

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8906

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables sobre la parcela E-U2 de la UA-06SE, C/ Arcipreste de Hita número 2-8, Santa Eulària des Riu

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 25 de junio de 2020, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por VILLA AMARE IBIZA, SL para la ordenación de los volúmenes edificables sobre la parcela E-U2 de la UA-06SE, C/ Arcipreste de Hita número 2-8, Santa Eulària des Riu, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables sobre la parcela E-U2 de la UA-06SE, c/ Arcipreste de Hita número 2-8, Santa Eulària des Riu, redactado por el arquitecto Fernando Martínez de Aspe y promovido por la entidad Villa Amare Ibiza S.L., con la prescripción de que las edificaciones que se construyan al amparo de las determinaciones del ED deberán en todo caso ajustarse a las condiciones definidas en el artículo 6.3.02 de las NNUU en relación con la adaptación de los edificios al terreno natural.

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, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.

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.

Santa Eulària des Riu, 21 de septiembre de 2020

La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PARCELA E-U2 (UA-06SE),

SANTA EULÀRIA DES RIU

MEMORIA

1.- DATOS PRELIMINARES.

- Objeto del estudio de detalle y procedencia de su formulación
- Promotor de la formulación del estudio de detalle
- Equipo redactor
- Antecedentes
- Marco legal de aplicación
- Origen de la parcela EU2



2.- ESTADO ACTUAL.

- a. Ámbito del estudio de detalle
- b. Levantamiento topográfico. Superficie

3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

4.- CESIONES Y MEJORAS PARA EL MUNICIPIO.

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.

- a. Volumetría máxima
- b. Descripción del anteproyecto arquitectónico (no vinculante).

7.- JUSTIFICACIÓN

- a. Procedencia del estudio de detalle
- b. Condiciones exigibles a los estudios de detalle
- c. Cumplimiento de las condiciones urbanísticas exigibles

8.- NORMAS GENERALES Y PARTICULARES

9.- CONCLUSIÓN

1.- DATOS PRELIMINARES.

a) Objeto del estudio de detalle y procedencia de su formulación

Constituye el objeto del presente estudio de detalle el establecimiento de una ordenación de volúmenes apropiada para el desarrollo urbanístico de la parcela E-U2, obtenida en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA-06SE, situado al noreste del núcleo de Santa Eulària des Riu, en el ámbito del antiguo PERI de “sa Rota den Pere Cardona”, en la isla de Ibiza (Islas Baleares).

Su finalidad es definir una ordenación que permita el máximo aprovechamiento urbanístico de la parcela, en cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos para la misma en las Normas Subsidiarias municipales.

b) Promotor de la formulación del estudio de detalle

Promueve la formulación del presente Estudio de Detalle la entidad denominada VILLA AMARE Ibiza, s.l., con CIF B88125133 y domicilio social C/ General López Pozas, 22. Madrid 28.036. Este mismo domicilio se tendrá en cuenta a efectos de notificaciones.

c) Equipo redactor

La redacción del presente documento ha sido encomendada a la sociedad de arquitectura MARTÍNEZ DE ASPE ARQUITECTOS, S.L.P., colegiada nº 70.813 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, CIF B86513967 y domicilio a efectos de notificaciones en Av. Alfonso XIII, 19 28002 Madrid, realizándose la misma bajo la dirección de Fernando Martínez de Aspe, arquitecto colegiado nº 8.986 en el COAM.

d) Antecedentes

El planeamiento general vigente en el término municipal de Santa Eulària des Riu es la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de planeamiento (PL-01/2011), según acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-artístico (CIOTUPHA) de fecha 23 de noviembre de 2011, publicada en el BOIB nº 20 EXT, de 8 de febrero de 2012.

