



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2056

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Circunvalación, núm. 25, parcela A, Can Furnet, Jesús

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se anuncia que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de octubre de 2024, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Circunvalación, núm. 25, parcela A, Can Furnet, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE202299900021024 de 23.12.2022, redactado por el arquitecto Robin Van den Driessche, cuyo objeto es la ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICABLES en la parcela sita en c/ Circunvalación nº 25, parcela A, Can Furnet, Jesús.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido normativo 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 aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

En Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (26 de febrero de 2025)

La alcaldesa
Mª Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE II. PARCELA 25-A (finca 9267)

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA:

- 1.1 ENCARGO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.2 PROMOTORES
- 1.3 TÉCNICOS REDACTORES
- 1.4 ESTADO ACTUAL: EMPLAZAMIENTO, SITUACIÓN ACTUAL

2. ESTUDIO SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS SOBRE UNA PARCELA

3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5.1.03 Y JUSTIFICACIÓN DE LA REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

https://intranet.caib.es/eboibfront/eboibfront/pdf/es/2025/27/1184175





1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 ENCARGO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El propósito del Estudio de Detalle es, en primer lugar, justificar la implantación de dos viviendas unifamiliares aisladas en la parcela 25A (finca 9267). Para ello, se establecen las características de la parcela y de las dos viviendas que se pretende realizar y se justifica la compatibilidad de dichas características con lo estipulado en la normativa urbanística. Estas características se expresarán de dos modos:

- Cuantitativo, a la hora de expresar los distintos parámetros urbanísticos que definirán la parcela.
- Gráfico, a la hora de expresar retranqueos y alineamientos, ocupación, edificabilidad, alturas, volumetría, etc.

En segundo lugar, este Estudio de Detalle tiene la finalidad de proponer la reordenación de los volúmenes para minimizar el impacto de las edificaciones en la parcela, en cumplimiento del art. 5.1.03.e, donde se justifica la implantación de un volumen desarrollado en dos alturas, con el fin de reducir su impacto paisajístico, pasando de una ocupación inicial del 40% al 30%, mejorando su adaptación al terreno al reducirse drásticamente los movimientos de tierra, minimizando igualmente el impacto sobre la vegetación existente. En definitiva, se busca minimizar su impacto en el paisaje urbano de Can Furnet.

Se justifica que la intervención propuesta por el proyecto está en consonancia con el entorno más inmediato, y con el espíritu general de la ordenación que el planeamiento quiere conseguir. El presente estudio, analiza la propuesta de construcción de dos viviendas unifamiliares que no romperán con la armonía del paisaje y conservarán las visuales principales existentes. Ninguna de las zonas sobre las que se actúa están ubicadas en un entorno que pueda considerarse de especial interés artístico, histórico, arqueológico o paisajístico.

Conjuntamente al Estudio de Detalle se presenta el correspondiente “Proyecto de Dotación de Infraestructuras”, donde se especifican las infraestructuras necesarias para obtener la condición de solar según el art. 22 de la LUIB.

Todos los solares urbanos resultantes lindan con espacio público (calle Circunvalación). Las cesiones de terrenos exigidas por el planeamiento para espacios públicos, con vistas a regularizar alineaciones y a completar la red viaria, se especifican gráficamente en la documentación adjunta.

Esta parcela se localiza en la C/ Circunvalación, número 25, en la Urbanización de “Can Furnet”, perteneciente al término municipal de Santa Eulària des Riu (C.P: 07819)

Se adecuará a la normativa vigente en cuanto a parcela y fachada mínima, condiciones de edificación y de uso.

1.2 PROMOTORES:

El promotor del presente encargo es D. Alfred (.). Es el propietario-titular de todas las parcelas afectadas por el presente proyecto.

1.3 TÉCNICOS REDACTORES:

Robin Van den Driessche, arquitecto colegiado nº 605***, con NIF: *** y domicilio en la ***, Sant Jordi (C.P 07817). Con @mail: *** y teléfono de contacto ***.

1.4 ESTADO ACTUAL: EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN ACTUAL

La finca objeto del proyecto se encuentra situada en la Urbanización Can Furnet, en la calle Circunvalación 25, perteneciente al municipio de Santa Eulària des Riu, isla de Ibiza.

Es una parcela clasificada como suelo urbano con anterioridad a las normas de 2012.

