



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2057

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums a la parcel·la situada al carrer Guadalquivir, núm. 49, Puig d'en Valls

Per la present, a l'efecte del que estableix l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de novembre de 2024, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per Etxa S.A. per a l'ordenació de volums a la parcel·la situada al carrer Guadalquivir núm . 49, Puig d'en Valls , sent els acords adoptats els següents:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE 202299900016928 de data 20.10.2022 i RGE202399900006023 de 04.04.2023, redactat pels arquitectes Miguel García Quetglas i Andrés García Castiella, l'objecte dels quals és l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada en carrer Guadalquivir 49, Puig den Valls.

SEGON.- Publicar el present acord juntament amb el contingut normatiu de l'Estudi de Detall al Butlletí Oficial de les Illes Balears i el seu contingut íntegre a la seu electrònica municipal als efectes del seu general coneixement.

TERCER.- Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall.

QUART.- Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seua constància i registre.”

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció contenciosa administrativa.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, i als efectes de l'establert en l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del seu contingut normatiu.

Santa Eulària des Riu, (signat electrònicament: 21 de febrer de 2025)

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL PER A DOS HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLATS EN SÒL URBÀ E-U2

PROMOTOR: EXTA, SA

C/ Guadalquivir n°49, FINCA 17894 Santa Eulària des Riu EIVISSA

ARQUITECTES: Miguel García Quetglas - Andrés García Castiella .

ÍNDEX

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA D'ESTUDI DE DETALL

1.1 Introducció

1.2 Agents

1.3 Informació prèvia

1.4 Antecedents

1.5 Justificació de l'Estudi de Detall



1.6. Solució adoptada

2. PLANOLS

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA D'ESTUDI DE DETALL

1.1 Introducció

Es redacta la present memòria per a l'Ordenació dels volums edificables per a la implantació de dos habitatges unifamiliars aïllats en la finca registral núm. 17894 de Santa Eulària des Riu, situada al carrer Guadalquivir núm. 49. Per a això es procedeix a l'anàlisi prèvia dels volums i la justificació del compliment dels paràmetres urbanístics, complint a més l'índex d'intensitat d'ús de 1/400.

1.2 Agents

Promotor:

ETXA, SA

CIF ***1353** C/***- SANT SEBASTIÀ

Representant de la Societat: Jose Maria ***** DNI: ***5865**

Carrer***

07813 Santa Eulària des Riu

Arquitecte:

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

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

C/ *****

1.3 Informació prèvia

Emplaçament:

Carrer del Guadalquivir N° 49 FINCA 17894 SANTA EULÀRIA DES RIU

REF. CADASTRAL 2913101CD6121S0001KF, del terme municipal de Santa Eulària des Riu,

illa d'Eivissa.

(.)

1.4 Antecedents

Es redacta la present memòria per a la implantació de dos habitatges unifamiliars aïllats en la finca registral núm. 17894 de Santa Eulària des Riu.

La parcel·la està lliure d'edificacions. Mitjançant el present Estudi de Detall s'aporta la informació necessària per a la implantació de dos habitatges a la mateixa parcel·la.

El projecte compleix amb els paràmetres urbanístics d'aplicació, respectant les limitacions de parcel·la mínima, ocupació, edificabilitat, volum màxim per edifici, altura màxima, separació entre edificis, zones enjardinades, aparcaments e índex d'Intensitat d'Ús.

1.5 Justificació de l'Estudi de Detall

En virtut de les NS de Santa Eulària des Riu, detallat a l'Annex I, en les parcel·les qualificades com a Extensiva Unifamiliar 2 E-U2, es permet l'edificació de més d'una unitat d'habitatge per parcel·la en terrenys amb la qualificació urbanística EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2) sempre que es respecti la intensitat d'ús de la zona establerta en 1/400m2.

“ANNEX I NS

QUALIFICACIÓ EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2)

Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m2 solar segons l'article 5.1.07): 1/400 i 1/parcel·la. S'admet, amb un Estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació en el terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús de 1/400, la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació”

Intensitat d'ús = $1.105,52/400 = 2,76$ habitatges

L'Estudi de Detall justifica la implantació de dos habitatges unifamiliars en una única finca registral, ja que es compleixen els paràmetres urbanístics establerts pel planejament, sense alterar alineacions ni rasants oficials.



Mitjançant la present Memòria d'Estudi de Detall, no s'alteren les determinacions fonamentals de les NS de Santa Eulària.

S'aporta documentació gràfica amb la representació de la posició dels volums i la justificació del compliment de les determinacions del planejament.

1.6 Solució adoptada

Es projecten dos habitatges d'iguals característiques i dimensions, tots dos aïllats, que consten de planta baixa i planta pis, amb una piscina descoberta per a cadascuna. La construcció s'integra en l'entorn circumdant, adaptant-se al terreny de referència.

