

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9152 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela sita en la C/ Pavo Real, núm. 14-16, Jesús*

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 promovido por D. NIGEL DE JONG para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela sita en la C/ Pavo Real, núm. 14-16, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela sita en calle Pavo Real núm. 14-16, Jesús, promovido por el señor Nigel de Jong, redactado por el arquitecto Álvaro González de la Fuente, desestimando la alegación formulada durante el trámite de información pública por los motivos y fundamentos contenidos en el informe jurídico emitido al efecto.

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, 29 de septiembre de 2020

La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE LA CALLE PAVO REAL NÚM. 14,16.

ANTECEDENTES

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

1. MEMORIA

1.1 MEMORIA URBANÍSTICA

- Se indicará el tipo de trabajo, así como el autor del encargo, datos del solar, emplazamiento y características.

- Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del plan correspondiente.

- En caso de modificación de la disposición de los volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtengan en el estudio de detalle, con justificación del mantenimiento del aprovechamiento urbanístico.





2. PLANOS

- PLANO DE SITUACION (referido a la ordenación detallada del planeamiento vigente).

- PLANO DE EMPLAZAMIENTO (los necesarios para la descripción de las actuaciones.)

- DOCUMENTACION GRAFICA:

1.- Planta de ordenación propuesta en el estudio de detalle. Escala mínima 1/500

2.- Alzados, secciones propuestos en el estudio de detalle. Escala mínima 1/500

3.- En los casos que se ordenen o reordenen volúmenes edificables se presentara también una perspectiva isométrica que exprese la relación de ordenación de los volúmenes del estudio de detalle con las de la ordenación precedente.

3. OBSERVACIONES

3.1 LEY 12/2017 DE 29 DE DICIEMBRE, DE URBANISMO DE LES ILLES BALEARS (BOIB NUM 43 DE 29 DE MARZO DE 2014).

- 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 respetaran las determinantes 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 ocasionaran perjuicio ni alteraran o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

ANTECEDENTES

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA) del Consell Insular d'Eivissa, en sesión del día 23 de noviembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo que seguidamente se transcribe:

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA EULÀRIA DES RIU (PL 1/2011)

Con fecha de 6 de Marzo de 2017, la Junta de Gobierno firmó el acuerdo para conceder la Licencia de obras de una vivienda unifamiliar situada en la calle Pavo Real 14,16 en base del proyecto básico sin visado realizado por el arquitecto Álvaro González de la Fuente, a nombre de Devon Hill, S.L., y cuyo # de referencia de entrada era 2230/15.

Los datos urbanísticos del proyecto aprobado son los siguientes:

- Superficie de parcela 1.717,05m²
- Ancho de parcela 33,03m
- Fachada a calle 33,03m
- Edificabilidad 0,37 = 652.44 dividido en volumen principal y anexo
- Ocupación 30% = 515,38m²
- Altura máxima 6,85m
- Altura total 9,60m
- Retranqueos >3,00m
- Zona ajardinada > al 50% de parcela no ocupada.
- Intensidad de uso 1 vivienda/1.717,05m²
- Uso predominante residencial

El propietario inicial (Devon Hill, S.L.) vendió la parcela con la Licencia a Nigel de Jong, actual propietario.



Así mismo se ha cedido en escritura la superficie de 159,16m² al Ayuntamiento para poder desarrollar parte de vial aprobado en las Normas Subsidiarias en vigor.

CARACTERÍSTICAS DEL AREA DE ACTUACION

La parcela se sitúa en el núcleo de **Can Pep Simó**.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico

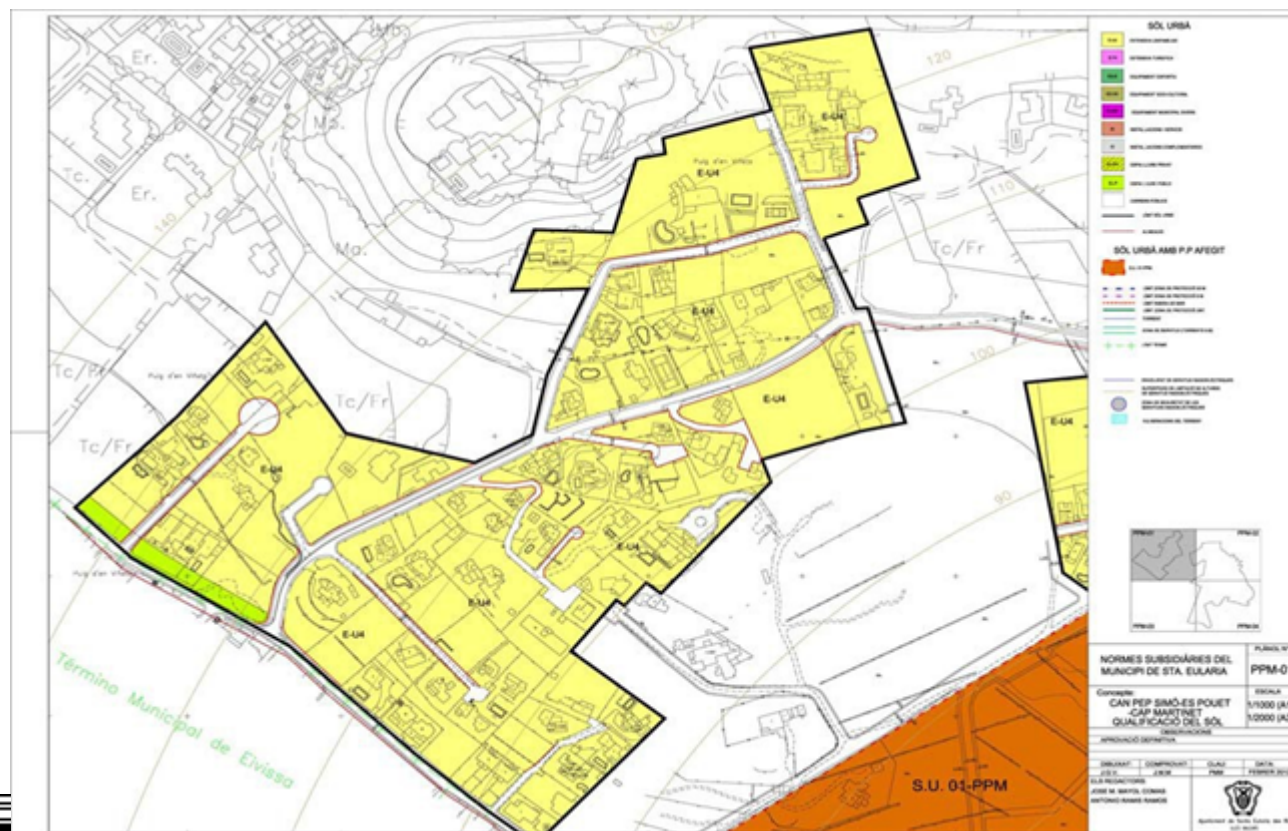
04.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4)

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela

- Parcela mínima (m²): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b) Parámetros de edificación

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- 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



MEMORIA

AGENTES

El propietario don Nigel de Jong, me ha sido encargado la redacción de los documentos gráficos y escritos del estudio de detalle de la parcela núm. 14 y núm. 16 de la calle Pavo Real, Jesús, TM Santa Eulària des Riu.

El autor del proyecto es Álvaro González de la Fuente, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares con núm. 311.456 y domicilio profesional en C/ s'Espartar núm. 8b, Ibiza.

UBICACION

Calle Pavo Real núm. 14-16, Jesús, T.M Santa Eulària des Riu, Ibiza. ref.cat 6792008CD6069S0001YM y 6792001CD6069S0001SM

ESTADO ACTUAL, ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Nigel de Jong, es propietario de una parcela de 1.717,05m² que compró a Devon Hill, S.L. la cual era propietario de una parcela de 1.956,00 m², procedente de la suma de las parcelas núm. 14, y 16 de la calle Pavo Real de los cuales 79,79m² pertenecen a SRC-AT. El actual propietario cedió al Ayuntamiento 159,16m² para crear parte de una rotonda que sí se establece en las NN.SS. de Santa Eulària des Riu, sobre esa parcela se realizó un proyecto básico y de ejecución para la realización de una vivienda unifamiliar aislada con piscina la cual posee actualmente Licencia Municipal de obras.

El área objeto del presente Estudio de Detalle corresponde a las parcelas núm. 14-16, situada en la calle Pavo Real, Nuestra Señora de Jesús, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu (Ibiza).

