



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

3957

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el reajuste y ordenación de los volúmenes edificables en la parcela sita entre las calles César Puget Riquer, Josep Guasch Vich, San Juan y Joaquín Gadea, de Santa Eulària des Riu, UA-04SE

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 27 de abril de 2023, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Propuestas y Promociones Santa Eulalia 2016 SL, para el reajuste y ordenación de los volúmenes edificables en la parcela sita entre las calles César Puget Riquer, Josep Guasch Vich, San Juan y Joaquín Gadea, de Santa Eulària des Riu, en el ámbito de la UA-04SE, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para el REAJUSTE Y ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES EN LA PARCELA sita entre las calles César Puget Riquer, Josep Guasch Vich, San Juan y Joaquín Gadea, de Santa Eulària des Riu, en el ámbito de la UA-04SE, con documentación técnica aportada con RGE 2022999000016214 de fecha 10.10.22, redactado por el arquitecto Josep Ramón Abarca Armengol.

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, firmado digitalmente (27 de abril de 2023)

La alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICATORIOS DE LA PARCELA LUCRATIVA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA04SE

ÍNDICE

I.MEMORIA

1. DATOS GENERALES: AGENTES DEL PROYECTO
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. MEMORIA DESCRIPTIVA

Ámbito de la actuación
Planeamiento vigente Antecedentes
Iniciativa y estructura de la propiedad



4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Justificación de la solución adoptada y conveniencia Justificación tramitación según marco legal
Compatibilidad de la actuación con el planeamiento municipal vigente

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

6. DOCUMENTOS Y PROYECTOS COMPLEMENTARIOS

Estudio de detalle previo

I. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

1. DATOS GENERALES: AGENTES DEL PROYECTO

./.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio detalle se redacta con el objetivo de crear un instrumento para concretar la ordenación, de conformidad con lo previsto en las NNSS, para adaptar y reordenar los volúmenes edificatorios de la UA04 SE, del área destinada a aprovechamiento lucrativo, calificada como Extensiva Plurifamiliar, clave EPVE.

La propuesta de reordenación de volúmenes contemplada en el presente estudio de detalle tiene como finalidad la disposición del volumen de la edificación de las parcelas lucrativas de la UA04SE en el perímetro formado por las calles Cesar Puget Riquer (a Norte), calle Joaquin Gadea (a Este) y calle Josep Guash Vich (a Oeste), creando un espacio libre privativo central y alejando la edificación de la línea de costa. Esta forma de U del volumen edificatorio resultante favorecerá la ventilación y el asoleamiento de las viviendas.

El presente estudio de detalle respeta en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas, densidad poblacional y usos, sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1 Ámbito de la actuación

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con las dos fincas que seguidamente se especificaran, ubicadas en el término municipal de Santa Eulària des Riu (Ibiza), Unidad de actuación UA04SE.

1. URBANA. Entidad número dos. Porción de terreno procedente de la finca denominada Can Josepi de Dalt, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Río. Tiene una superficie de tres mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (3155m²). Linda: Norte, carretera Es Canar (actualmente Calle César Puget Riquer); Este y Sur, entidad número seis; y Oeste, parcela calificada como zona extensiva plurifamiliar EVE, propiedad de "C*****". Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1871, Libro 735, Folio 61, Finca 43.138. Con referencia catastral 3867012CD7136N0001EG.

Se corresponde con la denominada parcela B del proyecto de reparcelación voluntaria de la UA 04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, y adjudicada a favor de B*****., de la que ostenta la plena propiedad.

2. URBANA. Entidad número uno. Porción de terreno procedente de la finca denominada Can Josepi de Dalt, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Río. Tiene una superficie de cinco mil ciento noventa y dos metros cuadrados (5.192m²). Linda: Norte, carretera Es Canar (actualmente Calle César Puget Riquer); Este y Sur, resto de finca de la que se segrega y Oeste, camino mediante, tierra de Vicente ** e Isabel **, actualmente camino tres Torres. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1871 libro 735, folio 58, finca número 43.137. Con referencia catastral 3867011CD7136N0001JG.