Se encuentra ubicada en Suelo Urbano, calificado por el planeamiento vigente como zona Unifamiliar Aislada U4, apta para edificar vivienda unifamiliar aislada. Actualmente según Catastro tiene una referencia catastral con número 6624207CD6162S0001IQ, que recoge y comparten tres fincas registrales según el Registro de la Propiedad. La finca objeto de este Estudio de Detalle es la parcela 25A (Finca 9267).

Tiene una superficie medida real de 1.738,82 m2 y una fachada de 61,98 m.

...

2. ESTUDIO SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS SOBRE UNA PARCELA

2.1 PARCELA

La parcela 25A (Finca 9267), objeto de este estudio de detalle, es accesible por la calle Circunvalación 25, cuenta con 1.738,82 m2 y una

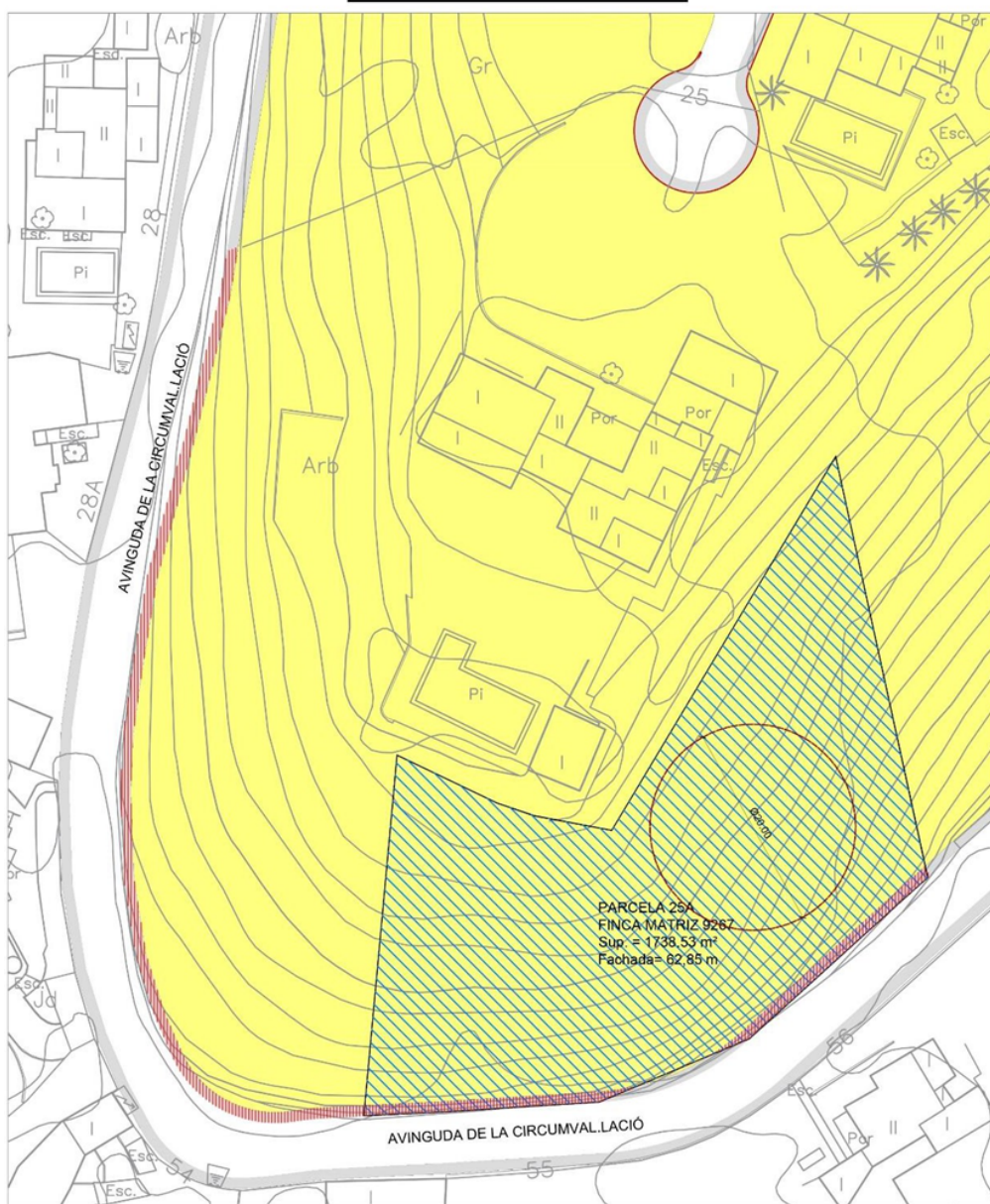
longitud de fachada de 61,98 m. Supera por tanto el doble de los 800 m² requeridos como parcela mínima.

