



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8277

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alineaciones de la parcela denominada Green 1, calle Salamanca 14, 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 ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alineaciones de la parcela denominada Green 1, finca registral número 43.959, sita en la Calle Salamanca 14, Urbanización Roca Llisa, Jesús, promovido por la entidad Golf de Ibiza S.L, redactado por el arquitecto D. Ricard Sans Camps, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alineaciones de la parcela denominada Green 1, finca registral número 43.959, resultante de la agrupación de las fincas registrales números 17817, 17817, 17819, 21039 y 23113, sita en la Calle Salamanca 14, Urbanización Roca Llisa, Jesús, promovido por la entidad Golf de Ibiza S.L, redactado por el arquitecto D. Ricard Sans Camps.

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

I MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA:

1.1 AGENTES

Promotor: Golf de Ibiza S.L.

Urbanización Roca LLisa

07819 Santa Eulària des Riu

Proyectista: Ricard Sans Camps, Arquitecto colegiado C.O.A.C.

C/ Rambla de Prat 15



08012 Barcelona

1.2 ÁMBITO

El ámbito de este Estudio de Detalle son los terrenos propiedad de Golf de Ibiza S.L., denominados "Green 1".

Están situados dentro del término municipal de Santa Eulària des Riu, y comprendidos en el territorio delimitado por la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Inicialmente está constituido por 5 parcelas independientes que están en proceso de agrupación.

Fincas registrales.

Terrenos situados en la Parroquia de Nuestra señora de Jesús, término municipal de Santa Eulària des Riu, en la Avenida de Ibiza o camino de Can Caler s/n de la urbanización Roca LLisa. Proviene de la finca "Can Pep Josep".

Actualmente están formados por cinco propiedades registrales de un único propietario, Golf de Ibiza S.L., representadas en el plano 960G1-02 y cuya descripción es la siguiente:

Finca nº 17817 – Tomo 958 – Libro 234 – Folio 175 – Alta 3 Superficie: 5.000 m²
Finca nº 17818 – Tomo 802 – Libro 200 – Folio 175 – Alta 3 Superficie: 5.000 m²
Finca nº 17819 – Tomo 958 – Libro 234 – Folio 160 – Alta 6 Superficie: 8.000 m²
Finca nº 21039 – Tomo 1169 – Libro 300 – Folio 128 – Alta 3 Superficie: 7.000 m²
Finca nº 23113 – Tomo 1222 – Libro 332 – Folio 164 – Alta 1

Tiene una edificación, que es una nave de 65 m² aproximadamente, destinada a instalaciones de la Compañía Telefónica.

Estas Fincas registrales coinciden respectivamente con las fincas catastrales de superficies similares y de referencias:

9417634CD6191N0001FA	5.000m ²
9417633CD6191N0001TA	5.000m ²
9417632CD6191N0001LA	8.000m ²
9417631CD6191N0001PA	7.000m ²
9314630CD6191S0001QA	5.598m ²

La suma de las superficies Catastrales y registrales relacionadas, es ligeramente distinta a la resultante de una medición real:

	Registro	Catastro	Real
Superficie Total	30.585 m ²	30.598 m ²	29.960 m ²

Esta superficie real es la que es objeto de ordenación.

Con el fin de que el ámbito del Estudio de Detalle sea una sola parcela, se está efectuando el trámite de su agrupación. Una vez finalizado se aportará la documentación que lo justifica.

1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este Estudio de Detalle es:

- Reajustar las alineaciones y rasantes de los viales públicos previstos en la documentación gráfica de las NN SS, que son: la afectación para la ampliación de la calle de acceso a la Urbanización Roca Llisa y una nueva calle interior.
- Determinar el número de edificios a construir y ordenar los volúmenes edificatorios, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento, manteniendo la edificabilidad máxima, la ocupación, el volumen y la densidad y los usos establecidos en las NN SS.
- Completar la red viaria con las vías interiores particulares necesarias para proporcionar acceso a dichos edificios.

Esta propuesta se concretará posteriormente en un proyecto de Urbanización que dotará a la parcela de los servicios necesarios para que se pueda considerar edificable.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA





2.1 Planeamiento vigente

Los terrenos objeto de este estudio están, incluidos en su totalidad en el ámbito de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA EULÀRIA DES RIU, que los califica en su mayor parte como suelo URBANO.

Una parte como VIAL PÚBLICO, que prevé tanto la ampliación de la calle de acceso a Roca Llisa, como la creación de un nuevo vial interior para el acceso las fincas vecinas.

La distribución de superficies es la siguiente:

Suelo Urbano, Zona Extensiva unifamiliar 6 (E-U6)	27.679 m2
Vial público	2.281 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	29.960 m2

Los 27.641 m2 correspondientes a la zona Urbana son susceptibles de aprovechamiento para su edificación, sujetos a la normativa específica de esta zona, que se resume en los parámetros que le sean de aplicación, siguientes:

Suelo Urbano, zona Extensiva unifamiliar 6 (E-U6)

- Edificación aislada
- Índice de intensidad de uso 1 viv. / 1.200 m2 - 1 vivienda / parcela
- Parcela mínima 1.200 m2. En este caso se debería adoptar la parcela mínima del anterior Plan Parcial de Roca Llisa que para esta zona era de 1.500 m2, según modificación puntual nº 8 de las NN SS.
- Edificabilidad 0,25 m2/m2
- Ocupación 25%
- Altura máxima dos plantas, 7 m. En los terrenos con pendiente superior al 20% se admite únicamente una planta de 4 m
- Separación lindes 5, 3, 3 m
- Fachada mínima 25 m
- Círculo inscribible en la parcela, diámetro 25 m
- Volumen máximo por edificio 1.500 m3

2.2 Necesidad de la ordenación propuesta

La documentación gráfica de las NN SS para esta parcela, aparte de la ampliación del vial de entrada a la Urbanización Roca Llisa, prevé un único vial de acceso a la parcela desde su parte Sur.

La Intención de la propuesta de este Estudio de Detalle, es la de resolver los accesos individuales a las viviendas edificables en la parcela, haciéndolos posibles desde el interior de la parcela y evitándolo que se tengan que producir desde el vial de entrada a Roca Llisa, que tiene una circulación muy intensa y generaría riesgo de accidentes. Por otro lado ordena los volúmenes edificables.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1 Terreno

Se trata de un terreno de forma sensiblemente oblonga con el eje mayor en sentido Noroeste-Sudeste, de 336 m de longitud y una anchura máxima de 157 m. situado en la falda Este de la Serra des Puig.

