



AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)
www.santaeulalia.net

ANUNCIO

Aprobación inicial 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.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 13 de octubre de 2022, ha acordado la aprobación inicial de la modificación del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alienaciones y rasantes en la C/des Novells, núm. 20, Barrio Can Frígoles, Santa Eulària des Riu, 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 se 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.santaeulariadesriu.com.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu
La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ANUNCI

Aprovació inicial de la Modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums edificatoris i definició d'alienacions i rasants en la parcel·la situada al carrer des Novells, núm. 20, Barri de Can Frígoles, Santa Eulària des Riu.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 13 de octubre de 2022, ha acordat l'aprovació inicial de la modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums edificatoris i definició d'alienacions i rasants en la C/des Novells, núm. 20, Barri de Can Frígoles, Santa Eulària des Riu, el qual queda sotmès a informació pública per un termini de 30 dies hàbils a comptar des del següent al de la publicació del present anunci al BOIB; al llarg d'aquest termini, les persones interessades podran presentar les al·legacions que estimin oportunes.

L'expedient podrà ser examinat durant el termini d'exposició pública en les dependències del departament municipal d'obres al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3ª planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores, així com a la web municipal www.santaeulariadesriu.com.

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu
L'Alcaldessa
M^a Carmen Ferrer Torres

PEP RAMON ARQUITECTE

182 MODIFICACIÓN 2 DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA

■ PROMOTOR ANTONIO TUR TORRES

SEPTIEMBRE 2022

■ SITUACIÓN FINCA "CAN PEP DE PARELLA" POLÍGONO 13, 20. STA. EULÀRIA DES RIU

REF. CATASTRAL: 002405600CD71G

ÍNDICE

-MEMORIA

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

-FICHAS CATASTRALES

-PLANOS

- 001__SITUACIÓN
- 002__NNCC Y SS STA. EULÀRIA DES RIU 2012
- 003'__PARCELA. ESTADO ACTUAL
- 004'__PROPUESTA PARCELA
- 005'__PARCELAS Y NUEVAS EDIFICACIONES

1. DATOS GENERALES

1.1 Datos generales

Promotor: D. Antonio Tur Torres con DNI [REDACTED] con domicilio a efectos notificadorios en [REDACTED] Sta. Eulària des Riu.

Arquitecto: Pep Ramon Marí, D.N.I. [REDACTED] 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 [REDACTED]

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 m²

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] por el Sur con [REDACTED] 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 (*I_r*) 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 (*I_t*) 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 Es Novells

Al Oeste, una calle

La parcela se encuentra en suelo urbano completamente desarrollado.

2.5 Normativa de aplicación

Según la **LEY 2/2014 DE ORDENACIÓN Y USO DEL SUELO**
(BOIB núm. 43 de 29 de marzo de 2014)

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 1: **453,53 m²**

- Ámbito 2: **440,07 m²**

- Ámbito 2: **435,47 m²**

Altura máxima edificable: **7 m** (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 ($2 \times 400\text{m}^2 = 800\text{m}^2$). Al ser la superficie de la parcela de 889m^2 , 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	Parámetro / Valor	Parámetro / 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	Parámetro / Valor	Parámetro / 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

