



Sección V. Anuncios Subsección segunda. Otros anuncios oficiales AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

4589

Aprobación inicial del estudio de detalle para la concreción de ordenación de los terrenos del sector oeste de la Unidad de Actuación UA-01J, Jesús

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión de fecha 2 de mayo de 2019 ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle promovido por Cirba, SL para la concreción de la ordenación de los terrenos del sector oeste de la unidad de actuación UA-01J, Jesús definida en las NNSS vigentes, el cual queda sometido a información pública por plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOIB; a lo largo de este plazo, las personas interesadas podrán presentar las alegaciones que estimen oportunas.

El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal www.santaeulalia.net.

Santa Eulària des Riu, 13 de mayo de 2019

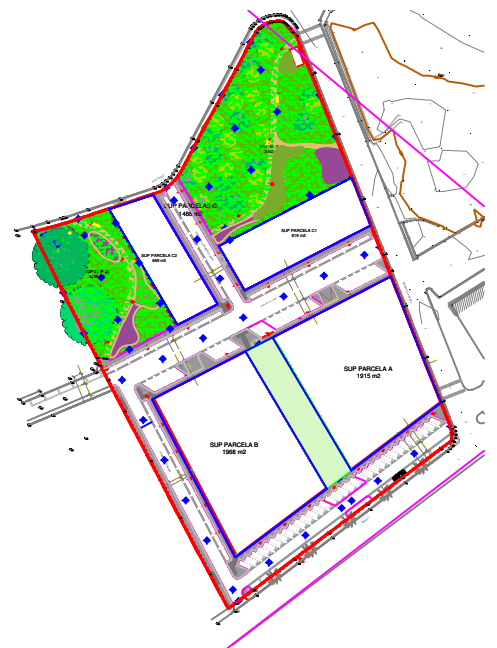
El Alcalde

Vicente Marí Torres



MEMORIA
ESTUDIO DE DETALLE
REORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y
REPARCELACIÓN PARCIAL DE LA UA-01J
JESUS SANTA EULALIA IBIZA

UA-01J



CLIENTE:
PROYECTO:

CIRBA S.L.
ESTUDIO B76 S.L.
Carlos Hernández-Carrillo Lozano
Arquitecto col. COAM 12.815

ABRIL 2019



ESTUDIO DE DETALLE
REORDENACIÓN DE VOLUMENES Y REPARCELACIÓN PARCIAL DE LA UA01J.
JESUS, SANTA EULALIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN:

- 1.1. Localización y antecedentes.
- 1.2. Justificación de la necesidad del Estudio de Detalle.
- 1.3. Orden de redacción.
- 1.4. Documentos que componen el Estudio de Detalle.
- 1.5. Identificación del espacio.
 - 1.5.1. Ubicación.
 - 1.5.2. Titularidad del espacio.
 - 1.5.3. Descripción del estado y uso actual del espacio.
 - 1.5.4. Descripción de las características del terreno.
 - 1.5.5. Servicios urbanos.
- 1.6. Ordenación.
 - 1.6.1. Superficie y geometría.
 - 1.6.2. Clasificación y cualificación urbanística.
 - 1.6.3. Descripción de trazado de viales

2. PLANOS

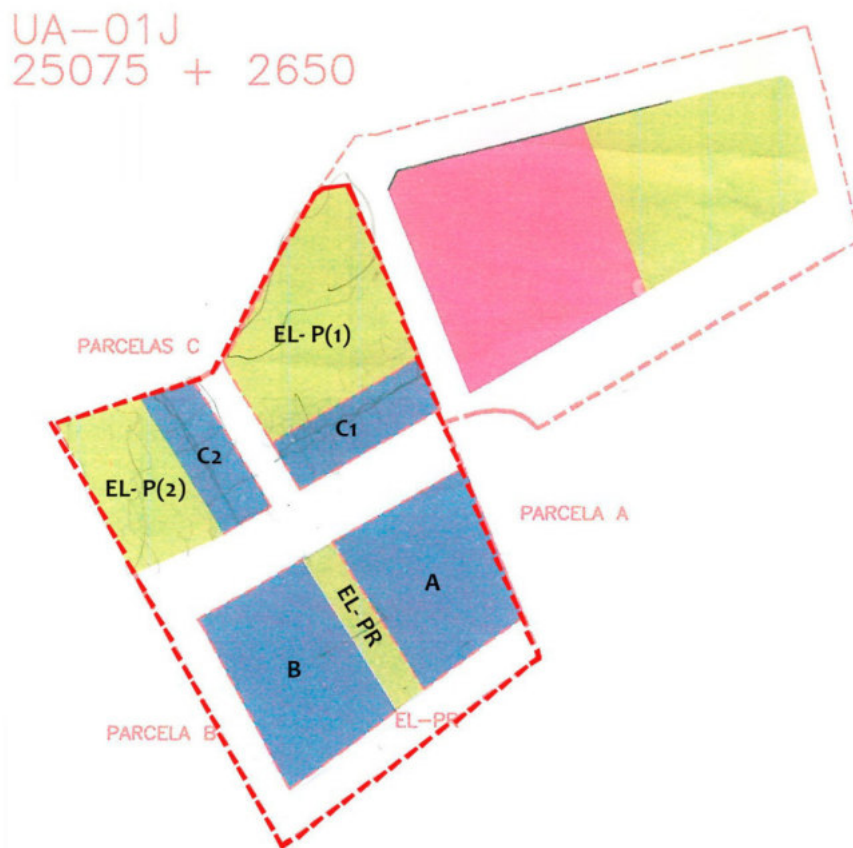
ED-01 PLANO DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO, EDIFICACIONES EXISTENTES, TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL AMBITO.