ENTORNO FÍSICO

El proyecto se emplaza en una parcela que tiene forma rectangular, y se encuentra en suelo urbano EU4, posee un pequeño desnivel, la vivienda proyectada cumple todos los parámetros urbanísticos de la zona.

La edificación está orientada a noroeste, la fachada norte, sur, y este son colindantes a las parcelas adyacentes, mientras que la fachada oeste es colindante a un vial municipal, el cual da acceso a la vivienda tanto por tráfico rodado como peatonal.

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

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

FINCA registral 17.735 _ 1.796,84 m²

Referencia catastra 6792001CD6069S0001SM

Suelo urbano _ 1.717,05 m²

SRC-AT _ 79,79 m²

D. NIGEL DE JONG, nuevo propietario de la finca

Se ha cedido previamente al Ayto. 159,16 m² para la creación de una rotonda.

JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Apoyándonos en el Capítulo II: Desarrollo de las NN.SS., y más concretamente en su Artículo 1.2.02 Desarrollo del Planeamiento, y en el punto 1. Instrumentos, dice:

Las NN.SS. se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes especiales, Estudios de detalle y Unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

Y en su apartado B_ Estudios de detalle, especifica:



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.

Aplicando la última de estas tres finalidades presentamos en presente Estudio de detalle.

JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS DE HACER EL ESTUDIO

El cambio que promueve este Estudio es positivo para el Municipio por:

1. Se podían hacer dos viviendas, una en cada parcela y sólo se va a realizar una al juntar las dos parcelas obtenemos una parcela de 1.717,05 m², por lo que el Municipio se beneficia de una reducción de densidad de viviendas.
2. No se aumenta en ningún caso el parámetro de ocupación permitida en la parcela 30%
3. Se obtendrá finalmente una parcela con mayor superficie de espacio libre.

OBJETO FINAL DEL ESTUDIO

Se quiere ampliar la volumetría/parcela, del proyecto visado y con Licencia en la parcela, superando los 1.500m³ máximos permitidos, actualmente el proyecto posee un volumen de dos plantas y a 6m de este un anexo de planta baja.

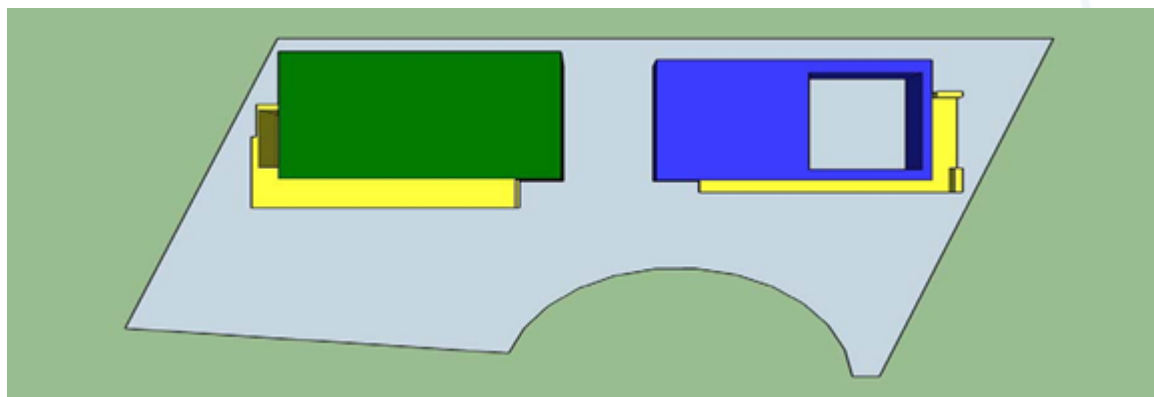
El futuro proyecto de ampliación pretende hacer una segunda planta sobre el actual anexo cerrando los patios existentes en este y creando un elemento a doble altura que comunique los dos volúmenes, como esto ampliaría el parámetro de edificación se ha decidido escalar todo el proyecto reduciendo la superficie de planta inicial para que la suma de estos nuevos espacios no supere la ocupación permitida.

- Edificabilidad actual $652,44\text{m}^2 \times 1717,05\text{m}^2 = 0,37\text{m}^2/\text{m}^2$
- Volumetría actual $1.499,96\text{m}^3$ volumen principal + $590,42\text{m}^3$ volumen anexo = $2.090,38\text{m}^3$
- Ocupación actual y final 30% = $515,38\text{m}^2 / 1717,05\text{m}^2 \times 100 = 30\%$
- Edificabilidad final propuesta $856,51\text{m}^2 \times 1717,05\text{m}^2 = 0,49\text{m}^2/\text{m}^2$
- Volumetría final propuesta $2.939,12\text{m}^3$
- Ocupación actual y final 30% = $515,38\text{m}^2 / 1717,05\text{m}^2 \times 100 = 30\%$

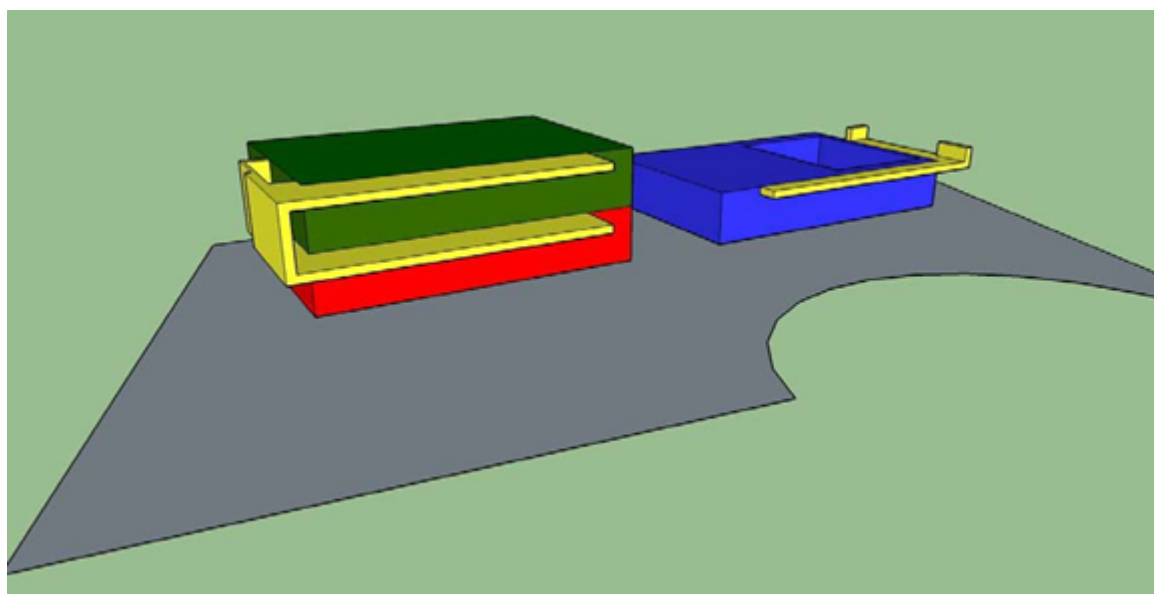
Paralelamente a la construcción de la vivienda se realizará la parte correspondiente al vial público de nueva creación aprobado en las normas subsidiarias y que corresponde a la parcela cedida por mi cliente al ayuntamiento.

Versión actual vivienda





Planta



Vista

Edificabilidad.

