



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

4825

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables a la parcel·la situada al C/Circumval·lació, núm. 25, parcel·la B , Can Furnet, Jesús

Per la present, als efectes del que estableix l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, s'anuncia que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 27 de març de 2025, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables a la parcel·la situada al C/Circumval·lació, núm. 25, parcel·la B , Can Furnet, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE202299900021022 de 23.12.2022, redactat per l'arquitecte Robin Van den Driessche, l'objecte del qual és l'ordenació de volums edificables a la parcel·la situada al c/ Circumval·lació núm. 25, parcel·la B, Can Furnet, Jesús.

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 en la seu electrònica municipal a l'efecte del seu coneixement general.

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 des de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, 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 a 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 contingut normatiu.

Santa Eulària des Riu, signat digitalment (25 d'abril de 2025)

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL I. PARCEL·LA 25-B (finca 9268)

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA:

1.1 ENCÀRREC I OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

1.2 PROMOTORS

1.3 TÈCNICS REDACTORS

1.4 ESTAT ACTUAL: EMPLAÇAMENT, SITUACIÓ ACTUAL

2. ESTUDI SOBRE LA CONSTRUCCIÓ DE DOS HABITATGES SOBRE UNA PARCEL·LA

3. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 5.1.03 I JUSTIFICACIÓ DE LA REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA





1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. ENCÀRREC I OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL:

El propòsit de l'Estudi de Detall és, en primer lloc, justificar la implantació de dos habitatges unifamiliars aïllats a la parcel·la 25B (finca 9268). Per a això, s'estableixen les característiques de la parcel·la i dels dos habitatges que es pretén realitzar i es justifica la compatibilitat d'aquestes característiques amb l'estipulat en la normativa urbanística. Aquestes característiques s'expressen de dos modes:

- Quantitatiu, a l'hora d'expressar els diferents paràmetres urbanístics que definiran la parcel·la.
- Gràfic, a l'hora d'expressar reculades i alineaments, ocupació, edificabilitat, altures, volumetria, etc.

En segon lloc, aquest Estudi de Detall té la finalitat de proposar la reordenació dels volums per a minimitzar l'impacte de les edificacions en la parcel·la, en compliment de l'art. 5.1.03.e, on es justifica la implantació d'un volum desenvolupat en dues altures, amb la finalitat de reduir el seu impacte paisatgístic, passant d'una ocupació inicial del 40% al 30%, millorant la seva adaptació al terreny en reduir-se dràsticament els moviments de terra, minimitzant igualment l'impacte sobre la vegetació existent. En definitiva, es busca minimitzar el seu impacte en el paisatge urbà de Can Fornet.

Es justifica que la intervenció proposada pel projecte està d'acord amb l'entorn més immediat, i amb l'esperit general de l'ordenació que el planejament vol aconseguir. El present estudi analitza la proposta de construcció de dos habitatges unifamiliars que no trencaran amb l'harmonia del paisatge i conservaran les visuals principals existents. Cap de les zones sobre les quals s'actua estan situades en un entorn que es pugui considerar-se d'especial interès artístic, històric, arqueològic o paisatgístic.

Conjuntament a l'Estudi de Detall es presenta el corresponent "Projecte de Dotació d'Infraestructures", on s'especifiquen les infraestructures necessàries per a obtenir la condició de solar segons l'art. 22 de la LUIB.

Tots els solars urbans resultants confronten amb espai públic (carrer Circumval·lació). Les cessions de terrenys exigides pel planejament per a espais públics, amb vista a regularitzar alineacions i a completar la xarxa viària, s'especifiquen gràficament en la documentació adjunta.

Aquesta parcel·la es localitza al C/ Circumval·lació, número 25, a la Urbanització de Can Fornet, pertanyent al terme municipal de Santa Eulària des Riu (CP: 07819)

S'adequarà a la normativa vigent quant a parcel·la i façana mínima, condicions d'edificació i d'ús.

1.2. PROMOTORS:

El promotor del present encàrrec és D. Alfred Ignatius Franciscus Bunker, de nacionalitat holandesa, amb nº de Passaport ****RK1D i domicili a *** Amsterdam Nood-Holland, Holanda. Amb @mail: *** i telèfon de contacte ***.

