

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

#### **8904** *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en el margen izquierdo de la C-733, pk. 6.1, Can Xiquet Pou, Santa Eulària des Riu*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de junio de 2020, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en el margen izquierdo de la C-733, pk. 6.1, Can Xiquet Pou, Santa Eulària des Riu, promovido por la mercantil CA NA NEGRETA S.A. redactado por el arquitecto D. José María García Sánchez, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

*“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en el margen izquierdo de la C-733, pk. 6.1, Can Xiquet Pou, Santa Eulària des Riu, promovido por la mercantil CA NA NEGRETA S.A. redactado por el arquitecto D. José María García Sánchez.*

*SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.*

*TERCERO. Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.*

*CUARTO Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, 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.

Santa Eulària des Riu, 21 de septiembre de 2020

**La alcaldesa**  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

**ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SUR DEL CENTRO DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA. T.M. SANTA EULARIA DES RIU (ISLAS BALEARES)**

**INDICE**

**MEMORIA**

**1. DATOS GENERALES.**

**PROMOTOR.**  
**TÉCNICO REDACTOR**  
**EMPLAZAMIENTO.**

**2. MEMORIA INFORMATIVA.**

**2.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.**  
**2.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**  
**2.3. MARCO NORMATIVO.**  
**NORMATIVA GENERAL.**  
**NORMATIVA MUNICIPAL VIGENTE.**



## 2.4. ESTADO ACTUAL Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

### 3. ENTORNO DE LA PARCELA.

### 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

#### 4.2. PARÁMETROS GENERALES.

### 5. CONCLUSIÓN.

## 5.1. COMPARATIVO NN.SS SANTA EULALIA Y ESTUDIO DE DETALLE.

### ANEXO: PLANOS

PLANO 1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

PLANO 2: ENTORNO PARCELA.

PLANO 3: NN.SS DE PLANEAMIENTO.

PLANO 4: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA.

PLANO 5: ESTADO ACTUAL-ESTADO PROYECTADO-PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE.

PLANO 6: SECCIONES Y ALZADOS.

### MEMORIA

#### 1. DATOS GENERALES.

**PROMOTOR:** CA NA NEGRETA S.A. C.I.F.: A-07085806.

**TÉCNICO REDACTOR:** D. José Vicente Hernández. Ingeniero Técnico Industrial.  
Col. nº 918 del Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de las Islas Baleares (C.O.E.T.I.I.B.)  
D. José María García Sánchez, Arquitecto Col. 362557 (C.O.A.I.B.)

**EMPLAZAMIENTO:** Parcela con referencia catastral: 5637001CD6153N0001YY.  
(Pendiente de regularización).

La parcela está situada en la zona de *Can Xiquet Pou*, del T.M. de Santa Eulària des Riu. Es una parcela urbana. Se accede a ella a través de la Ctra. C-733 (Santa Eulalia-Ibiza), en su orientación al Este. El terreno existente presenta una pendiente descendiente Este-Oeste.

Superficie según catastro: 3.765 m<sup>2</sup>.

Superficie registrada (escrituras): 3.776,37 m<sup>2</sup>.

Superficie según medición: 3.776,37 m<sup>2</sup>.

#### 2. MEMORIA INFORMATIVA.

##### 2.1 IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

El promotor del presente Estudio de Detalle y solicitante del mismo es *CA NA NEGRETA S.A.*, representada por D. Andrés Moreno Torres (D.N.I. \*\*\*4583\*\*), la mercantil es propietaria de la parcela con referencia catastral 5637001CD6153N0001YY.

##### 2.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto de este *Estudio de Detalle* es solicitar al organismo competente, la reducción de uno de los parámetros de edificación aplicables según la normativa, relativo a la separación mínima a viales, conforme a los motivos que se indican en el apartado 4.1. *JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA*.

##### 2.3 MARCO NORMATIVO.

###### NORMATIVA GENERAL.

Según la *Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears*, publicada en el BOIB nº 160 de 29 de diciembre de 2017 y en el BOE nº 20 de 23 de enero de 2018, vigente desde el 1 de enero de 2018. (Hay una revisión vigente desde 27 de junio de 2018):

#### Artículo 46. Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

- a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

#### NORMATIVA MUNICIPAL VIGENTE.

Se trata de las *Normas Subsidiarias del Término Municipal de Santa Eulària des Riu*, en adelante NN.SS, cuya aprobación definitiva fue publicada el 8 de febrero de 2012 en el B.O.I.B., nos indican el procedimiento e instrumento adecuado para la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

Seguidamente, se incluye el articulado perteneciente a las NN.SS que afecta al planeamiento de la parcela objeto de este *Estudio de Detalle*:

#### ARTÍCULO 1.2.02: DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1. – Instrumentos.

- b).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

En todo lo no específicamente modificado por las NN.SS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

#### ARTÍCULO 5.1.08: REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a).-No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b).-No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.



c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

#### **ARTÍCULO 6.3.07: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)**

##### 1.- Definición.

Corresponde a las áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenamiento o de taller.

##### 2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se rige, según los casos, por retranqueos a los linderos y a las alineaciones o según alineación a vial en el tipo de edificación entre medianeras.

##### 3.- Condiciones de edificación.

- a).- Se admitirán, previa aprobación de un Estudio de detalle, las edificaciones pareadas, entendiéndose por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianera. En tal caso los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.
- b).- Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos a la parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según normas.
- c).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

##### 4.- Zonas:

Se establecen dos tipos de zonas: Industrial 1 (ID-1) e industrial 2 (ID-2), diferenciándose las mismas en cuanto a superficies mínimas de la parcela, aprovechamiento, altura, ocupación máxima y tipología.