Se corresponde con la parcela A del proyecto de reparcelación voluntaria de la UA04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, y adjudicada a favor de la entidad Casas *** actualmente propiedad de P***, con la que B***. tiene suscrito contrato de promesa de venta, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil el día 14 de marzo de 2017, con el número 624 de su protocolo.

Las fincas se ubican en la zona oriental de Santa Eulària des Riu, próxima al puerto deportivo y se encuentra delimitada por la Calle Cesar



Puget Riquer (a Norte), calle Joaquin Gadea (a Este), calle San Juan (a Sur) y calle Josep Guash Vich (a Oeste).

La zona objeto de este estudio de detalle corresponde al área de la UA04SE calificada como Extensiva Plurifamiliar Volumetría Específica (EPVE) según las NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 23 de noviembre de 2011, de Santa Eulària des Riu.

Así pues, según el planeamiento vigente la parcela lucrativa de la UA consta de 8.347,00 m² calificada como EPVE, extensiva plurifamiliar de volumetría específica.

3.2. Planeamiento vigente

Normativa urbanística aplicable

Rige en la zona objeto del Estudio de Detalle las determinaciones de las NNSS del término municipal de Santa Eulària des Riu, definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que clasifican la totalidad de los terrenos que son objeto de la misma como suelo urbano y establecen su ordenación pormenorizada asignándolos en su integridad a las distintas calificaciones que las NNSS definen.

El presente estudio de detalle respeta en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas, densidad poblacional y usos, sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

No se alteran las condiciones de ordenación vigentes. A continuación, se incluye los parámetros incluidos en la ficha de la unidad, que en su apartado b. Criterios de ordenación prevé la figura urbanística del Estudio de Detalle para la concreción de la ordenación que deberán definir una imagen unitaria del conjunto.

04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA04SE

a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos.

b. Criterios de ordenación: Se deberán redactar Estudios de Detalle para concreción de la ordenación que deberán definir una imagen unitaria del conjunto

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona EVE:

- Número máximo de plantas: PB+4
- Ocupación en planta sótano y planta baja libre.
- Ocupación máxima en plantas piso: 30%
- Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre.
- Separación entre edificios en plantas piso: 12 m.
- Altura máxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima
- Separación mínima a viales y ELP: Planta sótano y planta baja libre. Plantas piso: 6 m
- Separación mínima al resto de linderos 6 m.
- Resto de condiciones: las de la calificación P6

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1. Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (ELP): 4.825 m²
- Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m²
- Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 3.710 m²
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.901 m²

c2. Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar EVE: 8.347 m²
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m²



- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:
- Zona extensiva plurifamiliar EVE: 12.619 m2 de techo
- Densidad máxima de uso residencial: 100 viviendas (300 habitantes)

d. Superficie total de la unidad de actuación: 22.248 m2

e. Sistema de actuación: Compensación

f. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

Para el resto de las condiciones aplicables a la parcela objeto de este estudio de detalle, la ficha de la UA04SE define las condiciones de la calificación P6, cuyos parámetros básicos se transcriben a continuación.

Extensiva plurifamiliar 6 (EP6): Edificación aislada; 1.00 m2/m2; 30 %ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/120 m2; parcela mínima 800m2; 5 plantas de altura; volumen máximo por edificio 15.000 m3.

Por otro lado, el Artículo 6.3.03 de las NNSS de Santa Eulària des Riu definen las ordenanzas particulares de la Zona Extensiva Residencial. El artículo se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 6.3.03

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

1. Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

2. Zonas: Se establecen dos tipos de zonas:

- a). Extensiva plurifamiliar EP, con las subzonas EP1, EP2, EP3, EP4, EP5 y EP6
- b). Extensiva unifamiliar EU, con las subzonas: EU1, EU2, EU3, EU4, EU5, EU6 y EU7.

3. Condiciones específicas de edificación:

- a). Se podrán realizar accesos a garaje, tanto en planta baja como sótano, a razón de un acceso por ancho mínimo de parcela o solar.

4. Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1. Zona extensiva plurifamiliar (EP).

4.1.1. Uso característico:

- Uso residencial (R), (RT):

- a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4
- c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- d). Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

4.1.2.- Usos permitidos:

Uso industrial (ID):

- a).- Industrial. Situación 2 y 4
- b).- Almacenes. Situación 2 y 4
- c).- Talleres. Situación 2 y 4

Únicamente se admitirán los usos industriales ajustados a las siguientes determinaciones específicas:

Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 10 CV. Superficie máxima 300 m2. Decibelios máximos: Según normativa u ordenanza municipal.

Uso de servicios (S):

- a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4



Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4. Únicamente en el núcleo de Santa Gertrudis y en la modalidad de hotel de ciudad.

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

d1). Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

d2). Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., siempre que se efectúen en locales cerrados

d4). Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

Uso de equipamientos (EQ)

a).- Sociocultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

g1). Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4

– Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:

Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo

Espacios libres (EL): Situación 5 4.1.3. Usos prohibidos

Uso de servicios (S):

d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:

d3). Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.

Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g2). Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

g3). Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

Comunicaciones e infraestructuras (CI)

- b). Portuario
- d).- Transportes
- g).- Estación de servicios

En el Anexo I de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, se incluyen las Normas de zonificación, parcelación, edificación y uso en suelo urbano de la Zona extensiva Plurifamiliar 6 EP6, que se transcriben a continuación.

ANEXO I NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO

ZONA EXTENSIVA (E)

05- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 6 (EP6)

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): 1
- Volumen máximo por edificio (m³): 15.000
- Altura máxima (m): 16
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+4P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- 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.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/120

Incluimos a continuación el Artículo 5.1.08 de las NNSS de Santa Eulària des Riu donde se definen los parámetros que pueden alterarse y los que deben mantenerse en el caso de modificar la ordenación establecida en las NN.SS. a través de la figura del Estudio de Detalle.

ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en estas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.
- c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.



3.3 Antecedentes

El 15 de marzo de 2013 se aprueba definitivamente un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes y definición de las alineaciones y rasantes de la unidad de actuación UA04SE. La publicación fue efectiva a efectos de su ejecutividad en el BOIB de fecha 11 de abril de 2013.

Posteriormente se formaliza en escritura pública el correspondiente proyecto de reparcelación voluntaria de la UA04SE. La formalización en escritura pública fue autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, de conformidad con el Estudio de Detalle previo aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 15 de marzo de 2013, que definía un total de dos parcelas lucrativas, de 5.192 y 3.155 m², respectivamente, y establecía la ordenación de los volúmenes edificables en las mismas fijando las alineaciones de todo el ámbito, tanto en lo que respecta a los espacios lucrativos como los calificados como Espacio Libre Público, Viario y aparcamiento y Equipamiento municipal diverso, de cesión al Ayuntamiento a través del procedimiento reparcelatorio, resultaron las siguientes parcelas:

PARCELAS LUCRATIVAS

Parcelas	Superficie	Calificación	Edificabilidad	Nº viv.	Adjudicatario
A	5.192,49m ²	Extensiva Plurifamiliar-VE	7.852M ² /T	62	***
B	3.155m ²	Extensiva Plurifamiliar-VE	4.679m ² /t	38	***

PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULALIA DEL RÍO

Parcelas	Superficie	Calificación urbanística
C	4.825 m ²	ESPACIO LIBRE PÚBLICO (EL-P)
D	1.472 m ²	EQUIPAMIENTO MUNICIPAL DIVERSO (EQ-D)
E	1968 m ²	EQUIPAMIENTO MUNICIPAL DIVERSO (EQ-D)
F	5.366 m ²	VIARIO Y APARCAMIENTO (V-AP)

Finalmente fue suscrito el Convenio urbanístico de planeamiento relativo a la unidad de actuación UA04SE, delimitada en las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia des Riu (cuya aprobación definitiva fue publicada en el BOIB núm. 135 del 4/11/2017).

