



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**1764**

*Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en la confluencia de las calles Río Tajo, Río Xúquer y Ctra. C-731, Km. 3, Can Negre, Puig d'en Valls*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, y a los efectos establecidos en el artículo 65 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de enero de 2019, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes edificatorios en parcela sita en la confluencia de las calles Río Tajo, Río Xúquer y Ctra. C-731, Km. 3, Can Negre, Puig d'en Valls, promovido por Samarcanda Trading, S.L. y redactado por el arquitecto D. Jaume Serra Verdaguer, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

*“Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en la confluencia de las calles Río Tajo, Río Xúquer y Ctra. C-731, Km. 3, Can Negre, Puig d'en Valls, promovido por Samarcanda Trading, S.L. y redactado por el arquitecto D. Jaume Serra Verdaguer.*

*Segundo.- Publicar anuncio del presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears.*

*Tercero.- Dar traslado del Estudio de Detalle al Consell Insular d'Eivissa así como al Archivo de Urbanismo de les Illes Balears, para su constancia y registro.”*

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Santa Eulària des Riu, a 25 de febrero de 2019

**El Alcalde**  
Vicente Marí Torres

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICATORIOS DE LA PARCELA SITA EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES RÍO TAJO, RÍO XÚQUER Y CTRA. C-731, CAN NEGRE, PUIG D'EN VALLS.**

#### MEMORIA

##### 1. MEMORIA EXPOSITIVA

###### a. OBJETO DEL TRABAJO

El presente trabajo pretende complementar y detallar las condiciones urbanísticas volumétricas de la nave industrial ubicada en la carretera San Antonio km. 3, descrita más adelante en su correspondiente apartado.

Dicho estudio de detalle tiene como finalidad justificar la reordenación de volúmenes de la nave existente, conforme a la posibilidad expresamente recogida en el planeamiento vigente del municipio (ART. 5.1.08 de NNSS TM SANTA EULÀRIA DES RIU).

Para cumplir con el retranqueo mínimo de 5m, se plantean 2 intervenciones:

- i) Derribo de la primera crujía de la nave en su fachada a la Calle Riu Xúquer. La nueva fachada quedará retranqueada 5m con respecto al linde de la parcela.





En cumplimiento del art. 5.1.08 de las NNSS de Santa Eulària, este espacio se cederá a la ciudad para zona de aparcamiento descubierta.

ii) Derribo de la fachada a calle Riu Tajo. La nueva fachada estará retranqueada 5m respecto del linde de la parcela.

Se mantiene la cubierta en esta fachada, de modo que el espacio cedido a la ciudad será zona de aparcamiento cubierta - las cerchas son perpendiculares a esta fachada-

Con ambos derribos se cumplen los retranqueos de 5m y se ceden a la ciudad dos zonas de aparcamientos, una cubierta y otra descubierta. Cumpliendo así el art. 5.1.08 de las NNSS según el cual toda reordenación de volúmenes debe suponer una "ventaja para la ciudad".

Por todo lo descrito, se presenta este estudio de superficies, volúmenes y alturas generales resultantes de la edificación. Siendo el volumen y ocupación del edificio las resultantes de la aplicación de los parámetros relativos a funcionalidad y habitabilidad; sin aumentar: la edificabilidad, altura máxima, densidad de población o usos fijados para la parcela, por el planeamiento vigente.

#### **b. AUTOR DEL ENCARGO**

El redactor del presente estudio de Detalle es el arquitecto D. Jaime Serra Verdaguer, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares con el nº 28.119/0, y con despacho profesional en Eivissa, C/ Carlos III Nº 4, 6ª planta, Ibiza 07800.

El Promotor es la sociedad SAMARCANDA TRADING S.L., con domicilio en carretera San Antonio km3, Santa Eulària des Riu, y NIF XXX.

**c. DATOS DEL SOLAR Y EMPLAZAMIENTO** La parcela se encuentra situada en carretera San Antonio km 3 (carretera C-731), Barrio Can Negre, de Jesús. TM de Santa Eulària des Riu (07813 Ibiza), y cuya referencia catastral es la siguiente: 3301601CD613050001IQ.