Queda determinado en su linde Este por la calle de acceso a la Urbanización Roca Llisa.

La configuración del terreno desde el punto de vista topográfico tiene dos morfologías distintas, divididas por un camino existente, que corresponde a una calle prevista en el planeamiento anterior y que las NN SS no mantienen.



La parte Este situada entre este camino y la calle de acceso a Roca Llisa, tiene una pendiente ligeramente inferior al 20%, con algún bancal.

En la parte Oeste, la pendiente aumenta hasta el 35% siguiendo la falda de la Serra des Puig.

3.2 Zonificación.

Se propone, en primer lugar, adaptar el vial que figura en la documentación gráfica de las NN SS, sin cambios en el trazado y ajustándolo a la topografía del terreno.

Se establecen 15 zonas o unidades, dentro de cuyos perímetros y volúmenes se situarán los edificios.

Estas zonas, de acuerdo con los parámetros establecidos por las NNSS para esta calificación, se separan 5 m de los viales interiores y 6 m entre sí.

Para el acceso a las zonas edificables se prevén dos calles interiores A y B, que dividen el terreno longitudinalmente en tres partes, cada una de ellas con pendiente creciente, que va de menos del 20% en las inferiores hasta más del 35% en las superiores.

Las calles son de 7,80 m de anchura compuestas por una calzada de 6 m y una acera de 1,80 m. De este modo se da cumplimiento a los criterios de accesibilidad previstos en el punto 1.1.1 del Anexo 1 del Decreto 110/2010 para la supresión de barreras arquitectónicas.

La rotonda propuesta al final de cada calle para permitir el giro, tiene un diámetro total de 16 m, con acera perimetral de 1,80 m, calzada de sentido único de 3,60 m e isla central de 5,20 m.

Las dos calles parten de la rotonda del vial público situada en la cota 91,5 .

La calle A se desarrolla horizontalmente a lo largo de una línea de nivel y da acceso a las unidades 2 a 6 por la derecha y 7 a 10 por la izquierda.

La calle B Tiene una pendiente global del 16% con tramos inicial y final del 20% y el tramo central a nivel. Da acceso superior a las unidades 7 a 9 y 15 por la derecha y 11 a 14 por la izquierda.

Reserva. Se han previsto tres reservas de parte del terreno edificable, de 1.318 m2 y de 371 m2, respectivamente. Una situada en la zona sur de la parcela, donde actualmente se encuentra una edificación de la Compañía Telefónica y la otra en el extremo N de la parcela, junto a la bifurcación con la calle Segovia.

La tercera, de 56 m2 es una previsión para la ubicación de una futura estación transformadora.

Las zonas de reserva denominadas como E1 y E2, se destinarán potencialmente a cesión al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, a los efectos que dicha administración dé con ellas solución a determinadas necesidades de utilidad pública relacionadas con la Entidad Urbanística de Conservación de Roca Llisa.

3.3 Distribución de las superficies resultantes

Ampliación calle de acceso 1.380 m2

Nuevo vial 901 m2

Afectación total de vial público NNSS 2.281 m2

Zona EU-6

15 zonas edificables 22.829 m2

Reserva E1 1.318 m2

Reserva E2 371 m2

Reserva ET 56 m2

Vial privado A 1.785 m2

Vial privado B 1.320 m2

Total zona EU-6 27.679 m2

SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN 29.960 m2

4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN DE LAS UNIDADES RESULTANTES



En todas ellas se cumplirán los parámetros establecidos en las NN. SS. para esta zona.

La altura máxima edificable, según lo establecido en el artículo 5.1.03, apartado 4 c, resulta variable, dependiendo de la pendiente del terreno.

Para pendientes inferiores al 20% se admiten 7 m y dos plantas, pero si la pendiente supera este 20% solo se podrá edificar una planta de 4 m de altura máxima.

La superficie y la altura edificables, específicas para cada unidad, serán las siguientes:

UNIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	ALTURA EDIFICABLE
Unidad nº 1	375,00 m ²	7 m Pb+1
Unidad nº 2	376,25 m ²	7 m Pb+1
Unidad nº 3	376,25 m ²	7 m Pb+1
Unidad nº 4	375,75 m ²	7 m Pb+1
Unidad nº 5	375,75 m ²	7 m Pb+1
Unidad nº 6	377,00 m ²	4 m Pb
Unidad nº 7	378,75 m ²	4 m Pb
Unidad nº 8	380,25 m ²	4 m Pb
Unidad nº 9	391,00 m ²	4 m Pb
Unidad nº 10	385,75 m ²	4 m Pb
Unidad nº 11	380,00 m ²	4 m Pb
Unidad nº 12	381,50 m ²	4 m Pb
Unidad nº 13	383,75 m ²	4 m Pb
Unidad nº 14	394,25 m ²	4 m Pb
Unidad nº 15	376,00 m ²	4 m Pb

En cada una de las 15 zonas edificables, se podrá construir únicamente una vivienda unifamiliar.

La suma de la superficies edificables es de 5.707,25 m², inferior a la aplicación del índice de edificabilidad 0,25m²/m² al conjunto del terreno con calificación E-U6 edificable (27.641m²) y que representarían 6.919,75 m² edificables o 18 parcelas de 1.500 m² frente a las quince unidades edificables de esta propuesta.

