

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

6338

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables per a la implantació d'un habitatge unifamiliar aïllat sobre una parcel·la situada en el carrer Torre de Can Negre, núm. 22, Jesús

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de juny de 2022, ha aprovat definitivament l'estudi de detall formulat per a l'ordenació de volums edificables per a la implantació d'un habitatge unifamiliar aïllat sobre una parcel·la situada en el carrer Torre de Can Negre, núm. 22, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall promogut per el Sr. P.R per l'ORDENACIÓ DE VOLUMENES EDIFICABLES PER LA IMPLANTACIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR a la parcel·la situada al carrer Torre de Can Negre n° 22, Ses Torres, Jesús, amb RGE202199900002403 de data 27.09.2021, redactat per l'arquitecte Joan José Tur Ribas Roig Torres.

SEGON. Publicar el present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes del seu general coneixement.

TERCER. Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall.

QUART. Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seva constància i registre."

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós-administratiu, davant la Sala del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de 2 mesos a comptar des de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Santa Eulària des Riu, signat digitalment: (20 de julio de 2022)

L'alcaldesa
M^a. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL

SITUACIÓ: C/ TORRE DE CAN NEGRE 22, FINCA 41.443. SES TORRES. 07819 SANTA EULARIA DES RIU

PROMOTOR: M. Y P. R.

ESTUDI DE DETALL

1.- MEMÒRIA

A.- MEMÒRIA INFORMATIVA

- A.1.- AUTOR DE L'ENCÀRREC
- A.2.- AUTORS DE L'ESTUDI DE DETALL
- A.3.- ANTECEDENTS

B.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

- B.1.- AMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL



- B.2.- PLANEJAMENT VIGENT. NORMATIVA D'APLICACIÓ

C.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

- C.1.- JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL
- C.2.- OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL
- C.3.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
- C.4.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT
- C.5.- JUSTIFICACIÓ D'INEXISTÈNCIA DE PERJUDICIS A les PARCEL·LES CONFRONTANTS

I.- MEMÒRIA

A.- MEMÒRIA INFORMATIVA

A.1.- AUTOR DE L'ENCÀRREC

- M. R.. NIF Xxxxxxx
- P. R. NIF Xxxxxx
- C/ Torre de can negre 18. Ses torres.
- 07819. SANTA EULARIA DES RIU.

A.2.- AUTORS DE L'ESTUDI DE DETALL

- JUAN JOSÉ TUR RIBAS NIF.41xxxxxxx COAIB 527.xxx.
- Avd. Isidoro Macabich. 07800, IBIZA | TEL.971.31.xxx | xxx@gmail.com



A.3.- ANTECEDENTS

- M.R y P. R. són propietaris de la parcel·la situada en C/ TORRE DE CAN NEGRE 22, FINCA 41.443. SES TORRES. 07819. SANTA EULARIA DES RIU.
- L'objecte del present Estudi de Detall és l'ordenació dels volums edificatoris d'aquesta parcel·la.
- És d'aplicació las NN SS SANTA EULARIA y el PLAN TERRITORIAL INSULAR (P.T.I.).

B.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

B.1.- ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL



L'àmbit de l'estudi de detall és una parcel·la de forma poligonal de 4 cantons, amb pendent descendent est a oest. Amb finques mitgeres pel nord i pel sud, a l'est amb zona verda, on s'ubica la torre de Ca N'Espatleta i a l'oest amb carrer d'accés. C/ TORRE DE CAN NEGRE 22.

B.2.- PLANEJAMENT VIGENT. NORMATIVA D'APLICACIÓ

- NORMATIVA D'APLICACIÓ
- LLEI 12/2017 DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS

Article 46 - ESTUDIS DE DETALL

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui necessari, completar o, si s'escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a aquest efecte poden preveure o reajustar, segons els casos:

- a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades al planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a xarxa viària o a espais lliures.
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall han de respectar les determinacions tant de caràcter estructural com de detall del planejament urbanístic de jerarquia superior, sense que puguin alterar-ne l'aprofitament, l'ús global majoritari, les alçades màximes previstes i la densitat poblacional que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas no poden ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

NORMES URBANÍSTIQUES

- Article 1.2.02 - DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

b).- Estudis de detal

Per aplicar les NN.SS. en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les finalitats següents:

- Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes al planejament, i completar les que ja estiguessin fixades.
- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a l'ocupació de sòl, edificabilitat i alçades màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les NN.SS. o el seu planejament de desenvolupament i amb les finalitats que s'hi estableixin. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per iniciativa pròpia o a proposta d'interessat, en consideració a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

Article 5.1.08 - REORDENACIÓ DE VOLUMS

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS, a qualsevol de les zones excepte en cas antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per resoldre les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús a què es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona on es plantegi.

