



Secció I. Disposicions generals AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

10286

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums en la parcel·la situada en el C/Margarita Ankermann, núm. 13-15-17, Santa Eulària des Riu

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, de urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de setembre de 2023, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per Mubergil S.L. per a l'ordenació de volums en la parcel·la situada en el C/Margarita Ankermann, núm. 13-15-17, Santa Eulària des Riu, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER. Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums en la parcel·la situada en C/Margarita Ankermann números 13, 15 i 17, Santa Eulària des Riu, a fi de possibilitar la construcció d'un edifici plurifamiliar de 35 habitatges, 3 plantes d'aparcaments (PB+PS-1+PS-2) i piscina comunitària, en aplicació del que s'estableix en la Disposició Addicional 12 de les NS promogut per Mubergil S.L., redactat pels arquitectes Marta Bermejo Rosique i Jose Ángel Bermejo Gómez, amb RGE 202299900017030 de data 21.10.2022.

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 al mateix.

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 2 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.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, i als efectes de l'establert a l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del seu contingut normatiu.

Santa Eulària des Riu, signat digitalment (19 d'octubre de 2023)

L'alcaldesa

M^a. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL

EMPLAÇAMENT: C/ MARGARITA ANCKERMANN N°17-15-13, SANTA EULARIA DES RIU

CP 07840, EIVISSA, ILLES BALEARS

PROMOTOR: MUBERGIL SL

ARQUITECTE: JOSÉ ÁNGEL BERMEJO GÓMEZ / MARTA BERMEJO ROSIQUE

DATA: OCTUBRE/2022

REFERÈNCIA: 001 /2022



ÍNDEX

I. MEMÒRIA

1. EMPLAÇAMENT, PROMOTOR I AUTOR
2. OBJECTE
3. DESCRIPCIÓ DELS TERRENYS
4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

II. NORMES URBANÍSTIQUES

III. PLANOLS

I. MEMÒRIA

1. EMPLAÇAMENT, PROMOTOR I AUTOR

La parcel·la objecte del present Estudi de Detall està emplaçada a la zona anomenada UNITAT D'ACTUACIÓ N°1 del nucli poblacional de Santa Eulària des Riu, amb qualificació I-1 segons les NS És la parcel·la resultant de la unió de 3 parcel·les d'aquesta unitat d'actuació, delimitades al nord pel carrer Margarita Ankermann, a l'oest pel Passeig de la Pau, al sud per una edificació existent amb referència cadastral 3065009CD7136N0002SH i a l'est per la parcel·la amb referència cadastral 3065010CD7136N00 s'ha projectat un edifici que fa mitgera amb la parcel·la objecte de estudi.

L'actuació es promoguda per MUBERGIL, S.L.; C.I.F. número B-30.559.413, Ctra. Madrid-Cartagena, Km. 3,86, Murcia, representada por D. Juan de Dios Bermejo Campillo, amb D.N.I. número ***38.14** i domicili en C/ Pere Francès. Oficina, C.P. 07800, Eivissa (Illes Balears).

La present documentació es redactada pels arquitectes Marta Bermejo Rosique con n° C.O.A.I.B. 952652 i José Ángel Bermejo Gómez n° C.O.A.I.B. 667651, tots dos amb domicili en C/ Pere Francès. Oficina ..., C.P. 07800, Eivissa (Illes Balears).

2. OBJECTE

Les N.S. de Santa Eulària des Riu, en la seva disposició adicional 12, expressen el següent:

“1- Quan en una parcel·la del nucli urbà de Santa Eulària des Riu qualificada com CA-2 o I-1 es prevegi la construcció de dos o més plantes de soterrani per el seu ús com a aparcament, podrà disposar-se sobre rasant una planta adicional destinada així mateix a aparcament, la qual no computarà com a superfície edificada, podent-se a aquest efecte incrementar-se en una planta l'altura de l'edifici, en nombre de plantes, i en 3 metres l'altura de l'edifici en metres.

Per ordenar el volum resultant, s'haurà de redactar un estudi de detall que haurà d'ajustar-se a les limitacions d'altura expressades i a les generals de tal figura i l'àmbit dels quals comprendrà almenys la parcel·la en qüestió i totes les confrontants, podent l'ajuntament ampliar-ho raonadament a qualssevol que pogués considerar-se afectat per la nova ordenació de volums.

