



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

11940 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la concreción de la ordenación de los terrenos del sector oeste de la unidad de actuación UA-01J, Jesús, definida en las NNSS vigentes*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de octubre de 2019, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la concreción de la ordenación de los terrenos del sector oeste de la unidad de actuación UA-01J, Jesús, definida en las NNSS vigentes, promovido por CIRBA S.L y D. Antonio Marí Costa, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la concreción de la ordenación de los terrenos del sector oeste de la unidad de actuación UA-01J, Jesús, definida en las NNSS vigentes, promovido por CIRBA S.L y D. Antonio Marí Costa, redactado por el arquitecto D. Carlos Hernández-Carrillo Lozano.

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.

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, 22 de noviembre de 2019

La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE REORDENACIÓN DE VOLUMENES Y REPARCELACIÓN PARCIAL DE LA UA01J. JESUS, SANTA EULALIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN:

- 1.1. Localización y antecedentes.
- 1.2. Justificación de la necesidad del Estudio de Detalle.
- 1.3. Orden de redacción.
- 1.4. Documentos que componen el Estudio de Detalle.
- 1.5. Identificación del espacio.
 - 1.5.1. Ubicación.
 - 1.5.2. Titularidad del espacio.
 - 1.5.3. Descripción del estado y uso actual del espacio.



1.5.4. Descripción de las características del terreno.

1.5.5. Servicios urbanos.

1.6. Ordenación.

1.6.1. Superficie y geometría.

1.6.2. Clasificación y cualificación urbanística.

1.6.3. Descripción de trazado de viales

2. PLANOS

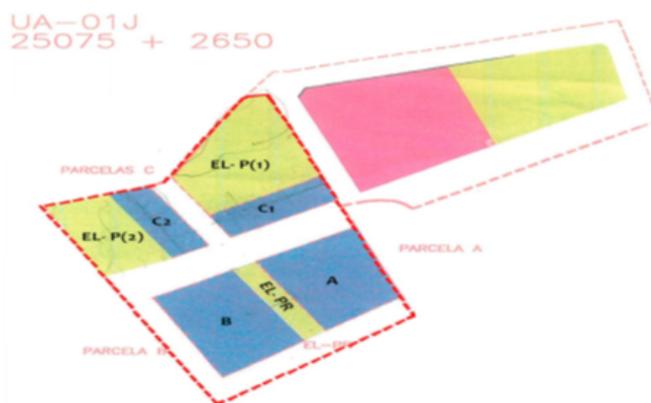
ED01 PLANO DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO, EDIFICACIONES EXISTENTES, TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL AMBITO.

ED02 PLANO DE ORDENACIÓN: NN.SS Y ORDENACIÓN PROPUESTA.

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE ORDENACIÓN

1.1. LOCALIZACIÓN Y ANTECEDENTES.

El presente Estudio de Detalle ocupa la zona oeste de la UA-01J correspondiente al núcleo de Jesús, delimitada al norte por Carrer de Teulat, al este por Carrer de la Gavina, al sur por la carretera Ibiza Santa Eulalia PMV-801-1 y al oeste por fincas existentes. En su interior se encuentran las Parcelas A-B-C, el espacio libre privado EL-PR, el espacio libre público que corresponde EL-P (3609m²) y los viales interiores. El resto, la zona este de la UA-01J, ya está desarrollado y construido como equipamiento municipal y Espacio libre público.



La **unidad de actuación UA-01J**, en la que se encuentra el ámbito de este Estudio de Detalle, se trata de una unidad de ejecución discontinua, de 27.725m², delimitada en las Normas subsidiarias de Santa Eulalia del río. De los cuales, 25.075 m² se encuentran en el núcleo de Jesús, y 2.650 m² se corresponden con El Plan Parcial Can Bassó.

La **titularidad de las fincas** situadas en el ámbito del presente Estudio de Detalle, se corresponden con la mercantil **CIRBA SL.** y **Antonio Marí Costa**.

Los titulares de las fincas integrantes de la UA-01J firmaron un acuerdo con el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, el 13 de noviembre de 2009. Se trata de un **acuerdo de reparcelación voluntaria y cesiones varias en la Unidad de Actuación UA-01J**.

