



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

ANUNCIO

Aprobación inicial Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en la parcela sita en la C/ Torre de Can Negre, núm. 20, Ses Torres, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 7 de octubre de 2021, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en la parcela sita en la C/ Torre de Can Negre, núm. 20, Ses Torres, Jesús, promovido por Gecko Mediterranea SL, 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.santaeulariadesriu.com.

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

ANUNCI

Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums a la parcel·la situada al carrer Torre de Can Negre, núm. 20, Ses Torres, Jesús.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 7 d'octubre de 2021, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums a la parcel·la situada al carrer Torre de Can Negre, núm. 20, Ses Torres, Jesús, promogut per Gecko Mediterranea S.L., 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 alegacions 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

VUA21-02

AUMENTO DE OCUPACIÓN EN C/ TORRE DE CAN NEGRE 20

AUTOR DEL PROYECTO

Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR

Gecko Mediterranea S.L.

FASE

Estudio de detalle

EMPLAZAMIENTO

C/ Torre de Can Negre, 20



NAKATOMI

中島

INDICE

1. DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE	2
1.1. Identificación del estudio de detalle	2
1.1.1. Antecedentes	2
1.1.2. Objeto.....	2
1.1.3. Contenido documental.....	2
1.2. Datos generales	2
1.2.1. Agentes intervinientes	2
1.3. Información catastral	3
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	4
2.1 Estado actual del solar	4
2.2. Normativa aplicable según planeamiento vigente	4
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
3.1. Adecuación de la nueva ordenación a directrices superiores.....	5
3.2. Conclusiones.....	5

VUA21-02

AUMENTO DE OCUPACIÓN EN C/ TORRE DE CAN NEGRE 20

AUTOR DEL PROYECTO

Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR

Gecko Mediterranea S.L.

FASE

Estudio de detalle

EMPLAZAMIENTO

C/ Torre de Can Negre, 20



I. MEMORIA

MEMORIA

1. Datos del estudio de detalle

1.1. Identificación del estudio de detalle

El presente estudio de detalle se redacta sobre la zona E-U4, en la parcela localizada en la calle Torre de Can Negre nº 20, referencia catastral 6397069CD6069N, correspondiente al sector "Ses Torres".

1.1.1. Antecedentes

La vivienda se encuentra parcialmente construida, situada en las proximidades de la Torre de Ca n'Espatleta. La licencia fue otorgada por error al no tenerse en cuenta una limitación de altura de la vivienda para no ocultar la torre. El ayuntamiento estableció que la vivienda debía modificar su volumen eliminando la planta primera, ya construida en fase estructura, tabiquería y cerramientos.

1.1.2. Objeto

El presente documento tiene por objeto la formalización de una propuesta compensatoria por parte del Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, en el que la limitación de altura no suponga un perjuicio excesivo para la propiedad. Consistiría en acogerse a la situación descrita en el Artículo 5.1.03, apartado 4-e de las Normas Subsidiarias:

Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle. A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y **la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %.**

La parcela objeto del presente estudio de detalle tiene una pendiente aproximada del 16%, por lo que no optaría a la solución de una planta y el incremento de ocupación hasta el 40%, por lo que es necesario este documento.

1.1.3. Contenido documental

El proyecto de demolición se compone de la siguiente documentación:

- MEMORIA.
- PLANOS.

1.2. Datos generales

1.2.1. Agentes intervinientes

PROMOTOR	Gecko Mediterranea S.L.
CIF	B98668775
DIRECCIÓN	Av. País Valenciano 6 46970 Alaquas (Valencia)
TELÉFONO	-

SOCIEDAD	Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.
CIF	B98916455
DIRECCIÓN	Calle Ador 1, 1º Derecha 46702 Gandía, Valencia
ARQUITECTO	Javier Mompó Sempere
COLEGIADO	952620 (Sociedad 952630)
TELÉFONO	960 118 437

MEMORIA

1.3. Información catastral



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CARRER TORRE DE CAN NEGRE 20 Suelo
07819 SANTA EULARIA DES RIU [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