Dicho solar es de forma regular (planta rectangular), y presenta una topografía sensiblemente plana.

Los linderos y dimensiones del solar son:

• Lindero frontal (Sudoeste)	Ctra. San Antonio C-731	44,94 m
• Lindero trasero (Noroeste)	C/ Riu Tajo	45,01 m
• Lindero lateral izquierdo (Noroeste)	C/ Riu Xúquer	55,65 m
• Lindero lateral derecho (Sudeste)	Parcela colindante ID-2	58,59 m

#### **d. CARACTERÍSTICAS**

La edificación es de planta rectangular, y se encuentra ubicada en un solar de uso industrial (calificación ID2) de 2.925,00 m<sup>2</sup> de superficie, en la confluencia de la carretera San Antonio con la calle Riu Xúquer.

De acuerdo con el artículo 6.03.07 de las NNSS TM de Santa Eulària des Riu, está previsto desarrollar en dicho edificio un uso comercial, al encontrarse ubicada en una parcela perteneciente a un núcleo industrial frente a la carretera C-731.

El acceso principal a la misma se produce desde una de las fachadas del solar (fachada oeste), accediendo en primer lugar a la parcela y zona de aparcamiento, y posteriormente al edificio, estando éste retranqueado 12,00 m con respecto al lindero. También cuenta con un acceso secundario en la fachada posterior (fachada este), que da acceso a la C/ Riu Tajo, pero habitualmente restringido su uso a personal de la empresa y mantenimiento.

En caso necesario, la evacuación puede realizarse por ambas salidas, ya que comunican directamente con el exterior.

En cuanto a la urbanización e infraestructuras existentes, la edificación cuenta con: red de agua potable, red de distribución de energía eléctrica, alcantarillado, telefonía y alumbrado público.

## **2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **a. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.**

Las condiciones impuestas por las NNSS del TM de Santa Eulària des Riu para las parcelas industriales calificadas como ID2, limitan el volumen máximo de la edificación, sin tener en cuenta la superficie de la parcela; por lo que se condiciona en cierta manera el desarrollo de la actividad comercial que está permitido para este solar.

Por ello se presenta una disposición de volúmenes que favorece la actividad comercial, creando un cuerpo amplio donde llevar a cabo dichos trabajos de una forma funcional, cómoda y segura; a la vez que se ceden dos zonas de aparcamiento a la ciudad (derribos y cesiones en calles Riu Xúquer y Riu Tajo)

La simplicidad de la forma arquitectónica generada permite la completa integración con el entorno, sin presentar ornamentos ni formas inadecuadas al ambiente donde se ubica; de manera que no se desvirtúa, ni afecta el aspecto exterior de ésta, al contexto circundante. (Las condiciones detalladas de la disposición de volúmenes y ocupación propuestos, vienen especificadas en los planos que se adjuntan).

Para la realización de este Estudio de Detalle, se ha tenido en cuenta las áreas desde las cuales la actuación es visible, principalmente la carretera que une las poblaciones de Eivissa y Sant Antoni de Portmany; así como las características principales del paisaje afectado (paisaje urbano-industrial del Polígono de Can Negre).

La edificación persigue conseguir una construcción con formas regulares dentro de unas dimensiones aceptables, a la vez que tiene unas mayores posibilidades compositivas al disponer de unas medidas que permitan mayor libertad en su organización y disposición; justificando el exceso de volumen y ocupación a causa de las necesidades de funcionalidad y habitabilidad, sin aumentar la edificabilidad máxima, densidad de población, alturas, linderos y usos establecidos por el planeamiento vigente.

## b. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS ENTRE NORMATIVA VIGENTE DE APLICACIÓN Y EL RESULTADO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A continuación se presenta el cuadro comparativo entre los parámetros urbanísticos indicados en la Normativa Vigente (Plan Territorial Insular, NNSS Santa Eulària y la Ley del Suelo), y la propuesta de "Legalización más medidas correctoras de nave industrial con uso comercial" posterior a este Estudio de Detalle.