ED-02 PLANO DE ORDENACIÓN: NN.SS Y ORDENACIÓN PROPUESTA.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN

1.1. LOCALIZACIÓN Y ANTECEDENTES.

El presente Estudio de Detalle ocupa la zona oeste de la UA-01J correspondiente al núcleo de Jesús, delimitada al norte por Carrer de Teulat, al este por Carrer de la Gavina, al sur por la carretera Ibiza Santa Eulalia PMV-801-1 y al oeste por fincas existentes. En su interior se encuentran las Parcelas A-B-C, el espacio libre privado EL-PR, el espacio libre público que corresponde EL-P (3609m²) y los viales interiores. El resto, la zona este de la UA-01J, ya está desarrollado y construido como equipamiento municipal y Espacio libre público.



La **unidad de actuación UA-01J**, en la que se encuentra el ámbito de este Estudio de Detalle, se trata de una unidad de ejecución discontinua, de 27.725m², delimitada en las Normas subsidiarias de Santa Eulalia del río. De los cuales, 25.075 m² se encuentran en el núcleo de Jesús, y 2.650 m² se corresponden con El Plan Parcial Can Bassó.

La **titularidad de las fincas** situadas en el ámbito del presente Estudio de Detalle, se corresponden con la mercantil **CIRBA SL. y Antonio Marí Costa**.

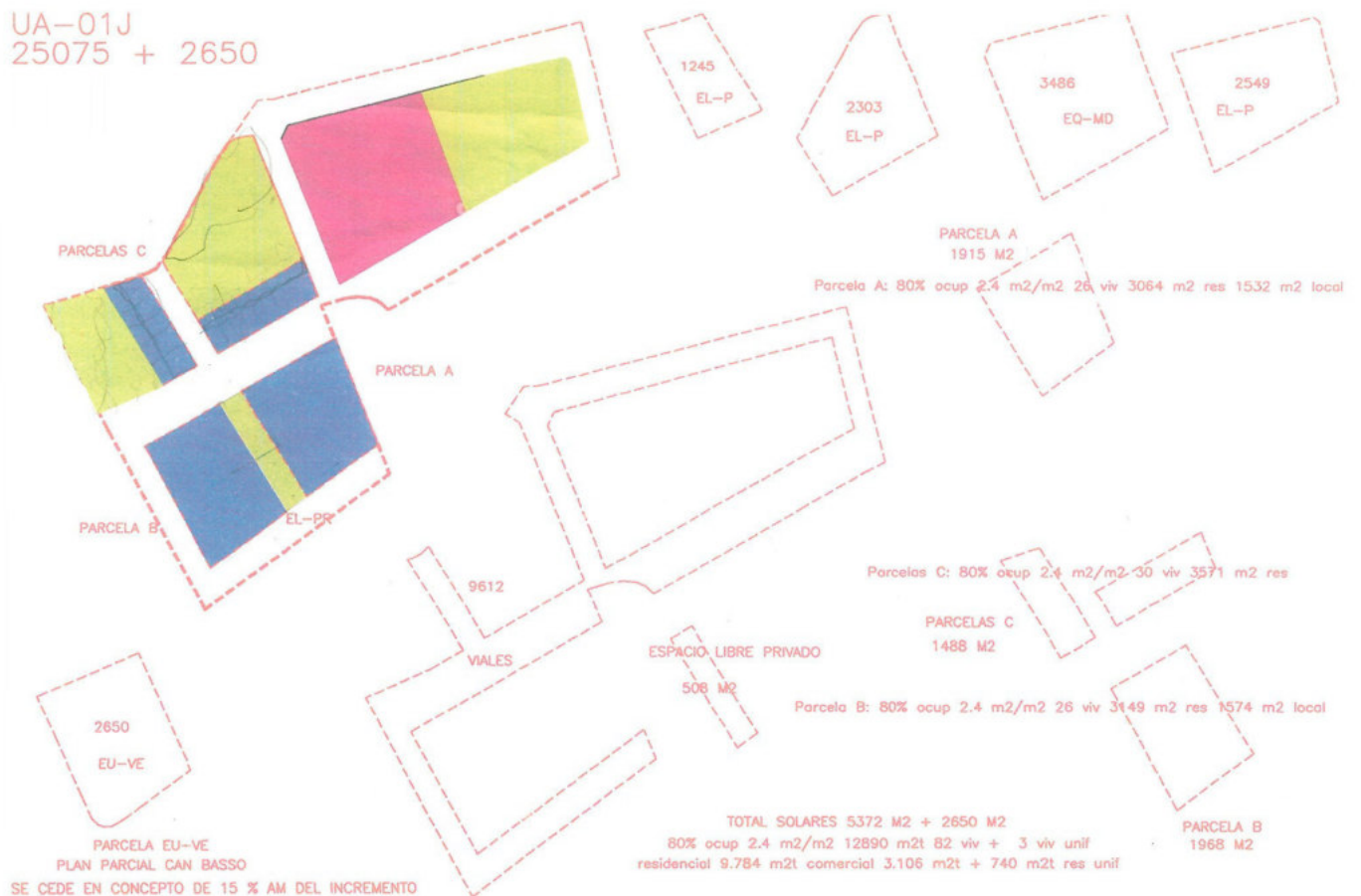
Los titulares de las fincas integrantes de la UA-01J firmaron un acuerdo con el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, el 13 de noviembre de 2009. Se trata de un

acuerdo de reparcelación voluntaria y cesiones varias en la Unidad de Actuación UA-01J.

El acuerdo al que hacemos referencia, cita el "convenio de cesión anticipada de terrenos no lucrativos de la UA-01J", por parte de los titulares de las fincas al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río; así como la **eliminación de la realización de estudio de detalle** en la primera modificación de las NNSS, dado que su previsión es innecesaria **al estar las parcelas lucrativas ordenadas urbanísticamente ya en las NNSS.**

No obstante, al no encontrarse las NN.SS modificadas a fecha de hoy según acuerdo anteriormente mencionado, procedemos con la redacción del **presente Estudio de Detalle, reflejando estrictamente las parcelas lucrativas y no lucrativas ordenadas urbanísticamente ya en las NN.SS, y ajustando los viales a dichas NN.SS y a la topografía real del terreno.**

Fruto también de este acuerdo y para clarificar a las partes las superficies y aprovechamientos de lo pactado, los técnicos municipales delinearon y superficiaron las parcelas con sus diferentes cualificaciones urbanísticas que aquí adjuntamos, que respetan las superficies definidas en las NN.SS y que ha servido de pauta para la redacción del presente Estudio de Detalle.



1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ESTUDIO DE DETALLE.

Con la redacción del presente Estudio de Detalle se procede a dar cumplimiento con lo exigido en las NN.SS para el desarrollo de la UA-01J.

En lo que a Normativa se refiere será de aplicación el conjunto de normas establecidas en las **Normas Subsidiarias de la localidad de Santa Eulalia del Río** en lo que a la UA-01J se refiere.

1.3. ORDEN DE REDACCIÓN.

Este Estudio de Detalle, se realiza por encargo de **Antonio Marí Costa, en representación propia y de CIRBA SL**, con domicilio en Jesús, calle Faisán nº4, 1º A y C.I.F. B07073729, (ambos titulares de la propiedad de la totalidad de las parcelas afectas).

El arquitecto abajo firmante **D. Carlos Hernandez-Carrillo Lozano colegiado 12.815 del C.O.A.M**, es el redactor del presente Estudio de Detalle.

1.4. DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL SIGUIENTE PROYECTO:

1.4.1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN

1.4.2. PLANOS: PLANO DE INFORMACION
PLANO DE ORDENACIÓN

1.5. IDENTIFICACIÓN DEL ESPACIO.

1.5.1. UBICACIÓN.

El ámbito del presente Estudio de Detalle está delimitado al norte por Carrer de Teulat, al este por Carrer de la Gavina, al sur por la carretera Ibiza Santa Eulalia PMV-801-1 y al oeste por fincas existentes.

1.5.2. TITULARIDAD DEL ESPACIO.

La superficie del ámbito objeto del presente proyecto es de titularidad de **Antonio Marí Costa y la mercantil CIRBA SL**.

1.5.3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO Y USO ACTUAL DEL ESPACIO.

El espacio existente objeto del presente Estudio de Detalle se trata de un terreno en el centro del núcleo de Jesús, **con encintado perimetral de aceras, y sin tratamiento interior alguno**.

El terreno tiene una geometría bastante regular, con **escasa pendiente** tanto en el sentido longitudinal como en el sentido transversal

En el interior de la Unidad se encuentra una antigua **alberca**, que será tenida en cuenta para el proyecto de ajardinamiento del espacio libre público que la rodea, y un **centro de transformación** situado en el interior de la UA, en el cruce de las calles Teulat y La Gavina; donde se sitúa el actual transformador. En este centro de transformación ya se previó el espacio necesario para la futura instalación de las

unidades transformadoras necesarias para el suministro eléctrico de las parcelas A, B, C1 y C2.

No existe vegetación de entidad salvo **5 palmeras** de gran porte existentes en el lindero con la carretera de Ibiza a Santa Eulalia. La pequeña vegetación arbustiva existente en torno a la alberca, una vez saneada, quedará incluida en el Espacio Libre Público.



Imágenes actuales de la UA-01J

1.5.4. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

No se dispone de estudio geotécnico, no obstante se podría afirmar, fruto de la experiencia en las parcelas anexas, que el terreno es apto con firme de los pavimentos previstos en este proyecto. Se dispondrá de estudio geotécnico previo a la ejecución de las obras de urbanización.

1.5.5. SERVICIOS URBANOS

La Unidad de Actuación prevista dispone de servicios urbanos en sus inmediaciones: abastecimiento de agua, saneamiento, riego, red eléctrica, telefonía y alumbrado público, y cuya solución será justificadas en el "Proyecto de Dotación de Infraestructuras para completar urbanización UA-01J", donde se dispondrá de la infraestructura necesaria para efectuar las acometidas correspondientes a dichas redes.

1.6. ORDENACIÓN.

1.6.1. SUPERFICIE Y GEOMETRÍA.

La **base topográfica** empleada en la realización del presente proyecto es la conformada por el levantamiento topográfico realizado en **septiembre de 2011 por Vicente Planells Guash**.

El presente Estudio de Detalle adapta los parámetros de superficie de la UA-01J a la realidad topográfica de la parcela, comprobando que **no es necesaria modificación sobre lo dispuesto en las NN.SS**, respetando las superficies de las parcelas y espacios no lucrativos de la UA-01J, siendo sus superficies las siguientes:

- La **superficie total del terreno** de actuación es según levantamiento topográfico 13.715,56 m².
- **Parcelas de uso lucrativo:**
 - **Parcela A** de 1.915 m²
 - **Parcela B** de 1.968 m²
 - **Parcela C** de 1.488 m², formada por C1=819 m² y C2=669 m².
 - **Parcela E Espacio libre privado**, EL-PR, de 508 m².
- **Espacio no lucrativo**
 - **Espacio libre público**, EL-P, de 3.609 m², formada por la EL-P(1)=2.364 m² y la EL-P(2)=1.245 m²
 - **Viales** de 4.227,56 m²

En relación a la **posición de parcelas, trazado de viales y disposición de los espacios libres**, se respeta la disposición y anchos dispuestos en el plano nº JES-04 de las NN.SS.

Con el fin de cuadrar con la realidad topográfica y dejar iguales todas las superficies estipuladas en las NN.SS así como los anchos de los viales allí marcados, **se ha procedido a ampliar ligeramente el vial de servicio de la carretera Ibiza Santa Eulalia**, que queda en 14,3m de ancho total (30 cm mayor de lo indicado en las NN.SS).

1.6.2. CLASIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La totalidad de la **clasificación del suelo** de actuación es suelo **urbano**.

La **calificación urbanística se remite a las NNSS**, concretamente el plano nº JES-04, "Cualificación del Suelo", de las NNSS, (adjunto en esta página), se comprueba las condiciones urbanísticas de aplicación a cada zona de la Unidad de Actuación, coincidentes con los acuerdos entre al titularidad y el Ayuntamiento.

En relación al **resto de parámetros urbanísticos** que definen la volumetría y uso de las parcelas lucrativas A, B y C se está a lo dispuesto en las NN.SS, **sin modificación alguna**.

El presente Estudio de Detalle no modifica los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, ni sobre el régimen del suelo ni la edificación.

Las parcelas A, B, y C tienen calificación I-VE, intensiva de volumetría específica, y la parcela E espacio libre privado.

Según las condiciones urbanísticas de aplicación siguientes:

Zona I-VE:

Altura máxima PB+2 y 10 m

Edificabilidad 2.4 m²/m²

Ocupación máxima de la parcela: 80%

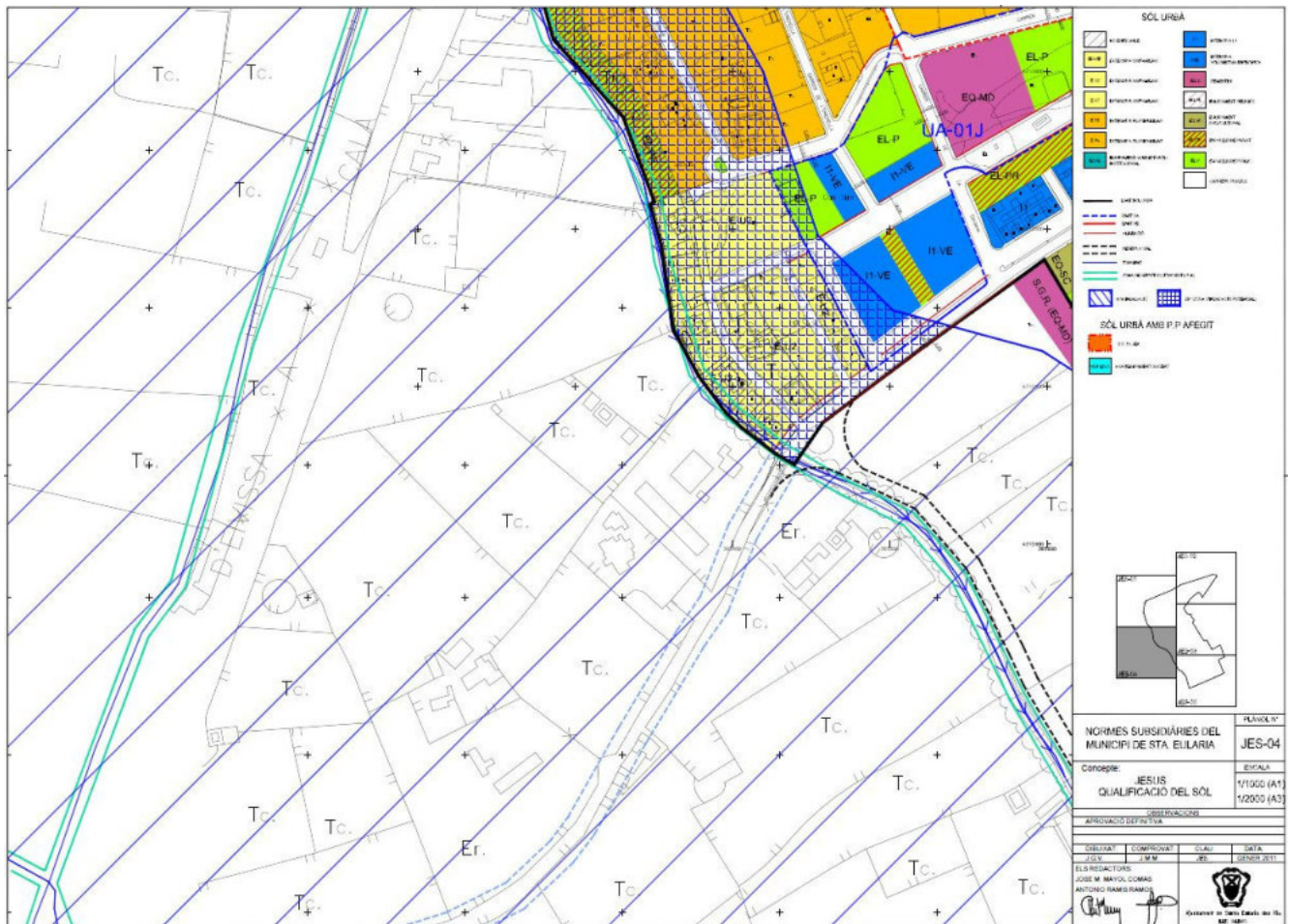


TABLA COMPARATIVA PARAMETROS URBANISTICOS NN.SS/ESTUDIO DE DETALLE

Según NN.SS y Estudio de Detalle. Especificación en Estudio de Detalle respetando NN.SS							
	Superficie m2	cualif.	alt. Máx. m pisos		Edificab. m2/m2	Ocup. %	nºmax.Viv. ud
superficie total ámbito (según topográfico)	13.715,56						
USO LUCRATIVO							
PARCELA A	1915	I-VE	10	B+2	2,4	80	26
PARCELA B	1968	I-VE	10	B+2	2,4	80	36
PARCELA C	1488	I-VE	10	B+2	2,4	80	30
C1	819						17
C2	669						13
ESPACIO LIBRE PRIVADO	508						
USO NO LUCRATIVO							
EL-P (espacio libre público)	3609						
EL-P(1)	2364						
EL-P(2)	1245						
VIALES	m2	ancho tot m	acera m	acera m			
superficie total viales	4.227,56						
C/De La Venda de L´horta		10	2	2			
C/Del Tord		18	2	1,5			
C/de Xoriguer		10,7	2	2,2			
Vial auxiliar PMV-801-1		14/14,3	2/1,5	2			

NNSS JES-04

1.7. DESCRIPCIÓN DE TRAZADO DE VIALES.

La solución adoptada para el **trazado de los viales** es consecuencia del cumplimiento estricto de lo dispuesto en las NN.SS y en el acuerdo de reparcelación voluntaria y cesiones varias en la Unidad de Actuación UA-01J, coincidentes ambos.

El presente Estudio de Detalle prevé el trazado, anchos y superficie de nuevos viales, posición y superficie de las parcelas A, B, y C (C1 y C2), E (espacio libre privado) y de los Espacios Libres Públicos, sin modificación de lo dispuesto en las NN.SS referente a la Unidad de Actuación UA-01J y lo previsto para dichas parcelas.

De tal manera, siguiendo las directrices de las NNSS, **se crearán dos viales nuevos**, uno situado entre las parcelas C, calle de la Venda de l´Horta, así como otro al sureste de la Unidad, calle Xoriguer, que conectará la calle del Tord con la PMV-801-1, y la **continuación del vial de la calle del Tord**, hasta su conexionado con la calle de la Gavina. También se actuará creando un **vial auxiliar en la PMV-801-1**.