##### 5.- Régimen de usos permitidos.

a).- En la zona industrial (ID) se admite la vivienda del guarda anexa al uso principal. También se admitirá como uso anexo al principal la instalación del uso comercial, administrativo privado y de establecimiento público que estarán al servicio de la actividad principal. La superficie de los usos anexos no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

La limitación anterior no resultará de aplicación en las parcelas de los núcleos industriales que den frente a las carreteras C-731 y C-733, en las que no existirá limitación para superficies de uso comercial siempre que se dispongan en la fachada a las mismas.

b).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Industrial: Todos.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos.

6. De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 16/2006 (\*), de 17 de octubre, cuando se trate de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, siempre se tendrá que otorgar, previamente a la licencia de edificación y uso del suelo, el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales (artículo 23.1, Ley 16 /2006).

(\*): Norma derogada. Vigente: Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.





## ANEXO I: NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO

### ZONA INDUSTRIAL (ID)

#### 01.- INDUSTRIAL Y SERVICIOS 1 (ID-1)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m2): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1,67
- Volumen máximo por edificio (m3): 10.000
- Altura máxima (m): 12. Las chimeneas, puentes grúa y elementos propios de la actividad industrial podrán, justificadamente y ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima.
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- **Separación mínima a vías y ELP (m): 10**
- Separación mínima a linderos (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 10
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

El presente *Estudio de Detalle*, se desarrolla en base a lo especificado en las Normas Subsidiarias y planeamiento vigente, por lo que es de aplicación lo completado en dichos instrumentos.

#### 2.4 ESTADO ACTUAL Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Según el planeamiento vigente, las NN.SS del *Término Municipal de Santa Eulària des Riu*, la parcela en estudio tiene una calificación de suelo ID-1 (*Industrial 1*), según el plano denominado "*XIQUET POU QUALIFICACIÓ DEL SÒL*", nº XIP-01.

El ámbito del *Estudio de Detalle*, es el comprendido en la parcela catastral ya indicada 5637001CD6153N0001YY, que linda:

- Al Norte, parcela catastral 5739010CD6153N0001HY (Ca Na Negreta S.A.)
- Al Sur y al Oeste, Vial de servicios, recogido en las NN.SS (Plano nº XIP-01).
- Al Este, Ctra. Santa Eulalia-Ibiza (Vial C-733).

La parcela se encuentra en un suelo urbano que no está completamente desarrollado; el vial al que se hace referencia en sus lindes Sur y Oeste, no está ejecutado.

El Proyecto de ejecución del vial de servicios, denominado "*Proyecto de ejecución de vial para dotación de servicios al Centro de Tratamiento y Reciclaje Ca Na Negreta. T.M. Santa Eulalia del Río (Islas Baleares)*", con nº visado: 12190160 del COETIIB, con fecha del 27 de febrero de 2019, ha sido redactado por:

- D. José Vicente Hernández. (El mismo técnico que suscribe)  
Ingeniero Técnico Industrial. Col. nº: 918. C.O.E.T.I.I.B.
- D. Pablo Quesada Salcedo.  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Col. nº: 29.685 de la demarcación de las Islas Baleares.

Este Proyecto, se encuentra en fase de tramitación en el *Exmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu*, con registro de entrada nº: 201900003212 y fecha del 28 de febrero de 2019.

Directamente relacionado con el Proyecto de ejecución del vial indicado, también ha sido redactado el "*Proyecto justificación acceso carretera EI-300 PK 6+080 margen izquierdo. T.M. Santa Eulària des Riu. Eivissa*" por D. Pablo Quesada Salcedo, en febrero de 2019 y tramitado en el *Exmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu*, con registro de entrada nº: 201900003157 y fecha del 27 de febrero de 2019.

Reseñar que el vial ha sido proyectado conforme al documento *Alegaciones a la Modificación Puntual nº 10 de las Normas Subsidiarias del T.M. de Santa Eulalia del Río*. Tramitado al Exmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, con registro de entrada nº: 20190000374 y fecha del 10 de enero de 2019.

### 3. ENTORNO DE LA PARCELA.

En el conjunto de Planos adjunto en este documento, se incluye el Plano de *Entorno Parcela*, con una orto-foto donde se puede apreciar el entorno actual de la parcela, así como el Plano *NN.SS de Planeamiento*, donde se incorpora el Plano *“XIQUET POU QUALIFICACIÓ DEL SÒL”*, nº *XIP-01*, mencionado en el primer párrafo del apartado anterior de este documento.

### 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### 4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Justificación de la solución propuesta y su adecuación a las previsiones del planeamiento vigente y a las Normas Subsidiarias que lo regula y autoriza.

Conforme se indicaba en el apartado 2.2. de este documento, la propuesta de este *Estudio de Detalle*, consiste en la reducción, en 5 metros, del parámetro de edificación relativo a la separación mínima a viales. Concretamente, el enunciado en *Normativa Municipal Vigente* del apartado 2.3. *Marco Normativo: Separación mínima a vías y ELP (m): 10*.

El promotor, *Ca Na Negreta S.A.*, necesita en la parcela objeto de este Estudio la implantación de un recinto industrial cerrado para el desarrollo de su actividad: *Planta de Tratamiento y Reciclaje (residuos)*, cumpliendo una función medioambiental fundamental en ámbito de la isla de Ibiza. Se trata por tanto de una industria estratégica de la que dependen directamente gran parte de las industrias del municipio y de toda la isla, pues resulta necesaria la transferencia de envases mediante la planta de selección y compactación.

Señalar que *Ca Na Negreta, S.A.* actualmente es concesionario, entre otros, de los servicios:

- Estación de Transferencia de Envases (Consell d'Eivissa exp. 2018/00014364J).
- Gestión de la red Municipal de Deixalleries de Ibiza (Mancomunitat intermunicipal Serveis públics Insular).
- Recogida y tratamiento de residuos sanitarios Grupo II y III (Consell d'Eivissa exp. 2018/00015239Z).

Además de lo anterior se persiguen los siguientes objetivos:

- a) *La viabilidad económica del proyecto.*
- b) *Mejora o expansión del tejido industrial del municipio y resto de la isla.*
- c) *La generación de empleo.*
- d) *Formación de los trabajadores como factor de competitividad de las industrias.*
- e) *El modelo energético que garantice la sostenibilidad ambiental y potenciar las tecnologías limpias.*
- f) *Mejora del nivel tecnológico y de inversión en sector industrial.*
- g) *La mejora de las infraestructuras y equipamientos necesarios para la actividad industrial.*
- h) *La promoción de la agrupación y colaboración de empresas para favorecer las actividades de reciclaje y valorización.*

Actualmente, en base a las necesidades y al cumplimiento de los parámetros recogidos en la normativa aplicable, se encuentra en fase de proyecto la ejecución de dos naves industriales. Véase la ventana “Estado Proyectado” del Plano: *Parcela Estado actual-Estado Proyectado-Propuesta Estudio de Detalle*, donde se aprecia claramente de manera gráfica la disposición de las dos opciones.

Por un lado, se ha redactado para la Nave 1, el “*Proyecto Integrado de Nave Industrial en parcela Sur de Centro de Tratamiento y Reciclaje Ca Na Negreta. T.M. Santa Eulalia del Río (Islas Baleares)*”, con visado nº 12190229, con fecha del 20 de marzo de 2019. Este Proyecto, se encuentra en fase de tramitación en el Exmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, con registro de entrada nº: 201900004463 y fecha del 21 de marzo de 2019.

La Nave 2 se encuentra en fase de estudio.

*Ca Na Negreta S.A.* nos transmite las necesidades relativas al funcionamiento diario de la actividad, sería más conveniente y funcional la propuesta que a continuación se detalla.

La Propuesta del *Estudio de Detalle* representada en planos, consiste en ejecutar una sola nave industrial con un retranqueo de 10 m. respecto al vial C-733 (Ctra. Sta. Eulalia-Ibiza) conforme establecen los parámetros, pero reducirlo a 5 m. respecto al futuro vial de servicios. Evitándose así, la necesidad de ejecutar dos naves industriales, conforme se representa en el Estado Proyectado en Planos.



Esta solución propuesta viene motivada por las siguientes razones y ventajas:

## SEGURIDAD Y EFICIENCIA DEL PROCESO PRODUCTIVO.

La función principal a la que estaría dedicado el recinto industrial cerrado que se requiere, es la del tratamiento de residuos de papel, cartón y plásticos. Para ello, se necesita una prensa con cinta transportadora para su tratamiento, acorde al volumen de éstos. Esta maquinaria tiene unas dimensiones considerables que requieren por seguridad, unos espacios mínimos en su perímetro. Además, vistas las posibilidades de accesos y/o zonas de carga y descarga en la disposición en planta, es recomendable la implantación de la maquinaria en una orientación que está limitada por el retranqueo de 10 m. al vial de servicios.

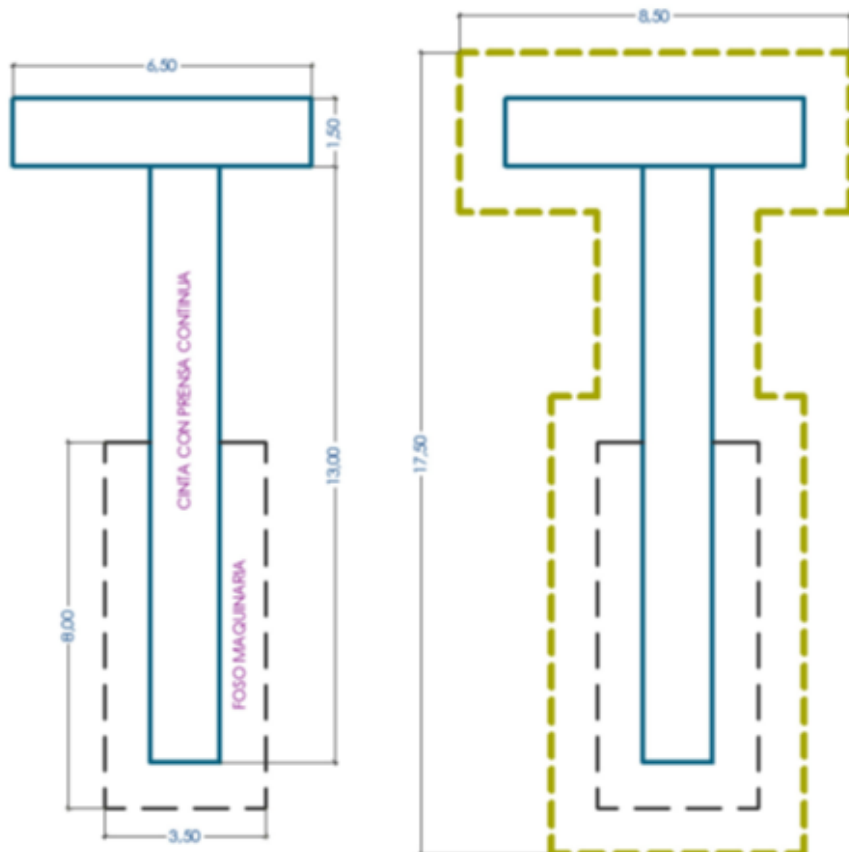
Según las estadísticas publicadas en la página web del Consell d'Eivissa, dentro de los residuos sólidos urbanos reciclados en el año 2.018 en la isla de Ibiza:

| TOTALS illa Eivissa |            |           |             |           |
|---------------------|------------|-----------|-------------|-----------|
|                     | RM (t)     | PAPER (t) | ENVASOS (t) | VIDRE (t) |
| 2017                | 121.786,04 | 8.331,14  | 3.830,15    | 7.925,12  |
| 2018                | 120.265,73 | 8.954,39  | 4.961,14    | 8.509,14  |
| % increment         | -1,25%     | 7,48%     | 29,53%      | 7,37%     |