ESTADO ACUTAL			
NAVE INDUSTRIAL – JESUS – SANTA EULÀRIA DES RIU			
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO URBANISTICO			
Naturaleza urbanística del Suelo		Urbano	
Planeamiento vigente		NNSS Santa Eulària des Riu 2012 LOUS	
Zonificación		INDUSTRIAL ID 2	
Ordenación y Uso		INDUSTRIAL Y SERVICIOS	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARÁMETROS		NORMATIVA NNSS SANTA EULÀRIA	ESTADO ACTUAL
Parcela	Superficie mínima	400,00 m <sup>2</sup>	2925,00 (Sup. Registral)
	Fachada/Fondo Mínimos	15,00 m	40,00
Altura máxima	Altura Reguladora (m)	7,00 m	5,65
	Altura total (m)	3.00 sobre ALT. MÁX (10 m)	8,30
	Nº de plantas	PB + P1	PB + P1
m <sup>2</sup>	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	1.20      3510	3315.87      1.13
	Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	≤2100.00 m <sup>3</sup>	13587.54 m <sup>3</sup>
	Ocupación (m <sup>2</sup> s)	60.00%      1.755.00	1941,46      66.37%
Separación a linderos	Entre edificios	≥ 10	(--)
	Fachada	≥ 5.00 m	12.00 m (Ctra. C-731)
	Fondo	≥ 5.00 m	3,00 m (C/ Riu Tajo)
	Derecha	0.00	0.00 m
	izquierda	≥ 5.00 m	0.00 m (C/ Riu Xúquer)
Índice de intensidad de Uso		1/parcela	1 NAVE INDUSTRIAL



PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE			
NAVE INDUSTRIAL -JESÚS - SANTA EULÀRIA DES RIU.			
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO			
Naturaleza Urbanística del Suelo		URBANO	
Planeamiento vigente		NNS Santa Eulària des Riu 2012 LOUS	
Zonificación		INDUSTRIAL ID-2	
Ordenación y Uso		INDUSTRIAL Y SERVICIOS	
PARAMETROS URBANISTICOS			
PARAMETROS		NORMATIVA NNS SANTA EULÀRIA	
PROPUESTA ESTUDIO DETALLE			
Parcela	Superficie mínima	400,00 m <sup>2</sup>	2925.00(Sup. Registral)
	Fachada/Fondo Mínimos	15,00 m	40.00
Altura máxima	Altura Reguladora (m)	7,00 m	5.65
	Altura total (m)	3.00 m sobre ALT. MÁX (10 m)	8.30
	Nº de plantas	PB + P1	PB + P1
m <sup>2</sup>	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	1.2                      3510 m <sup>2</sup> t	2800,72m <sup>2</sup> t    0.96m <sup>2</sup> t/m2s
	Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	≤2100.00 m <sup>3</sup>	11.202,88m <sup>3</sup>
	Ocupación (m <sup>2</sup> s)	60.00%                      1755.00	1590.00                      54.36%
Separación a lindes	Entre edificios	≥ 10	(--)
	Fachada	≥ 5.00 m	12.00 m (Ctra. C-731)
	Fondo	≥ 5.00 m	8.00/3,00m (C/ Riu Tajo)
	Derecha	0.00	0.00 m
	Izquierda	≥ 5.00 m	5.00m (C/ Riu Xúquer)
Índice de intensidad de uso		1/parcela	1 NAVE INDUSTRIAL

\*El presente Estudio de Detalle justifica el exceso de volumetría y ocupación de la nave; pero respetando los parámetros urbanísticos de edificabilidad máxima, densidad de población, alturas, linderos y usos establecidos; de acuerdo al planeamiento vigente.

La zona de aparcamiento CEDIDA al Ayuntamiento es de 510.25 m<sup>2</sup>, de los cuales 150.00 m<sup>2</sup> son cubiertos.