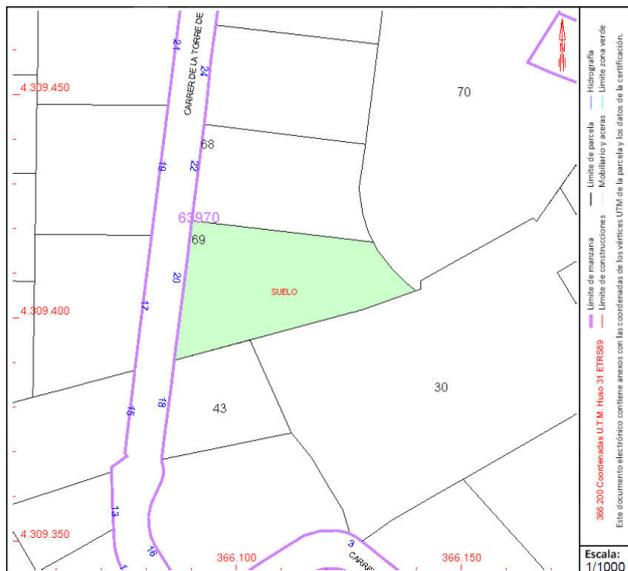
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6397069CD6069N0001DG

PARCELA

Superficie gráfica: 1.017 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

MEMORIA

2. Información urbanística

2.1 Estado actual del solar

Se trata de un solar ubicado en una zona residencial extensiva, el cual linda al oeste con la calle Torre de Can Negre, al norte y sur con parcelas lindantes y al este con la parcela que contiene la Torre de Ca n'Espatleta.

La parcela está parcialmente edificada con la obra del proyecto previo que fue paralizado.

2.2. Normativa aplicable según planeamiento vigente

Los parámetros urbanísticos aplicables a nuestro solar están recogidos en las Normas Subsidiarias de Santa Eularia, con Aprobación Definitiva por el Consell Insular el 23 de noviembre de 2.001, siendo los siguientes:

- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela
 - Parcela mínima (m²): 800
 - Fachada/fondo mínimo (m): 20/20
- Parámetros de la 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 artículo 5.8.03
- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/800 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 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

MEMORIA

3. Memoria justificativa

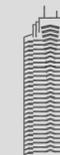
3.1. Adecuación de la nueva ordenación a directrices superiores

El Estudio de Detalle queda regulado por:

- Texto refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1.346).
- Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río, aprobadas definitivamente por el Consell Insular de Ibiza y Formentera el 23 de noviembre de 2011.
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159).

3.2. Conclusiones

El presente estudio de detalle realiza una propuesta para la modificación del proyecto original que se adecúa a los parámetros del Artículo 5.1.03, apartado 4-e de las Normas Subsidiarias, pese a no situarse en una parcela con más del 20% de pendiente, pero para asegurarse el cumplimiento de la limitación de altura para la preservación de las vistas a la Torre de Ca n'Espatleta.



ESTUDIO DE DETALLE

AUMENTO DE OCUPACIÓN EN C/ TORRE DE CAN NEGRE 20

REFERENCIA FASE
 VUA21-02 Estudio de detalle

AUTOR DEL PROYECTO
 Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
 Gecko Mediterranea S.L.

EMPLAZAMIENTO
 C/ Torre de Can Negre, 20
 Finca nº 41.444
 07819 Santa Eulària Des Riu
 Illes Balears

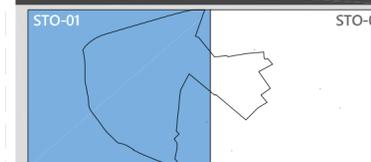
6397069CD6069N0001DG

SELLO COLEGIO

LOCALIZACIÓN



SECTOR



LEYENDA

- Sector E-U4
- Sector EP-4
- Equipamiento deportivo
- Equipamiento sociocultural
- Espacio libre público
- Ubicación de la parcela
- Alineación

