



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2057

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en la parcela sita en C/ Guadalquivir, núm. 49, Puig d'en Valls

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 comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de noviembre de 2024, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Etxa S.A. para la ordenación de volúmenes en la parcela sita en C/Guadalquivir, núm. 49, Puig d'en Valls, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE 202299900016928 de fecha 20.10.2022 y RGE202399900006023 de 04.04.2023, redactado por los arquitectos Miguel García Quetglas y Andrés García Castiella, cuyo objeto es la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en calle Guadalquivir 49, Puig den Valls.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido normativo del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears y su contenido íntegro en la sede electrónica municipal 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.

Santa Eulària des Riu, *(firmado electrónicamente: 21 de febrero de 2025)*

La alcaldesa

Mª Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE PARA DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN SUELO URBANO E-U2

PROMOTOR: EXTA, S.A.

C/ Guadalquivir nº49, FINCA 17894 Santa Eularia des Riu IBIZA

ARQUITECTOS: Miguel García Quetglas - Andrés García Castiella.

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ESTUDIO DE DETALLE

1.1 Introducción

1.2 Agentes

1.3 Información previa

1.4 Antecedentes



1.5 Justificación del Estudio de Detalle

1.6. Solución adoptada

2. PLANOS

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ESTUDIO DE DETALLE

1.1 Introducción

Se redacta la presente memoria para la Ordenación de los volúmenes edificables para la implantación de dos viviendas unifamiliares aisladas en la finca registral nº 17894 de Santa Eulalia del Río, situada en la calle Guadalquivir nº 49. Para ello se procede al análisis previo de los volúmenes y la justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos, cumpliendo además del índice de intensidad de uso de 1/400.

1.2 Agentes

Promotor:

ETXA, S.A.

CIF ***1353** C/***- SAN SEBASTIÁN

Representante de la Sociedad: Jose María ***** DNI: ***5865**

Calle***

07813 Santa Eulalia del Río

Arquitecto:

Miguel García Quetglas. Col. num. *****

Andrés García Castiella. Col. num. *****

C/ *****

1.3 Información previa

Emplazamiento:

Carrer deL Guadalquivir Nº 49 FINCA 17894 SANTA EULÀRIA DES RIU

REF. CATASTRAL 2913101CD6121S0001KF, del término municipal de Santa Eulària des Riu,

isla de Ibiza.

(.)

1.4 Antecedentes

Se redacta la presente memoria para la implantación de dos viviendas unifamiliares aisladas en la finca registral nº 17894 de Santa Eulalia del Río.

La parcela está libre de edificaciones. Mediante el presente Estudio de Detalle se aporta la información necesaria para implantación de dos viviendas en una misma parcela.

El proyecto cumple con los parámetros urbanísticos de aplicación, respetando las limitaciones de parcela mínima, ocupación, edificabilidad, volumen máximo por edificio, altura máxima, separación entre edificios, zonas ajardinadas, aparcamientos e índice de Intensidad de Uso.

1.5 Justificación del Estudio de Detalle

En virtud de las NNSS de Santa Eulalia del Río, detallado en el Anexo I, en las parcelas calificadas como Extensiva Unifamiliar 2 E-U2, se permite la edificación de más de una unidad de vivienda por parcela en terrenos con la calificación urbanística EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2) siempre que se respete la intensidad de uso de la zona establecida en 1/400m2.

“ANEXO I NNSS

CALIFICACIÓN EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2)

Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/400 y 1/parcela. 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, además del índice de intensidad de uso de 1/400, la totalidad del resto de parámetros de la calificación”

Intensidad de uso = $1.105,52/400 = 2,76$ viviendas

El Estudio de Detalle justifica la implantación de dos viviendas unifamiliares en una única finca registral, puesto que se cumple con los



parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento, sin alterar alineaciones ni rasantes oficiales.

Mediante la presente Memoria de Estudio de Detalle, no se alteran las determinaciones fundamentales de las NNSS de Santa Eulalia.

Se aporta documentación gráfica con la representación de la posición de los volúmenes y la justificación del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

1.6 Solución adoptada

Se proyectan dos viviendas de iguales características y dimensiones, ambas aisladas, que constan de planta baja y planta piso, con una piscina descubierta para cada una. La construcción se integra en el entorno circundante, adaptándose al terreno de referencia.