3.4 Iniciativa y estructura de la propiedad: ./.

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 Justificación de la solución adoptada y la conveniencia

El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el cual es posible completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del planeamiento general y de los planes parciales y especiales.

La nueva volumetría propuesta en este estudio de detalle, presenta claras ventajas para la ciudad, puesto que:

- Se reduce el impacto visual de la edificación desde la costa, concentrando la volumetría de la parte posterior de la parcela y liberando la fachada más próxima a la línea marítima.
- La propuesta en U invertida, supone una mejora del entorno urbano, en la medida en que se disminuye la ruptura de las visuales que la ejecución de tres bloques supondría y sin que ello suponga aumento de altura alguna.
- La propuesta en U mejora el entorno, pues genera menos pantalla en la fachada del frente marítimo y en el espacio público generado en la confluencia entre el futuro parque norte, la calle de San Juan y el ELP definido en la UA04SE, por tanto, favorece la conexión de los espacios verdes de la zona pública de nueva creación.
- Indicar también, que el Estudio de Detalle propuesto mejora los criterios de sostenibilidad existentes, en cuanto a que la volumetría propuesta (un solo edificio de 45.000 m³ frente a 3 edificios de 15000 m³) facilita el concepto de viabilidad de la centralización de las instalaciones ya que el tamaño favorece la elección de sistemas que energéticamente son más eficientes en comunidades de mayor tamaño que en edificios aislados.
- Además, el sistema centralizado estudiado obtiene una reducción de consumo de energía primaria y de emisiones de CO₂ a la atmósfera de una agrupación de 45.000 m³ del 10% respecto a agrupaciones de cada bloque de 15000 m³. En este sentido, este sistema centralizado en el bloque que agrupa los 45.000 m³ reduce la factura energética y de mantenimiento anual en un 15% respecto al centralizado de cada bloque en términos de tarifas energéticas actuales.



- El Ayuntamiento de Santa Eularia des Riu, estimando vigente el interés, dada la constatación de su necesidad, de disponer en la zona de un aparcamiento público con un número de plazas suficiente para atender las necesidades actuales y futuras, dada la insuficiencia de las mismas y la inexistencia de otros solares edificables en el ámbito, ha estimado la oportunidad e idoneidad de convenir la obtención de una planta destinada a aparcamiento en la planta sótano del edificio plurifamiliar a construir objeto de este Estudio de Detalle
- Siendo de interés público que la ordenación propuesta en este Estudio de Detalle suponga una mejora para el núcleo urbano y, siendo de interés, asimismo, para el Ayuntamiento de Santa Eularia des Riu disponer, con el menor coste, de un aparcamiento público en la zona que ayude a minimizar el problema acuciante de la falta estacionamiento existente, ante la falta de otras alternativas tangibles y plausibles, es por lo que se ha considerado la oportunidad de congeniar ambos intereses y aprovechar la aprobación del Estudio de Detalle y la ejecución del edificio proyectado, para la consecución de tales objetivos.

El presente estudio de detalle propone modificaciones/adaptaciones de diferentes parámetros del planeamiento vigente, como son las separaciones a espacios libres (ELP), la volumetría máxima y la ocupación de la edificación en las plantas piso, respetando siempre las determinaciones establecidas del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos.

Estas modificaciones volumétricas no suponen un impacto negativo en la trama urbana. Ni suponen la reducción de la superficie reservada a espacios libres públicos o anchura de viales.

Por tanto, únicamente se propone la modificación de:

- Ocupación máxima permitida en plantas piso
- Volúmenes máximos permitidos

Tal y como se refleja en la documentación gráfica no se produce ninguna afectación negativa al entorno, sino que la nueva propuesta de ordenación pretende crear un espacio comunitario central disponiendo los volúmenes edificados en el perímetro de la parcela lucrativa de la unidad de actuación, alejando la edificación de la línea de costa y concentrándola en la parte posterior de la parcela, favoreciendo así la ventilación y el asoleamiento del edificio resultante.