Vivienda planta baja: 222.86m^2 (rojo) + 35.45m^2 (amarillo) = 258.31m^2

Vivienda planta piso: 210.12m^2 (verde) + 6.17m^2 (amarillo) = 216.29m^2

TOTAL VIVIENDA: 474.60m^2

Anexo

Planta baja: 154.80m^2 (azul) + 23.04m^2 (amarillo) = 177.84m^2

TOTAL ANEXO: 177.84m^2

TOTAL: vivienda 474.60m^2

Anexo 177.84m^2

TOTAL $652.44\text{m}^2 / 1717.05\text{m}^2 = 0.38\text{m}^2/\text{m}^2$ CUMPLE

Volumetría

Planta baja: 222.86m^2 (rojo) + 35.45m^2 (amarillo) = $258.31\text{m}^2 \times 3.32\text{m} = 857.58\text{m}^3$

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/171/1068912>



Planta piso: 210.12m^2 (piso) + 6.17m^2 (amarillo) = $216.29\text{m}^2 \times 2.97\text{m} = 642.38 \text{ m}^3$

TOTAL VIVIENDA VOLUMETRIA: 1499.96m^3 CUMPLE

Anexo

Planta baja: 154.80m^2 (azul) + 23.04m^2 (amarillo) = $177.84\text{m}^2 \times 3.32\text{m} = 590.42\text{m}^3$

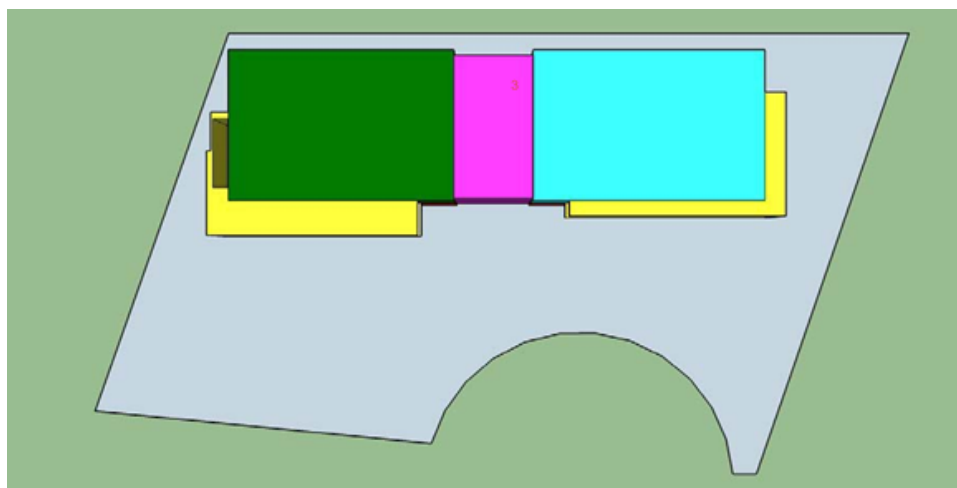
TOTAL ANEXO VOLUMETRIA: 590.42m^3

Total volumetría: $1499.96\text{m}^3 + 590.42\text{m}^3 = 2090.38\text{m}^3$

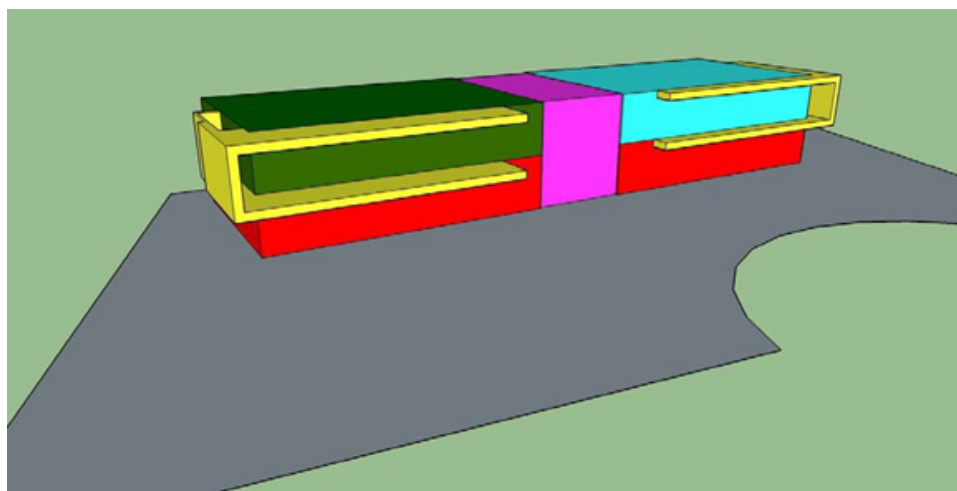
Ocupación

$(515.38\text{m}^2 / 1717.05\text{m}^2) \times 100 = 30\%$ CUMPLE

Versión propuesta vivienda



Planta



Vista

Edificabilidad

Vivienda planta baja: 394.65m^2 (rojo) + 35.45m^2 + 23.04m^2 (amarillo) = 453.14m^2



Vivienda planta piso: 374.16m^2 (verde) + 6.17m^2 + 23.04m^2 (amarillo) = 403.37m^2

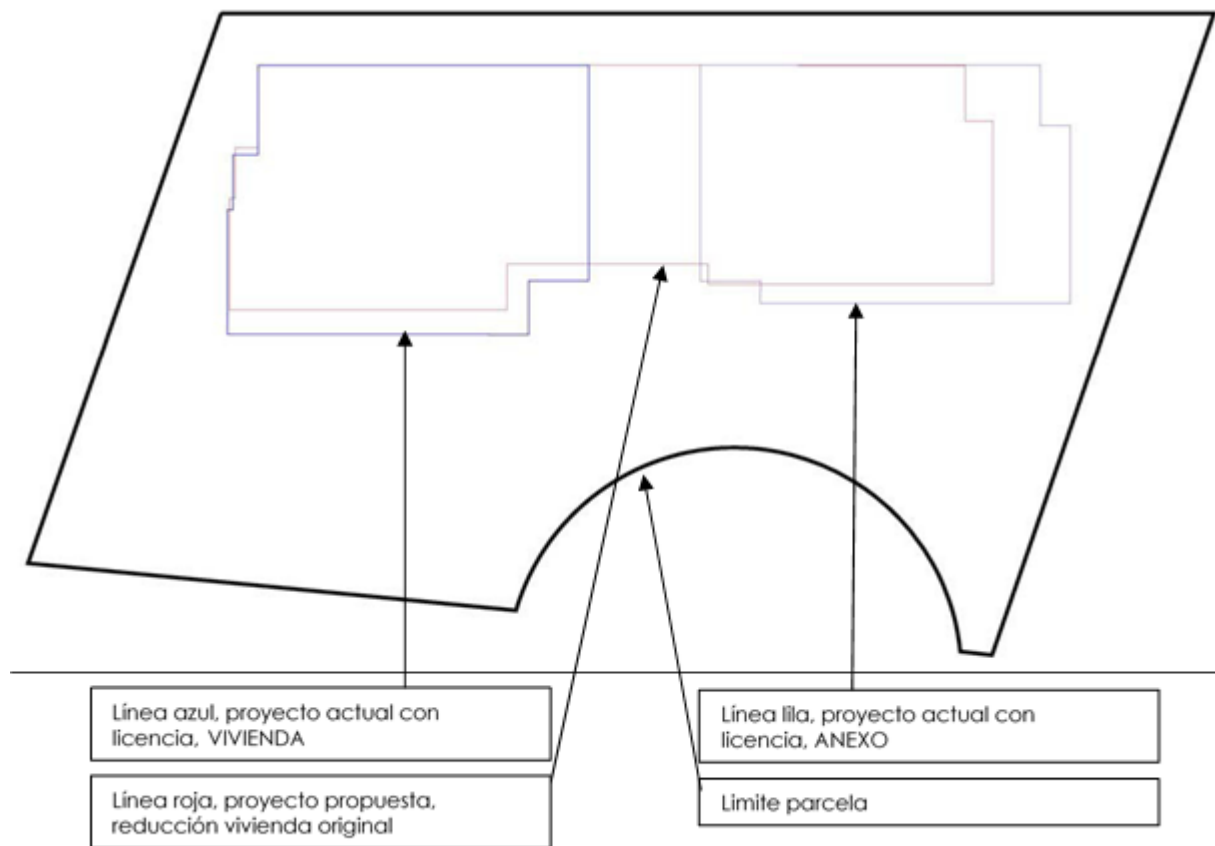
TOTAL VIVIENDA: 856.51m^2

TOTAL _____ $856.51\text{m}^2/1717.05\text{m}^2=0.49\text{m}^2/\text{m}^2$ **CUMPLE**

Ocupación

Al escalar la vivienda para poder tener la misma ocupación que la vivienda actual, tenemos más superficies de espacio libre en la parcela, esa diferencia la utilizamos para cerrar los patios del proyecto final, sin aumentar la cifra de ocupación inicial (ver imagen).