**CUADROS DE SUPERFICIES: ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE**

CUADRO SUPERFICIES NAVE				
ESTADO ACTUAL				
	SUP. UTIL	SUP. CTR.	S. ILUM.	S.VENT
<b>PLANTA BAJA</b>				
ALMACEN 1	761.10		68.3	Forzada
ALMACEN 2	902.70		15.9	Forzada
INSTALACIONES 1	8.3		(--)	Forzada
INSTALACIONES 2	8.30		(--)	Forzada
DESPACHO DIRECCIÓN	30.70		(--)	Forzada
DESPACHO VENTAS Y COMUNICACIÓN	42.20	<b>1941.46</b>	(--)	Forzada
DESPACHO CONTABILIDAD	25.95		(--)	Forzada
SERVICIOS	25.20		(--)	Forzada
BODEGAS	68.00		5.80	Forzada
	1872.45	<b>1941.46</b>		
<b>PLANTA PISO</b>				
ALMACEN 3	568.58		31.80	Forzada
ALMACEN 4	680.00	<b>1374.41</b>	(--)	Forzada
BODEGA	64.67		7.10	Forzada





INSTALACIONES	57.78		(--)	(--)
	1313.25	<b>1374.41</b>		
<b>TOTAL SUPERFICIES</b>	<b>SUP. UTIL</b>	<b>SUP. CTR</b>		
	3185.70	<b>3315.87</b>		

CUADRO SUPERFICIES NAVE				
PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE				
	SUP. UTIL	SUP. CTR	S. ILUM.	S. VENT
<b>PLANTA BAJA</b>				
TIENDA 1	720.15		68.3	Forzada
TIENDA 2	474.74		15.9	Forzada
ALMACEN 1	169.42		(--)	Forzada
INSTALACIONES 1	8.30		(--)	Forzada
INSTALACIONES 2	8.30		(--)	Forzada
DESPACHO DIRECCIÓN	30.73	<b>1590.00</b>	(--)	Forzada
DESPACHO VENTAS Y COMUNICACIÓN	42.20		(--)	Forzada
DESPACHO CONTABILIDAD	25.76		(--)	Forzada
SERVICIOS 1 (Mujeres)	9.78		(--)	Forzada
SERVICIOS 2 (Hombres)	9.78		(--)	Forzada
SERVICIO ADAPTADO	4.52		(--)	Forzada
BODEGA	31.58		5.80	Forzada
	1535.26	<b>1590.00</b>		
<b>PLANTA PISO</b>				
TIENDA 3	547.75		148.00	Forzada
ALMACEN 2	574.08	<b>1210.72</b>	31.80	Forzada
BODEGA	37.96		(--)	Forzada
INSTALACIONES	57.78		7.10	Forzada
	1159.79	<b>1210.72</b>		
<b>TOTAL SUPERFICIES</b>	SUP. ÚTIL	SUP. CTR		
	2695.05	2800.72		

**RESUMEN DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS COMPUTABLES Y DERRIBOS**

SUP. CONSTRUIDA COMPUTABLE	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	TOTAL
ESTADO ACTUAL	1941.46	1374.41	3315.87
DERRIBOS	351.46	163.69	515.15
PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE	1590.00	1210.72	2800.72

Puntos 3 y 4 ver anexo:

**3. MEMORIA GRAFICA – ESTUDIO VOLUMÉTRICO**

A. ESTADO ACTUAL

B. ESTADO MODIFICADO



#### 4. PLANOS

ED 00 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

ED 01 ESTADO ACTUAL: PLANTAS, ALZADOS Y SECCIÓN

ED 02 PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE: PLANTAS, ALZADOS Y SECCIÓN



ANEXO 1: 3. MEMORIA GRÁFICA - ESTUDIO VOLUMÉTRICO  
A. ESTADO ACTUAL



B. ESTADO MODIFICADO



4. PLÀNOS

ED 00 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ED 01 ESTADO ACTUAL: PLANTAS, ALZADOS Y SECCIÓN

ED 02 PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE: PLANTAS, ALZADOS Y SECCIÓN







