



Secció V. Anuncis Subsecció segona. Altres anuncis oficials AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

658

Aprovació inicial de l'estudi de detall per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la emplaçada al marge esquerra de la C-733, Pk 6.1, Can Xiquet Pou, Santa Eulària des Riu

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió de dia 9 de gener de 2020, ha acordat la aprovació inicial de l'estudi de Detall promogut per Cana Negreta, S.A. per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la emplaçada al marge esquerra de la C-733, Pk 6.1, Can Xiquet Pou, Santa Eulària des Riu, 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 al·legacions 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.santaetulalia.net.

Santa Eulària des Riu, 22 de gener de 2020

L'alcalde accidental
Miguel Tur Rubio



**ESTUDIO DE DETALLE
EN PARCELA SUR DEL CENTRO DE
TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA.
T.M.SANTA EULALIA DEL RÍO (ISLAS BALEARES)**

PETICIONARIO: CA NA NEGRETA, S.A.
SITUACIÓN: ZONA CAN XIQUET POU.
SANTA EULALIA DEL RIO (ISLAS BALEARES).



FECHA: JULIO 2019

D.JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ.
INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL. Col.918 C.O.E.T.I.I.B.

D.JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ.
ARQUITECTO. Col.362557 C.O.A.I.B.





INDICE

MEMORIA

1. DATOS GENERALES.

PROMOTOR.

TÉCNICO REDACTOR.

EMPLAZAMIENTO.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

2.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.3. MARCO NORMATIVO.

NORMATIVA GENERAL.

NORMATIVA MUNICIPAL VIGENTE.

2.4. ESTADO ACTUAL Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3. ENTORNO DE LA PARCELA.

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

4.2. PARÁMETROS GENERALES.

5. CONCLUSIÓN.

5.1. COMPARATIVO NN.SS SANTA EULALIA Y ESTUDIO DE DETALLE.

PLANOS

PLANO 1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

PLANO 2: ENTORNO PARCELA.

PLANO 3: NN.SS DE PLANEAMIENTO.

PLANO 4: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA.

PLANO 5: ESTADO ACTUAL-ESTADO PROYECTADO-PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE.

PLANO 6: SECCIONES Y ALZADOS.

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

PLANILLA PRENSA-CINTA TRANSPORTADORA (JC-90).

FICHA CATASTRAL.

ESCRITURAS DE COMPRA VENTA PARCELA
(JUSTIFICANTE DE LA PROPIEDAD).

ESCRITURAS NOMBRAMIENTO ADMINISTRADORES DE LA ENTIDAD MERCANTIL
(JUSTIFICANTE ADMINISTRADOR DEL PROMOTOR).





MEMORIA

D. José Vicente Hernández. Ingeniero Técnico Industrial.
Pasaje del Vapor Mallorca nº5, Bajo Izq.- C.P. 07840 Santa Eulalia del Río. Tel / Fax: 971.33.62.97. (jose@inprode.es)

D. José María García Sánchez. Arquitecto.
Colegiación Oficial de Paises, Formacion Técnica Industrial y Grupo Técnico Industrial de Baleares.
Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.
VISADO con fecha 11/07/2019. Número de VISADO 14190388-01
Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <https://balearscolegiados.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: 11458057431070





1. DATOS GENERALES.

PROMOTOR: CA NA NEGRETA S.A. C.I.F.: A-07085806.

TÉCNICO REDACTOR: D. José Vicente Hernández. Ingeniero Técnico Industrial.
Col. nº 918 del Colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de las
Islas Baleares (C.O.E.T.I.I.B.)

EMPLAZAMIENTO: Parcela con referencia catastral: 5637001CD6153N0001YY.
(Pendiente de regularización).

La parcela está situada en la zona de *Can Xiquet Pou*, del T.M. de Santa Eulària des Riu. Es una parcela urbana. Se accede a ella a través de la Ctra. C-733 (Santa Eulalia-Ibiza), en su orientación al Este. El terreno existente presenta una pendiente descendiente Este-Oeste.

Superficie según catastro: 3.765 m².

Superficie registrada (escrituras): 3.776,37 m².

Superficie según medición: 3.776,37 m².

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

El promotor del presente Estudio de Detalle y solicitante del mismo es CA NA NEGRETA S.A., representada por D. Andrés Moreno Torres (D.N.I. 41.445.835 L), la mercantil es propietaria de la parcela con referencia catastral 5637001CD6153N0001YY.

2.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto de este *Estudio de Detalle* es solicitar al organismo competente, la reducción de uno de los parámetros de edificación aplicables según la normativa, relativo a la separación mínima a viales, conforme a los motivos que se indican en el apartado 4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

2.3. MARCO NORMATIVO.

NORMATIVA GENERAL.

Según la *Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears*, publicada en el BOIB nº 160 de 29 de diciembre de 2017 y en el BOE nº 20 de 23 de Enero de 2018, vigente desde el 1 de Enero de 2018. (Hay una revisión vigente desde 27 de Junio de 2018):





Artículo 46. Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

- a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

NORMATIVA MUNICIPAL VIGENTE.

Se trata de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Santa Eulària des Riu, en adelante NN.SS, cuya aprobación definitiva fue publicada el 8 de febrero de 2.012 en el B.O.I.B., nos indican el procedimiento e instrumento adecuado para la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

Seguidamente, se incluye el articulado perteneciente a las NN.SS que afecta al planeamiento de la parcela objeto de este Estudio de Detalle:

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.

En todo lo no específicamente modificado por las NN.SS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

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 éstas 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.

En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

ARTÍCULO 6.3.07: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (ID)

1.- Definición.

Corresponde a las áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenamiento o de taller.

2.- Tipo de edificación.

La situación del edificio en la parcela se rige, según los casos, por retranqueos a los linderos y a las alineaciones o según alineación a vial en el tipo de edificación entre medianeras.

3.- Condiciones de edificación.

- a).- Se admitirán, previa aprobación de un Estudio de detalle, las edificaciones pareadas, entendiéndose por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianera. En tal caso los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.
- b).- Se podrán realizar como máximo dos accesos de vehículos a la parcela y el resto del linde con el vial estará vallado según normas.
- c).- El resto serán las definidas con carácter general en estas normas urbanísticas.

4.- Zonas:

Se establecen dos tipos de zonas: Industrial 1 (ID-1) e Industrial 2 (ID-2), diferenciándose las mismas en cuanto a superficies mínimas de la parcela, aprovechamiento, altura, ocupación máxima y tipología.

5.- Régimen de usos permitidos.

- a).- En la zona industrial (ID) se admite la vivienda del guarda anexa al uso principal. También se admitirá como uso anexo al principal la instalación del uso comercial, administrativo privado y de establecimiento público que





estarán al servicio de la actividad principal. La superficie de los usos anexos no podrá superar el treinta por ciento (30 %) de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

La limitación anterior no resultará de aplicación en las parcelas de los núcleos industriales que den frente a las carreteras C-731 y C-733, en las que no existirá limitación para superficies de uso comercial siempre que se dispongan en la fachada a las mismas.

b).- El resto de usos permitidos serán, de acuerdo con la clasificación, definición y condiciones del artículo 5.2.02 y 5.2.03, los siguientes:

- Industrial: Todos.
- Equipamientos: Todos, excepto cementerio.
- Comunicaciones e infraestructuras: Todos.
- Espacios libres: Todos.

6. De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 16/2006 (*), de 17 de octubre, cuando se trate de promociones de naves y locales ubicados en polígonos industriales o de servicios que sean susceptibles de usos indeterminados, siempre se tendrá que otorgar, previamente a la licencia de edificación y uso del suelo, el permiso de instalación para las zonas, los equipamientos y las medidas de seguridad o correctoras comunes, sin perjuicio de los futuros permisos de instalación individuales de cada una de las naves o de cada uno de los locales (artículo 23.1, Ley 16/2006).

(*): Norma derogada. Vigente: Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

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

ZONA INDUSTRIAL (ID)

01.- INDUSTRIAL Y SERVICIOS 1 (ID-1)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 30/30

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.





- Ocupación máxima (%): 50
 - Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,67
 - Volumen máximo por edificio (m³): 10.000
 - Altura máxima (m): 12. Las chimeneas, puentes grúa y elementos propios de la actividad industrial podrán, justificadamente y ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima.
 - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - **Separación mínima a vías y ELP (m): 10**
 - Separación mínima a linderos (m): 5
 - Separación mínima entre edificios (m): 10
 - Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

El presente *Estudio de Detalle*, se desarrolla en base a lo especificado en las Normas Subsidiarias y planeamiento vigente, por lo que es de aplicación lo completado en dichos instrumentos.

2.4. ESTADO ACTUAL Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Según el planeamiento vigente, las NN.SS del *Término Municipal de Santa Eulària des Riu*, la parcela en estudio tiene una calificación de suelo ID-1 (Industrial 1), según el plano denominado "XIQUET POU QUALIFICACIÓ DEL SÒL", nº XIP-01.

El ámbito del *Estudio de Detalle*, es el comprendido en la parcela catastral ya indicada 5637001CD6153N0001YY, que linda:

- Al Norte, parcela catastral 5739010CD6153N0001HY (Ca Na Negreta S.A.)
- Al Sur y al Oeste, Vial de servicios, recogido en las NN.SS (Plano nº XIP-01).
- Al Este, Crta. Santa Eulalia-Ibiza (Vial C-733).

La parcela se encuentra en un suelo urbano que no está completamente desarrollado; el vial al que se hace referencia en sus lindes Sur y Oeste, no está ejecutado.

El Proyecto de ejecución del vial de servicios, denominado "Proyecto de ejecución de vial para dotación de servicios al Centro de Tratamiento y Reciclaje Ca Na Negreta. T.M. Santa Eulalia del Río (Islas Baleares)", con nº visado: 12190160 del COETIIB, con fecha del 27 de febrero de 2019, ha sido redactado por:

D. José Vicente Hernández. Ingeniero Técnico Industrial.
Pasaje del Vapor Mallorca nº5, Bajo Izq.- C.P. 07840 Santa Eulalia del Río. Tel / Fax: 971.33.62.97. (jose@inprode.es)



D. José María García Sánchez. Arquitecto.
Calle de la Oficina nº208, Torre de Ventos Industrials, Grup Tècnic Industrial de Balears
Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.
VISADO con fecha 11/07/2019. Número de VISADO 14190388-01
Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <https://balearscolegiados.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: 11458057431070



- D. José Vicente Hernández. (El mismo técnico que suscribe)
Ingeniero Técnico Industrial. Col. nº: 918. C.O.E.T.I.I.B.
- D. Pablo Quesada Salcedo.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. Col. nº: 29.685 de la demarcación de las Islas Baleares.

Este Proyecto, se encuentra en fase de tramitación en el Exmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, con registro de entrada nº: 201900003212 y fecha del 28 de febrero de 2019.

Directamente relacionado con el Proyecto de ejecución del vial indicado, también ha sido redactado el "Proyecto justificación acceso carretera EI-300 PK 6+080 margen izquierdo. T.M. Santa Eulària des riu. Eivissa" por D. Pablo Quesada Salcedo, en febrero de 2019 y tramitado en el Exmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, con registro de entrada nº: 201900003157 y fecha del 27 de febrero de 2019.

Reseñar que el vial ha sido proyectado conforme al documento Alegaciones a la Modificación Puntual nº 10 de las Normas Subsidiarias del T.M. de Santa Eulalia del Río". Tramitado al Exmo. Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, con registro de entrada nº: 201900000374 y fecha del 10 de enero de 2019.

3. ENTORNO DE LA PARCELA.

En el conjunto de Planos adjunto en este documento, se incluye el Plano de Entorno Parcela, con una orto-foto donde se puede apreciar el entorno actual de la parcela, así como el Plano NN.SS de Planeamiento, donde se incorpora el Plano "XIQUET POU QUALIFICACIÓ DEL SÒL", nº XIP-01, mencionado en el primer párrafo del apartado anterior de este documento.

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Justificación de la solución propuesta y su adecuación a las previsiones del planeamiento vigente y a las Normas Subsidiarias que lo regula y autoriza.