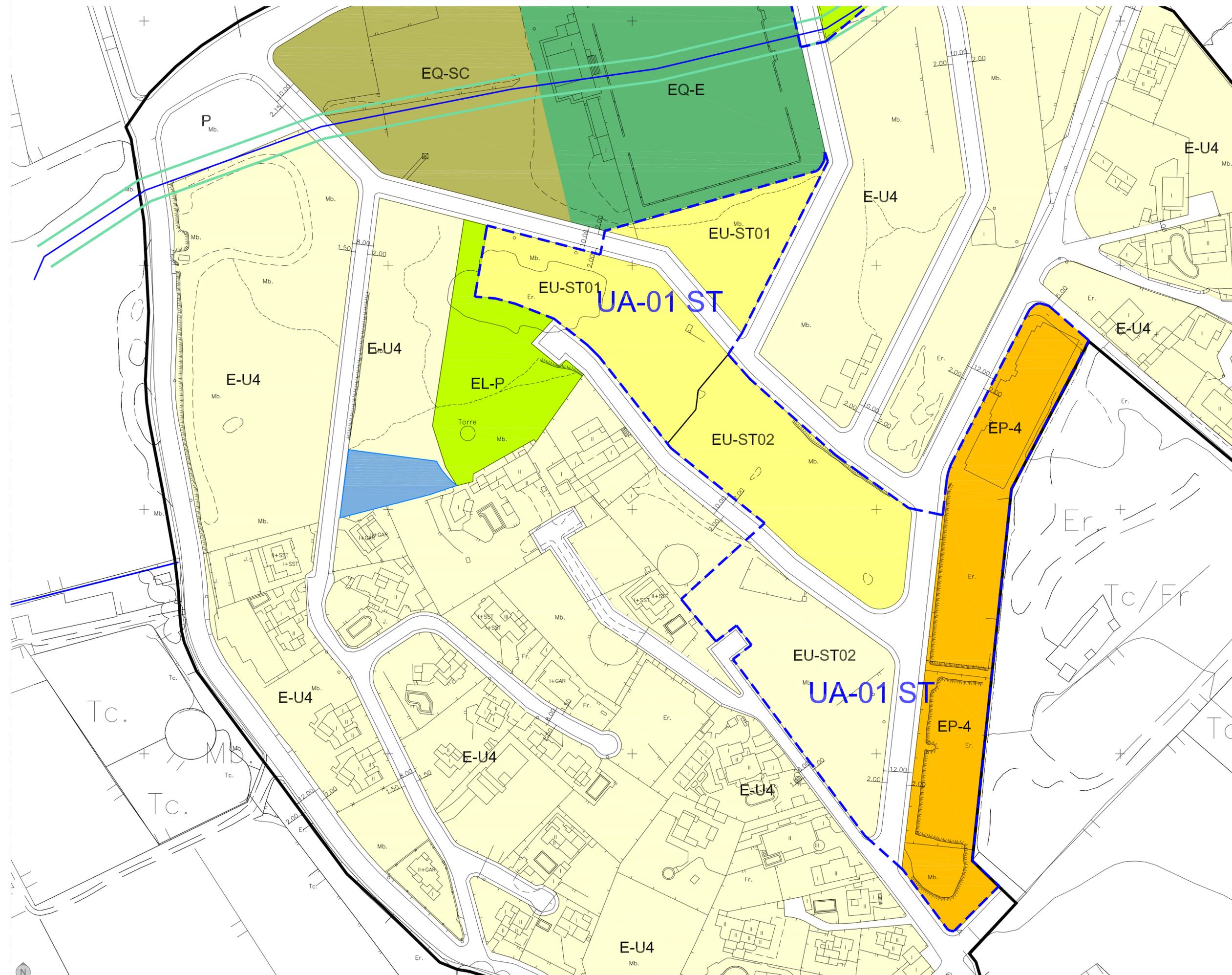
NOTAS

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE SITUACIÓN
 PLANO STO-01
 NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE STA.
 EULALIA

ESCALA 1:1000

mayo, 2021





ESTUDIO DE DETALLE

AUMENTO DE OCUPACIÓN EN C/ TORRE DE CAN NEGRE 20

REFERENCIA FASE
 VUA21-02 Estudio de detalle

AUTOR DEL PROYECTO
 Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
 Gecko Mediterranea S.L.

