



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

4201

Aprobación definitiva de la Modificación del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alienaciones y rasantes en la parcela sita en C/des Novells, núm. 20, Barrio de Can Frígoles, Santa Eulària des Riu

Por la presente, a los efectos de lo establecido 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 30 de marzo de 2023 ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle modificado promovido por D. Antonio Tur Torres para la ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alienaciones y rasantes en la parcela sita en c/des Novells, núm. 20, Barrio de Can Frígoles, Santa Eulària des Riu, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE202299900014816 de 20.09.2022 redactado por el arquitecto Pep Ramón Marí, cuyo objeto es la **MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLÚMENES EDIFICATORIOS Y DEFINICIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES** en la parcela sita en calle des Novells nº 20, Barrio de Can Frígoles, Santa Eulària des Riu, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en fecha 28 de junio de 2018.

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, *(firmado electrónicamente: 4 de mayo de 2023)*

La alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres



**MODIFICACION 2 DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
PROMOTOR ANTONIO TUR TORRES
SITUACIÓN FINCA “CAN PEP DE PARELLA” POLÍGONO 13, 20. STA. EULÀRIA DES RIU**

ÍNDICE

-MEMORIA

- 1 DATOS GENERALES
- 2 MEMORIA INFORMATIVA
- 3 ENTORNO DE LA PARCELA
- 4 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 5 CONCLUSIÓN

-FICHAS CATASTRALES

-PLANOS

- 01 SITUACIÓN
- 02 NNCC Y SS STA. EULÀRIA DES RIU 2012
- 003' PARCELA. ESTADO ACTUAL
- 004' PROPUESTA PARCELA
- 005' PARCELAS Y NUEVAS EDIFICACIONES

MEMORIA

1. DATOS GENERALES

1.1 Datos generales

Promotor: D. Antonio Tur Torres con DNI: ***2612**, con domicilio a efectos notificadorios en Calle ***, nº *. Sta. Eulària des Riu.
Arquitecto: Pep Ramon Mari, D.N.I. ***5746**, con domicilio profesional en calle San José, nº 28, bajo. 07840 Santa Eulària des Riu.
Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares con el número 470.848

1.2 Datos del Estudio

Tipo: Estudio de Detalle

Emplazamiento: Polígono 13, 20 (A), “Can Pep de Parella”, de Santa Eulària des Riu.

Se accede a la parcela desde una calle al Oeste y una calle al Este. El terreno tiene pendiente descendiente Oeste-Este.

La parcela está situada en el Barrio de Can Frígoles en Sta. Eulària des Riu. Es una parcela urbana.

Referencia catastral: 002405600CD71G

Superficie según catastro: 882,00 m²

Superficie registrada: 889,00 m²

Superficie según medición terreno: 893,60

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 Identificación del solicitante

El promotor del presente Estudio de Detalle, y por lo tanto, solicitante del mismo, es D. Antonio Tur Torres, con domicilio a efectos notificadorios en Calle Cesar Puget Riquer, *** Can ****, nº **, B.I. Sta. Eulària des Riu.

Don Antonio Tur Torres es propietario de la parcela catastral 002405600CD71G, el presente estudio de detalle comprende la totalidad de la parcela situada en el barrio Can Frígoles, la parcela linda por el Norte con Juan Ferrer Ferrer, por el Sur con Juan Tur Verdadera, por el Este, restante finca de donde se segrega camino mediante y por el Oeste con camino mediante.

2.2 Objeto del Estudio de Detalle

El objeto del Estudio de Detalle, es el de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes de la parcela indicada en el apartado anterior, en base a lo especificado en las Normas Subsidiarias vigentes.

Normas Complementarias y Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, aprobadas definitivamente el 08 de febrero de 2012.

Que nos indican el procedimiento e instrumento adecuado para la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes, detallados en el siguiente apartado.