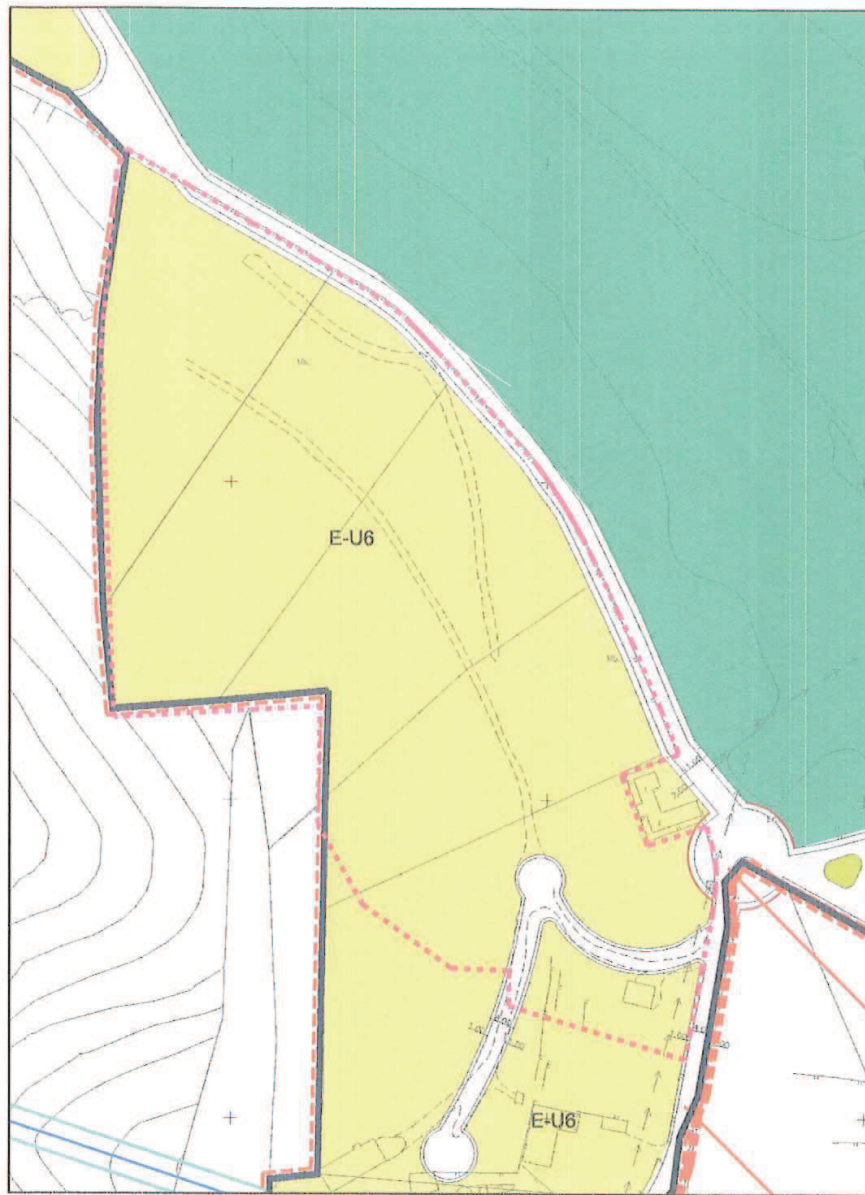
4.1 Modificación propuesta para la unidad nº 4.

En esta ordenación propuesta, las unidades 1,2,3 y 5, situadas frente a la calle de acceso a Roca Llisa, tienen todas pendientes inferiores al 20% que permitirá la edificación de dos plantas con una altura de 7 m, pero la unidad nº 4 supera este límite, con un 23,48%.

Observando el plano topográfico se puede ver que corresponde a una variación puntual en la zona central de la parcela que modifica ligeramente la pendiente. En base a lo que establece el mismo apartado 4c, y a fin de conseguir que la fachada conjunta a la calle de acceso a Roca Llisa tenga uniformidad volumétrica, se propone mantener en la parcela 4 la misma altura máxima de las parcelas colindantes: 7 m, con dos plantas posibles.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: VER ANEXO PLANOS



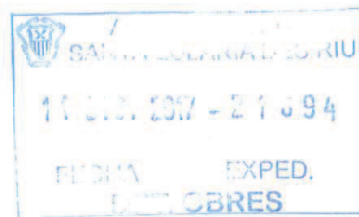


SUPERPOSICIÓN SOBRE PLANO NN. SS.

 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



referencia 960 ED G1 - 01
 escala 1/2000
 fecha 11/2017


 RICARD SANS CAMPS

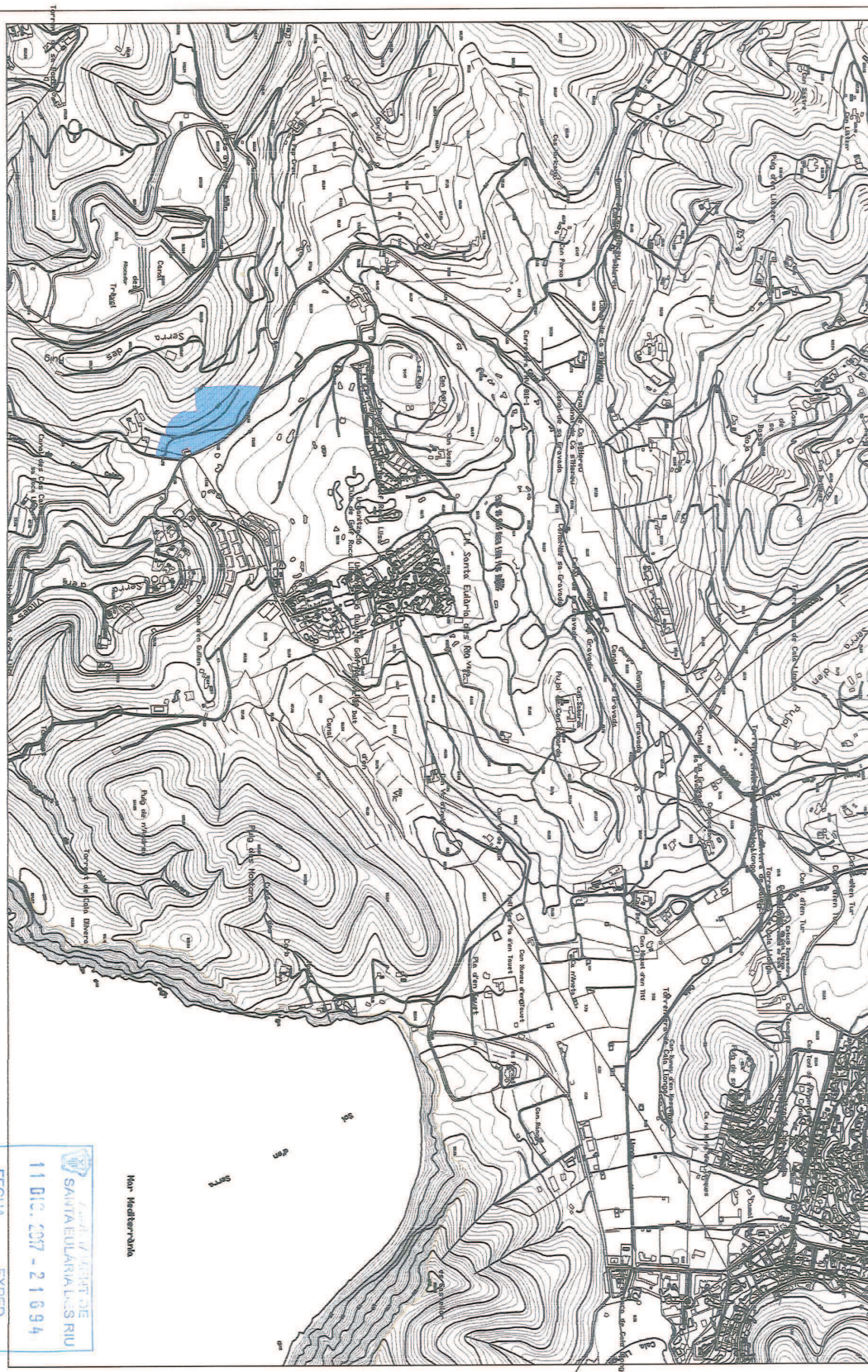
GOLF DE IBIZA S.L.