Conforme se indicaba en el apartado 2.2. de este documento, la propuesta de este Estudio de Detalle, consiste en la reducción, en 5 metros, del parámetro de edificación relativo a la separación mínima a viales. Concretamente, el enunciado en Normativa Municipal Vigente del apartado 2.3. Marco Normativo: Separación mínima a vías y ELP (m): 10.





El promotor, *Ca Na Negreta S.A.*, necesita en la parcela objeto de este Estudio la implantación de un recinto industrial cerrado para el desarrollo de su actividad: *Planta de Tratamiento y Reciclaje (residuos)*, cumpliendo una función medioambiental fundamental en ámbito de la isla de Ibiza. Se trata por tanto de una industria estratégica de la que dependen directamente gran parte de las industrias del municipio y de toda la isla, pues resulta necesaria la transferencia de envases mediante la planta de selección y compactación.

Señalar que *Ca Na Negreta, S.A.* actualmente es concesionario, entre otros, de los servicios:

- Estación de Transferencia de Envases (Consell d'Eivissa exp. 2018/00014364J).
- Gestión de la red Municipal de Deixalleries de Ibiza (Mancomunitat intermunicipal Serveis públics Insular).
- Recogida y tratamiento de residuos sanitarios Grupo II y III (Consell d'Eivissa exp. 2018/00015239Z).

Además de lo anterior se persiguen los siguientes objetivos:

- a) *La viabilidad económica del proyecto.*
- b) *Mejora o expansión del tejido industrial del municipio y resto de la isla.*
- c) *La generación de empleo.*
- d) *Formación de los trabajadores como factor de competitividad de las industrias.*
- e) *El modelo energético que garantice la sostenibilidad ambiental y potenciar las tecnologías limpias.*
- f) *Mejora del nivel tecnológico y de inversión en sector industrial.*
- g) *La mejora de las infraestructuras y equipamientos necesarios para la actividad industrial.*
- h) *La promoción de la agrupación y colaboración de empresas para favorecer las actividades de reciclaje y valorización.*

Actualmente, en base a las necesidades y al cumplimiento de los parámetros recogidos en la normativa aplicable, se encuentra en fase de proyecto la ejecución de dos naves industriales. Véase la ventana "Estado Proyectado" del Plano: *Parcela Estado actual-Estado Proyectado-Propuesta Estudio de Detalle*, donde se aprecia claramente de manera gráfica la disposición de las dos opciones.

Por un lado, se ha redactado para la Nave 1, el "*Proyecto Integrado de Nave Industrial en parcela Sur de Centro de Tratamiento y Reciclaje Ca Na Negreta. T.M. Santa Eulalia del río (Islas Baleares)*", con visado nº 12190229, con fecha del 20 de marzo de 2019. Este Proyecto, se encuentra en fase de tramitación en el Exmo.





Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, con registro de entrada nº: 201900004463 y fecha del 21 de marzo de 2019.

La Nave 2 se encuentra en fase de estudio.

Ca Na Negreta S.A. nos transmite las necesidades relativas al funcionamiento diario de la actividad, sería más conveniente y funcional la propuesta que a continuación se detalla.

La Propuesta del *Estudio de Detalle* representada en planos, consiste en ejecutar una sola nave industrial con un retranqueo de 10 m. respecto al vial C-733 (Ctra. Sta. Eulalia-Ibiza) conforme establecen los parámetros, pero reducirlo a 5 m. respecto al futuro vial de servicios. Evitándose así, la necesidad de ejecutar dos naves industriales, conforme se representa en el Estado Proyectado en Planos.

Esta solución propuesta viene motivada por las siguientes razones y ventajas:

SEGURIDAD Y EFICIENCIA DEL PROCESO PRODUCTIVO.

La función principal a la que estaría dedicado el recinto industrial cerrado que se requiere, es la del tratamiento de residuos de papel, cartón y plásticos. Para ello, se necesita una prensa con cinta transportadora para su tratamiento, acorde al volumen de éstos. Esta maquinaria tiene unas dimensiones considerables que requieren por seguridad, unos espacios mínimos en su perímetro. Además, vistas las posibilidades de accesos y/o zonas de carga y descarga en la disposición en planta, es recomendable la implantación de la maquinaria en una orientación que está limitada por el retranqueo de 10 m. al vial de servicios.

Según las estadísticas publicadas en la página web del Consell d'Eivissa, dentro de los residuos sólidos urbanos reciclados en el año 2.018 en la isla de Ibiza:

TOTALS illa Eivissa				
	RM (t)	PAPER (t)	ENVASOS (t)	VIDRE (t)
2017	121.786,04	8.331,14	3.830,15	7.925,12
2018	120.265,73	8.954,39	4.961,14	8.509,14
% increment	-1,25%	7,48%	29,53%	7,37%

Tienen lugar 8.954,39 toneladas en la fracción de papel y 4.961,14 toneladas de envases. Teniendo además una significativa tendencia creciente respecto a la estadística del año anterior.

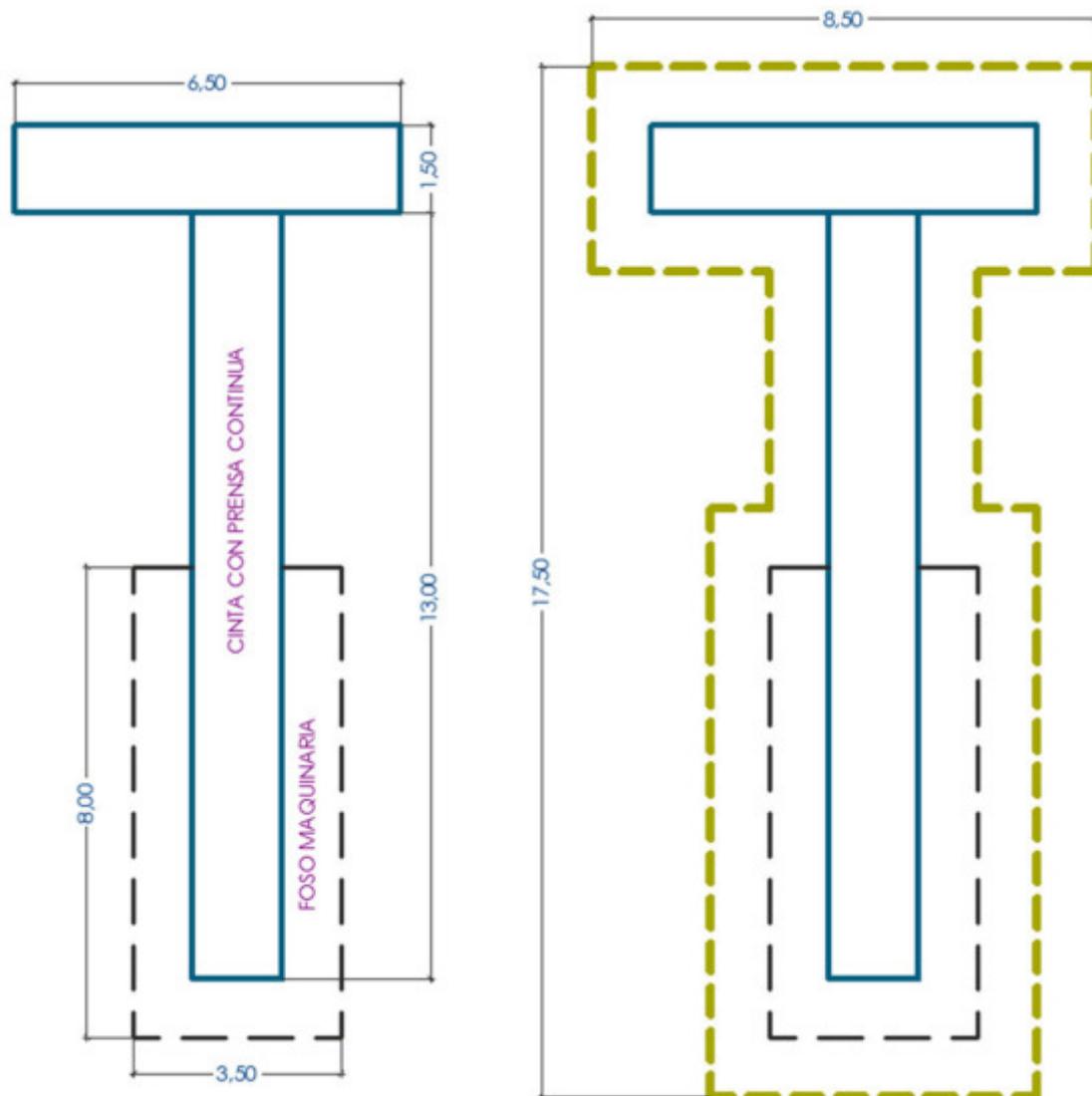
De forma que para el desarrollo de la actividad, en el interior de la nave se ha de alojar la maquinaria indicada, con una capacidad suficiente para gestionar adecuadamente la producción de todos los municipios de la isla, en condiciones





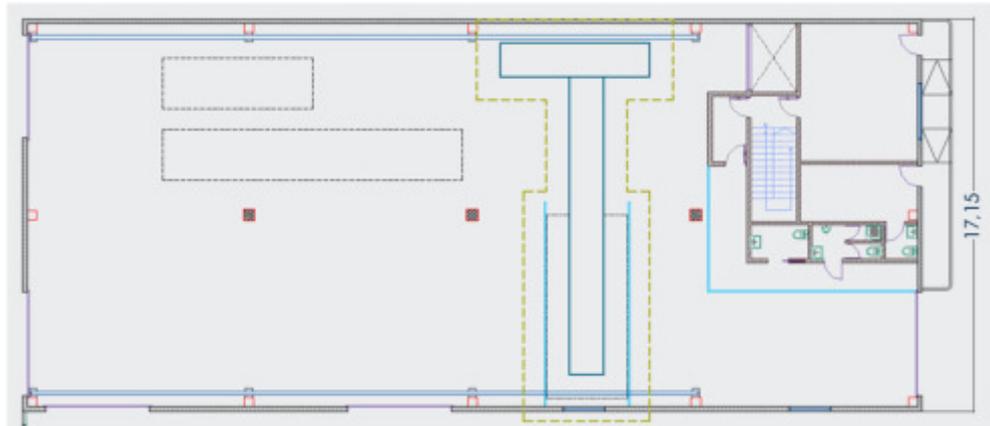
de seguridad y de manera eficiente. Esta necesidad, puede cubrirse mediante la ejecución de una segunda nave industrial o ampliando la anchura de la nave proyectada (Propuesta-Estudio de Detalle).

A continuación, se representa un croquis en planta de las dimensiones de la máquina y otra imagen con un perímetro de seguridad que equidista 1 m.

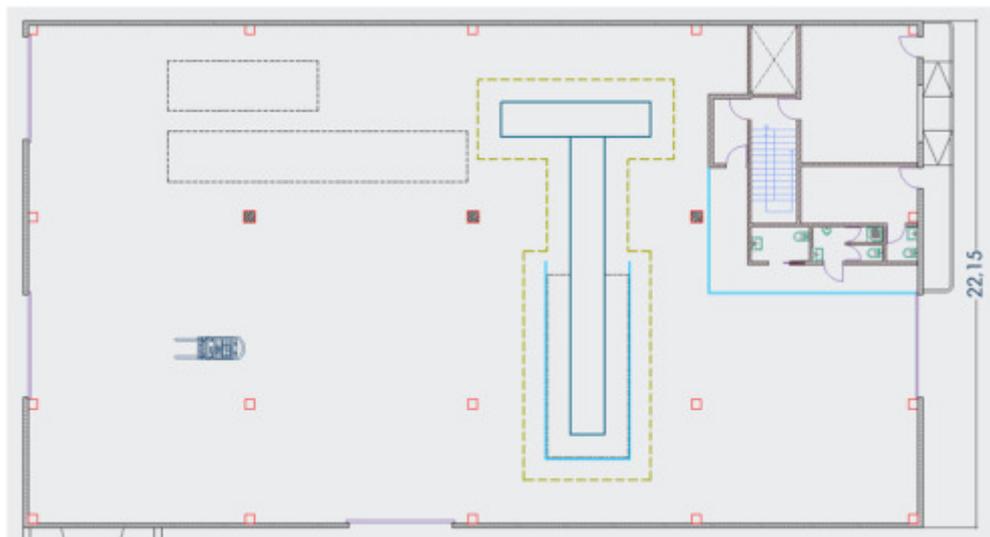


Véase en la imagen de la nave proyectada (Nave 1), donde la implantación requerida por flujo de producción de la cinta con prensa continua, no deja espacios libres de paso para el trasiego de residuos u operarios.