Este planeamiento general ordena el Suelo Urbano mediante la calificación, entre otros, de siete subzonas de edificación extensiva unifamiliar, una de ellas la Extensiva Unifamiliar 2 (E-U2), destinada a edificación aislada. La parcela objeto de este Estudio de Detalle pertenece a esta subzona.

e) Marco legal de aplicación

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a la legalidad urbanística vigente, constituida por:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (Artículo 46).
- Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu, aprobada por acuerdo de la CIOTUPHA, de fecha 23 de noviembre de 2011 (Artículo 5.1.08).

f) Origen de la parcela EU2

La parcela EU2 tiene su origen en la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-06SE, donde se ha pactado con el municipio la ampliación de acerados en las calles Joanot Martorell y Ramon Muntaner a cambio de reducir los retranqueos en todos sus frentes a 3,00 m. Igualmente, en dicho Proyecto de Reparcelación se obtienen las parcelas de viario (V) y espacio libre (EL-P).

2.- ESTADO ACTUAL.

a) Ámbito del estudio de detalle

El ámbito del Estudio de Detalle comprende una única parcela: la E-U2. Se trata de un ámbito de actuación continuo e integrado por una parcela edificable obtenida de la reparcelación de la Unidad de Actuación UA-06SE, de la que se obtenido una cesión de suelo para espacio libre público y se ha obtenido suelo para viario, completando y urbanizando el *carrer de L'Arcipreste de Hita*, así como ensanchando las aceras de *carrer de Joanot Martorell* (hasta alcanzar 1,80 m.) y de *Ramon Muntaner* (ensanchado de 50 cm).



El ámbito del estudio de detalle para la ordenación de volúmenes queda, así, delimitado por las siguientes calles:

- Norte: Carrer de Joanot Martorell
- Sur: Carrer de L'Arcipreste de Hita
- Este: Carrer es Vinyet
- Oeste: Espacio Libre Público (previo a Carrer de Ramon Muntaner)

b) Levantamiento topográfico. Superficie

Se ha realizado el levantamiento topográfico de los terrenos correspondientes a la finca registral 3470002CD7137S y las aceras de calles adyacentes.





3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

Las determinaciones urbanísticas de aplicación para la parcela E-U2, según las Normas Subsidiarias, son las correspondientes a la subzona 02. Extensiva Unifamiliar 2 (E-U2):

a) Superficies y dimensiones mínimas de parcela.

- Parcela mínima: 400 m²
- Fachada mínima: 15 m.
- Fondo mínimo: 15 m.

b. Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima sobre rasante: 40%
- Ocupación máxima bajo rasante: la resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05 de las NNSS (al menos 50% de la superficie no ocupada por la edificación deberá ser ajardinada).
- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m²
- Volumen máximo por edificio: 1500 m³
- Altura máxima: 7m (1)
- Altura total: 3m por encima de la altura máxima
- Número máximo de plantas: B+1P (1)
- Separación mínima a vías y ELP: 5m. (2)
- Separación mínima a linderos: 3m.
- Separación mínima entre edificios: 6m. (3)
- Número de aparcamientos privados: según art. 5.8.03 (al menos 1 plaza por vivienda)

c. Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 400 m².

Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo el índice de intensidad de uso y la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

Como **Medidas Compensatorias**, que alteran o matizan los parámetros de aplicación, se proponen las siguientes modificaciones:

- (1). La disposición de las distintas plantas de las viviendas, así como su justificación de alturas, rellenos de tierras vegetales y accesos a la parcela, quedan permitidas en cumplimiento de la disposición de volúmenes de este Estudio de Detalle, por la necesaria adaptación a la orografía del terreno.



(2). La separación mínima a vías y ELP se establece en 3m. como contraprestación por la disminución de superficie de parcela motivada por el ensanchado de aceras en calles Ramón Muntaner y Joanot Martorell. Que se realizó en el Proyecto de Reparcelación, a propuesta de los servicios técnicos municipales, para mejorar los accesos a la zona deportiva municipal aledaña.

(3). La separación mínima entre edificios podrá ser invadida sobre rasante por vuelos máximos de 2m. en las zonas que se grafían en el plano ED02, y lateralmente por terrazas ajardinadas hasta la altura del nivel de la planta alta de la vivienda más alta.

4.- CESIONES Y MEJORAS PARA EL MUNICIPIO.

Como contraprestación por la reducción de retranqueos, la Propiedad cede al Municipio parte de la superficie del solar para incrementar la acera de Carrer de Joanot Martorell hasta alcanzar una anchura de 1,80 m.; y dar un sobreecho de 50 cm., a Carrer de Ramon Muntaner.

