



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

ACTA DE PLENO CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 15/05/2015

En la ciudad de Santa Eulària des Riu, cuando son las 08:30 horas del día 15 de mayo de 2015 se reúnen en el Salón de Actos de este Ayuntamiento, previa convocatoria realizada al efecto en los términos legalmente establecidos, los miembros integrantes del Ayuntamiento Pleno que a continuación se relacionan, en sesión extraordinaria y primera convocatoria, bajo la Presidencia del señor Alcalde, asistidos por mí, la Secretaria.

Asistentes

Alcalde-Presidente

D. Vicente Alejandro Marí Torres

Concejales

Dña. Ana María Costa Guasch

D. Pedro Juan Marí Noguera

D. Salvador Losa Marí

D. Antonio Marí Marí

Dña. Antonia Picó Pérez

Dña. María Ferrer Torres

D. Juan Roig Riera

D. Mariano Juan Colomar

D. Bartolomé Ramón Costa

D. Francisco José Bufí Guasch

D. Vicente Torres Guasch

D. José Luis Pardo Sánchez

Dña. María del Carmen Vidal Murugo

D. Mariano Torres Torres

Ausentes con excusa:

Dña. Maria Catalina Bonet Roig

D. Antonio Riera Roselló

Dña. Eduvigis Sánchez Meroño

Dña. Sonia Margarita Pardo Fernández

D. José Miguel Padial Rodríguez

D. Jaume Ribas Ribas

Secretaria.- Dña. Catalina Macías Planells.

Interventor acctal. – D. Pedro Guasch Vidal.

Preside el Acto el Sr. Alcalde-Presidente D. Vicente A. Marí Torres, y actúa como Secretaria, Dña. Catalina Macías Planells.

Por la Alcaldía-Presidencia se declara abierta la sesión y se pasa a despachar el asunto que figura en el Orden del Día:



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

Punto único.- Rectificación, si procede, del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 07 de mayo de 2015, relativo a la aprobación definitiva del estudio de detalle de ordenación de volúmenes de la parcela R-3 del Plan Parcial de S'Olivera, Puig d'en Valls.

Visto que el Pleno, en sesión de fecha 7 de mayo, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio Detalle promovido por S'Il·la Blanca Sociedad Cooperativa para la ordenación de volúmenes de la parcela R-3 del Plan Parcial de S'Olivera, Puig d'en Valls, con desestimación de la alegación presentada por los motivos contenidos en los informes emitidos al efecto.

Segundo.- Publicar anuncio del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears.

Tercero.- Dar traslado del Estudio de Detalle aprobado, junto con el presente acuerdo, a la CIOTUPHA del Consell d'Eivissa a los efectos oportunos.

Visto el informe emitido por los servicios técnicos municipales en el que indican que:

"En fecha 22 de enero de 2015, se publicó en el BOIB nº 11 la aprobación inicial realizada en la Junta de Gobierno Local según sesión celebrada el día 30 de diciembre de 2014, del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de la parcela R-3 del Plan parcial s'Olivera, Puig den Valls.

El citado E.D. pretende situar la planta de aparcamientos en planta baja y sobre ella las 3 plantas de viviendas que estaban inicialmente previstas. Es decir se incrementa una planta, sin que sobrepase los 3 m. de altura, y se incrementa la ocupación en planta baja y la edificabilidad y volumen del conjunto. Sin que varíe el núm. máximo de viviendas, ni la edificabilidad residencial. Ni se compute la planta baja destinada a aparcamiento según lo previsto en el art. 4.3.01.3.

El presente Estudio de Detalle se redacta para justificar la solución adoptada y dar cumplimiento a las condiciones de autorización de la PTPHA y para dar cumplimiento a lo establecido en el art. 5.1.08, sobre reordenaciones de volúmenes de las vigentes NNSS aprobadas definitivamente en fecha 23.11.11 y publicadas en el BOIB núm. 20 Ext. de fecha 08.02.12.