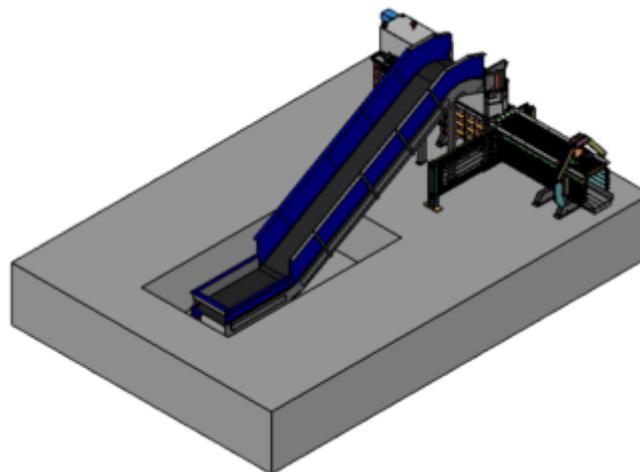




Nave 1 (Estado Proyectoado)



Propuesta-Estudio de Detalle



Diseño 3D





En el capítulo *Documentación Adjunta* de este documento, se incluye una planilla del fabricante de la prensa en concreto que se requiere.

REDUCCIÓN DE LOS COSTES MEDIO-AMBIENTALES

La mejora en la eficiencia de los sistemas de producción en la actividad, se traducirán en un aumento del volumen de producción diario y una reducción de los tiempos de valorización de residuos. Además, los gastos y consumos energéticos.

REDUCCIÓN DE LA PRESIÓN URBANÍSTICA

Si se pudiera ejecutar como recinto industrial cerrado, una única nave, con las mismas dimensiones en longitud que la nave proyectada (39,05 m.) pero con una luz de 22,15 m., en vez de 17,15 m (ganando en anchura los 5 m. adicionales de retranqueo que se solicitan), el Promotor no necesitaría agotar los parámetros urbanísticos de la parcela para el desarrollo de la actividad.

Únicamente sería necesario en su parte final, dos cubiertas ligeras no cerradas (marquesina) para la *Zona de carga/descarga* y para *Acopios*, reflejadas en planos. De esta forma, ejecutando sólo la nave industrial propuesta computando menos de 1.840 m² construidos, frente a la solución de ejecutar dos naves industriales que sumarían 2.860 m², se reduce sensiblemente la presión urbanística de la zona de Can Xiquet Pou.

En la Planta Altillo, quedaría una zona de Patio sin cubierta, conforme se refleja en la ventana *Propuesta Estudio de Detalle en Planos*, sin sobrepasar la volumetría permitida por la Normativa.

4.2. PARÁMETROS GENERALES.

Siendo el uso permitido en la parcela objeto de este estudio, el industrial tipificado como *Industrial y Servicios 1 (ID-1)*, a continuación se resumen en una tabla los parámetros generales de edificación ya enunciados en *Normativa Municipal Vigente* del apartado 2.3. Marco Normativo:





TABLA PARÁMETROS URBANÍSTICOS-PARCELA

CONDICIÓN		S/NORMATIVA
ZONA	Suelo Urbano	ID-1 (Industrial)
Superficie Mínima Parcela (m2)		1.200
Fachada/Fondo Mínimos (m)		30/30
Ocupación Máxima del Sótano (%) (Aparcamiento / Instalaciones propias)		80
Ocupación Máxima (%)		50
Edificabilidad Máxima (m2/m2)		1,67 m2/m2
Volumen Máximo por Edificio (m3)		10.000
Altura Máxima (m) (*)		12
Altura Total (m)		3 m. sobre altura máxima
Nº Máximo de Plantas		B+1P
Retranqueos-Separaciones Mínimas (m)	Vías/ELP	10
	Linderos	5
	Entre Edificios	10
Nº Aparcamientos Privados		S/ Art. 5.8.03: 1 plaza x 100 m2

La parcela objeto de este estudio, cumple con las condiciones de superficie y fachada/fondo mínimos.

5. CONCLUSIÓN.

Con el presente Estudio de Detalle, se pretende la ordenación de la parcela, detallando la zona a ocupar por el recinto industrial necesario, así como la el resto de parámetros que le son de aplicación.

La parcela, objeto del presente Estudio de Detalle, está calificada como *Industrial y Servicios 1 (ID-1)*, que permite la ubicación de edificaciones industriales hasta agotar los parámetros establecidos en el apartado anterior 4.2. de este documento.

5.1. COMPARATIVO NN.SS SANTA EULALIA Y ESTUDIO DE DETALLE

A continuación, se incluyen tablas resumen de la aplicación de los parámetros relativos a las *Normas de zonificación, parcelación, edificación y uso en suelo urbano*, para la calificación ID-1:





TABLA PARÁMETROS URBANÍSTICOS-ESTADO PROYECTADO

CONDICIÓN		S/NORMATIVA	NAVE 1	NAVE 2	NAVE 1+NAVE 2
ZONA	Suelo Urbano	ID-1 (Industrial)	ID-1	ID-1	ID-1
Superficie Mínima Parcela (m2)		1.200	3.776,37	3.776,37	3.776,37
Fachada/Fondo Mínimos (m)		30/30	>30/30	>30/30	>30/30
Ocupación Máxima del Sótano (%) (Aparcamiento / Instalaciones propias)		80	11,36%	11,36%	11,36%
Ocupación Máxima (%)		50	17,73%	19,35%	37,08%
Edificabilidad Máxima (m2/m2)		1,67 m2/m2	0,37 m2/m2	0,39 m2/m2	0,76 m2/m2
Volumen Máximo por Edificio (m3)		10.000	8.371,34	8.767,80	8.371,34 / 8.767,80
Altura Máxima (m) (*)		12	12	12	12
Altura Total (m)		3 m. sobre altura máxima	0,5	0	0,5
Nº Máximo de Plantas		B+1P	B+1P	B+1P	B+1P
Retranqueos- Separaciones Mínimas (m)	Vías/ELP	10	>10	>10	>10
	Linderos	5	>5	>5	>5
	Entre Edificios	10	>10	>10	>10
Nº Aparcamientos Privados		S/ Art. 5.8.03: 1 plaza x 100 m2	SI	SI	SI
Sup. Total Construida (m2)			1.398,80	1.461,30	2.860,10

(*): Las chimeneas, puentes grúa y elementos propios de la actividad industrial podrán, justificadamente y ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima.

En la Tabla anterior, se refleja el resultado de los parámetros urbanísticos, aplicando el estado proyectado de ejecutar dos naves industriales con retranqueo a la Ctra. Sta. Eulalia-Ibiza (C-733) como al vial de dotación de servicios, de 10 m.





TABLA PARÁMETROS URBANÍSTICOS-PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE

CONDICIÓN		S/NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
ZONA	Suelo Urbano	ID-1 (Industrial)	ID-1 (Industrial)
Superficie Mínima Parcela (m2)		1.200	3.776,37
Fachada/Fondo Mínimos (m)		30/30	>30/30
Ocupación Máxima del Sótano (%) (Aparcamiento / Instalaciones propias)		80	13,27%
Ocupación Máxima (%)		50	17,73%
Edificabilidad Máxima (m2/m2)		1,67 m2/m2	0,49 m2/m2
Volumen Máximo por Edificio (m3)		10.000	9.991,92
Altura Máxima (m) (*)		12	12
Altura Total (m)		3 m. sobre altura máxima	0,5
Nº Máximo de Plantas		B+1P	B+1P
Retranqueos- Separaciones Mínimas (m)	Vías/ELP	10	>10 (NOTA)
	Linderos	5	>5
	Entre Edificios	10	>10
Nº Aparcamientos Privados		S/ Art. 5.8.03: 1 plaza x 100 m2	SI
Sup. Total Construida (m2) (**)			1.837,15

(*): Las chimeneas, puentes grúa y elementos propios de la actividad industrial podrán, justificadamente y ocupando el espacio estrictamente necesario, sobrepasar la altura máxima.

(**): Según Artículo 5.1.05 de las NNSS, no computan a edificabilidad planta sótano dedicada a aparcamiento ni terrazas descubiertas. Computan al 50% los porches.

NOTA: Se guardan 10 m. de retranqueo de la edificación a la Ctra. C-733 (Santa Eulalia-Ibiza) y 5 m. respecto al futuro vial de dotación de servicios.

En la Tabla anterior, se refleja el resultado de los parámetros urbanísticos, aplicando la solución propuesta de este *Estudio de Detalle*, ejecutando una sola nave industrial con retranqueo al vial de dotación de servicios de 5 m.

Con la solución propuesta en el Estudio de Detalle, también se daría cumplimiento al artículo 5.1.08:

- No supone un incremento de la altura máxima y edificabilidad. **La edificabilidad baja.**
- No altera los usos, ni supone un incremento en densidad de población.
- No altera las condiciones de ordenación ni perjudica a colindantes





Por todo lo expuesto, **SE SOLICITA LA REDUCCIÓN DEL PARÁMETRO DE RETRANQUEO EN UNO DE LOS LINDEROS PASANDO DE 10 A 5 mts. QUEDANDO ASÍ SENSIBLEMENTE REDUCIDOS, EN LA PARCELA, EL RESTO DE PARÁMETROS EDIFICATORIOS QUE MARCA LA NORMATIVA URBANÍSTICA. POR TANTO, NO SE AGOTAN RESTO DE PARÁMETROS.**

Teniendo en consideración la importancia de la gestión de residuos a nivel medioambiental, actividad a la que Ca Na Negreta S.A. se dedica en el entorno de la Isla de Ibiza, se somete este Estudio de Detalle a la aprobación del organismo competente y a los condicionantes que éste pudiera imponer.