Por otra parte, se plantea la adaptación de la edificación al terreno natural, de forma que tenga el menor impacto volumétrico.

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

El presente estudio de detalle se redacta con los siguientes objetivos:

1. Fijar el número máximo de viviendas.

Según la intensidad de uso residencial, que establece un mínimo de 400 m² de superficie de suelo por vivienda, se obtiene un número máximo de viviendas de once unidades (11 viviendas).

2. Concretar la edificabilidad total sobre la parcela.

Al aplicar el índice de edificabilidad establecido (0,60 m²/m²) a la superficie de parcela obtenida tras el Proyecto de reparcelación (4.647,61 m²), resulta una edificabilidad o aprovechamiento urbanístico máximo de 2.788,57 m². La distribución entre las 11 viviendas es libre, siempre que el conjunto no sobrepase el máximo total permitido.

El desarrollo de la promoción será completo y simultáneo de forma que queden resueltas todas las posibles interrelaciones entre las edificaciones.

El cómputo de edificabilidad se realizará tomando en consideración las reglas definidas en el artículo 5.1.05 de las NNSS.

3. Concretar la ocupación máxima sobre la parcela.

Al aplicar el índice de ocupación máxima sobre rasante (40%) a la superficie de parcela (4.647,61 m²), resulta una ocupación máxima sobre rasante de 1.859,04 m².

Se tendrán en consideración las normas sobre cómputo de ocupación contenidas en el artículo 5.1.04 de las NNSS.

En particular, no computarán ocupación las plantas de sótano y semisótano.

4. Separaciones o retranqueos a linderos.

Se establece una banda de retranqueo de 3,0 m en todo el perímetro de la parcela.

Esto es necesario para dar mayor amplitud a los interiores de la urbanización, estando los diferentes volúmenes con mayor holgura dentro de la parcela.

Con carácter general, en esta banda de retranqueo se permitirá la construcción de cerramientos, pórticos de acceso, cuartos de basura, garitas de control de acceso, armarios de contadores y rampas de garaje. También se permitirán terraplenes y terrazas terraplenadas y/o voladas, así como pérgolas de plantas inferiores, muretes, escaleras, piscinas individuales y barandillas de urbanización siempre que no superen en ningún punto una altura respecto del terreno natural de 1,50 m.

También se permite, de forma excepcional, la ocupación bajo rasante para uso de trastero o aparcamiento completamente enterrado respecto del terreno natural, en situación enfrentada a la rampa de acceso rodado con un fondo de una crujía a partir del vial de circulación.



5. Adaptación de los edificios al terreno.

Para conseguir la adaptación de la edificación al terreno, dada la inclinación existente en la parcela, se permite la consideración de planta baja siempre que el pavimento se encuentre situado, como máximo, a 1,50 m por encima de la cota del terreno natural en cualquier punto de la planta, ya sea en superficie cerrada, o en terrazas, porches o piscinas.

Se permitirán zonas verdes terraplenadas o recrecidas sobre plantas de sótano, motivado por la mayor integración de las edificaciones en el terreno en pendiente. El nivel superior de estos espacios ajardinados será igual o inferior al nivel de planta primera de la vivienda más alta.

6. Altura máxima

Según se define en el artículo 6.2.02, la altura máxima de cada vivienda, de cara superior de forjado de planta baja a cara inferior de forjado de techo de planta más elevada, será de 7,0 m. (B+1P).

Sobre la altura máxima anteriormente definida se permiten 3,0 m adicionales hasta la altura de coronación en caso de cubiertas inclinadas, o para situar cajas de escalera de subida a cubierta y/o castilletes de ascensor, en las condiciones establecidas en el artículo 6.2.04 de las NNSS.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.

a) Volumetría máxima

La existencia de pendientes en ambas direcciones de parcela configura una disposición de volúmenes que se van escalonando en las dos direcciones. Esta circunstancia se aprovecha para buscar el mayor número de vistas posibles desde las viviendas.