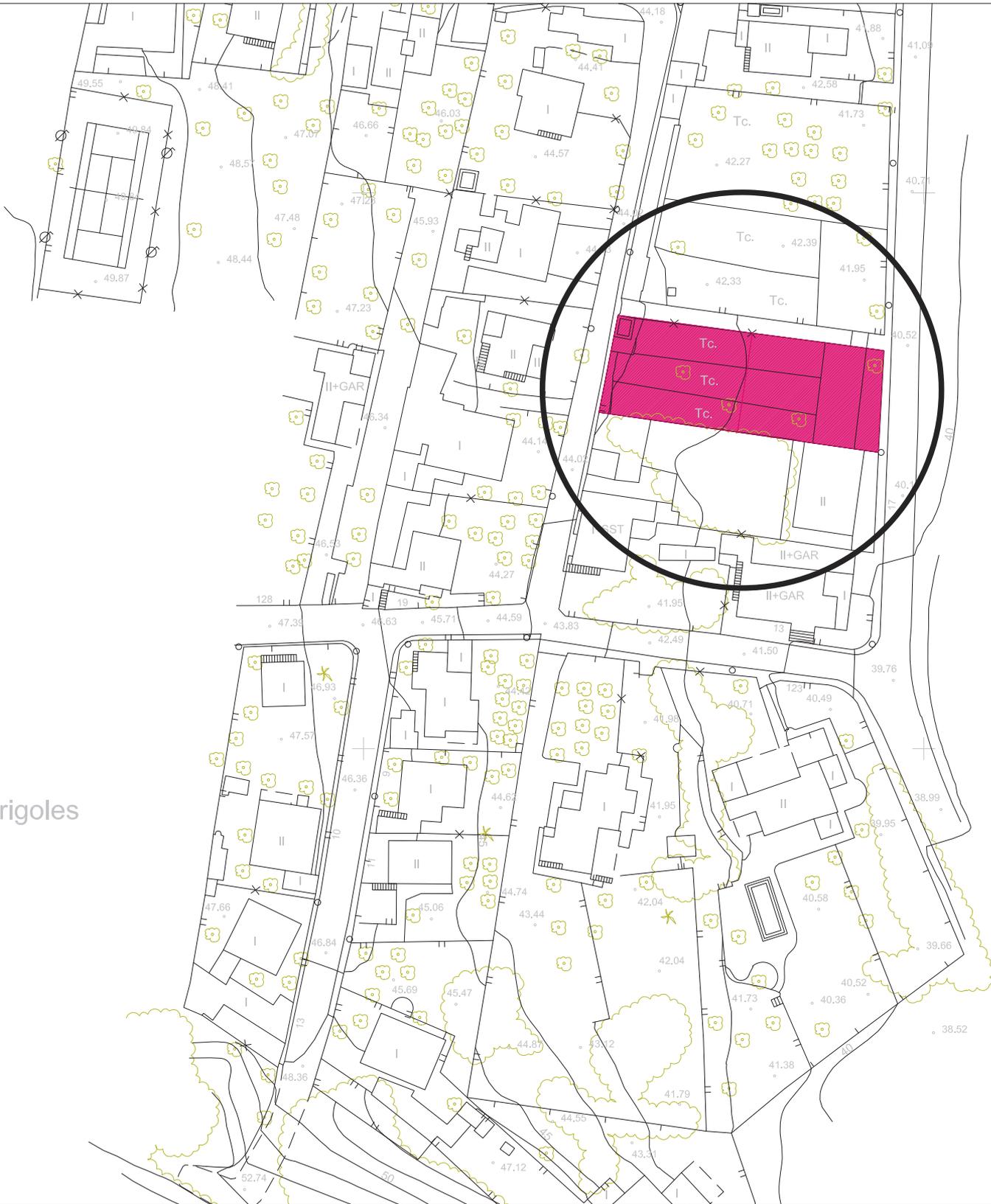
En Sta. Eulària des Riu a septiembre de 2022

Arquitecto

Pep Ramon Marí

RAMON
MARI JOSE - 
Firmado digitalmente
por RAMON MARI
JOSE - 
Fecha: 2022.09.20
18:44:58 +02'00'

PLANOS



Can Frigoles

RAMON MARI
JOSE - [REDACTED]

Firmado digitalmente por
RAMON MARI JOSE - [REDACTED]
Fecha: 2022.09.20 18:45:14
+02'00'

