



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE EIVISSA

2955

Acuerdo de Pleno de sesión ordinaria celebrada en fecha 27.02.2020, de aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes en el solar ubicado en el Paseo Juan Carlos I, 9 y Av. 8 de Agosto, 12-14 de Eivissa

Aprobación definitiva del estudio de detalle referido a la reordenación de volúmenes en un solar ubicado en el Paseo Juan Carlos I, número 9 y en la Avenida 8 de agosto número 12-14, presentado por la mercantil FEELING EMPRESARIAL S.L.U.

Mediante el presente, de conformidad a lo previsto en el artículo 65 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Illes Balears, se hace público que el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el 27.02.2020, adoptó los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle referido en la reordenación de volúmenes en un solar ubicado en el Paseo Juan Carlos I, número 9 y en la Avenida 8 de agosto número 12-14, presentado por la mercantil FEELING EMPRESARIAL S.L.U, con fecha 21 de octubre de 2019 (Reg. Entrada núm. 13330), junto el anexo presentado con fecha 17 de abril de 2019 (Reg. Entrada núm 4640).

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de las Illes Balears, al efecto de su general conocimiento.

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

CUARTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al Consell Insular de Eivissa, para su constancia y registre.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses contadores desde el día siguiente de haber publicado este anuncio al BOIB, de acuerdo con lo previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Eivissa, 17 de marzo de 2020

El secretario accidental
Joaquim Roca Mata

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE VOLUMENES.

Promotor: FEELING EMPRESARIAL S.L.U.

Ubicación: Passeig Joan Carles I, nº9 y Avda. 8 d'Agost nº, 12-14, Eivissa.

Arquitecto: Josep Ferrer Llaneras

INDICE

- 1- OBJETO.
- 2- PROMOTOR.
- 3- AUTOR
- 4- UBICACIÓN Y ÁMBITO
- 5- SITUACIÓN URBANÍSTICA
- 6-DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
- 7- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE REORDENACIÓN DE VOLUMENES.
- 8- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE
- 9- ESTUDIO COMPARATIVO MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA
- 10- COMPARATIVO NO MODIFICACIÓN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS
- 11- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 12- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE VOLUMENES****1. OBJETO. -**

El Estudio de Detalle (ED) que se redacta tiene por objeto definir la **ordenación del volumen edificable sobre un solar** mediante un reparto de volumetría, sin aumento de la superficie edificable, ni del número de plantas sobre rasante, previstas en la normativa vigente.

2. PROMOTOR. -

Promueve FEELING EMPRESARIAL SLU, con domicilio social en C/ Cor de Maria nº 2, entresuelo 1º, 17002 Girona, y CIF nº B 17773599. Es su representante D. Antoni Quintana Mas con el mismo domicilio que la sociedad y D.N.I nº 43.673.583- X.

3. AUTOR. -

Es autor de la documentación Josep Ferrer Llaneras, arquitecto del Col.legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, con nº 93076, y estudio profesional en C/ Aragón nº 39 bajos, en Eivissa.

4. UBICACIÓN Y ÁMBITO. -

El solar se sitúa en el Passeig Joan Carles I nº 9 y Avda, 8 d'Agost nº 12-14 de Eivissa.

Según prescribe el art. 119.7 de la revisión del PGOU aprobada provisionalmente en el pleno del ajuntament d'Eivissa celebrado el 9 de abril de 2018 (RPGOU 2018), el ámbito del Estudio de detalle será una manzana completa o, si no se afecta a otras parcelas, éste podrá reducirse a la propia del objeto de estudio y a las colindantes.

En el caso que nos ocupa solo existe una parcela colindante por el lado oeste del solar puesto que al este se sitúa el canal de la Llanera y a norte y sur sendas vías públicas. En consecuencia, se toma como ámbito de este Estudio de detalle la parcela reseñada más arriba y la colindante con acceso por Passeig Joan Carlos I nº7 y Avd. 8 d'Agost nº10.

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA. -

En el momento de la redacción de esta documentación sobre el solar son de aplicación diversos parámetros urbanísticos procedentes de dos planes generales municipales diferentes, pero en vigor los dos.

En el cuadro que sigue se especifican los parámetros urbanísticos que prescriben las Normas Urbanísticas de cada uno que, a efectos de nomenclatura simplificada, se especifican como PGOU 1987 y RPGOU 2018.