2.3 Articulado aplicable

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 NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

02.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2)

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

- Parcela mínima (m²): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.
- Ocupación máxima (%): 40
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,6
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- 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): 1/400 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/400, la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

ARTÍCULO 5.1.07

ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO

1.- El índice de intensidad de uso residencial (Ir) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m² de superficie de suelo por vivienda en cada zonificación.

En el tipo de edificación según alineación a vial, se refiere a la superficie de suelo incluida dentro de la profundidad edificable o, en su caso, dentro de la ocupación máxima. En el tipo de edificación aislada a la superficie total de la parcela.



Esta cifra será el número entero por exceso, cuando la cifra decimal sea igual o superior a la mitad de una unidad, y por defecto, de lo contrario, que se obtiene por medio de la operación del producto de este índice por la superficie en metros cuadrados, en edificación continua, de la profundidad edificable o de la ocupación máxima y, en edificación aislada, de la parcela, según se define en el apartado anterior. Por aplicación del índice correspondiente a cada zonificación se obtendrá el número máximo de viviendas que es posible realizar en una parcela.

El número de las viviendas proyectadas solo estará condicionado por esta cifra y las condiciones de higiene y composición interior. Por lo tanto, en caso de que parte de la edificabilidad permitida en cada zona se destine a otros usos distintos, aunque admitidos además del residencial, se podrá agotar el número de viviendas resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial en cada parcela.

2.- El índice de intensidad de uso turístico (It) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m² de superficie de suelo por plaza turística en cada zonificación.

En todos los tipos de edificación se referirá a la superficie total de la parcela y se aplicará con idénticos criterios que los señalados para el índice de intensidad de uso residencial.

3.- El índice de intensidad de uso residencial no resultará de aplicación cuando la totalidad de la edificabilidad permitida para tal uso en una parcela se destine a construir viviendas de protección pública de régimen especial o de precio general. En dicho caso, el número máximo de viviendas permitido en la parcela será el resultante del cociente por defecto de la edificabilidad residencial total asignada a la parcela dividida por 60.

2.4 Estado actual y Ámbito del Estudio de Detalle

Según el planeamiento vigente, y las normas que lo desarrolla, la parcela en estudio tiene una calificación de suelo E-U2 (Extensiva Unifamiliar 2), según el plano SEU-1 de 12 de febrero de 2012.

El ámbito del Estudio de Detalle, es el comprendido en la parcela catastral 002405600CD71G, que linda:

Al Norte, parcela catastral 002408800CD71G

Al Sur, parcela catastral 002405400CD71G

Al Este, Calle Novells

Al Oeste, una calle

La parcela se encuentra en suelo urbano completamente desarrollado.

2.5 Normativa de aplicación

Artículo 46 Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle tienen por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y al efecto 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 viario o a espacios libres.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

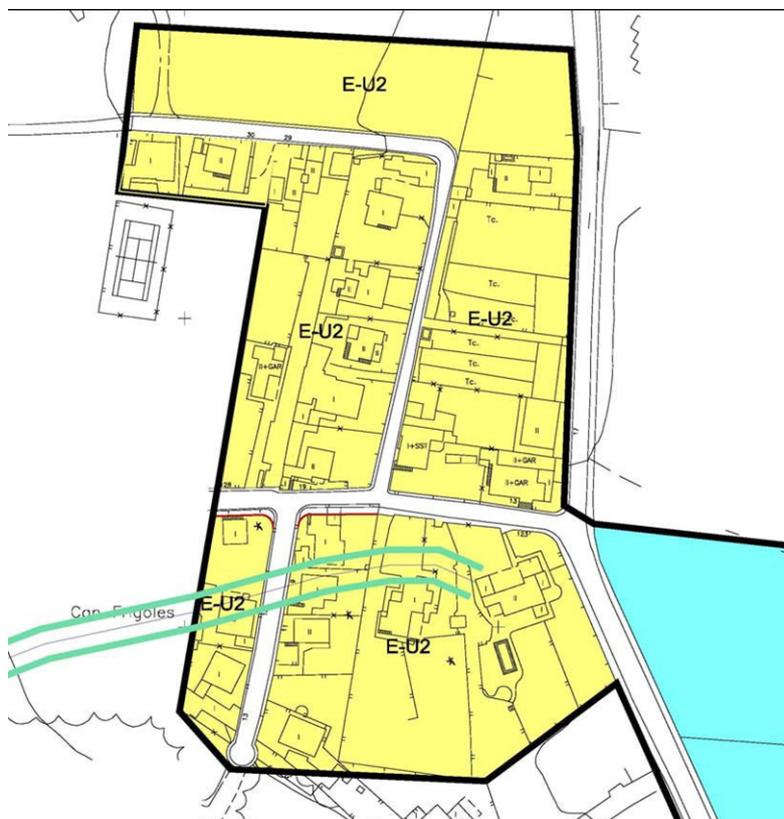
2. Los estudios de detalle deben respetar las determinaciones del planeamiento urbanístico de superior jerarquía, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso, las alturas máximas prevista y la densidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