EMPLAZAMIENTO
 C/ Torre de Can Negre, 20
 Finca nº 41.444
 07819 Santa Eulària Des Riu
 Illes Balears
 6397069CD6069N0001DG

SELLO COLEGIO

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	
SUPERFICIE DE PARCELA BRUTA	1014,00 m ²
SUPERFICIE DE CESIÓN	0 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	1014,00 m ²
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,50 m ² /m ² s
VOLUMEN MÁXIMO	1500,00 m ³
OCUPACIÓN MÁXIMA	30,00 %
PAVIMENTADO MÁXIMO	- %

LEYENDA

- Linde de la parcela
- Distancia de retranqueo
- Superficie de cesión
- Edificación existente
- Vegetación frondosa
- Topografía 1m
- Topografía 5m

NOTAS

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

- PLANO DE EMPLAZAMIENTO
- EMPLAZAMIENTO
- TOPOGRAFÍA
- ALINEACIONES Y LINDES

ESCALA 1:200 - 1:350 mayo, 2021

PU 02.1

Carrer Torre de Can Negre

31,37

40,44

42,4

51,26

42,67

15,48

12,85

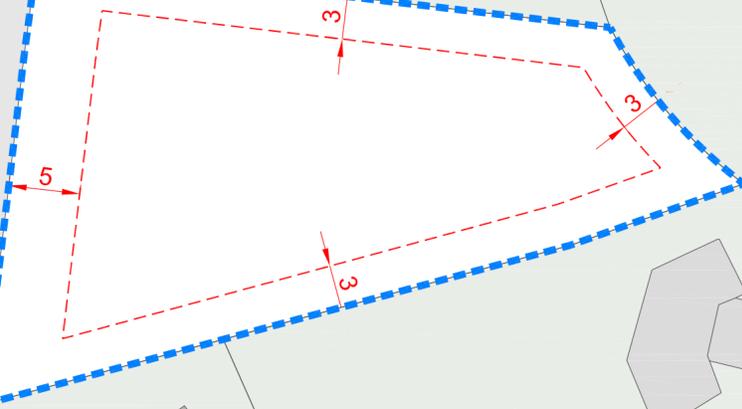
14,51

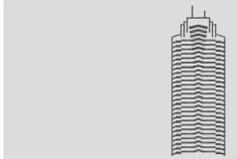
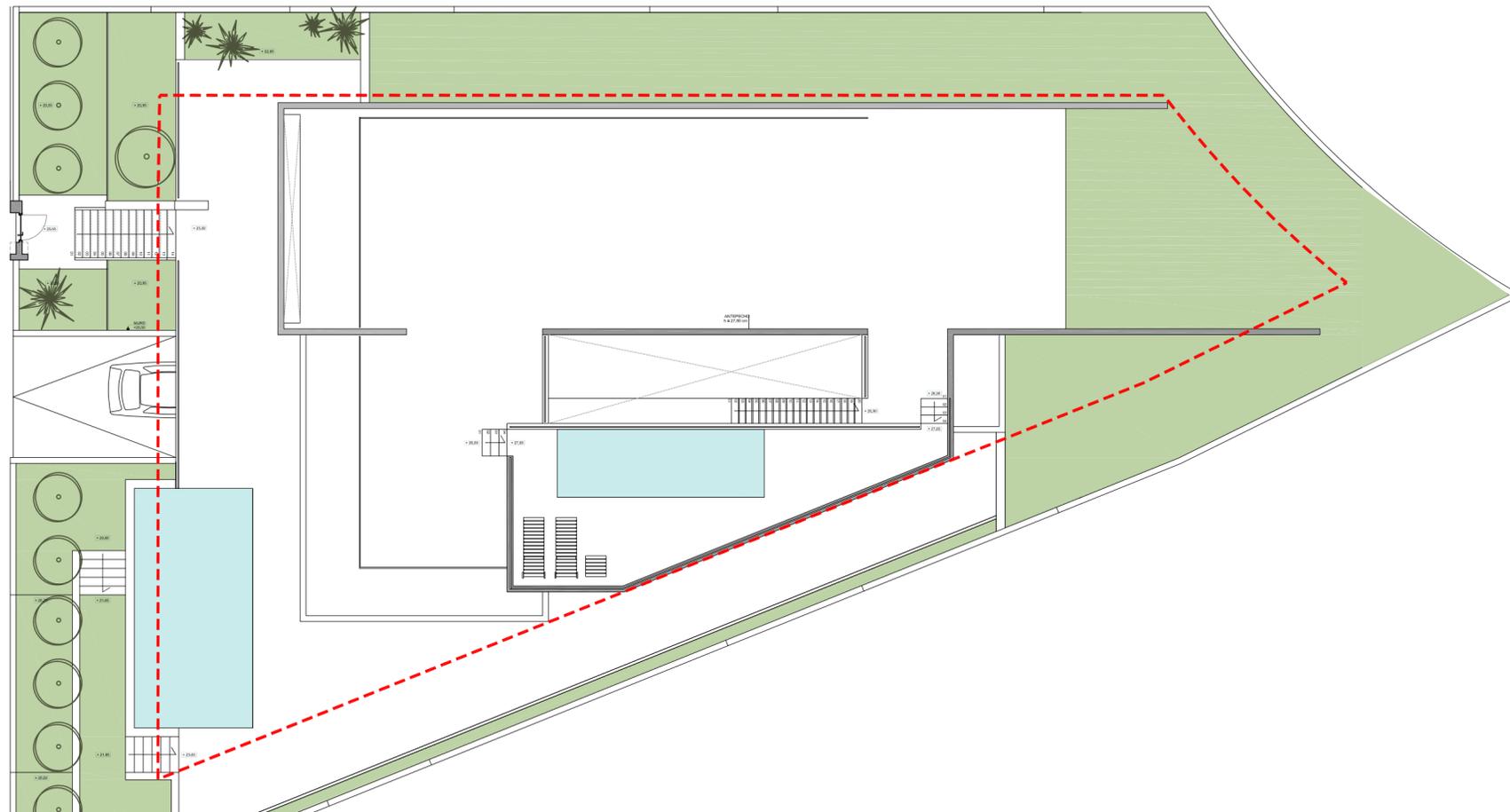
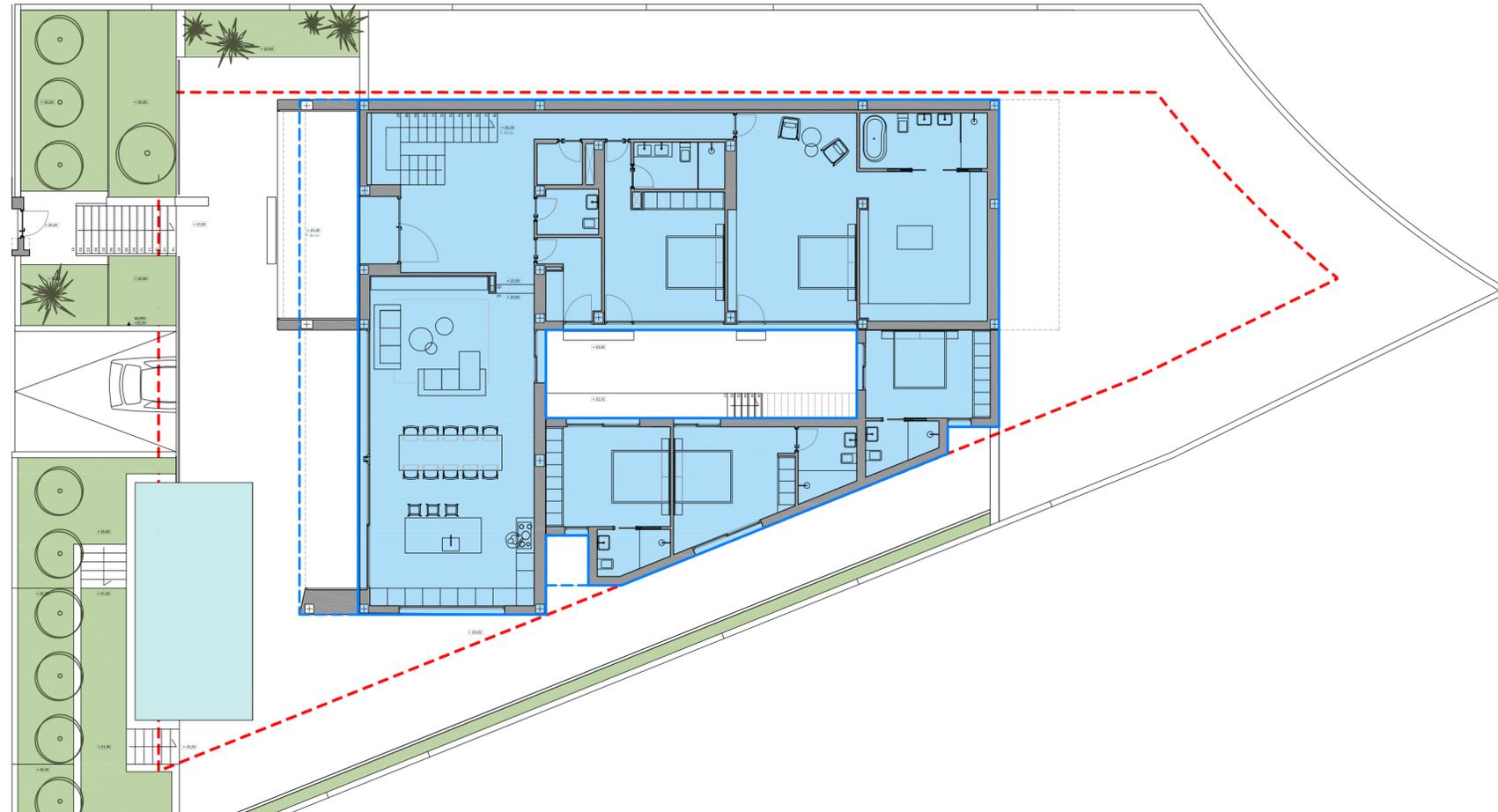
TOPOGRÁFICO