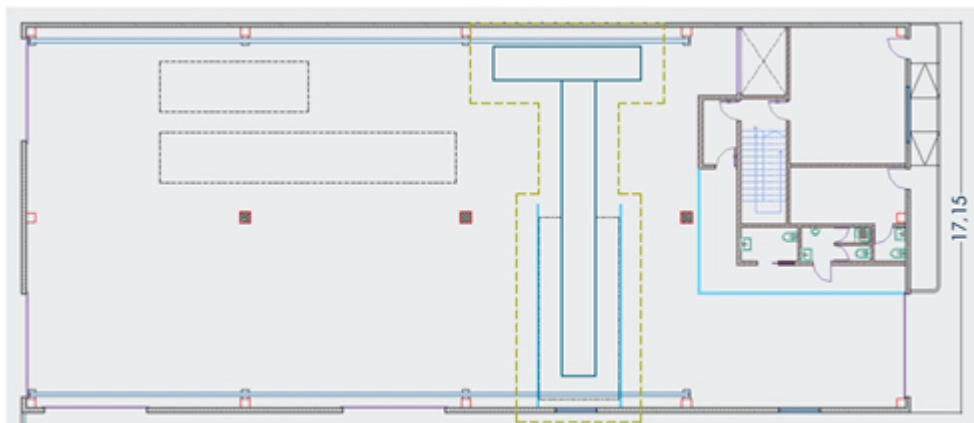
Tienen lugar 8.954,39 toneladas en la fracción de papel y 4.961,14 toneladas de envases. Teniendo además una significativa tendencia creciente respecto a la estadística del año anterior.

De forma que para el desarrollo de la actividad, en el interior de la nave se ha de alojar la maquinaria indicada, con una capacidad suficiente para gestionar adecuadamente la producción de todos los municipios de la isla, en condiciones de seguridad y de manera eficiente. Esta necesidad, puede cubrirse mediante la ejecución de una segunda nave industrial o ampliando la anchura de la nave proyectada (Propuesta-Estudio de Detalle).

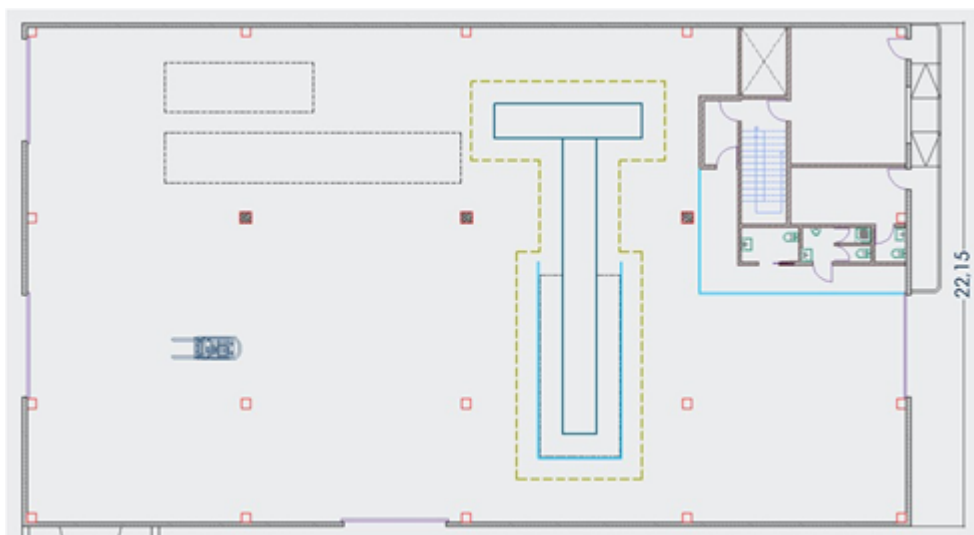
A continuación, se representa un croquis en planta de las dimensiones de la máquina y otra imagen con un perímetro de seguridad que equidista 1 m.



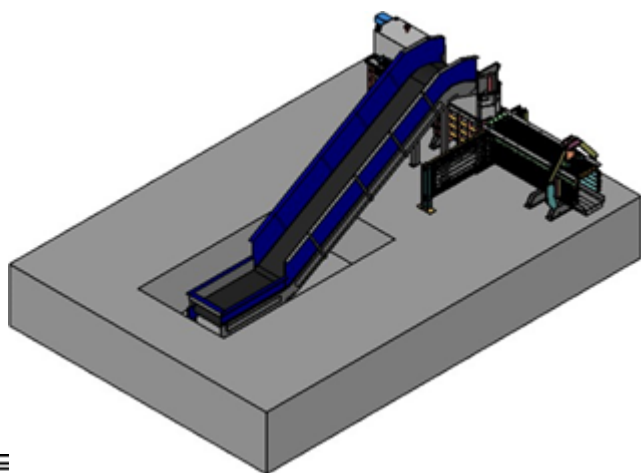
Véase en la imagen de la nave proyectada (Nave 1), donde la implantación requerida por flujo de producción de la cinta con prensa continua, no deja espacios libres de paso para el trasiego de residuos u operarios.



Nave 1 (Estado Proyectado)



Propuesta-Estudio de Detalle



Diseño 3D

En el capítulo *Documentación Adjunta* de este documento, se incluye una planilla del fabricante de la prensa en concreto que se requiere.