2. Tota reordenació de volums que, llevat dels casos específicament contemplats en aquestes NN.SS., no podrà alterar la tipologia aïllada o continua definida:

- a).- No podrà suposar increment de l'alçada màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.
- b).- No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que en resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús.
- c).- En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis propers o confrontants, a aquest efecte hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.



CLASSIFICACIÓ

EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4)

A).- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m2): 800
- Façana / fons mínim (m): 20/20.

B).- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,5
- Volum màxim per edifici (m3): 1.500
- Alçada màxima (m): 7
- Alçada total (m): 3 sobre l'alçada màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a fites (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

C).- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m2 solar segons l'article 5.1.07): 1/800 i 1/parcel·la.

S'admet, amb un estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació al terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús d'1/800 la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació

ÀMBIT TORRE DE CA N'ESPATLETA (PROTECCIÓ DE VISUALS).

Acord de la CIOTUPHA de data 31 de març del 2.014.

Protecció de visuals, aplicant la fórmula:

$$h \leq a - (0,03 \times d)$$

- h és la cota màxima de l'element físic.
- a és la cota de la base de la Torre ca n' Espotleta (28,83 m.s.n.m.).
- d correspon a la distància a la torre.

C.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ.

C.1.- JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

- La redacció de l'Estudi de Detall es realitza de conformitat amb allò indicat a les NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

-ARTICLE 1.2.02: DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT.

Es redactaran estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les NN.SS. o el seu planejament de desenvolupament i amb les finalitats que s'hi estableixin. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per iniciativa pròpia oa proposta d'interessat, en consideració a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

-ARTICLE 5.1.08: REORDENACIÓ DE VOLUMS.

Estudi de detall per resoldre les disfuncions que se'n puguin derivar de l'aplicació de la normativa general, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús a què es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegen.

Tota reordenació de volums que, llevat dels casos específicament contemplats en aquestes NN.SS., no podrà alterar la tipologia aïllada o continua definida:

Però sí de l'ocupació del sol i del volum màxim per edifici definits.

C.2.-OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

Aquest Estudi de Detall té per objecte la reordenació de volums, increment de l'ocupació definida a les NN.SS. per a les parcel·les qualificades com a EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4).

C.3.- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

C.3.1.- CONDICIÓ PRÈVIA

Aquest increment d'ocupació ve justificat per l'aplicació de l'acord de la CIOTUPHA de data 31 de març de 2.014. Per a la protecció de les visuals ja que la parcel·la limita per aquest amb zona verda, on s'ubica la torre de Ca N'Espatleta.

La fórmula proposada condiona l'alçada de l'edificació, limitant la possibilitat de construir-hi planta pis.

APLICACIÓ DE LA FORMULA: (PUNT MÉS DESFAVORABLE)

$$h \leq a - (0,03 \times d) = 28,83 - (0,03 \times 40,62) = 27,61 \text{ m.s.n.m.}$$

- h és la cota màxima de l'element físic.
- a és la cota de la base de la Torre ca n'Espatleta (28,83 m.s.n.m.).
- d correspon a la distància a la torre = 40,62 M. (PUNT MÉS DESFAVORABLE).

C.3.2.- PROPOSTA

Increment de l'ocupació definida a les NN.SS. per a les parcel·les qualificades com(E-U4). L'ocupació passaria del 30% al 40%.