Se define un Área de Movimiento de la Edificación, detallada en los planos de ordenación, que concentra la edificación en la U compuesta por las calles Cesar Puget Riquer, Joaquin Gadea y Josep Guash Vich, permitiendo un cierto grado de libertad en la colocación de la edificación.

4.2 Justificación tramitación según marco legal

La figura del estudio de detalle está prevista en la legislación general en el apartado 2 del artículo 40 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana y en el artículo 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y Ordenación urbana.

Por otra parte, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, establece en sus artículos 34 y 46 los parámetros de regulación de los instrumentos de planeamiento y los Estudios de detalle y las "Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu", que establece en su capítulo II, punto 1.2.02, los parámetros de regulación de los Estudios de detalle. Tal y como se ha hecho mención en otros puntos de la presente memoria, la propuesta de reordenación de volúmenes no altera los usos establecidos en la zona ni incrementa la edificabilidad ni la densidad de población que resulta de la aplicación del índice de intensidad de uso. Tampoco ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos próximos o colindantes.

A continuación, se aporta un cuadro comparativo de cada uno de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigentes y los parámetros que contempla el presente estudio de detalle

Concepto	Planeamiento	Estudio Detalle * parámetros modificados
Calificación de las parcelas	Zona E-VE	Zona E-VE
Número máximo de plantas	PB+4	PB+4
Ocupación en planta sótano	libre	Libre
Ocupación en planta baja	libre	Libre
Ocupación en plantas piso	30%	37%
Separación entre edificios en planta sótano y planta baja	libre	Edificio único no es de aplicación
Separación entre edificios en planta piso	12m	Edificio único no es de aplicación



Concepto	Planeamiento	Estudio Detalle * parámetros modificados
Altura máxima (m)	16	16
Altura total (m) sobre la altura máxima	3	3
Separación mínima a linderos en planta sótano	libre	Libre
Separación mínima a viales en planta baja y en plantas piso	6m	6m
Separación mínima al resto de linderos	6m	6m
Resto de condiciones	E-P6	
Núm. Máximo de viviendas	100 viviendas	100 viviendas
Parcela mínima	800 m2	800m2
Volumen máximo por edificio	15.000 m3	45.000 m3

NSS 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.

(...)

2. Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NN.SS. podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NN.SS.

3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

4. Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NN.SS. podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando afecten a los siguientes aspectos:

- a) Alineación o líneas de edificación existentes.
- b) Características topográficas del terreno.
- c) Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NN.SS., un margen de error del + 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo





menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

5. Unidades de Actuación definidas por las NN.SS.

La relación y condiciones de la ordenación y gestión de las unidades de actuación delimitadas por las NN.SS. se contienen en el anexo II (*) de estas normas urbanísticas.

4.3 Compatibilidad de la actuación con el planeamiento municipal vigente

Se modifican los parámetros indispensables para la reordenación volumétrica de la edificación en las parcelas lucrativas de la unidad de actuación UA04SE. Los parámetros afectados son el volumen máximo de los edificios y la ocupación máxima permitida en plantas piso, sin modificar edificabilidad, alturas máximas, número de plantas ni el número máximo de viviendas.

Las parcelas de referencia están calificadas como EPVE – Extensiva Plurifamiliar en Volumetría Específica. Se modifica el volumen máximo y la ocupación que están especificadas en la clave Extensiva Plurifamiliar 6 y en la ficha urbanística de la unidad de actuación.

Las modificaciones propuestas vienen justificadas para posibilitar la materialización de la edificabilidad (12.619 m²t) en un solo edificio, así como para permitir un mejor asoleamiento y ventilación, resultando un mayor número de viviendas con orientación a sur. Se considera las características de la edificación resultantes más adecuadas con relación al uso residencial permitido por planeamiento. La volumetría propuesta supone una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en la que se plantea, ya que las edificaciones colindantes en las calles Cesar Puget Riquer, Joaquin Gadea y Josep Guash Vich están compuestas de líneas de edificación continua en su mayor parte.