plano
 SITUACIÓN
 SUPERPOSICIÓN A PLANO DE NN. SS.

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "GREEN 1"

proyecto modificado
 situación
 RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net
 Av Ibiza s/n, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa






 11 Dic. 2017 - 21.094
 FECHA EXPED.
 DPT. OBRAS
 SANTA EULÀRIA DES RIU

Mar Mediterrani

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

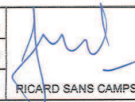
proyecto modificado ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "GREEN 1"

plano PLANO SITUACIÓN TOPOGRÁFICO BALEAR

referencia 960 ED G1 - 00

escala 1/10.000

fecha 11/10/17



RICARD SANS CAMPS

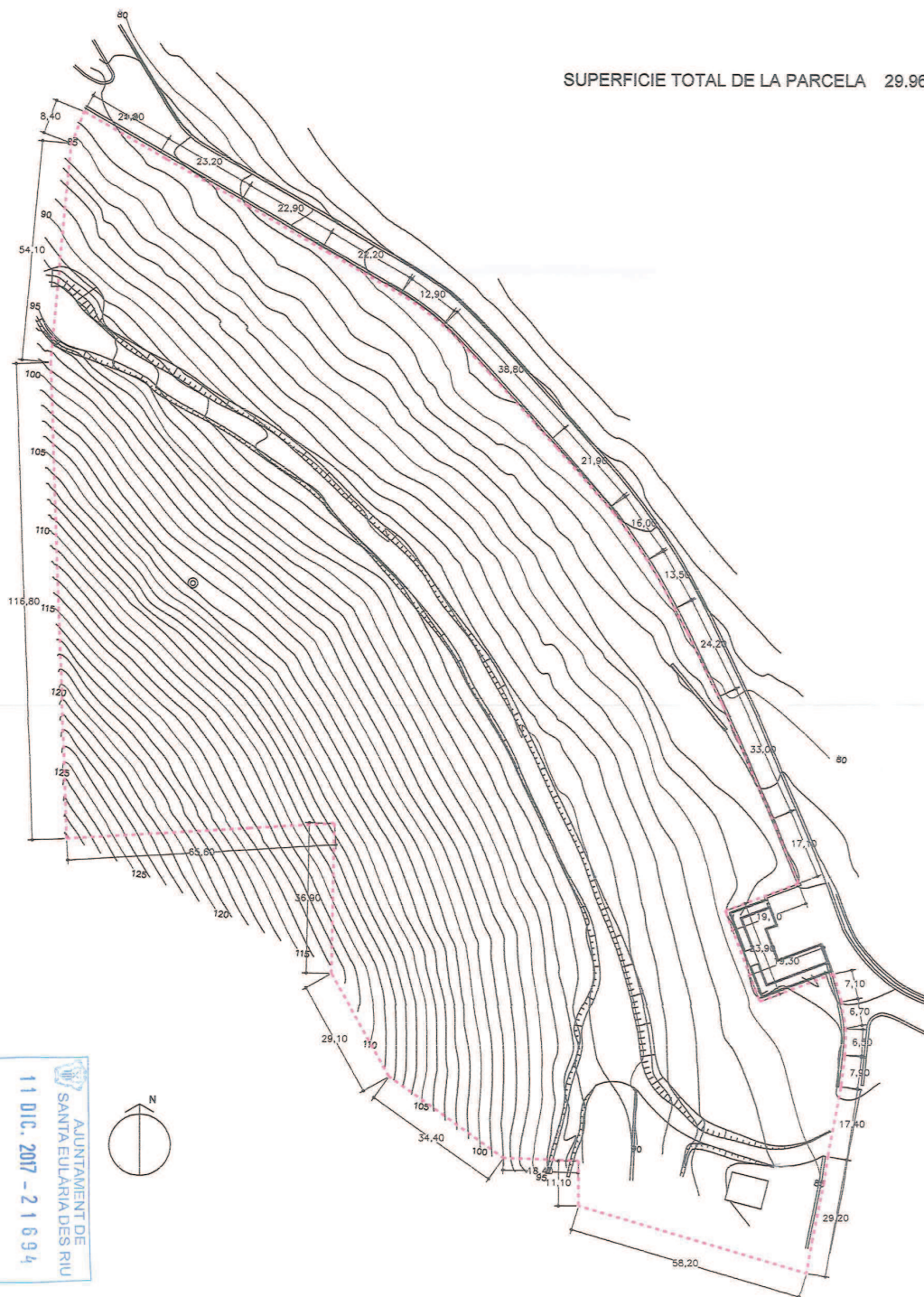
GOLF DE IBIZA S.L.

situación Av Eivissa s/n, Urbanización Roca Llisa, 07819 Sta Eulària des Riu, Eivissa





SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA 29.960 m²




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



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

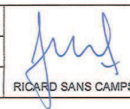
proyecto ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "GREEN 1"

plano TOPOGRÁFICO

referencia 960 E G1 - 02

escala 1/1000

fecha 11/2017


 RICARD SANS CAMPS

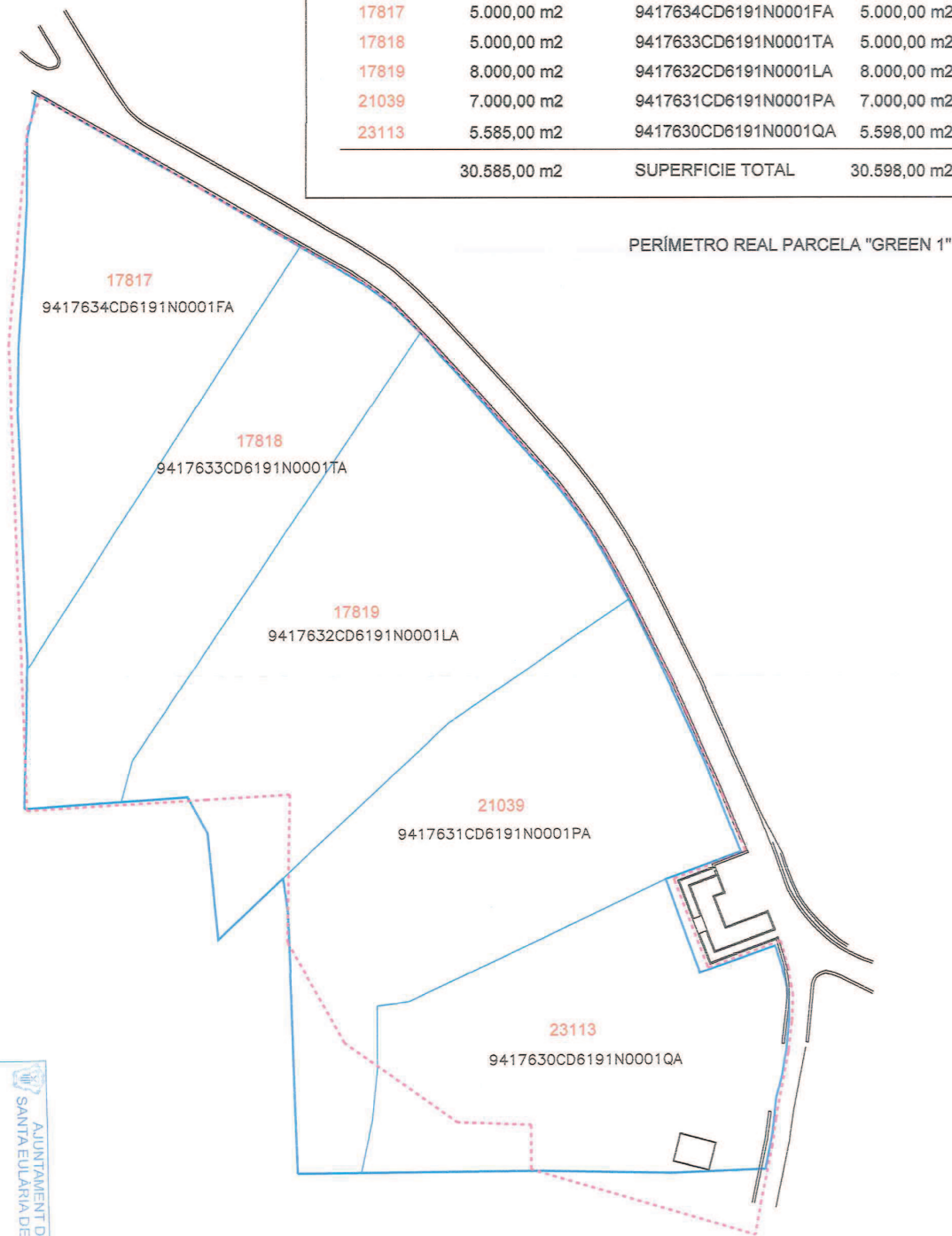
GOLF DE IBIZA S.L.

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





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 RUI
 11 DIC. 2017 - 21694
 FECHA EXPED.
 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