2- L'anterior resultarà així mateix aplicable en els casos en què la segona planta de soterrani no resulti factible per causes tècniques indefugibles sense un cost desproporcionat”

Es pretén amb aquest estudi de detall i, emparant-se en la norma anterior, construir un edifici d'habitatges amb aparcaments en plantes soterrani -1 i -2 i en planta baixa que no computarà com superfície edificada i s'incrementarà en una planta l'altura de l'edifici i la seva altura en 3 metres.

3. DESCRIPCIÓ DELS TERRENYS

L'àmbit d'intervenció s'emplaça en 3 parcel·les que formaran una única parcel·la dins de la unitat d'actuació n°1 de Santa Eulària des Riu, la qualificació de la qual és I-1 segons les NNSS de Santa Eulària des Riu, podent-se construir a aquestes parcel·les B+3P (planta baixa i 3 altures). Les referències cadastrals de les 3 parcel·les es troben a la taula de més a baix.

Les condicions urbanístiques de la zona són:

Alineació: Segons Vial amb VE (volumetria específica)

Altura màxima: 13 metres (B+3P)

Altura total: 3 metres sobre la màxima (16 m)

Nombre de plantes: B+3P

Separació a Vies i ELP: 0 o segons plànol d'alineacions.

Separació mínima a fites: (m): 0 a laterals i façana, 3 a fons.

Fons edificable: segons plànol (25 metres).

Ocupació: 60%

Cadascuna d'aquestes parcel·les té una edificabilitat i un volum màxim assignats, sent aquests:

Parcel·la	Ref. Cadastral	Edificabilitat	Volum màxim
1	3065013CD7136N0001BG	995,75 m ²	2.987,24 m ³
2	3065011CD7136N0001WG	854,28 m ²	2.562,84 m ³
3	3065008CD7136N0001WG	1.270,43 m ²	3.811,30 m ³
RESULTANT		3.120,46 m ²	9.361,38 m ³

La topografia del terreny és descendent de Nord a Sud, sent el punt més alt el carrer Margarita Anckermann. El terreny presenta un petit talús de 1,2 metres pel que fa al nivell de la vorera i després segueix la tendència descendent. A la part més al sud de les parcel·les hi ha un desnivell pronunciat de dos metres que es conté amb un mur existent.

El màxim desnivell del solar és de 4,5 metres i la seva profunditat és de 34 metres mesurada a l'eix que va del punt més alt al més baix. Això ens dóna una inclinació de solar de 13,23%, considerant-se inclinat segons l'art. 6.1.04.

La realitat del solar no dibuixa un pendent continu, sinó que es va disposant en feixes, generant 3 plataformes a diferents altures, com s'aprecia en el plànol de situació veient les corbes de nivell.

L'altura que defineix la planta baixa de l'edifici ve donada per les NS i se situa a la cota 23,01 msnm

Les dimensions aproximades del solar són les següents.

- A Carrer Margarita Anckermann 67,27 m descrivint una corba on connecta amb el Passeig de la Pau
- A Passeig de la Pau: 31,00 m.
- A mitjana amb edifici al sud: 43 m. aprox. en forma de L
- A Parcel·la al Sur 34 m. en forma de z
- A parcel·la al Est 35 m.

La superfície total de l'àrea d'actuació és de 1838,11 m², amb una ocupació màxima de 1.102,86 m² (60%). L'ocupació en projecte seria de 1096,51 m², que equival al 59,65%.

Fa cantonada amb Carrer Margarita Anckerman i el Passeig de la Pau. Confronta al Sud a la part més Oest amb una edificació ja existent amb Ref. cadastral 3065009CD7136N0002SH, que té la seva entrada al Passeig de la Pau. Al Est i la part Sud restant confronten amb la parcel·la de Ref. cadastral 3065010CD7136N0001HG, d'ara endavant edifici Park Eulària 38.

El Solar es troba urbanitzat i disposa de tots els serveis per considerar edificable.

Té forma irregular, lleugerament rectangular, amb un sortint pronunciat on es troben carrer Margarita Ackermann i el Passeig de la Pau, amb un talar petit a la part sud-est.