En Santa Eulalia del Río, Julio de 2019

D. José Vicente Hernández.
Ingeniero Técnico Industrial.
Col. nº 918. C.O.E.T.I.I.B.

D. José María García Sánchez.
Arquitecto.
Col. nº 362557. C.O.A.I.B.



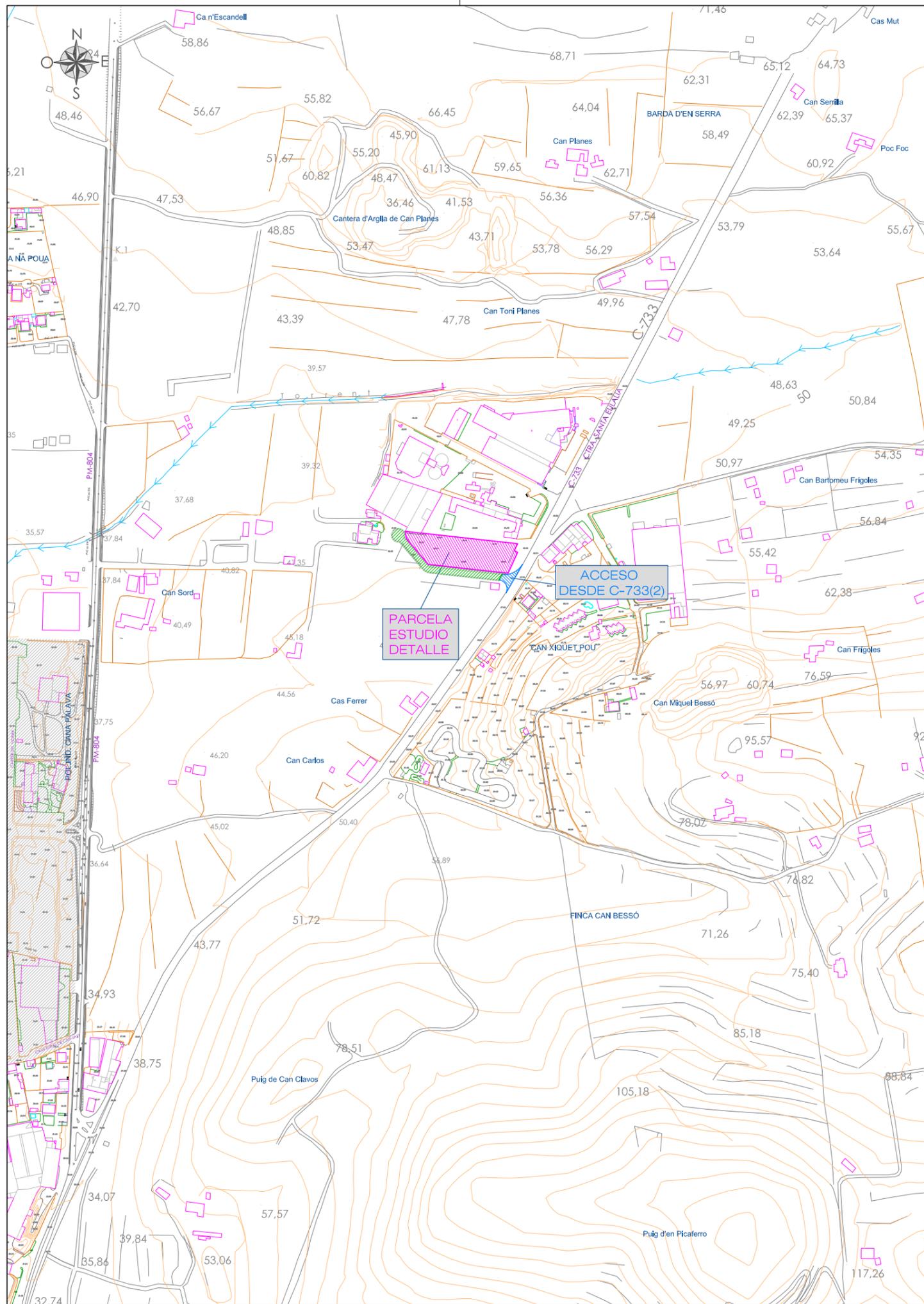


PLANOS

D. José Vicente Hernández. Ingeniero Técnico Industrial.
Pasaje del Vapor Mallorca nº5, Bajo Izq.- C.P. 07840 Santa Eulalia del Río. Tel / Fax: 971.33.62.97. (jose@inprode.es)

D. José María García Sánchez. Arquitecto.
Colegiación de Paises, Oficinas Técnicas Industriales Grupo Técnico Industrial Baleares. (jmg.s.arquitecto@gmail.com)
Este VISADO se ha realizado de conformidad a lo establecido en la Ley de Colegios profesionales.
VISADO con fecha 11/07/2019. Número de VISADO 14190388-01
Documento con firma electrónica. Autenticidad verificable en <https://balearscolegiados.e-visado.net/validacion.aspx> con CSV: 11458057431070





INDICE DE PLANOS	
PLANO 1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.	PLANO 5: ESTADO ACTUAL-ESTADO PROYECTADO-PROPUESTA
PLANO 2: ENTORNO PARCELA.	ESTUDIO DE DETALLE.
PLANO 3: NN.SS DE PLANEAMIENTO.	PLANO 6: SECCIONES Y ALZADOS.
PLANO 4: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA.	

EXPTE: 21-PC-18 | Nombre Fichero: "Planos.dwg" (Carpeta Estudio Detalle-Rev2) | Dibujado por: ATG | Revisado por: JVH

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SUR DEL CENTRO DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA. T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO (ISLAS BALEARES)

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO | Nº PLANO: **1**

PROMOTOR: CA NA NEGRETA S.A. | ESCALA: **1/5000**

EMPLAZAMIENTO: CTRA. SAN JUAN KM 6,1. T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO. ISLAS BALEARES.

D. JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL. COL.918 (C.O.E.T.I.I.B.) | D. JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ ARQUITECTO. COL.362557 (C.O.A.I.B.)

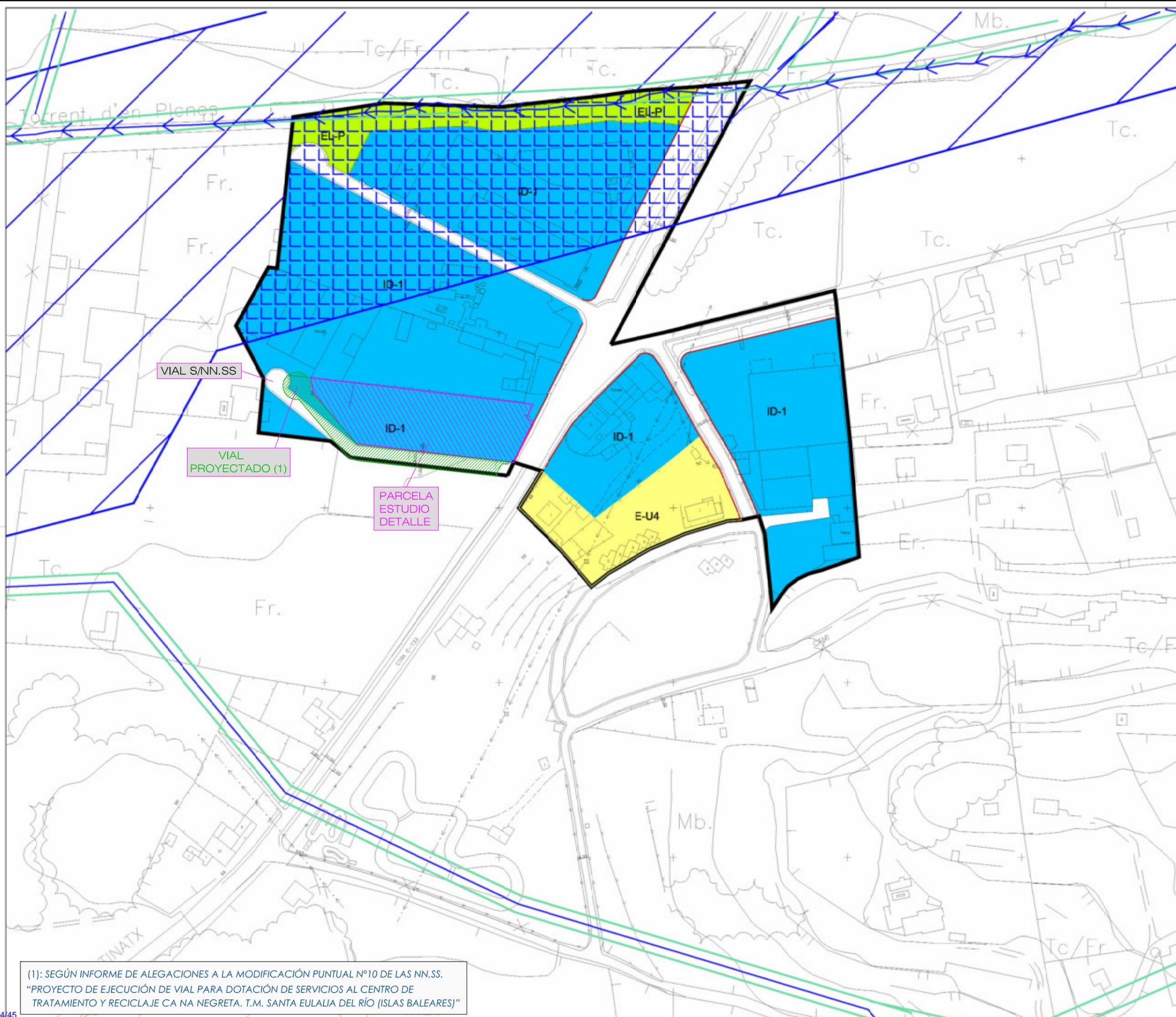


(*) Pendiente de regularización



(*) Pendiente de regularización

	EXPTE: 21-PC-18	Nombre Fichero: "Planos.dwg" (Carpeta Estudio Detalle-Rev2)	Dibujado por: ATG	Revisado por: JVH
	ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SUR DEL CENTRO DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA. T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO (ISLAS BALEARES)			
<h2>ENTORNO PARCELA</h2>			Nº PLANO: <h1 style="font-size: 2em;">2</h1>	
PROMOTOR: CA NA NEGRETA S.A.		ESCALA S/E		
EMPLAZAMIENTO: CTRA. SAN JUAN KM 6,1. T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO. ISLAS BALEARES.				
D. JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL. COL.918 (C.O.E.T.I.I.B.)		D. JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ ARQUITECTO. COL.362557 (C.O.A.I.B.)		
JULIO 2019		JULIO 2019		

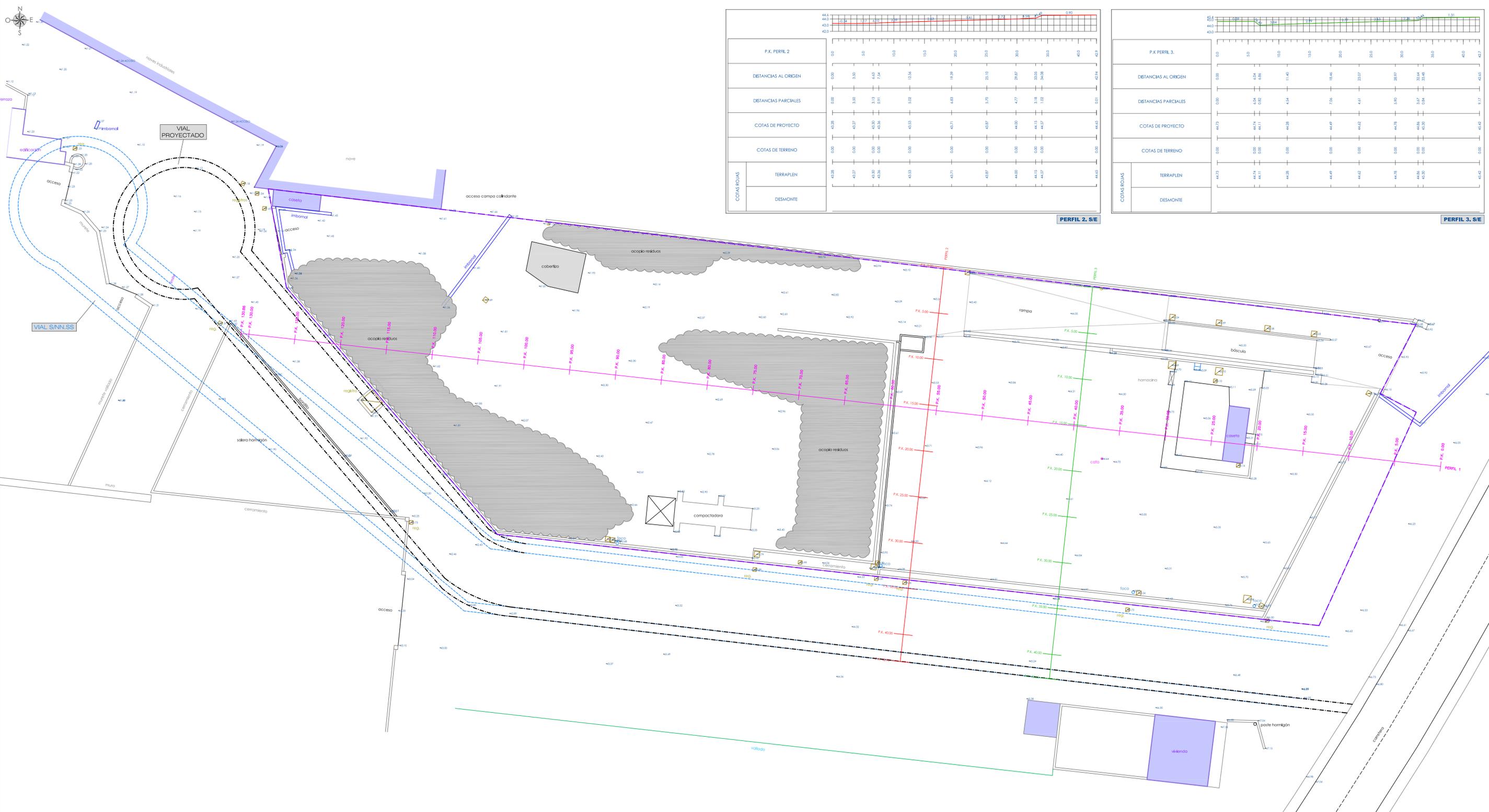


SOLUCIÓ

- ID-1
- E-U4
- EL-P
- C/PROVISIONAL
- LÍNEA LÍMITE
- VIAL
- VIAL
- VIAL
- ACEROS
- ACEROS

FORMES SUPLENIDORES DEL MUNICIPI DE STA. EULALIA	
Concepte: XIQUETAL QUALIFICACIÓ DEL	
APROVACIÓ DEFINITIVA	
REDACTORS: JOSE M. MAYOL COMA ANTONIO RAMIS RAMIS	