Además, según el punto c). del apartado del Anexo I de las NNUU en que se regulan las características de la calificación E-U4, faculta la posibilidad de disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo:

- El índice de intensidad de uso fijado para la calificación, es decir 1/800, por lo que el número máximo de viviendas que se podrán disponer será el resultante de la división por 800 de la superficie de la parcela.
- El resto de parámetros fijados para la calificación, de modo que la suma de las superficies edificadas y ocupadas de cada una de las viviendas que se dispongan deberá respetar, en relación con la total superficie de la parcela los parámetros de 0,50 m²/m² y 30 % máximo fijados, respectivamente. Cada una de las viviendas deberá respetar las limitaciones de altura fijadas: B+1, 7 m. y 10 m.; retranquearse de vías y resto de linderos de la parcela al menos los parámetros mínimos definidos: 5 m y 3 m respectivamente; y separarse entre ellas al menos los 6 m fijados, pero la parcela continuará siendo una única parcela en la que, en todo caso, podrán definirse, en aplicación de la normativa hipotecaria que no de la urbanística, ámbitos de uso común y de uso privativo.

ESTADO ACTUAL

PARCELA 25: FINCA 9018
PARCELA 25B: FINCA 9268
PARCELA 25A: FINCA 9267

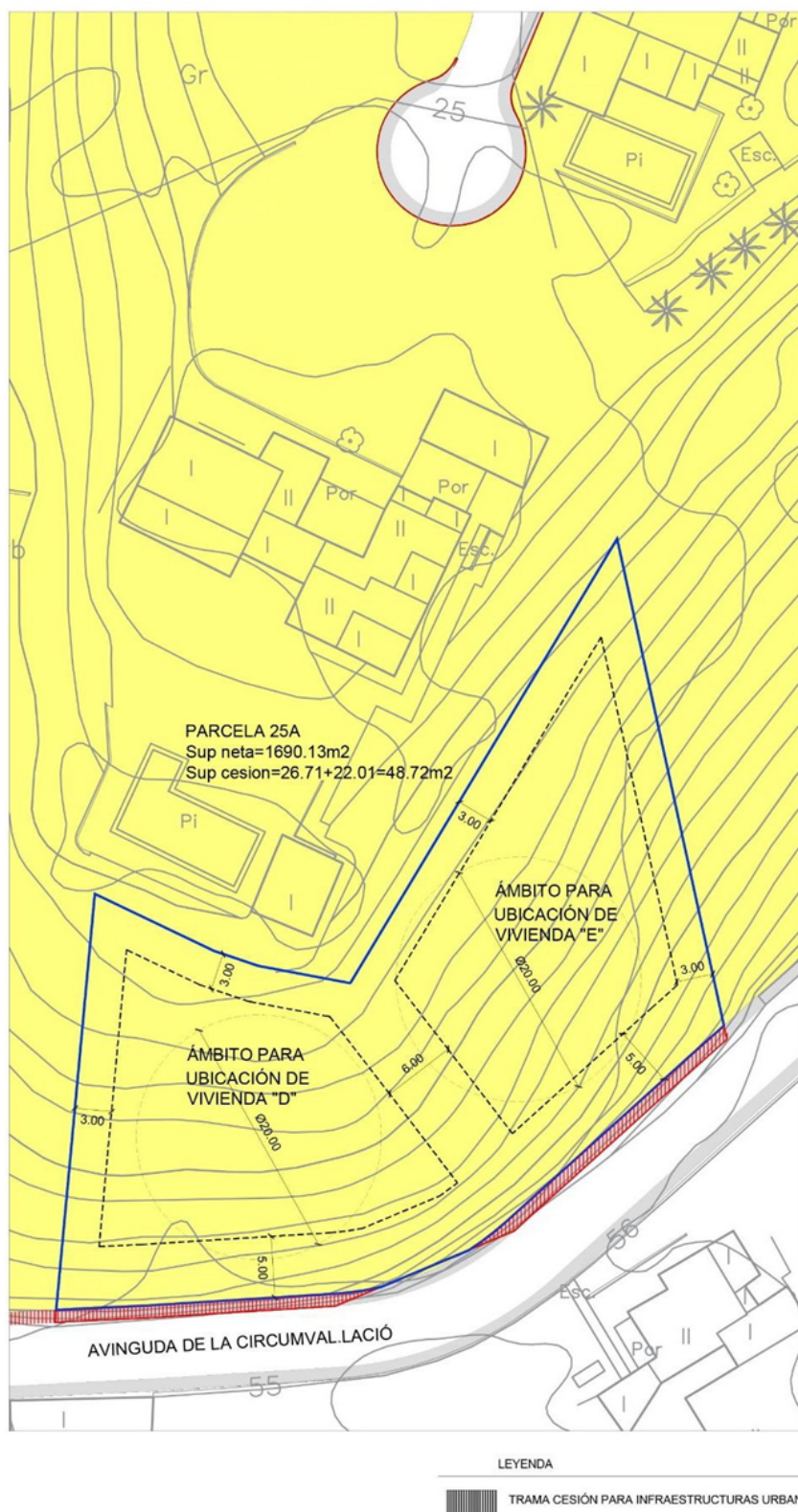
**LEYENDA**

LÍMITES PARCELA 25A

TRAMA DE PARCELA 25A. OBJETO DE DIVISI·N HORIZONTAL



PARCELA CON CESIÓN PARA INFRAESTRUCTURAS
URBANAS, RETRANQUEOS, Y DELIMITACIÓN DE
ZONAS PARA UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS "D" Y "E"



Se redacta al amparo de lo dispuesto en el art. 1.2.02.b de Desarrollo del Planeamiento/Estudios de Detalle, de las NNSS de Santa Eulària des Riu, del art. 46 Estudios de Detalle, de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares.

Los instrumentos de planeamiento urbanísticos tienen vigencia indefinida y son susceptibles de suspensión, modificación, y revisión.



La Normativa Urbanística de aplicación será:

- Las NNSS de Santa Eulària des Riu (BOIB nº 20 de 08/12/2012), y su Texto Consolidado del 23/08/2019
- Modificación nº 3 de las NNSS (BOIB nº 99 de 12/08/2017), Núcleo de Can Fornet.
- Ordenanzas Reguladoras Can Fornet

3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5.1.03 Y JUSTIFICACIÓN DE LA REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

Al tratarse de un terreno con una pendiente entre el 20% y el 40%, según las Normas Subsidiarias del término municipal de Santa Eulària des Riu, en el artículo 5.1.03 sobre el “Cumplimiento de los parámetros edificatorios”, en su apartado e, establece que:

[...] e).- Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle. A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %.

Cuando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse un Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer a tal efecto limitaciones de altura y volumen, ámbitos de ubicación impuesta para la concreción de este último, el abancalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido. [...]

Nos encontramos precisamente en el caso del segundo párrafo, donde el tejido urbano y edificatorio asentado en toda la urbanización de Can Fernet es el de una tipología edificatoria de dos plantas compacta con un 30% de ocupación, donde su integración en el paisaje y el terreno es mucho mayor en comparación con lo establecido en la normativa para terrenos con pendiente de entre 20% y 40%, donde aumentarían su ocupación al 40% en una sola planta, de altura máxima de 4m, y supondría una mayor presencia e impacto de elementos edificados escalonados y extendidos en el terreno.

El presente Estudio de Detalle tiene, por tanto, como objeto, justificar las dos alturas del volumen de la vivienda con el fin de reducir su impacto paisajístico al reducirse sensiblemente su ocupación pasando del 40% al 30%, mejorar su adaptación al terreno al reducirse drásticamente los movimientos de tierra, minimizando igualmente el impacto sobre la vegetación existente. En definitiva, se busca minimizar su impacto en el paisaje urbano de Can Fernet.