## REDUCCIÓN DE LOS COSTES MEDIO-AMBIENTALES

La mejora en la eficiencia de los sistemas de producción en la actividad, se traducirán en un aumento del volumen de producción diario y una reducción de los tiempos de valorización de residuos. Además, los gastos y consumos energéticos.

## REDUCCIÓN DE LA PRESIÓN URBANÍSTICA

Si se pudiera ejecutar como recinto industrial cerrado, una única nave, con las mismas dimensiones en longitud que la nave proyectada (39,05 m.) pero con una luz de 22,15 m., en vez de 17,15 m (ganando en anchura los 5 m. adicionales de retranqueo que se solicitan), el Promotor no necesitaría agotar los parámetros urbanísticos de la parcela para el desarrollo de la actividad.

Únicamente sería necesario en su parte final, dos cubiertas ligeras no cerradas (marquesina) para la *Zona de carga/descarga* y para *Acopios*, reflejadas en planos. De esta forma, ejecutando sólo la nave industrial propuesta computando menos de 1.840 m2 construidos, frente a la solución de ejecutar dos naves industriales que sumarían 2.860 m2, se reduce sensiblemente la presión urbanística de la zona de Can Xiquet Pou.

En la Planta Altillo, quedaría una zona de Patio sin cubierta, conforme se refleja en la ventana *Propuesta Estudio de Detalle* en Planos, sin sobrepasar la volumetría permitida por la Normativa.

### 4.2 PARÁMETROS GENERALES.

Siendo el uso permitido en la parcela objeto de este estudio, el industrial tipificado como *Industrial y Servicios 1 (ID-1)*, a continuación se resumen en una tabla los parámetros generales de edificación ya enunciados en Normativa Municipal Vigente del apartado 2.3. Marco Normativo:

**TABLA PARÁMETROS URBANÍSTICOS-PARCELA**

| CONDICIÓN  |                 | S/NORMATIVA                      |
|--|-----------------|----------------------------------|
| ZONA   | Suelo Urbano    | ID-1 (Industrial)                |
| Superficie Mínima Parcela (m2)   |                 | 1.200                            |
| Fachada/Fondo Mínimos (m)  |                 | 30/30                            |
| Ocupación Máxima del Sótano (%) (Aparcamiento / Instalaciones propias) |                 | 80                               |
| Ocupación Máxima (%)   |                 | 50                               |
| Edificabilidad Máxima (m2/m2)  |                 | 1,67 m2/m2                       |
| Volumen Máximo por Edificio (m3)                                       |                 | 10.000                           |
| Altura Máxima (m) (*)  |                 | 12                               |
| Altura Total (m)   |                 | 3 m. sobre altura máxima         |
| Nº Máximo de Plantas   |                 | B+1P                             |
| Retranqueos- Separaciones Mínimas (m)                                  | Vías/ELP        | 10                               |
|  | Linderos        | 5                                |
|  | Entre Edificios | 10                               |
| Nº Aparcamientos Privados  |                 | S/ Art. 5.8.03: 1 plaza x 100 m2 |

La parcela objeto de este estudio, cumple con las condiciones de superficie y fachada/fondo mínimos.

### 5. CONCLUSIÓN.

Con el presente Estudio de Detalle, se pretende la ordenación de la parcela, detallando la zona a ocupar por el recinto industrial necesario, así como la el resto de parámetros que le son de aplicación.

La parcela, objeto del presente Estudio de Detalle, está calificada como *Industrial y Servicios 1 (ID-1)*, que permite la ubicación de edificaciones industriales hasta agotar los parámetros establecidos en el apartado anterior 4.2. de este documento.

### 5.1 COMPARATIVO NN.SS SANTA EULALIA Y ESTUDIO DE DETALLE

A continuación, se incluyen tablas resumen de la aplicación de los parámetros relativos a las *Normas de zonificación, parcelación, edificación y uso en suelo urbano*, para la calificación ID-1:

**TABLA PARÁMETROS URBANÍSTICOS-ESTADO PROYECTADO**

| CONDICIÓN  |                 | S/NORMATIVA                      | NAVE 1     | NAVE 2     | NAVE 1+NAVE 2     |
|--|-----------------|----------------------------------|------------|------------|-------------------|
| ZONA   | Suelo Urbano    | ID-1 (Industrial)                | ID-1       | ID-1       | ID-1              |
| Superficie Mínima Parcela (m2)   |                 | 1.200                            | 3.776,37   | 3.776,37   | 3.776,37          |
| Fachada/Fondo Mínimos (m)  |                 | 30/30                            | >30/30     | >30/30     | >30/30            |
| Ocupación Máxima del Sótano (%) (Aparcamiento / Instalaciones propias) |                 | 80                               | 11,36%     | 11,36%     | 11,36%            |
| Ocupación Máxima (%)   |                 | 50                               | 17,73%     | 19,35%     | 37,08%            |
| Edificabilidad Máxima (m2/m2)  |                 | 1,67 m2/m2                       | 0,37 m2/m2 | 0,39 m2/m2 | 0,76 m2/m2        |
| Volumen Máximo por Edificio (m3)                                       |                 | 10.000                           | 8.371,34   | 8.767,80   | 8.371,34/8.767,80 |
| Altura Máxima (m) (*)  |                 | 12                               | 12         | 12         | 12                |
| Altura Total (m)   |                 | 3 m. sobre altura máxima         | 0,5        | 0          | 0,5               |
| Nº Máximo de Plantas   |                 | B+1P                             | B+1P       | B+1P       | B+1P              |
| Retranqueos- Separaciones Mínimas (m)                                  | Vías/ELP        | 10                               | >10        | >10        | >10               |
|  | Linderos        | 5                                | >5         | >5         | >5                |
|  | Entre Edificios | 10                               | >10        | >10        | >10               |
| Nº Aparcamientos Privados  |                 | S/ Art. 5.8.03: 1 plaza x 100 m2 | SI         | SI         | SI                |
| Sup. Total Construida (m2)   |                 |                                  | 1.398,80   | 1.461,30   | 2.860,10          |

(\*): Las chimeneas, puentes grúa y elementos propios de la actividad industrial podrán, justificadamente y ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima.