4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Es pretén construir en aquestes 3 parcel·les un edifici d'habitatges amb aparcaments a la planta baixa i en plantes soterrani -1 i -2. Això ens permetria, segons la DISPOSICIÓN ADDICIONAL 12 de les NN.SS. de Santa Eulària des Riu, disposar d'una planta addicional, així com incrementar l'altura màxima de l'edifici en 3 metres, resultant garatges en 3 plantes (PB+PS-1+PS-2) i habitatges a la resta de plantes (P1+P2+P3+P4).

En aquest estudi de detall es reflecteix la situació de l'edifici proposat, tant en parcel·la com la relació amb les edificacions existents i proposades, ja que segons les pròpies normes:

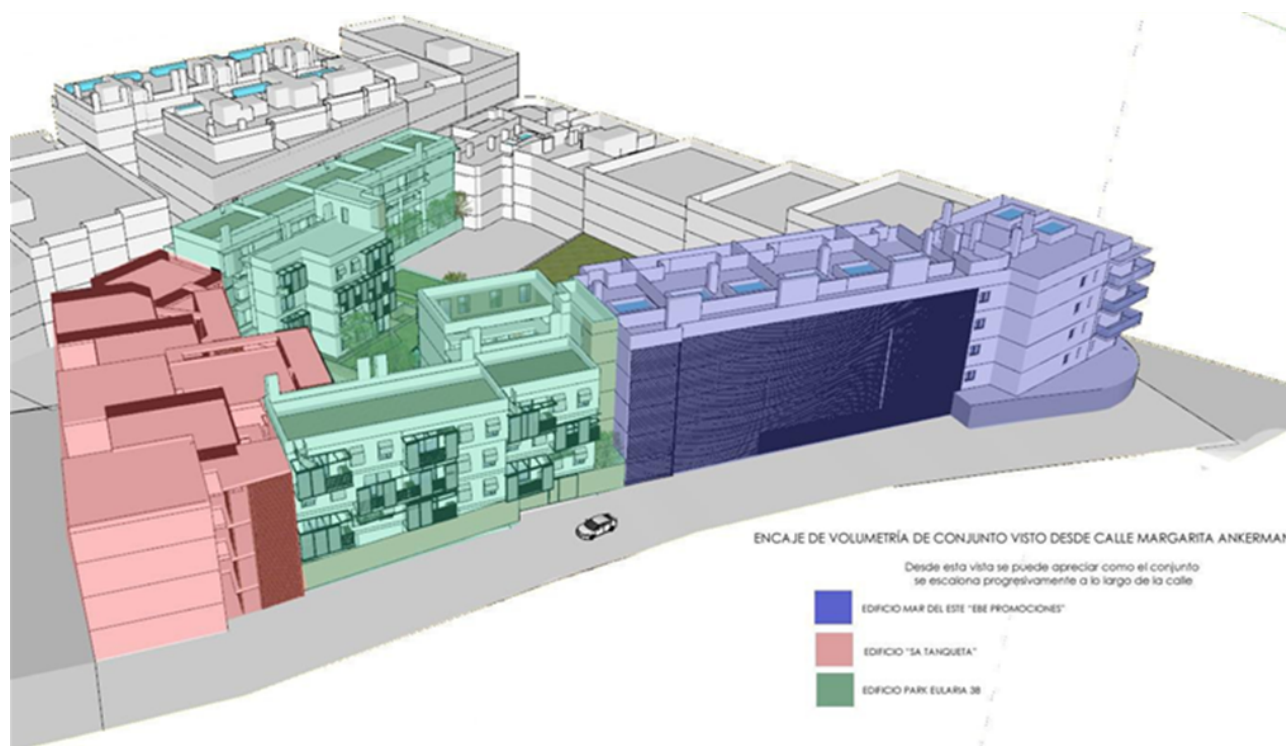
ARTICLE 6.1.04**MESURAMENT D'ALÇADA EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL.**

"7. Quan per aplicació de les ordenances corresponents resultessin en edificis limítrofs parets mitgeres amb una altura al descobert igual o superior a 3 metres, l'edifici situat a més cota s'haurà de recular de la mitgera de l'edifici inferior una distància mínima de 3 metres i tractar el parament reculat com si fos façana."