La necesidad de ubicar el máximo número de viviendas sobre la parcela y la óptima implantación en la parcela, según la consideración anteriormente expuesta, da como resultado la definición de once volúmenes o áreas de movimiento, separados un mínimo de 6,0 m.

Esa banda de retranqueo entre viviendas puede ser ocupada por terrazas voladas de hasta 2,0 m. y terrazas ajardinadas hasta el nivel máximo de planta primera de una de las viviendas con la que linda.

b) Descripción del anteproyecto arquitectónico (no vinculante).

La ordenación que se plantea en el anteproyecto arquitectónico, y que este Estudio de Detalle pretende dar carta de naturaleza, plantea la implantación de once (11) viviendas unifamiliares en franjas de dos (2), tres (3), tres (3) y tres (3) viviendas que se escalonan de Oeste a Este en sentido descendente, y dentro de cada franja también se producen pequeños escalonamientos descendientes de Norte a Sur. Se trata de una implantación que aprovecha el bajo rasante de la primera franja para dar servicio de aparcamiento y trasteros a la primera y segunda franja; de la segunda para dar servicio a la tercera; y de la tercera para dar servicio de aparcamiento y trasteros a la cuarta franja.

Las tres franjas inferiores tienen también su acceso principal desde esas zonas de aparcamiento y trasteros, con interposición de patios y zonas ajardinadas que dignifican dichos espacios.

7.- JUSTIFICACIÓN

a) Procedencia del estudio de detalle

La procedencia del estudio de detalle se fundamenta en el artículo 46 de la Ley de urbanismo de las *Illes Balears* Ley 12/2017, de 29 de Diciembre, para completar las determinaciones de la ordenación del suelo urbano, pudiendo adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes o bien la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

En el caso que nos ocupa, el estudio de detalle persigue la ordenación de volúmenes, puesto que las alineaciones y rasantes de la parcela objeto de actuación ya se han redefinido a través del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación UA-06SE.

b) Condiciones exigibles a los estudios de detalle

Según el artículo 46.2 de la Ley 12/2017 y el artículo 5.1.08 de las NN.SS., se deben cumplir las condiciones siguientes: no alterar el aprovechamiento urbanístico, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad que le corresponda a la parcela.

c) Cumplimiento de las condiciones urbanísticas exigibles



El presente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes mantiene el aprovechamiento urbanístico, la tipología, uso, densidad y alturas máximas establecidos en la ficha urbanística correspondiente a la parcela. Ni se perjudican o alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes o confrontantes.

Tipología: Zona Extensiva Unifamiliar.

Uso: Residencial. Vivienda Unifamiliar

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

Altura máxima: 7 m.

Altura total: 3 m.+ altura máxima (7 m.)= 10 m.

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

Únicamente la ordenación de volúmenes plantea modificaciones en la forma de ocupar el suelo, permitiendo vuelos, terrazas ajardinadas y elementos de urbanización en zonas de retranqueos, todo ello motivado por la implantación en la parcela.

8.- NORMAS GENERALES Y PARTICULARES

Para todo lo no especificado en el Estudio de Detalle, dentro del ámbito de sus competencias, se estará a lo que se determine en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales.

9.- CONCLUSIÓN

La documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión de la ordenación de volúmenes que se plantea para la adecuada implantación de los edificios de vivienda en su entorno urbano, por lo que se solicita su tramitación por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.

INDICE DE PLANOS. Ver anexo

OG01 SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

OG02 ESTADO ACTUAL. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

ED01 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. DESPUÉS DE URBANIZAR

ED02 ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. PLANTA

ED03 ÁREAS DE MOVIMIENTO. SECCIONES ESQUEMÁTICAS

ED04 ORDENACIÓN DE VOLÚMENES. PERSPECTIVA

AD01 JUSTIFICACIÓN DE CONSIDERACIÓN DE TERRENO INCLINADO





SITUACIÓN DENTRO DEL MUNICIPIO DE STA. EULÀRIA DES RIU

OG-01

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: Unidad de Actuación UA-06SE
Parcela E-U2. SANTA EULÀRIA DES RIU, IBIZA
Localidad: SANTA EULÀRIA DES RIU, IBIZA
ESCALA: 1/2.000-1/20.000 MAYO 2018