RETRANQUEOS

Carrer Torre de Can Negre

Carrer Torre de Can Negre





NAKATOMI 中富

Calle Ador 1, Entresuelo 46701 Gandia (Valencia)
 TLF (+34) 960 118 437 hello@nakatomi.es www.nakatomi.es

ESTUDIO DE DETALLE

AUMENTO DE OCUPACIÓN EN C/ TORRE DE CAN NEGRE 20

REFERENCIA FASE
 VUA21-02 Estudio de detalle

AUTOR DEL PROYECTO
 Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
 Gecko Mediterranea S.L.

EMPLAZAMIENTO
 C/ Torre de Can Negre, 20
 Finca nº 41.444
 07819 Santa Eulària Des Riu
 Illes Balears
 6397069CD6069N0001DG

SELLO COLEGIO

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA		
SUPERFICIE DE PARCELA BRUTA		1014,00 m ²
SUPERFICIE DE CESIÓN		0 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA NETA		1014,00 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
	Proyecto	Máximo
EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,314	0,500
VOLUMEN (m ³)	1272,53	1500,00
OCUPACIÓN (%)	31,37	30,00
PAVIMENTADO (%)		-

LEYENDA

- Distancia de retranqueo
- Superficie ocupada
- Superficie ocupada al 50%

NOTAS

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE IMPLANTACIÓN
 DISTANCIA A LINDES
 OCUPACIÓN

ESCALA 1:150 mayo, 2021

PU 02.2



ESTUDIO DE DETALLE

AUMENTO DE OCUPACIÓN EN C/ TORRE DE CAN NEGRE 20

REFERENCIA FASE
 VUA21-02 Estudio de detalle

AUTOR DEL PROYECTO
 Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
 Gecko Mediterranea S.L.

EMPLAZAMIENTO
 C/ Torre de Can Negre, 20
 Finca nº 41.444
 07819 Santa Eulària Des Riu
 Illes Balears

6397069CD6069N0001DG

SELLO COLEGIO

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA		
SUPERFICIE DE PARCELA BRUTA		1014,00 m ²
SUPERFICIE DE CESIÓN		0 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA NETA		1014,00 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
	Proyecto	Máximo
EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,314	0,500
VOLUMEN (m ³)	1272,53	1500,00
OCUPACIÓN (%)	31,37	30,00
PAVIMENTADO (%)		-