En el periodo de exposición pública se presentaron cuatro alegaciones al mismo, referente a la supuesta falta de justificación de la afectación negativa en el entorno que provocará la aprobación del E.D.

Analizada la documentación complementaria aportada posteriormente por s'Il·la Blanca Sociedad Cooperativa, se comprueba que la altura del edificio, proyecto de (PB+3P), incluido el peto será de 12.60 m en la zona más cercana al lindero donde se sitúan las viviendas de los alegantes, sin que sea significativo el incremento de la altura en el resto del edificio.

Las actuales normas para PSOT+ PB + 2P, permitirían la misma altura de 12.60 m, al poder elevarse el edificio 1 m. del terreno natural, más 10,00 m de altura máxima + 0,40m del canto de forjado y pavimentos y 1,20 m del peto, todo ello según las alturas que prevén nuestras normas.

A pesar, de tener una planta más se consigue no superar las alturas previstas en las NNSS al ajustar las alturas libres interiores entre plantas, especialmente en planta baja y al



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

colocarse el edificio a nivel del terreno existente, es decir, directamente sobre las zanjas de cultivo, previa su protección.

Así mismo, el edificio podría colocarse totalmente en paralelo a 5 m. del lindero que se indica y en cambio se sitúa transversalmente para evitar el efecto apantallamiento, con una distancia variable a dicho lindero, que oscila de 5,00 m a 12,30 m.

Respecto, al aparcamiento, lo propuesto en la alegación sobre su exoneración sí que supondría una afección negativa para el entorno, puesto que el aparcamiento se realizaría en superficie, en las inmediaciones del edificio, lo que supone un número mayor de vehículos en el entorno con un impacto visual negativo mayor.

Por todo ello, entiende éste técnico que lo planteado en el E.D, no supone una afección negativa en el entorno, puesto que las alturas en la proximidad al lindero donde se sitúan las viviendas de los alegantes, no varían con respecto a las que las propias Normas ya permiten y el incremento de altura en el resto no es significativo. La ubicación sobre la parcela del edificio no supone un apantallamiento para la parcela colindante y a que es mejor que la propia parcela albergue el aparcamiento del edificio, por lo que se informa favorablemente, siempre que aparezcan restos arqueológicos que deban conservarse in situ y siempre que no se supere la altura propuesta, en la proximidad a dicho lindero. “

Y visto el informe de los servicios jurídicos del tenor siguiente:

“I.- ANTECEDENTES.- El presente Estudio de Detalle se formula como consecuencia de los restos arqueológicos hallados durante la ejecución de las obras de construcción de dos edificios de viviendas en la parcela sita en la calle Des Quatre Cantons n° Tesquina con c/ S’Olivera, s’Olivera, Puig den Valls.

Las citadas obras fueron autorizadas mediante licencias número 509/13 y 453/14, de modificación de proyecto, condicionadas a llevar a cabo un plan de seguimiento arqueológico.

Durante el seguimiento arqueológico de las obras fueron halladas unas zanjas de cultivo cuya relevancia patrimonial determinó que la Ponencia técnica de Patrimonio Histórico del Consell d’Eivissa (PTPHA) en fecha 21 de marzo de 2014 acordara que los restos arqueológicos hallados debían conservarse. Dicha ponencia, en fecha 16.04.14 autorizó la modificación de proyecto propuesta por el promotor consistente en eliminar la planta sótano de aparcamiento a fin de conservar las zanjas de cultivo existentes.

II. OBJETO.- El presente Estudio de Detalle se formula de conformidad con la previsión contenida en las vigentes NNSS de planeamiento municipal, artículo 4.3.01, en su punto 3, introducido en la modificación número 7 de las Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación municipal en fecha 14 de noviembre de 2014, BOIB núm. 163 de 29.11.2014, en el que se establece:

“3. Reglas específicas de aplicación cuando los restos arqueológicos hallados deban ser conservados in situ.