La parcela 25A (Finca 9267)*,

PARCELA 25A		
Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)		
Planeamiento Vigente	Municipal	NN.SS Santa Eulària des Riu Urbanització Can Fornet
	Sobre parcela	Plan Territorial Insular PTI
Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB SI		
CONCEPTO	NORMATIVA 40% OCUPACION PB	ESTUDIO DETALLE 30% OCUPACION PB+1
Clasificación del Suelo	URBANO	URBANO
Calificación	E-U4	E-U4
	Extensiva Unifamiliar	Extensiva Unifamiliar
Parcela (*)	Fachada/Fondo Parcela Mínima	>20,00/20,00
	>20,00/20,00 > 800 m ² 1690,13 m ² cumple	> 800 m ² 1690,13 m ² cumple
Ocupación	40,00% 676,052 m ²	30,00% 507,04 m ²
Profundidad Edificable	(-)	(-)
Volumen Máx. por edificio(m ³)	1500,00 m ³	1500,00 m ³
Edificabilidad	0,50 m ² /m ² s 845,07 m ²	0,50 m ² /m ² s 845,07 m ²
Uso	Residencial	Residencial
Situación del Edificio/Tipología	Unifamiliar Aislada	Unifamiliar Aislada
Separación linderos	Entre edificios Fachada Fondo Derecha Izquierda	6,00 m 5,00 m 3,00 m 3,00 m 3,00 m
Altura	Máx. Total Núm. Plantas	7,00 m 7,00 + 3,00 m PB+P1
Índice Intensidad Uso	1/800	1/800
Nº aparcamientos privados	1 plaza/vivienda	1 plaza/vivienda
Ajardinamiento Mínimo Parcela	50% sup no edificada	50% sup no edificada
(*) Observaciones		

La parcela posee una superficie neta (habiendo ya descontado la cesión para acerado e infraestructuras urbanas) de 1.690,13m², con una geometría tal que permitiría la construcción de dos viviendas unifamiliares cumpliendo con el ratio de 1 vivienda por cada 800m², y el resto

de requisitos urbanísticos marcados por el planeamiento (ver documentación gráfica adjunta). En la parcela, una vez delimitados los retranqueos, resultan dos zonas:

- Vivienda D, sobre la que existe un proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada, cumpliendo con las condiciones necesarias urbanísticas del planeamiento vigente.
- Vivienda E, sobre la que existe un proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada, cumpliendo con las condiciones necesarias urbanísticas del planeamiento vigente.

.../...

**OCUPACIÓN:**

VIVIENDA D:

-236,21m²

VIVIENDA E:

-249,51m²

Si entendemos la unidad de parcela el conjunto 25A (finca 9267), la relación sería:
 $236,21 + 249,51 / 1.690,13 \times 100 = 28,74\% < 30\%$ cumple respecto a la parcela unidad.

ESPACIOS LIBRES (art 6.2.05 NNSS)

VIVIENDA D:

Parcela 845.07 menos sup ocupada 236.21 m² = 608.86m²Superficie terrazas (incluida piscina) = 161.89 m² + 39.98m² = 201.87 m²Superficie jardín (libre) = 226.45 m² + 170.33 m² = 396.78 m²

VIVIENDA E:

Parcela 845.06 menos sup ocupada 249.51 m² = 595.55 m²Superficie terrazas (incluida piscina) = 55.25 m² + 61.32 m² + 7.45m²= 124.02 m²Superficie jardín (libre) = 471.34 m²

$(396.78 + 471.34) / (1.690,13 - 236.21 - 249.51) \times 100 = 72,06\%$ libre > 50%
cumple respecto a la parcela unidad



.../...



La vivienda proyectada se desarrolla en tres niveles a diferentes cotas y escalonados entre ellos con el fin de adaptarse a la pendiente del terreno en todos sus puntos, quedando sótano enterrado, planta baja semisoterrada a dos caras contra el terreno natural, y planta piso en el último nivel. (.)

Por otra parte, se ha realizado un estudio volumétrico comparativo de trabajar con un único nivel, y con dos niveles como platea el Estudio de Detalle. Del resultado del mismo se puede deducir que el impacto visual es mayor en la que la ocupación es del 40% con 4m de altura máxima, dado que existe una mayor extensión en terreno de edificación, y en cualquier caso siempre se escalona la volumetría con la pendiente, con lo que frontalmente siempre acabamos viendo una edificación con más de una planta.