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.



3. ENTORNO DE LA PARCELA

3.1 Planeamiento



3.2 Entorno actual





4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 Justificación de la solución

Justificación de la solución propuesta y su adecuación a las previsiones del Planeamiento vigente y a las Normas Subsidiarias que lo regula y autoriza. En concreto a la intensidad de uso del E-U2, permitiendo ubicar más de una vivienda por parcela.

Cada una de las viviendas cumple con los parámetros de U2 en su superficie Asignada como puede comprobarse en el Comparativo del punto 5

4.2 Parámetros generales

Solar primitivo (superficie real): 893,60 m² Solar primitivo (superficie registrada): 889,00 m²

Superficie asignada uso privativo (sup. real): Superficie asignada uso privativo (sup. registrada):

- Ámbito 1: 453,53 m²
- Ámbito 2: 440,07 m²
- Ámbito 1: 453,53 m²
- Ámbito 2: 435,47 m²

Altura máxima edificable: 7m (dos plantas)

- Volumen máximo edificable: 1.500 m³
- Ocupación máxima de parcela: 355,60 m²
- Volumen máximo a edificar por vivienda: 1.500 m³
- Separación a linderos:
 - Separación de la edificación a parcela 002408800CD71G: 3 m
 - Separación de la edificación a parcela 002405400CD71G: 3 m
 - Separación de la edificación a viales: 5 m

4.3 Usos

El uso permitido, es el de: Residencial, Vivienda unifamiliar aislada con una altura mínima de 2,50m

5. CONCLUSIÓN

Con el presente Estudio de Detalle, se pretende la ordenación de la parcela, detallando la zona a ocupar de cada una de las dos viviendas en la parcela, así como la cota 0 de la edificación y el resto de parámetros que le son de aplicación.

La parcela, objeto del presente Estudio de Detalle, está calificada como E-U2 calificación que permite la ubicación de 2 viviendas en una misma parcela, siempre que se cumpla con la condición de tener 2 parcelas mínimas (2x400m²=800m²). Al ser la superficie de la parcela de 889m², se supera la condición mínima y, por tanto, se permite la ubicación de 2 viviendas.

Se describen a continuación los parámetros máximos de la parcela.

5.1 Comparativo

NNCC y SS Sta. Eulalia y ESTUDIO DE DETALLE

5.1.1 Parámetros tipológicos: Condiciones de la parcela

	PLANEAMIENTO		PARCELA
	Referencia a	Parámetros / Valor	Parámetros / Valor
Actividad	Artículo 47	47.1.b Vivienda unifamiliar aislada	Vivienda unifamiliar aislada
Categoría de suelo urbano	Cuadro de parámetros urbanísticos	E-U2	E-U2
Parcela mínima	Cuadro de parámetros urbanísticos	400 m ²	889,00 m ²