Cuando en el transcurso de una obra o actuación, se produjesen hallazgos de interés arqueológico que deban ser conservados in situ en aplicación de la legislación de patrimonio histórico artístico, se aplicarán las siguientes reglas:

a. Previo Estudio de Detalle que demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, podrá sobreelevarse la edificación prevista, o aplicarse otras soluciones técnicas, sin



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)

que resulten a tal efecto de aplicación los parámetros urbanísticos definidos por las NNUU para la calificación de que se trate que resulten incompatibles con la solución planteada.

b. siempre que mediante Estudio de Detalle se demuestre que no existirá afección negativa significativa al entorno, los aparcamientos podrán situarse en una planta sobre rasante sin que la planta en que se ubiquen contabilice como superficie edificada. A estos efectos, el edificio podrá tener una planta más de las fijadas para la calificación de que se trate pudiendo incrementarse su altura máxima y total en un máximo de 3 metros.

En los casos en que lo anterior no sea factible, el Ayuntamiento podrá exonerar de la reserva obligatoria de aparcamiento.”

Según Memoria Justificativa, el presente Estudio de Detalle tiene por objeto la reordenación de los volúmenes edificatorios de la parcela para dar cumplimiento al deber de conservación in situ de los restos arqueológicos hallados en la misma, para lo cual la planta baja se reserva para la ubicación de los aparcamientos y sobre ella se implantan las tres plantas de viviendas inicialmente proyectadas; es decir, se incrementa una planta sin que sobrepase los 3 m de altura, incrementándose, asimismo, la ocupación en planta baja, la edificabilidad y volumen del conjunto pero sin que varíen el número máximo de viviendas ni la edificabilidad residencial y sin que compute la planta baja destinada a aparcamiento de conformidad con el art. 4.3.01.3.

II. TRAMITACIÓN.- I. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de diciembre de 2014 se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle sometiéndose a información pública por un plazo de 45 días mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears, número 11, de 22 de enero de 2015, siendo asimismo objeto de notificación a los interesados directamente afectados.

II.- Durante el trámite de información pública han sido presentadas las siguientes alegaciones:

- , y (RGE 201500002431 de fecha 19 de febrero de 2015), manifiestan ser propietarias de las viviendas situadas en la c/ del Mar 22 a 32, las cuales confrontan en su fachada principal con la parcela objeto del Estudio de Detalle. Se alega que el citado E.D. les afecta negativamente así como no justifica – como exige el art. 4.3.01, apdo. 3 de las NNSS – que no existe afección negativa significativa en el entorno, no mencionándose en el mismo siquiera la existencia de edificaciones vecinas. Se formula alternativa de exoneración de plazas de aparcamiento o incremento del retranqueo a lindero.

- Comunidad de Propietarios del Edificio Jonica (RGE 201500003610 de 11.03.2015). se alega que la elevación de una planta del edificio objeto del Estudio de Detalle afectará negativamente a todos los vecinos del Edificio Jonica (c/ del Mar Mediterránea 20) quitando vistas y luz, no quedando demostrado en el E.D. que no existirá afección negativa significativa en el entorno. Se solicita que, alternativamente, se sitúen los aparcamientos en el exterior o se busque otra solución constructiva.

- (RGE201500003611 DE 11.03.2015); ídem que la presentada por la CCPP Edificio Jonica.

- (RGE 201500003612 de 11.03.2015); ídem que la presentada por la CCPP Edificio Jonica.

En fecha 28 de abril de 2014, con RGE 201500006385, la promotora del Estudio de Detalle presenta documentación complementaria justificativa, entre otras, del mínimo impacto que la



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

aprobación del estudio de detalle produce en las edificaciones colindantes en comparación con los vigentes parámetros edificatorios establecidos en las NNSS.