PARÁMETRO	PGOU 1987	RPGOU 2018
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano
Zonificación	Zona 8. Turística en Edificación Intensiva	EO 16.4
Parcelación	600 m²	600 m²
Ocupación	40%	45%
Edificabilidad	4,887 m³/m²	1,62 m²/m²
Diámetro inscripción edificio	---	60 m.(**)
Uso	Residencial	Residencial
Situación en la parcela	Tipología aislada	Tipología aislada
Retranqueos	H/4 + 3	H/4 ≥ 3
Separación entre edificios	---	H ≥ 6 (*)
Altura	12.50 + 3.00 *	13.50+3.00*
Nº de plantas	S + B + 3+ A	S + B + 3 + A
Índice de intensidad de uso	1/70,57(45viv.)	1/72 (44viv.)

(*) Este parámetro ha sido corregido al tratarse de un error material pasando a ser H/2 > 6. Aprobado en la Comisión Informativa de Territorio y Sostenibilidad celebrada el 24 de mayo de 2018.

*Es posible una planta torreón o ático con altura no superior a 3.00 m. por encima de la reguladora de 12,50 m. ó 13.50 m.

** Planta edificio inscrita en diám. máx. 60m. Mediante ED podrá modificarse bajo claras ventajas para el proyecto y no afecte negativamente a los predios colindantes.

6. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA. -

Se trata de un solar con forma de trapecio cuyo eje longitudinal se dispone en dirección norte-sur, lindando por el sur con el Passeig Joan Carles I y por el norte con la Avda. 8 d'Agost. Por su lado oeste, más corto que el lado este, linda con un solar en el que existe una promoción residencial de planta baja, tres plantas pisos y ático y, por su lado este con uno de los canales de desembocadura al mar de la acequia Llavanera.

Las dimensiones de sus lados son:

Norte : 35,22 m.

Oeste : 82,56 m.

Sur : 36,73 m.

Este : 103,37 m.

y las cotas topográficas de las rasantes de aceras en sus cuatro vértices tomando como origen de medición su vértice sudeste son:

1. vértice SE: +1.38

2. vértice SO: +1.42

3. vértice NE: +1.67

4. vértice NO: +1.55

En cuanto al terreno natural, las cotas topográficas más bajas se sitúan diagonalmente opuestas y son +1,329, en extremo noroeste y +1,388 en extremo sudoeste. En consecuencia, puede definirse como totalmente horizontal.

En su lindero oeste con la promoción citada existe un murete con altura variable, siendo la más baja +1,08 m y la más alta +2,75 m. En su lindero este está separado del canal por un muro con una altura de +2,75 m sobre el punto origen en un tramo de 4 m. de longitud en el extremo norte y de +2,46 m en otro situado más al sur de 27,70 m. de longitud. En la zona central sur el muro tiene una altura de +2,60 m. aproximadamente y 24 m. de longitud y en el resto del lindero la separación es un seto vegetal sin muro a excepción del propio que configura el canal.

La superficie neta del solar es de 3.182 m² una vez desplazada su valla norte (Avda. 8 d'Agost) a la alineación oficial de fachada.

7. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE REORDENACIÓN DE VOLÚMENES. -

Las especiales características de los usos que el programa prevé para la promoción, **con la zona comercial que necesita continuidad de enlace y circulación en planta piso 1º y con la posibilidad de unión de viviendas en las plantas residenciales para crear grandes unidades para usuarios especialmente exigentes en este aspecto, disminuyendo así su número y densidad a cambio de aumentar su tamaño, conducen a la necesidad de crear un nexo de unión entre los dos bloques inicialmente previstos.**

Este nexo tendrá usos distintos según las plantas de que se trate:

En planta piso primero dar continuidad de comunicación y circulación entre comercios .

En plantas pisos segundo y tercero posibilitar la continuidad de la superficie destinada a viviendas eliminando la rotura que las incomunica en la versión actual del proyecto.

En planta torreón proporcionar un espacio central, y centrado, en el que se ubicarán de forma arquitectónicamente integrada las centrales de frío de los locales y otras instalaciones como las de climatización de viviendas, acumuladores de ACS, etc, evitando su visión desde el exterior y su negativo efecto estético y paisajístico.

8. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE.-

Además de lo ya expresado en el epígrafe anterior, resulta suficientemente obvio que el volumen general mantiene su aspecto curvilíneo de sus fachadas norte, este y sur pero potencia su carácter rectilíneo y de unidad compositiva de fachada en su lado oeste, en consonancia con las preexistencias en parcelas colindantes en las que sus volúmenes son únicos y continuos.