$(515.38\text{m}^2/1717.05\text{m}^2)\times 100=30\%$ **CUMPLE**



Línea azul_ proyecto actual con licencia vivienda

Línea lila_ proyecto actual con licencia anexo

Línea roja_ proyecto propuesto

Volumetría

La nueva volumetría se corresponde a la planta piso encima del anexo (cian) y al cerramiento del patio que separaba vivienda con anexo (rosa) más a creación de un nuevo porche en planta piso (amarillo)

Vivienda planta baja (incluidos porches): 192.97m^2 (rojo) x 3.33m = 642.59m^3

Vivienda planta baja (incluidos porches): 191.87m^2 (rojo) x 3.33m = 638.92m^3





Σ PLANTA BAJA: 1281.51m³

Vivienda planta piso (incluidos porches): 192.97m^2 (verde) x 3.15m = 607.85m³

Vivienda planta piso (incluidos porches): 191.87m^2 (cian) x 3.15m = 604.39m³

Σ PLANTA PISO: 1212.24m³

Patio central: 68.73m^2 (rosa) x 6.48m = 445.37m³

Σ PATIO CENTRAL a doble altura: 445.37m³

TOTAL VOLUMETRIA

PLANTA BAJA: 1281.51m³

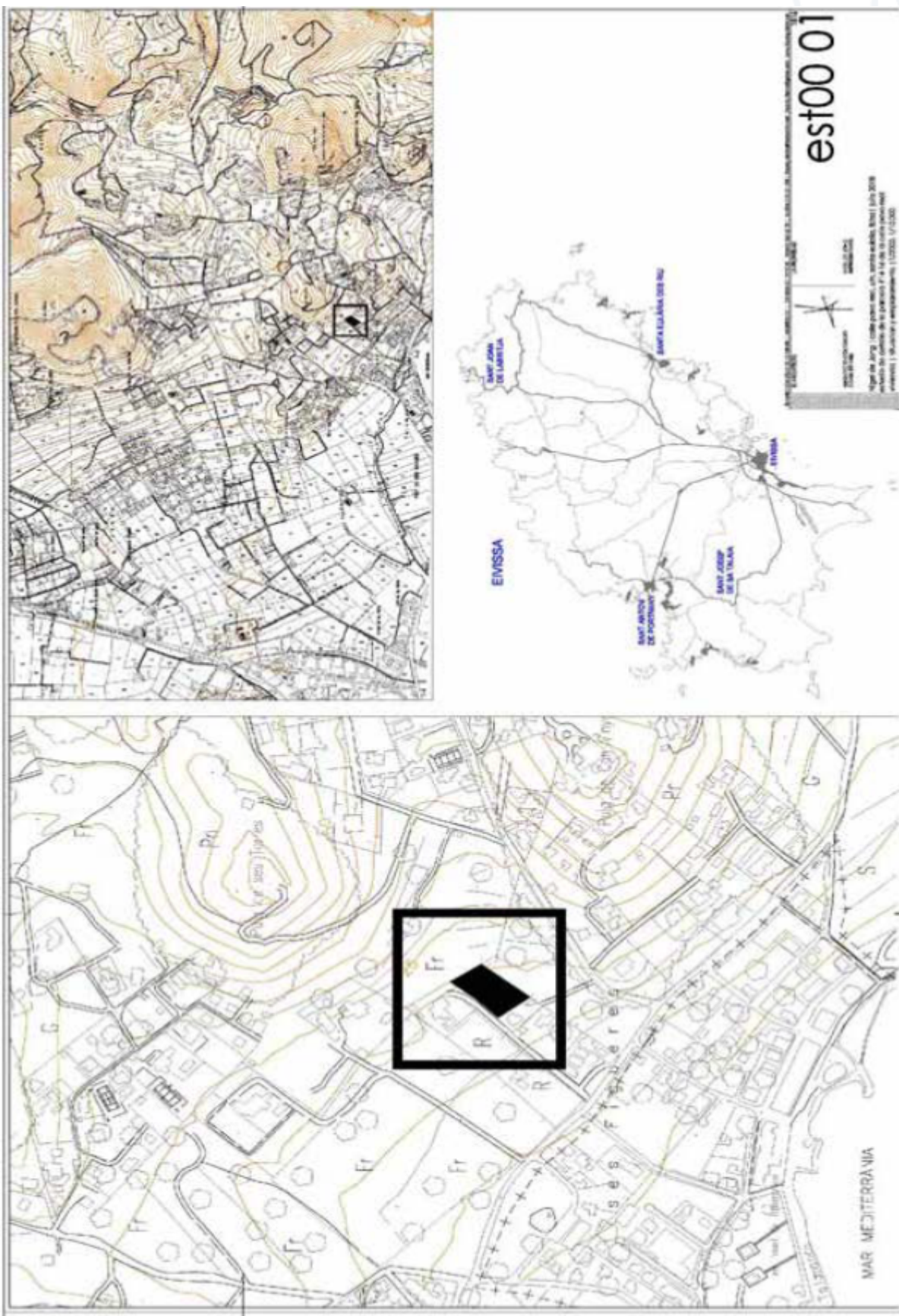
PLANTA PISO: 1212.24m³

PATIO CENTRAL a doble altura: 445.37m³

TOTAL VOLUMEN: 2.939,12m³

PLANOS





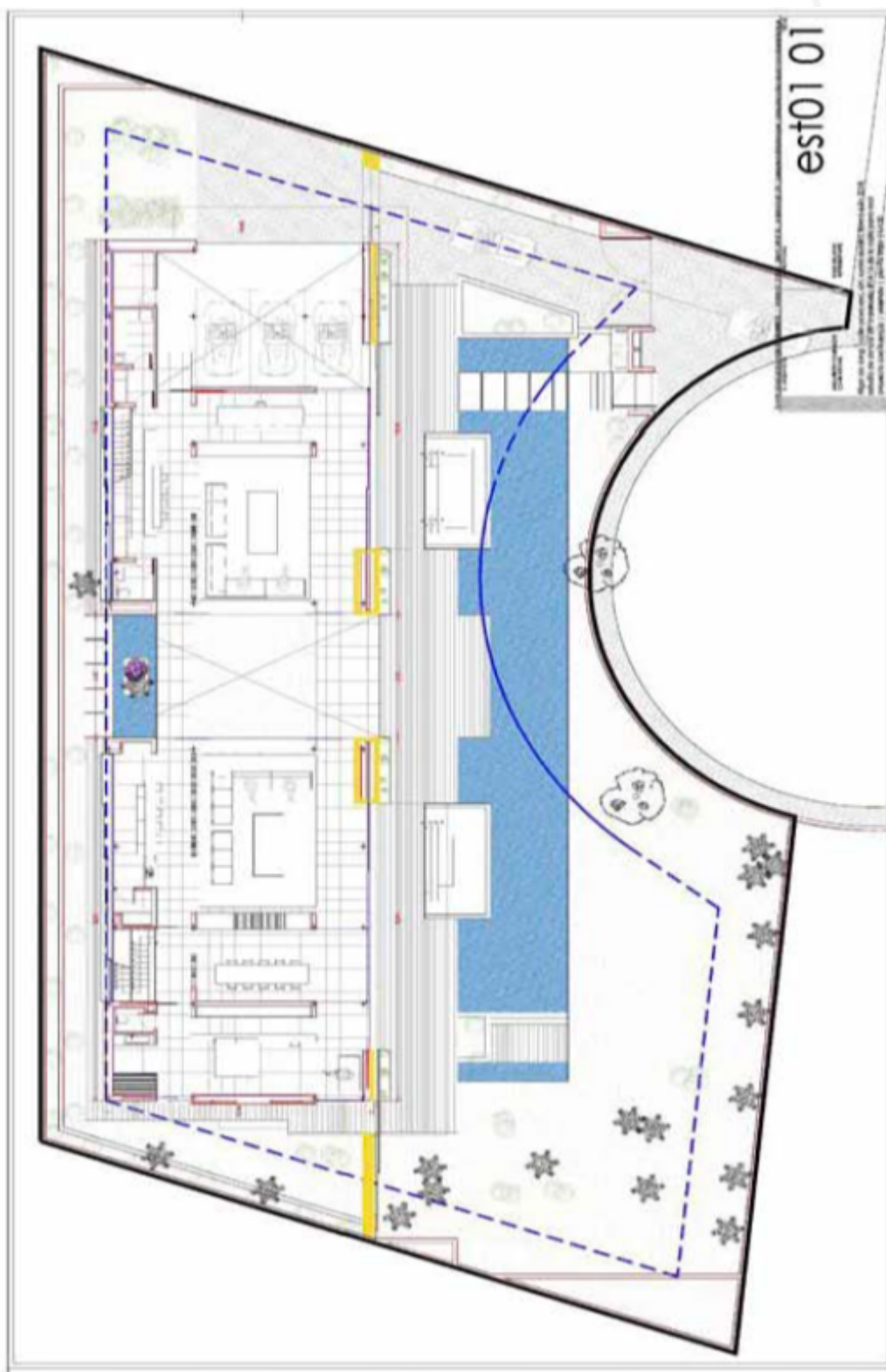
est00 01

Agència de Urbanisme i Territori de les Illes Balears
 Departament d'Urbanisme i Territori
 Pla d'Urbanisme d'Actuació
 Eivissa, 2019