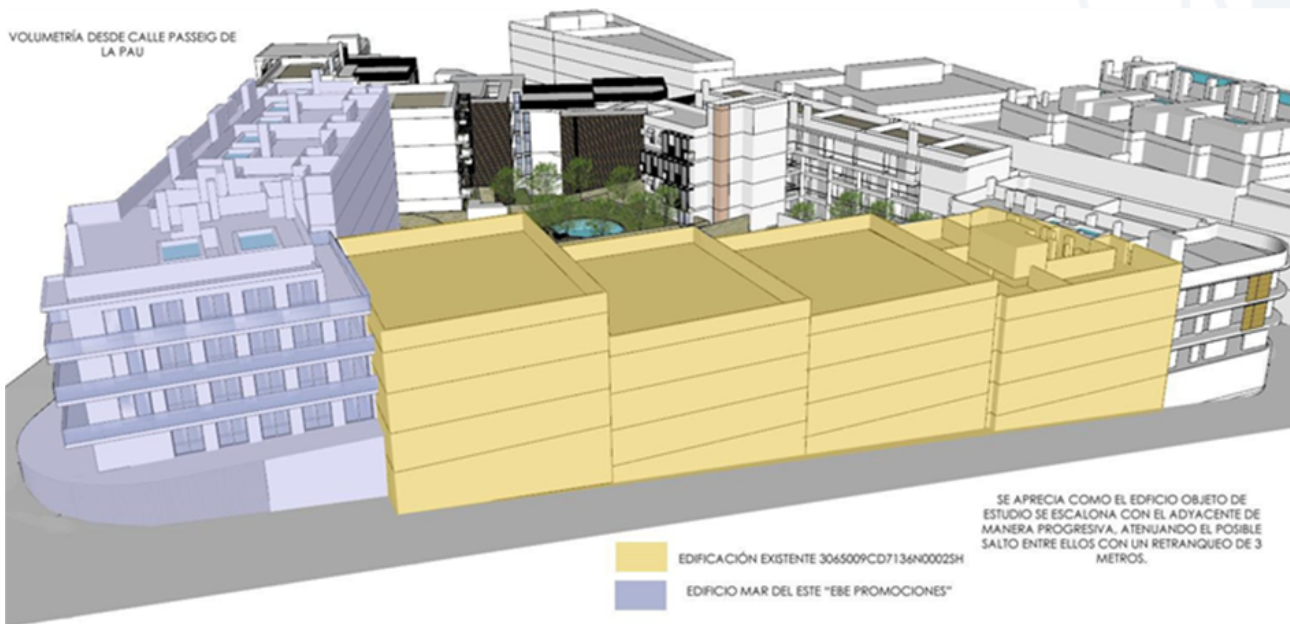
Com es pot observar als plànols, l'edifici confrontant situat a el Passeig de la Pau, quedaria a més de 3 metres per sota de la planta addicional que apareixeria per la aplicació de la DISPOSICIÓ ADDICIONAL 12, així que proposem a aquesta planta (planta 4 del edifici proposat) retranquejar la mateixa 3 metres com es observa al plànol P 30.1.

D'altra banda, la façana que dona al carrer Margarita Ankerman es veu al plànol P27.1 com s'escalona raonadament amb l'edifici projectat adjacent, Park Eulària 38, el qual a la seva vegada presenta una transició suau amb el edifici de la promoció "Sa Tanqueta", tant a la seva façana a carrer Margarita Ankermann com al Carrer del Camí de Missa.

A les volumetries següents es pot apreciar com la proposta per a tota l'illa s'harmonitza i integra en la seva totalitat a tots els carrers que afecta.