001

182 MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA

SITUACIÓN

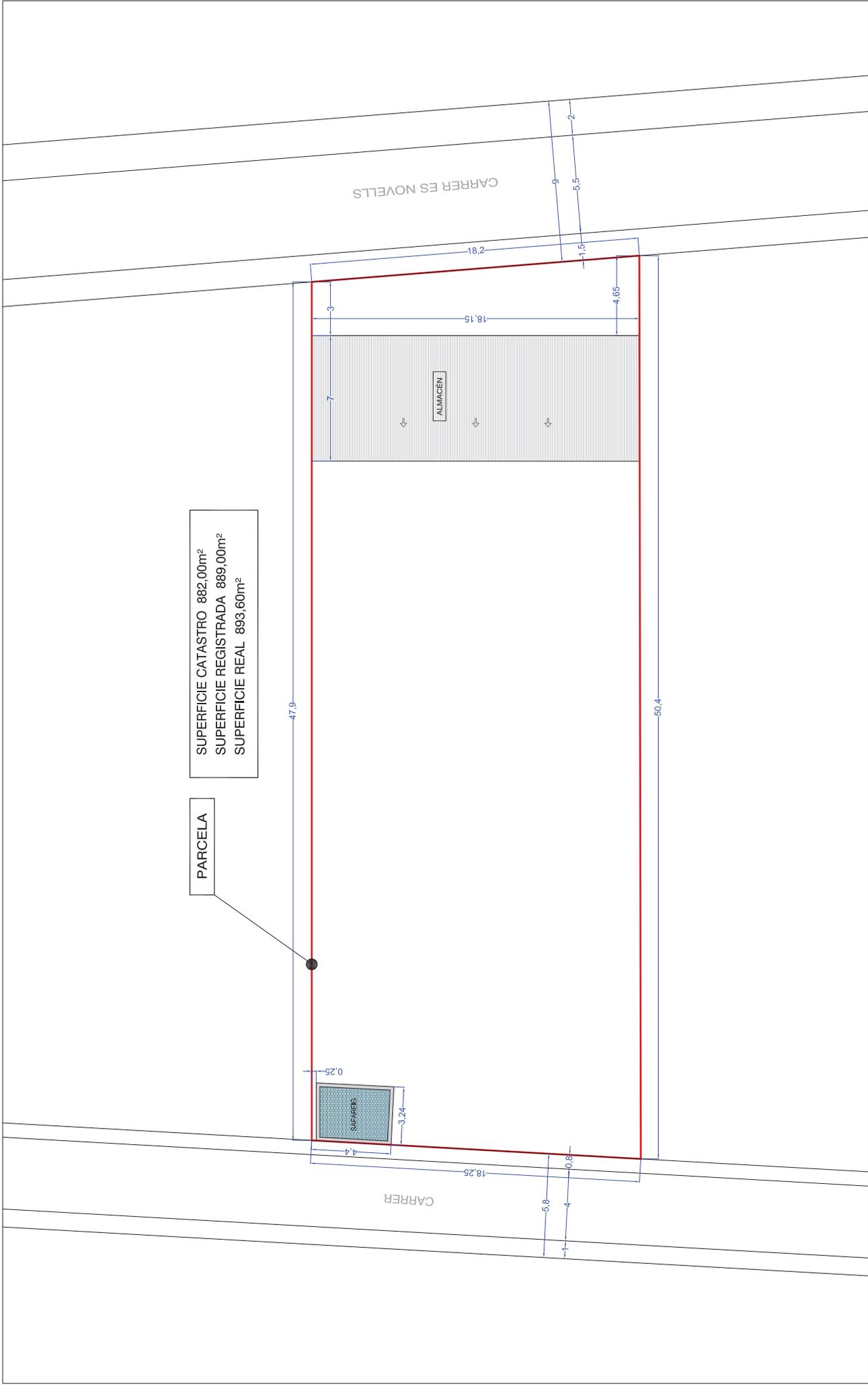
E:1/1000
SEPTIEMBRE 2022

■ PROMOTOR ANTONIO TUR TORRES

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

■ ARQUITECTO PEP RAMON MARÍ

REF. CATASTRAL: 002405600CD71G0001MR



SUPERFICIE CATASTRO 882,00m²
 SUPERFICIE REGISTRADA 889,00m²
 SUPERFICIE REAL 893,60m²

PARCELA

Firmado digitalmente por
RAMON MARI JOSE
 Fecha: 2022.09.20 18:45:33 +02'00'
MODIFICA A FEBRERO 2022