En consecuencia las secciones de los viales nuevos serán:

- **Continuación calle de la Venda de l´Horta:** 2m de acera+ 2m de aparcamiento+ 4m de vial asfáltico (1 carril), + 2m de acera. ANCHO TOTAL 10m según NN.SS
- **Continuación calle del Tord:** 2m de acera+ 2m de aparcamiento+ 7,50 m de vial asfáltico (dos carriles de 3,75m, uno para cada sentido de circulación)+5 m de aparcamiento en batería+ 1,50 m de acera. ANCHO TOTAL 18m según NN.SS
- **Calle Xoriguer:** 2m de acera + 4,50m de vial asfáltico+ 2m de aparcamiento en paralelo+ 2,20 m de acera. ANCHO TOTAL 10,70m
- **Vial auxiliar PMV-801-1:** 1,50m de acera+ 5m de aparcamiento en batería+ 3,80 m de vial asfáltico (un carril) + 2m de aparcamiento en batería+2 de acera. ANCHO TOTAL 14,3m (30cm mayor que lo especificado en las NN.SS.

Los detalles constructivos serán justificados en el “Proyecto de Dotación de Infraestructuras para completar urbanización UA-01J”

MADRID, Abril 2019



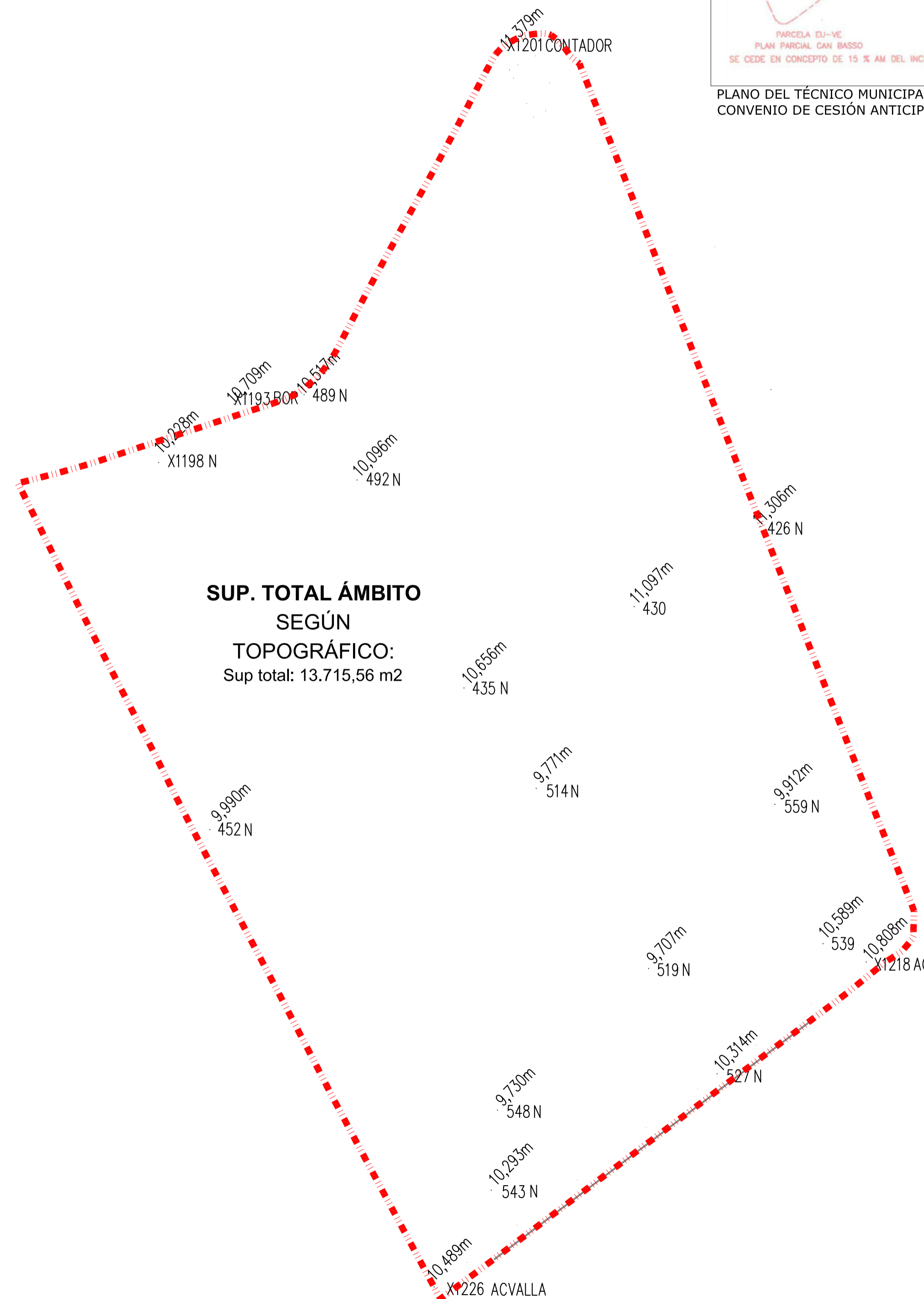
Carlos Hernandez-Carrillo Lozano
Arquitecto. col COAM 12815