D. Alfred Ignatius Franciscus Bunker és el propietari-títular de totes les parcel·les afectades pel present projecte.

1.3 TÈCNICS REDACTORS:

Robin Van den Driessche, arquitecte col·legiat núm. ***621, amb NIF: ****0174* i domicili a la ***, Sant Jordi (CP 07817). Amb @mail *** i telèfon de contacte ***.

1.1. ESTAT ACTUAL: EMPLAÇAMENT I SITUACIÓ ACTUAL

La finca objecte del projecte està situada a la Urbanització Can Fornet, al carrer Circumval·lació 25, pertanyent al municipi de Santa Eulària des Riu, illa d'Eivissa.

És una parcel·la classificada com a sòl urbà amb anterioritat a les normes de 2012.

Es troba ubicada en Sòl Urbà, qualificat pel planejament vigent com a zona Unifamiliar Aïllada U4, apta per a edificar habitatge unifamiliar aïllat. Actualment segons Cadastre té una referència cadastral amb número 6624207CD6162S0001IQ, que recull i comparteixen tres finques registrals segons el Registre de la Propietat. La finca objecte d'aquest Estudi de Detall és la parcel·la 25B (Finca 9268).

Té una superfície mesurada real de 1.994,91 m² i una façana de 101.97 m.

Per a obtenir la condició de solar és requisit indispensable la cessió de sòl per a condicionament urbà amb els serveis urbanístics bàsics recollits en els articles núm. 22 i núm. 25 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (encintat de voreres, proveïment d'aigua, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, i sanejament de les aigües residuals).



Es presenta de manera conjunta un "Projecte de Dotació d'Infraestructures".

2. ESTUDI SOBRE LA CONSTRUCCIÓ DE DOS HABITATGES SOBRE UNA PARCEL·LA

2.1 PARCEL·LA

La parcel·la 25B (Finca 9268), objecte d'aquest estudi de detall, és accessible pel carrer Circumval·lació 25, compta amb 1.994,91 m² i una longitud de façana de 101,97 m. Supera per tant el doble dels 800 m² requerits com a parcel·la mínima.

A més, segons el punt c). de l'apartat de l'Annex I de les NU en què es regulen les característiques de la qualificació E-U4, faculta la possibilitat de disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint:

- a) L'índex d'intensitat d'ús fixat per a la qualificació, és a dir, 1/800, per la qual cosa el nombre màxim d'habitatges que es podran disposar serà el resultat de la divisió per 800 de la superfície de la parcel·la.
- b) La resta de paràmetres fixats per a la qualificació, de manera que la suma de les superfícies edificades i ocupades de cadascun dels habitatges que es disposin haurà de respectar, en relació amb la total superfície de la parcel·la els paràmetres de 0,50 m²/m² i 30 % màxim fixats, respectivament. Cadascuna dels habitatges haurà de respectar les limitacions d'altura fixades: B+1, 7 m. i 10 m.; recular-se de vies i resta de límits de la parcel·la almenys els paràmetres mínims definits: 5 m i 3 m respectivament; i separar-se entre elles almenys els 6 m fixats, però la parcel·la continuarà sent una única parcel·la en la qual, en tot cas, podran definir-se, en aplicació de la normativa hipotecària que no de la urbanística, àmbits d'ús comú i d'ús privatiu.

Es redacta a l'empara del que disposa l'art. 1.2.02.b de Desenvolupament del Planejament/Estudis de Detall, de les NS de Santa Eulària des Riu, de l'art. 46 Estudis de Detall, de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears.

Els instruments de planejament urbanístics tenen vigència indefinida i són susceptibles de suspensió, modificació i revisió.