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/171/1068912>



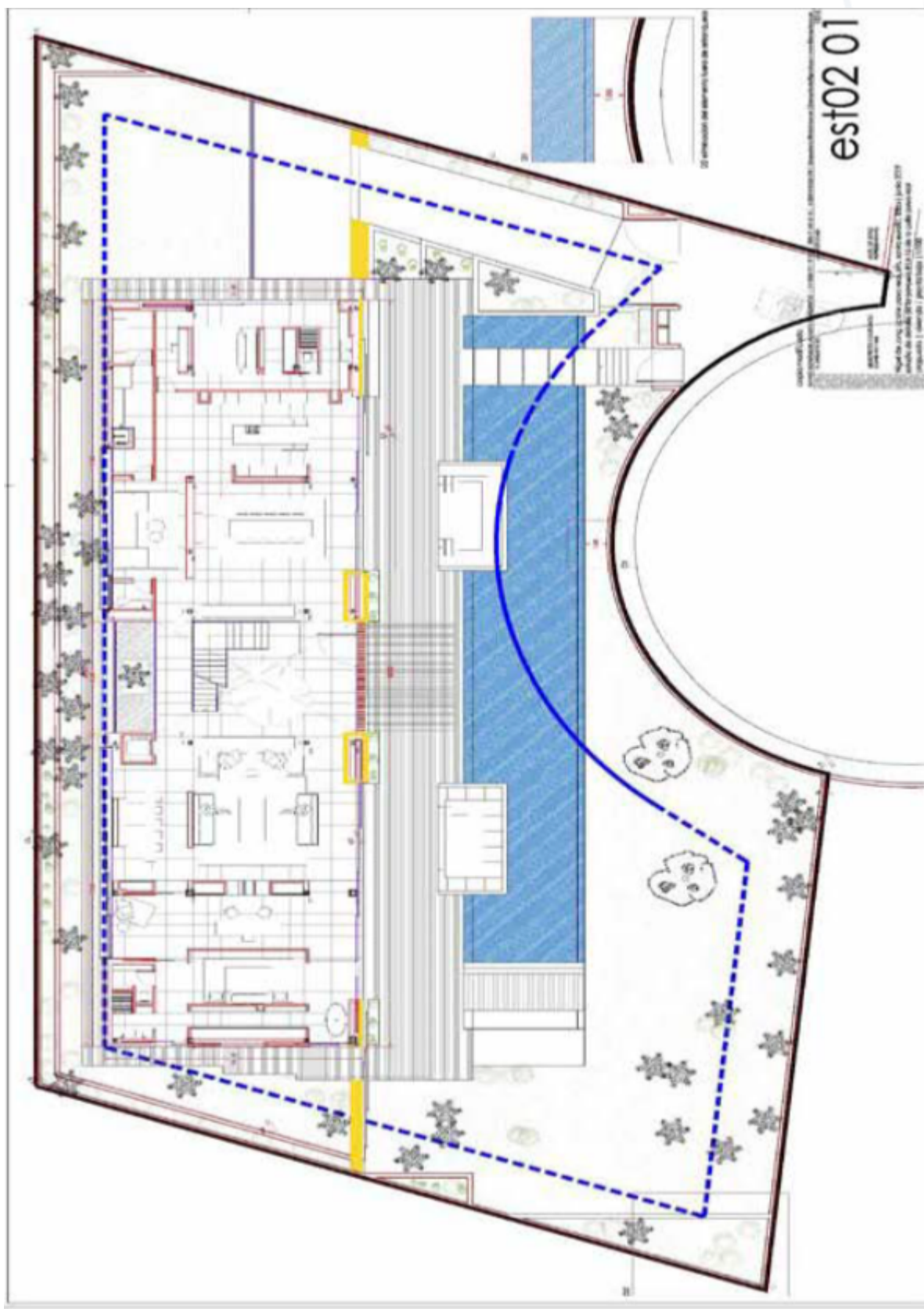
Planta baja estado actual



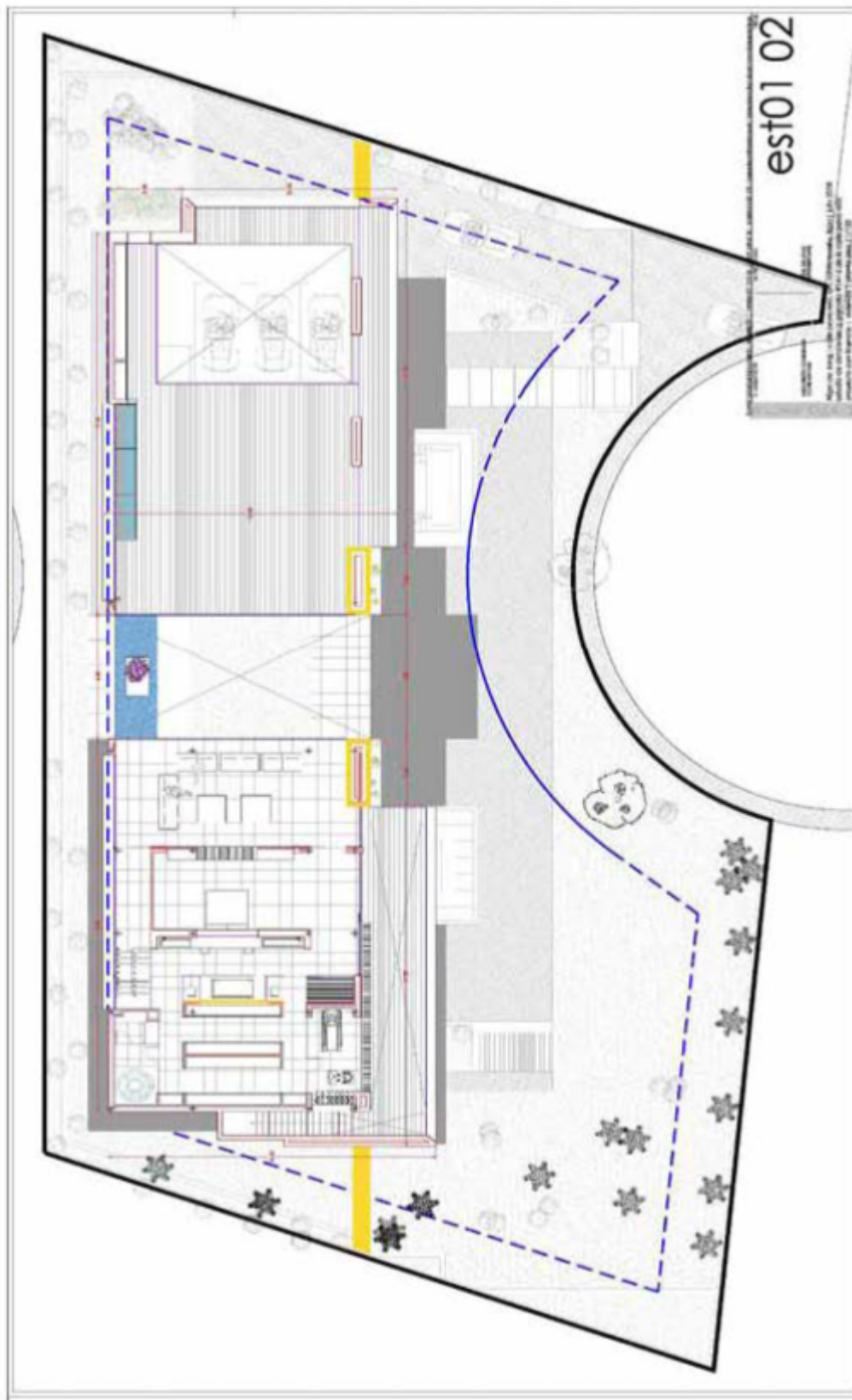
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/171/1068912>