Asimismo, en ningún caso alteran los usos establecidos en la zona.

En ningún caso se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos próximos o colindantes. En relación con las separaciones a viales el proyecto tiene una distancia mínima de 6,00 metros.

Como se ha comentado en el capítulo de planeamiento vigente (3.2) así como en el capítulo "Justificación de la solución adoptada y la conveniencia" (4.1) de la memoria justificativa se considera justificada la compatibilidad con el planeamiento urbanístico general vigente.

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ED01 PLANO SITUACIÓN Y ORDENACIÓN E: S/E

ED02 PLANO TOPOGRÁFICO E:1/500

ED03 PROPUESTA ORDENACIÓN E:1/500



ref: 2255

PROYECTO: PLAN DE ORDENACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS LICENCIADAS DE LA ZONA DE LAS NISSES

PLANO: PLAN DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN GENERAL

PROYECTO:	PLAN DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN GENERAL	FECHA:	11/11/2022
PROYECTISTA:	Samu El Miró de Fitos, S.L.	PROYECTISTA:	Samu El Miró de Fitos, S.L.
PROYECTISTA:	Samu El Miró de Fitos, S.L.	PROYECTISTA:	Samu El Miró de Fitos, S.L.
PROYECTISTA:	Samu El Miró de Fitos, S.L.	PROYECTISTA:	Samu El Miró de Fitos, S.L.

PROYECTISTA: Samu El Miró de Fitos, S.L. - C/ SANT JOAN, 11 - 07100, SANTA SOFIA DE TERRA NOVA, ILES BALEARS

PROYECTISTA: Samu El Miró de Fitos, S.L. - C/ SANT JOAN, 11 - 07100, SANTA SOFIA DE TERRA NOVA, ILES BALEARS

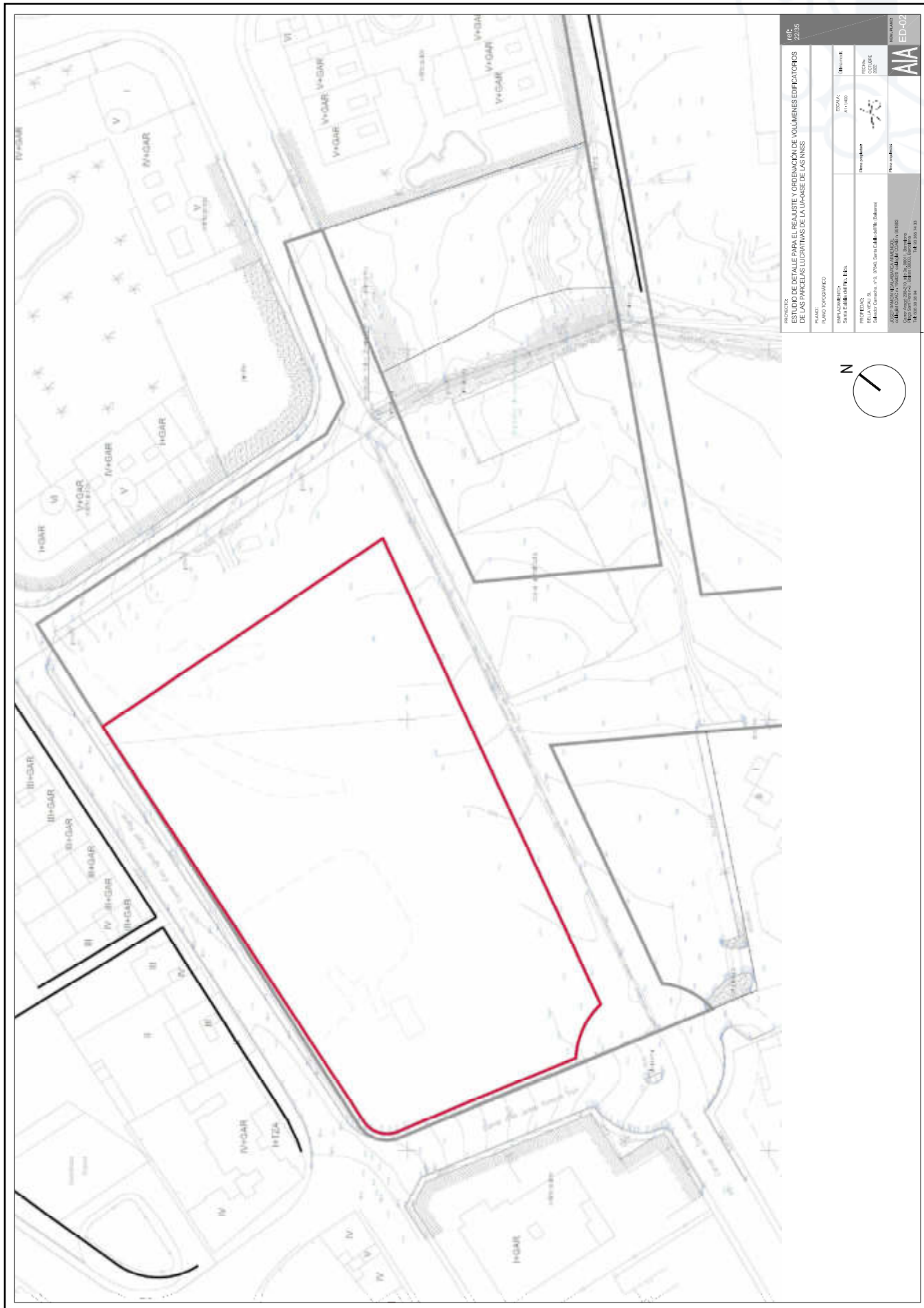
PROYECTISTA: Samu El Miró de Fitos, S.L. - C/ SANT JOAN, 11 - 07100, SANTA SOFIA DE TERRA NOVA, ILES BALEARS