Se aporta Anexo I, denominado comparativa de afectación del edificio aplicando el art. 4.3.01 y el presente Estudio de Detalle y afectación del hipotético edificio sin aplicación de dicho artículo y según parámetros de normativa vigente, en el que se concluye que no se supera la altura máxima permitida actualmente.

Como Anexo II se aportan plano y fotografías donde se identifican las distancias así como la visual –panorámica- a Dalt Vila con la orientación del bloque. Se indica que la pared de la edificación proyectada más cercana a las viviendas colindantes no tiene oberturas a fin de preservar su privacidad.

III. Los servicios técnicos municipales han emitido informe en el que se constata que, tal y como se justifica en la documentación complementaria aportada, a pesar de tener una planta más, se consigue no superar las alturas previstas en las NNSS al ajustar las alturas libres interiores entre plantas, especialmente planta baja, y al colocarse el edificio a nivel del terreno existente, es decir, directamente sobre las zanjas de cultivo, previa su protección. Que, asimismo, el edificio podría haberse colocado totalmente paralelo a 5m del lindero y en cambio se sitúa transversalmente para evitar el efecto apantallamiento con una distancia variable al lindero que oscila de 5m a 12,30m.

Que, en definitiva, se considera que lo planteado en el E.D. no supone una afección negativa en el entorno, informándose favorablemente siempre que su cumplan las condiciones establecidas en el art. 4.3.01 apartado 3, es decir, que aparezcan restos arqueológicos que deban conservarse in situ y siempre que no se supere la altura propuesta, en la proximidad al lindero.

III.- PROCEDIMIENTO.-

El Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 7 de mayo de 2015 acordó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

No obstante, se constata que se ha incurrido en un error por cuanto los informes técnico y jurídico emitidos en el expediente, en base a los cuales fue adoptado el acuerdo plenario, únicamente informan en relación a una de las cuatro alegaciones presentadas al Estudio de Detalle lo que, si bien obedece a un error involuntario, para la debida garantía y seguridad jurídicas deberá someterse nuevamente el expediente al Pleno para la adopción del acuerdo en rectificación y sustitución del anterior.

El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el Boletín Oficial de las Illes Balears, debiendo darse traslado del mismo, junto con el Estudio de Detalle a la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa para su debido registro.

IV. PROPUESTA.- Habiéndose seguido la tramitación establecida en el artículo 53 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo en las Illes Balears, procede la elevación del Estudio de Detalle al Pleno de la Corporación para su consideración y, en su caso, aprobación definitiva. "



AJUNTAMENT
DE SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)

El Pleno de la Corporación, por unanimidad de los miembros presentes, lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, ACUERDA:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio Detalle promovido por S'Ílla Blanca Sociedad Cooperativa para la ordenación de volúmenes de la parcela R-3 del Plan Parcial de S'Olivera, Puig d'en Valls, con desestimación de las alegaciones presentadas por los motivos contenidos en los informes emitidos al efecto siendo aquéllas las siguientes:

- / y (RGE 201500002431 de fecha 19 de febrero de 2015).

- Comunidad de Propietarios del Edificio Jonica (RGE 201500003610 de 11.03.2015).

- (RGE201500003611 DE 11.03.2015);

- (RGE 201500003612 de 11.03.2015);

Segundo.- El presente acuerdo deja sin efecto el adoptado el 7 de mayo de 2015 del que el presente constituye rectificación.

Tercero.- Publicar anuncio del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears.

Cuarto.- Dar traslado del Estudio de Detalle aprobado, junto con el presente acuerdo, a la CIOTUPHA del Consell d'Eivissa a los efectos oportunos.

No habiendo más intervenciones ni asuntos que tratar, el Sr. Alcalde levanta la sesión cuando son las 08 horas y 40 minutos de la que se extiende el presente acta que es firmada por el Sr. Alcalde Presidente y por mí, la Secretaria, que la certifico.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA