



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**11478**

*Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela E-VE de la unidad de actuación UA-04SG, C/ Gatzara, Santa Gertrudis de Fruitera*

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 29 de octubre de 2020, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela calificada como E-VE de la unidad de actuación UA-04SG, sita en C/ Gatzara, Santa Gertrudis de Fruitera, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

**“PRIMERO.** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables sobre la parcela E-VE de la unidad de actuación UA-04SG, c/ de Gatzara, Santa Gertrudis, redactado por el arquitecto José Torres Torres y promovido por Juan Buffi Serra, con la prescripción de que las edificaciones que se construyan al amparo de las determinaciones del ED deberán en todo caso ajustarse a las condiciones definidas en la ficha de la unidad de actuación UA-04SG, e indicadas en el informe de los servicios técnicos, siguientes:

- Habrán de situarse necesariamente dentro del ámbito de movimiento que se establece en cada una de las dos manzanas, siendo libre su ocupación y disposición dentro del ámbito del mismo, con independencia de la posible distribución parcelaria.
- La altura máxima será de 2 plantas (PB+1), con siete metros de altura máxima y diez metros de altura total.
- La edificabilidad de cada manzana será la que se concreta en el plano A-03.
- El resto de normas edificatorias son las que se fijan por las NNSS para la edificación Extensiva Plurifamiliar 1 (E-P1).

**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, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.

**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, 23 de febrero de 2021

**La alcaldesa**

M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACION 04-SG, SANTA GERTRUDIS, SANTA EULÀRIA DES RIU.**

#### MEMORIA

- 1 Antecedentes
- 2 Agentes
- 3 Estado actual
- 4 Determinaciones del Planeamiento vigente
- 5 Superficies
- 6 Características de la edificación



## DOCUMENTACION GRAFICA

- A.1 Situación
- A.2 Planeamiento y aérea.
- A.3 Parcela. Dimensiones, zonificación y superficies.

### 1. Antecedentes.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Santa Eulalia fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-artístico el 23 de noviembre de 2011 y publicadas en el BOIB de fecha 08/02/2012.

De igual manera, el BOIB de fecha 21 de Abril de 2015 publicaba la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Santa Eulalia de la Modificación Puntual número 4 de las Normas Subsidiarias. En dicha modificación se procedía a la adaptación cartográfica del núcleo de Santa Gertrudis, modificaciones puntuales y correcciones de errores.

En relación a la Unidad de Actuación, el apartado f) del punto 1.1, establece:

*“Redefinir l'ordenació establerta per als terrenys inclosos en la UA-04SG a fi de corregir l'error detectat en les NS vigents en defenir la seva ordenació sense tenir en compte les condicions de la reparcel.lació realitzada en el seu dia, tot això en desenvolupament del conveni de planejament subscrit el dia 10/12/2012.”*

En el apartado a del punto 6.3.3, indica:

*“...té per objecte la reordenació del viari.”*

Y para la ordenación de la Unidad se establece la necesidad de formular un estudio de detalle para definir la distribución de la edificabilidad total, la asignación del número de viviendas y la volumetría resultante.

### 2. Agentes

Los propietarios de suelo afectados por la Unidad de Actuación, con domicilio a efectos de notificaciones en Forn de Can Bufi, carretera de San Miquel KM. 8,3 de Santa Gertrudis, son:

JUAN BUFI SERRA	***3115**	25,00%
JOSEFA RAMON RIERA	***3344**	25,00%
ANTONIO BUFI RAMON	***6016**	12,50%
CRISTINA M <sup>a</sup> RIERA BONET	***6116**	12,50%
MARIA BUFI RAMON	***5687**	12,50%
ANGEL PASCUAL FERNANDEZ	***5048**	12,50%

El arquitecto redactor del expediente es el colegiado José Torres Torres, con estudio en Can Toni D'en Rafal, Sant Agustí, inscrito en la Delegación en Ibiza-Formentera del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares con el número 12707/8.

El suelo sobre el que se redacta el Estudio de Detalle se encuentra ubicado en el centro del núcleo de Santa Gertrudis, ocupando el margen Norte y Este del cruce de calles Venda da Parada y de Gatzara, respectivamente.

