



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

6501

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Bella Vista, núm. 6, Can Fornet, 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 2 de mayo de 2025, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Bella Vista núm. 6, Can Fornet, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE202399900002267 de 03.02.2023, redactado por el arquitecto Iván Torres Ramón, para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en c/ Bella Vista nº 6, Can Fornet, 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 al interesado.

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 digitalmente (3 de junio de 2025)

La alcaldesa

Mª Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE PARA CALLE BELLA VISTA 6

UBICACIÓN: Calle Bella Vista, 6 Urbanización Can Fornet 07819, Santa Eulalia d'es Riu. Eivissa

PROMOTORES: LEONARDUS JHANNES FOOLEN

ARQUITECTO: Iván Torres Ramón

FECHA: Febrero 2023

ÍNDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

III. PLANOS

IV. MEMORIA DESCRIPTIVA

(.)



2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle que se redacta, tiene lugar en la Calle Bella Vista nº6, perteneciente a la Urbanización de Can Fornet situada en el término Municipal de Santa Eulalia des Riu. La referencia catastral es: 6725001CD6162N0001SH.

Esta memoria recoge el Estudio de Detalle de la parcela con superficie actual de 2.692,56 m², donde está situada una vivienda unifamiliar con anexos y piscina existentes.

El presente Estudio de Detalle se presenta como motivo del desarrollo de Proyecto Básico de Reforma y Ampliación de vivienda unifamiliar existente con sótano y piscina y demolición parcial.

La parcela de estudio queda afectada por lo definido en las NN.SS de Santa Eulalia del Río, con la última actualización sobre el sector de Can Fornet para el acondicionamiento de la calle y construcción de acerado público.

Se ceden 44,91 m², quedando como resultado una superficie total de parcela de 2.647,65 m².

(.)

3. ANTECEDENTES

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, está afectada por las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, aprobadas definitivamente por la CIOTHUPA el 23 de Noviembre de 2011.

Las Normas Subsidiarias han establecido que el total de la finca queda clasificada como suelo urbano, EU-4. Las condiciones establecidas para las clasificaciones EU-4 son:

EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/800 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 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

En la parcela existe actualmente una edificación que responde a una vivienda unifamiliar aislada con una superficie construida total de 665.99 m².

La superficie construida se reparte de la siguiente manera: 468.13 m² destinados a la vivienda unifamiliar aislada, 117.86 m² destinados a anexos y 80.00 m² construidos de piscina.

Según el levantamiento topográfico, la parcela presenta un desnivel medio de 7 metros expresados en aterrazamientos, con una pendiente superior al 10% desde el vial denominado como "Avinguda de la Circunvalació" en sentido ascendente.

La calle denominada como “Avinguda de la Circunvalació” presenta aparentemente la dotación de infraestructuras de iluminación pública, telefonía, suministro eléctrico y acceso rodado, y la reciente construcción de la red de saneamiento, abastecimiento de agua y alcantarillado. La construcción de las aceras forman parte de la nueva alineación expresada en la última actualización del documento NN.SS de Santa Eulalia des Riu, y, que el presente proyecto respeta y cumple según lo establecido en las ordenanzas municipales que afectan al sector de Can Fornet.

4. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ampliación del volumen máximo de la parcela de estudio, así como la asignación de los límites, alineaciones, establecer la concreta definición del volumen edificable, todo ello de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente.

El alcance del Estudio de Detalle viene determinado por las NNSS aprobadas definitivamente por la CIOTHUPA el 23 de Noviembre de 2011, en su artículo 1.2.02, que a continuación se detalla.

ARTÍCULO 1.2.02

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1.- Instrumentos.

b).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado. En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados

Por otra parte, según el artículo 5.1.08 de las Normas subsidiarias, el Estudio de Detalle permite la modificación de la ordenación establecida por las NNSS, cuando establezca claras ventajas para la ciudad. Del mismo modo no podrá suponer un incremento de la altura máxima o de la edificabilidad fijada para las parcelas, pero sí podrá suponer un aumento de la ocupación del suelo y del volumen máximo.

Tampoco podrá alterar los usos establecidos ni incrementar la densidad de población establecida de la aplicación de la intensidad de uso.

Tampoco podrán alterarse las condiciones de ordenación con respecto a los colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos fijados por la calificación. Por lo que refiere a los retranqueos se justifica la actuación planteada en el área de 5m de separación a vial público, que en ningún caso se verá invadida por la edificación o construcciones auxiliares salvo por los muros para la construcción de bancales para la adaptación del terreno.

ARTÍCULO 6.2.06

SEPARACIÓN O RETRANQUEOS A LINDERO

5.- En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera.