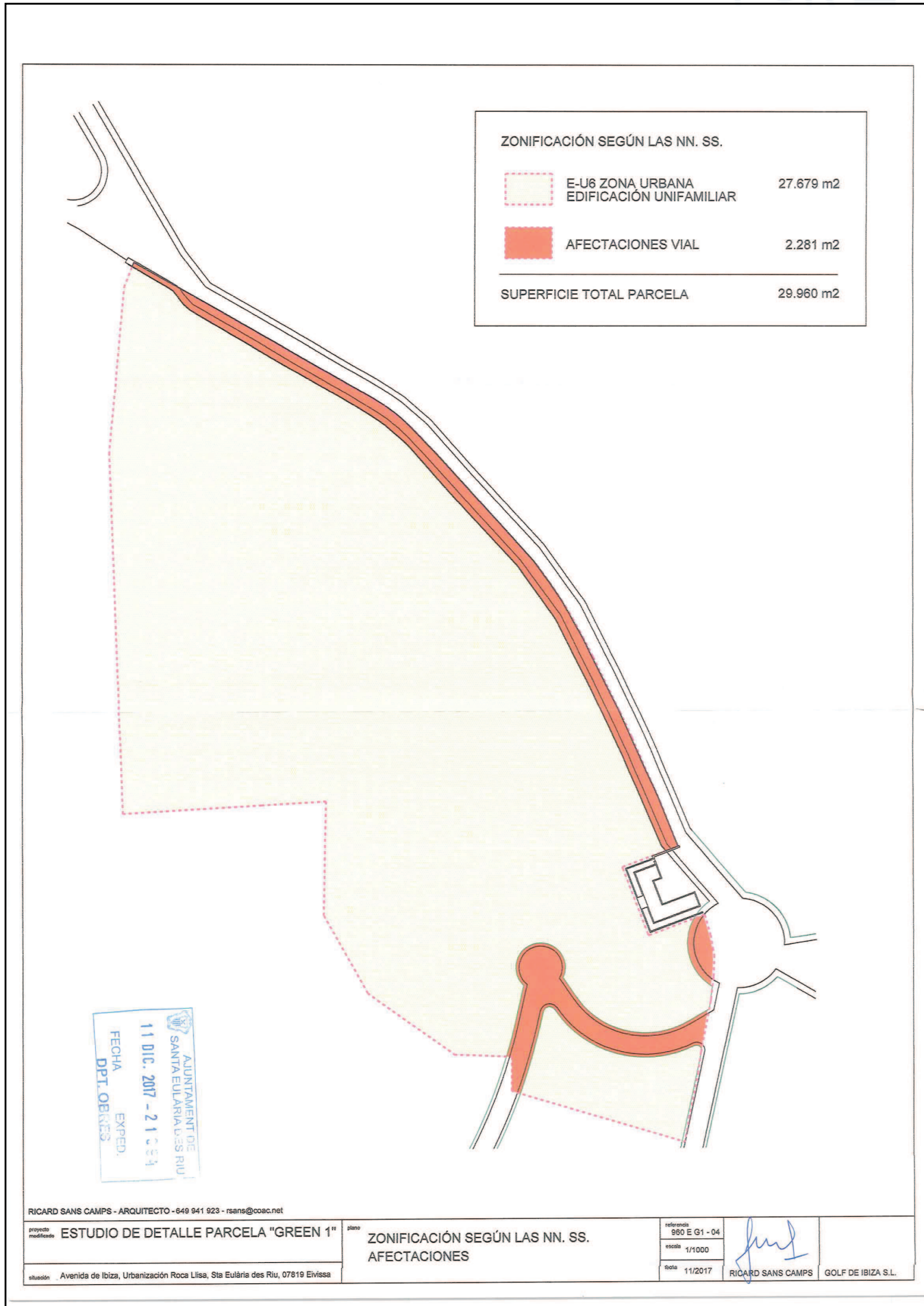
fecha 11/2017

[Signature]
RICARD SANS CAMPS

GOLF DE IBIZA S.L.

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





AJUNTAMENT DE
 SANTA EULÀRIA DES RIU
 11 DIC. 2017 - 21 054
 FECHA EXPED.
 DPT. OBRAS

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

proyecto ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "GREEN 1"

plano ZONIFICACIÓN SEGÚN LAS NN. SS.
AFECTACIONES

referencia 980 E G1 - 04

escala 1/1000

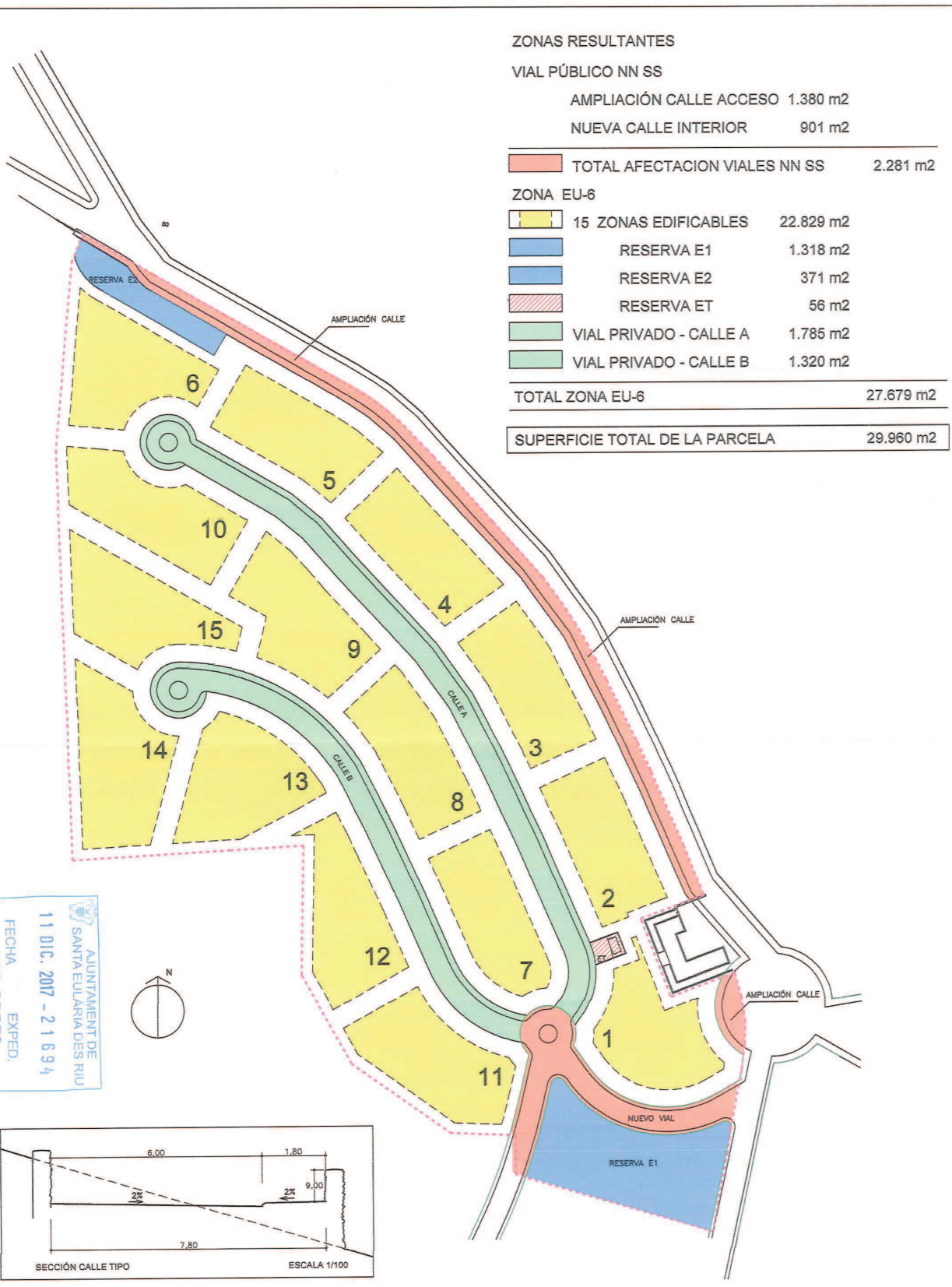
fecha 11/2017

RICARD SANS CAMPS

GOLF DE IBIZA S.L.