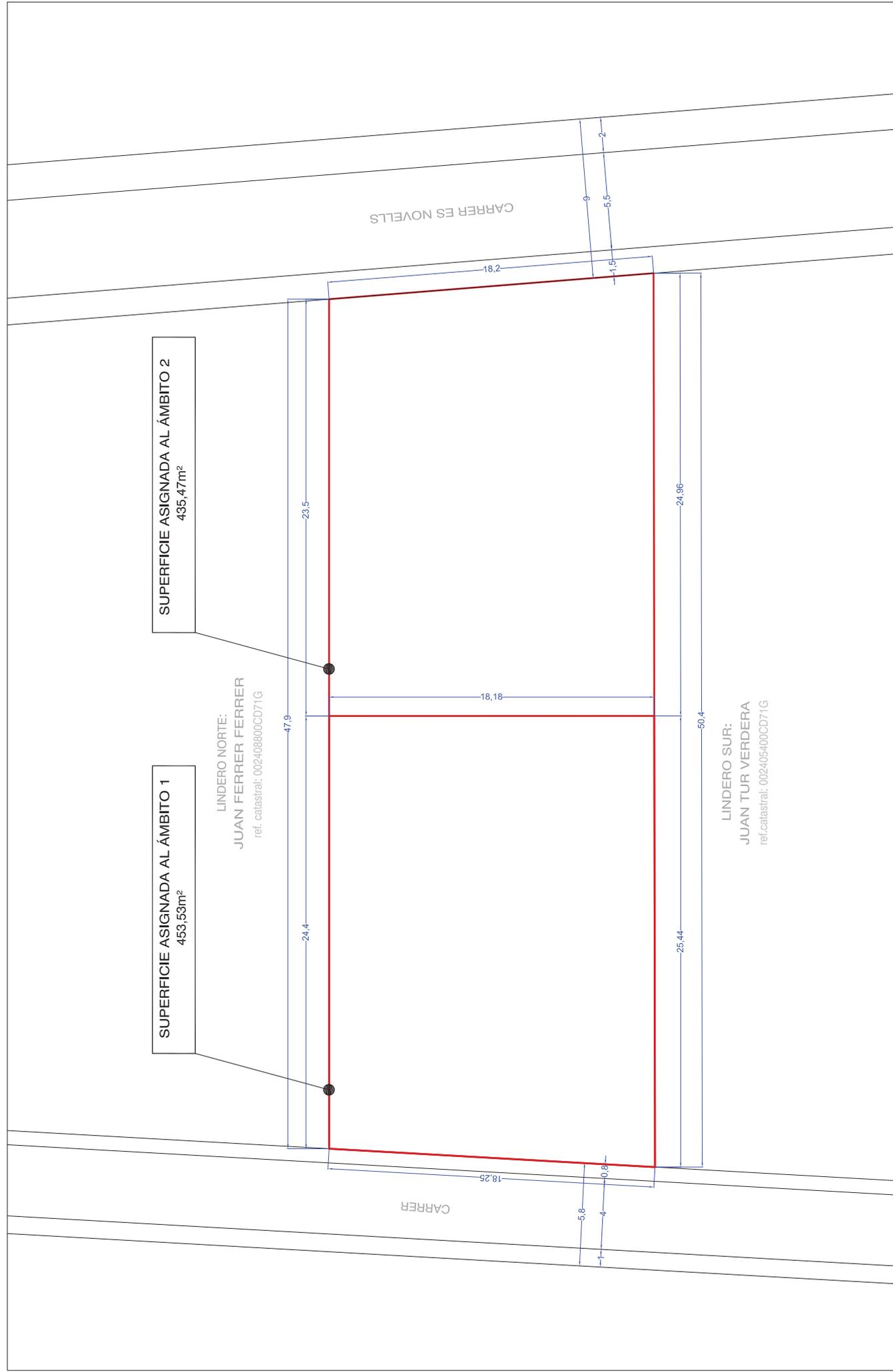
003"