LEYENDA

- Distancia de retranqueo
- Superficie ocupada
- Superficie ocupada al 50%

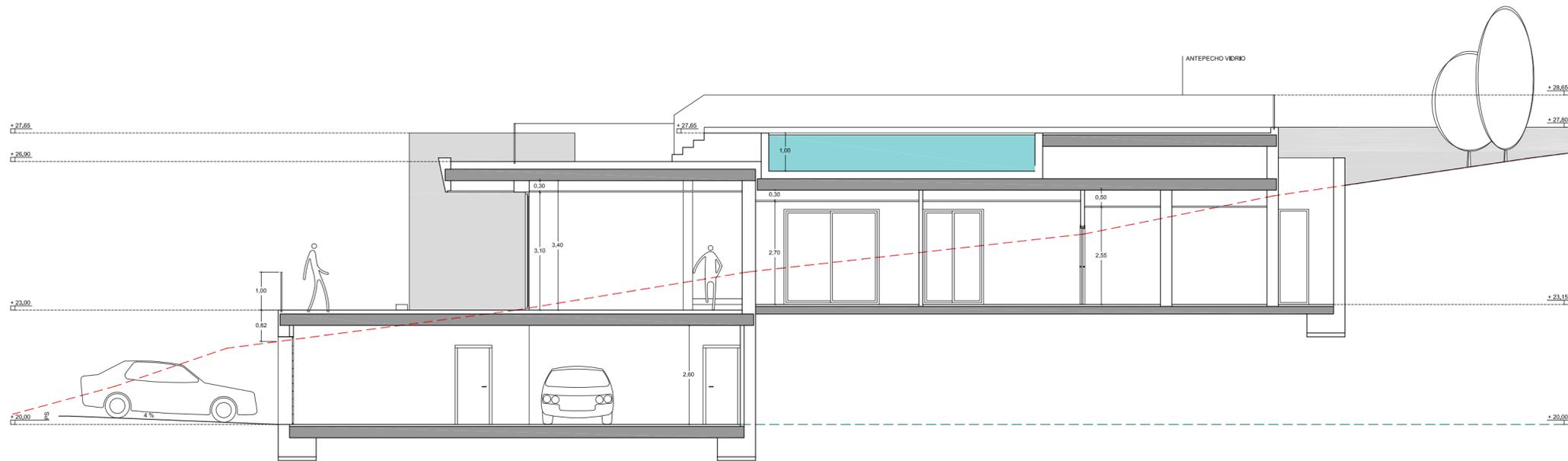
NOTAS

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO
 ALZADOS Y SECCIONES
 OCUPACIÓN

ESCALA 1:100 mayo, 2021

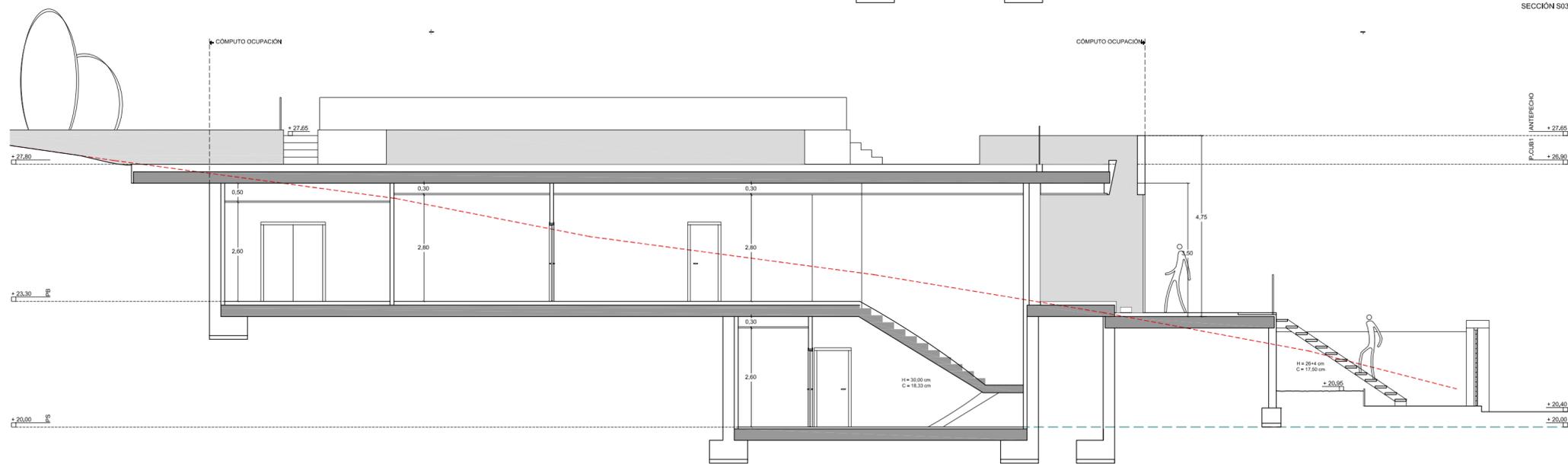
PU 02.3



SECCIÓN S02



SECCIÓN S03



SECCIÓN S01