



## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**222809**

*Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall modificat per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions de la parcel·la emplaçada a l'Avinguda del Mar, núm. 180, Urbanització Roca Llisa, Jesús*

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 29 d'abril de 2021, ha aprovat l'estudi de Detall modificat per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions de la parcel·la emplaçada a l'Avinguda del Mar, núm. 180, Urbanització Roca Llisa, Jesús, 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 situada en Avinguda del Mar, n° 180, Urbanització Roca Llisa, Jesús, redactat per l'arquitecte D. Iván Torres Ramón i promogut per Reflexia Items S.L., presentat amb RGE202099900008102 de 24.06.2020.*

**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.

**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 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 del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de dos 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, signat digitalment (28 de maig de 2021)

**L'alcalde**

M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

#### ESTUDI DE DETALL MODIFICAT PER ARC DE PINS

(D'acord amb el CTE (Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació)

Promotor: REFLEXIA ITEMS SL  
Arquitecte: IVÁN TORRES RAMÓN  
Data: JUNY 2020

#### ÍNDEX

##### I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. ENCÀRREC
2. INFORMACIÓ PRÈVIA
3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ
4. OBJECTE
5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

##### II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

6. COHERÈNCIA AMB ELS CRITERIS D'ORDENACIÓ I DISSENY
7. CONDICIONS DE POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ
8. CONCLUSIÓ

### III. PLÀNOLS

1. PLÀNOL DE SITUACIÓ
2. PLÀNOL EMPLAÇAMENT + NORMATIVA
3. PLÀNOL TOPOGRÀFIC
4. CESSIÓ VORERA
5. SEGREGACIÓ MODIFICAT
6. COMPARATIU

### I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

#### 1. ENCÀRREC

##### 1.1 IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE

La documentació del present projecte, tant gràfica com escrita, es redacta per establir totes les dades descriptives, urbanístiques i tècniques de les modificacions sobre l'estudi de detall amb número d'expedient **3008/18** de la finca situada en l'Avinguda del Mar 180, Urbanització Roca Llisa, al terme municipal de Santa Eulària des Riu, presentat el 20 de febrer de 2018.

Juntament amb l'estudi de detall original es va presentar un projecte de segregació amb número d'expedient 4836/18 que també ha estat modificat i presentat amb Registre d'Entrada 202099900008094 el 24 de juny 2020. En el projecte de segregació modificat s'inclouïa la cessió de 298,50m<sup>2</sup> de superfície per a la construcció d'un metre de vorera en l'Avinguda del Mar. La minva de superfície en la parcel·la matriu ha suposat el replanteig de les superfícies de les parcel·les segregades.

El present projecte modificat sorgeix de la necessitat d'establir les dades urbanístiques correctes per a l'Estudi de Detall de la Parcel·la 1 d'acord amb la superfície que estableix el projecte de segregació modificat.

##### 1.2 AGENTS

El present encàrrec es realitza a petició dels següents titulars:

REFLEXIA ÍTEMS SL, amb CIF \*\*\*0925\*\* i adreça en Carrer Basilea, s/n, Roca Llisa, 07819 Santa Eulària des Riu (Illes Balears).

Segons informació registral, la propietat està inscrita en el Registre de la Propietat nº 3 d'Eivissa, en el Tom 1.150 de l'arxiu general, llibre 291, foli 97, finca 9442.

Sent l'encàrrec realitzat a Iván Torres Ramón, Arquitecte col·legiat número 525.431 del COAIB, amb DNI \*\*\*5829\*\* i domicili fiscal en Carrer Cabrera número 3 baixos, amb codi postal 07800, d'Eivissa, Illes Balears.

#### 2. INFORMACIÓ PRÈVIA

##### 2.1 ANTECEDENTS I CONDICIONANTS DE PARTIDA

La parcel·la objecte del present estudi es troba a la finca Arc de Pins, situada a la urbanització Roca Llisa, en el terme municipal de Santa Eulària des Riu.

Referència Cadastral: 9408013CD6190N0001OJ



Situació de la parcel·la a la urbanització Roca Llisa

La parcel·la matriu és de forma irregular, longitudinal en el seu eix nord-sud i amb una superfície de **10.607,50 m<sup>2</sup>** segons mesurament topogràfic realitzat al febrer de 2019 per l'enginyer Tècnic en Topografia, Francisco Marí Tur, col·legiat 4.063

No existeix cap jaciment arqueològic conegut situat en aquesta parcel·la. Actualment existeix, no obstant això, un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina construïda en la part més alta de la parcel·la, gairebé al centre de la mateixa.

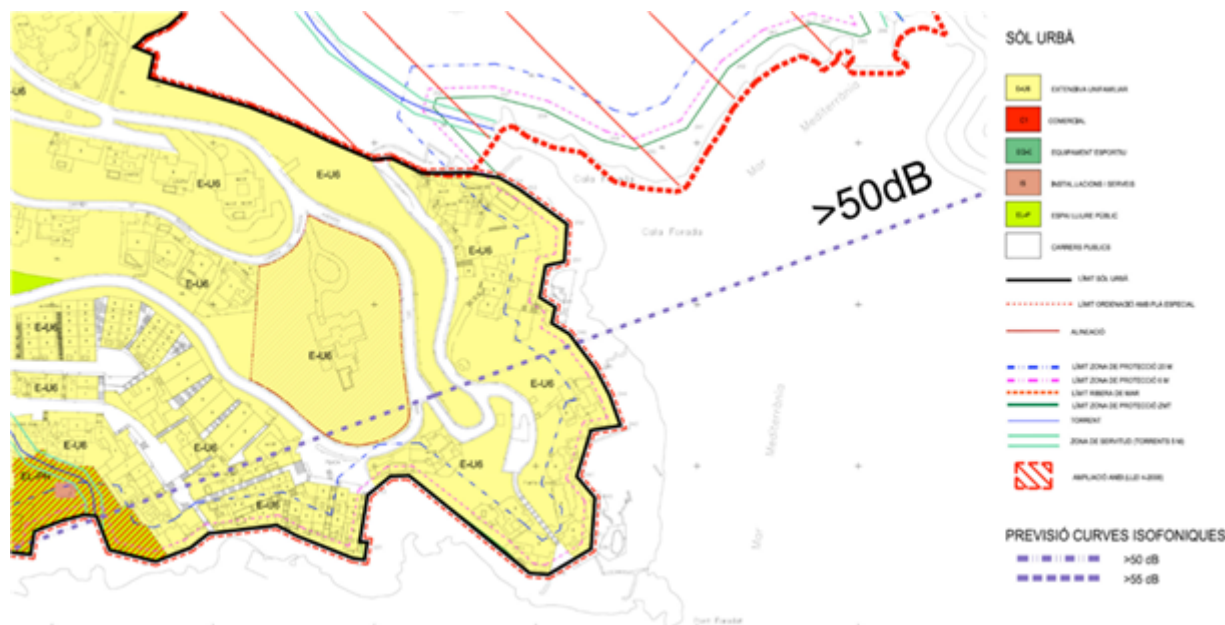
La present memòria recull l'Estudi de Detall de la Parcel·la 1 establert en el projecte de segregació de la finca matriu (EXP. 4836/18) en sis parcel·les. Sobre aquestes parcel·les existeix també un projecte de demolició total per a l'habitatge anteriorment esmentat (EXP. 3434/2018), i 3 projectes bàsics per a les parcel·les 1, 2 i 6 (EXP.3429 / 2018, EXP. 3417/2018, EXP. 3393/2018).

## 2.2 SERVITUDS APARENTS

La finca no té servituds aparents.

## 2.3 QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

La parcel·la objecte del present projecte està qualificada segons la Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, aprovades definitivament per la CIOTHUPA el 23 de novembre de 2011, com SÒL URBÀ de tipus EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6



NS DE SANTA EULARIA DES RIU - QUALIFICACIÓ DEL SÒL

EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6)

SUPERFÍCIE I DIMENSIONS MÍNIMES DE LA PARCEL·LA

- Parcel·la mínima: 1.200 m<sup>2</sup>
- Façana mínima: 25 m

PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ.

- Ocupació màxima: 25%
- Edificabilitat màxima: 0,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- Volum màxim per edifici: 1.500 m<sup>2</sup>
- Alçada màxima: 7 m
- Alçada total: 3 metres sobre l'alçada màxima.
- Nombre màxim de plantes: B + 1P
- Separació mínima a vies i ELP: 5 m



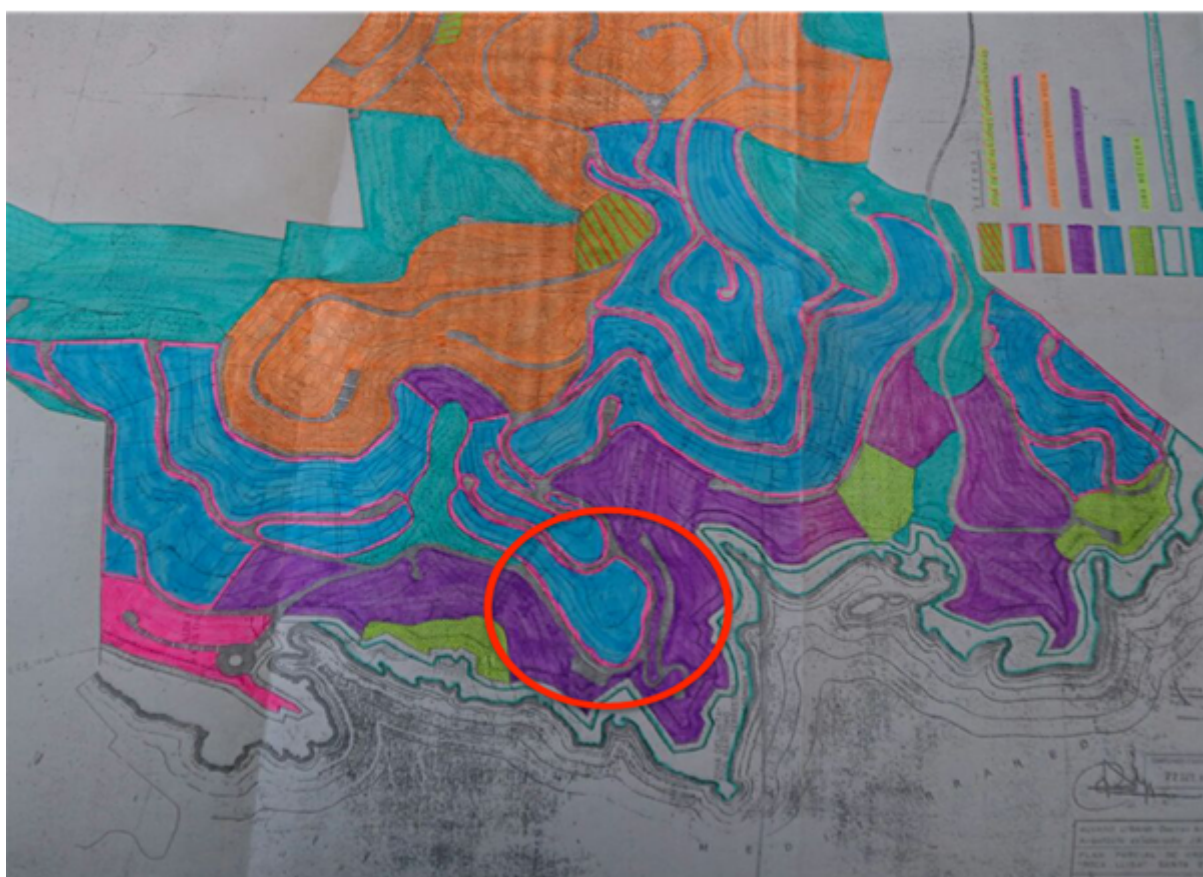
- Separació mínima a límits: 3 m
- Separació mínima entre edificis: 6 m
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

*Residencial: Una plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar el cinquanta per cent (50%) de les places previstes en el present apartat.*

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Hab./m<sup>2</sup> solar): Segons l'article 5.1.07 1/1200 i 1 / parcel·la. 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, a més de l'índex d'intensitat d'ús d'1/1.200 la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

## PLA PARCIAL ROCA LLISA

El Pla Parcial aprovat per a la urbanització de Roca Llisa al juny de l'any 1974, estableix que la parcel·la en la seva totalitat té una qualificació de **R.E.A.** (residencial extensiva alta), tal com estableix el pla que a continuació s'adjunta i amb els següents paràmetres:



### R.E.A. (RESIDENCIA EXTENSIVA ALTA)

-Tipus d'Ordenació:	Aïllada
-Aprofitament màxim Net:	0,35 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
-Mínima Àrea de Solar:	600 m <sup>2</sup>
-Dimensions Mímines de Solar:	
-Façana	15 m
-Fons	35 m
-Percentatge mínim d'àrees enjardinades	
-privades en solar:	30%
-Ús d'habitatges permès:	Unifamiliar
-Distància mínima:	
-Limit	3 m
-Carrer	5 m



### 3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

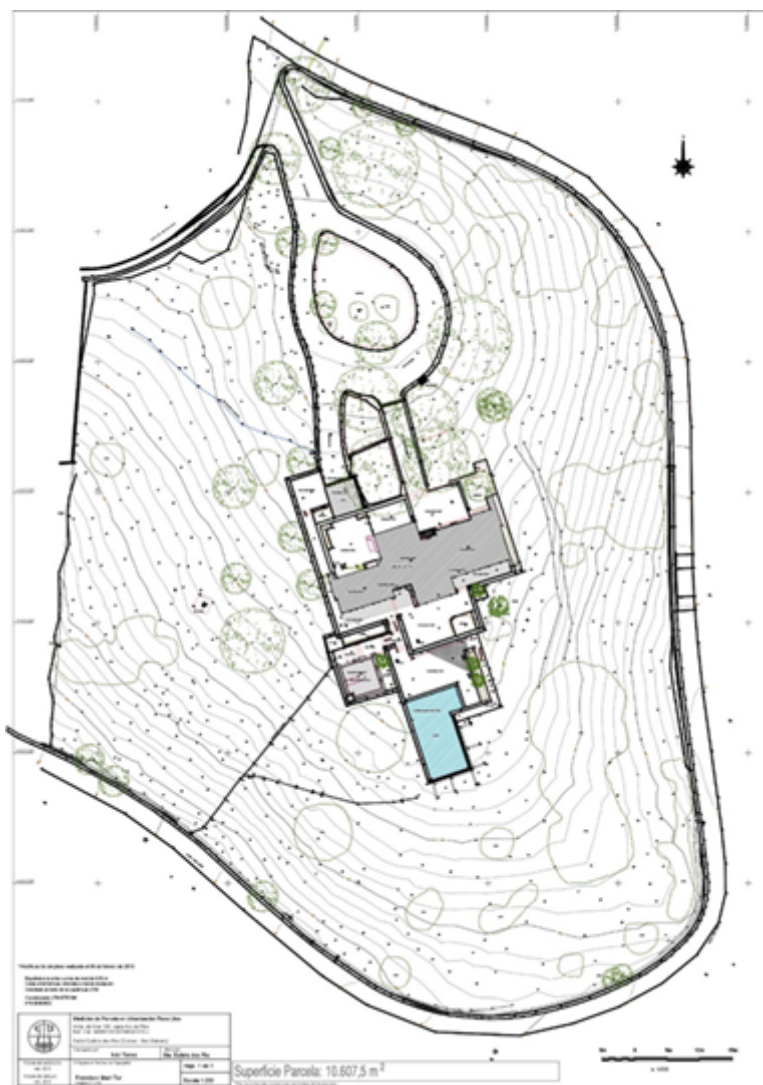
#### 3.1 PARCEL·LA MARIU

La parcel·la objecte d'estudi formava part originalment d'una parcel·la major que ha estat segregada. La parcel·la original és de forma irregular, longitudinal en el seu eix nord-sud i amb una superfície final ja registrada de **10.607,50 m<sup>2</sup>**

En la parcel·la existeix un habitatge unifamiliar aïllat construït en la part més alta d'aquesta de manera que té vistes en totes direccions amb una superfície construïda de 247,05 m<sup>2</sup> i una piscina de 83,02 m<sup>2</sup>. Existeix un projecte de demolició total presentat el 20 de febrer de 2018 per a demolir tant l'habitatge com la piscina i deixar la parcel·la completament lliure de construccions. (EXP. 3434/2018)

Segons l'aixecament topogràfic, la parcel·la presenta un desnivell mitjà de 12 metres seguint la caiguda natural del terreny, amb un pendent mitjà del 10% des del "Carrer Basilea" fins a l' "Avinguda del Mar".

Tant el carrer Basilea com l'Avinguda del Mar, compten amb la dotació d'infraestructures d'il·luminació pública, xarxa de sanejament, telefonia, subministrament elèctric, abastament d'aigua, accés rodat, clavegueram i voreres en el costat apositat a la parcel·la objecte d'estudi de detall.



PLÀNOL TOPOGRÀFIC DE 2019

#### 3.2 PARCEL·LES SEGREGADES

El projecte de segregació original va haver de ser modificat per adaptar-se a la superfície real de la finca després de la cessió de 298,30 m<sup>2</sup> de superfície per a la vorera de l'Avinguda del Mar. La pèrdua de superfície total va afectar algunes de les parcel·les segregades que ja no complien la parcel·la mínima i per tant ha estat necessari replantejar els límits d'aquestes.

El projecte de segregació modificat finalment divideix la parcel·la matriu en 6 parcel·les menors amb una parcel·la central més gran (Parcel·la 1), de 3.664,08 m<sup>2</sup> de superfície i altres 5 parcel·les distribuïdes al seu voltant amb mides que oscil·len entre els 1.200 m<sup>2</sup> (parcel·la mínima) i els 1.720 m<sup>2</sup> de superfície.



SEGREGACIÓ ORIGINAL



SEGREGACIÓ MODIFICAT

Les noves parcel·les tenen les següents superfícies:

Parcel·la 1	3.664,08 m <sup>2</sup>
Parcel·la 2	1.720,00 m <sup>2</sup>
Parcel·la 3	1.300,00 m <sup>2</sup>
Parcel·la 4	1.300,00 m <sup>2</sup>
Parcel·la 5	1.200,00 m <sup>2</sup>
Parcel·la 6	1.423,78 m <sup>2</sup>

Actualment hi ha un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la parcel·la matriu que quedaria dins dels límits de la PARCEL·LA 1. No obstant això, el 20 de febrer de 2018 va presentar un projecte de demolició total per demolir tant l'habitatge com la piscina i deixar la parcel·la completament lliure de construccions. (EXP. 3434/2018).

La geometria irregular de la parcel·la presenta un desnivell mitjà de 12 metres seguint la caiguda natural del terreny, amb un pendent mitjà del 10% des del carrer Basilea fins a l'avinguda del Mar. És degut al notori desnivell del terreny que es tindran accessos a les parcel·les per tots dos carrers amb excepció de la Parcel·la 1 que es troba a la part alta del terreny i només tindrà accés pel nord.

#### 4. OBJECTE

El present Estudi de Detall té per objecte l'ampliació del volum màxim de la PARCEL·LA 1, així com l'assignació dels límits i alineacions, i d'establir la concreta definició dels volums edificables en la totalitat de les parcel·les, tot això d'acord amb les especificacions de planejament vigent.

Les noves parcel·les s'han establert per tant respectant la separació mínima entre els futurs edificis que serà d'almenys 6 metres, amb el vial que serà de 5 metres i amb les parcel·les confrontants que serà de 3 metres, tal com estableixen les normes.

L'abast de l'Estudi de Detall ve determinat per l'article 1.2.02 de les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, aprovades definitivament per la CIOTHUPA el 23 de Novembre de 2011, que a continuació es detalla:





**ARTICLE 1.2.02**

**DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT**

**1.- INSTRUMENTS**

Les NS es desenvoluparan, d'acord a cada classe de sòl definit en aquest Títol i amb el que preveu en la legislació urbanística aplicable, mitjançant Plans Especials, Estudis de Detall i Unitats d'Actuació o execució en sòl urbà que, en el seu cas, es portin a efecte per mitjà dels corresponents projectes d'execució.

(...)

**b) - Estudis de detall.**

Per a l'aplicació de les NS en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- *Assenyament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja estiguessin fixades.*

- *Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.*

- *Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a l'ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits. Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les NS o el seu planejament de desenvolupament i amb les finalitats que en aquells s'estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat. En tot el no específicament modificat per les NS, continuaran regint les determinacions dels Estudis de detall definitivament aprovats.*

D'altra banda, segons l'article 5.1.08 de les Normes Subsidiàries, l'Estudi de Detall permet la modificació de l'ordenació establerta per les NS, quan estableixi clars avantatges per a la ciutat. De la mateixa manera no podrà suposar un increment de l'alçada màxima o de l'edificabilitat fixada per a les parcel·les, però sí podrà suposar un augment de l'ocupació del sòl i del volum màxim.

Tampoc podrà alterar els usos establerts ni incrementar la densitat de població establerta de l'aplicació de la intensitat d'ús.

Tampoc podran alterar-se les condicions d'ordenació pel que fa als confrontants, a l'efecte dels quals hauran de respectar les reculades fixades per la qualificació.

**ARTICLE 5.1.08**

**REORDENACIÓ DE VOLUMS**

*Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS, en qualsevol de les zones excepte en casc antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de Detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada presenti, segons el parer de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per solucionar les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús a què es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es planteja.*

*Tota reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NS, no podrà alterar la tipologia aïllada o contínua definida:*

*a) - No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.*

*b) - No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús resulti.*

*c) - En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, a l'efecte dels quals hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona. En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.*

Segons la qualificació fixada per a aquesta parcel·la, E-U6, s'obtenen les següents dades de l'aplicació d'aquests paràmetres urbanístics a la parcel·la matriu:

**a) Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.**

PARCEL·LA MÍNIMA (m<sup>2</sup>): 1.200

La superfície total de la parcel·la matriu és de 10.607,50 m<sup>2</sup>, segons el paràmetre de parcel·la mínima es podrien obtenir 8 parcel·les amb una superfície mitjana de 1.325 m<sup>2</sup>.

FAÇANA / FONTS MÍNIMS (m): 25/25

La façana total a carrer de la finca matriu és de 332,05 metres, amb el que tindriem una façana mitjana per parcel·la de 36,89 metres.

**b) Paràmetres d'edificació.**

OCUPACIÓ MÀXIMA (%): 25

L'ocupació màxima que s'obtidria d'aplicar la totalitat de la superfície de la finca és de 2.651,88 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILITAT MÀXIMA (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25

L'edificabilitat màxima s'obtidria d'aplicar la totalitat de la superfície de la finca és de 2.651,88 m<sup>2</sup>.

VOLUM MÀXIM PER EDIFICI (m<sup>3</sup>): 1.500

El volum que s'obtidria d'aplicar l'alçada mitjana de 3,5 metres (l'alçada màxima són 7 metres) per l'edificabilitat total de 2.651,88 m<sup>2</sup>, és de 9.281,58 m<sup>3</sup>. Però tenint en compte que es podrien obtenir 8 parcel·les a raó de 1.500 m<sup>3</sup> per parcel·la la volumetria total



màxima possible seria de 12.000 m<sup>3</sup>.

ALTURA MÀXIMA (m): 7

Aquest paràmetre no pot ser modificat per la qual cosa es manté tal com ho estableixen les normes subsidiàries.

ALTURA TOTAL (m): 3 SOBRE L'ALTURA MÀXIMA.

Aquest paràmetre no pot ser modificat per la qual cosa es manté tal com ho estableixen les normes subsidiàries.

NOMBRE MÀXIM DE PLANTES: B + 1P

Aquest paràmetre no pot ser modificat, per la qual cosa es manté tal com ho estableixen les normes subsidiàries. El pendent mitjà de la finca en menor al 20%, per la qual cosa es podran realitzar planta baixa més planta primera en la totalitat de la finca, tal com estableixen les normes subsidiàries.

SEPARACIÓ MÍNIMA A VIES I ELP (m): 5

Aquest paràmetre podria ser modificat, però es mantindrà en tots els límits de les futures parcel·les amb la distància establerta per les Normes Subsidiàries.

SEPARACIÓ MÍNIMA ALS LIMITS (m): 3

Aquest paràmetre podria ser modificat, però es mantindrà en tots els límits de les futures parcel·les amb la distància establerta per les Normes Subsidiàries.

SEPARACIÓ MÍNIMA ENTRE EDIFICIS (m): 6

Aquest paràmetre podria ser modificat, però es mantindrà en tots els límits de les futures parcel·les amb la distància establerta per les Normes Subsidiàries.

NOMBRE D'APARCAMENTS PRIVATS: SEGONS L'ARTICLE 5.8.03

*"Residencial: Una (1) plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar el cinquanta per cent (50%) de les places previstes en el present apartat."*

Es realitzarà almenys una plaça d'aparcament per cada habitatge, tal com estableixen les normes subsidiàries.

**c) Índex d'intensitat d'ús residencial** (habitatges/m<sup>2</sup> solar segons l'article 5.1.07): 1/1.200 i 1/parcel·la. 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, a més de l'índex d'intensitat d'ús d'1/1.200 la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

Com ja s'ha explicat amb anterioritat el projecte de segregació divideix la parcel·la matriu en tan sols 6 parcel·les, per la qual cosa els índexs d'intensitat d'ús residencial queden reduïts de 8 possibles habitatges a tan sols 6. D'aquesta manera es redueix l'impacte visual i es proporciona molt més espai lliure, verd i arbrat a la urbanització de Roca Llisa i per tant al Municipi de Santa Eulària des Riu.

Es redueixen també de 8 a 6 els accessos a les parcel·les i de manera notòria es redueixen també les infraestructures necessàries per a dur a terme la seva construcció i posterior funcionament.

La nova ordenació que es planteja en les parcel·les respecta el concepte d'habitatge unifamiliar aïllat, el tipus de volumetria i construcció de l'entorn i la manera d'implantar-se en el territori.



Parcel·lar OBJECTE DE LA SEGREGACIÓ



**PARCEL·LA MATRIU**

- Superfície de la parcel·la	10.607,50 m <sup>2</sup>
- Ocupació màxima	2.651,88 m <sup>2</sup>
- Edificabilitat màxima:	2.651,88 m <sup>2</sup>
- Volum màxim per edifici:	12.000 m <sup>3</sup> (8x 1.500 m <sup>3</sup> )
- Alçada màxima	7 m
- Alçada Total	3 m
- Nombre màxim de plantes	B + 1P
- Separació mínima a vies	5 m
- Separació mínima a límits	3 m
- Separació mínima entre edificis	6 m
- Índex d'intensitat d'ús residencial:	8 habitatges

**5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA**

El present Estudi de Detall té per objecte l'ampliació del volum màxim de la PARCEL·LA 1, resultant de la segregació de la parcel·la matriu.

Aquesta Parcel·la és notablement més gran que la resta i de fet, triplica la superfície mínima exigida per a la classificació del sòl assignada: E-U6. Es pretén reduir la intensitat d'ús de la parcel·la matriu per poder aprofitar al màxim els paràmetres urbanístics d'aquesta PARCEL·LA 1 ja que l'edificabilitat i l'ocupació de la mateixa permetrien un habitatge major que la limitada pel volum màxim.

A excepció d'aquesta variació es compliran tots els paràmetres determinats pel planejament, tant en aquesta parcel·la com en les altres parcel·les segregades.

Així mateix, els volums determinats per a les futures construccions respecten tant les limitacions de grandària com les separacions a límits i entre ells mateix.

Després de la demolició de les volumetries existents a la parcel·la matriu aquesta quedarà lliure d'edificacions i per tant les superfícies de les parcel·les resultants de la segregació seran els següents:

<b>Parcel·la 1</b>	3.664,08 m <sup>2</sup>	<b>Parcel·la 4</b>	1.300,00 m <sup>2</sup>
Edificabilitat	916,02 m <sup>2</sup>	Edificabilitat	325,00 m <sup>2</sup>
Ocupació	916,02 m <sup>2</sup>	Ocupació	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Parcel·la 2</b>	1.720,00 m <sup>2</sup>	<b>Parcel·la 5</b>	1.200,00 m <sup>2</sup>
Edificabilitat	430,00 m <sup>2</sup>	Edificabilitat	300,00 m <sup>2</sup>
Ocupació	430,00 m <sup>2</sup>	Ocupació	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Parcel·la 3</b>	1.300,00 m <sup>2</sup>	<b>Parcel·la 6</b>	1.423,78 m <sup>2</sup>
Edificabilitat	325,00 m <sup>2</sup>	Edificabilitat	355,85 m <sup>2</sup>
Ocupació	325,00 m <sup>2</sup>	Ocupació	355,85 m <sup>2</sup>

La separació mínima entre les noves construccions previstes serà de 6 metres, amb el vial serà de 5 metres i amb les parcel·les confrontants serà de 3 metres, tal com estableixen les normes, amb la finalitat de garantir una correcta separació mínima.

De la mateixa manera, el nombre de plantes de les construccions, planta baixa més planta primera, l'alçada màxima de 7 metres i l'altura total de 3 metres sobre l'altura màxima, s'ajustaran al que assigna el planejament sense modificacions.

Tenint en compte que es podrien obtenir 8 parcel·les a raó de 1.500 m<sup>3</sup> per parcel·la la volumetria total màxima possible seria de 12.000 m<sup>3</sup>.

Fins i tot si augmentem el volum màxim de la PARCEL·LA 1 a 3.500 m<sup>3</sup>, tenint en compte que les parcel·les resultants són 6 en lloc de 8, el volum màxim proposat se segueix reduint a 11.000 m<sup>3</sup>.

<b>Parcel·la 1</b>	3.664,08 m <sup>2</sup>	<b>Parcel·la 4</b>	1.300,00 m <sup>2</sup>
Volum	3.500 m <sup>3</sup>	Volum	1.500 m <sup>3</sup>
<b>Parcel·la 2</b>	1.720,00 m <sup>2</sup>	<b>Parcel·la 5</b>	1.200,00 m <sup>2</sup>
Volum	1.500 m <sup>3</sup>	Volum	1.500 m <sup>3</sup>
<b>Parcel·la 3</b>	1.300,00 m <sup>2</sup>	<b>Parcel·la 6</b>	1.423,78 m <sup>2</sup>
Volum	1.500 m <sup>3</sup>	Volum	1.500 m <sup>3</sup>

Finalment, es vol recalcar que reduint l'índex d'intensitat d'ús al segregar en 6 parcel·les en lloc de 8, s'evita la massificació i s'aconsegueix

una ordenada distribució dels volums respectant les alineacions i separacions entre edificis.



PROPOSTA DE SEGREGACIÓ AMB FUTURES CONSTRUCCIONS

## II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

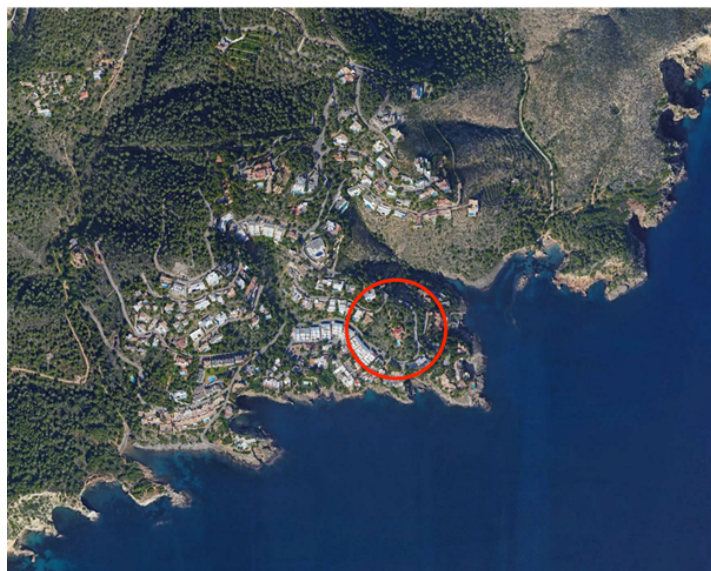
### 6. COHERÈNCIA AMB ELS CRITERIS D'ORDENACIÓ I DISSENY

L'Estudi de Detall que es presenta és coherent amb els criteris d'ordenació i dissenys pre-establerts en les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu i més integra el model urbà de les àrees contigües de desenvolupament, generat per un model orgànic d'implantació.

La parcel·la objecte d'Estudi de Detall, al situar-se en la urbanització de Roca Llisa, es troba envoltada per edificacions aïllada destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar i amb un sistema d'infraestructures complet i en ordre.

Aquest estudi de detall pretén explicar que al segregar la parcel·la matriu en 6 parcel·les en lloc de les 8 possibles es redueixen també el nombre d'edificacions i la densitat del teixit urbà, dotant a la zona de més zona verda i menys impacte ambiental, buscant la disseminació de les volumetries, intentant així millorar l'escena urbana.

La nova ordenació de la parcel·la potenciarà les edificacions amb orientació en el sentit de les corbes de nivell, adaptant-se al terreny natural i reduint el moviment de terres en la major mesura del possible. El disseny i configuració de les edificacions seguirà els paràmetres establerts i complirà la normativa vigent. Totes les àrees de moviment o d'ocupació de les futures edificacions, quedaran delimitades per zones lliures d'edificació generades per les reculades entre edificacions, que seran com a mínim de 6 metres. Cada parcel·la tindrà el seu accés tant a nivell rodat com a nivell de vianants.



URBANIZACIÓN ROCA LLISA



## 7. CONDICIONS DE POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Un cop aprovat definitivament per l'Ajuntament el present Estudi de Detall, les edificacions sobre rasant de cada parcel·la, podran situar-se lliurement dins de l'àrea de moviment sobre rasant resultant de la resta de les reculades fixades entre edificis, a vials i a la resta de límits. Per tant resultaran una edificacions aïllades i discontinües.

El nombre màxim de plantes que podran aconseguir-se serà de planta baixa i planta primera com a màxim en qualsevol àrea de moviment sobre rasant. Baix rasant l'edificabilitat podrà ocupar el 100% de l'ocupació del volum edificat sobre rasant.

La superfície ocupada per l'edificació sobre rasant definida en els futurs projectes d'edificació no superarà, en cap cas, la xifra definida com a ocupació màxima ni l'àrea de moviment sobre rasant de la parcel·la, a fi de garantir que els espais lliures de la parcel·la ocupin almenys el 50% de la seva superfície. El compliment d'aquest percentatge haurà de justificar-se fefaentment en el projecte d'edificació que es redacti per a la totalitat de la parcel·la, tenint en compte en la llicència que se sol·liciti els antecedents vinculats a la mateixa.

La parcel·la matriu té una important pendent en sentit sud pel que les parcel·les segregades també estaran en pendent. Els futurs projectes d'edificació d'aquestes parcel·les es definiran complint les condicions d'adaptació al terreny que s'especifiquen a l'article 6.2.03 de les NU.

## CONDICIONS PARTICULARS DE LA PARCEL·LA SEGONS EL PLANEJAMENT

### CONDICIONS DE LA PARCEL·LA SEGREGADA EN NOU PARCEL·LES:

Superfície de la parcel·la segregada:	<b>1.178,61 m<sup>2</sup></b>
Ocupació màxima (25%):	294,65 m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	294,65 m <sup>2</sup>
Volum màxim per edifici:	1.500 m <sup>3</sup>
Nº de plantes:	PB + P1
Separació mínima a límits:	3,00 m
Separació mínima resta límits:	5,00 m
Separació mínima entre edificis:	6,00 m
Alçada màxima:	7,00 m
Alçada total:	7 + 3 m
Ús predominant:	Extensiva Unifamiliar
Tipologia:	Aïllada
Índex d'intensitat d'ús	1 Habitatge / parcel·la

### CONDICIONS DEL CONJUNT DE LES NOU PARCEL·LES:

Superfície i de la parcel·la segregada:	<b>10.607,50 m<sup>2</sup></b>
Ocupació màxima (25%):	2.651,88 m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima (0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	2.651,88 m <sup>2</sup>
Volum màxim per edifici:	<b>12.000 m<sup>3</sup></b> (8x1.500 m <sup>3</sup> )
Nº de plantes:	PB + P1
Separació mínima a límits:	3,00 m
Separació mínima resta límits:	5,00 m
Separació mínima entre edificis:	6,00 m
Alçada màxima:	7,00 m
Alçada total:	7 + 3 m
Ús predominant:	Extensiva Unifamiliar
Tipologia:	Aïllada
Índex d'intensitat d'ús	1 Habitatge / parcel·la

### CONDICIONS DE LA PROPOSTA DE L'ESTUDI DE DETALL

<b>Parcel·la 1</b>	
Superfície total	3.664,08 m <sup>2</sup>
Edificabilitat (0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	916,02 m <sup>2</sup>
Ocupació (25%)	916,02 m <sup>2</sup>
Volum màxim per edifici	3.500 m <sup>3</sup>
<b>Parcel·la 2</b>	
Superfície total	1.720,00 m <sup>2</sup>



Edificabilitat (0,25 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	430,00 m <sup>2</sup>
Ocupació (25%)	430,00 m <sup>2</sup>
Volum màxim per edifici	1.500 m <sup>3</sup>
<b>Parcel·la 3</b>	
Superfície total	1.300,00 m <sup>2</sup>
Edificabilitat (0,25 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	325,00 m <sup>2</sup>
Ocupació (25%)	325,00 m <sup>2</sup>
Volum màxim per edifici	1.500 m <sup>3</sup>
<b>Parcel·la 4</b>	
Superfície total	1.200,00 m <sup>2</sup>
Edificabilitat (0,25 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	300,00 m <sup>2</sup>
Ocupació (25%)	300,00 m <sup>2</sup>
Volum màxim per edifici	1.500 m <sup>3</sup>
<b>Parcel·la 5</b>	
Superfície total	1.200,00 m <sup>2</sup>
Edificabilitat (0,25 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	300,00 m <sup>2</sup>
Ocupació (25%)	300,00 m <sup>2</sup>
Volum màxim per edifici	1.500 m <sup>3</sup>
<b>Parcel·la 6</b>	
Superfície total	1.423,78 m <sup>2</sup>
Edificabilitat (0,25 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	355,85 m <sup>2</sup>
Ocupació (25%)	355,85 m <sup>2</sup>
Volum màxim per edifici	1.500 m <sup>3</sup>

**CONDICIONS DEL CONJUNT DE LES SIS PARCEL·LES**

Superfície de la parcel·la segregada:	<b>10.607,50 m<sup>2</sup></b>
Ocupació màxima (25%):	2.651,88 m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima (0,25 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	2.651,88 m <sup>2</sup>
Volum màxim per edifici:	<b>11.000 m<sup>3</sup></b> (3.500 m <sup>3</sup> + (5x1.500 m <sup>3</sup> ))
Nº de plantes:	PB + P1
Separació mínima a límits:	3,00 m
Separació mínima resta límits:	5,00 m
Separació mínima entre edificis:	6,00 m
Alçada màxima:	7,00 m
Alçada total:	7 + 3 m
Ús predominant:	Extensiva Unifamiliar
Tipologia:	Aïllada
Índex d'intensitat d'ús	1 Habitatge / parcel·la
Parcel·la mínima:	1.200 m <sup>2</sup>
Façana:	25 m
Fons:	25 m



## PROPOSTA DE SEGREGACIÓ AMB FUTURES CONSTRUCCIONS

### 8. CONCLUSIÓ

L'ordenació que es planteja per a les parcel·les segregades respecta el concepte d'habitatge unifamiliar aïllat que marca la normativa, amb els seus fronts, reculades i alineacions exteriors a viari públic, així com els altres paràmetres i requisits urbanístics establerts per les Normes Subsidiàries per al conjunt de la Unitat d'Actuació objecte del present Estudi de Detall.

A més, aquesta nova ordenació proposada, respecta el tipus de volumetria i construcció de l'entorn, així com la manera d'implantar-se al territori. No pretén ser una edificació compacta o a manera de ventall, que tan sols busqui el benefici del promotor, sinó una organització tradicional, solidària i respectuosa amb l'entorn.

Com ha quedat demostrat, la proposta, malgrat augmentar el volum màxim de l'habitatge que se situarà en la Parcel·la 1 redueix el volum total al reduir el nombre d'edificacions del conjunt, al segregar la parcel·la matriu en 6 parcel·les en lloc de 8.

Entenem que la documentació escrita i gràfica recollida en aquest Estudi de Detall inclou la definició suficient per a la comprensió, per persona diferent a l'autor, de la nova ordenació de la parcel·la objecte de projecte.

Cada futura edificació comptarà amb el seu projecte d'edificació on s'especifiqui el compliment de les normatives vigents, els paràmetres urbanístics aplicables a aquest tipus de sòl i les condicions d'adaptació al terreny que s'especifiquen a l'article 6.2.03 de les NU.

Procedeix, per tant, la tramitació per part de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu del present Estudi de Detall, fins a la seva aprovació definitiva.

**Vegeu annex plànols:**

1. PLÀNOL DE SITUACIÓ
2. PLÀNOL EMPLAÇAMENT + NORMATIVA
3. PLÀNOL TOPOGRÀFIC
4. CESSIÓ VORERA
5. SEGREGACIÓ MODIFICAT
6. COMPARATIU













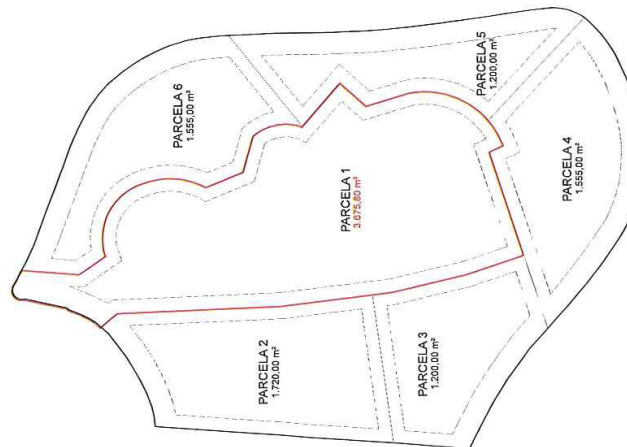
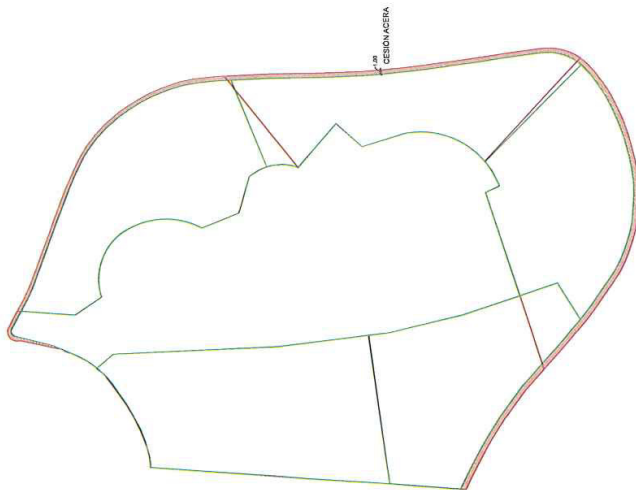
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/74/1090489>



COMPARATIVO

PROPUESTA DE SEGREGACIÓN MODIFICADO  
PARCELA MÁTRIZ: 10.607,50 m<sup>2</sup>

PROPUESTA DE SEGREGACIÓN ORIGINAL  
PARCELA MÁTRIZ: 10.905,80 m<sup>2</sup>



MEDICIÓN TOPOGRÁFICA 2015	10.905,80 m <sup>2</sup>
REGISTRO DE LA PROPIEDAD	10.689,00 m <sup>2</sup>
MEDICIÓN TOPOGRÁFICA 2019	10.607,50 m <sup>2</sup>
Cesión acera y adaptación al catastro	
Superficie de cesión: 236,34 m <sup>2</sup>	

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO PARCELA MÁTRIZ - 10.607,50 m <sup>2</sup>	
PARCELA 1 - 3.954,08 m <sup>2</sup>	PARCELA 3 - 1.300,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad: 916,02 m <sup>2</sup>	Edificabilidad: 325,00 m <sup>2</sup>
Ocupación: 916,02 m <sup>2</sup>	Ocupación: 325,00 m <sup>2</sup>
Volumen: 3.500 m <sup>3</sup>	Volumen: 1.500 m <sup>3</sup>
PARCELA 2 - 1.720,00 m <sup>2</sup>	PARCELA 4 - 1.300,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad: 430,00 m <sup>2</sup>	Edificabilidad: 325,00 m <sup>2</sup>
Ocupación: 430,00 m <sup>2</sup>	Ocupación: 325,00 m <sup>2</sup>
Volumen: 1.500 m <sup>3</sup>	Volumen: 1.500 m <sup>3</sup>
PARCELA 5 - 1.200,00 m <sup>2</sup>	PARCELA 6 - 1.423,78 m <sup>2</sup>
Edificabilidad: 300,00 m <sup>2</sup>	Edificabilidad: 355,85 m <sup>2</sup>
Ocupación: 300,00 m <sup>2</sup>	Ocupación: 355,85 m <sup>2</sup>
Volumen: 1.500 m <sup>3</sup>	Volumen: 1.500 m <sup>3</sup>

ESTUDIO DE DETALLE ORIGINAL PARCELA MÁTRIZ: 10.905,80 m <sup>2</sup>	
PARCELA 1 - 3.972,00 m <sup>2</sup>	PARCELA 3 - 1.200,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad: 916,02 m <sup>2</sup>	Edificabilidad: 300,00 m <sup>2</sup>
Ocupación: 916,02 m <sup>2</sup>	Ocupación: 300,00 m <sup>2</sup>
Volumen: 3.500 m <sup>3</sup>	Volumen: 1.500 m <sup>3</sup>
PARCELA 2 - 1.720,00 m <sup>2</sup>	PARCELA 4 - 1.555,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad: 430,00 m <sup>2</sup>	Edificabilidad: 389,75 m <sup>2</sup>
Ocupación: 430,00 m <sup>2</sup>	Ocupación: 389,75 m <sup>2</sup>
Volumen: 1.500 m <sup>3</sup>	Volumen: 1.500 m <sup>3</sup>
PARCELA 5 - 1.200,00 m <sup>2</sup>	PARCELA 6 - 1.555,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad: 300,00 m <sup>2</sup>	Edificabilidad: 389,75 m <sup>2</sup>
Ocupación: 300,00 m <sup>2</sup>	Ocupación: 389,75 m <sup>2</sup>
Volumen: 1.500 m <sup>3</sup>	Volumen: 1.500 m <sup>3</sup>

Presenta: ANTONIO DEL MAR MARTÍNEZ  
CONSEJERO DE LA ASOCIACIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD DE LAS ILLES BALEARS  
C/ Miquel Marqués, 10 - 07002 PALMA DE MALLORCA (Balears)  
Tel: 971 22 11 00  
Fax: 971 22 11 01  
E-mail: [caib@caib.es](mailto:caib@caib.es)

Elaborado por: ESTUDIO TOPOGRÁFICO S.L.  
C/ Miquel Marqués, 10 - 07002 PALMA DE MALLORCA (Balears)  
Tel: 971 22 11 00  
Fax: 971 22 11 01  
E-mail: [caib@caib.es](mailto:caib@caib.es)

Fecha: 19.06.2019  
Escala: 1:500