Esta nueva volumetría va más allá de su hipotética inscripción en un círculo de 60m. de diámetro pero, a cambio, se consigue mediante la unión de los dos cuerpos, una edificación continua con una lectura uniforme, idéntica a las edificaciones del entorno.

9. ESTUDIO COMPARATIVO MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA.-

Según la RPGOU 2018, las edificaciones se tienen que mantener a un mínimo de 6 metros de distancia entre ellas y se han de poder inscribir dentro de un círculo de 60 m de diámetro, condición esta última, obvia mediante la justificación con un estudio de detalle de reordenación de volúmenes.

Como se puede observar en la imagen adjunta, la edificación adaptada a esta condición debería ejecutarse en bloques o volúmenes separados y además, con dos torreones independientes.

Así resulta en la solución de proyecto de la promoción, en trámite para obtención de licencia desde el 22 de septiembre de 2017, con registro de entrada con el nº4223. Figura 1.

Figura 1.



Mientras que en la nueva volumetría que se propone se genera un cuerpo intermedio que permite la unión de las dos edificaciones y da continuidad a la fachada posterior manteniendo la rotura en su frontal y el cuerpo de torreones que se unifica por las razones ya expresadas. Figura 2.

Figura 2.



Cabe añadir que el cuarto de torreones no incumple la condición de ocupar un 25% de la ocupación permitida en planta baja ni añade edificabilidad no permitida por encima de la altura máxima puesto que solo el volumen que se sitúa más cercano al Passeig Joan Carles I computa a estos efectos por su condición de vivienda, siendo el resto espacios semi-abiertos que se crean con la única finalidad de albergar instalaciones propias del edificio que, por sus características, no pueden situarse en un espacio cerrado, creándose una envolvente que permita su correcto funcionamiento y refrigeración por disponer de suficiente ventilación natural pero que, al mismo tiempo, con tratamiento similar en diseño y calidad al del resto del edificio, las integre en el conjunto arquitectónico y en su imagen global.

En este aspecto son relevantes las prescripciones el art. 6.2.12.2 del PGOU 1987 que cita “...*tampoco computarán las construcciones por encima de la altura máxima*” y su equivalente en la RPGOU 2018, art.93, que permite los recintos para instalaciones con unas determinadas superficies, en algunos casos, o sin determinación de las mismas en otros, como las especificadas en el apartado 1.g referido, precisamente, a torres de refrigeración.

De acuerdo con el apartado 2 del mismo artículo, no se superará en el torreón la altura de 3.00m, siendo especialmente relevantes, y así se cumple como se ha dicho más arriba, las especificaciones de los apartados 4 y 5 del artículo 93 que se viene citando, relativos al tratamiento de la fachada de estos torreones y a su agrupación en un solo volumen.

10) COMPARATIVO NO MODIFICACIÓN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS.

PARÁMETRO	PGOU 1987	RPGOU 2018	Propuesta ED
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano	Urbano
Zonificación	Zona 8. Turística en Edificación Intensiva. (API polígono 16)	EO 16.4	EO 16.4
Parcelación	600 m ²	600 m ²	3.182 m ²
Ocupación	40%	45%	40 % (*)

PARÁMETRO	PGOU 1987	RPGOU 2018	Propuesta ED
Edificabilidad	4,887 m³/m²	1,62 m²/m²	1,62 m²/m²
Diámetro edificio	---	60 m.	Propuesta ED : 78m.
Uso	Residencial Compatible comercial	Residencial / Comercial	Residencial con comercial
Situación en la parcela	Tipología aislada	Tipología aislada	Aislada
Retranqueos	---	H/4 ≥ 3	H/4 ≥ 3
Separación entre edificios	---	H ≥ 6	Cumple un solo edificio según ED
Altura	12.50 + 3.00 (**)	13.50	12,50 m. (***)
Nº de plantas	S + B + 3+ A	S + B + 3 + A	S + B + 3Pl.
Índice de intensidad de uso	1/70,57 (45viv.)	1/72(44viv.)	1/72 (****)

*45% con la aprobación definitiva de la RPGOU 2018.

**Es posible una planta torreón o ático con altura no superior a 3.00 m. por encima de la reguladora de 12,50 m. ó 13.50 m.

*** Planta edificio inscrita en diám. máx. 60m. Mediante ED podrá modificarse bajo claras ventajas para el proyecto y no afecte negativamente a los predios colindantes

**** En la realidad el proyecto en trámite incluye 12 viviendas si bien este número no es definitivo. En cualquier caso, siempre estará por debajo de 44 viviendas e incluso, como se ha dicho más arriba, cabe la posibilidad de que sean menos de 12 al aumentar su tamaño.

11) JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En la normativa que la RPGOU incluye, referida a la parcela que nos ocupa, se determina que la condición de que el edificio en planta quede inscrito en un diámetro máximo de 60m deberá modificarse mediante Estudio de Detalle bajo claras ventajas para el proyecto y que no afecte negativamente a los predios colindantes.

No se van a repetir aquí las claras ventajas que tiene para el proyecto la solución que propone el ED (unificación fachada posterior, agrupación de instalaciones en un solo volumen, mejora de la eficiencia energética, posible disminución de la densidad de viviendas, etc.)

En cuanto al único edificio colindante, el situado al oeste, la propuesta de este ED no hace otra cosa que asemejarse al edificio existente y además, y ello resulta altamente positivo para este edificio, la imagen que desde él se tendría de la azotea del propuesto sería de muy bajo nivel estético y de caos si se esparciesen las instalaciones energéticas por ella sin agrupación ni tratamiento de edificio global. **Por ello, no solo no afecta negativamente al edificio colindante, si no todo lo contrario, positivamente.**

11.1. Plan General de Ordenación Urbana de Eivissa (1987).-

El Estudio de Detalle se ajusta a lo que la RPGOU1987 prescribe en el art.

4.4.2.6 de sus NNUU en cuanto a ordenación de volúmenes y, en ningún caso incumple las limitaciones del apartado 4.4.3 que se reproducen a continuación:

- Cambiar la calificación del suelo.
- Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrolla.
- Establecer nuevas ordenanzas.
- Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o a la actuación que se realice.
- Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitidos o la densidad o intensidad de uso autorizadas.
- Alterar el uso exclusivo o dominante establecido por el planeamiento superior.

En cuanto a la documentación que determina el apartado 4.4.4, para los de ordenación de volúmenes el Estudio de Detalle consta de la siguiente:

- Memoria justificativa de los siguientes extremos:

- norma superior que se desarrolla.
- no reducción de superficies de viales, ni de espacios libres.
- demonstración de que no se aumentan volúmenes edificables, ocupación, alturas, densidad de población, ni usos.

- Planos a E-1/500 como mínimo:

- Situación en relación con la ciudad



- parcelario.
- ordenación vigente.
- estado actual de los terrenos y la edificación.
- planos acotados de la propuesta que formula el Estudio de Detalle.

11.2. Revisión del PGOU 2018.-

El art. 119 de la RPGOU 2018 especifica que pueda modificarse la ordenación de volúmenes mediante un ED y prescribe condiciones idénticas a las del art.4 del PGOU 1987, destacando como propias de la RPGOU 2018 el cumplimiento de la Norma 33.2.2 del PTI y la imposibilidad de transferir en el uso residencial superficie edificable a otros usos.

11.3. Justificación legal.-

Por definición legal, un Estudio de Detalle es una figura de desarrollo del planeamiento en aquellos suelos que, previamente, han adquirido la condición de urbanos.

Este es el caso respecto a la parcela definida dentro de la API de origen denominado P16 SUR redefinida en el PGOU de Eivissa.

El art. 46 de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), aprobada el 29 de diciembre de 2017, y publicada en el BOIB núm. 160 de 29 de diciembre, con entrada en vigor el 1 de enero de 2018, señala en su art. 46.1.6 como una de las funciones de un ED 'la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan'.

11.4. Cesiones. -

El Estudio de Detalle no modifica ninguna de las superficies de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento que ya se efectuaron en su momento al aprobarse el Plan Parcial del Polígono 16.

11.5. Parámetros de edificación.-

El Estudio de Detalle no modifica ninguno de los parámetros de edificación del PGOU 1987 ni de la RPGOU 2018 a excepción de la inscripción de todo el edificio en un diámetro de 60m, razón por la cual se realiza el ED. Ver cuadro comparativo en el epígrafe 7.1 de este documento.

11.6. Usos.-

El Estudio de Detalle no modifica los usos característicos, ni los compatibles, que el planeamiento superior asigna a la parcela.

11.7. Norma 33.2.2 del PTI.-

Esta norma se refiere a prescripciones que el PTI impone a los instrumentos de planeamiento general, que no es el caso que nos ocupa. Sea como sea, este ED no contradice lo prescrito en la norma 33.2.2 del PTI.