182. MODIFICACIÓN 2 DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA

PARCELA. ESTADO ACTUAL

1/200 ⌚ SEPT. 2022

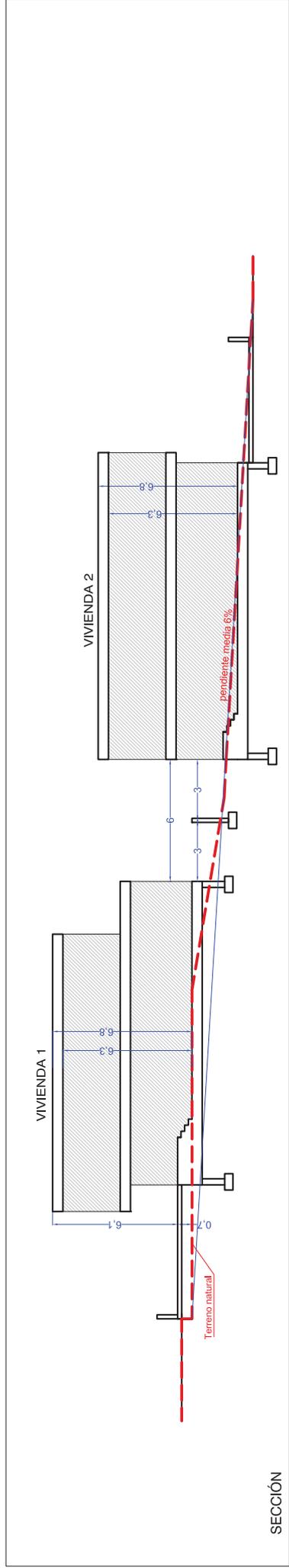
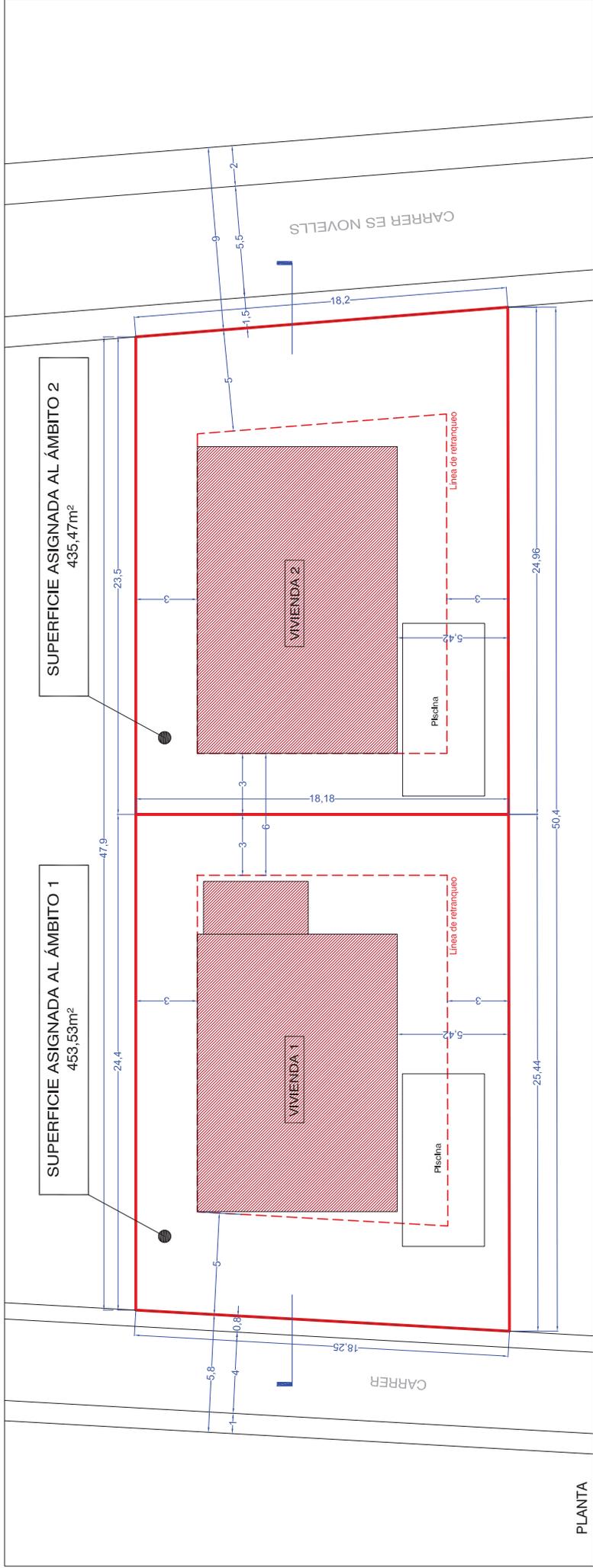
■ PROMOTOR ANTONIO TUR TORRES
 ■ ARQUITECTO PEP RAMON MARI TLF 971807476 arquitectura@pepramon.com



Firmado digitalmente por
RAMON MARI JOSE
 Fecha: 2022.09.20
 1856593-102.00

RAMON MARI JOSE
 MODIFICA A FEBRERO 2022

182. MODIFICACIÓN 2 DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 004"
 1/200 ○ SEPT. 2022



CLASIFICACIÓN DEL SUELO : URBANO
CALIFICACIÓN: E-U2

PARÁMETROS MÁXIMOS PARCELA
 SUPERFICIE PARCELA REAL: 883,60m²
 SUPERFICIE PARCELA REGISTRADA: 889,00m²
 OCUPACIÓN (40%): 355,60m²
 EDIFICABILIDAD (0,60m²/m²): 533,40m²
 VOLUMEN MÁX.: 1.500m³
 ALTURA MÁX.: 7m (2 PLANTAS)

Firmado digitalmente por
 RAMON MARI
 JOSE - 300278920
 184553-40200

MODIFICA A FEBRERO 2022

182. MODIFICACIÓN 2 DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA

005"