Por tanto resultan 2 viviendas con jardín de uso privativo. Las viviendas cuentan con una superficie construida cada una de 283,83m², y de una zona ajardinada de uso privativo de (542,45m²-192,57m²) 349,88m² para la Vivienda A y de (562m²- 192,57m²) 369,43m² de uso privativo para la Vivienda B

Resumen del cumplimiento de las ordenanzas vigentes para el Estudio de Detalle

	NORMATIVA	PARCELA	ESTUDIO DETALLE
Clasificación Suelo	URBANO	URBANO	URBANO
Calificación	Extensiva Unifamiliar 2 - E- U2	Extensiva Unifamiliar 2 - E-U2	Extensiva Unifamiliar 2 E-U2
Superficie mínima:	400m ²	1.104,45m ²	1.104,45m ²
Fachada / fondo mínimo	15/15m	24,47/54,01m	24,47/54,01m
Condiciones de edificación:			
Altura máxima nº plantas:	PB+1P	2 plantas	2 plantas
Altura máxima a cornisa (H)*:	7m (máxima) +3m	6,75m	6,75m
Edificabilidad máxima:	0,6m ² /m ²	0,6m ² /m ² (662,67m ²)	0,5139m ² /m ² (567,66m ²)
Ocupación máxima:	40%	40% (441,78 m ²)	34,87% (385,14m ²)
Separaciones mínimas a fachadas y linderos:	A vías 5m A linderos 3m Entre edificios 6m	A vías 5m A linderos 3m Entre edificios 6m	A vías 5m A linderos 3m Entre edificio 6m
Volumen máximo por edificio	1500m ³ por edificio		990,74 m ³ por edificio
Intensidad de Uso	1/400	1.104,45 /400=2,76	2 Viviendas

Justificación del cumplimiento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:

(.)

En virtud del art 46. Estudios de detalle de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, la solución adoptada para la implantación de las dos, cumple con las determinaciones de la Normativa Urbanística de las Islas Baleares, justificando el cumplimiento de las siguientes premisas:

- 1.- Se adaptan las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano mediante una solución que cumple con los parámetros urbanísticos.
- 2.- Tal y como se representa en la documentación gráfica, no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.
- 3.-No se altera el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.

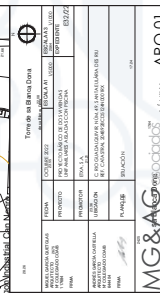
Intensidad de uso = $1.105,52/400 = 2,76$ viviendas

Vivienda A superficie construida 283,83m², zona de uso privativo 349,88m²

Vivienda B superficie construida 283,83m², zona de uso privativo 369,43m²

2. PLANOS

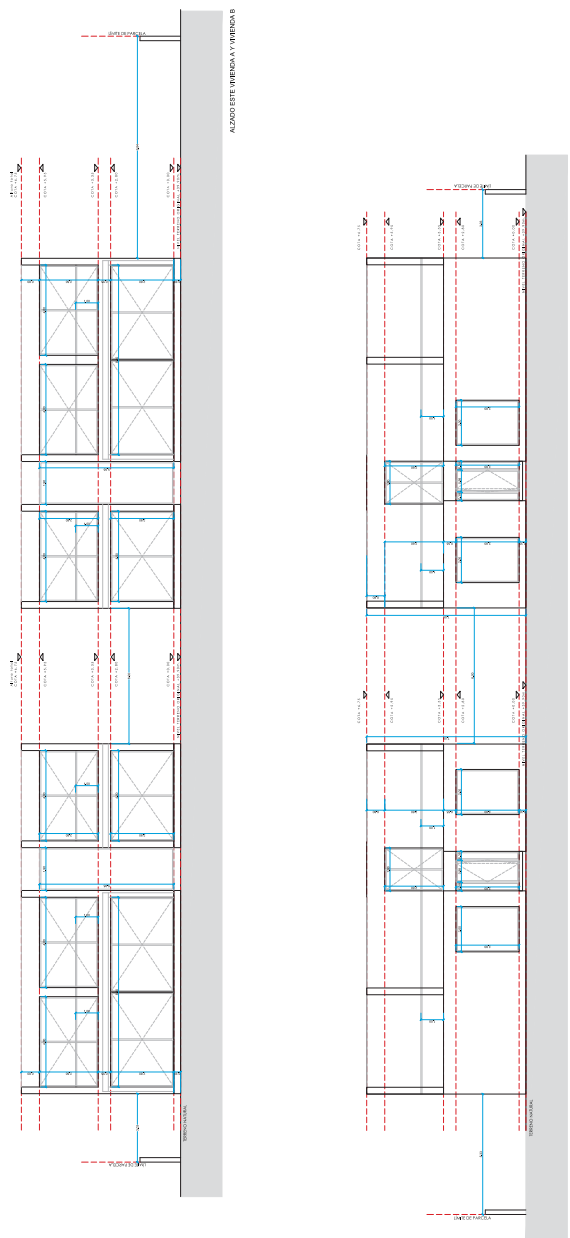
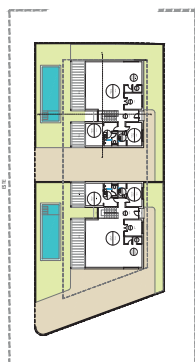
Ver anexo planos.





SEGÚN EL CATASTRO
LA FINCA TIENE 1117 m²
Referencia N° 2913101CD612IS0001 KF
La parcela catastral difiere de la finca real en superficie.
Imágen del catastro se muestra en la parte inferior de este texto



[illegible]