(1): SEGÚN INFORME DE ALEGACIONES A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº10 DE LAS NN.SS.
 "PROYECTO DE EJECUCIÓN DE VIAL PARA DOTACIÓN DE SERVICIOS AL CENTRO DE
 TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA. T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO (ISLAS BALEARES)"

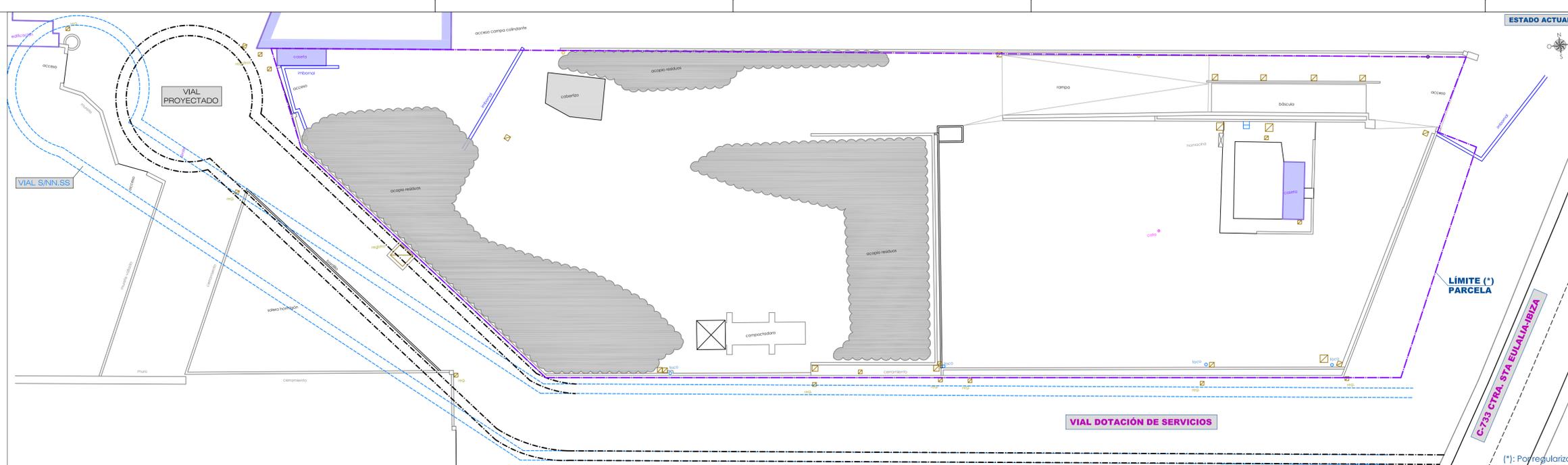


P.K. PERFIL 2		Elevación (m)																			
DISTANCIAS AL ORIGEN	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	35.00	40.00	45.00	50.00	55.00	60.00	65.00	70.00	75.00	80.00	85.00	90.00	95.00	100.00
DISTANCIAS PARCIALES	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	35.00	40.00	45.00	50.00	55.00	60.00	65.00	70.00	75.00	80.00	85.00	90.00	95.00	100.00
COTAS DE PROYECTO	43.28	43.27	43.30	43.33	43.35	43.37	43.38	43.39	43.40	43.41	43.42	43.43	43.44	43.45	43.46	43.47	43.48	43.49	43.50	43.51	43.52
COTAS DE TERRENO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TERRAPLEN	43.28	43.27	43.30	43.33	43.35	43.37	43.38	43.39	43.40	43.41	43.42	43.43	43.44	43.45	43.46	43.47	43.48	43.49	43.50	43.51	43.52
DESMONTE																					

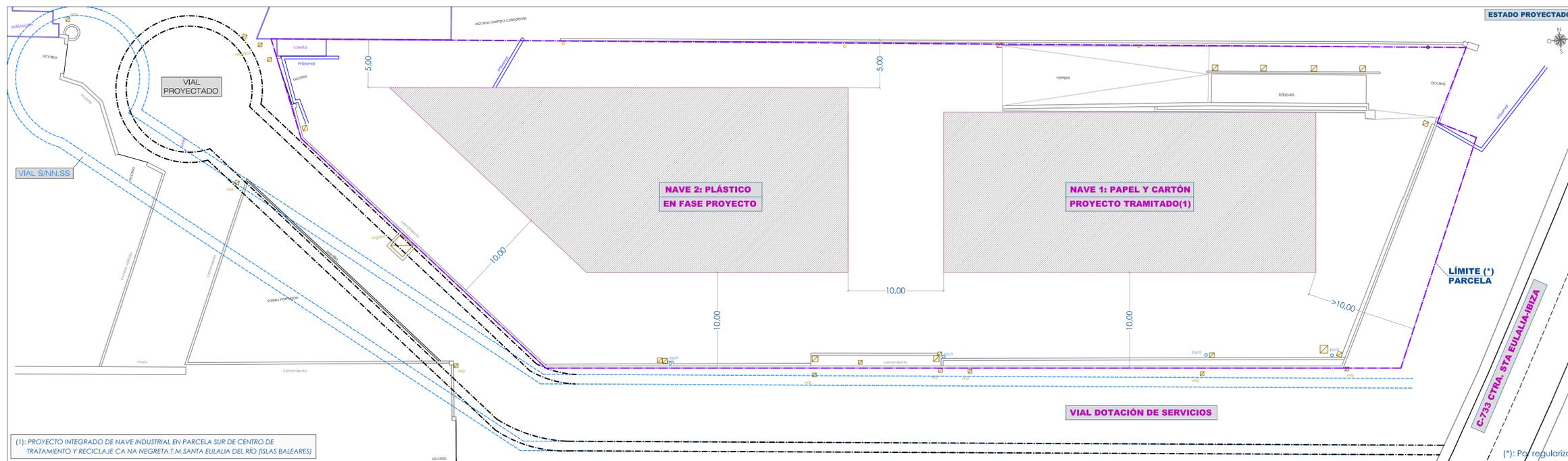
P.K. PERFIL 3		Elevación (m)																			
DISTANCIAS AL ORIGEN	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	35.00	40.00	45.00	50.00	55.00	60.00	65.00	70.00	75.00	80.00	85.00	90.00	95.00	100.00
DISTANCIAS PARCIALES	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	35.00	40.00	45.00	50.00	55.00	60.00	65.00	70.00	75.00	80.00	85.00	90.00	95.00	100.00
COTAS DE PROYECTO	44.73	44.72	44.75	44.78	44.80	44.82	44.83	44.84	44.85	44.86	44.87	44.88	44.89	44.90	44.91	44.92	44.93	44.94	44.95	44.96	44.97
COTAS DE TERRENO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TERRAPLEN	44.73	44.72	44.75	44.78	44.80	44.82	44.83	44.84	44.85	44.86	44.87	44.88	44.89	44.90	44.91	44.92	44.93	44.94	44.95	44.96	44.97
DESMONTE																					

P.K. PERFIL 1		Elevación (m)																			
DISTANCIAS AL ORIGEN	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	35.00	40.00	45.00	50.00	55.00	60.00	65.00	70.00	75.00	80.00	85.00	90.00	95.00	100.00
DISTANCIAS PARCIALES	0.00	5.00	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	35.00	40.00	45.00	50.00	55.00	60.00	65.00	70.00	75.00	80.00	85.00	90.00	95.00	100.00
COTAS DE PROYECTO	41.47	41.47	41.51	41.54	41.56	41.58	41.60	41.61	41.62	41.63	41.64	41.65	41.66	41.67	41.68	41.69	41.70	41.71	41.72	41.73	41.74
COTAS DE TERRENO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TERRAPLEN	41.47	41.47	41.51	41.54	41.56	41.58	41.60	41.61	41.62	41.63	41.64	41.65	41.66	41.67	41.68	41.69	41.70	41.71	41.72	41.73	41.74
DESMONTE																					

EXPTE: 21-PC-18 Nombre fichero: "Planos.dwg" (Carpeta Estudio Detalle-Rev2) Dibujado por: ATG Revisado por: JMH	
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SUR DEL CENTRO DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA, T.M. SANTA EULALIA DEL RIO (ISLAS BALEARES)	
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA	
PROMOTOR: CA NA NEGRETA S.A.	ESCALA: 1/200
EMPLEAZAMIENTO: CTRA. SAN JUAN KM 6.1, T.M. SANTA EULALIA DEL RIO, ISLAS BALEARES.	
D. JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL, COL.918 (C.O.E.I.1118.I)	D. JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ ARQUITECTO, COL.362557 (C.O.A.18.)
JULIO 2019	

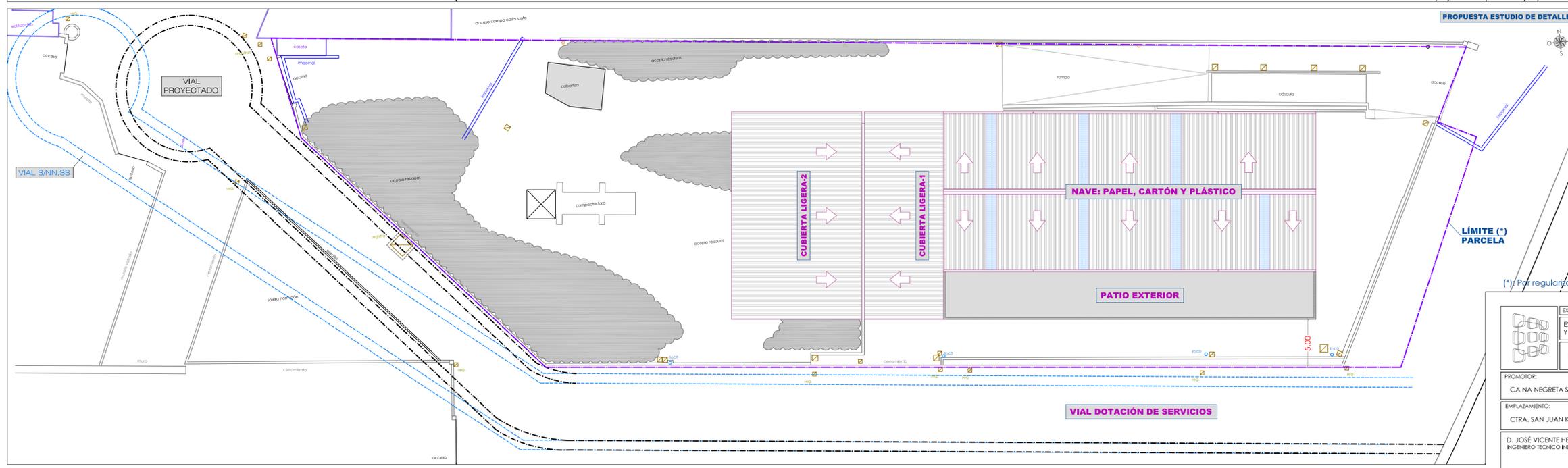


PARÁMETROS URBANÍSTICOS-PARCELA		
CONDICIÓN	S/NORMATIVA	
ZONA	Suelo Urbano	ID-1 (Industrial)
Superficie Mínima Parcela (m2)	1.200	
Fachada/Fondo Mínimos (m)	30/30	
Ocupación Máxima del Sótano (%) (Aparcamiento / Instalaciones propias)	80	
Ocupación Máxima (%)	50	
Edificabilidad Máxima (m2/m2)	1,67 m2/m2	
Volumen Máximo por Edificio (m3)	10.000	
Altura Máxima (m) (*)	12	
Altura Total (m)	3 m. sobre altura máxima	
Nº Máximo de Plantas	B+1P	
Retranqueos- Separaciones Mínimas (m)	Vías/ELP	10
	Linderos	5
	Entre Edificios	10
Nº Aparcamientos Privados	S/ Art. 5.8.03: 1 plaza x 100 m2	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS-ESTADO PROYECTADO					
CONDICIÓN	S/NORMATIVA	NAVE 1	NAVE 2	NAVE 1+NAVE 2	
ZONA	Suelo Urbano	ID-1 (Industrial)	ID-1	ID-1	ID-1
Superficie Mínima Parcela (m2)	1.200	3.776,37	3.776,37	3.776,37	
Fachada/Fondo Mínimos (m)	30/30	>30/30	>30/30	>30/30	
Ocupación Máxima del Sótano (%) (Aparcamiento / Instalaciones propias)	80	11,36%	11,36%	11,36%	
Ocupación Máxima (%)	50	17,73%	19,35%	37,08%	
Edificabilidad Máxima (m2/m2)	1,67 m2/m2	0,37 m2/m2	0,39 m2/m2	0,76 m2/m2	
Volumen Máximo por Edificio (m3)	10.000	8.371,34	8.767,80	8.371,34 / 8.767,80	
Altura Máxima (m) (*)	12	12	12	12	
Altura Total (m)	3 m. sobre altura máxima	0,5	0	0,5	
Nº Máximo de Plantas	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	
Retranqueos- Separaciones Mínimas (m)	Vías/ELP	10	>10	>10	
	Linderos	5	>5	>5	
	Entre Edificios	10	>10	>10	
Nº Aparcamientos Privados	S/ Art. 5.8.03: 1 plaza x 100 m2	SI	SI	SI	
Sup. Total Construida (m2)		1.398,80	1.461,30	2.860,10	

(1): PROYECTO INTEGRADO DE NAVE INDUSTRIAL EN PARCELA SUR DE CENTRO DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA, T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO (ISLAS BALEARES)



PARÁMETROS URBANÍSTICOS-ESTUDIO DE DETALLE			
CONDICIÓN	S/NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE	
ZONA	Suelo Urbano	ID-1 (Industrial)	ID-1 (Industrial)
Superficie Mínima Parcela (m2)	1.200	3.776,37	
Fachada/Fondo Mínimos (m)	30/30	>30/30	
Ocupación Máxima del Sótano (%) (Aparcamiento / Instalaciones propias)	80	13,27%	
Ocupación Máxima (%)	50	17,73%	
Edificabilidad Máxima (m2/m2)	1,67 m2/m2	0,49 m2/m2	
Volumen Máximo por Edificio (m3)	10.000	9.991,92	
Altura Máxima (m) (*)	12	12	
Altura Total (m)	3 m. sobre altura máxima	0,5	
Nº Máximo de Plantas	B+1P	B+1P	
Retranqueos- Separaciones Mínimas (m)	Vías/ELP	10	>10 (NOTA)
	Linderos	5	>5
	Entre Edificios	10	>10
Nº Aparcamientos Privados	S/ Art. 5.8.03: 1 plaza x 100 m2		SI
Sup. Total Construida (m2) (*)			1.837,15

EXPIE: 21-PC-18 | Nombre Archivo: "Planos.dwg" (Carpeta Estudio Detalle-Rev2) | Dibujado por: ATG | Revisado por: JVN

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SUR DEL CENTRO DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA, T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO (ISLAS BALEARES)

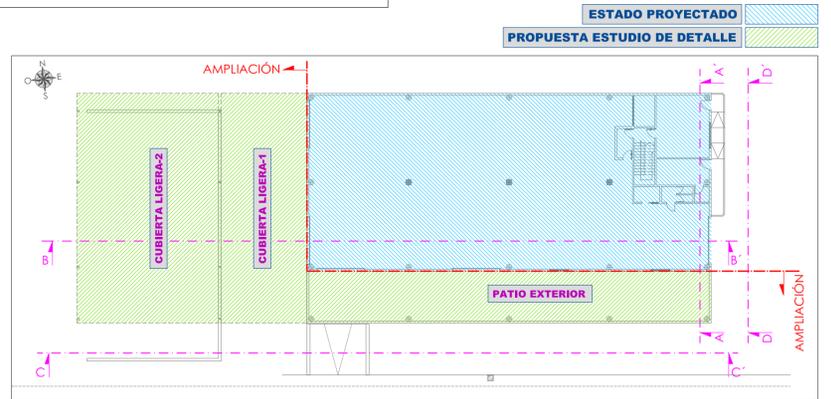
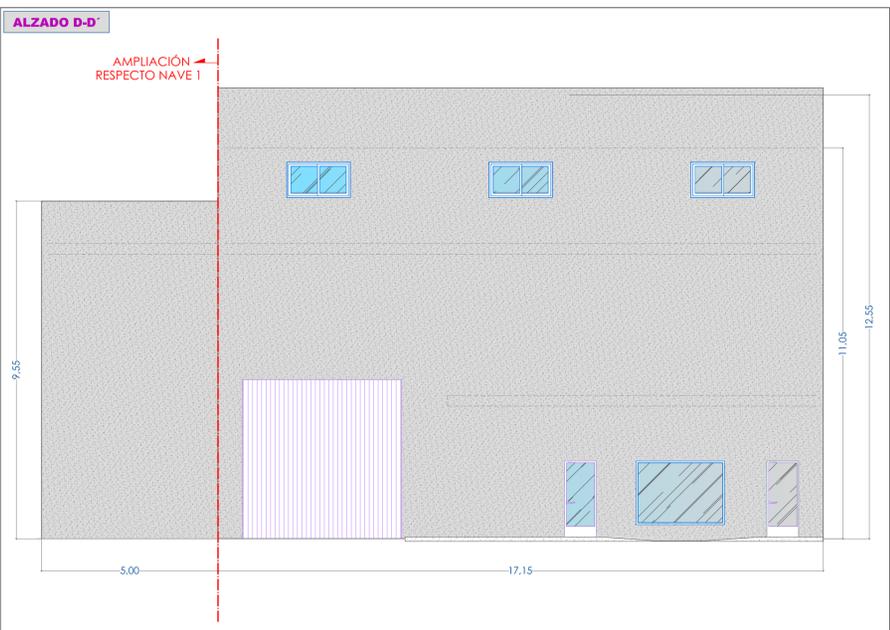
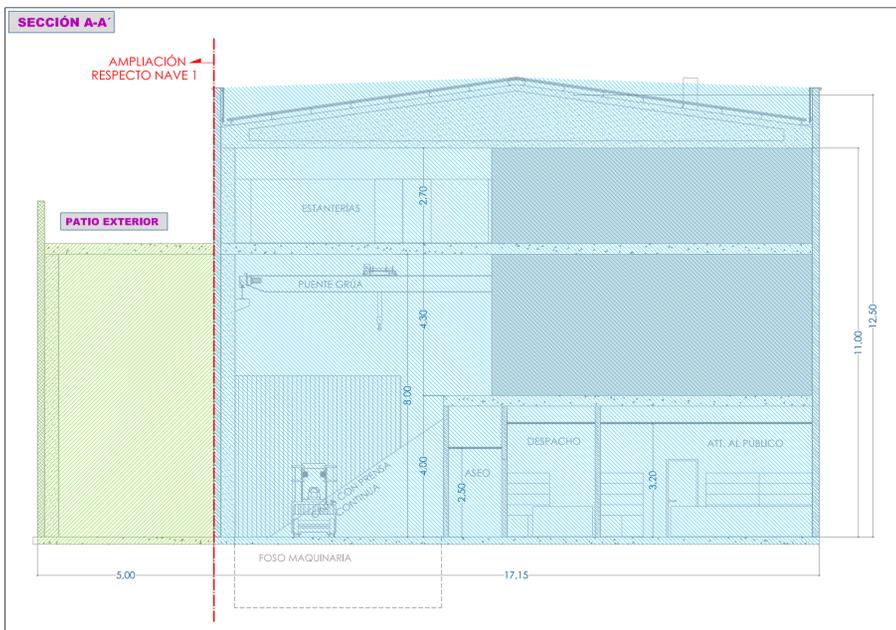
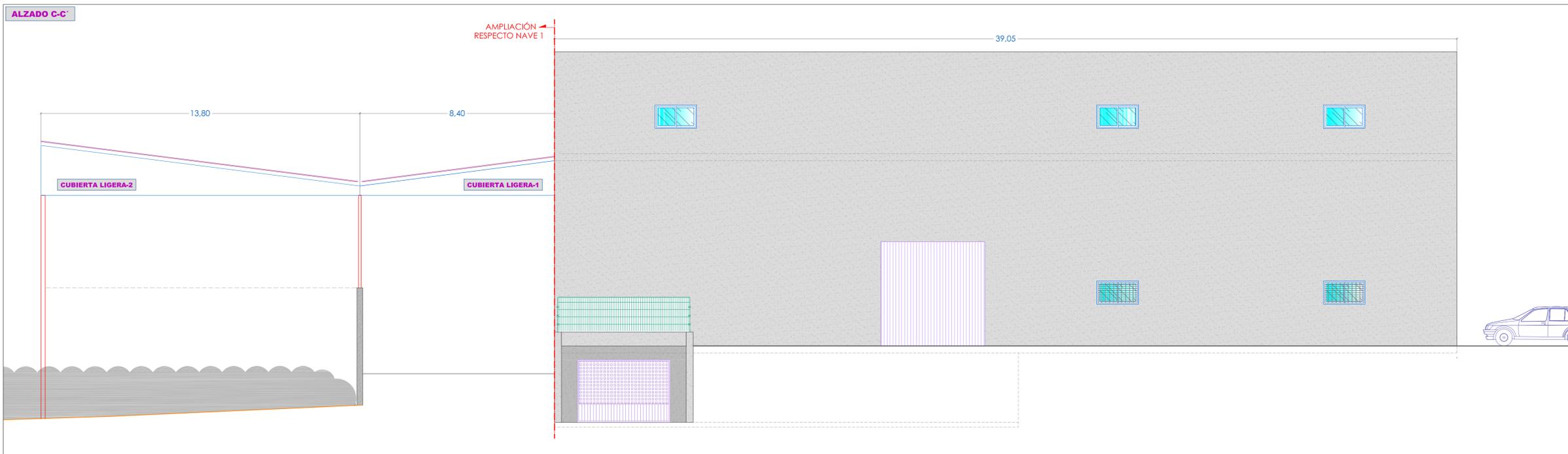
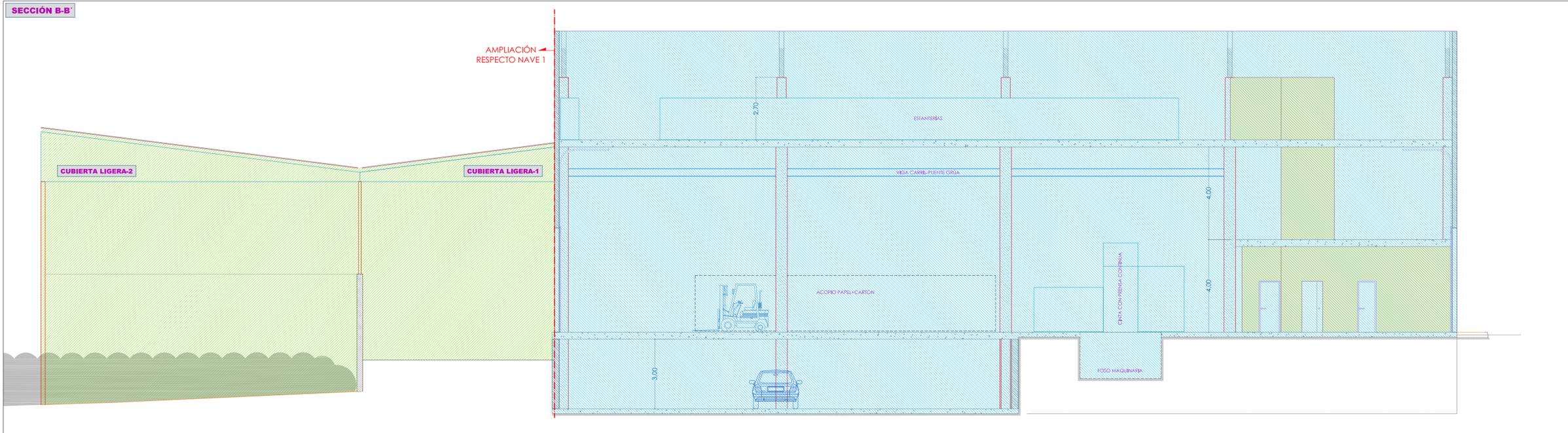
ESTADO ACTUAL-ESTADO PROYECTADO-PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: CA NA NEGRETA S.A. | ESCALA: 1/250 | Nº PLANO: 5

EMPLAZAMIENTO: CTRA. SAN JUAN KM 6.1. T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO, ISLAS BALEARES.

D. JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL. COL.918 (C.O.E.1118.I.) | D. JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ ARQUITECTO. COL.36257 (C.O.A.18.)

JULIO 2019



CUADRO SUPERFICIES-PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE	
PLANTA SÓTANO	SC (m²)
APARCAMIENTO (*)	501.27
RAMPA ACCESO	59.40
PLANTA BAJA	SC (m²)
OFICINAS COMERCIALES	86.45
ZONA TRIAJE DE MATERIALES	778.50
PLANTA ALTILLO	SC (m²)
ALMACÉN REPUESTOS	669.70
PATIO EXTERIOR (*)	195.25
CUBIERTA LIGERA 1-ZONA CARGA-DESCARGA (**)	183.85
CUBIERTA LIGERA 2-ZONA ACOPIOS (**)	302.35
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	1.837,15

(*) No computa a edificabilidad, según Artículo 5.1.05 de los NN.SS.
 (**): Computa edificabilidad al 50%, según Artículo 5.1.05 de los NN.SS.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS-ESTUDIO DE DETALLE			
CONDICIÓN	SINORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE	
ZONA	Suelo Urbano	ID-1 (Industrial)	ID-1 (Industrial)
Superficie Mínima Parcela (m2)	1.200	3.776,37	
Fachada/Fondo Mínimos (m)	30/30	>30/30	
Ocupación Máxima del Sótano (%) (Aparcamiento / Instalaciones propias)	80	13,27%	
Ocupación Máxima (%)	50	17,73%	
Edificabilidad Máxima (m2/m2)	1,67 m2/m2	0,49 m2/m2	
Volumen Máximo por Edificio (m3)	10.000	9.991,92	
Altura Máxima (m) (*)	12	12	
Altura Total (m)	3 m. sobre altura máxima	0,5	
Nº Máximo de Plantas	B+1P	B+1P	
Retranqueos-Separaciones Mínimas (m)	Vías/ELP	10	>10 (NOTA)
	Linderos	5	>5
Nº Aparcamientos Privados	Entre Edificios	10	>10
	S/ Art. 5.8.03: 1 plaza x 100 m2	SI	SI
Sup. Total Construida (m2) (**)		1.837,15	

ESTADO PROYECTADO
 PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: CA NA NEGRETA S.A.
 EMPLAZAMIENTO: CTRA. SAN JUAN KM 6.1. T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO. ISLAS BALEARES.
 D. JOSÉ VICENTE HERNÁNDEZ INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL. COL.918 (C.O.E.1118.8.)
 D. JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ ARQUITECTO. COL.362557 (C.O.A.18.)

EXPIE: 21-PC-18 | Nombre fichero: "Planos.dwg" | Carpeta: Estudio Detalle-Rev2 | Dibujado por: ATG | Revisado por: JVN
 ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SUR DEL CENTRO DE TRATAMIENTO Y RECICLAJE CA NA NEGRETA, T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO (ISLAS BALEARES)
SECCIONES Y ALZADOS
 ESCALA: 1/100
 Nº PLANO: 6
 JULIO 2019



DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

D. José Vicente Hernández. Ingeniero Técnico Industrial.
Pasaje del Vapor Mallorca nº5, Bajo Izq.- C.P. 07840 Santa Eulalia del Río. Tel / Fax: 971.33.62.97. (jose@inprode.es)

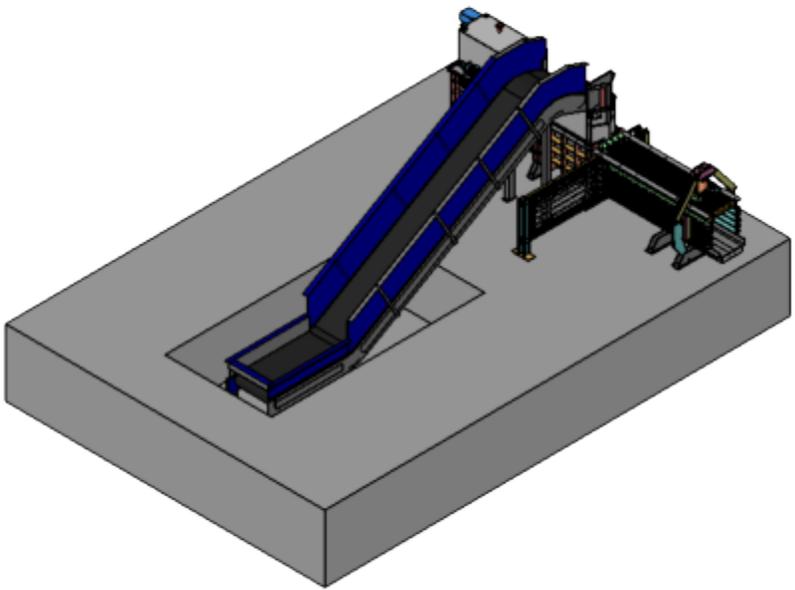
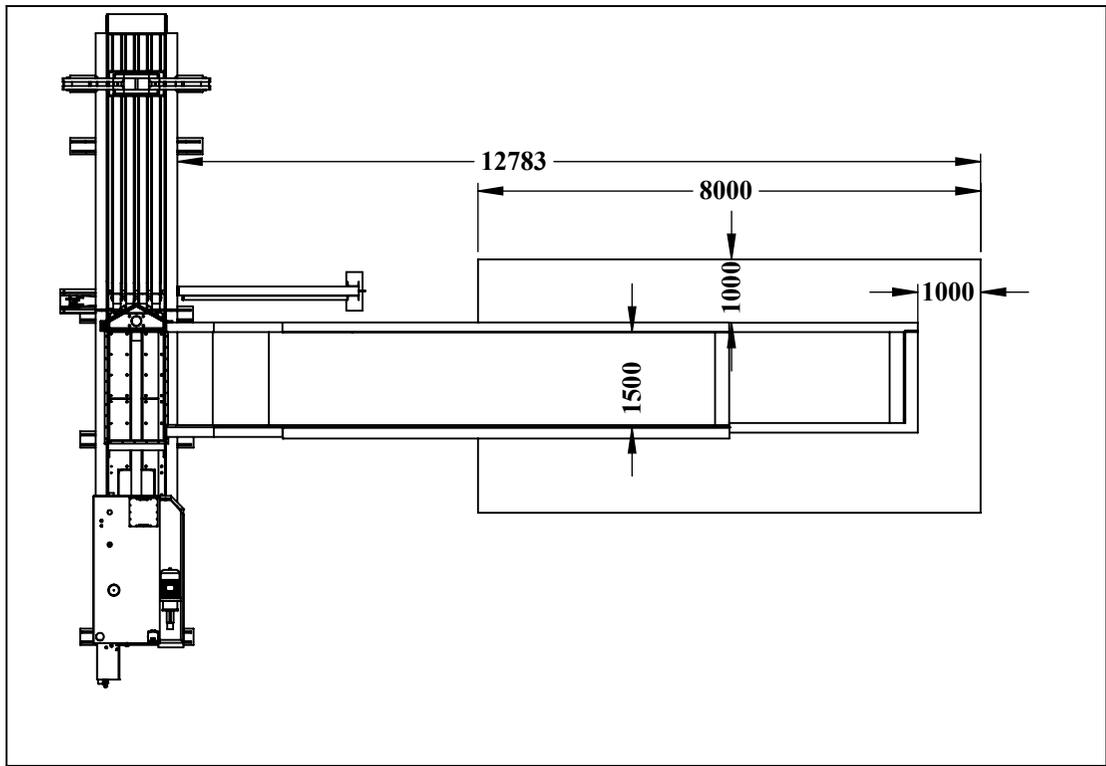
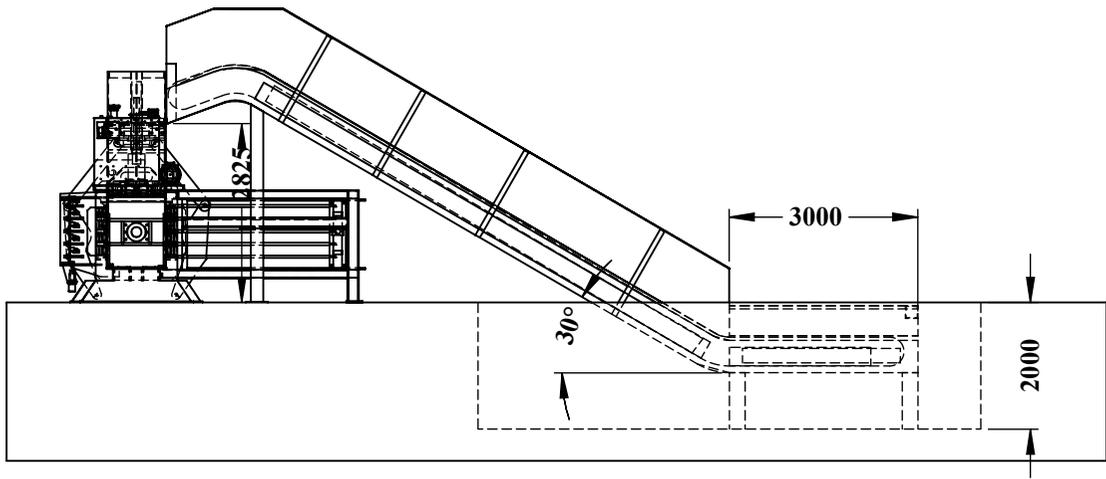
D. José María García Sánchez. Arquitecto.
C/Pere Francés nº9, Oficina 203, Torre Can Ventosa.-C.P. 07800 Ibiza. Tel / Fax: 971.09.22.99. (jmgs.arquitecto@gmail.com)



PLANILLA PRENSA-CINTA TRANSPORTADORA (JC-90).

D. José Vicente Hernández. Ingeniero Técnico Industrial.
Pasaje del Vapor Mallorca nº5, Bajo Izq.- C.P. 07840 Santa Eulalia del Río. Tel / Fax: 971.33.62.97. (jose@inprode.es)

D. José María García Sánchez. Arquitecto.
C/Pere Francés nº9, Oficina 203, Torre Can Ventosa.-C.P. 07800 Ibiza. Tel / Fax: 971.09.22.99. (jmgs.arquitecto@gmail.com)



	DIBUJADO	COMPROBADO	APROBADO	PLANO:	ESCALA:	MAQUINA	REFERENCIA:
	FECHA	06/02/19	--	--	<i>Dimensiones de Cinta con Prensa Continua</i>	--	--
	NOMBRE	18-20	--	--		SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR:
						Marca --- JHERMA Modelo --- JC-90	--



FICHA CATASTRAL

D. José Vicente Hernández. Ingeniero Técnico Industrial.
Pasaje del Vapor Mallorca nº5, Bajo Izq.- C.P. 07840 Santa Eulalia del Río. Tel / Fax: 971.33.62.97. (jose@inprode.es)

D. José María García Sánchez. Arquitecto.
C/Pere Francés nº9, Oficina 203, Torre Can Ventosa.-C.P. 07800 Ibiza. Tel / Fax: 971.09.22.99. (jmgs.arquitecto@gmail.com)

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

4/2/2019

Hora

16:38:25

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

5637001CD6153N0001YY

Localización

CM SANTA EULALIA 4 Suelo

07819 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

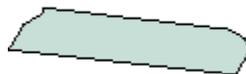
Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización

CM SANTA EULALIA 4

SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

Superficie gráfica

3.765 m²



ESCRITURAS DE COMPRA VENTA PARCELA (JUSTIFICANTE DE LA PROPIEDAD)

D. José Vicente Hernández. Ingeniero Técnico Industrial.
Pasaje del Vapor Mallorca nº5, Bajo Izq.- C.P. 07840 Santa Eulalia del Río. Tel / Fax: 971.33.62.97. (jose@inprode.es)

D. José María García Sánchez. Arquitecto.
C/Pere Francés nº9, Oficina 203, Torre Can Ventosa.-C.P. 07800 Ibiza. Tel / Fax: 971.09.22.99. (jmgs.arquitecto@gmail.com)



NOVACION
2020712564
2021060153



NIHIL PRIUS FIDE

-----ESCRITURA DE COMPRAVENTA-----

-----CON SUBROGACION DE HIPOTECA-----

NÚMERO OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO. -----

En la ciudad de Ibiza, a veintinueve de abril
de dos mil diez. -----

Ante mi, **JUAN ACERO SIMÓN**, Notario del Ilustre
Colegio de Baleares, con residencia en la misma, --

-----COMPARECEN:-----

DE UNA PARTE: -----

DON ANDRES MORENO RIERA, mayor de edad, casado
en regimen de separacion de bienes y vecino de
Eivissa, con domicilio en Calle Pedro Frances
numero 39, y con D.N.I. número 41425481C. -----

DE OTRA PARTE: -----

DON ANDRES MORENO TORRES, mayor de edad, casado
en regimen de separacion de bienes y vecino de
Nuestra Señora de Jesus, con domicilio en Carretera
de Ibiza a Santa Eulalia del Rio km 4,2 y con
D.N.I. número 41445835L. -----

Y DE OTRA PARTE: -----

QX2384818

DOÑA LOURDES CARDONA RIBAS, mayor de edad, soltera y vecina de EIVISSA, con domicilio en C/ Carlos V, N.º 16, 2º B, y con D.N.I. número 41448767F. -----

Identifico a los comparecientes por medio de sus respectivos documentos de identidad reseñados, que me exhiben y devuelvo. -----

-----INTERVIENEN:-----

a).- DON ANDRES MORENO RIERA en nombre y representación y como administrador solidario de la entidad mercantil denominada RECICLA NEGRETA S.L., domiciliada en Carretera de Ibiza a San Juan km 6,100 en Santa Eulalia del Rio (Islas Baleares). --

Su C.I.F. es el numero B57350571. -----

Tiene por objeto el tratamiento de vehículos al final de su vida útil Card, el comercio de metales y sus derivados, de papel, cartón y sus derivados para su posterior tratamiento y reutilización. El transporte de mercancías por carretera. El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles. -----

Constituida en escritura autorizada por mi compañera, Doña Maria Eugenia Roa Nonide, el día siete de junio de dos mil cinco, numero 1.775 de orden de su protocolo. Inscrita en el Registro



Mercantil de Ibiza en el tomo 177, libro 176, folio 58, hoja IB-7790, inscripción 1ª. -----

Nombrado administrador solidario por tiempo indefinido en la escritura fundacional y sus facultades para este otorgamiento resultan de las atribuidas por la Ley y los Estatutos Sociales al Órgano de Administración Social, teniendo facultades de representación suficientes para este acto. -----

b) **DON ANDRES MORENO TORRES** en nombre y representación y como administrador solidario de la entidad mercantil denominada **CA NA NEGRETA S.A.** domiciliada en Santa Eulalia del Rio, Carretera de Ibiza a San Juan Km. 6,10 Cana Negreta. -----

Su C.I.F. es el número **A07085806**.-----

Tiene por objeto entre otros la compraventa de materiales procedentes de derribos y desguaces. ---

Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario que fue de Ibiza, Don Gonzalo Lopez Fando Raynaud, como sustituto y para

0X2384819

el protocolo del Notario que también fue de Ibiza, Don Higinio Pi Banús, el día dieciocho de mayo de mil novecientos ochenta y uno, con el numero 1.201 de orden. Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 50 del tomo 380 del archivo, libro 306 de la Sección 3ª de Sociedades, Hoja 7.464, inscripción 1ª, y **adaptados sus Estatutos** mediante escritura otorgada por el Notario de Sant Antoni de Portmany, Don Jorge-Luis García Llorente, el día 23 de Abril de 1.993, bajo el número 545 de orden, e **INSCRITA** en el Registro Mercantil de Baleares al folio 52 del 308 del Archivo, libro 306 de la Sección 3ª de sociedades, hoja número PM-13179, inscripción 6ª. -----

Nombrado administrador solidario, por plazo de cinco años, en virtud de acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria, de carácter Universal, celebrada en el domicilio social, el día 1 de Septiembre de 2006, que fueron elevados a público mediante escritura otorgada en esta Ciudad, ante la Notaria Doña María-Eugenia Roa Nonide, el día 6 de Septiembre de 2006, número 2933 de orden, que está inscrita en el Registro Mercantil de Eivissa en el tomo y libro 1, folio 60, hoja número



IB-11, inscripción 4ª. -----

Y sus facultades para este otorgamiento resultan de las atribuidas por la Ley y los Estatutos Sociales al Órgano de Administración Social, teniendo facultades de representación suficientes para este acto. -----

c) Y DOÑA LOURDES CARDONA RIBAS en nombre y representación y como **mandataria verbal** de la CAIXA RURAL DE BALEARS SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, domiciliada en Palma de Mallorca, Gran Vía Asima nº 1, constituida en fecha 10 de marzo de 1972 bajo la denominación de "Caja Rural Provincial de Baleares, Sociedad Cooperativa de Crédito Limitada" e inscrita en el Registro Oficial de Cooperativas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social con el número 18.829 y en el Banco de España con el número 3.147, hallándose encuadrada en la Unión Nacional de Cooperativas de Crédito. Su C.I.F. es el número F07053788. Inscrita en el Registro Mercantil de

0X2384820

Mallorca al folio 98 del Tomo 966 de Sociedades, Hoja Pm 7591, N.I.F. n° F07053788. Sus Estatutos Sociales, adaptados a la Ley 13/1989 de 26 de mayo, de Cooperativas de Crédito y al Real Decreto 84/93, se aprobaron el 16 de febrero de 1994 por el Ministerio de Economía y Hacienda y fueron protocolizados en escritura de 16 de Septiembre de 1994 que autorizó el Notario de Palma de Mallorca don Francisco de Asís Sánchez Ventura Ferrer.-----

No me acredita dicha representación, por lo que yo, el Notario les advierto de la necesidad de justificarlo, bien con la correspondiente escritura de poder, o con la posterior ratificación por parte de la persona cuya representación se alega. Dicha representación verbal es expresamente asumida por ambas partes, solicitando e insistiendo todos los comparecientes el otorgamiento de la presente escritura. -----

Tienen, a mi juicio, en el concepto en que intervienen facultades de representación suficientes para este otorgamiento, y la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de Compraventa, y -----

-----EXPONEN:-----



A).-Que la entidad mercantil **RECICLA NEGRETA S.L.** es dueña del pleno dominio de lo siguiente: --

Parcela de terreno o solar para edificación de tres mil novecientos cincuenta y nueve metros cuadrados de superficie, procedente de otra que a su vez procedía de la hacienda titulada Can Mariano Sort, sita en Nuestra Señora de Jesús, termino municipal de Santa Eulalia del Río y venda de Santa María. Lindante: por norte, con calle en proyecto de siete metros de anchura y restante finca de la vendedora, en línea de 148,80 metros cuadrados; este, con carretera de Ibiza a Sant Joan Bautista, en línea de 29 metros; sur, con tierra de Antonio Mari Tur, en línea de 148,80 metros; y por el oeste, con finca de José Tur Tur, en línea de 29 metros. -----

Esta parcela tiene forma de rectángulo irregular, siendo su perpendicular de 27 metros, de norte a sur. -----

La superficie de dicho solar y que figura en el

0X2384821

Registro de la Propiedad, es de 3.959 metros cuadrados. Ahora bien en el año 1988, fue expropiada por el Servicio de carreteras de la Conselleria de Obras Publicas del Govern Balear, una franja de 6 metros de ancho paralela a la carretera. La superficie expropiada tiene forma de rectángulo irregular de 6 metros por el ancho de la finca de 29 metros. La superficie del solar descontada dicha expropiación es de 3.776,37 metros cuadrados. -----

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Ibiza numero 3, en el tomo 523 del archivo, libro 136 de Santa Eulalia des Riu, folio 68, finca numero 10.610. -----

TÍTULO: Le pertenece por compra en virtud de escritura otorgada a su favor ante el Notario de Palma de Mallorca, don Gonzalo López-Fando Raynaud, el día trece de julio de dos mil cinco, numero 4.519 de orden de protocolo. -----

Se adjunta a la presente escritura una valoración de la finca descrita. -----

CARGAS: Gravada con dos hipotecas a favor de CAJA RURAL BALEARES S.COOP. DE CREDITO -----

-Una por un importe de SEISCIENTOS MIL EUROS



ESCRITURAS NOMBRAMIENTO ADMINISTRADORES DE LA ENTIDAD MERCANTIL (JUSTIFICANTE ADMINISTRADOR DEL PROMOTOR)

D. José Vicente Hernández. Ingeniero Técnico Industrial.
Pasaje del Vapor Mallorca nº5, Bajo Izq.- C.P. 07840 Santa Eulalia del Río. Tel / Fax: 971.33.62.97. (jose@inprode.es)

D. José María García Sánchez. Arquitecto.
C/Pere Francés nº9, Oficina 203, Torre Can Ventosa.-C.P. 07800 Ibiza. Tel / Fax: 971.09.22.99. (jmgs.arquitecto@gmail.com)



-----ELEVACIÓN A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES -----

----- (NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES). -----

NÚMERO MIL OCHOCIENTOS CINCO. -----

En la ciudad de Ibiza, mi residencia a
veintiuno de septiembre de dos mil once. -----

Ante mí, JUAN ACERO SIMÓN, Notario del Ilustre
Colegio de Baleares, -----

JUAN ACERO SIMÓN
NOTARIO
del Ilustre Colegio de Baleares
IBIZA



AQ2572885

05/2011



-----ELEVACIÓN A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES -----
 ----- (NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES) . -----

NÚMERO MIL OCHOCIENTOS CINCO. -----

En la ciudad de Ibiza, mi residencia a
 veintiuno de septiembre de dos mil once. -----

Ante mí, JUAN ACERO SIMÓN, Notario del Ilustre
 Colegio de Baleares, -----

----- COMPARECE: -----

DON ANDRES MORENO RIERA, mayor de edad, casado
 en régimen de comunidad de bienes, empresario y
 vecino de EIVISSA, con domicilio en C/ PEDRO
 FRANCES, N.º 39, y con D.N.I./N.I.F. número
 41425481C. -----

Y DON ANDRES MORENO TORRES, mayor de edad,
 casado, empresario y vecino de NUESTRA SEÑORA DE
 JESUS, con domicilio en Carr. DE IBIZA A SANTA
 EULALIA DEL RIO, N.º KM. 4,2, C/ Herbe Sana, número
 6, Cana Negreta, y con D.N.I./N.I.F. número
 41445835L. -----

Conozco a los señores comparecientes. -----

INTERVIENEN en nombre y representación y como ADMINISTRADORES SOLIDARIOS de la entidad mercantil denominada "CA NA NEGRETA, SOCIEDAD ANÓNIMA" domiciliada en Santa Eulalia del Rio, Carretera de Ibiza a San Juan Km. 6,10 Cana Negreta. -----

Su C.I.F. es el número A07085806. -----

Tiene por objeto entre otros la compraventa de materiales procedentes de derribos y desguaces. ---

Constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario que fue de Ibiza, Don Gonzalo Lopez Fando Raynaud, como sustituto y para el protocolo del Notario que también fue de Ibiza, Don Higinio Pi Banús, el día dieciocho de mayo de mil novecientos ochenta y uno, con el numero 1.201 de orden. Inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 50 del tomo 380 del archivo, libro 306 de la Sección 3ª de Sociedades, Hoja 7.464, inscripción 1ª, y adaptados sus Estatutos mediante escritura otorgada por el Notario de Sant Antoni de Portmany, Don Jorge-Luis García Llorente, el día 23 de Abril de 1.993, bajo el número 545 de orden, e INSCRITA en el Registro Mercantil de Baleares al folio 52 del 308 del Archivo, libro 306 de la Sección 3ª de sociedades, hoja número PM-