El Estudio de Detalle concreta la ubicación de la vivienda en la zona de menor pendiente e impacto, se abancalan los espacios libres de parcela siguiendo la tradición de los bancales de cultivo delimitados por muros de piedra seca, que en buena parte son los originales que se integran en el proyecto, y se restituye el arbolado suprimido en la parte baja de la propiedad, sin intervenir en la parte alta donde se concentra la mayor parte de la vegetación, y se proyectan unas cubiertas vegetales que cosen el tejido verde del entorno dándole continuidad material y visual al conjunto. Siendo este un Estudio de Detalle de reordenación de volúmenes, este no altera el aprovechamiento, ni las alturas máximas previstas, ni la densidad de población correspondiente a los solares comprendidos en la misma calificación EU-4, respetando en todo momento las condiciones de ordenación respecto de las propiedades vecinas.

SOLUCIÓN ADOPTADA

A la vista de la complejidad y problemas derivados de aumentar la ocupación de la vivienda del 30% (507 m2.) al 40% (676,05 m2.) tal como contempla la normativa a cambio de reducir el número de planta de PB+1 a PB, se justifica la volumetría compacta, que responde a la tipología volumétrica de las viviendas de la urbanización de Can Furnet, y se ajusta a la totalidad de los parámetros de la calificación: E-U4.

Extensiva Unifamiliar-4 de aplicación en el solar objeto del presente Estudio de Detalle.

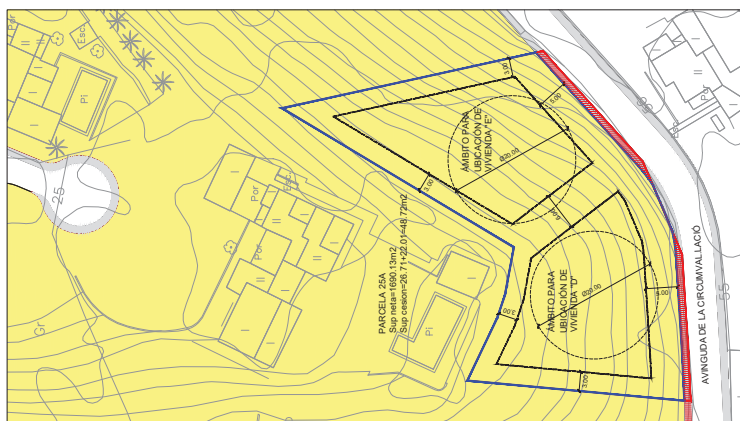
El Estudio de Detalle se ajusta a las NNSS de Santa Eulària des Riu, y a la LUIB, cumpliendo con las mismas. De su comparación se deduce la adecuación del proyecto a la ordenación vigente.

PARCELA 25A			
Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)			
Planeamiento Vigente	Municipal	NN SS Santa Eulària des Riu	
	Sobre parcela	Urbanización Can Fornet	
		Plan Territorial Insular PTI	
Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB			SI
CONCEPTO	NORMATIVA 40% OCUPACION PB	ESTUDIO DETALLE 30% OCUPACION PB+1	PROYECTO 30% OCUPACION PB+1
Clasificación del Suelo	URBANO	URBANO	URBANO
Calificación	E-U4	E-U4	E-U4
	Extensiva Unifamiliar	Extensiva Unifamiliar	Extensiva Unifamiliar
Parcela (*)	Fachada/Fondo Parcela Mínima		
	>20,00/20,00 > 800 m ² 1690,13 m2 cumple	>20,00/20,00 > 800 m ² 1690,13 m2 cumple	>20,00/20,00 > 800 m ² 1690,13 m2 cumple
Ocupación	40,00% 676,052 m2	30,00% 507,04 m2	28,74% 485,72 m2
Profundidad Edificable	(-)	(-)	(-)
Volumen Máx. por edificio(m ³)	1500,00 m ³	1500,00 m ³	1131,75 m ³
Edificabilidad	0,50 m ² /m ² s 845,07 m2	0,50 m ² /m ² s 845,07 m2	0,18 m ² /m ² s 669,72 m2
Uso	Residencial	Residencial	Residencial
Situación del Edificio/Tipología	Unifamiliar Aislada	Unifamiliar Aislada	Unifamiliar Aislada
Separación	Entre edificios	Entre edificios	Entre edificios
	6,00 m	6,00 m	6,00 m
Fachada	5,00 m	5,00 m	5,00 m
Fondo	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Derecha	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Izquierda	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Altura	Máx.	7,00 m	6,90 m
	Total	7,00 + 3,00 m	7,85 m
	4+3 m		
Núm. Plantas	PB	PB+P1	PB+P1
Índice Intensidad Uso	1/800	1/800	1/800
Nº aparcamientos privados	1 plaza/vivienda	1 plaza/vivienda	1 plaza/vivienda
Ajardinamiento Mínimo Parcela	50% sup no edificada	50% sup no edificada	72,06%
(*) Observaciones			
NNSS en su art. 5.1.02: Cumplimiento de los requisitos de Parcela en Suelo Urbano			

