivament el 23 de Novembre de 2011
---------------------------	---

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA	SÒL URBÀ EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2)
----------------------------------	--

PARÀMETRES	CONDICIONS APLICABLES SEGONS NORMES SUBSIDIÀRIES VIGENTS	CONDICIONS DE L'ESTUDI DETALL
TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR	UNIFAMILIAR
PARCEL·LA MÍNIMA	400m2	400m2
FAÇANA / FONTS MÍNIM	15/15 (m)	15/15 (m)
OCUPACIÓ MÀXIMA PLANTA SOTERRANI	La resultant del compliment de les reculades obligatòries.	La resultant del compliment de les reculades obligatòries.
OCUPACIÓ MÀXIMA	40%	40%
EDIFICABILITAT MÀXIMA	0,6m2 / m2	0,6m2 / m2
VOLUM MÀXIM PER EDIFICI	1.500 m3	1.500 m3
ALTURA MÀXIMA	7m	7m
ALTURA TOTAL	3m sobre l'altura màxima	3m sobre l'altura màxima
NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	B + 1P	B + 1P
SEPARACIÓ MÍNIMA A VIES I ELP	5m	5m
SEPARACIÓ MÍNIMA A LIMITS	3m	3m
SEPARACIÓ MÍNIMA ENTRE EDIFICIS	6m	6m
NOMBRE D'APARCAMENTS PRIVATS	Segons l' article 5.8.03	Segons l' article 5.8.03
ÍNDEXS D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL (HAB. / m2 Solar)	1/400 i 1 / Parcel·la	1/400 i 1 / Parcel·la

QUADRES DE SUPERFÍCIES

RUSTIC	206,16 m ²
URBÀ	2.235,39 m ²
PARCEL·LA MARIU	2.441,55 m ²

PARCEL·LA NETA EU-2	2.087,71 m ²
CESSIÓ VIAL C / FRIGOLA	60,97 m ²
CESSIÓ VIAL CTRA EI-300 (C-733)	86,51 m ²
SUPERFÍCIE SÒL URBÀ	2.235,39 m ²

QUADRE DE SUPERFÍCIES DE PARCEL·LA NETA ASSIGNADES A CADA HABITATGE, OCUPACIÓ I EDIFICABILITAT

HABITATGE	SUP. DE SÒL (M2)	EDIFICABILITAT (m2 / m2)	OCUPACIÓ	NºMAX. D' HABITATGES
nº1	603,55	362,13	241,42	1
nº3	631,66	378,99	252,66	1
nº5	687,95	412,77	275,18	1
ACCÉS	164,55	-	-	-

PARCEL·LA NETA 2.087,71 m²
2.4 INFRAESTRUCTURES EXISTENTS I PROPOSTES

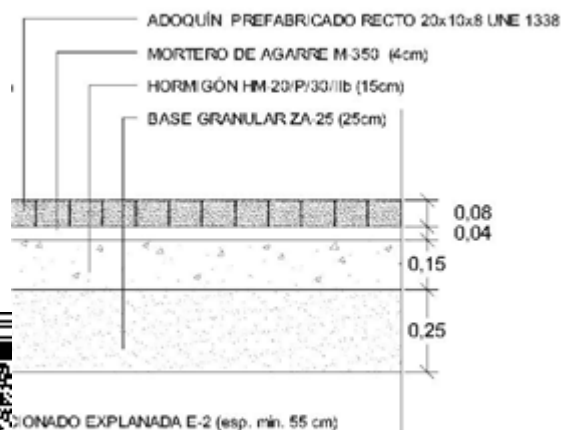
L'illa en la qual s'inscriu el solar compta amb tots els serveis urbanístics, a saber; d'aigua i sanejament, energia elèctrica i enllumenat públic.

Així les infraestructures existents consisteixen bàsicament:

- El ferm està compost per 20 cm de mescla bituminosa en calent, sobre 30-40cm de base granular ZA-25 compactat sobre el terreny existent.
- Voreres de 100cm d'amplada de rajola hidràulica d'ús exterior i un gruix de 10cm sobre una base granular ZA-25 de 15 cm de gruix compactat sobre el terreny natural amb vorades de formigó prefabricat. C5.
- Abastament de xarxa ramificada amb canonades de polietilè i boques de reg convenientment distribuïdes.
- Xarxa unitària en sanejament amb formigó vibro premsat d'endoll de campana i junta de goma, amb escomeses a parcel·les amb canonades de PVC, des de les parcel·les a la xarxa general.
- Enllumenat públic amb lluminàries sobre columna galvanitzada de 6 m.
- Energia elèctrica; tindrà disponible les escomeses per habitatge, amb la previsió d'un mòdul de comptadors.

ACCÉS PRIVAT INTERIOR DE LA PARCEL·LA

-L'accés privat que es proposen consisteix en un vial de coexistència de la circulació de vianants i rodada, amb ferma amb acabat de llamborda prefabricada recte 20x10x8 fixat amb morter d'adherència M350 de 4 cm d'espessor, sobre una base de formigó HM-20/P/30/IIB de 15 cm sobre una base granular de llast compactat ZA 25 de 25cm d'espessor.



2.5 CESSIONS

La propietat cedeix al municipi part de la superfície del solar, que es troba en sòl urbà i qualificat com carrers públics segons en el plànol de qualificació del sòl CNR-02 de les NS de municipi de Santa Eulària.

SUPERFÍCIES CARRERS PÚBLICS

CESSIÓ VIAL C / FRIGOLA 60,97 m²

CESSIÓ VIAL CTRA EI-300 (C-733) 86,51 m²

Se sol·licitarà un certificat d'innecessarietat de segregació per a separar les superfícies de sòl urbà del sòl rústic de la parcel·la matriu, i separar les àrees objecte de cessió de la parcel·la neta destinada a ús EU-2 (Extensiva unifamiliar).

Veure annex: Plànols.

01.- PLÀNOLS SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT 1/1000; 1/500

02.- PARCEL·LA MARIU 1/150

03.- CLASSIFICACIÓ I USOS 1/200

04.- ZONIFICACIÓ 1/150

05.- PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ 1/150





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2021/77/1090734>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/77/1090734>



ESTUDIO DE DETALLE:
 SITUACIÓN: PARCELA S1 EN CARRER DE LA FRÍGOLA Nº 1,3,5
 PROYECTOR: C/ DE LA FRÍGOLA (M). Simó Esteban des Ribelles Sabater
 CAN: PUNTELL S.A.
 PLANO: MAYO - 2020
05 PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN
 ESCALA: 1/150
 AUTORIZADO: IGNACIO ZARGERO MARTINEZ DE LANHIDAGA
 COM: 17.014
 IGNACIO MARIN ALONSO
 3.156 COM/YLE