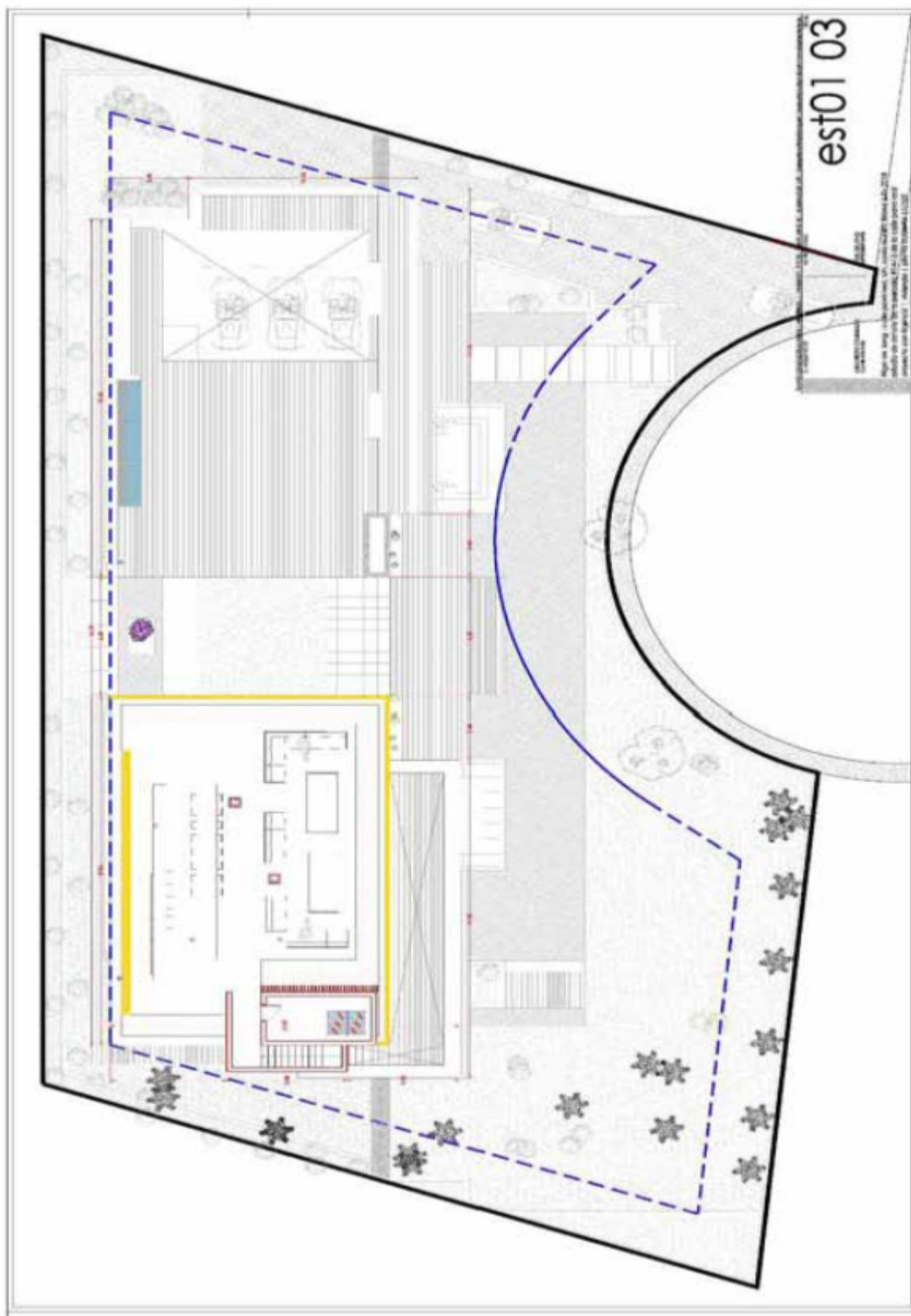


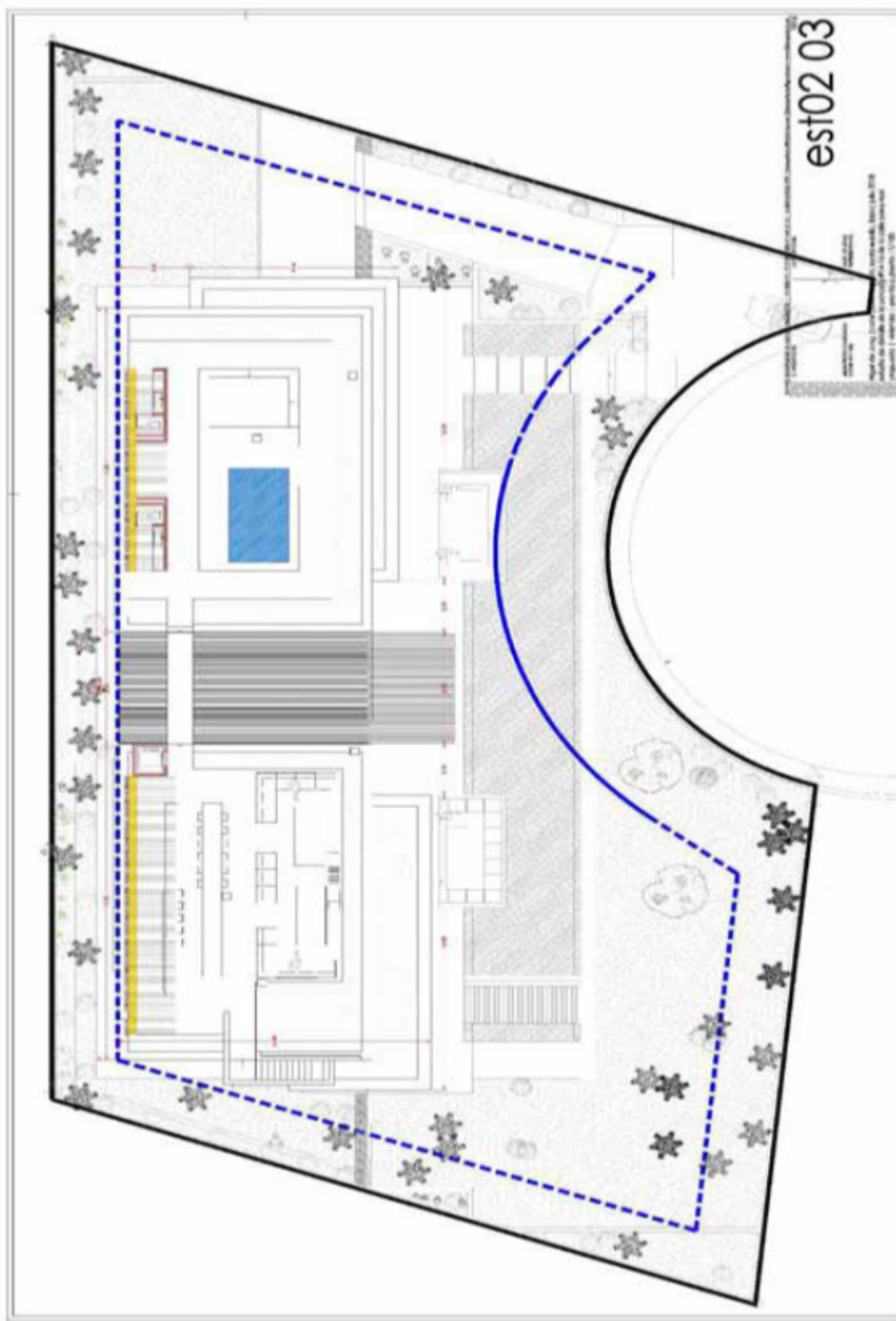
Planta baja propuesta



Planta piso estado actual





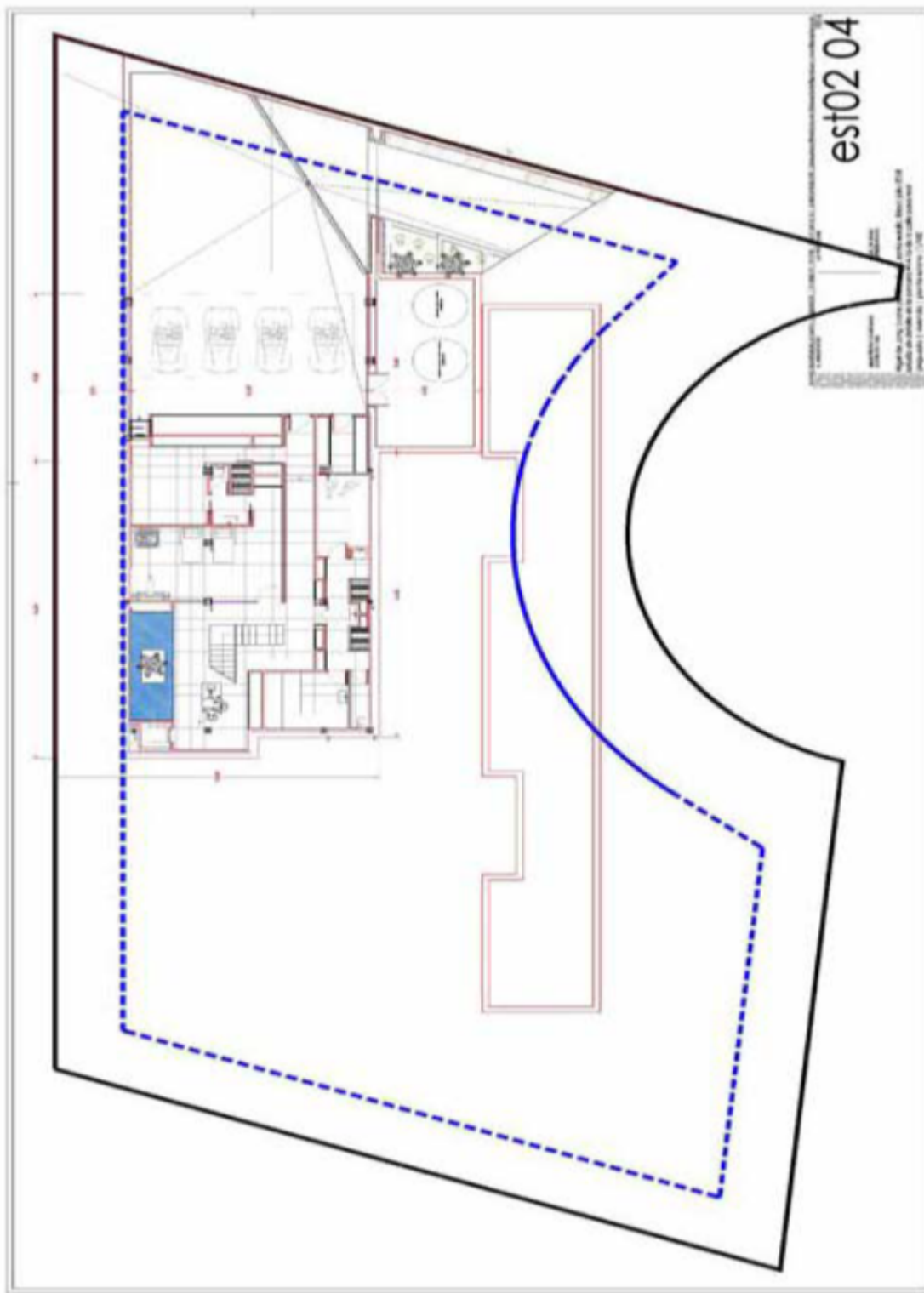


<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/171/1068912>



En la nueva propuesta se quiere crear a petición del nuevo propietario, un sótano de uso no vividero y que no computará a efectos de volumetría/edificabilidad. Será utilizado para parking, almacenes, gimnasio, cuarto de máquinas, etc.

Planta sótano propuesta



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/171/1068912>

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, el Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu.

En él, se contempla el establecimiento de las alineaciones de ambas parcelas, rasantes de la red viaria, así como la definición y ubicación de los espacios de cesión al ayuntamiento y la colocación de los volúmenes de la vivienda.

Por otra parte, las determinaciones del presente Estudio de Detalle, no vulnera ninguno de los parámetros y condiciones de las Normas.



En particular:

- Previamente se completa la estructura viaria, sin reducción alguna de viales, se cedió una porción al ayuntamiento de la parcela para creación de una futura glorieta.
- No se modifica la morfología de la edificación con licencia; sino que se solicita ampliar volumetría por encima de la permitida respetando los parámetros de edificabilidad y ocupación.
- Así mismo, tampoco se modifican el uso previsto por las mismas, de vivienda.

Por todo lo cual, considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su ajuste a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

ANEXOS ORDENANZA DE APLICACIÓN

Parámetros globales en NN.SS.

- Parcela mínima 800,00m²