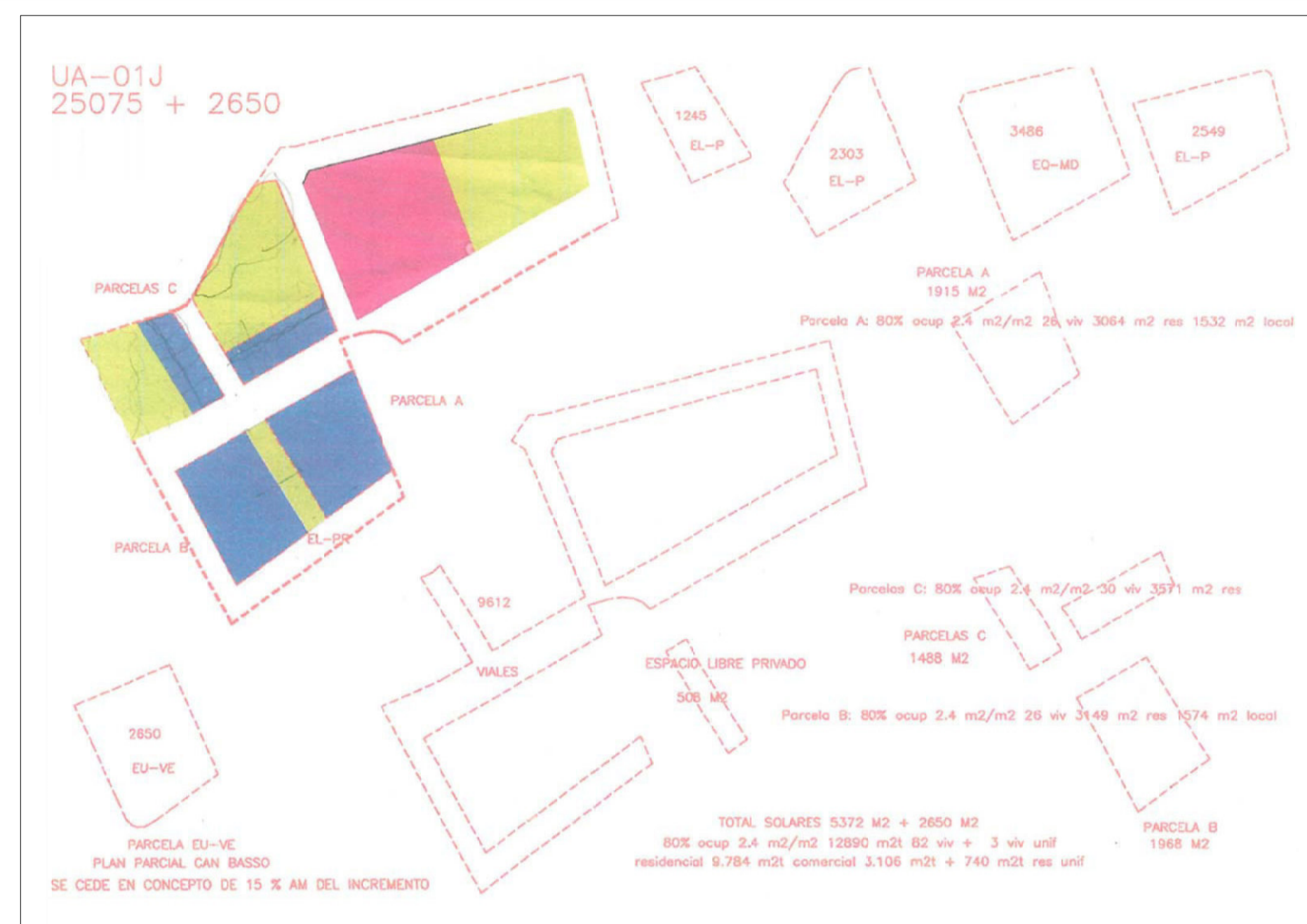
SITUACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01J / ÁMBITO DE ACTUACIÓN
ESC: 1/5000



EMPLAZAMIENTO
ESC: 1/500



PLANO TOPOGRÁFICO: ELABORADO POR VICENTE PLANELLS GUASCH EN SEPTIEMBRE DE 2011
ESC: 1/500



PLANO DEL TÉCNICO MUNICIPAL COMO AMPARO DEL
CONVENIO DE CESIÓN ANTICIPADA DE TERRENOS NO LUCRATIVOS DE UA-01J

	LÍMITE UA-01J SUPERFICIE: 25.075 m2
	ÁMBITO DE ACTUACIÓN: ESTUDIO DE DETALLE: SUPERFICIE: 13.715,56 m2
+PLAN PARCIAL CAN BASSO 2.650m2. SE CEDE EN CONCEPTO DE 15% AM DEL INCREMENTO	

ED_REORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REPARCELACIÓN PARCIAL DE UA-01J
JESUS, IBIZA
PLANO DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO,
TOPOGRÁFICO Y CONVENIO CESIÓN ANTICIPADA

UA-01J
ED-01
A1

Proyector: D. ANTONIO MAJÓ COSTA / CERBA SL
Estudio: 019 SL / Carlos H. Carrillo Lozano