La Normativa Urbanística aplicable serà:

- Les NS de Santa Eulària des Riu (BOIB núm. 20 de 08/12/2012), i el seu Text Consolidat del 23/08/2019
- Modificació núm. 3 de les NS (BOIB núm. 99 de 12/08/2017), Nucli de Can Fornet.
- Ordenances Reguladores Can Fornet

3. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 5.1.03 I JUSTIFICACIÓ DE LA REORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

En tractar-se d'un terreny amb un pendent entre el 20% i el 40%, segons les Normes Subsidiàries del terme municipal de Santa Eulària des Riu, en l'article 5.1.03 sobre el "Compliment dels paràmetres edificatoris", en l'apartat e, estableix que:

[...] e).- Els terrenys assenyalats en els plànols d'ordenació amb pendent superior a un 40 % seran inedificables i en aquells assenyalats amb pendent superior a un 20% només es podrà edificar una planta (B) de quatre (4) metres d'altura màxima, podent-se en tots dos casos definir amb major precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall. A l'efecte de l'assenyalat en l'apartat 4.c anterior, el desnivell en aquesta planta podrà ser de fins a un metre i cinquanta centímetres (1,50), l'altura haurà de complir l'apartat 2 de l'article 6.2.02 i l'ocupació assenyalada en les condicions particulars de les zones podrà incrementar-se fins a esgotar l'edificabilitat permesa en la zona fins a un màxim del 40%.

Quan, per les característiques dels teixits o pel grau de consolidació de drets, l'anterior no resulti possible, haurà de formular-se un Estudi de detall amb la finalitat de minimitzar l'impacte de les edificacions, que podrà establir a aquest efecte limitacions d'altura i volum, àmbits d'ubicació imposada per a la concreció d'aquest últim, l'abancament dels espais lliures de parcel·la i l'obligatòria reforestació dels mateixos amb restitució de l'arbratge suprimit. [...]

Ens trobem precisament en el cas del segon paràgraf, on el teixit urbà i edificatori assentat en tota la urbanització de Can Fornet és el d'una tipologia edificatòria de dues plantes compacta amb un 30% d'ocupació, on la seva integració en el paisatge i el terreny és molt més gran en comparació amb el que s'estableix en la normativa per a terrenys amb pendent d'entre 20% i 40%, on augmentarien la seva ocupació al 40% en una sola planta, d'altura màxima de 4m, i suposaria una major presència i impacte d'elements edificats escalonats i estesos en el terreny.

El present Estudi de Detall té, per tant, com a objecte, justificar les dues altures del volum de l'habitatge amb la finalitat de reduir el seu impacte paisatgístic en reduir-se sensiblement la seva ocupació passant del 40% al 30%, millorar la seva adaptació al terreny en reduir-se dràsticament els moviments de terra, minimitzant igualment l'impacte sobre la vegetació existent. En definitiva, es busca minimitzar el seu impacte al paisatge urbà de Can Fornet.

La parcel·la 25B (Finca 9268)



PARCEL·LA 25B			
Art. 152.2 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)			
Planejament Vigent	Municipal		NS Santa Eulària des Riu Urbanització Can Fornet
	Sobre parcel·la		Pla Territorial Insular PTI
Reuneix les condicions de solar segons l'Art. 25 de la LUIB			SI
CONCEPTE		NORMATIVA 40% OCUPACIÓ PB	ESTUDI DETALLE 30% OCUPACIÓ PB+1
Classificació del Sòl		URBÀ	URBÀ
Qualificació		E-U4 Extensiva Unifamiliar	E-U4 Extensiva Unifamiliar
Parcel·la (*) Fatxada/Fondo Parcel·la mínima		>20,00/20,00 >800 m2 1894,23 m2 compleix	>20,00/20,00 >800m2 1894,23 m2 compleix
Ocupació		40,00% 758m2	30,00 % 568,27 m2
Profunditat Edificable		(.)	(.)
Volum Màx. per edifici (m3)		1500,00 m3	1500,00 m3
Edificabilitat		0,50 m2t/m2s 947,12m2	0,50 m2t/m2s 947,12 m2
Ús		Residencial	Residencial
Situació de l'Edifici/Tipologia		Unifamiliar Aïllada	Unifamiliar Aïllada
Separació Límits	Entre edificis	6,00 m	6,00 m
	fatxada	5,00 m	5,00 m
	Fons	3,00 m	3,00 m
	Dreta	3,00 m	3,00 m
	Esquerra	3,00 m	3,00 m
Altura	Màx	4,00 m	7,00 M
	Total	4+3 m	7,00 + 3,00 M
	Núm. Plantes	PB	PB+P1
Índex Intensitat Ús		1/800	1/800
Nº aparcaments privats		1 plaça/habitatge	1 plaça/habitatge
Enjardinament Mínim Parcel·la		50% sup no edificada	50% sup no edificada
(*) Observacions			