8.-En las zonas unifamiliares con tipología de edificación aislada, cuando las circunstancias preexistentes lo aconsejen y únicamente respecto de vial peatonal, se podrá reducir a tres (3) metros el retranqueo a vial público definido. En el resto de casos, la reducción de los retranqueos a vial precisará de la previa formulación de Estudio de detalle justificativo.

ARTÍCULO 5.1.08

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá



carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación mas acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.
- c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona. En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

(.)

Por lo tanto, según lo expresado anteriormente, el resumen de los parámetros aplicados a la superficie de la finca son los siguientes:

EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4) – FINCA TOTAL

- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela 2.647,65 m²
- Ocupación máxima: 794,30 m²
- Edificabilidad máxima: 1.323,82 m²
- Volumen máximo por edificio: 3.000,00 m³ (2 parcelas x 1.500 m³)
- Altura máxima: 7,00 m
- Altura total: 3,00 m sobre la altura máxima
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP: 5,00 m
- Separación mínima a linderos: 3,00 m
- Índice de intensidad de uso residencial: 1 viviendas

Se pretende realizar la demolición parcial de la vivienda existente para que la parcela permita la construcción del presente proyecto. De modo que la parcela quedaría del siguiente modo:

5. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle propone la ampliación del volumen máximo de la parcela de estudio, así como la aclaración de las actuaciones permitidas con referencia a la separación a linderos o ELP. Dicha parcela está ubicada en la Calle Vista nº6. Can Fornet, situada en suelo urbano clasificado como EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4).

Justificación del incremento del volumen máximo permitido.

La parcela de estudio consta de una superficie total de 2.647,65 m², lo cual permitiría la segregación de 2 parcelas de superficies mínimas 1.600 m² y 800m². El resultado de esta segregación sería la posible construcción de 3 viviendas unifamiliares aisladas con volumen máximo de 1.500m³ cada una, dejando un sumatorio total de 4.500m³. El presente Estudio de Detalle aplica por el aumento de volumen de la vivienda unifamiliar con un volumen de 2.983,05m³ < 4.500m³.

Resto de parámetros.

A excepción de esta variación de volumen, todos los parámetros determinantes serán los mismos asignados por el planeamiento

(.)

La topografía irregular de la parcela cuenta con una pendiente superior al 10%. Geográficamente el terreno se constituye a modo de “meseta”, con una extensión mayoritariamente plana en su cota más alta +140.00m. El resto de la parcela presenta una pendiente descendiente con un desnivel de hasta 7 metros, expresados actualmente a modo de banales. Para la elaboración del Proyecto Básico se toma como referencia la línea natural del terreno, con el fin de responder y respetar en la medida de lo posible la expresión topográfica original de la parcela.



Los 2 accesos rodados se realizan desde la calle “Avinguda de la Circunvalació”.

La separación mínima a vial establecida en las Normas Subsidiarias es de 5 metros, medidos desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos. Estos retranqueos son respetados tanto por la edificación principal como por el resto de construcciones auxiliares y piscina, los cuales quedan fuera de este retranqueo de 5 metros. Sin embargo, debido a la topografía del terreno y cota de la edificación, es necesaria la adecuación del terreno y construcción de muros de contención para garantizar el acceso a la edificación, siendo estos muros de una altura inferior a 4m. No se considera que esto conlleve un incumplimiento de los retranqueos establecidos en las NNSS. Se adjunta sección del proyecto presentado ilustrando la actuación requerida en el ámbito del retranqueo.

La separación a linderos cumple con lo establecido en las normas subsidiarias siendo mayor de tres metros con las parcelas colindantes garantizando una correcta separación mínima.

De la misma manera, el número de plantas de las construcciones, planta baja más planta primera, la altura máxima de 7 metros y la altura total de 3 metros sobre la altura máxima, se ajustarán a lo que asigna el planeamiento sin modificaciones. Con una altura de cubierta a +6,75m < +7,00m y una altura de coronación de cubierta inclinada de +8,10m<+10,00m.

La edificabilidad máxima total será la misma que asigna el planeamiento, de 0,50 m2/m2.

El coeficiente de ocupación será el mismo que asigna el planeamiento, el 30%. No se propone ningún cambio.

Parcela	2.647,65 m2
Edificabilidad máxima	1.323,82 m2
Edificabilidad	1.158,50 m2 < 1.323,82 m2
Ocupación máxima	794,30 m2
Ocupación	794,15 m2 < 794,30 m2

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO

El Estudio de Detalle que se presenta es coherente con los criterios de ordenación y diseños pre-establecidos en las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río.