El acuerdo al que hacemos referencia, cita el “convenio de cesión anticipada de terrenos no lucrativos de la UA-01J”, por parte de los titulares de las fincas al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río; así como la **eliminación de la realización de estudio de detalle** en la primera modificación de las NNSS, dado que su previsión es innecesaria **al estar las parcelas lucrativas ordenadas urbanísticamente ya en las NNSS**.



1.5.3. DESCRIPCION DEL ESTADO Y USO ACTUAL DEL ESPACIO.

El espacio existente objeto del presente Estudio de Detalle se trata de un terreno en el centro del núcleo de Jesús, **con encintado perimetral de aceras, y sin tratamiento interior alguno.**

El terreno tiene una geometría bastante regular, con **escasa pendiente** tanto en el sentido longitudinal como en el sentido transversal.

En el interior de la Unidad se encuentra una antigua **alberca**, que será tenida en cuenta para el proyecto de ajardinamiento del espacio libre público que la rodea, y un **centro de transformación** situado en el interior de la UA, en el cruce de las calles Teulat y La Gavina; donde se sitúa el actual transformador. En este centro de transformación ya se previó el espacio necesario para la futura instalación de las unidades transformadoras necesarias para el suministro eléctrico de las parcelas A, B, C1 y C2.

No existe vegetación de entidad salvo **5 palmeras** de gran porte existentes en el lindero con la carretera de Ibiza a Santa Eulalia. La pequeña vegetación arbustiva existente en torno a la alberca, una vez saneada, quedará incluida en el Espacio Libre Público.



Imágenes actuales de la UA01J

1.5.4. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

No se dispone de estudio geotécnico, no obstante se podría afirmar, fruto de la experiencia en las parcelas anexas, que el terreno es apto con firme de los pavimentos previstos en este proyecto. Se dispondrá de estudio geotécnico previo a la ejecución de las obras de urbanización.



1.5.5. SERVICIOS URBANOS

La Unidad de Actuación prevista dispone de servicios urbanos en sus inmediaciones: abastecimiento de agua, saneamiento, riego, red eléctrica, telefonía y alumbrado público, y cuya solución será justificadas en el "Proyecto de Dotación de Infraestructuras para completar urbanización UA-01J", donde se dispondrá de la infraestructura necesaria para efectuar las acometidas correspondientes a dichas redes.

1.6. ORDENACIÓN.

1.6.1. SUPERFICIE Y GEOMETRÍA.

La **base topográfica** empleada en la realización del presente proyecto es la conformada por el levantamiento topográfico realizado en **septiembre de 2011 por Vicente Planells Guash.**

El presente Estudio de Detalle adapta los parámetros de superficie de la UA-01J a la realidad topográfica de la parcela, comprobando que **no es necesaria modificación sobre lo dispuesto en las NN.SS**, respetando las superficies de las parcelas y espacios no lucrativos de la UA-01J, siendo sus superficies las siguientes:

- La **superficie total del terreno** de actuación es según levantamiento topográfico 13.715,56 m².

- **Parcelas de uso lucrativo:**

- **Parcela A** de 1.915 m²
- **Parcela B** de 1.968 m²
- **Parcela C** de 1.488 m², formada por C1=819 m² y C2=669 m².
- **Parcela E Espacio libre privado**, EL-PR, de 508 m².

- **Espacio no lucrativo**

- **Espacio libre público**, EL-P, de 3.609 m², formada por la EL-P(1)=2.364 m² y la EL-P(2)=1.245 m²
- **Viales** de 4.227,56 m²

En relación a la **posición de parcelas, trazado de viales y disposición de los espacios libres**, se respeta la disposición y anchos dispuestos en el plano nº JES04 de las NN.SS.

Con el fin de cuadrar con la realidad topográfica y dejar iguales todas las superficies estipuladas en las NN.SS así como los anchos de los viales allí marcados, **se ha procedido a ampliar ligeramente el vial de servicio de la carretera Ibiza Santa Eulalia**, que queda en 14,3m de ancho total (30 cm mayor de lo indicado en las NN.SS).

1.6.2. CLASIFICACIÓN Y CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La totalidad de la **clasificación del suelo** de actuación es suelo **urbano**.

La **calificación urbanística se remite a las NNSS**, concretamente el plano nº JES-04, "Cualificación del Suelo", de las NNSS, (adjunto en esta página), se comprueba las condiciones urbanísticas de aplicación a cada zona de la Unidad de Actuación, coincidentes con los acuerdos entre al titularidad y el Ayuntamiento.