La parcel·la posseeix una superfície neta (havent ja descomptat la cessió per a vorejat i infraestructures urbanes) de 1.894,23 m2, amb una geometria tal que permetria la construcció de dos habitatges unifamiliars complint amb el ràtio d'1 habitatge per cada 800m2, i la resta de requisits urbanístics marcats pel planejament (veure documentació gràfica adjunta). En la parcel·la, una vegada delimitades les reculades, resulten dues zones:

- Habitatge B, sobre el qual no existeix actualment un projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat, però es mantenen les condicions necessàries urbanístiques del planejament vigent per a en un futur poder ubicar-lo.
- Habitatge C, sobre la qual existeix un projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat, complint amb les condicions necessàries urbanístiques del planejament vigent.

Com es pot observar, totes dues zones són molt similars, a més de les característiques físiques (pendents de terreny, ubicació, etc.). A petició del promotor, es reserva la part proporcional de paràmetres urbanístics d'edificabilitat i ocupació a la quota de participació de cada zona, de manera que es poguessin edificar dos habitatges unifamiliars similars en la parcel·la, mantenint l'homogeneïtat del conjunt urbà. No obstant això, sempre es reflectirà en la fitxa urbanística el sumatori total del projectat, entenent sempre que la parcel·la única constitueix l'àmbit ordenat.

El pendent natural del terreny, en la zona on s'emplaça l'habitatge, supera el 20% del pendent, sense superar en cap cas el 40%. L'habitatge projectat contempla planta baixa i pis, per això en compliment de l'art. 5.1.03.e es tramita aquest Estudi de Detall on es pot comprovar que l'impacte en cap cas no és major amb aquesta solució, en reduir-se l'ocupació en 189,42 m2 (de 758m2 que suposaria el 40%, a 568,27m2 que seria el 30%) en concentrar-se aquesta en altura. Apuntar igualment que en terrenys amb aquest fort pendent, reduir l'ocupació significa reduir dràsticament l'afectació al terreny natural, donat tot el seguit de desmunts i terraplens necessaris per a integrar les edificacions en el



terreny. Igualment, es respecten les determinacions del planejament quant als paràmetres urbanístics que fixen les NS per a la zona, sense ocasionar perjudicis a les propietats veïnes o confrontants, amb la solució projectada. Indicar que els espais lliures de la parcel·la s'abancalaran, i es restituirà l'arbratge suprimit, mantenint tot el que no es vegi afectat per la construcció de l'habitatge.

(.)

Igualment, el present Estudi de Detall determina una volumetria específica, amb clars avantatges per a la integració paisatgística de l'habitatge, d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona, solucionant les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general es derivaven, tal com contempla l'art. 5.1.08 de reordenació de volums de les NS.

(.)

SOLUCIÓ ADOPTADA

A la vista de la complexitat i problemes derivats d'augmentar l'ocupació de l'habitatge del 30% (568,27m2) al 40% (758 m2) tal com contempla la normativa a canvi de reduir el nombre de planta de PB+1 a PB, es justifica la volumetria compacta, que respon a la tipologia volumètrica dels habitatges de paràmetres de la qualificació: E-U4 Extensiva Unifamiliar-4 d'aplicació en el solar objecte del present Estudi de Detall.

L'Estudi de Detall s'ajusta a les NS de Santa Eulària des Riu, i a la LUIB, complint amb aquestes. De la seva comparació es dedueix l'adequació del projecte a l'ordenació vigent.

