

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8906

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la E-U2 de la UA-06SE, C/ Arcipreste d'Hita núm. 2-8, Santa Eulària des Riu

Per la present, als efectes del seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 25 juny 2020, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per VILLA AMARE IBIZA, S.L. per a l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la E-U2 de la UA-06SE, C/ Arcipreste d'Hita núm. 2-8, Santa Eulària des Riu, sent els acords adoptats tals els següents:

"PRIMER. *Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables sobre la parcel·la E-U2 de la UA-06SE, c/ Arcipreste d'Hita núm. 2-8, Santa Eulària des Riu, redactat per l'arquitecte Fernando Martínez de Aspe i promogut per l'entitat Vila Amare Ibiza, SL, amb la prescripció que les edificacions que es construeixin a l'empara de les determinacions de l'Estudi de Detall hauran en tot cas d'ajustar-se a les condicions definides en l'article 6.3.02 de les NU en relació amb l'adaptació de els edificis al terreny natural.*

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

TERCER. *Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall, així com als que haguessin formulat al·legacions.*

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

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós-administratiu, davant la Sala del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de 2 mesos a comptar 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, 22 de septiembre de 2020

L'alcalde
M^a. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIÓ DE VOLUMS PARCEL·LA E-U2 (UA-06SE) , SANTA EULÀRIA DES RIU

MEMÒRIA

1.- DADES PRELIMINARS.

- Objecte de l'estudi de detall i procedència de la seva formulació
- Promotor de la formulació de l'estudi de detall
- Equip redactor
- Antecedents
- Marc legal d'aplicació
- Origen de la parcel·la EU2

2.- ESTAT ACTUAL.

- Àmbit de l'estudi de detall
- Aixecament topogràfic. Superfície



3.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR.

4.- CESSIONS I MILLORES PER AL MUNICIPI.

5.- OBJECTIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ.

6.- DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSADA.

- a) Volumetria màxima
- b) Descripció de l'avantprojecte arquitectònic (no vinculant).

7.- JUSTIFICACIÓ

- a) Procedència de l'estudi de detall
- b) Condicions exigibles als estudis de detall
- c) Compliment de les condicions urbanístiques exigibles

8.- NORMES GENERALS I PARTICULARS

9.- CONCLUSIÓ

1.- DADES PRELIMINARS.

a) Objecte de l'estudi de detall i procedència de la seva formulació

Constituir i l'objecte del present estudi de detall l'establiment d'una ordenació de volums apropiada per al desenvolupament urbanístic de la parcel·la E-U2, obtinguda en el projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació UA-06SE, situat a nord-est del nucli de Santa Eulària des Riu, en l'àmbit de l'antic PERI de "sa Rota den Pere Cardona", a l'illa d'Eivissa (Illes Balears).

La seva finalitat és definir una ordenació que permeti el màxim aprofitament urbanístic de la parcel·la, en compliment dels paràmetres urbanístics establerts per la mateixa en les normes subsidiàries municipals.

b) Promotor de la formulació de l'estudi de detall

Promou la formulació del present estudi de detall l'entitat denominada VILLA AMARE IBIZA, SL, amb CIF B88125133 i domicili social Carrer General López Pozas, 22. Madrid 28.036. Aquest mateix domicili es tindrà en compte a efectes de notificacions.

c) Equip redactor

La redacció del present document ha estat encomanada a la societat d'arquitectura MARTÍNEZ D'ASPE ARQUITECTOS, SLP, col·legiada nº 70.813 al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Madrid, CIF B86513967 i domicili a efectes de notificacions a l'Avinguda Alfons XIII, 19 28002 Madrid, realitzant-se la mateixa sota la direcció de Fernando Martínez d'Aspe, arquitecte col·legiat nº 8.986 en el COAM.

d) Antecedents

El planejament general vigent al terme municipal de Santa Eulària des Riu és l'aprovació definitiva de les Normes Subsidiàries de planejament (PL-01/2011), segons acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic (CIOTUPHA) de data 23 de novembre de 2011, publicada en el BOIB núm. 20 EXT, de 8 de febrer del 2012.