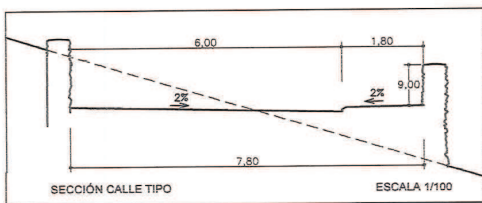
situación Avenida de Ibiza, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa





http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2018/97/1014545

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU
 11 DIC. 2017 - 2 1 6 9 4
 FECHA EXPED. DPT. OBRES



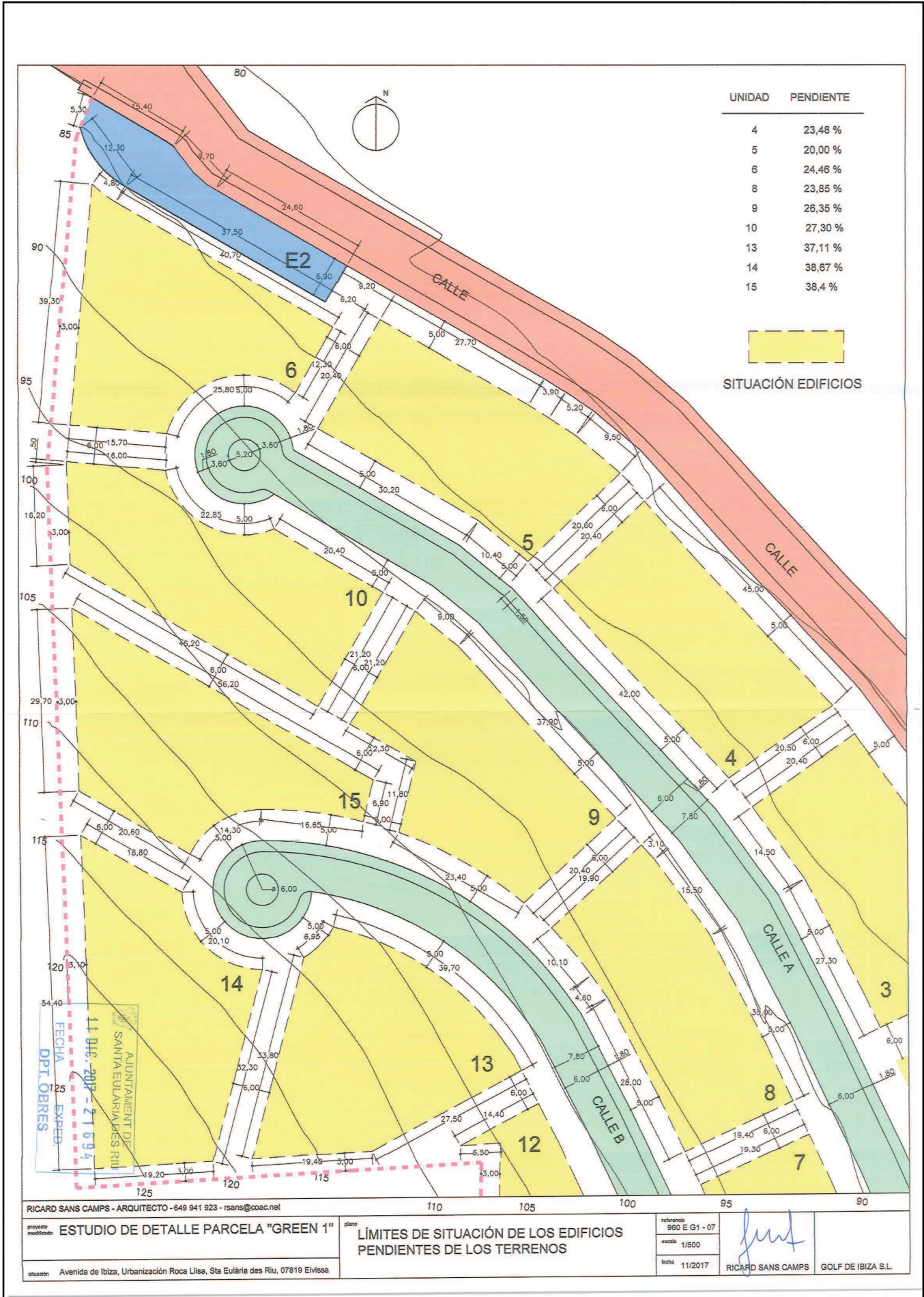
RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