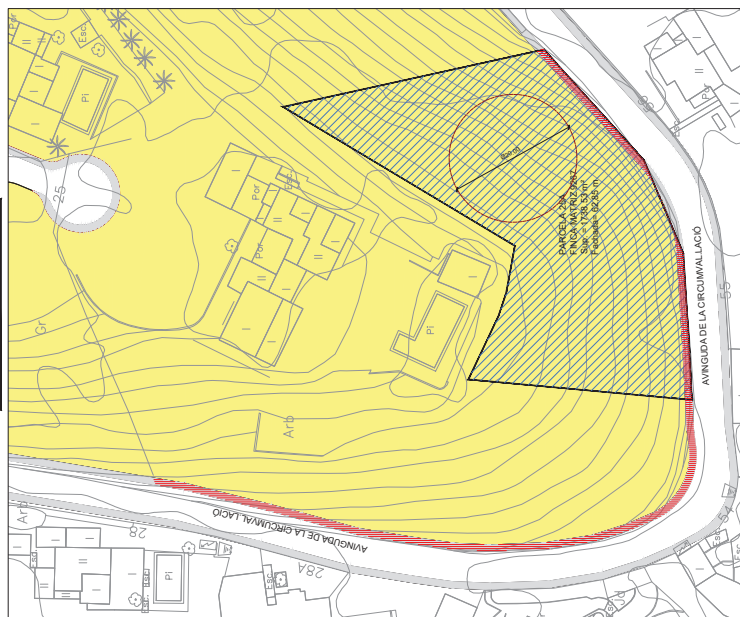
Ver anexo planos.



PARCELA CON CESIÓN PARA INFRAESTRUCTURAS URBANAS, RETRANQUEOS, Y DELIMITACIÓN DE ZONAS PARA UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS "D" Y "E"



PARCELA 25: FINCA 9018
PARCELA 25B: FINCA 9268
PARCELA 25A: FINCA 9267



CODIGO	RVDD 19014
--------	------------

**ESTUDIO DE DETALLE
EN CAN FURNET,
SANTA EULÀRIA DES
RIU (EIVISSA, ILLES
B A L E A R S)**

Calle Circunvalación, núm 25,
Urbanización Can Furnet 07819
Jesús. TM Santa Eulària des Riu

0.1

PARCELA 25A
EMPLAZAMIENTO PARA
VIVIENDAS "D" Y "E"

Fecha	2022/12
DIN A2	1:500

ALFRED IGNATIUS
FRANCISCUS BUNKER

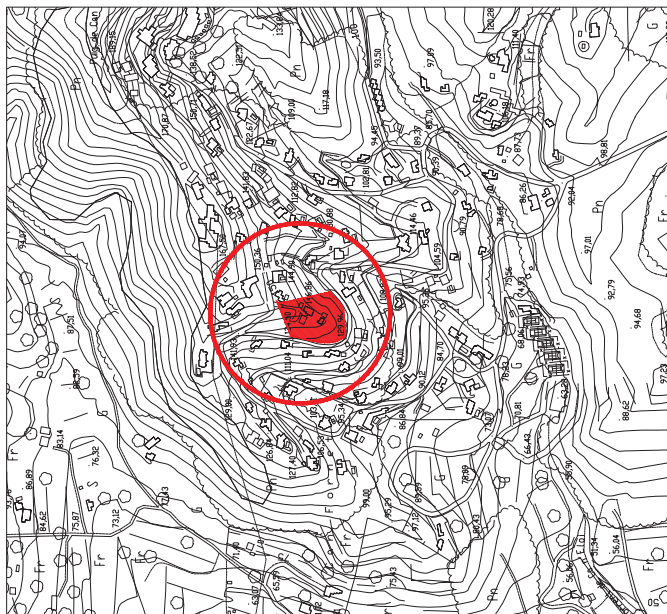


ESTUDIO DE ARQUITECTURA
CCA

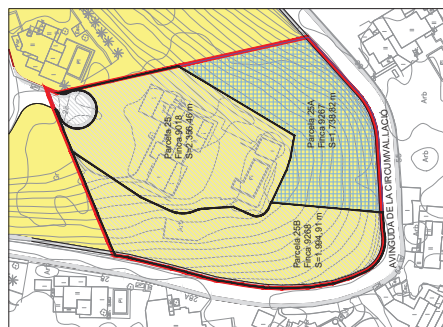
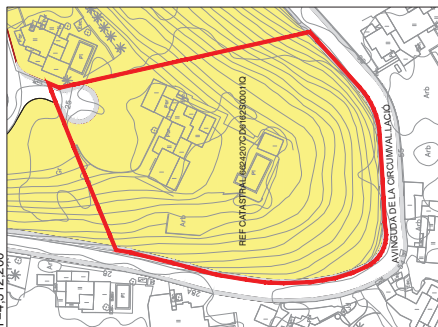
Info@nvdarquitectura.com
nvdarquitectura.com



PLANO TOPOGRÁFICO GENERAL ISLA DE IBIZA (798-8.3) e: 1/5.000



PLANO NISS SANTA EULÀRIA - MODIFICACIÓN N.º 3 CAN FORNET
FINCAS SEGÚN REGISTRO DE LA PROPIEDAD:
-FINCA 9018 (parcela 25)
-FINCA 9268 (parcela 25B)
-FINCA 9267 (parcela 25A)
E: 1/1000
REF CATASTRAL 6624207CD6162S0001Q
COORDENADAS UTM HUSO 31 ETRS89
X=366.50
Y=4.312.200



CODIGO INVD 18014
ESTUDIO DE DETALLE
EN CAN FORNET,
SANTA EULÀRIA DES
RIU (EIVISSA, ILLES
B A L E A R S)

Col. Circulacion, año 25
Urbanizacion, año 25
Urbanizacion, año 25
Jesús TM Santa Eulària des Ri
6624207CD6162S0001Q

0.0

PLANO DE SITUACIÓN

Fecha 202312
DN A2 5.000
1: 1.000

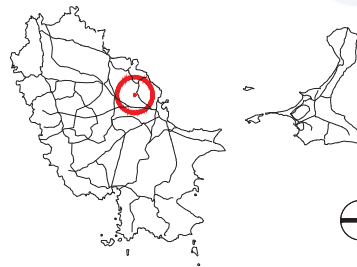
LA PROPIEDAD
ALFRED IGNATIUS
FRANCISCUS BUNKER



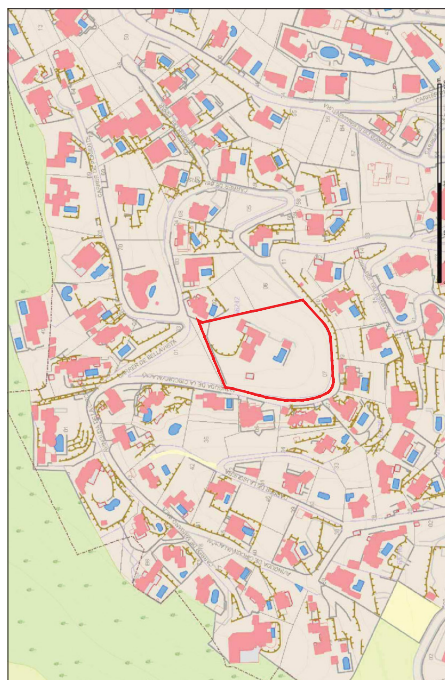
Ruben Van den Driessche
Arquitecto colegado 605621

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Info: ruben@rubenvan.com
rubenvanarquitectura.com
C/la Alcazar, 3, 3.º planta, 07010, Palma de Mallorca
0911 99 79 304 008
M + 34 688 634 120



PLANO IDEIB CON CATASTRO e: 1/2500



ORTOFOTO 2018 CON CATASTRO (Fuente IDEIB) e: 1/1000