C.4.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLANEJAMENT

El planejament de rang superior aplicable és les NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

S'adjunta a continuació una taula comparativa dels principals paràmetres urbanístics que afecten la parcel·la objecte de l'Estudi de Detall, en comparació de les NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU

	NNSS	ESTUDI DE DETALL
Parcel·la mínima (m2):	800	800
Façana / fons mínim (m):	20/20	20/20
Ocupació màxima (%):	30	40
Edificabilitat màxima (m2/m2):	0,5	0,5
Volum màxim per edifici (m3):	1.500	1.500
Alçada màxima (m):	7	7
Alçada total (m):	3 sobre l'alçada màxima.	3 sobre l'alçada màxima.
Nombre màxim de plantes: B+1P	B+1P	B+1P
Separació mínima a vies i ELP (m): 5	5	5
Separació mínima a fites (m): 3	3	3
Separació mínima entre edificis (m):	6	6
Nombre d'aparcaments privats	Segons l'article 5.8.03	Segons l'article 5.8.03

C.5.- JUSTIFICACIÓ D'INEXISTÈNCIA DE PERJUDICIS A LES PARCEL·LES COLINDANTS

La proposta no causa cap perjudici ni altera les condicions d'ordenació de les parcel·les confrontants, d'acord amb el que exposa aquesta memòria, així com els plànols adjunts.

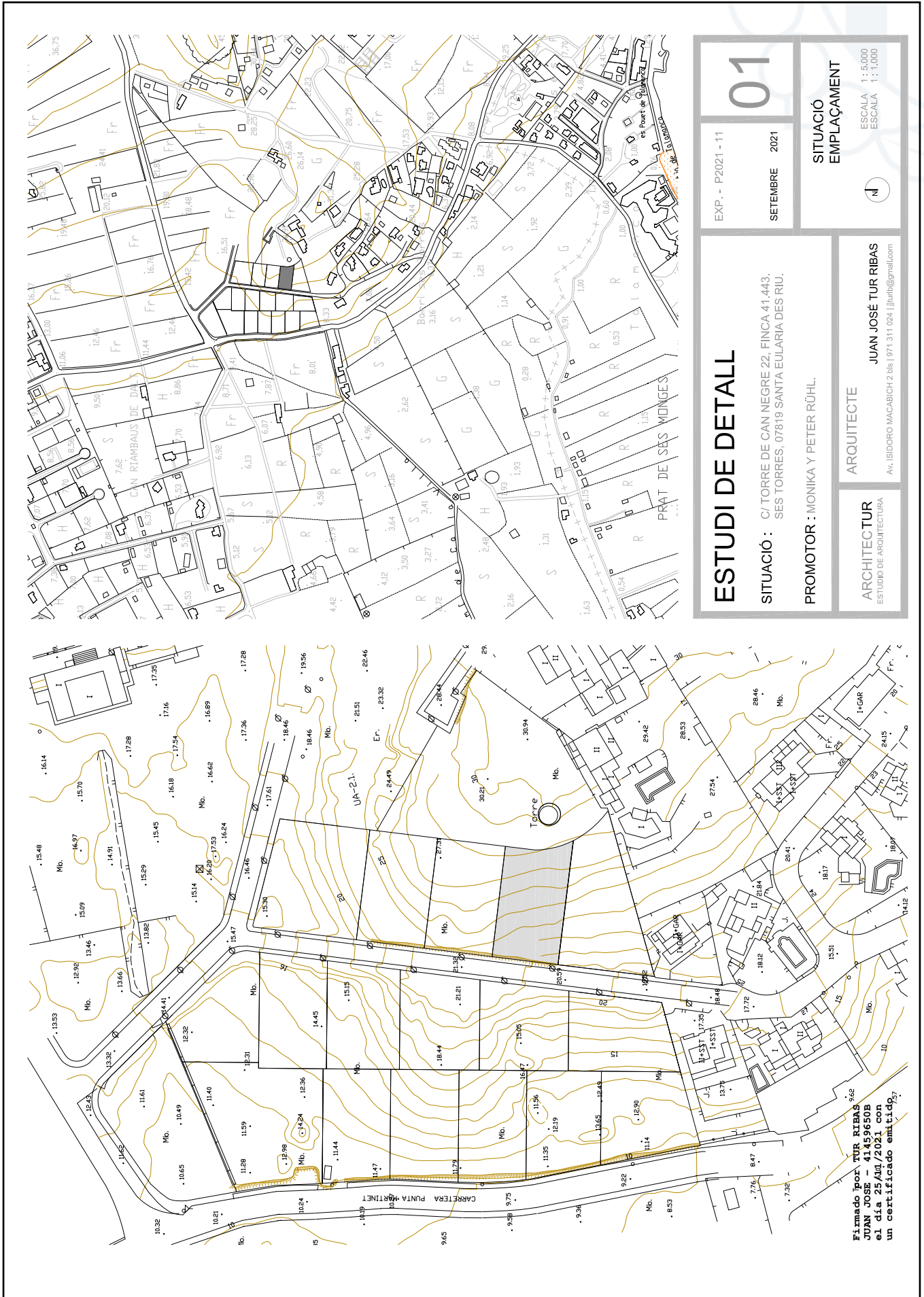
La documentació elaborada empena les exigències que per a l'Estudi de Detall determinen tant les NNSS de Santa Eulària des Riu com la LLEI 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

Vegeu annex plànols.