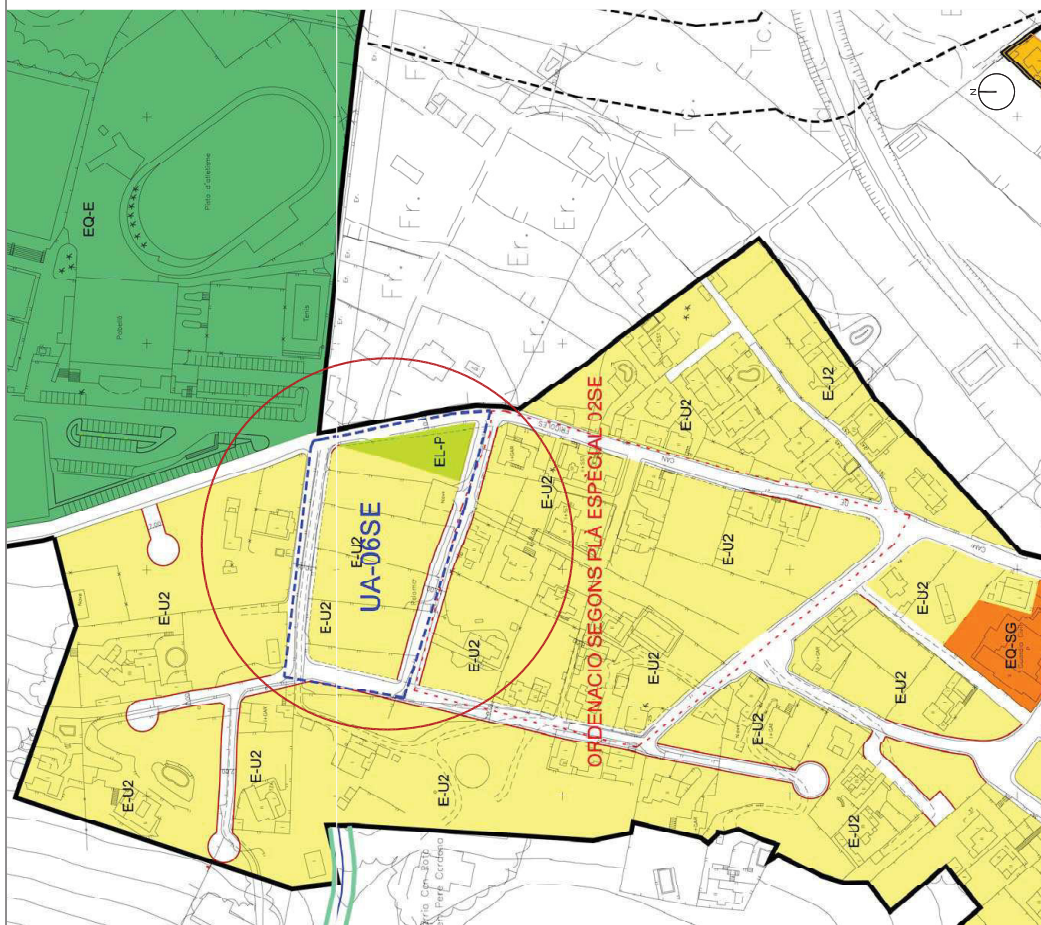


REDACTOR:

FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPÉ
Arquitecto Col. CONMI 6.186

PROMOTOR:

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



LOCALIZACIÓN SOBRE PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO, NN.SS. --- Delimitación de la Unidad de Actuación

E-U2

EXTENSIVA UNIFAMILIAR





Carrer de Joanot Martorell

Carrer de Ramon Muntaner

Carrer de l'Arcipreste de Mita

acceso colindante

FINCA REGISTRAL: 2846
SUPERFICIE: 7.094 m²

almacén

corral

mita de cohtención

OG-02

ESTUDIO DE DETALLE

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



REDACTOR:

FERNANDO MARTINEZ DE ASPE
Arquitecto Col. CONMI 6386

PROMOTOR:

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





<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2020/166/1068421>



ESTUDIO DE DETALLE

ED-01

SITUACIÓN: Unidad de Actuación UA-06 SE
 Parcela E-12. SANTA EULÀRIA DES RIU, IBIZA
 Localitat: SANTA EULÀRIA DES RIU, IBIZA
 ESCALA: 1:300
 MAYO 2018



REDACTOR:

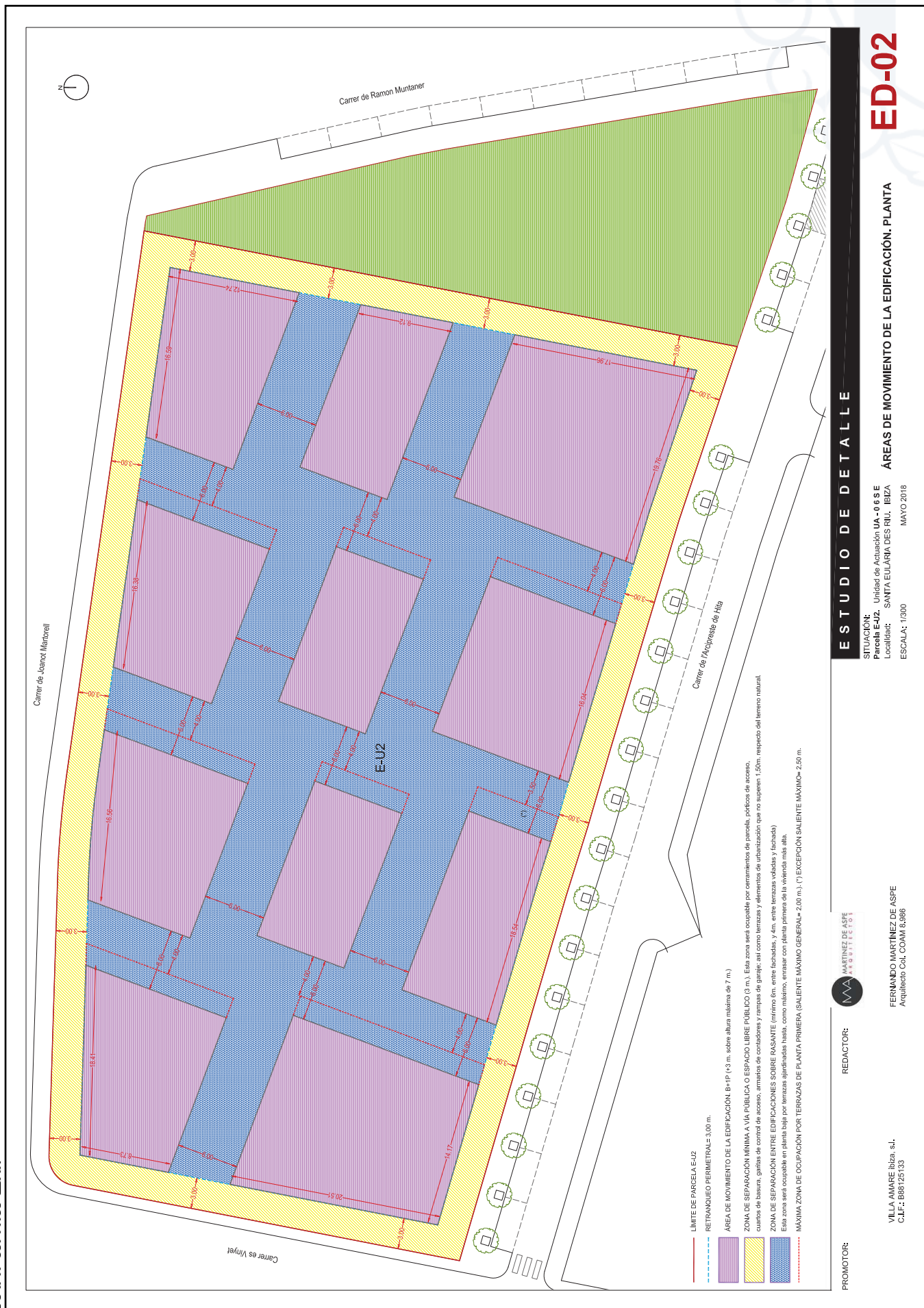
FERNANDO MARTINEZ DE ASPE
 Arquitecto Col. CONMI 6386