En la Tabla anterior, se refleja el resultado de los parámetros urbanísticos, aplicando el estado proyectado de ejecutar dos naves industriales con retranqueo a la Ctra. Sta. Eulalia-Ibiza (C-733) como al vial de dotación de servicios, de 10 m.

**TABLA PARÁMETROS URBANÍSTICOS-PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE**

| CONDICIÓN  |                 | S/NORMATIVA                      | ESTUDIO DE DETALLE |
|--|-----------------|----------------------------------|--------------------|
| ZONA   | Suelo Urbano    | ID-1 (Industrial)                | ID-1 (Industrial)  |
| Superficie Mínima Parcela (m2)   |                 | 1.200                            | 3.776,37           |
| Fachada/Fondo Mínimos (m)  |                 | 30/30                            | >30/30             |
| Ocupación Máxima del Sótano (%) (Aparcamiento / Instalaciones propias) |                 | 80                               | 13,27%             |
| Ocupación Máxima (%)   |                 | 50                               | 17,73%             |
| Edificabilidad Máxima (m2/m2)  |                 | 1,67 m2/m2                       | 0,49 m2/m2         |
| Volumen Máximo por Edificio (m3)                                       |                 | 10.000                           | 9.991,92           |
| Altura Máxima (m) (*)  |                 | 12                               | 12                 |
| Altura Total (m)   |                 | 3 m. sobre altura máxima         | 0,5                |
| Nº Máximo de Plantas   |                 | B+1P                             | B+1P               |
| Retranqueos- Separaciones Mínimas (m)                                  | Vías/ELP        | 10                               | >10 (NOTA)         |
|  | Linderos        | 5                                | >5                 |
|  | Entre Edificios | 10                               | >10                |
| Nº Aparcamientos Privados  |                 | S/ Art. 5.8.03: 1 plaza x 100 m2 | SI                 |
| Sup. Total Construida (m2) (**)  |                 |                                  | 1.837,15           |

(\*): Las chimeneas, puentes grúa y elementos propios de la actividad industrial podrán, justificadamente y ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima.

(\*\*): Según Artículo 5.1.05 de las NNSS, no computan a edificabilidad planta sótano dedicado a aparcamiento ni terrazas descubiertas. Computan al 50% los porches.



NOTA: Se guardan 10 m. de retranqueo de la edificación a la Ctra. C-733 (Santa Eulalia-Ibiza) y 5 m. respecto al futuro vial de dotación de servicios.

En la Tabla anterior, se refleja el resultado de los parámetros urbanísticos, aplicando la solución propuesta de este *Estudio de Detalle*, ejecutando una sola nave industrial con retranqueo al vial de dotación de servicios de 5 m.

Con la solución propuesta en el Estudio de Detalle, también se daría cumplimiento al artículo 5.1.08:

- No supone un incremento de la altura máxima y edificabilidad. La edificabilidad baja.
- No altera los usos, ni supone un incremento en densidad de población.
- No altera las condiciones de ordenación ni perjudica a colindantes

**Por todo lo expuesto, SE SOLICITA LA REDUCCIÓN DEL PARÁMETRO DE RETRANQUEO EN UNO DE LOS LINDEROS PASANDO DE 10 A 5 mts. QUEDANDO ASÍ SENSIBLEMENTE REDUCIDOS, EN LA PARCELA, EL RESTO DE PARÁMETROS EDIFICATORIOS QUE MARCA LA NORMATIVA URBANÍSTICA. POR TANTO, NO SE AGOTAN RESTO DE PARÁMETROS.**