PROYECTISTA: Samu El Miró de Fitos, S.L. - C/ SANT JOAN, 11 - 07100, SANTA SOFIA DE TERRA NOVA, ILES BALEARS

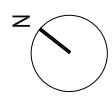




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/57/1135336>



PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REALIESTE Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS LUCRATIVAS DE LA URBANIZACIÓN DE LAS NISS		REF: 2255
PLANO PLANO DIVERSIFICADO	ESCALA A/1:500	FECHA 2023
PROYECTANTE Simeó ELIASSO DE ROS, S.L.	PROYECTANTE Simeó ELIASSO DE ROS, S.L.	PROYECTANTE Simeó ELIASSO DE ROS, S.L.
PROYECTANTE Simeó ELIASSO DE ROS, S.L.	PROYECTANTE Simeó ELIASSO DE ROS, S.L.	PROYECTANTE Simeó ELIASSO DE ROS, S.L.
PROYECTANTE Simeó ELIASSO DE ROS, S.L.		





PARÁMETROS GENERALES	
SUPERFICIE DE LA PARCELA	8.347,00 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE LA PARCELA (EDIFICABILIDAD)	13.819,00 m ²

DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS

- [Red line] LÍMITE DE LA ZONA EDIFICABLE SEGÚN DETALLE
- [Green area] LÍMITE DE LA ZONA EDIFICABLE SEGÚN RETRANQUEOS
- [Light green area] ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- [White area] ESPACIO LIBRE DE EDIFICACIÓN DE LA PARCELA (*)

(*) La construcción en el Espacio Libre de Edificación se regulará según lo establecido en las NN.SS. de Santa Eulalia des Riu

REQUISITOS DE LA PARCELA PARA EL REALISTE Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS LICITATIVAS DE LA URBANIZACIÓN DE LAS NISS	
PROYECTO DE ORDENACIÓN	ref: 2255
PLAN	
TIPO DE PLAN	PROYECTO DE ORDENACIÓN
PROYECTO	7/11/2020
PROYECTO	
PROYECTO	
PROYECTO	
PROYECTO	

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/57/1135336>