El proyecto integra el modelo urbano de las áreas contiguas de desarrollo, generado por un modelo orgánico de implantación.

La parcela objeto de Estudio de Detalle, al situarse en la urbanización de Can Fornet, se encuentra rodeada por edificación aislada destinadas al uso de vivienda unifamiliar y todo el sistema de infraestructuras en orden. Este estudio trata el aumento de volumen de la vivienda unifamiliar aislada dada la equivalencia de la parcela de estudio a 2 parcelas de superficie mínima. De esta manera se reducen las edificaciones y la densidad del tejido urbano, dotando a la zona de más zona verde y menos impacto ambiental, buscando la diseminación de las volumetrías, intentando así mejorar la escena urbana.

El diseño y configuración de la edificación seguirá los parámetros establecidos y cumplirá la normativa vigente. Todas las áreas de movimiento o de ocupación de las futuras edificaciones, quedan delimitadas por unas zonas libres de edificación generadas por los retranqueos entre edificaciones circundantes, de como mínimo 6 metros.

7. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el presente Estudio de Detalle, la posición de las edificaciones sobre rasante en la parcela, podrán situarse en el área de movimiento sobre rasante resultante de la resta de los retranqueos fijados entre edificios, a viales y al resto de límites.

El número máximo de plantas que podrán alcanzarse será de planta baja y planta primera como máximo en cualquier área de movimiento sobre rasante. Bajo rasante la edificabilidad podrá ocupar el 100% de la ocupación del volumen edificado sobre rasante.

La ocupación de la edificación y la superficie ocupada por la edificación sobre rasante definida en los proyectos de edificación no superará, en ningún caso, la cifra definida como ocupación ó área de movimiento sobre rasante de la parcela, con objeto de garantizar que los espacios libres de la parcela ocupen al menos el 50% de su superficie. El cumplimiento de este porcentaje deberá justificarse fehacientemente en el proyecto de edificación que se redacte para la totalidad de la parcela, teniendo en cuenta en la licencia que se solicite los antecedentes vinculados a la misma.



CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA SEGÚN EL PLANEAMINETO

Las condiciones urbanísticas, sin segregación de la parcela son:

Superficie de la parcela:	2.647,65 m ²
Ocupación (%):	794,30 m ² (30 %)
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	1.323,82 m ² (0,50 m ² /m ²)
Volumen máximo por edificio:	1.500 m ³
Separación mínima a vías y ELP:	5,00 m
Separación mínima linderos:	3,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda
Índice de intensidad de uso	1vivienda/parcela
Parcela mínima:	800 m ²
Fachada:	20 m
Fondo:	20 m

Las condiciones urbanísticas, segregando la parcela en dos parcelas de superficie 1.600 m² mínimos y 800 m² mínimos serían:

Superficie total de las parcelas:	2.647,65 m ²
Ocupación (%):	794,30 m ² (30 %)
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	1.323,82 m ² (0,50 m ² /m ²)
Volumen máximo por edificio:	4.500 m ³ (1.500 m ³ x3)
Separación mínima a vías y ELP:	5,00 m
Separación mínima linderos:	3,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda
Índice de intensidad de uso	1vivienda/parcela *
Parcela mínima:	800 m ²
Fachada:	20 m
Fondo:	20 m

Según “ANEXO I NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO

URBANO”, extraído del documento NN.SS de Santa Eulària des Riu:

“c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/800 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 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.”

Las condiciones urbanísticas, del proyecto objeto del presente Estudio de Detalle son:

Superficie total de la parcela:	2.647,65 m ²
Ocupación (%):	794,15 m ² (< 30 %)
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	1.158,50 m ² (< 0,50 m ² /m ²)
Volumen máximo por edificio:	2.983,05 m ³ (< 4.500 m ³)
Separación mínima a vías y ELP:	5,00 m *
Separación mínima linderos:	3,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m





Altura máxima:	6,75 m
Altura total:	8,10 m (1,35m sobre altura máxima)
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda
Índice de intensidad de uso	1 vivienda/parcela
Parcela mínima:	800 m2
Fachada:	20 m
Fondo:	20 m

*Exceptuado actuaciones para la adecuación del terreno debidas al desnivel de terreno en la parcela.

(.)

III. Planos

Reducidos a escala DIN A3 directamente de los DIN A1 presentados

E.01 – Situación E:1/10.000 y E:1/5.000.