Aquest planejament general ordena el Sòl Urbà mitjançant la qualificació, entre d'altres, de set subzones d'edificació extensiva unifamiliar, una d'elles la Extensiva Unifamiliar 2 (E-U2), destinada a edificació aïllada. La parcel·la objecte d'aquest estudi de detall pertany a aquesta subzona.

e) Marc legal de aplicació

El present Estudi de Detall es redacta d'acord amb la legalitat urbanística vigent, constituïda per:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (Article 46).
- Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu, aprovades per acord de la CIOTUPHA, de data 23 de novembre de 2011 (Article 5.1.08).



f) Origen de la parcel·la EU2

La parcel·la EU2 té el seu origen en la reparcel·lació de la Unitat d'Actuació UA-06SE, on s'ha pactat amb el municipi l'ampliació de voreres als carrers Joanot Martorell i Ramon Muntaner a canvi de reduir les reculades en tots els seus fronts a 3,00 m. Igualment, en aquest projecte de reparcel·lació s'obtenen les parcel·les de viari (V) i espai lliure (EL-P).

2.- ESTAT ACTUAL.**a) Àmbit de l'estudi de detall**

L'àmbit de l'Estudi de Detall comprèn una única parcel·la: l'E-U2. Es tracta d'un àmbit d'actuació continu i integrat per una parcel·la edificable obtinguda de la reparcel·lació de la Unitat d'Actuació UA-06SE, de la qual s'ha obtingut una cessió de sòl per a espai lliure públic i s'ha obtingut sòl per a viari, completant i urbanitzant el carrer de l'Arxiprest d'Hita, així com eixamplant les voreres del carrer de Joanot Martorell (fins a arribar a 1,80 m.) i de Ramon Muntaner (eixamplant en 50 cm).



L'àmbit de l'estudi de detall per a l'ordenació de volums queda, així, delimitat pels següents carrers:

- Nord: Carrer de Joanot Martorell
- Sud: Carrer de l'Arxiprest d'Hita
- Est: Carrer de Vinyet
- Oest: Espai Lliure Públic (previ a Carrer de Ramon Muntaner)

b) Aixecament topogràfic. superfície

S'ha realitzat l'aixecament topogràfic dels terrenys corresponents a la finca registral 3470002CD7137S i les voreres de carrers adjacents.





3.- DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR.

Les determinacions urbanístiques d'aplicació per a la parcel·la I-U2, segons les normes subsidiàries, són les corresponents a la subzona 02. Extensiva Unifamiliar 2 (E-U2):

a) Superfícies i dimensions mínimes de parcel·la.

- Parcel·la mínima: 400 m²
- Façana mínima: 15 m.
- Fons mínim: 15 m.

b) Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima sobre rasant: 40%
- Ocupació màxima baix rasant: la resultant de l'acompliment de les reculades obligatòries i no poden disposar-se sota les zones enjardinades de parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.2.05 de les NS (al menys 50% de la superfície no ocupada per l'edificació ha de ser enjardinada).
- Edificabilitat màxima: 0,6 m²/m²
- Volum màxim per edifici: 1500 m³
- Alçada màxima: 7m (1)
- Alçada total: 3m per sobre de l'alçada màxima
- Nombre màxim de plantes: B + 1P (1)
- Separació mínima a vies i ELP: 5m. (2)
- Separació mínima a límits: 3 m.
- Separació mínima entre edificis: 6 m. (3)
- Nombre d'aparcaments privats: segons art. 5.8.03 (al menys 1 plaça per habitatge)

c) Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge cada 400 m².

S'admet, amb un Estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació en el terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint l'índex d'intensitat d'ús i la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

Com **Mesures Compensatòries**, que alteren o matisen els paràmetres d'aplicació, es proposen les següents modificacions:

- (1). La disposició de les diferents plantes dels habitatges, així com la seva justificació d'alçades, farcits de terres vegetals i accessos a la parcel·la, quedant permeses en compliment de la disposició de volums d'aquest Estudi de Detall, per la necessària adaptació a la orografia del terreny.

(2). La separació mínima a vies i ELP s'estableix en 3 m. com a contraprestació per la disminució de superfície de parcel·la motivada per l'eixamplament de voreres als carrers Ramon Muntaner i Joanot Martorell. Que es va realitzar en el projecte de reparcel·lació, a proposta dels serveis tècnics municipals, per millorar els accessos a la zona esportiva municipal a circumdant.

(3). La separació mínima entre edificis podrà ser envaïda sobre rasant per vols màxims de 2 m. en les zones que es grafien en el plànol ED02, i lateralment per terrasses enjardinades fins a l'alçada del nivell de la planta alta de l'habitatge més alt.

4.- CESSIONS I MILLORES PER AL MUNICIPI.

Com a contraprestació per la reducció de reculades, la Propietat cedeix al Municipi part de la superfície del solar per incrementar la vorera del Carrer de Joanot Martorell fins a arribar a una amplària de 1,80 m.; i donar un sobreample de 50 cm., al Carrer de Ramon Muntaner.

D'altra banda, es planteja l'adaptació de l'edificació al terreny natural, de manera que tingui el menor impacte volumètric.

5.- OBJECTIUS I CRITERIS D' ORDENACIÓ.

El present estudi de detall es redacta amb els següents objectius:

1. Fixar el número màxim d'habitatges.

Segons la intensitat d'ús residencial, que estableix un mínim de 400 m² de superfície de sòl per habitatge, s'obté un número màxim d'habitatges d'onze unitats (11 habitatges).

2. Concretar l'edificabilitat total sobre la parcel·la.

Si apliquem l'índex d'edificabilitat establert (0,60 m²/m²) a la superfície de parcel·la obtinguda després del Projecte de reparcel·lació (4.647,61 m²), resulta una edificabilitat o aprofitament urbanístic màxim de 2.788,57 m². La distribució entre els 11 habitatges és lliure, sempre que el conjunt no sobrepassi el màxim total permès.

El desenvolupament de la promoció serà complet i simultani de manera que quedin resoltes totes les possibles interrelacions entre les edificacions.

El còmput d'edificabilitat es realitzarà tenint en compte les regles definides a l'article 5.1.05 de les S.

3. Concretar l'ocupació màxima sobre la parcel·la.

Aplicant l'índex d'ocupació màxim sobre rasant (40%) a la superfície de parcel·la (4.647,61 m²), resulta una ocupació màxima sobre rasant de 1.859,04 m².

Es tindran en consideració les normes sobre còmput d'ocupació contingudes en l'article 5.1.04 de les NS.

En particular, no computaran ocupació les plantes de soterrani i semisoterrani.

4. Separacions o reculades a límits.

S'estableix una banda de reculada de 3,0 m en tot el perímetre de la parcel·la.

Això és necessari per donar major amplitud als interiors de la urbanització, estant els diferents volums amb més comoditat dins de la parcel·la.

Amb caràcter general, en aquesta banda de reculada es permetrà la construcció de tancaments, pòrtics d'accés, habitacions d'escombraries, garites de control d'accés, armaris de comptadors i rampes de garatge. També es permetran terraplens i terrasses terraplenades i/o volades, així com pèrgoles de plantes inferiors, murets, escales, piscines individuals i baranes d'urbanització sempre que no superin en cap punt una alçada respecte del terreny natural de 1,50 m.

També es permet, de forma excepcional, l'ocupació sota rasant per a ús de traster o aparcament completament enterrat respecte del terreny natural, en situació enfrontada a la rampa d'accés rodant amb un fons d'una crugia a partir del vial de circulació.



5. Adaptació dels edificis al terreny.

Per aconseguir l'adaptació de l'edificació al terreny, donada la inclinació existent en la parcel·la, es permet la consideració de planta baixa sempre que el paviment es trobi situat, com a màxim, a 1,50 m per sobre de la cota del terreny natural en qualsevol punt de la planta, ja sigui en superfície tancada, o en terrasses, porxos o piscines.

Es permetran zones verdes terraplenades o ampliades sobre plantes de soterrani, motivat per la major integració de les edificacions en el terreny en pendent. El nivell superior d'aquests espais enjardinats serà igual o inferior al nivell de planta primera de l'habitatge més alt.

6. Alçada màxima

Segons es defineix a l'article 6.2.02, l'alçada màxima de cada habitatge, de cara superior de forjat de planta baixa a cara inferior de forjat de sostre de planta més elevada, serà de 7,0 m. (B+1P).

Sobre l'alçada màxima anteriorment definida es permeten 3,0 m addicionals fins a l'altura de coronació en cas de cobertes inclinades, o per situar caixes d'escala de pujada a coberta i / o castellet d'ascensor, en les condicions establertes a l'article 6.2. 04 de les NNSS.

6.- DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSADA.

a) Volumetria màxima

L'existència de pendents en les dues direccions de parcel·la configura una disposició de volums que es van escalonant en les dues direccions. Aquesta circumstància s'aprofita per buscar el major nombre de vistes possibles des dels habitatges.

La necessitat d'ubicar el màxim nombre d'habitatges sobre la parcel·la i l'òptima implantació a la parcel·la, segons la consideració anteriorment exposada, don com a resultat la definició d'onze volums o àrees de moviment, separats un mínim de 6,0 m.

Aquesta banda de reculada entre habitatges pot ser ocupada per terrasses volades de fins a 2,0 m. i terrasses enjardinades fins el nivell màxim de planta primera d'un dels habitatges amb el que limiti.

b) Descripció de l'avantprojecte arquitectònic (no vinculant).

L'ordenació que es planteja en l'avantprojecte arquitectònic, i que aquest Estudi de Detall li pretén donar carta de naturalesa, planteja la implantació d'onze (11) habitatges unifamiliars en franges de dues (2), tres (3), tres (3) i tres (3) habitatges que s'escalonen d'oest a est en sentit descendent, i dins de cada franja també es produeixen petits escalonaments descendents de Nord a Sud. Es tracta d'una implantació que aprofita el baix rasant de la primera franja per donar servei d'aparcament i trasters a la primera i segona franja; de la segona per donar servei a la tercera; i de la tercera per donar servei d'aparcament i trasters a la quarta franja.

Les tres franges inferiors tenen també el seu accés principal des d'aquestes zones d'aparcament i trasters, amb interposició de patis i zones enjardinades que dignifiquen aquests espais.

7. - JUSTIFICACIÓ

a) Procedència de l'estudi de detall

La procedència de l'estudi de detall es fonamenta en l'article 46 de la Llei d'urbanisme de les *Illes Balears* Llei 12/2017, de 29 de desembre, per completar les determinacions de l'ordenació del sòl urbà, podent adaptar o reajustar les alineacions i rasants o bé l'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

En el cas que ens ocupa, l'estudi de detall persegueix l'ordenació de volums, ja que les alineacions i rasants de la parcel·la objecte d'actuació ja s'han redefinit a través del projecte de reparcel·lació de la Unitat d'Actuació UA-06SE.

b) Condicions exigibles als estudis de detall

Segons l'article 46.2 de la Llei 12/2017 i l'article 5.1.08 de les NS, s'han de complir les condicions següents: no alterar l'aprofitament urbanístic, l'ús global majoritari, les alçades màximes previstes i la densitat que li correspongui a la parcel·la.



c) Compliment de les condicions urbanístiques exigibles

El present Estudi de Detall per a l'ordenació de volums manté l'aprofitament urbanístic, la tipologia, ús, densitat i alçades màximes establerts en la fitxa urbanística corresponent a la parcel·la la. Ni es perjudiquen o alteren les condicions d'ordenació dels predis confrontants o confrontants.

Tipologia: Zona Extensiva Unifamiliar.

Ús: Residencial. Habitatge Unifamiliar

Aprofitament màxim: $4.647,61 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.788,57 \text{ m}^2$.

Alçada màxima: 7 m.

Alçada total: 3 m. + Alçada màxima (7 m.) = 10 m.

Densitat: $4.647,61 \text{ m}^2/11 \text{ habitatges} = 422,51 \text{ m}^2 > 400 \text{ m}^2$

Únicament l'ordenació de volums planteja modificacions en la forma d'ocupar el sòl, permetent voladissos, terrasses enjardinades i elements d'urbanització en zones de reculades, tot això motivat per la implantació a la parcel·la.

8.- NORMES GENERALS I PARTICULARS

Per a tot el no especificat en l'Estudi de Detall, dins de l'àmbit de les seues competències, s'estarà al que es determini en les Normes Subsidiàries de Planejament Municipals.

9.- CONCLUSIÓ

La documentació escrita i gràfica recollida en aquest estudi de detall inclou la definició suficient per a la comprensió de la ordenació de volums que es planteja per a l'adequada implantació dels edificis d'habitatge en el seu entorn urbà, de manera que es demana que es tramiti per l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu.

ÍNDIX DE PLÀNOLS. Vegeu annex

OG01 SITUACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ

OG02 ESTAT ACTUAL. AIXECAMENT TOPOGRÀFIC

ED01 AIXECAMENT TOPOGRÀFIC. DESPRÉS DE URBANITZAR

ED02 ÀREES DE MOVIMENT DE L'EDIFICACIÓ. PLANTA

ED03 ÀREES DE MOVIMENT. SECCIONS ESQUEMÀTIQUES

ED04 ORDENACIÓ DE VOLUMS. PERSPECTIVA

AD01 JUSTIFICACIÓ DE CONSIDERACIÓ DE TERRENY INCLINAT





Carrer de Joanot Martorell

Carrer de Ramon Muntaner

Carrer de l'Arcipreste de Hita

acceso colindante

FINCA REGISTRAL: 2846
SUPERFICIE: 7.094 m²

almacén

corral

mito de cohtención

OG-02

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: Unidad de Actuación UA-06SE
Parcela E-12. SANTA EULARIA DES RIU, IBIZA
Localidad: SANTA EULARIA DES RIU, IBIZA
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL
MAYO 2018
ESCALA: 1:400



REDACTOR:

MA MARTINEZ DE ASPE
ARQUITECTOS
FERNANDO MARTINEZ DE ASPE
Arquitecto Col. CONMI 6386

PROMOTOR:

VILLA AMARE Ibiza, s.l.
C.I.F.: B08125133





<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/166/1068422>



ESTUDIO DE DETALLE

ED-01

SITUACIÓN: Unidad de Actuación UA-0 6 S E
Parcela E-12. SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA
Localitat: SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA
LEVANTAMIENTO TOPOGRÀFICO. DESPUÉS DE URBANIZAR

MAYO 2018

ESCALA: 1:300



REDACTOR:

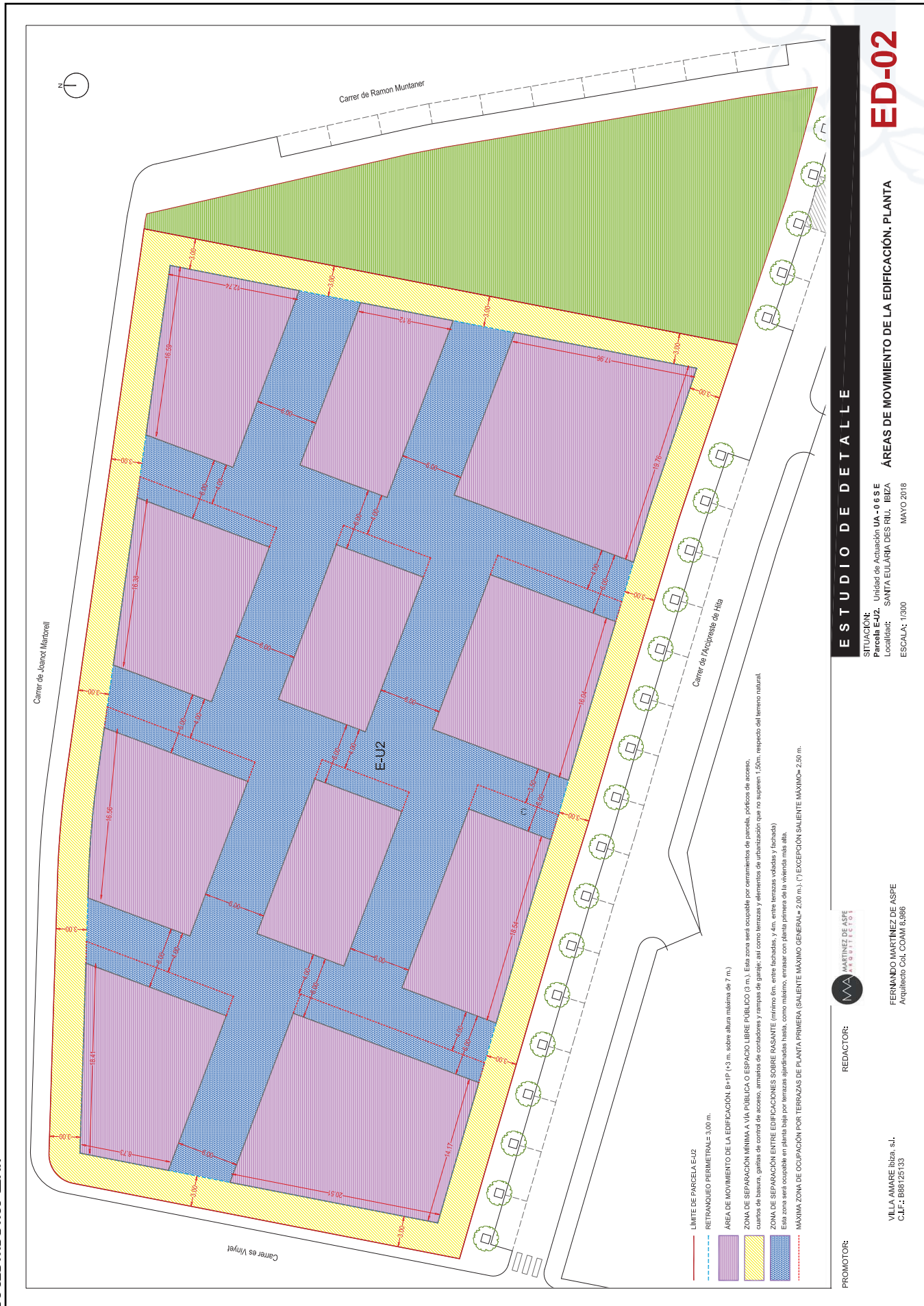
FERNANDO MARTINEZ DE ASPE
Arquitecto Col. CONMI 6386

PROMOTOR:

VILLA AMARE Ibiza, sl.
C.I.F.: B08125103



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/166/1068422>



ED-02

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: Unidad de Actuación UA-06SE
Parcela E-U2: SANTA EULÀRIA DES RIU, IBIZA
Localitat: SANTA EULÀRIA DES RIU, IBIZA
ESCALA: 1:300
MAYO 2018

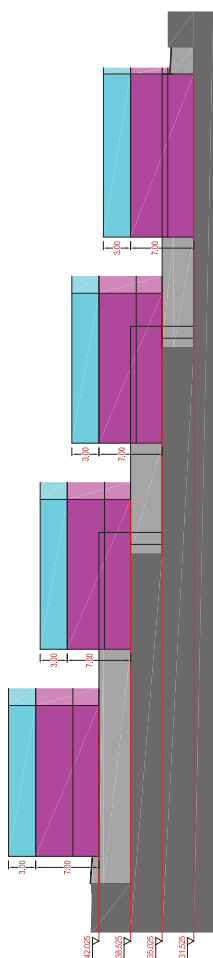
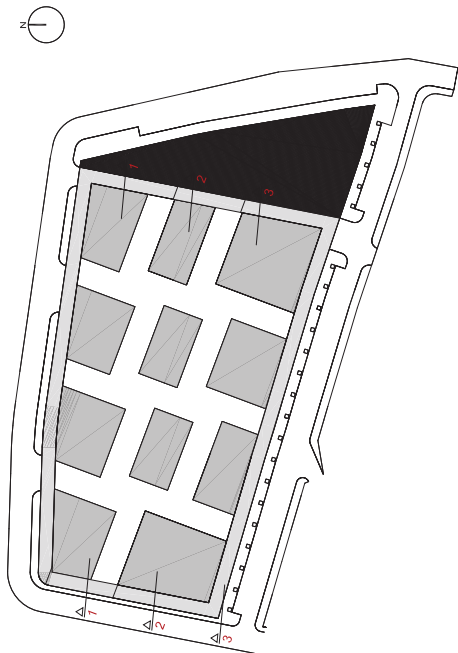


REDACTOR:

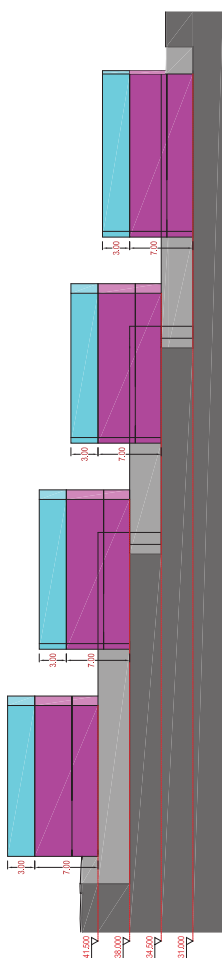
FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPÈ
 Arquitecto COL. CONMI 6386

PROMOTOR:

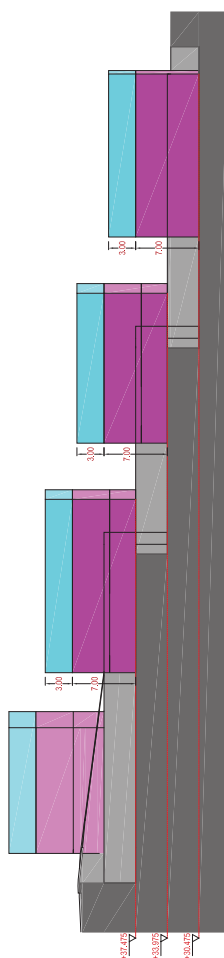
VILLA AMARE Ibiza, s.l.
 C.I.F.: B86125133



sección esquemática 1



sección esquemática 2



sección esquemática 3

PROMOTOR:

VILLA AMARE Ibiza, s.l.
C.I.F.: B08125183

REDACTOR:



FERNANDO MARTINEZ DE ASPE
Arquitecto Col. COAMI 6386

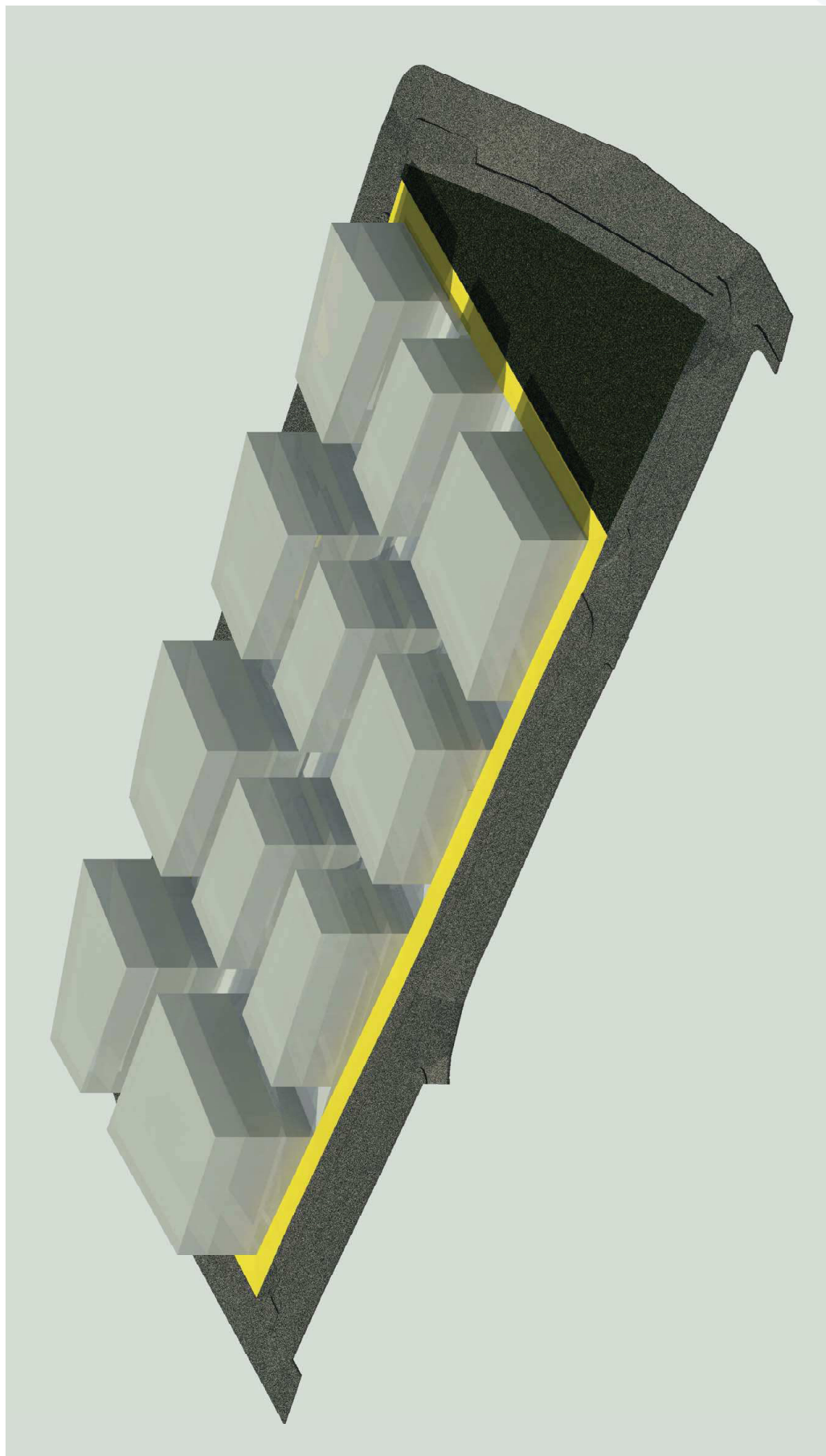
ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: Unidad de Actuación UA-06SE
Parcela E-12. SANTA EULARIA DES RIU, IBIZA
Localitat: SANTA EULARIA DES RIU, IBIZA
MAYO 2018
ESCALA: 1/500

ÁREAS DE MOVIMIENTO. SECCIONES ESQUEMÁTICAS

ED-03





ESTUDIO DE DETALLE

ED-04

SITUACIÓN: Unidad de Actuación UA-06SE
Parcel·a E-12. SANTA EULÀRIA DES RIU, IBIZA
Localitat: SANTA EULÀRIA DES RIU, IBIZA
ESCALA: S/E
MAYO 2018



MARTINEZ DE ASPE
ARQUITECTOS

REDACTOR:

FERNANDO MARTINEZ DE ASPE
Arquitecto Col. CONMI 6386

PROMOTOR:

VILLA AMARE Ibiza, s.l.
C.I.F.: B08125103





<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2020/166/1068422>



ESTUDIO DE DETALLE

AD-01

SITUACIÓN: Unidad de Actuación UA-06SE
Parcela E-U2. Localidad: SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA

EXP2018/011140; R.G.E.: 20180001780
JUSTIFICACIÓN DE CONSIDERACIÓN DE TERRENO INCLINADO
MAYO 2018



REDACTOR:

FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPE
Arquitecto Col. COAM 6366

PROMOTOR:

VILLA AMARE Ibiza, s.l.
C.I.F.: B88125103