



## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**8277**

*Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions de la parcel·la denominada Green 1 situada al carrer Salamanca 14, Urbanització Roca Llisa, Jesús, promogut per l'entitat Golf de Ibiza S.L.*

Per la present, pel seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 2 d'agost de 2018, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions de la parcel·la anomenada Green 1, finca registral número 43.959 situada al carrer Salamanca 14, Urbanització Roca Llisa, Jesús, promogut per l'entitat Golf de Ibiza S.L., redactat per l'arquitecte D. Ricard Sans Camps, sent els acords adoptats els següents:

“PRIMER. Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions de la parcel·la anomenada Green 1, finca registral número 43.959, resultant de l'agrupació de les finques registrals números 17817, 17817, 17819, 21039 y 23113, situada al carrer Salamanca 14, Urbanització Roca Llisa, Jesús, promogut per l'entitat Golf de Ibiza S.L., redactat per l'arquitecte D. Ricard Sans Camps.

SEGON. Publicar el present acord junt amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial dels 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. Donar trasllat de l'Estudi de Detall al Consell Insular d'Eivissa així com a l'Arxiu d'Urbanisme dels Illes Balears, 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 contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà a la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa. Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós-administratiu, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma, en el termini de dos 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, a 2 d'agost de 2018

**L'alcalde**

Vicente Marí Torres

#### ESTUDI DE DETALL

#### I MEMÒRIA

#### 1. MEMÒRIA EXPOSITIVA:

#### 1.1 AGENTS

**Promotor:** Golf d'Eivissa SL

Urbanització Roca Llisa

07819 Santa Eulària des Riu

**Projectista:** Ricard Sans Camps, arquitecte col·legiat

C / Rambla de Prat 15

08012 Barcelona

## 1.2 ÀMBIT

L'àmbit d'aquest estudi de detall són els terrenys propietat de Golf d'Eivissa SL, denominats "Green 1".

Estan situats dins el terme municipal de Santa Eulària des Riu, i compresos en el territori delimitat per la revisió de les Normes subsidiàries.

Inicialment està constituït per 5 parcel·les independents que estan en procés d'agrupació:

### Finques registrals.

Terrenys situats a la Parròquia de Nostra Senyora de Jesús, terme municipal de Santa Eulària des Riu, a l'Avinguda d'Eivissa o camí de Can Caler s/n de la urbanització Roca LLisa. Provenen de la finca "Can Pep Josep"

Actualment estan formats per cinc propietats registrals d'un únic propietari, Golf d'Eivissa SL, representades en el pla 960G1-02 i la descripció és la següent:

Finca n. 17817 - Tom 958 - Llibre 234 - Foli 175 - Alta 3 Superfície: 5.000 m2  
Finca n. 17818 - Tom 802 - Llibre 200 - Foli 175 - Alta 3 Superfície: 5.000 m2  
Finca n. 17819 - Tom 958 - Llibre 234 - Foli 160 - Alta 6 Superfície: 8.000 m2  
Finca n. 21039 - Tom 1169-Llibre 300 - Foli 128- Alta 3 Superfície: 7.000 m2  
Finca n. 23113 - Tom 1222 -Llibre 332 - Foli 164 - Alta 1

Té una edificació, que és una nau de 65 m2 aproximadament, destinada a instal·lacions de la companyia Telefònica.

Aquestes Finques registrals coincideixen respectivament amb les **finques cadastrals** de superfícies similars i de referències:

9417634CD6191N0001FA 5.000 m2  
9417633CD6191N0001TA 5.000 m2  
9417632CD6191N0001LA 8.000 m2  
9417631CD6191N0001PA 7.000 m2  
9314630CD6191S0001QA 5.598 m2

La suma de les superfícies cadastrals i registrals relacionades, és lleugerament diferent de la resultant d'una mesuració real:

	<b>Registre</b>	<b>Cadastr</b>	<b>Reial</b>
Superfície Total	30.585 m2	30.598 m2	29.960 m2

Aquesta superfície real és la que és objecte d'ordenació.

Per tal de que l'àmbit de l'Estudi de Detall sigui una sola parcel·la, s'està efectuant el tràmit de la seva agrupació. Un cop finalitzat s'aportarà la documentació que ho justifica.

## 1.3 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'objecte d'aquest estudi de detall és:

- Reajustar les alineacions i rasants dels vials públics previstos en la documentació gràfica de les NS, que són: l'afectació per a l'ampliació del carrer d'accés a la Urbanització Roca Llisa i un nou carrer interior.
- Determinar el nombre d'edificis a construir i ordenar els volums edificatoris, d'acord amb les determinacions del planejament, mantenint l'edificabilitat màxima, l'ocupació, el volum i la densitat i els usos establerts en les NS.
- Completar la xarxa viària amb les vies interiors particulars necessàries per a proporcionar accés a aquests edificis.

Aquesta proposta es concretarà posteriorment en un projecte d'urbanització que dotarà a la parcel·la dels serveis necessaris perquè es pugui considerar edificable.

## 2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

## 2.1 Planejament vigent

Els terrenys objecte d'aquest estudi estan, inclosos en la seva totalitat en l'àmbit de les NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE SANTA EULÀRIA DES RIU, que els qualifica en la seva major part com a sòl URBÀ.

Una part com VIAL PÚBLIC, que preveu tant l'ampliació del carrer d'accés a Roca Llisa, com la creació d'un nou vial interior per a l'accés les finques veïnes.

La distribució de superfícies és la següent:

Sòl Urbà, Zona Extensiva unifamiliar 6 (E-U6)	27.679 m <sup>2</sup>
Vial públic	2.281 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ</b>	<b>29.960 m<sup>2</sup></b>

Els 27.641 m<sup>2</sup> corresponents a la zona urbana són susceptibles d'aprofitament per a la seva edificació, subjectes a la normativa específica d'aquesta zona, que es resumeix en els paràmetres que se li siguin d'aplicació, següents:

Sòl Urbà, zona Extensiva unifamiliar 6 (E-U6)

- Edificació aïllada
- Índex d'intensitat d'ús 1 habitatge / 1.200 m<sup>2</sup> - 1 habitatge / parcel·la
- Parcel·la mínima 1.200m<sup>2</sup>. En aquest cas s'hauria d'adoptar la parcel·la mínima de l'anterior Pla Parcial de Roca Llisa que per aquesta zona era de 1.500m<sup>2</sup>, segons modificació puntual n° 8 de les NS.
- Edificabilitat 0,25 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>
- Ocupació 25%
- Alçada màxima dues plantes, 7 m. En els terrenys amb pendent superior al 20% s'admet únicament una planta de 4 m
- Separació límits 5, 3, 3 m
- Façana mínima 25 m
- Cercle inscriptible a la parcel·la, diàmetre 25 m
- Volum màxim per edifici 1.500 m<sup>3</sup>

## 2.2 Necessitat de l'ordenació proposada

La documentació gràfica de les NS per a aquesta parcel·la, a part de l'ampliació del vial d'entrada a la Urbanització Roca Llisa, preveu un únic vial d'accés a la parcel·la des de la seva part Sud.

La intenció de la proposta d'aquest estudi de detall, és la de resoldre els accessos individuals als habitatges edificables en la parcel·la, fent-los possibles des de l'interior de la parcel·la i evitant que s'hagin de produir des del vial d'entrada a Roca Llisa, que té una circulació molt intensa i generaria risc d'accidents. D'altra banda ordena els volums edificables.

## 3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

### 3.1 Terreny

Es tracta d'un terreny de forma sensiblement oblonga amb l'eix major en sentit Nord-oest Sud-est, de 336 m de longitud i una amplada màxima de 157 m. situat a la falda Est de la Serra des Puig.

Queda determinat en el seu límit est pel carrer d'accés a la Urbanització Roca Llisa.

La configuració del terreny des del punt de vista topogràfic té dues morfologies diferents, dividides per un camí existent, que correspon a un carrer previst en el planejament anterior i que les NS no mantenen.

La part est situada entre aquest camí i el carrer d'accés a Roca Llisa, té un pendent lleugerament inferior al 20%, amb algun bancal.

A la part Oest, el pendent augmenta fins al 35% seguint la falda de la Serra des Puig.

### 3.2 Zonificació.

Es proposa, en primer lloc, adaptar el vial que figura a la documentació gràfica de les NS, sense canvis en el traçat i ajustant-lo a la topografia del terreny.

S'estableixen 15 zones o unitats, dins dels seus perímetres i volums es situaran els edificis.



Aquestes zones, d'acord amb els paràmetres establerts per les NS per a aquesta qualificació, se separen 5 m dels vials interiors i 6 m entre si.

Per a l'accés a les zones edificables es preveuen dos carrers interiors A i B, que divideixen el terreny longitudinalment en tres parts, cadascuna d'elles amb pendent creixent, que va de menys del 20% en les inferiors fins a més del 35% en les superiors.

Els carrers són de 7,80 m d'amplada compostes per una calçada de 6 m i una vorera de 1,80 m. D'aquesta manera es dona compliment als criteris d'accessibilitat que preveu el punt 1.1.1 de l'Annex 1 del Decret 110/2010 per a la supressió de barreres arquitectòniques.

Les rotondes proposades al final de cada carrer per permetre el gir, tenen un diàmetre total de 16 m, amb vorera perimetral de 1,80 m, calçada de sentit únic de 3,60 m i un illot central de 5,20 m.

Els dos carrers parteixen de la rotonda del vial públic situada a la cota 91,5.

El carrer A es desenvolupa horitzontalment al llarg d'una línia de nivell i dona accés a les unitats 2 a 6 per la dreta i 7 a 10 per l'esquerra.

El carrer B té un pendent global del 16% amb trams inicial i final del 20% i el tram central a nivell. Dona accés superior a les unitats 7 a 9 i 15 per la dreta i 11 a 14 per l'esquerra.

Reserva. S'han previst tres reserves de part del terreny edificable, de 1.318 m<sup>2</sup> i de 371 m<sup>2</sup>, respectivament. Una situada a la zona sud de la parcel·la, on actualment es troba una edificació de la companyia Telefónica i l'altra a l'extrem nord de la parcel·la, al costat de la bifurcació amb el carrer Segòvia.

La tercera, de 56 m<sup>2</sup> és una previsió per a la ubicació d'una futura estació transformadora.

Les zones de reserva anomenades com E1 i E2, es destinaran potencialment a cessió a l'ajuntament de Santa Eulària des Riu, a l'efecte que aquesta administració doni amb elles solució a determinades necessitats d'utilitat pública relacionades amb l'Entitat urbanística de conservació de Roca Llisa.

### 3.3 Distribució de les superfícies resultants

Ampliació carrer d'accés	1.380 m <sup>2</sup>
Nou vial	901 m <sup>2</sup>
Afectació total de vial públic NS	2.281 m <sup>2</sup>

Zona EU-6	
15 zones edificables	22.829 m <sup>2</sup>
Reserva E1	1.318 m <sup>2</sup>
Reserva E2	371 m <sup>2</sup>
Reserva ET	56 m <sup>2</sup>
Vial privat A	1.785 m <sup>2</sup>
Vial privat B	1.320 m <sup>2</sup>
Total zona EU-6	27.679 m <sup>2</sup>

SUPERFÍCIE TOTAL DE L'ACTUACIÓ 29.960 m<sup>2</sup>

### 4. CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'EDIFICACIÓ DE LES UNITATS RESULTANTS

En totes elles es compliran els paràmetres establerts en les NS per aquesta zona.

L'alçada màxima edificable, segons el que estableix l'article 5.1.03, apartat 4 c, resulta variable, depenent del pendent del terreny.

Per pendents inferiors al 20% s'admeten 7 m i dues plantes, però si el pendent supera aquest 20% només es podrà edificar una planta de 4 m d'alçada màxima.

La superfície i l'alçada edificables, específiques per a cada unitat, seran les següents:

UNITAT	SUPERFÍCIE EDIFICABLE	ALÇADA EDIFICABLE
Unitat nº 1	375,00 m <sup>2</sup>	7 m Pb + 1
Unitat nº 2	376,25 m <sup>2</sup>	7 m Pb + 1
Unitat nº 3	376,25 m <sup>2</sup>	7 m Pb + 1



Unitat nº 4	375,75 m2	7 m Pb + 1
Unitat nº 5	375,75 m2	7 m Pb + 1
Unitat nº 6	377,00 m2	4 m Pb
Unitat nº 7	378,75 m2	4 m Pb
Unitat nº 8	380,25 m2	4 m Pb
Unitat nº 9	391,00 m2	4 m Pb
Unitat nº 10	385,75 m2	4 m Pb
Unitat nº 11	380,00 m2	4 m Pb
Unitat nº 12	381,50 m2	4 m Pb
Unitat nº 13	383,75 m2	4 m Pb
Unitat nº 14	394,25 m2	4 m Pb
Unitat nº 15	376,00 m2	4 m Pb

En cadascuna de les 15 zones edificables, es podrà construir únicament un habitatge unifamiliar.

La suma de la superfícies edificables és de 5.707,25 m2, inferior a l'aplicació de l'índex d'edificabilitat 0,25 m2 / m2 al conjunt del terreny amb qualificació E-U6 edificable (27.641m2) i que representarien 6.919,75 m2 edificables

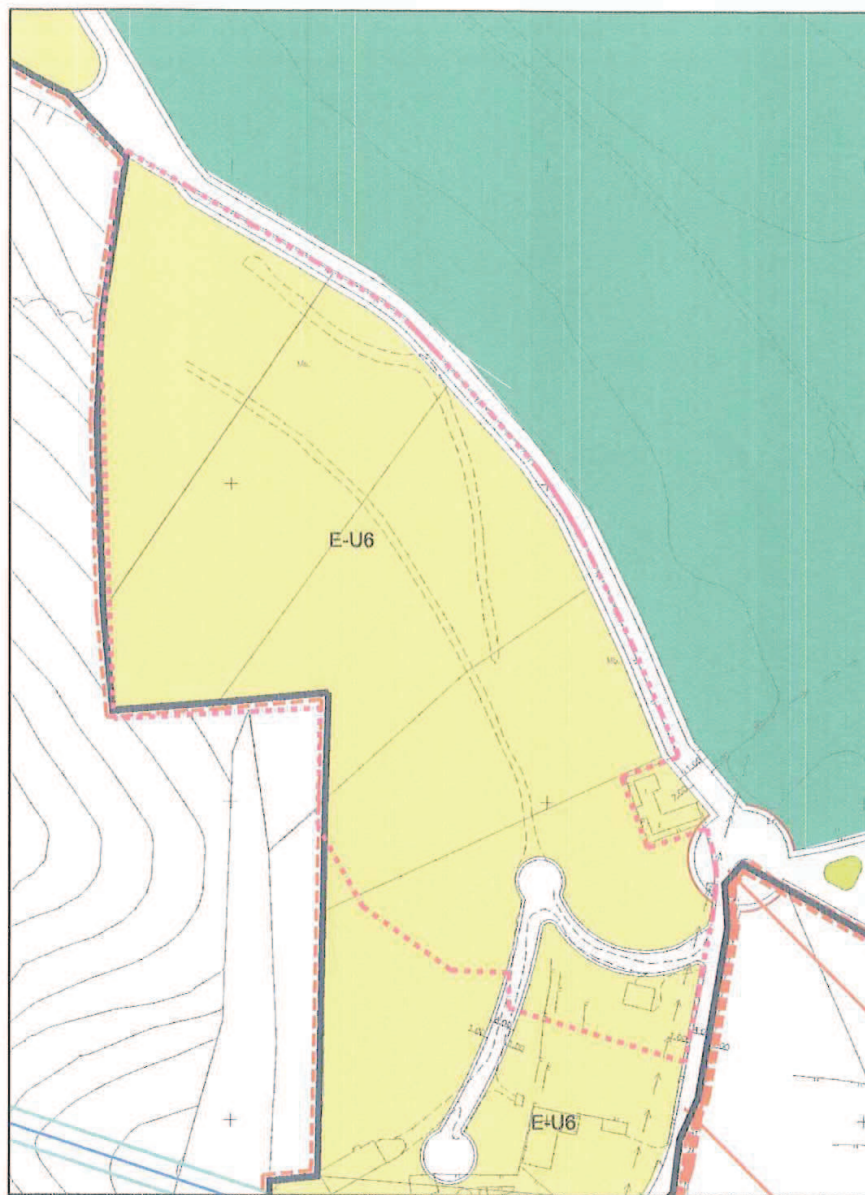
#### 4.1 Modificació proposada per la unitat nº 4.

En aquesta ordenació proposada, les unitats 1,2,3 i 5, situades enfront del carrer d'accés a Roca Llisa, tenen totes pendents inferiors al 20% que permetrà l'edificació de dues plantes amb una alçada de 7 m, però la unitat nº 4 supera aquest límit, amb un 23,48%.

Observant el plànol topogràfic es pot veure que correspon a una variació puntual a la zona central de la parcel·la que modifica lleugerament el pendent. En base al que estableix el mateix apartat 4c, i per tal d'aconseguir que la façana conjunta al carrer d'accés a Roca Llisa tingui uniformitat volumètrica, es proposa mantenir en la parcel·la 4 la mateixa alçada màxima de les parcel·les confrontants: 7 m, amb dues plantes possibles.

**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA: VEURE ANNEX PLÀNOLS**



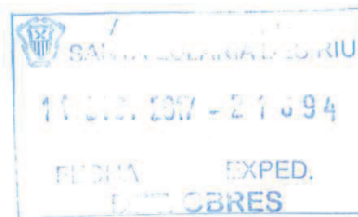


### SUPERPOSICIÓN SOBRE PLANO NN. SS.

 ÁMBITO PARCELA "GREEN 1"

### ZONIFICACIÓN

- E-U6 - ZONA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR 6  
Edificación aislada
- |                   |                                              |
|-------------------|----------------------------------------------|
| Parcela mínima    | 1.200 m2 (en este Plan Parcial 1.500 m2)     |
| Ocupación         | 25%                                          |
| Edificabilidad    | 0,25 m2/m2                                   |
| Intensidad de uso | 1 vivienda / 1.200 m2 - 1 vivienda / parcela |
| Altura            | 2 plantas - 1 planta con pendiente > 30%     |
| Volumen máximo    | 1.500 m3 / edificio                          |
| Separaciones      | 5 - 3 - 3 m                                  |



RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "GREEN 1"

SITUACIÓN  
SUPERPOSICIÓN A PLANO DE NN. SS.

referencia  
960 ED G1 - 01

escala  
1/2000

fecha  
11/2017

  
RICARD SANS CAMPS

GOLF DE IBIZA S.L.

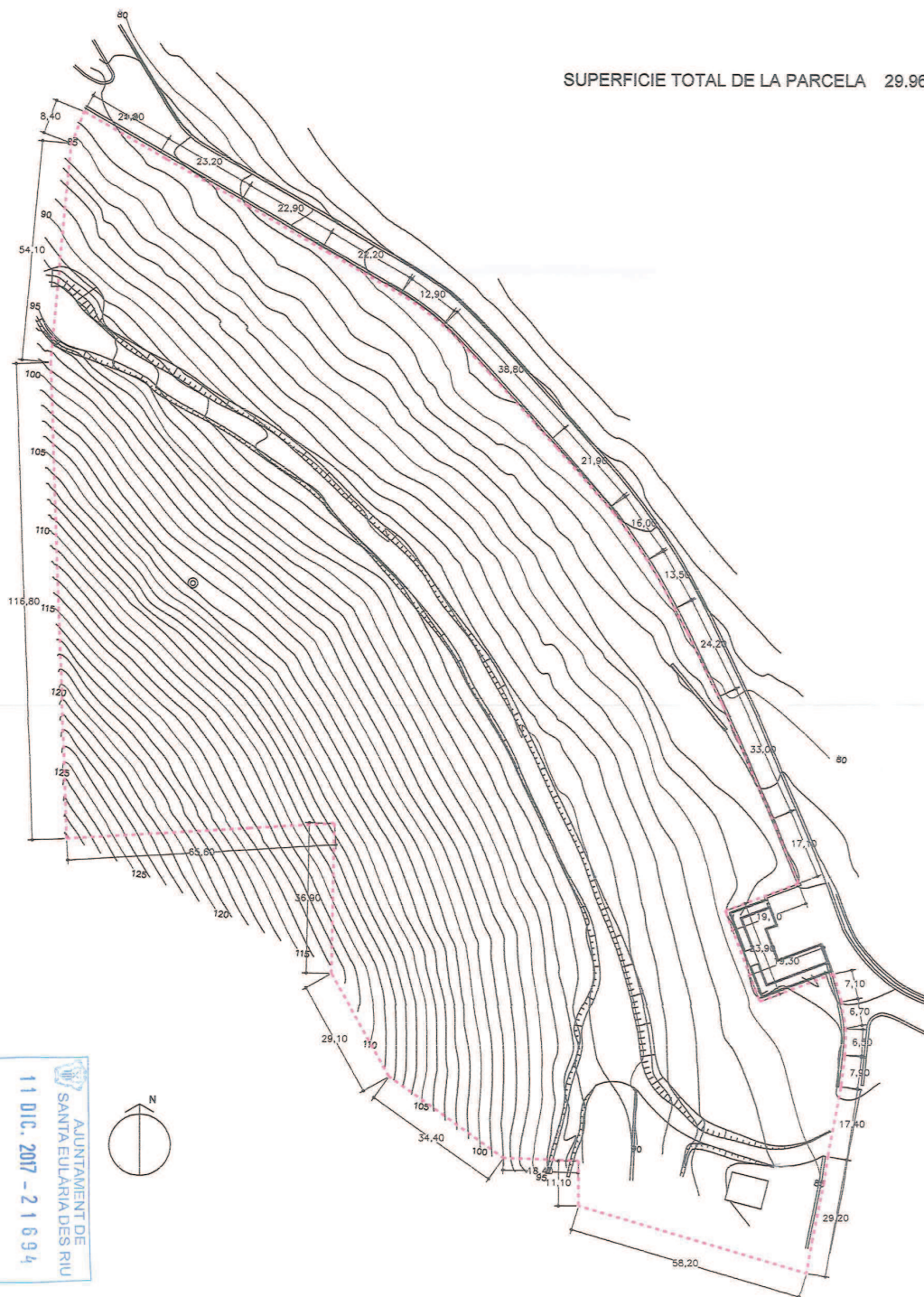
AV Ibiza s/n, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa







SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 29.960 m<sup>2</sup>



  
 AJUNTAMENT DE  
 SANTA'EULÀRIA DES RIU  
 FECHA EXPED.  
 11 DIC. 2017 - 21694  
 DPT. OBRES



RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

proyecto ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "GREEN 1"

plano TOPOGRÁFICO

referencia 960 E G1 - 02

escala 1/1000

fecha 11/2017



GOLF DE IBIZA S.L.

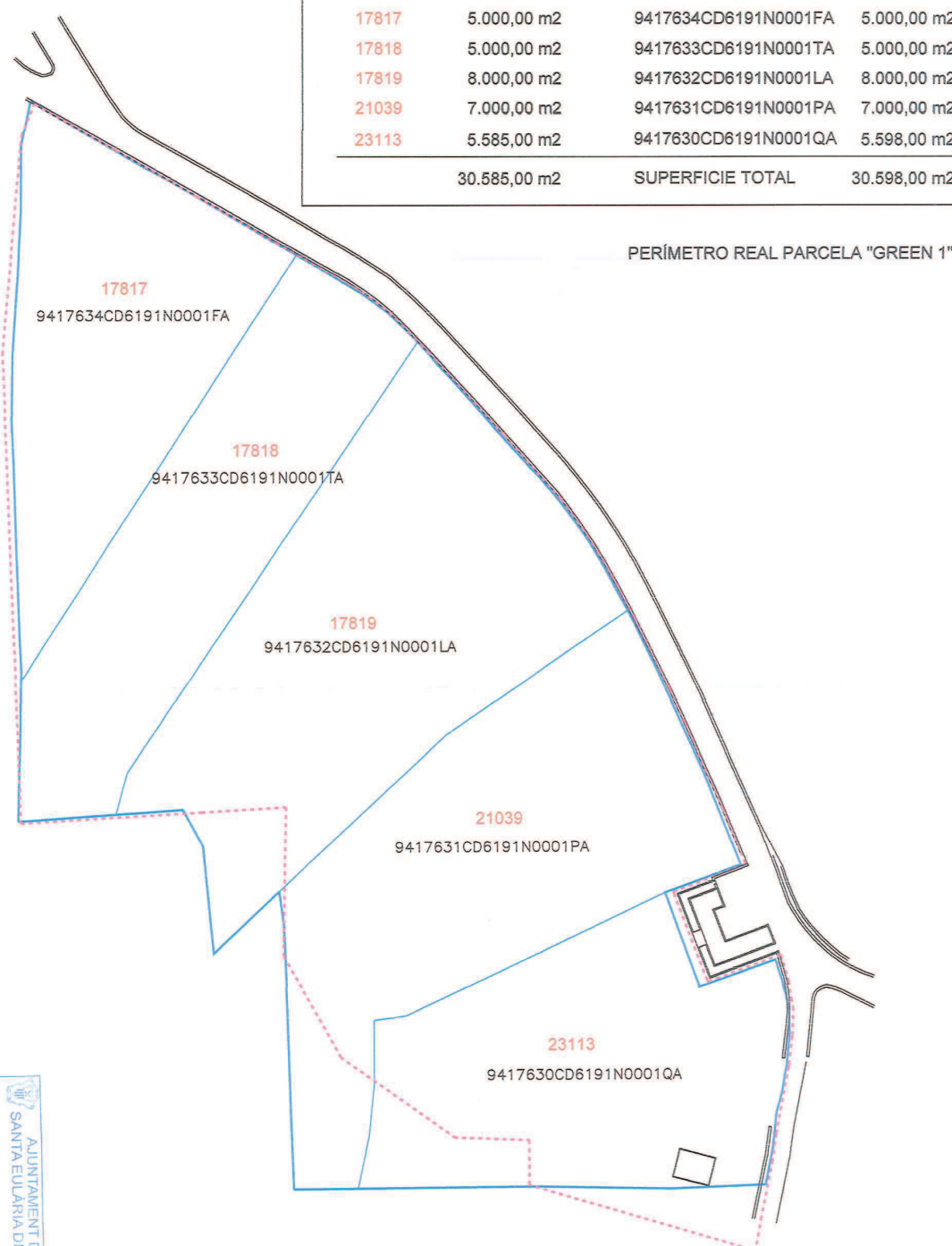
situación: Avenida de Ibiza, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/97/1014546>





FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
17817	5.000,00 m2	9417634CD6191N0001FA	5.000,00 m2
17818	5.000,00 m2	9417633CD6191N0001TA	5.000,00 m2
17819	8.000,00 m2	9417632CD6191N0001LA	8.000,00 m2
21039	7.000,00 m2	9417631CD6191N0001PA	7.000,00 m2
23113	5.585,00 m2	9417630CD6191N0001QA	5.598,00 m2
	30.585,00 m2	SUPERFICIE TOTAL	30.598,00 m2



  
 AJUNTAMENT DE  
 SANTA EULÀRIA DES RIU  
 FECHA EXPED.  
 11 DIC. 2017 - 21694  
 DPT. OBRES

RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

proyecto modificado ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "GREEN 1"

plano FINCAS REGISTRALES  
FINCAS CATASTRALES

referencia 980 E G1 - 08

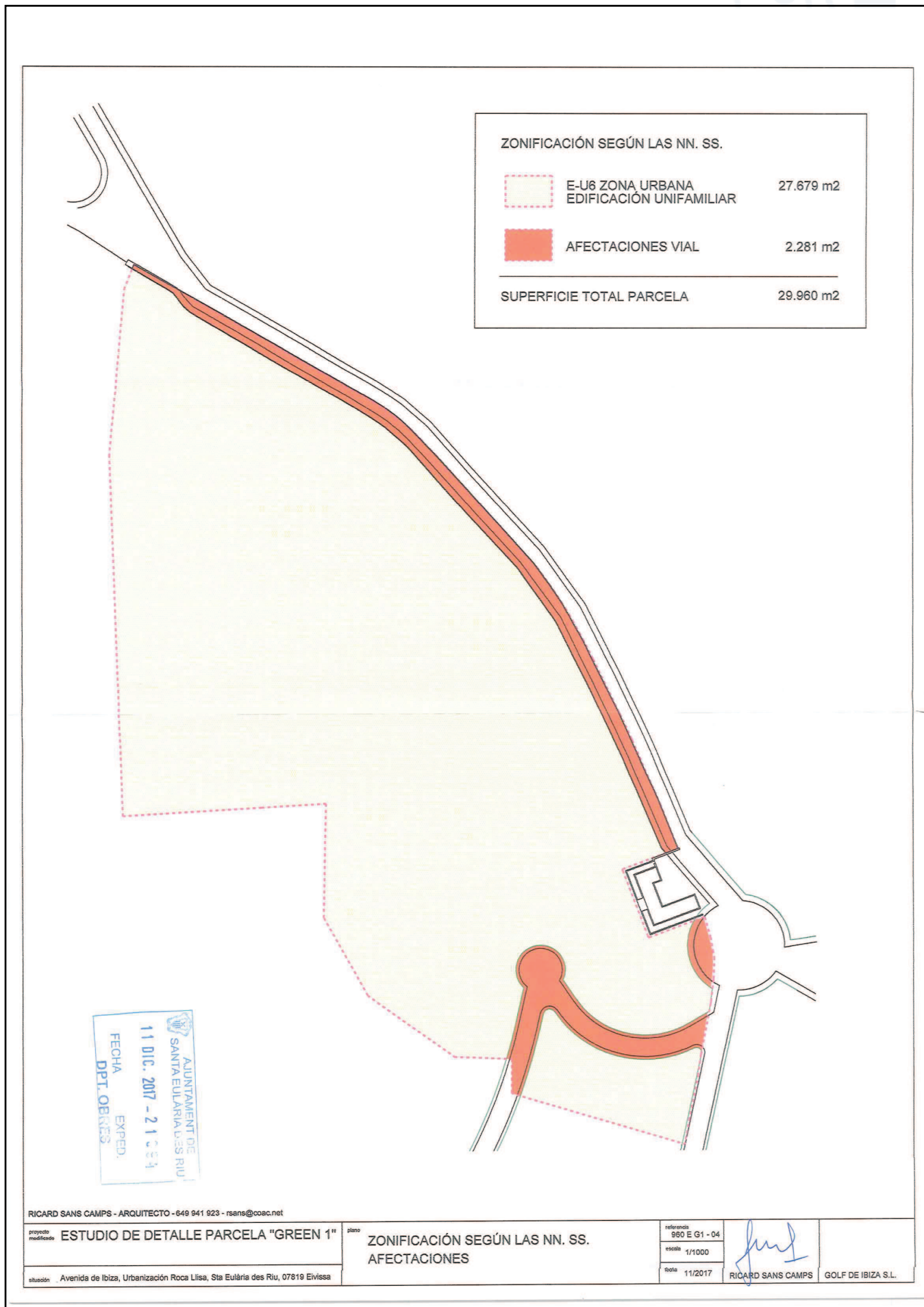
escala 1/1000

fecha 11/2017

RICARD SANS CAMPS GOLF DE IBIZA S.L.

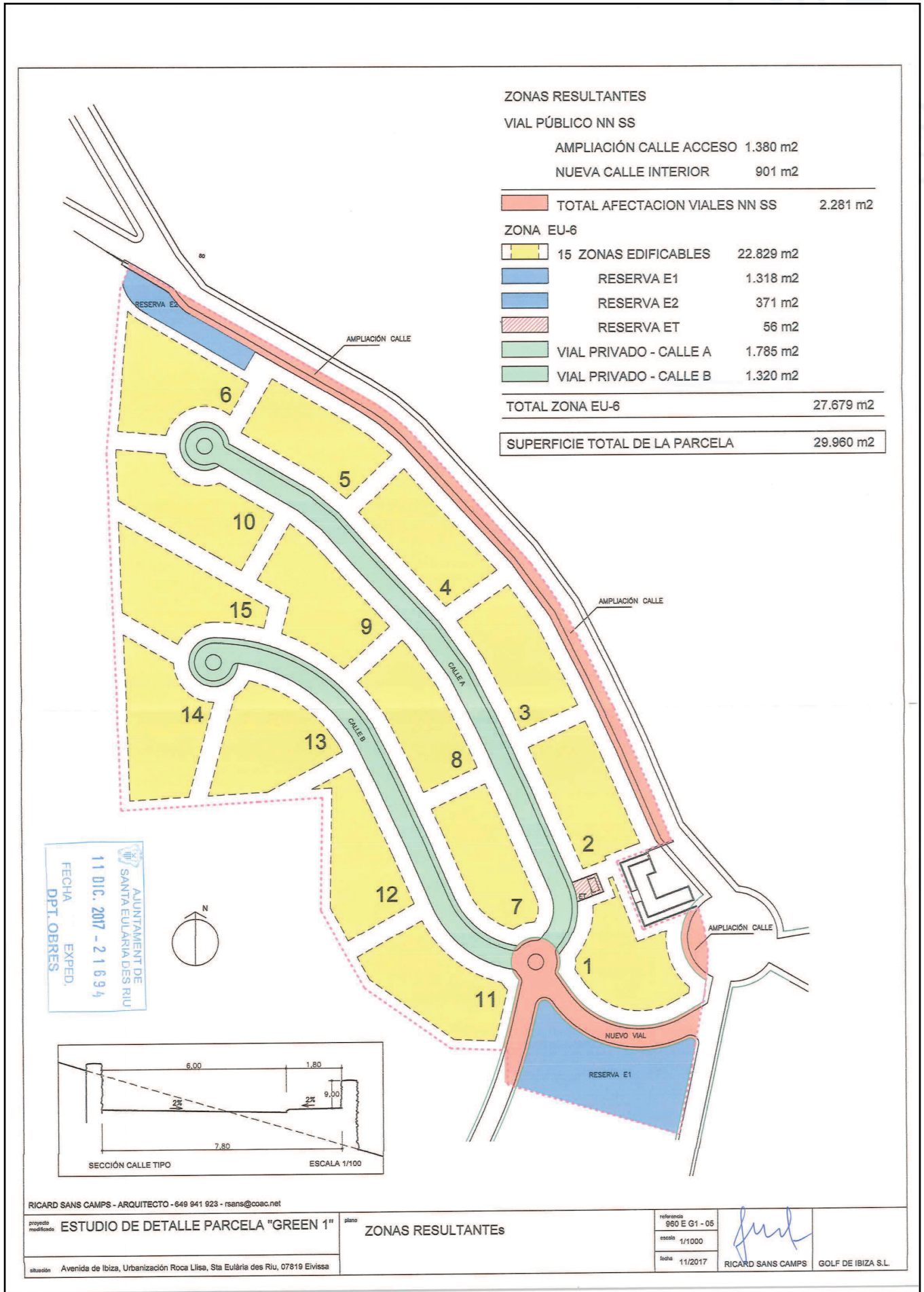
situación Avenida de Ibiza, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa





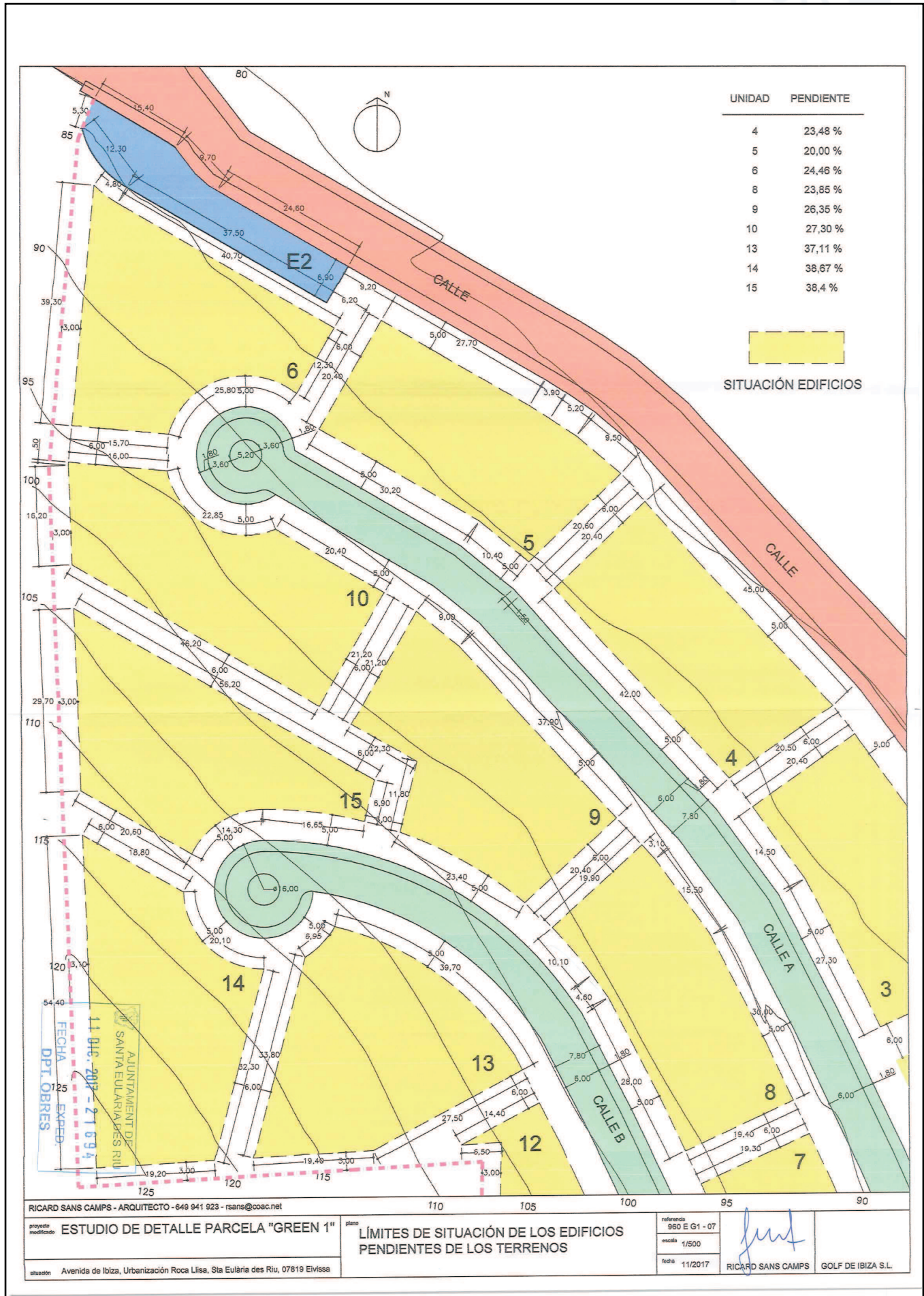
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/97/1014546>





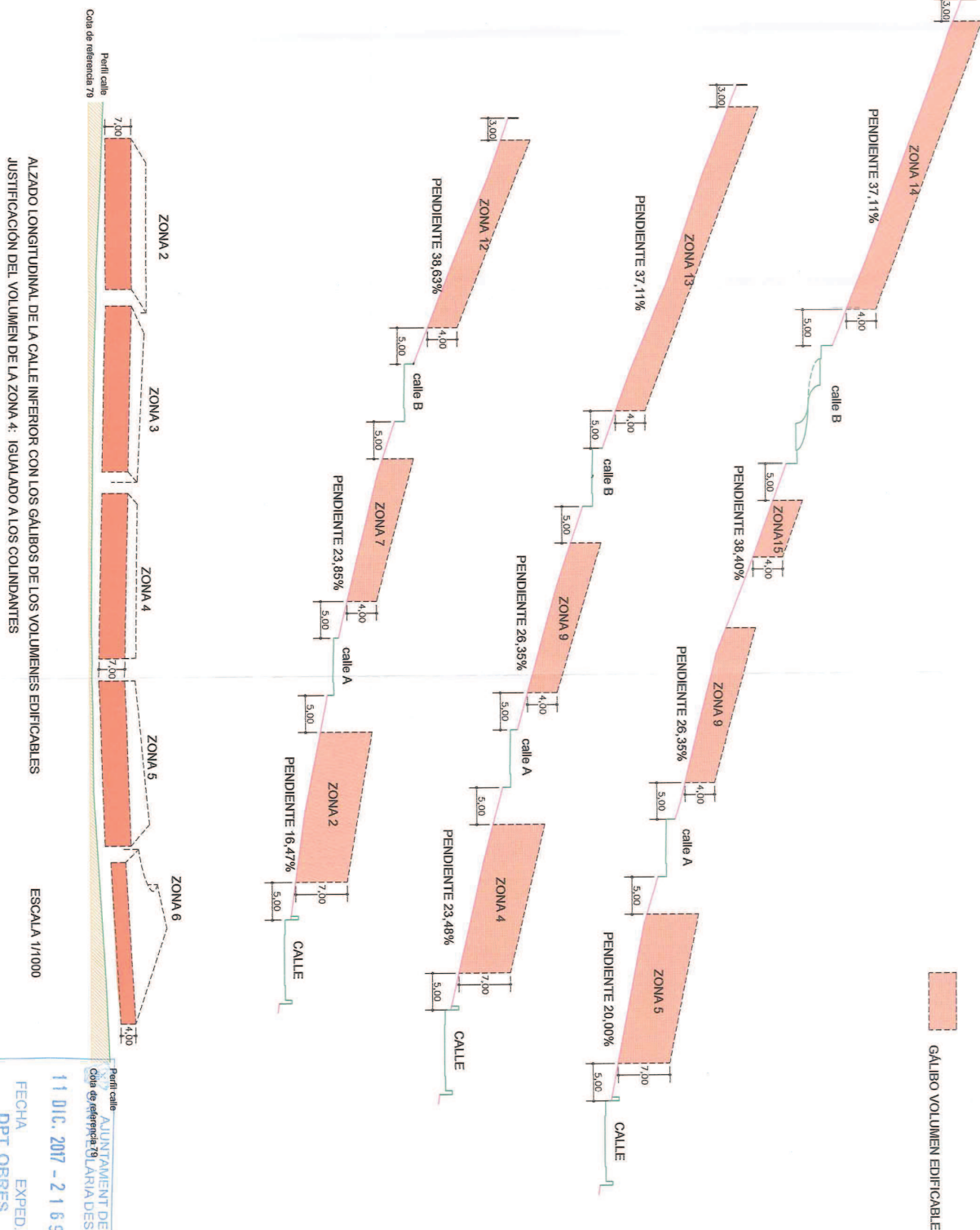
http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2018/97/1014546





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/97/1014546>





Perfil calle  
Cota de referencia 79  
11 DIC. 2017 - 21694  
FECHA EXPED.  
DPT. OBRERES

RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

proyecto modificado ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "GREEN 1"

plano SECCIONES ESQUEMÁTICAS GALIBOS DE LOS VOLUMENES EDIFICABLES

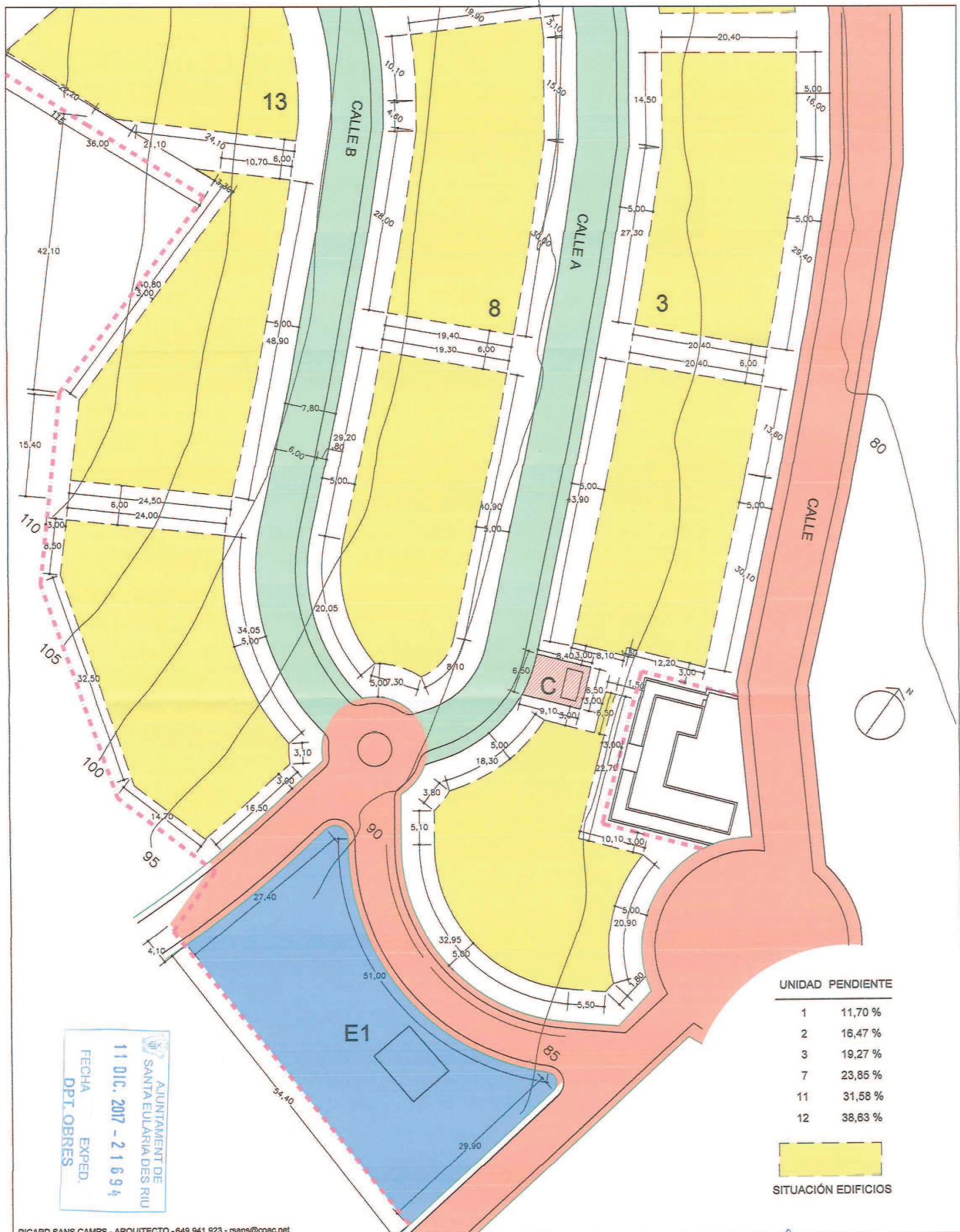
referencia 980 E G1 - 08  
escala 1/500  
1/1000  
fecha 11/2017

*[Signature]*  
RICARD SANS CAMPS


GOLF DE IBIZA S.L.

situación Avenida de Ibiza, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa





UNIDAD	PENDIENTE
1	11,70 %
2	16,47 %
3	19,27 %
7	23,85 %
11	31,58 %
12	38,63 %

 SITUACIÓN EDIFICIOS

  
 AJUNTAMENT DE  
 SANTA EULÀRIA DES RIU  
 FECHA EXPED.  
 11 DIC. 2017 - 21694  
 DPT. OBRES

RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

proyecto modificado ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "GREEN 1"  
 modificación  
 situación Avenida de Ibiza, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa

plano LÍMITES DE SITUACIÓN DE LOS EDIFICIOS  
 PENDIENTES DE LOS TERRENOS

referencia 980 E G1 - 08  
 escala 1/500  
 fecha 11/2017

*Ricard Sans Camps*

RICARD SANS CAMPS GOLF DE IBIZA S.L.