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/96/1116161>

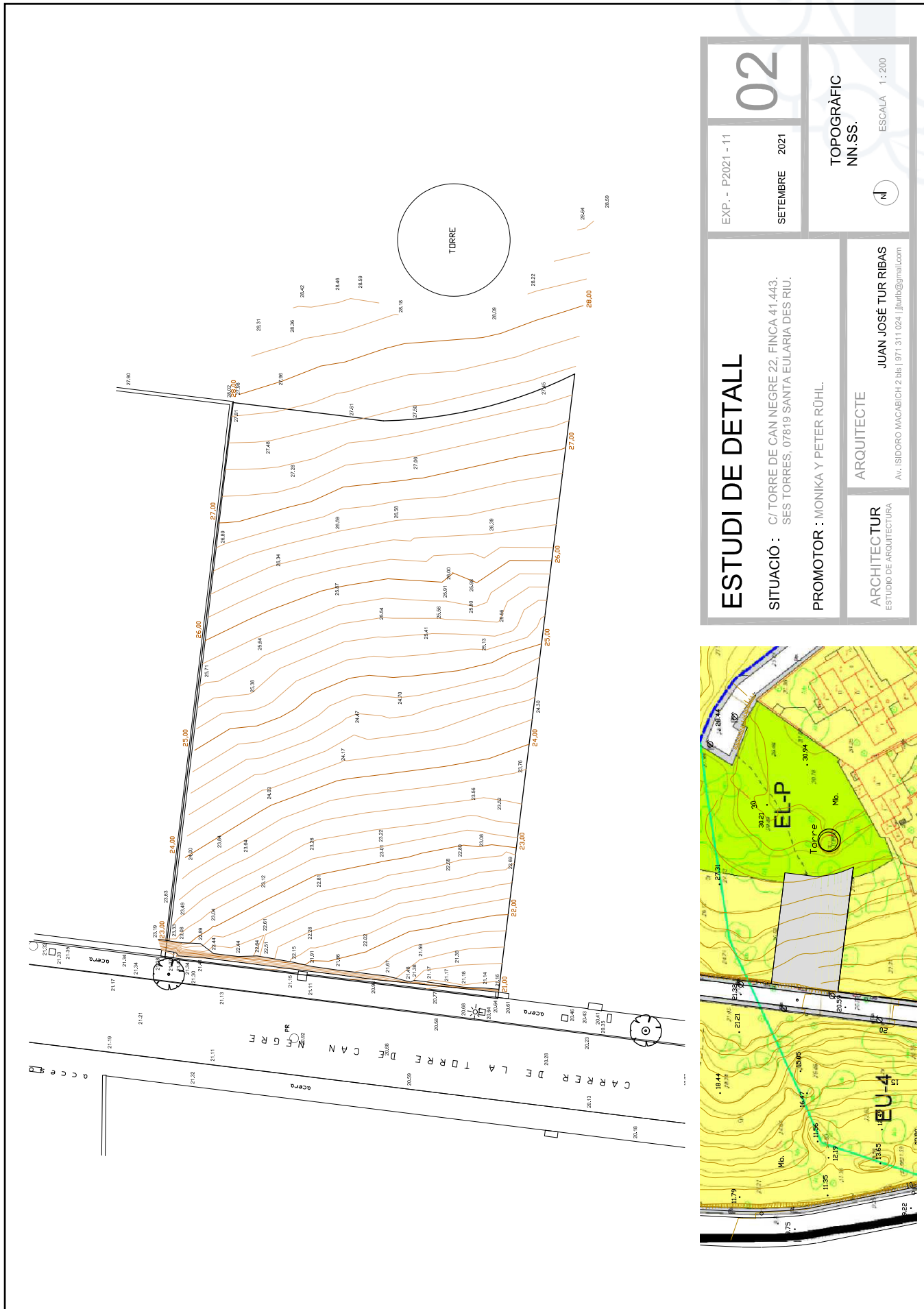


<h1>01</h1>		EXP. - P2021-11	SITUACIÓ EMPLAÇAMENT ESCALA 1:5000 ESCALA 1:1000
		SEPTEMBRE 2021	
<h2>ESTUDI DE DETALL</h2>		SITUACIÓ : CI TORRE DE CAN NEGRE 22, FINCA 41.443. SES TORRES, 07819 SANTA EULARIA DES RIU.	
		PROMOTOR : MONIKA Y PETER RÜHL.	
ARCHITECTUR ESTUDIO DE ARQUITECTURA		ARQUITECTE JUAN JOSÉ TUR RIBAS Av. ISIDORO MACABICH 2 bis 971 311 024 jturib@gmail.com	

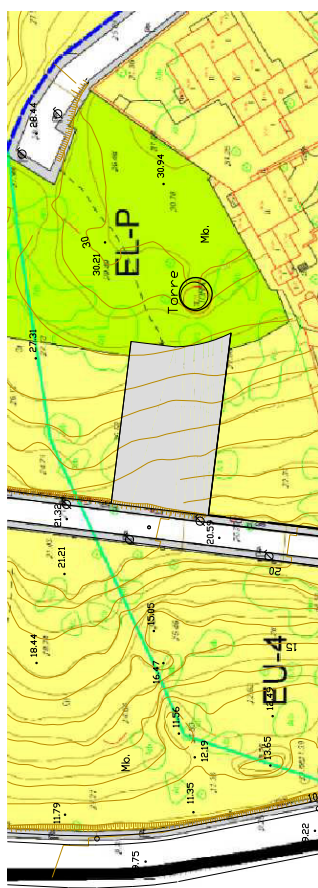
Firmado por TUR RIBAS
 JUAN JOSE - 41459650B
 el día 25 AJO/2021 con
 un certificado emitido