PARCEL·LA 25B				
Art. 152.2 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)				
Planejament Vigent	Municipal		NS Santa Eulària des Riu Urbanització Can Fornet	
	Sobre parcel·la		Pla Territorial Insular PTI	
Reuneix les condicions de solar segons l'Art. 25 de la LUIB				
CONCEPTE		NORMATIVA 40% OCUPACIÓ PB	ESTUDI DETALLE 30% OCUPACIÓ PB+1	PROJECTE 30% OCUPACIÓ PB+1
Classificació del Sòl		URBÀ	URBÀ	URBÀ
Qualificació		E-U4 Extensiva Unifamiliar	E-U4 Extensiva Unifamiliar	E-U4 Extensiva Unifamiliar
Parcel·la (*) fatxada/Fondo Parcel·la mínima		>20,00/20,00 >800 m2 1894,23 m2 compleix	>20,00/20,00 >800 m2 1894,23 m2 compleix	>20,00/20,00 >800 m2 1894,23 m2 compleix
Ocupació		40,00% 758 m2	30,00% 568,269m2	15,51% 293,82 m2
Profunditat Edificable		(.)	(.)	(.)
Volum Màx. per edifici (m3)		1500,00 m3	1500,00 m3	1125,10 m3
Edificabilitat		0,50 m2t/m2s 947,12 m2	0,50 m2t/m2s 947,12 m2	0,18 m2t/m2s 340,30 m2
Ús		Residencial	Residencial	Residencial
Situació de l'Edifici/Tipologia		Unifamiliar Aïllada	Unifamiliar Aïllada	Unifamiliar Aïllada
Separació Límits	Entre edificis	6,00 m	6,00 m	6,00 m
	Façana	5,00 m	5,00 m	5,00 m
	Fondo	3,00 m	3,00 m	3,00 m
	Dreta	3,00 m	3,00 m	3,00 m
	Esquerra	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Altura	Màx.	4,00 m	7,00 m	6,55 m
	Total	4+3 m	7,00 + 3,00 m	7,40 m
	Núm. Plantes	PB	PB+P1	PB+P1
Índex Intensitat d'Ús		1/800	1/800	1/800
Nº aparcaments privats		1 plaça/habitatge	1 plaça/habitatge	1 plaça/habitatge
Enjardinament Mínim Parcel·la		50% sup no edificada	50% sup no edificada	89,08% sup no edificada
(*) Observacions - NS en el seu art. 5.1.02: Compliment dels requisits de Parcel·la en Sòl Urbà				

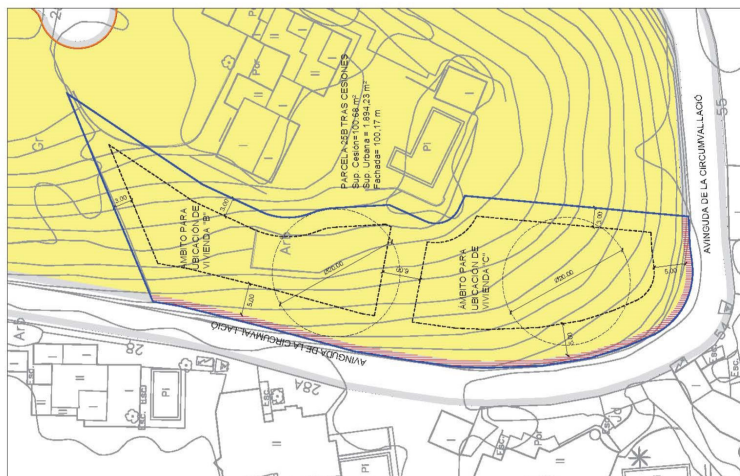
Veure annex plànols.



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



ESTADO ACTUAL

[illegible]

CCDI/GO	RVD 19014
---------	-----------

ESTUDIO DE DETALLE
EN CAN FORNET.
SANTA EUÀRIA DES
RIU (EIVISSA, ILLES
B A L E A R S)

Calle Circunvalación, núm 25,
Urbanización Can Fumet 07819
Jesús, TM Santa Eulèria des Riu

0.1

PARCELA 25B
EMPLAZAMIENTO PARA
VIVIENDAS "B" Y "C"

Fecha	2022/12
DIN A2	1-500

ALFRED IGNATIUS
FRANCISCUS BUNKER



Robin Van den Driessche
Arquitecto colaborador 605621

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
CCA2

info@rvddarquitectura.com
vddarquitectura.com

Qm Ibiza - S. Josep 66-90, Km 2.1
07617 Sant Jordi España
T + 34 971 308 089
M + 34 606 698 120

LEYENDA

LEYENDA

— LÍMITES PARCELA 25B

▨ TRAMPA DE PARCELA 25B (presión cedida)