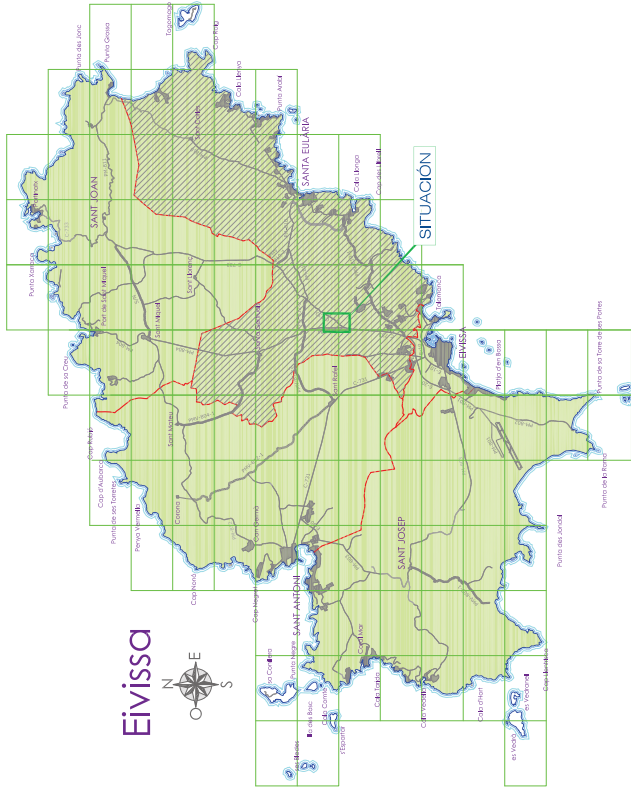
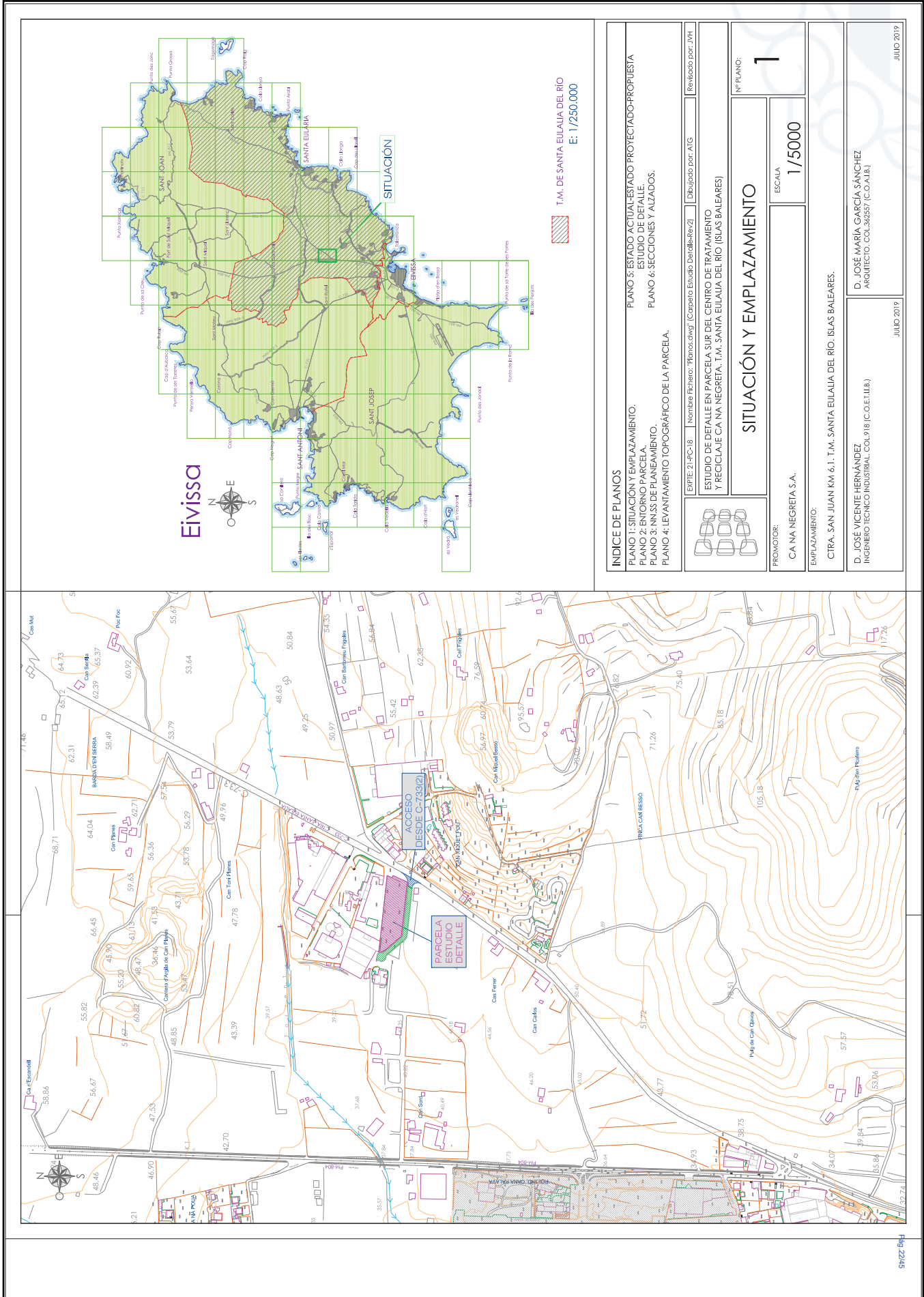
Teniendo en consideración la importancia de la gestión de residuos a nivel medioambiental, actividad a la que Ca Na Negreta S.A. se dedica en el entorno de la Isla de Ibiza, se somete este Estudio de Detalle a la aprobación del organismo competente y a los condicionantes que éste pudiera imponer.

*Ver anexo planos*





<http://www.caib.es/eboibront/pdf/es/2020/166/1068417>



T.M. DE SANTA EUALIA DEL RIO  
E: 1/250.000

### INDICE DE PLANOS

- PLANO 1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- PLANO 2: ENTORNO PARCELA.
- PLANO 3: NN.SS DE PLANEAMIENTO.
- PLANO 4: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA.

- PLANO 5: ESTADO ACTUAL-ESTADO PROYECTADO-PROPIETA
- ESTUDIO DE DETALLE.
- PLANO 6: SECCIONES Y ALZADOS.



ESPIE: 214FC-18 | Nombre Proyecto: 'TERRAS CANT' (Carpenter Estudio Detalle) | Dibuñado por: ATG | Revisado por: VMH

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SUR DEL CENTRO DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA. T.M. SANTA EUALIA DEL RIO (ISLAS BALEARES)

### SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Nº PLANO: 1

ESCALA: 1/5000

PROMOTOR:  
CA NA NEGRETA S.A.

EMPLAZAMIENTO:  
C/TRA. SAN JUAN KM. 6.1. T.M. SANTA EUALIA DEL RIO. ISLAS BALEARES.

D. JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ  
INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL COL.918 (I.C.O.E.I.I.B.)

D. JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO COL.362357 (I.C.O.A.I.B.)

JULIO 2019

JULIO 2019




(\*) Pendiente de regularización



PERSPECTIVA

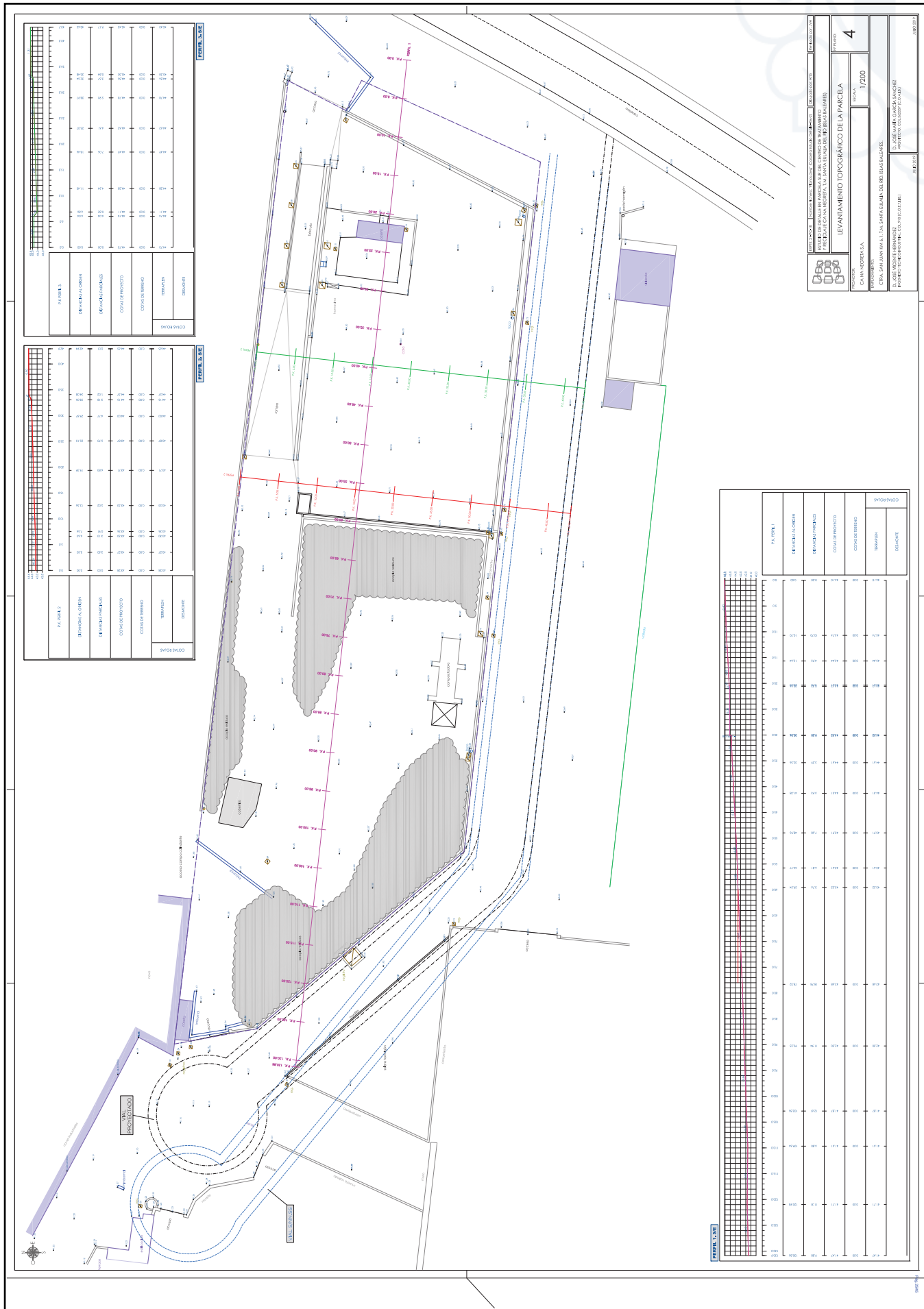
(\*) Pendiente de regularización

|   |  |  |                       |
|---|--|--|-----------------------|
| EXPIE-214C-18   | Nombre fichero: 'fichos.dwg' (Carpeta Estudio DataBaleaz2) | Dibujado por: ATG  | Revisado por: JVA     |
| ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SUR DEL CENTRO DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA. T.M. SANTA EUALIA DEL RIO (ISLAS BALEARES) |  |  |                       |
|   |  | <b>ENTORNO PARCELA</b>   |                       |
| PROMOTOR:<br>CA NA NEGRETA S.A.   |  | ESCALA<br>S/E  | Nº PLANO:<br><b>2</b> |
| EMPLAZAMIENTO:<br>CTRA. SAN JUAN KM 6.1. T.M. SANTA EUALIA DEL RIO. ISLAS BALEARES.   |  |  |                       |
| D. JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ<br>INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL COL.º 18 (I.C.O.E.I.III.B.)   |  | D. JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ<br>ARQUITECTO COL.º 362557 (I.C.O.A.I.I.B.) |                       |
| JULIO 2019  |  | JULIO 2019   |                       |





<http://www.caib.es/eboibront/pdf/es/2020/166/1068417>



|   |                       |
|---|-----------------------|
| LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA<br>LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA                |                       |
| PROYECTISTA   | CAIBA INGENIERIA S.A. |
| ESCALA  | 1/200                 |
| HOJA  | 4                     |
| EMPRESA PROMOTORA: CAIBA INGENIERIA S.A. (C.I.B.A.)<br>PROMOTOR: CAIBA INGENIERIA S.A. (C.I.B.A.) |                       |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA<br>LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA                |                       |
| PROYECTISTA   | CAIBA INGENIERIA S.A. |
| ESCALA  | 1/200                 |
| HOJA  | 4                     |
| EMPRESA PROMOTORA: CAIBA INGENIERIA S.A. (C.I.B.A.)<br>PROMOTOR: CAIBA INGENIERIA S.A. (C.I.B.A.) |                       |