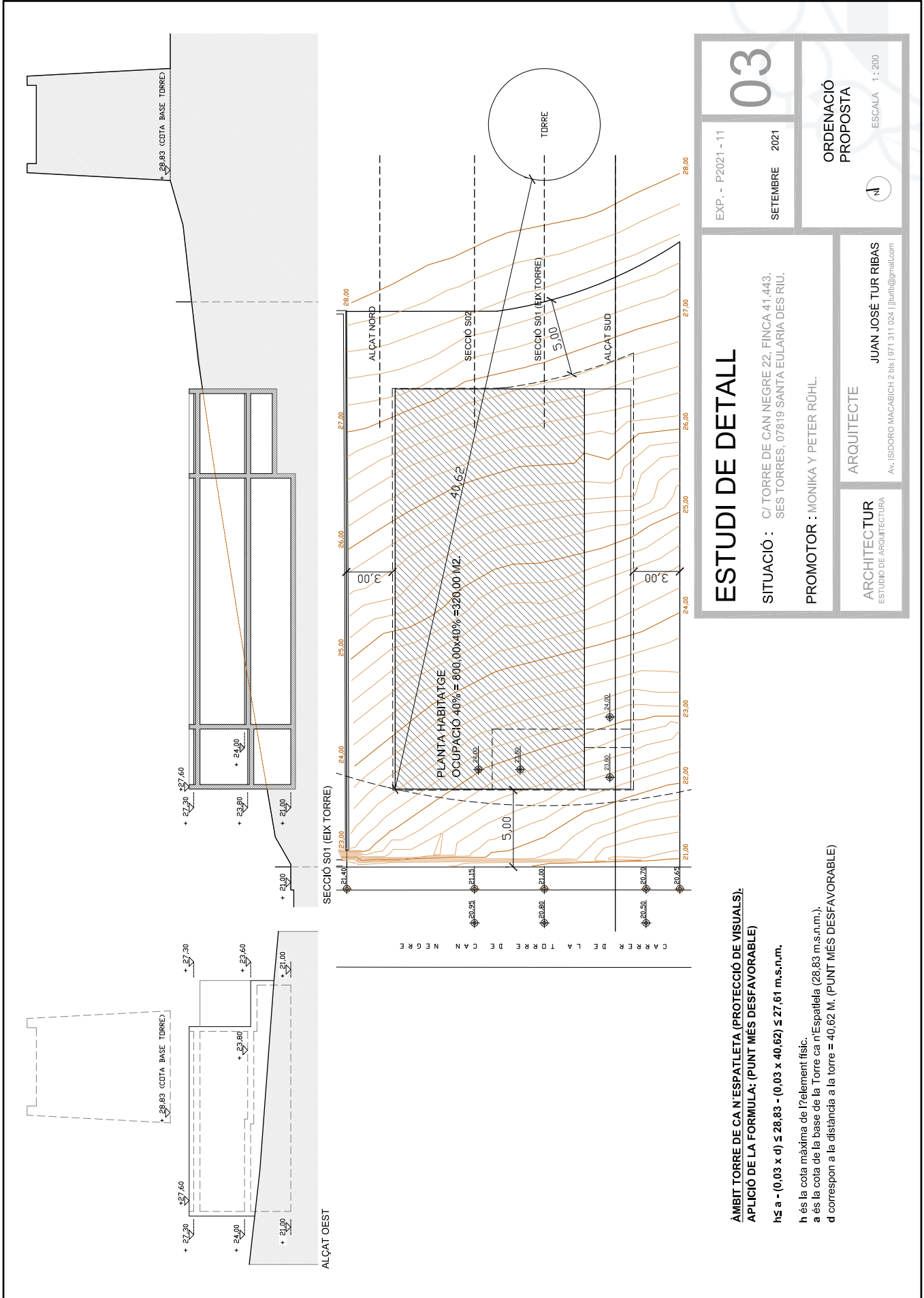


<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/96/1116161>



EXP. - P2021 - 11	02	TOPOGRÀFIC NN.SS.	ESCALA 1:200
SEPTEMBRE 2021		ARQUITECTE	JUAN JOSÉ TUR RIBAS Av. ISIDORO MACABICH 2 bis 971 311 024 jturib@gmail.com
ESTUDI DE DETALL		ARCHITECTUR	ESTUDIO DE ARQUITECTURA
SITUACIÓ : C/ TORRE DE CAN NEGRE 22, FINCA 41.443. SES TORRES. 07819 SANTA EULARIA DES RIU.		PROMOTOR : MONIKA Y PETER RÜHL.	





EXP. - P2021 - 11		03	SEPTEMBRE 2021	ORDENACIÓ PROPOSTA	ESCALA 1:200
SITUACIÓ : C/ TORRE DE CAN NEGRE 22, FINCA 41.443. SES TORRES, 07819 SANTA EULARIA DES RIU.					
PROMOTOR : MONIKA Y PETER RÜHL.		ARCHITECTUR ESTUDIO DE ARQUITECTURA		ARQUITECTE	
JUAN JOSÉ TUR RIBAS		Av. ISIDORO MACABICH 2 bis 971 311 024 jturib@gmail.com			