PROMOTOR:

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



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/166/1068421>



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

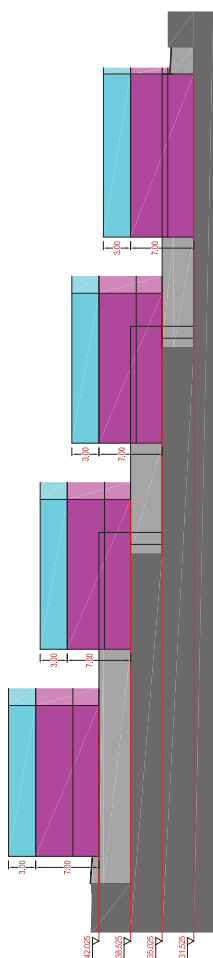
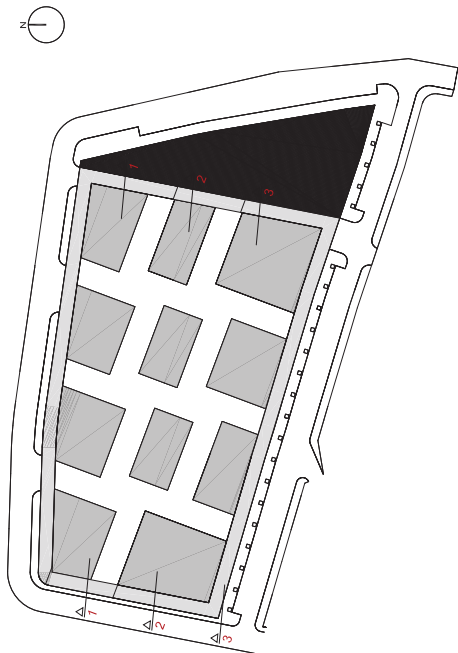


REDACTOR:

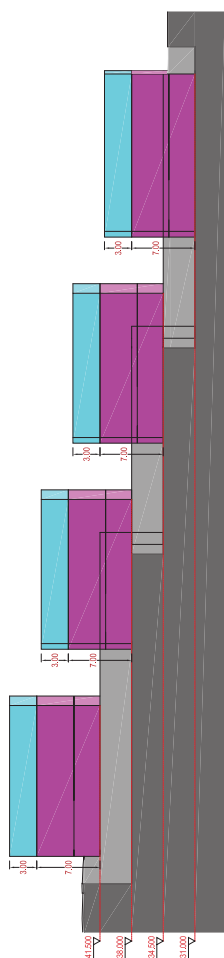
FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPÉ
 Arquitecto COL. CONMI 6386

PROMOTOR:

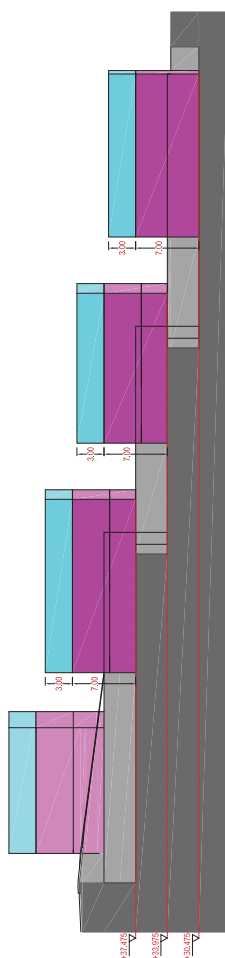
VILLA AMARE Ibiza, s.l.
 C.I.F.: B86125133



sección esquemática 1



sección esquemática 2



sección esquemática 3

PROMOTOR:

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

REDACTOR:



FERNANDO MARTINEZ DE ASPE
Arquitecto Col. COAMI 6386

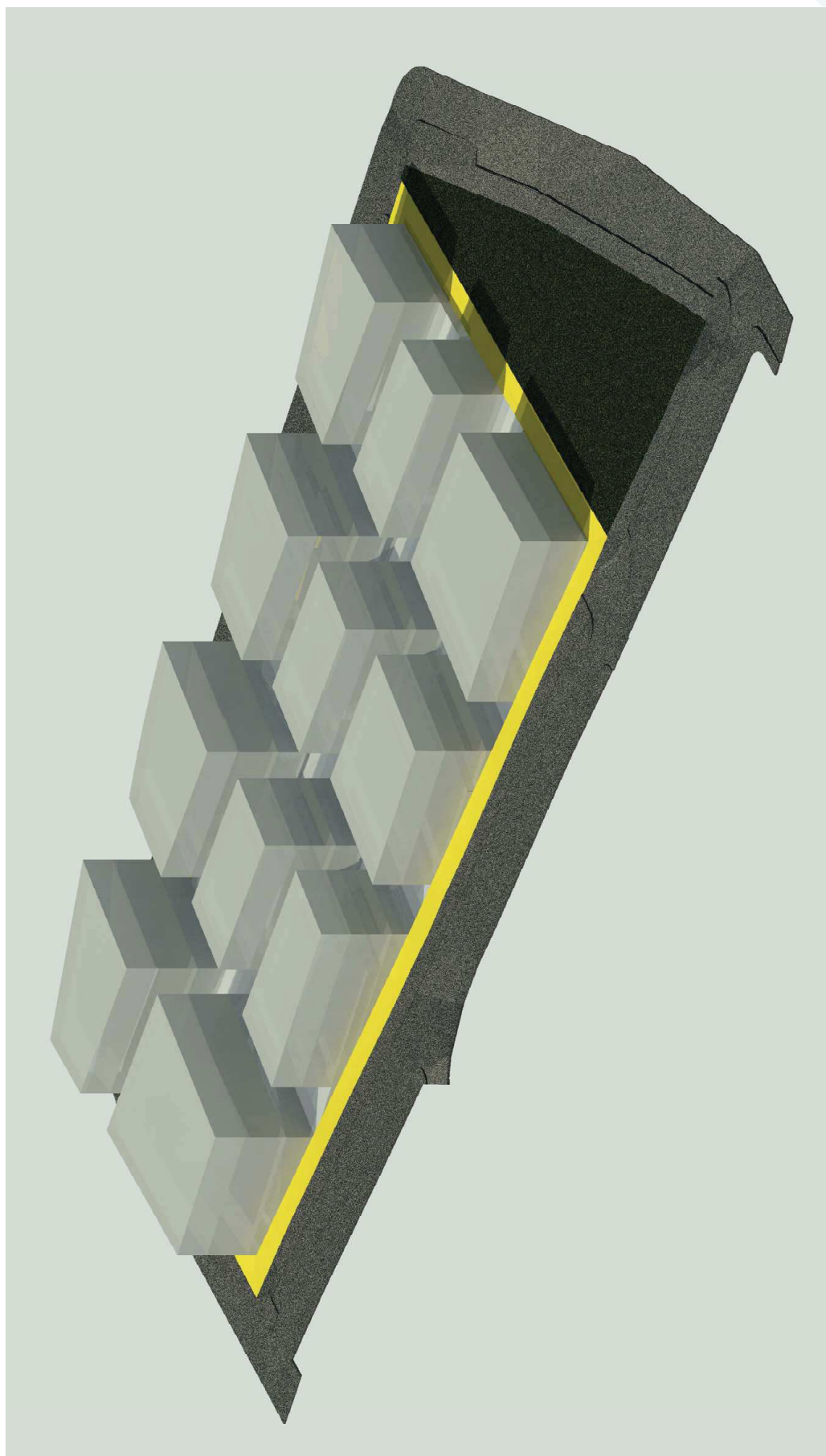
ESTUDIO DE DETALLE

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



REDACTOR:

FERNANDO MARTÍNEZ DE ASPE
Arquitecto Col. CONMI 6386

PROMOTOR:

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





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/166/1068421>



ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: Unidad de Actuación UA-06SE
 Parcela E-U2. EXP2018/011140; R.G.E.: 20180001780
 Localidad: SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA
 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

AD-01