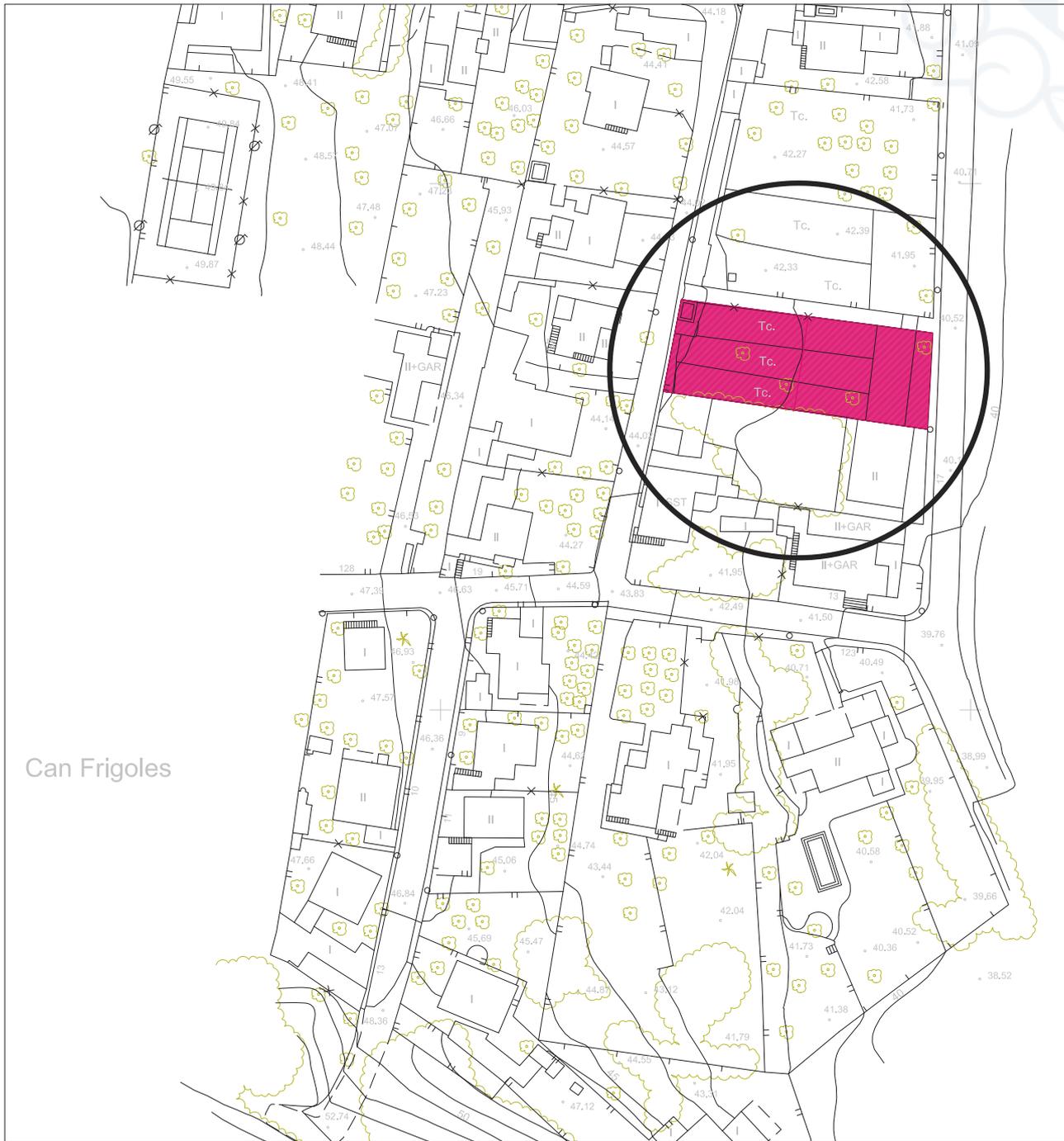
Ancho mínimo de la parcela	Artículo 49.1	15 / 15	>15 / >15
Intensidad de uso	Artículo 52.1	1 vivienda por 400m ²	2 viviendas
Separación Linde Sur de la parcela	Artículo 73.1	≥3 m	>3 m
Separación Linde Norte de la parcela	Artículo 73.1	≥3 m	3 m
Separación Linde Este de la parcela	Artículo 73.1	≥3 m / ≥5 m	3 m
Separación Linde Oeste de la parcela	Artículo 73.1	≥3 m / ≥5 m	5 m

5.1.2 Parámetros volumétricos: Condiciones de ocupación y edificabilidad

	PLANEAMIENTO		PARCELA (suma del ámbito 1 y 2)
	Referencia a	Parámetros / Valor	Parámetros / Valor
Ocupación máxima	Artículo 55.1	40 %	355,60 m ²
Coefficiente de Edificabilidad	Artículo 50	0,60 m ² /m ²	533,40 m ²
Volumen máximo viv. unif. aislada	Cuadro de parámetros urbanísticos	1.500 m ³	1.500 m ³
Altura máxima	Artículo 69.1	7 m	7 m
Altura total	Artículo 69.1	7+3=10 m	7+3=10 m
Número de plantas	Norma 22.2	B + 1 planta	B + 1 planta

Ver anexo planos.





Can Frigoles

RAMON MARI
JOSE - 41457468Z

Firmado digitalmente por
RAMON MARI JOSE - 41457468Z
Fecha: 2022.09.20 18:45:14
+02'00'

001

182 MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA

SITUACIÓN

E:1/1000
SEPTIEMBRE 2022

■ PROMOTOR ANTONIO TUR TORRES

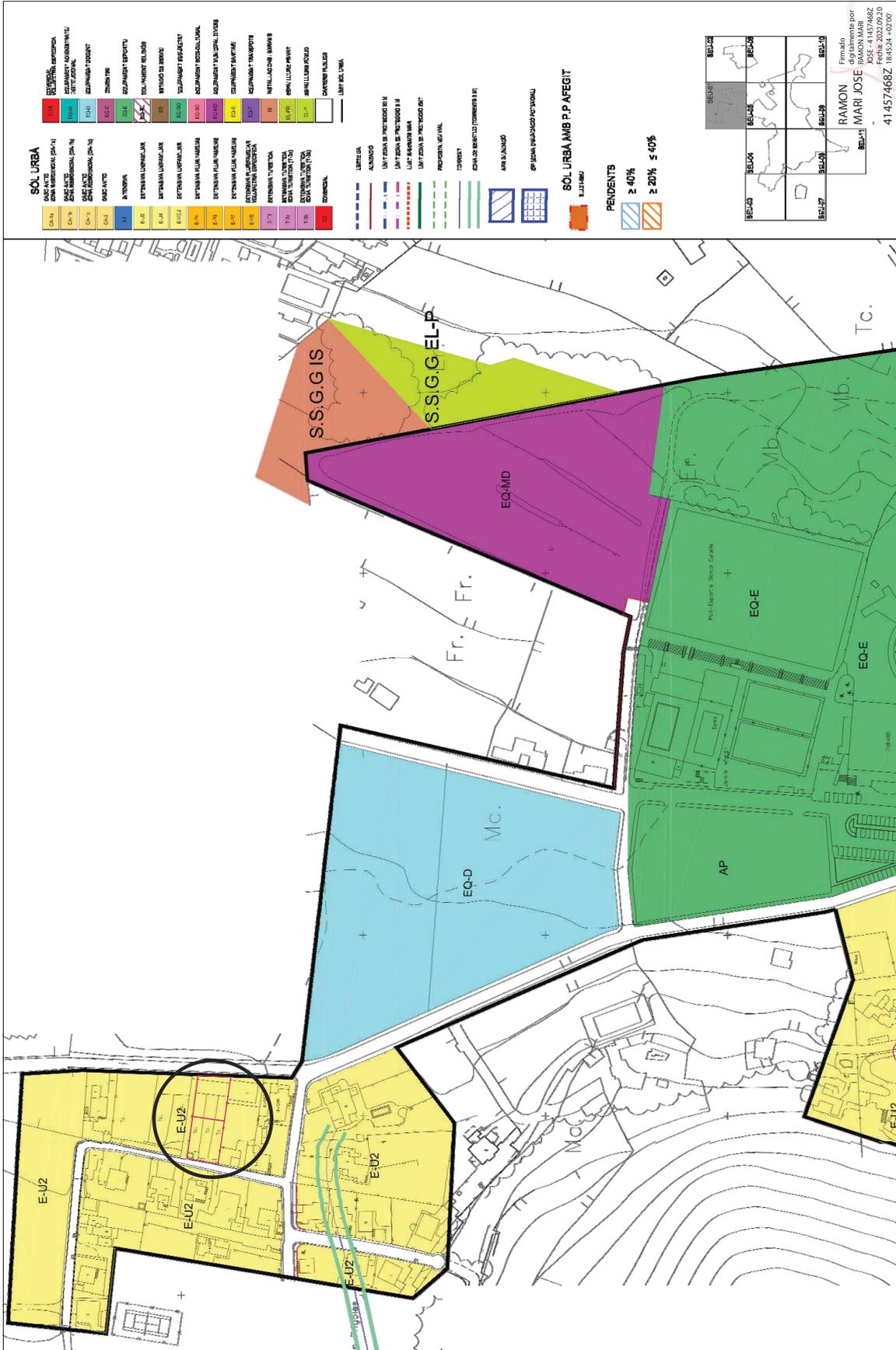
■ SITUACIÓN FINCA "CAN PEP DE PARELLA" POLÍGONO 13, 20 (A). T. M. DE SANTA EULARÍA DES RIU.