Per tant, resulten 2 habitatges amb jardí d'ús privatiu. Els habitatges compten amb una superfície construïda cadascuna de 283,83m², i d'una zona enjardinada d'ús privatiu de (542,45m²-192,57m²) 349,88m² per a l'Habitatge A i de (562m²- 192,57m²) 369,43m² d'ús privatiu per a l'Habitatge B.

Resum del compliment de les ordenances vigents per a l'Estudi de detall

	NORMATIVA	PARCEL·LA	ESTUDI DETALL
Classificació Sòl	URBÀ	URBÀ	URBÀ
Qualificació	Extensiva Unifamiliar 2 – E- U2	Extensiva Unifamiliar 2 – E-U2	Extensiva Unifamiliar 2 E-U2
Superfície mínima:	400m ²	1.104,45m ²	1.104,45m ²
Façana / fons mínim	15/15m	24,47/54,01m	24,47/54,01m
Condicions d'edificació:			
Altura màxima núm. plantes:	PB+1P	2 plantes	2 plantes
Altura màxima a cornisa (H)*:	7m (màxima) +3m	6,75m	6,75m
Edificabilitat màxima:	0,6m ² /m ²	0,6m ² /m ² (662,67m ²)	0,5139m ² /m ² (567,66m ²)
Ocupació màxima:	40%	40% (441,78 m ²)	34,87% (385,14m ²)
Separacions mínimes a façanes i límits:	A vies 5m A límits 3m Entre edificis 6m	A vies 5m A límits 3m Entre edificis 6m	A vies 5m A límits 3m Entre edifici 6m
Volum màxim per edifici	1500m ³ per edifici		990,74 m ³ per edifici
Intensitat d'ús	1/400	1.104,45/400=2,76	2 Habitatges

Justificació del compliment de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears:

(.)

En virtut de l'art 46. Estudis de detall de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, la solució adoptada per a la implantació dels dos habitatges, compleix amb les determinacions de la Normativa Urbanística de les Illes Balears, justificant el compliment de les següents premisses:

- 1.- S'adapten les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà mitjançant una solució que compleix els paràmetres urbanístics.
- 2.- Tal com es representa en la documentació gràfica, no es disminueixen les superfícies destinades a xarxa viària o a espais lliures.
- 3.-No s'altera l'aprofitament, l'ús global majoritari, les altures màximes previstes i la densitat poblacional que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit.

Intensitat d'ús = $1.105,52/400 = 2,76$ habitatges

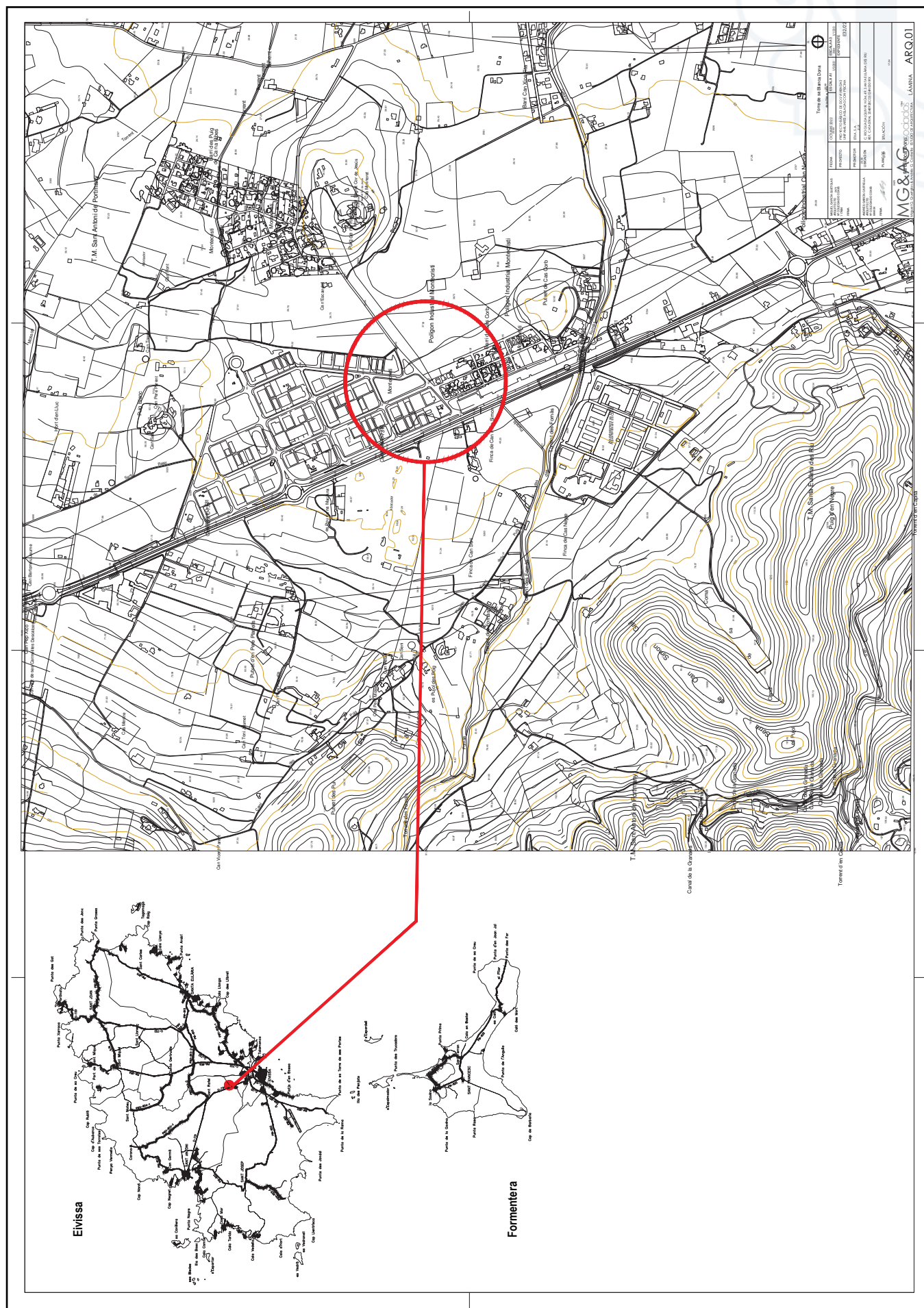
Habitatge A superfície construïda 283,83m², zona d'ús privatiu 349,88m²