- Calificación urbanística EU-4 (EXTENSIVA UNIFAMILIAR)
- Edificabilidad máxima sobre zona 0,50 m²/m²= 858 m²
- Densidad máxima sobre zona 1 viv/Ha
- Volumetría 1.500 m²/volumen
- Ocupación 30% = 515,38 m²
- Altura 7.00 m
- Núm. Plantas B + 1
- Retranqueo a viales 5.00 m
- Retranqueo a linderos 3.00 m
- Separación entre edificios 6.00 m
- Usos permitidos vivienda

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

Estado previo a la obtención de Licencia original y del Estudio de Detalle

- Superficie parcela bruta 1.956,00 m²
- Cesión ayuntamiento 159,16 m²

Aprovechamientos totales del Estudio de Detalle

- Parcela bruta 1.796,84 m²
- Parcela mínima 1.717,05 m²
- Calificación urbanística EU-4 (EXTENSIVA UNIFAMILIAR)
- Parcela SRC-AT 79,79 m²
- Parcela urbana 1.717,05 m²
- Total superficie edificada 0,49 m²/m² = 856,51 m²
- Volumen total 2.939,12 m³/volumen
- Densidad 1/parcela
- Altura 7.00 m





- Núm. Plantas	sótano + B + 1
- Retranqueo a viales	>5.00 m
- Separación entre edificios	6.00 m
- Usos permitidos	vivienda

Carta explicativa

a) Hemos actualizado las referencias normativas, contenidas en la memoria

b) Se han eliminado todos los elementos en los espacios retranqueo que resultaban de la aplicación de las NNUU, dejando exclusivamente en esta zona la rampa de acceso al garaje de planta sótano

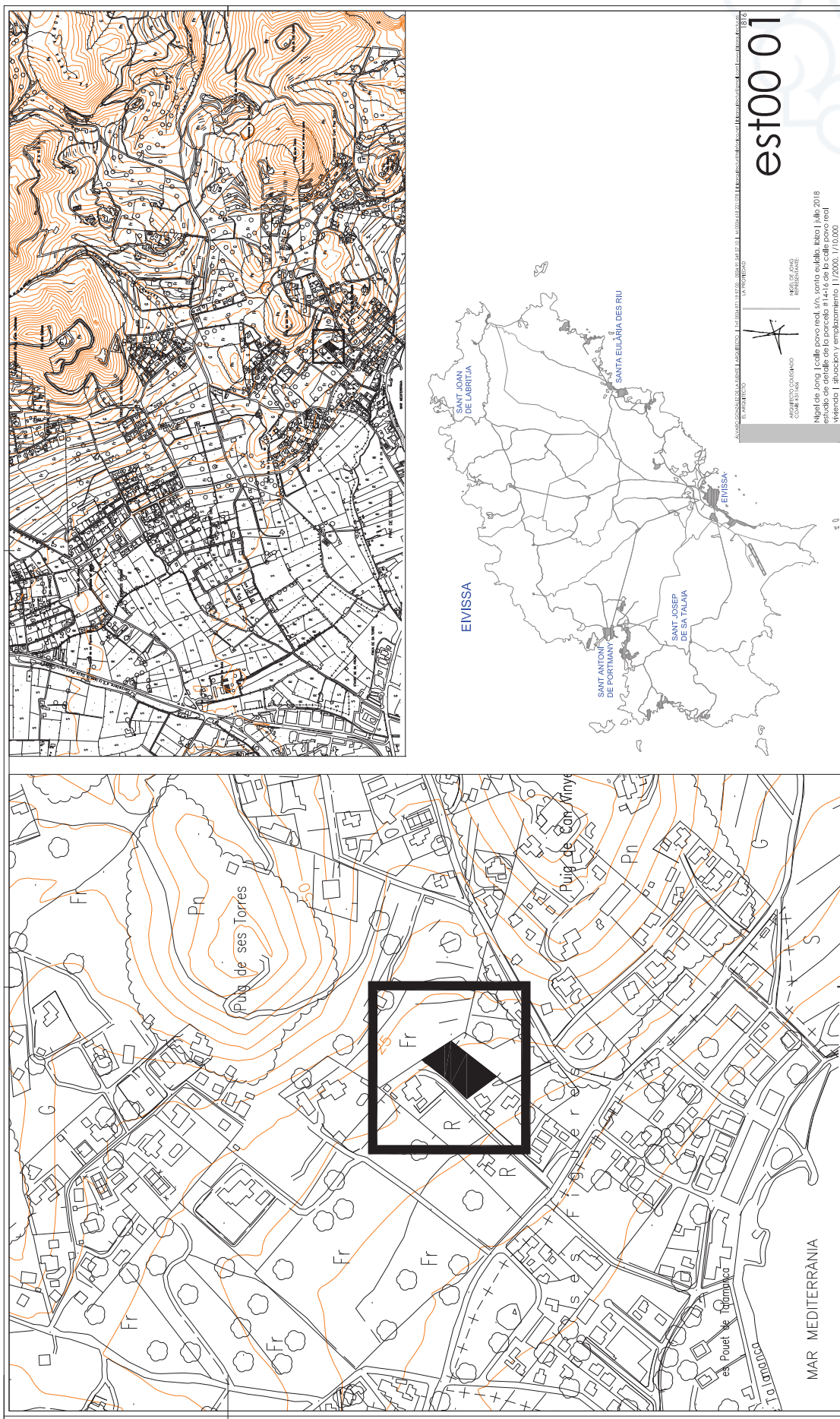
c) La piscina grafiada es exactamente idéntica, en cuanto morfología y posición respecto al terreno, a la presentada en el proyecto básico y de ejecución del cual tenemos licencia municipal de obras. No existe ninguna otra lámina de agua en zona de retranqueos. La distancia a retranqueos es mayor o igual a 1.00m desde la lámina de agua hasta el linde de la parcela, como permite la normativa en vigor.