■ ARQUITECTO PEP RAMON MARI

REF. CATASTRAL: 002405600CD71G0001MR

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/58/1135824>





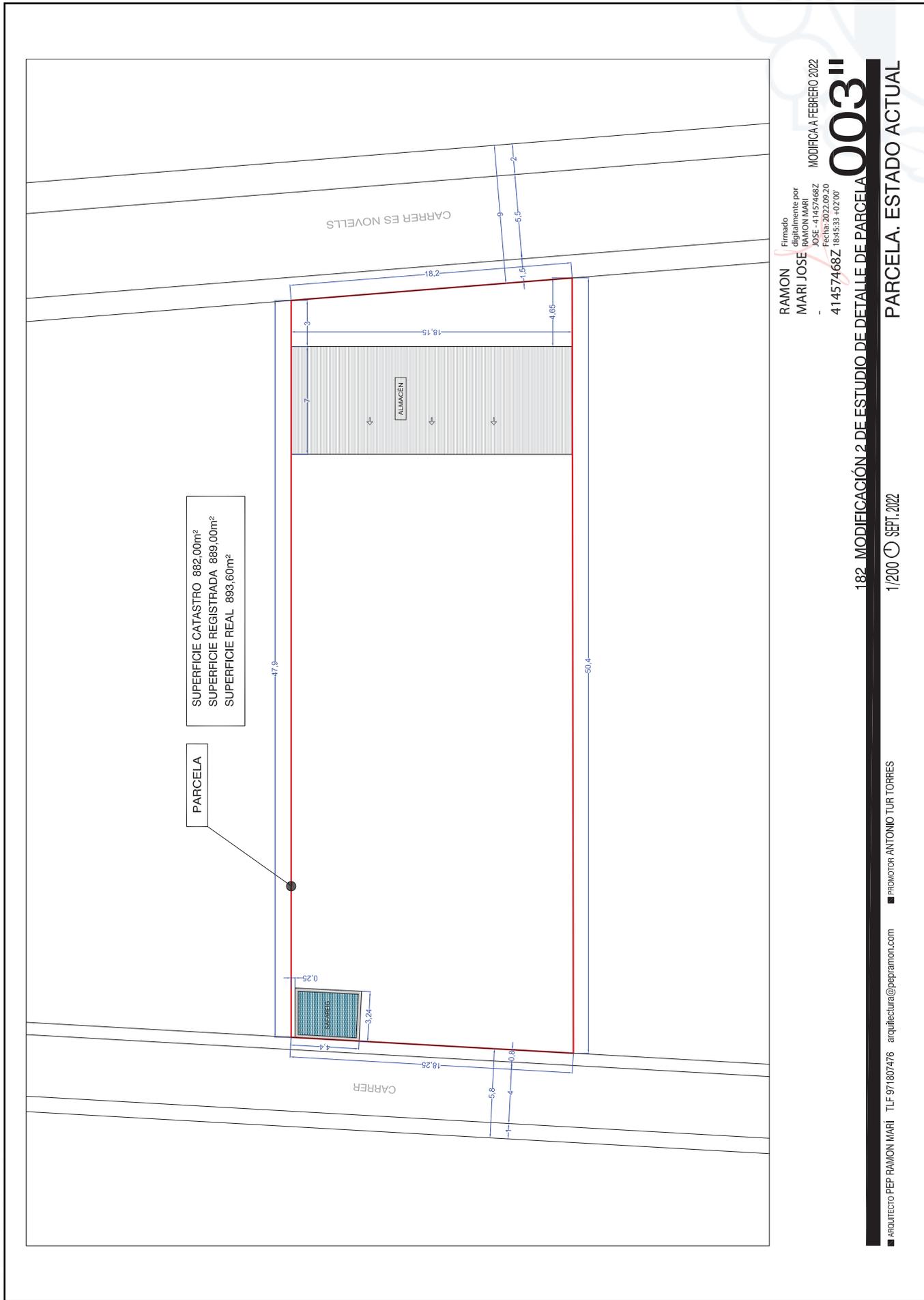
002

182 MODIFICACIÓN 2 DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA
1/2000 ○ SEPT. 2022
NNCC Y SS. STA EULÀRIA DES RIU 2012

PROYECTOR: ANTONIO TUR TORRES
ARQUITECTO: PEP RAMON MARI TLF 971807476 arquitectura@pepamon.com



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/58/1135824>



Firmado digitalmente por
RAMON MARI JOSE
 41457468Z
 6315720230920
 184533+0200

MODIFICA A FEBRERO 2022

003"

182. MODIFICACIÓN 2 DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA

PARCELA. ESTADO ACTUAL

1/200 ○ SEPT. 2022

PROYECTOR ANTONIO TUR TORRES

ARQUITECTO PEP RAMON MARI TLF 971807476 arquitectura@pepamon.com



Firmado digitalmente por
RAMON MARI
JOSE 41457468Z
Fecha: 2023.09.20
18:45:53 +02'00'

MODIFICA A FEBRERO 2022

005"

182 MODIFICACIÓN 2 DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA

1/200 Ⓞ SEPT. 2022

PARÁMETROS MÁXIMOS EN PARCELA

PARÁMETROS MÁXIMOS PARCELA
SUPERFICIE PARCELA REAL: 893,60m²
SUPERFICIE PARCELA REGISTRADA: 689,00m²
OCUPACIÓN (40%): 355,60m²
EDIFICABILIDAD (0,60m²/m²): 533,40m²
VOLUMEN MÁX.: 1.500m³
ALTURA MÁX.: 7m (2 PLANTAS)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO
CALIFICACIÓN: E-2

ARQUITECTO PEP RAMON MARI TLF 971807476 arquitectura@pepamon.com ■ PROMOTOR: ANTONIO TUR TORRES