En relación al **resto de parámetros urbanísticos** que definen la volumetría y uso de las parcelas lucrativas A, B y C se está a lo dispuesto en las NN.SS, **sin modificación alguna**.

El presente Estudio de Detalle no modifica los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, ni sobre el régimen del suelo ni la edificación.

Las parcelas A, B, y C tienen calificación I-VE, intensiva de volumetría específica, y la **parcela E espacio libre privado**.

Según las condiciones urbanísticas de aplicación siguientes:

Zona I-VE:

Altura máxima PB+2 y 10 m

Edificabilidad 2.4 m²/m²

Ocupación máxima de la parcela: 80%



TABLA COMPARATIVA PARAMETROS URBANISTICOS NN.SS/ESTUDIO DE DETALLE

Según NN.SS y Estudio de Detalle.

Especificación en Estudio de Detalle respetando NN.SS

	Superficie M2	Cualif.	Alt. Máx.		Edificab. m2/m2	Ocup. %	Nº max. Viv. Ud
			m	pisos			
Superficie total ámbito (según topográfico)	13.715,56						
USO LUCRATIVO							
PARCELA A	1915	I-VE	10	B+2	2,4	80	26
PARCELA B	1968	I-VE	10	B+2	2,4	80	36
PARCELA C	1488	I-VE	10	B+2	2,4	80	30
C1	819						17
C2	669						13
ESPACIO LIBRE PRIVADO	508						
USO NO LUCRATIVO							
EL-P (espacio libre público)	3609						
EL-P (1)	2364						
EL-P (2)	1245						
VIALES	m2	Ancho tot m	Acera m	Acera M			
Superficie total viales	4.227,56						
C/ De la venda de L'horta	10		2	2			
C/ del Trd	18		2	1,5			
C/ de Xoriguer	10,7		2	2,2			
Vial auxiliar PMV-801-1	14/14,3		2/1,5	2			

NNSS JES-04



1.7. DESCRIPCIÓN DE TRAZADO DE VIALES.

La solución adoptada para el **trazado de los viales** es consecuencia del cumplimiento estricto de lo dispuesto en las NN.SS y en el acuerdo de reparcelación voluntaria y cesiones varias en la Unidad de Actuación UA-01J, coincidentes ambos.

El presente Estudio de Detalle prevé el trazado, anchos y superficie de nuevos viales, posición y superficie de las parcelas A, B, y C (C1 y C2), E (espacio libre privado) y de los Espacios Libres Públicos, sin modificación de lo dispuesto en las NN.SS referente a la Unidad de Actuación UA-01J y lo previsto para dichas parcelas.

De tal manera, siguiendo las directrices de las NNSS, **se crearán dos viales nuevos**, uno situado entre las parcelas C, calle de la Venda de l'Horta, así como otro al sureste de la Unidad, calle Xoriguer, que conectará la calle del Tord con la PMV-801-1, y la **continuación del vial de la calle del Tord**, hasta su conexionado con la calle de la Gavina. También se actuará creando un **vial auxiliar en la PMV-801-1**.

En consecuencia las secciones de los viales nuevos serán:

Continuación calle de la Venda de l'Horta: 2m de acera+ 2m de aparcamiento+ 4m de vial asfáltico (1 carril), + 2m de acera. ANCHO TOTAL 10m según NN.SS

Continuación calle del Tord: 2m de acera+ 2m de aparcamiento+ 7,50 m de vial asfáltico (dos carriles de 3,75m, uno para cada sentido de circulación)+5 m de aparcamiento en batería+ 1,50 m de acera. ANCHO TOTAL 18m según NN.SS

Calle Xoriguer: 2m de acera + 4,50m de vial asfáltico+ 2m de aparcamiento en paralelo+ 2,20 m de acera. ANCHO TOTAL 10,70m

Vial auxiliar PMV8011: 1,50m de acera+ 5m de aparcamiento en batería+ 3,80 m de vial asfáltico (un carril) + 2m de aparcamiento en batería+2 de acera. ANCHO TOTAL 14,3m (30cm mayor que lo especificado en las NN.SS).

Los detalles constructivos serán justificados en el "Proyecto de Dotación de Infraestructuras para completar urbanización UA01J".

PLANOS:



