

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**8276**

*Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la redefinición de las alineaciones del vial sito en la parcela nº 30 de la Urbanización Roca Llisa, Jesús, promovido por la entidad Golf de Ibiza S.L.*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de agosto de 2018, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la redefinición de las alineaciones del vial sito en la parcela nº 30 de la Urbanización Roca Llisa, Jesús, finca registral número 43961, promovido por la entidad Golf de Ibiza S.L., redactado por el arquitecto D. Ricard Sans Camps y, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la redefinición de las alineaciones del vial sito en la parcela nº 30 de la Urbanización Roca Llisa, Jesús, finca registral número 43961, redactado por el arquitecto D. Ricard Sans Camps y promovido por la entidad Golf de Ibiza S.L.

SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

CUARTO Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Santa Eulària des Riu, a 2 de agosto de 2018

**El Alcalde**  
Vicente Marí Torres

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REDEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES DEL VIAL SITO EN LA PARCELA Nº 30 DE LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA, JESÚS, FINCA REGISTRAL NÚMERO 43961.**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**1 MEMORIA**

**MEMORIA EXPOSITIVA**

**AGENTES**

**Promotor:** Golf de Ibiza S.L.

Urbanización Roca Llisa 07819 Santa Eulària des Riu

**Proyectista:** RICARD SANS CAMPS, Arquitecto C/ Rambla de Prat 15

08012 BARCELONA

**OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/97/1014543>





El objeto de este proyecto es proponer y justificar una modificación de las alineaciones previstas en las NN SS para una calle interior, en el ámbito de la parcelación de los terrenos de la "Parcela 30".

Este estudio, de acuerdo con lo que permite la disciplina urbanística, concreta las alineaciones y rasantes señaladas en las NN SS, reajustando y adaptándolas a la realidad existente.

No reducirá ni los anchos de los viales, ni el diámetro de las rotondas, ni las superficies destinadas a vial, por lo tanto, no genera aumento de volumen al aplicar los parámetros a las superficies edificables resultantes. Tampoco alterará las condiciones de los predios colindantes.

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### Terreno.

El terreno, situado en el municipio de Santa Eulària des Riu, dentro de la Urbanización Roca Llisa, está formado por una única parcela registral que proviene de:

- La segregación parcial de la finca registral nº 5470, que actualmente se está tramitando. La parte segregada corresponde al terreno calificado como E-U6 en las NN SS y tiene una superficie de 5.476 m<sup>2</sup>.

- La agregación, también en trámite, con la finca registral nº 17820, que tiene toda ella calificación E-U6 y una superficie real de 3.199 m<sup>2</sup>.

De este modo la parcela resultante tendrá una superficie total de 8.675 m<sup>2</sup> que es el ámbito del Estudio de Detalle.

Dentro de esta parcela, actualmente hay dos edificaciones. Una de las cuales, es un antiguo mercado de 193 m<sup>2</sup>, que se deberá derribar.

La otra es una nave industrial, de 166 m<sup>2</sup> actualmente ocupada.

### Planeamiento vigente

El terreno se encuentra incluido en el ámbito de las **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA EULARIA DES RIU** y está calificado como suelo **URBANO**.

La distribución de superficies es la siguiente:

Suelo Urbano, zona Extensiva unifamiliar 6 (E-U6)	8.110 m <sup>2</sup>
Vial público	565 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>8.675 m<sup>2</sup></b>

En la documentación gráfica de las NN SS se representa un vial interior que termina en una rotonda.

### Descripción del vial

El tramo de vial incluido dentro de los límites de la parcela 30, está formado por un tramo curvo sensiblemente paralelo a las líneas de nivel, con una anchura total de 8 m, compuestos por calzada de 6 m y aceras de 1 m a cada lado. Esta calle termina en una rotonda de 16 m de diámetro con acera perimetral de 1 m, cuyo centro queda ligeramente desplazado del eje de la calle.

La rotonda en cuestión, invade en una mínima parte la finca vecina de la parcela 30.

### Topografía.

El terreno existente, en la zona correspondiente a la calle prevista, discurre entre las líneas de nivel de la cota 93,5 en el extremo Norte y la 95 en la rotonda situada al Sur.

En el proyecto de urbanización, que se desarrolla paralelamente a este Estudio de Detalle, se ha fijado para esta rotonda, la cota rasante 94,50 de modo que los desniveles a Este y Oeste con el terreno natural, no superen el metro y medio.

El terreno vecino, afectado por parte de la rotonda, está actualmente edificado con una vivienda unifamiliar aislada y con el terreno libre, urbanizado y ajardinado. La cota media de la parte colindante con la rotonda prevista es la 91,20. Así pues el desnivel con la calle sería considerable: superior a los 3 metros. Se comprueban los datos topográficos en el plano del IDEIB que se adjunta.

Por otro lado, en este punto existe una estación transformadora sobre postes, denominada CT "Obras Roca Llisa nº 435" y una caseta de



contadores adjunta, que da servicio a tres puntos: la vivienda vecina, la cercana oficina de Roca Llisa y el antiguo Minimarket.

Según se puede ver en el plano topográfico de la zona al que se ha sobre dibujado el vial previsto en las NN. SS., esta ET queda en el centro de la rotonda prevista. Plano 02 Topográfico con las alineaciones previstas en Planeamiento.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### Descripción de la propuesta.

Este estudio propone el desplazamiento de la rotonda en sentido Norte, sin modificar el eje del trazado de la calle.

De este modo se consigue:

- Se puede realizar la rotonda completa a la cota 94,50 alejándola de la finca vecina situada a una cota 3 m inferior.
- La torre con el CT que se mantiene, quede en la prolongación de la calle, pero fuera de la rotonda. Este final de calle llega hasta la finca vecina en forma zona libre de vial sin circulación ni peatonal ni de vehículos, en la que queda situada la torre del CT y donde también se puede emplazar el armario de contadores. Plano 03 Topográfico con alineaciones propuestas.
- Se mantiene una conexión del vial con la finca vecina, de modo que permita acometidas de los distintos servicios, directamente, sin tener que pasar por otras propiedades.

### Superficies.

Las **superficies iniciales**, según se deducen del plano de calificación del suelo de las NN SS, RCL 03 y de la superposición de la parcela 30 en el plano 02, son:

Sup edificable

Vial	565 m <sup>2</sup>	
Extensiva unifamiliar E-U6	8.110 m <sup>2</sup>	2.027,50 m <sup>2</sup>
Superficie conjunta	8.675 m <sup>2</sup>	

Las **superficies resultantes** de la modificación propuesta según el plano 03, son:

Sup edificable

Vial	571 m <sup>2</sup>	
Extensiva unifamiliar E-U6	8.104 m <sup>2</sup>	2.026,00 m <sup>2</sup>
Superficie total	8.675 m <sup>2</sup>	

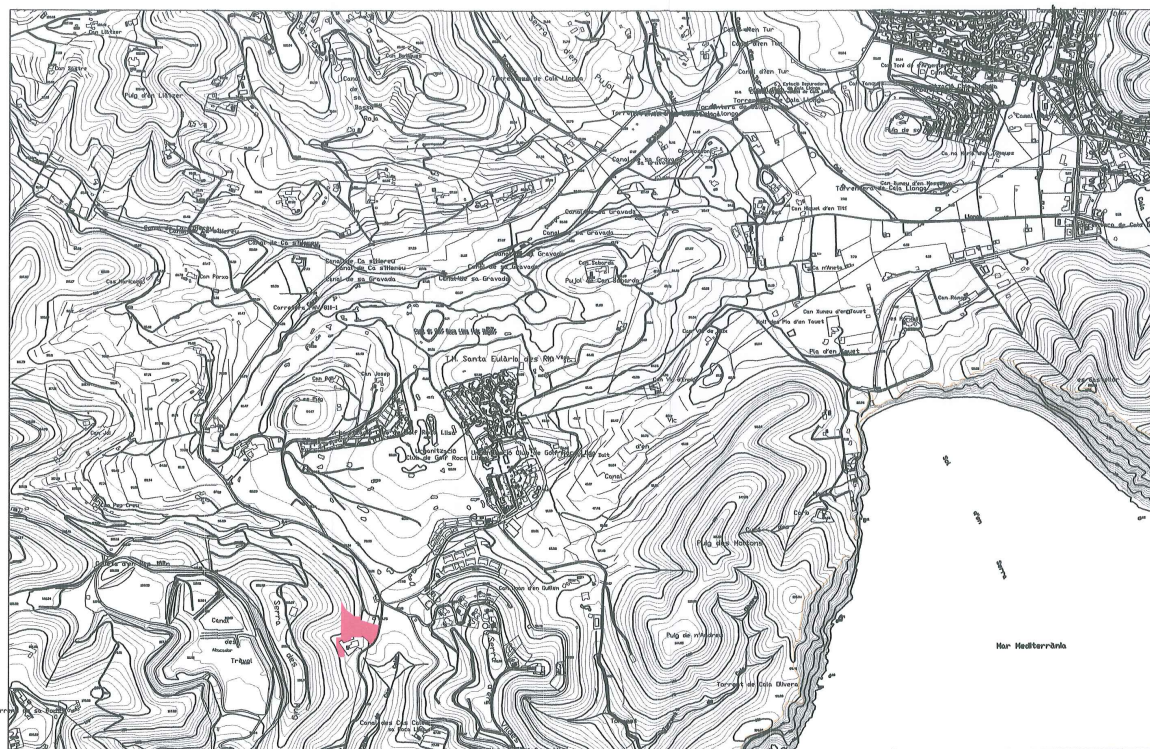
De lo cual se deduce que la propuesta, dentro del ámbito de la Parcela 30, aumenta mínimamente la superficie de vial prevista en las NN SS y reduce la zona Extensiva unifamiliar E-U6. En consecuencia, también reduce el volumen edificable potencial.

## CONCLUSIÓN

La propuesta cumple con las condiciones establecidas para una modificación de alineaciones de los viales previstos en el planeamiento vigente y representa una mejora en la implantación del vial.

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: VER ANEXO**

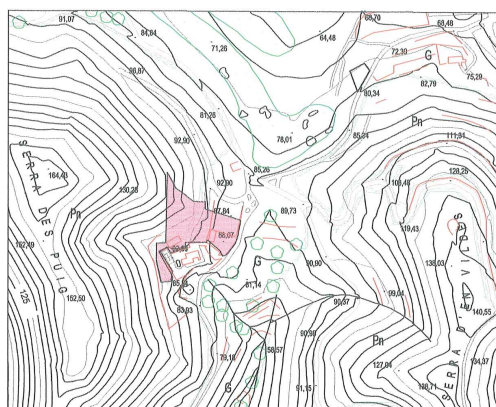




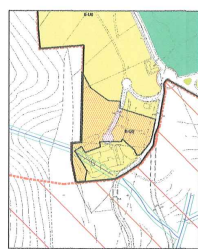
RICKARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 460 941 933 - rnsans@caib.es ESTUDIO DE DETALLE MODIFICACIÓN MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DE VIAL Av. Estades s/n. Urbanización Pous Lluís. 07170 Sta. Eulària des Riu, Eivissa		PLANO SITUACIÓN TOPOGRÁFICO BALEAR	RICKARD SANS CAMPS COOP. DE INGEN. S.L.
1:10.000 11/10/2008	11/10/08	11/10/08	11/10/08

<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2018/97/1014543>





SITUACIÓN SOBRE EL TOPOGRÁFICO BALEAR



SUPERPOSICIÓN SOBRE PLANO NN. SS.

### ZONIFICACIÓN

E-UG - ZONA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR 6

Edificación aislada

Parcela mínima 1.200 m<sup>2</sup> (en este Plan Parcial 1.500 m<sup>2</sup>)

Ocupación 25%

Edificabilidad 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Intensidad de uso 1 vivienda / 1.200 m<sup>2</sup>

Altura 2 plantas

Volumen máximo 1.500 m<sup>3</sup> / edificio

Separaciones 5 - 3 - 3 m

RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 841 922 - rans@caib.net

PROYECTO PARCELACIÓN DE TERRENO MODIFICACION

Ubicación: Av. Ibiza s/n, Urbanización Nova Lilla, 068 Eudales de RU, 07919 Eivissa

PROYECTO P-01

sección 15000

folio 122017

SITUACIÓN SUPERPOSICIÓN A PLANO DE NN. SS.

RICARD SANS CAMPS COL·L DE IBIZA S.L.