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

plano ZONAS RESULTANTES
 referencias 960 E G1 - 05
 escala 1/1000
 fecha 11/2017

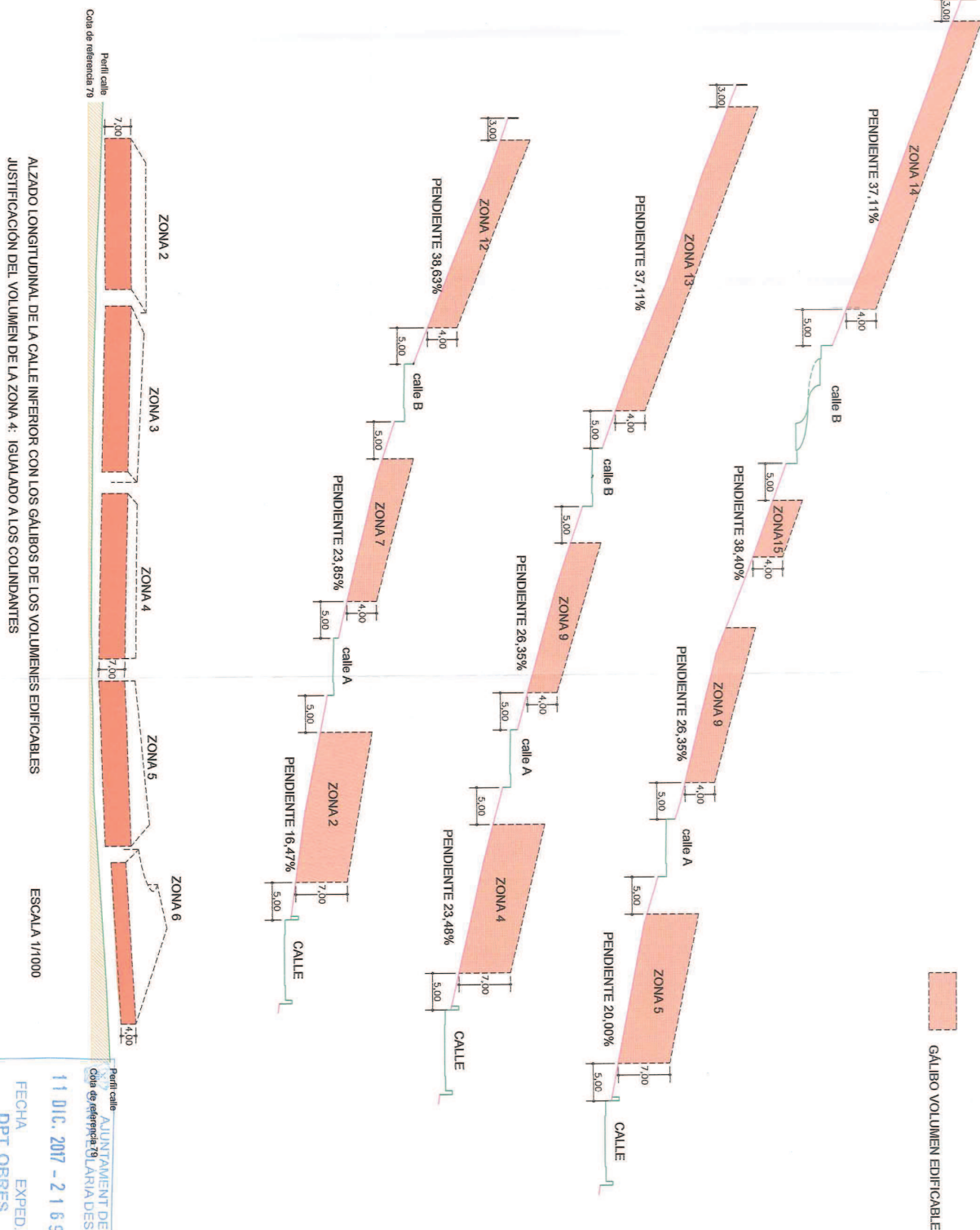
RICARD SANS CAMPS GOLF DE IBIZA S.L.





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/97/1014545>





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

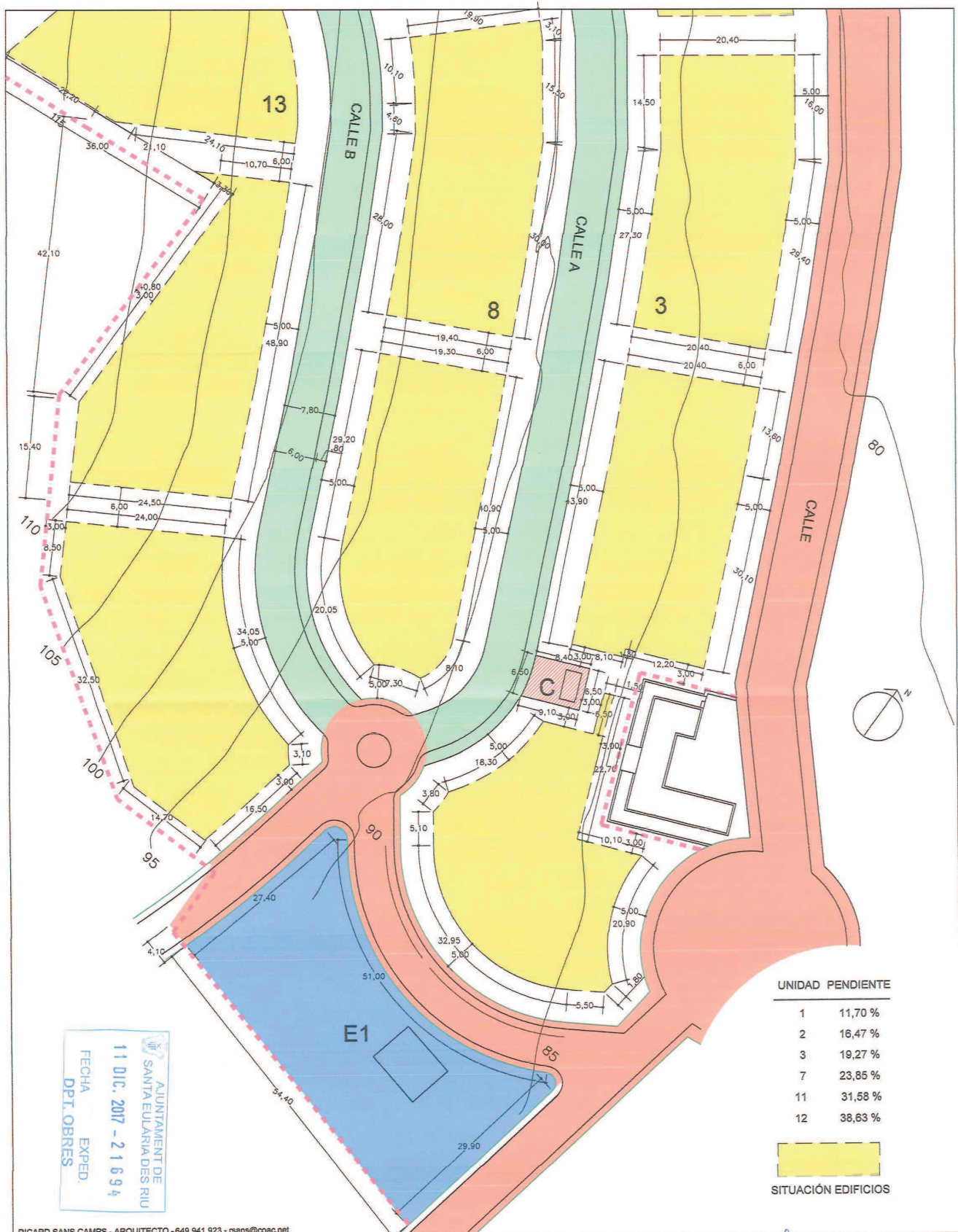
referencia	980 E G1 - 08
escala	1/500 1/1000
fecha	11/2017

[Signature]
RICARD SANS CAMPS

GOLF DE IBIZA S.L.

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





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 960 E G1 - 06
 escala 1/500
 fecha 11/2017

Jur

RICARD SANS CAMPS GOLF DE IBIZA S.L.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/97/1014545>