**ÀMBIT TORRE DE CA N'ESPATLETA (PROTECCIÓ DE VISUALS).
 APLICIÓ DE LA FORMULA: (PUNT MÉS DESFAVORABLE)**
 $h \leq a - (0,03 \times d) \leq 28,83 - (0,03 \times 40,62) \leq 27,61$ m.s.n.m.
 h és la màxima de l'element físic.
 a és la coia de la base de la Torre ca n'Espatleta (28,83 m.s.n.m.).
 d correspon a la distància a la torre = 40,62 M. (PUNT MÉS DESFAVORABLE)



ALÇAT NORD

SECCIÓ S02

ALÇAT-SECCIÓ SUD

AXONOMETRICA NO

AXONOMETRICA NE

AXONOMETRICA SO

AXONOMETRICA SE

EXP. - P2021 - 11		04	ORDENACIÓ PROPOSTA	
SEPTEMBRE 2021			ESCALA 1:200	
ESTUDI DE DETALL		ARQUITECTE		
SITUACIÓ : C/ TORRE DE CAN NEGRE 22, FINCA 41.443. SES TORRES, 07819 SANTA EULARIA DES RIU.		JUAN JOSÉ TUR RIBAS Av. ISIDORO MACABICH 2 bis 971 311 024 jturib@gmail.com		
PROMOTOR : MONIKA Y PETER RÜHL.		ARCHITECTUR ESTUDIO DE ARQUITECTURA		