### 3. Estado Actual.

El área objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con la definida como UA-04SG en las vigentes Normas Subsidiarias del Municipio de Santa Eulalia.

Linda por su cara Sur con el Calle Venda de Parada, por su cara de poniente con el Calle de Gatzara, por el Norte con parcela colindante y por el Este con el antiguo campo de fútbol.

La superficie de la unidad de actuación es de 3.090,00 m<sup>2</sup>., estando constituido en su totalidad a día de hoy por suelo privado.

Su topografía es totalmente plana, sin accidentes o elementos de algún tipo que sean reseñables y/o significativos.



Las calles Gatzara y Venda de Parada están completamente urbanizadas, disponiendo de las infraestructuras requeridas:

- Viales Pavimentados y Aceras.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.

El presente estudio de detalle integra y conecta su trazado con las infraestructuras señaladas.

#### 4. Determinaciones del Planeamiento.

La modificación puntual número 4 de las NNSS establece para la unidad de actuación:

- Fija la apertura de nuevos viales. Uno peatonal que divide el suelo resultante en dos partes y que conecta una zona verde de uso público con la calle de Gatzara. Otro de tráfico rodado y que enlaza el centro del pueblo con la calle Gatzara y que limita las parcelas resultantes por su cara Norte.
- Establece las zonas verdes privadas.
- Define los solares edificables concretando el ámbito de movimiento de la edificación.
- Las condiciones de altura y número total de aparcamientos privados vienen definidos por los establecidos en la calificación E-P1
- Las ordenanzas particulares serán las definidas en el artículo 6.3.03 para las zonas E-P.
- La edificabilidad viene definida por la volumetría específica asignada y que en esta unidad se corresponde con 1.597,36 m2. de techo residencial y/o comercial.
- La densidad máxima de uso residencial es de diez viviendas.
- Se procederá por el sistema de compensación.

#### 5. Cuadros de superficies

Sup. de suelo inicial		3.090,00 m2
Uso no lucrativos (Viales)		604,72 m2
Usos lucrativos EL-PR	500,00 m2	
EV	1.985,28 m2	2.485,28 m2
Nº Máximo de viviendas		10Ud
Edificabilidad máxima		1.597,36 m2

<b>Manzana A</b>		
EL-PR	233,05 m2	
EV	823,46 m2	1.056,51 m2
Edificabilidad		662,56 m2
Nº Máximo de viviendas		4 Ud

<b>Manzana B</b>		
EL-PR	266,95 m2	
EV	1.161,82 m2	1.428,77m2
Edificabilidad		934,80 m2
Nº Máximo de viviendas		6 Ud

#### 6. Características de la edificación.

La edificación que se realice habrá de situarse necesariamente dentro del ámbito de movimiento que se establece en cada una de las dos manzanas.





La ocupación de la edificación y la disposición dentro del ámbito de movimiento posible será libre, con independencia de la posible distribución parcelaria.

Altura máxima: 2 plantas (baja más una), con siete metros de altura máxima y diez metros de altura total.

La edificabilidad de cada manzana se concreta en el plano A-03 y se circunscribe a la que se estable en la modificación puntual número 4 de las Normas Subsidiarias y que se fija en 1.597,36 m2. de techo residencial y/o comercial.

El resto de normas edificatorias son las que se fijan para la edificación Extensiva Plurifamiliar 1 (E-P1).

*Ver Anexo: Planos*







PLANEAMIENTO 1/500



AREA 1/500



PLANEAMIENTO 1/1000



AREA 1/1000

EXPERIENTE **2392**  
 PLANO Nº **B 02**  
**PLANEAMIENTO Y AEREA**  
 20170818107

FASE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UA-04SG  
 SITUACION: CIVENDA DE PARADA - CDE GATZARA, SANTA GERTRUDIS, SANTA ELIJA, BIBZA  
 PROMOTOR: JUAN SUPI SERNA Y TOROS  
 BIBZA, AGOSTO 2017

**JOSE TORRES TORRES**  
 ARQUITECTO COLEGIADO Nº 107978



**PEP  
 TORRES**  
 ARQUITECTE

CANTON D'EN RUPAL,  
 SANT AGUSTI, IBIZA,  
 T: (+34) 971 348 911  
 R: INFO@PEPTORRES.STUDIO  
 WWW.PEPTORRES.STUDIO