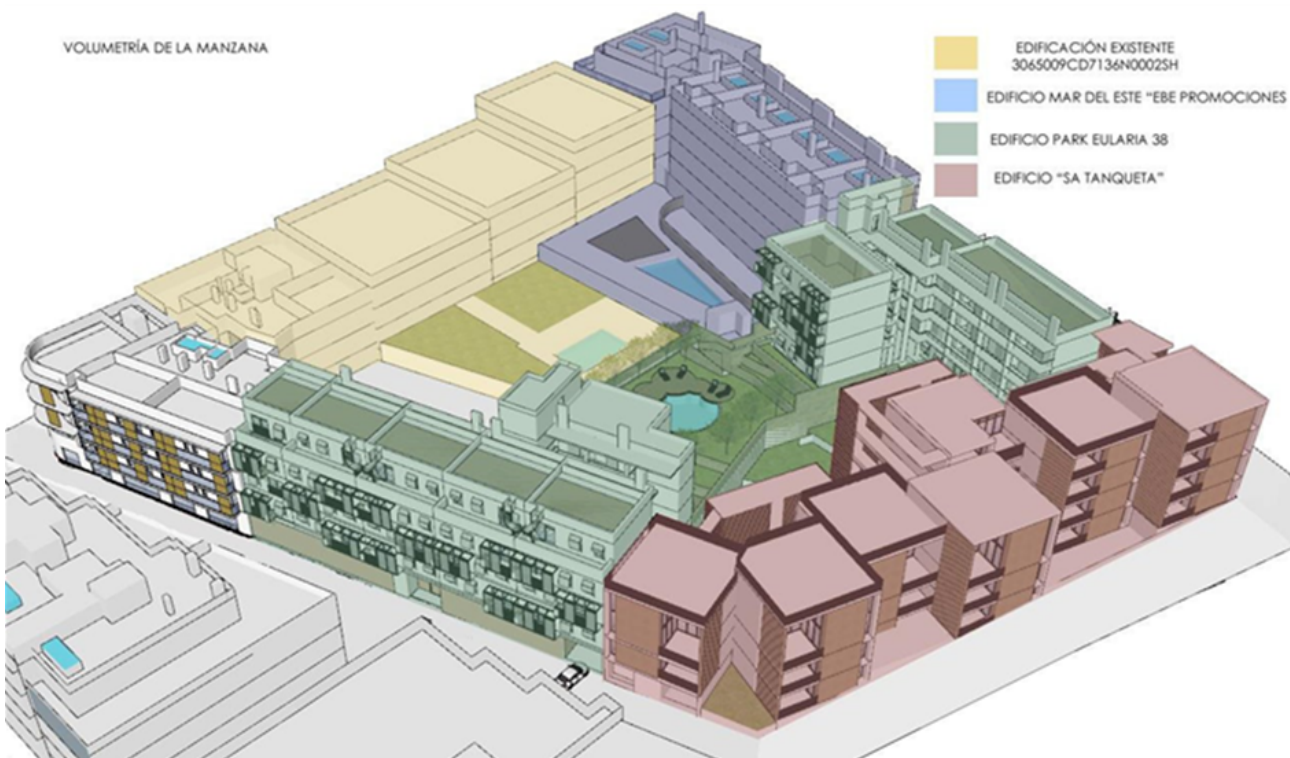
VOLUMETRIA DESDE CALLE PASSEIG DE LA PAU



SE APRECIA COMO EL EDIFICIO OBJETO DE ESTUDIO SE ESCALONA CON EL ADYACENTE DE MANERA PROGRESIVA, ATENUANDO EL POSIBLE SALTO ENTRE ELLOS CON UN RETRANQUEO DE 3 METROS.

- EDIFICACIÓN EXISTENTE 3065009CD7136N0002SH
- EDIFICIO MAR DEL ESTE "EBE PROMOCIONES"

VOLUMETRIA DE LA MANZANA



- EDIFICACIÓN EXISTENTE 3065009CD7136N0002SH
- EDIFICIO MAR DEL ESTE "EBE PROMOCIONES"
- EDIFICIO PARK EULARIA 38
- EDIFICIO "SA TANQUETA"

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Les normes urbanístiques aplicables són les N.SS. de Planejament del Terme Municipal de Santa Eulària des Riu.

III. PLANOLS

Veure annex plànols.