Habitatge B superfície construïda 283,83m², zona d'ús privatiu 369,43m²

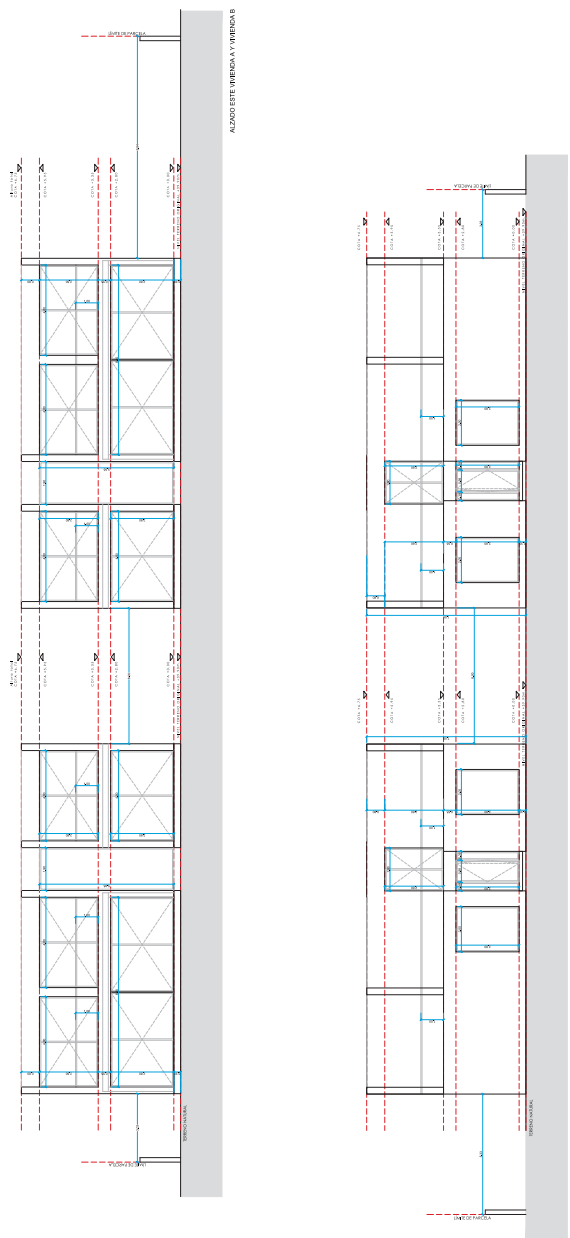
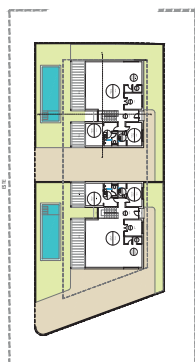
2. PLANOLS

Veure annex plànols.

<https://intranet.caib.es/eboibfront//eboibfront/pdf/ca/2025/27/1184177>





[illegible]