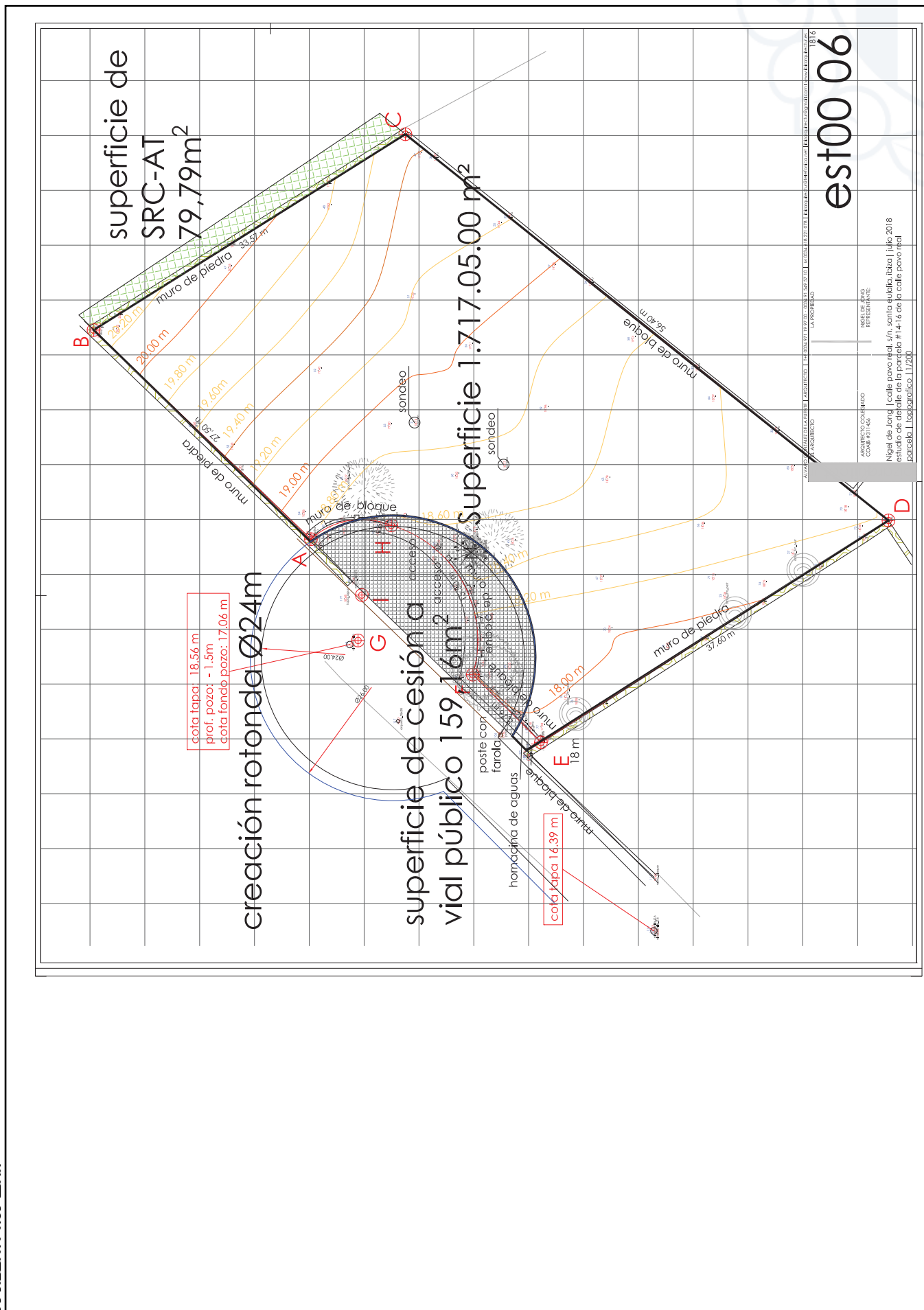
VER ANEXO DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.





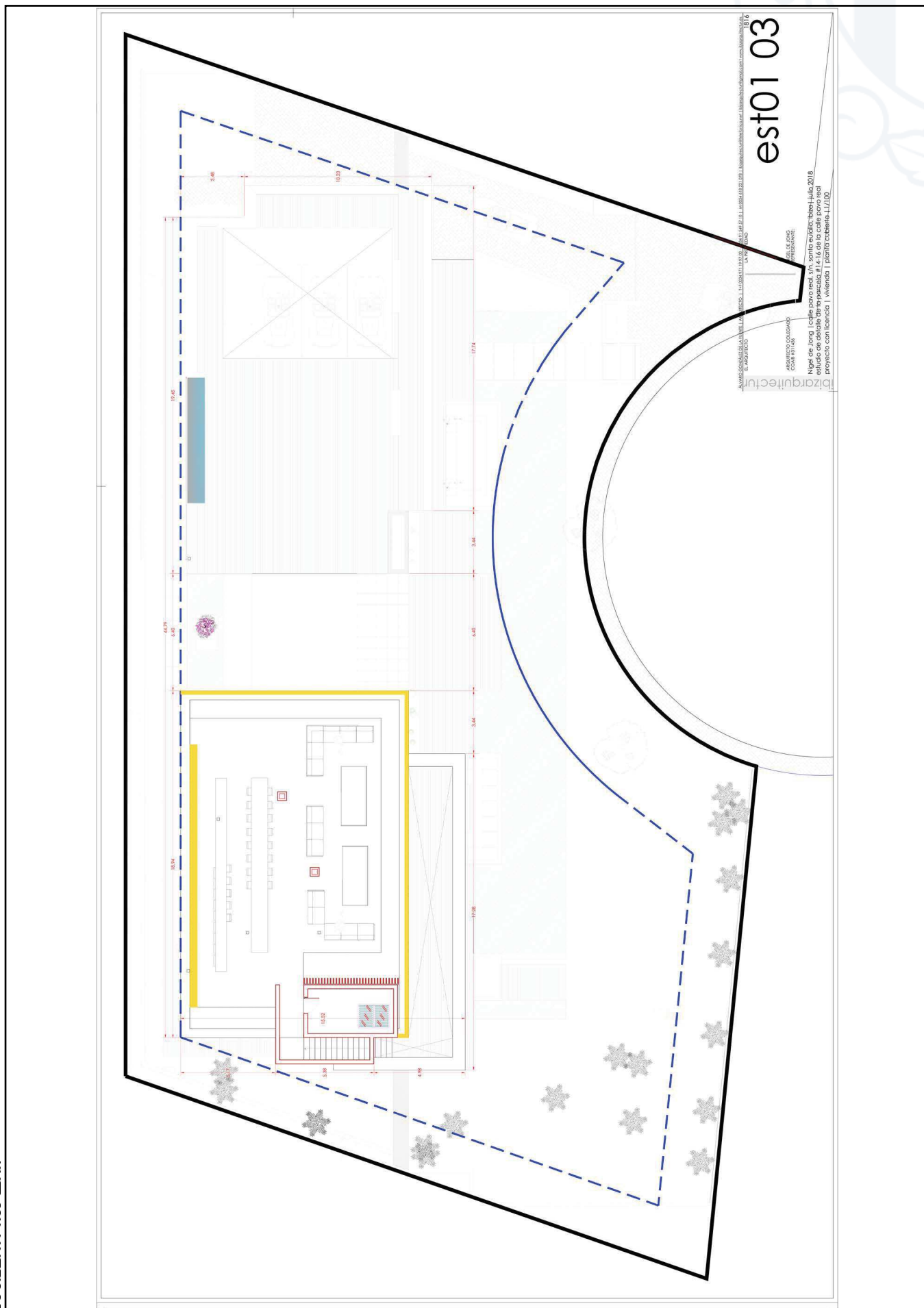
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/171/1068912>







<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/171/1068912>





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/171/1068912>