25/ABRIL/19 **1/500** estudio b76

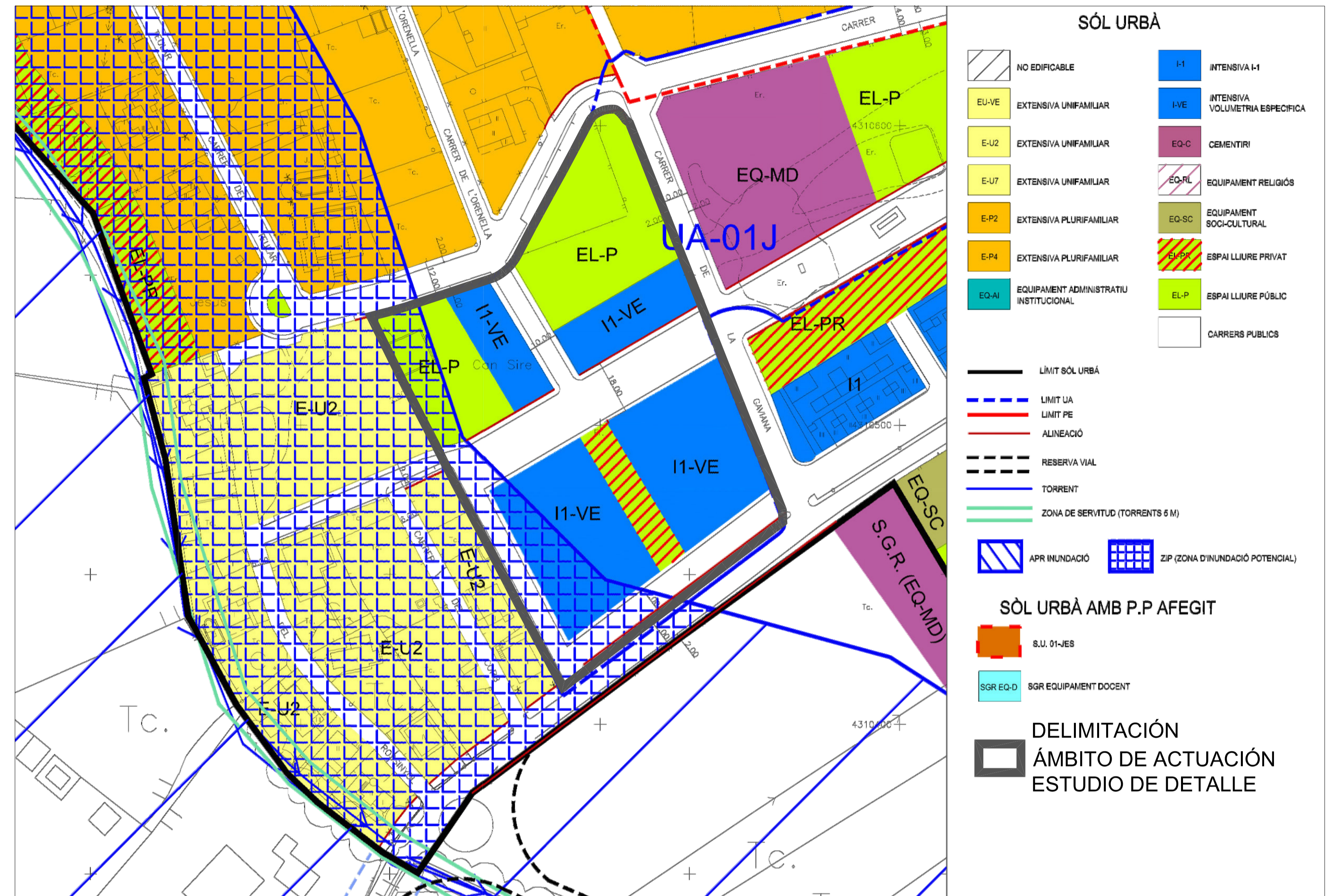


TABLA COMPARATIVA PARAMETROS URBANISTICOS NN.SS/ESTUDIO DE DETALLE
 Según NN.SS y Estudio de Detalle.
 Especificación en Estudio de Detalle respetando NN.SS

	Superficie m ²	cuatific.	alt. Máx. m	Edificab. pisos	Edificab. m ² /m ²	Ocup. %	n°max. Viv. ud
superficie total ambito (segun topografico)	13.715,56						
USO LUCRATIVO							
PARCELA A	1915	I-VE	10	B+2	2,4	80	26
PARCELA B	1968	I-VE	10	B+2	2,4	80	36
PARCELA C	1488	I-VE	10	B+2	2,4	80	30
C1	819						17
C2	669						13
ESPACIO LIBRE PRIVADO							
C1	819						
C2	669						
USO NO LUCRATIVO							
EL-P (espacio libre público)	3609						
EL-P(1)	2364						
EL-P(2)	1245						
VIALES							
	m ²	ancho tot	acera m	acera m			
superficie total viales	4.227,56						
C/De La Venda de L'horta		10	2	2			
C/Del Tord		18	2	1,5			
C/de Xoriguer		10,7	2	2,2			
Vial auxiliar PMV-301-1		14/14,3	2/1,5	2			