Con todo ello, queda acreditado el cumplimiento de las normas de rango superior en que se basa y que desarrolla este ED que, aun a riesgo de ser reiterativo, se enumeran a continuación a modo de conclusión.

12. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR.

Con carácter subsidiario y complementario, para la interpretación de las ordenanzas no definidas en los puntos anteriores, se estará a lo dispuesto en las Normas del planeamiento jerárquicamente superior, que en este caso es el PGOU aprobado definitivamente en 1987 y la Revisión del plan general aprobada provisionalmente (RPGOU 2018)

No será posible cambiar mediante el presente documento las condiciones urbanísticas vigentes y, en especial, las que se refieren a ocupación, altura, número de plantas, edificabilidad máxima y usos.

Por ello el presente Estudio de Detalle no contiene determinaciones propias de planeamiento de rango superior ni contradice aquellas que están directamente sobre él:

- Abarca a todas las parcelas colindantes con el área estricta donde se concentre la modificación de la ordenación.
- No existen transferencias de edificabilidad entre esta manzana y ninguna otra.
- No se alteran los usos contemplados en el planeamiento superior, ni se incluye la posibilidad de añadir alguno incompatible con los existentes.
- No se excede la edificabilidad asignada, por medios geométricos, a la parcela objeto del Estudio de Detalle.





- No se excede la ocupación permitida por el planeamiento superior.
- No se excede el número máximo de alturas permitidas por el planeamiento superior.
- No se afecta ni modifica la Ordenación Estructural del planeamiento superior.
- No se alteran las condiciones de los viales ni de los espacios públicos circundantes.
- No se definen nuevas alineaciones.

Eivissa, setiembre de 2019

Fdo. Josep Ferrer Llaneras

Arquitecto

**ANEXO A ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROMOVIDO POR FEELING
EMPRESARIAL S.L.U EN PASSEIG JOAN CARLES I nº 9 Y AVDA. 8 D'AGOST nº 12-14, EIVISSA.**

Este Anexo incorpora textual e íntegramente, para que formen parte inseparable del texto escrito del ED citado, las prescripciones de orden técnico siguientes:

13- L'alçada mínima dels forjats de la planta baixa serà de +2.14 m.

14- Els guals d'entrada i sortida a l'aparcament, així com qualsevol obertura estructural es situaran a + 2,14 m. S'integraran, a fi de vetllar per l'estanqueïtat de l'aparcament tots els elements de prevenció i control i automatismes necessaris actuants en cas d'inundació.

Es garantirà l'accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

15- El buit mínim baix les terrasses des de l'armat inferior del forjat a la base dels pilars pilotats en l'extradós de l'estrep serà transitable i de +2,14 m per facilitar la neteja i manteniment.

16- El promotor és responsable del projecte, de l'execució de les obres, del posterior manteniment i dels danys que es puguin produir al domini públic hidràulic o a tercers.

17- S'hauran de prendre totes les mesures de prevenció necessàries per al desenvolupament de les activitats descrites en la promoció i manteniment, relatives a la seguretat, senyalització i medi ambient, en compliment de la normativa d'aplicació.

18- Prohibir el dipòsit de qualsevol tipus de material, que pugui dificultar el lliure transcurs de les aigües o reduir la capacitat hidràulica, a la llera del torrent. són a càrrec del peticionari les obres de neteja i els treballs que l'Administració hidràulica ordeni dur a terme. S'evitarà l'arrossegament de sediments i enderroc al DPMT.

19- Qualsevol modificació de la documentació presentada, incloses modificacions en l'aplec de població requerirà un nou informe tècnic.

20- S'ha de disposar sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per la Direcció General de Recursos Hídrics.

21- Abans de l'inici de les obres s'ha de presentar el certificar del Registre de la propietat en el que s'acrediti que existeix anotació registral indicant que la construcció es troba en zona de flux preferent (art 9ter, epígraf 2, del RD 638/2016, de 9 de desembre de 2016).

22- La finalització de l'obra s'ha de comunicar a la Direcció General de Recursos Hídrics, i s'han d'adjuntar les fotografies de les actuacions realitzades, així com documentació subscripta per director de les obres que defineix amb grau de detall suficient com han estat realitzades les obres, amb núm. de referència 4522/2017, amb la finalitat de comprovar el compliment de les condicions establertes.

S'han d'aplicar les mesures correctores adequades per mantenir la seguretat de persones i béns en cas d'inundació o desbordament de la llera en el tram afectat.

Eivissa, 17 de abril de 2019

Fdo. Josep Ferrer Llaneras

Arquitecto