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/149/1148027>

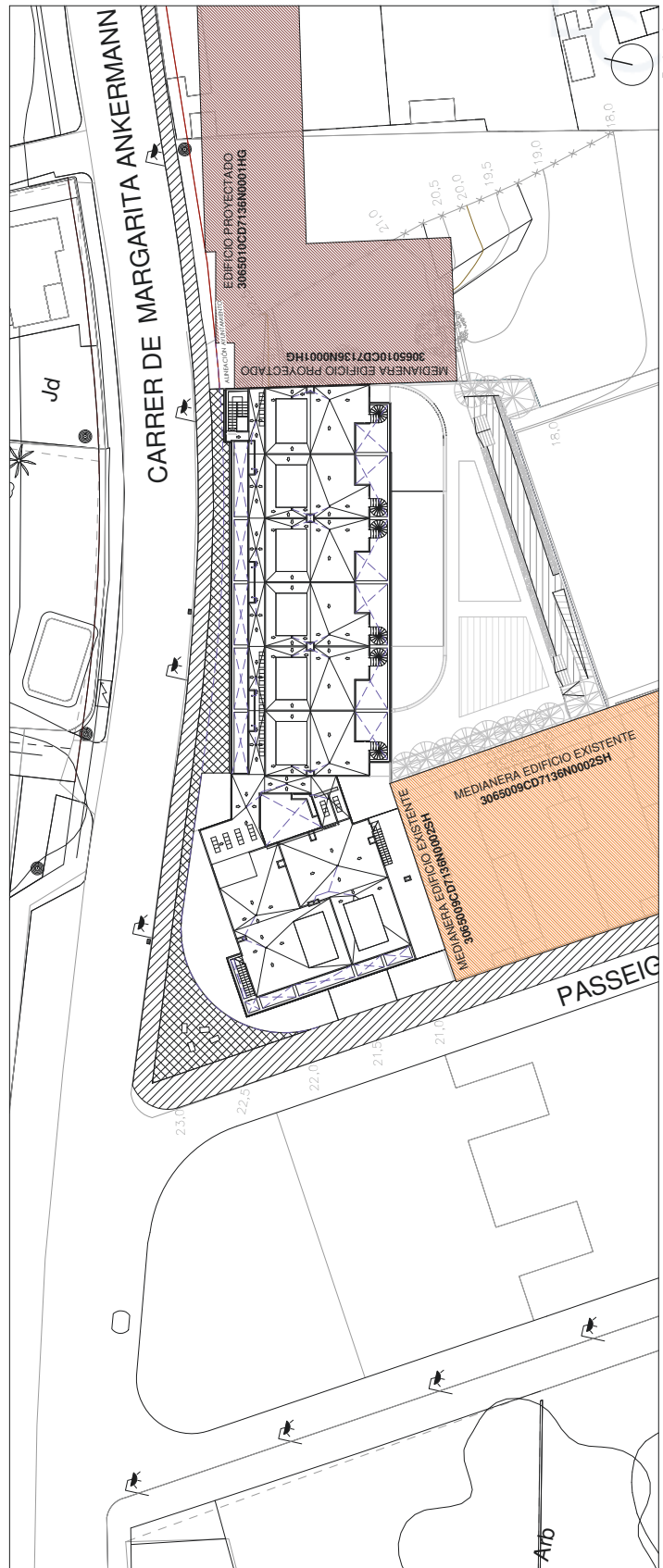


Plano de Situación
Escala 1/5000



Plano de Situación
Escala 1/2000

PROYECTO	EDIFICIO DE 35 VIVIENAS CON PISCINA, GARAJE Y 57 TRÁSTEOS	CLIENTE	EEB PROMOCIONES
FECHA	001/2022	PROYECTANTE	JOSEF ANKERMANN GÖRNER IN CLASIFICADO 647651
INDICE	001/2022	PROYECTO	EDIFICIO DE 35 VIVIENAS CON PISCINA, GARAJE Y 57 TRÁSTEOS
COMO SE DINA A1	001/2022	PROYECTO	EDIFICIO DE 35 VIVIENAS CON PISCINA, GARAJE Y 57 TRÁSTEOS
INDICE	001/2022	PROYECTO	EDIFICIO DE 35 VIVIENAS CON PISCINA, GARAJE Y 57 TRÁSTEOS
INDICE	001/2022	PROYECTO	EDIFICIO DE 35 VIVIENAS CON PISCINA, GARAJE Y 57 TRÁSTEOS



Emplazamiento
Escala 1/200



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/149/1148027>