E.02- Emplazamiento, clasificación suelo según PTI, Plan Parcial Can Fornet y fotografía aérea

E.03- Planta estado actual y propuesta

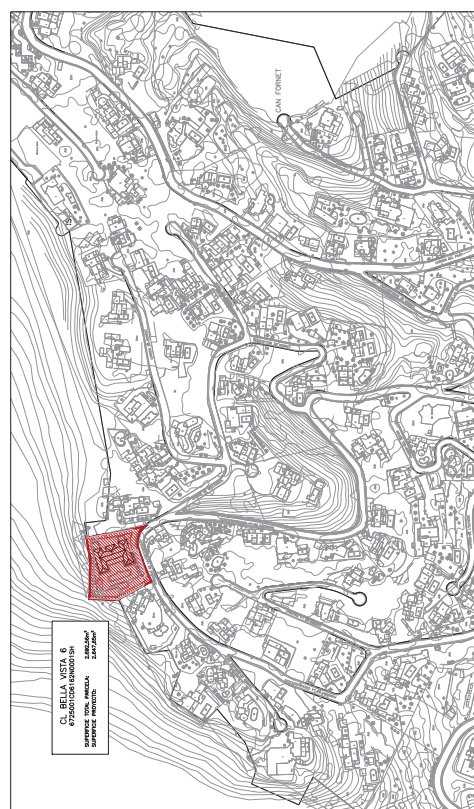
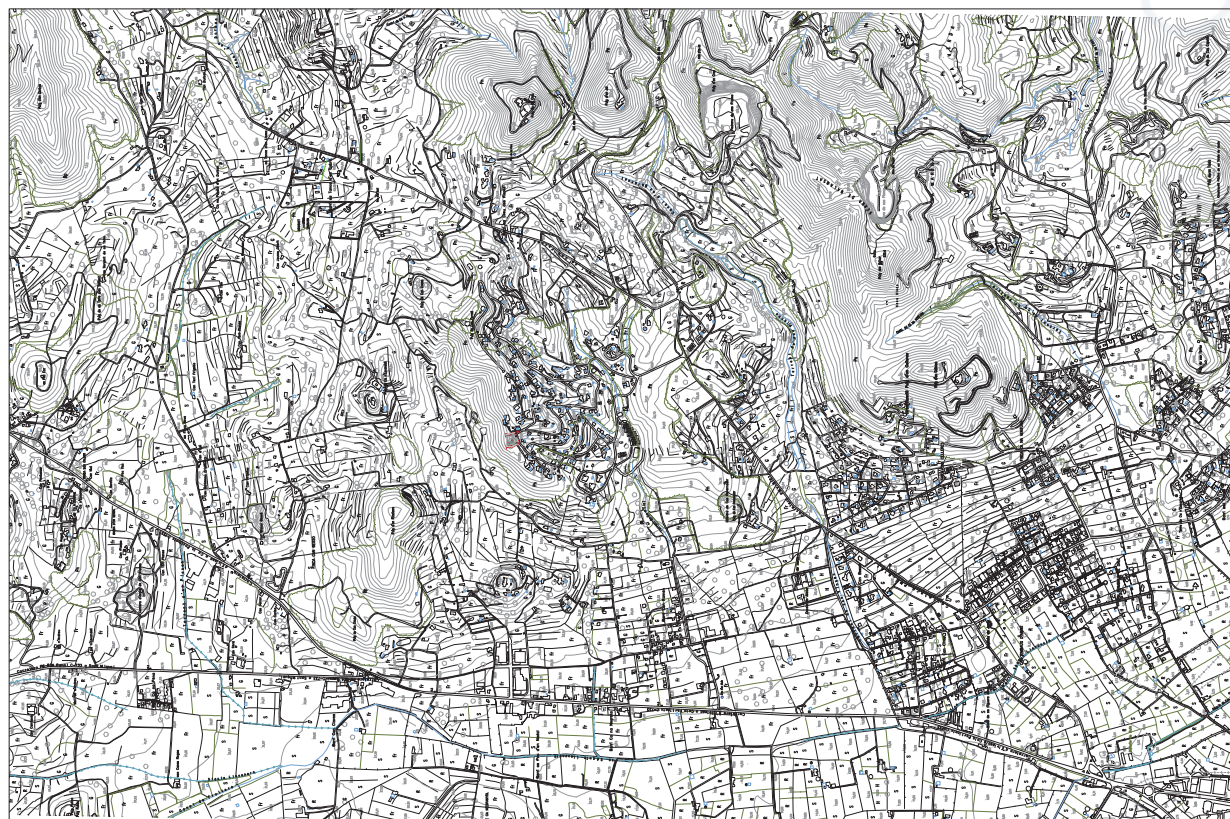
E.04- Planta volumetría.

Ver anexo planos.



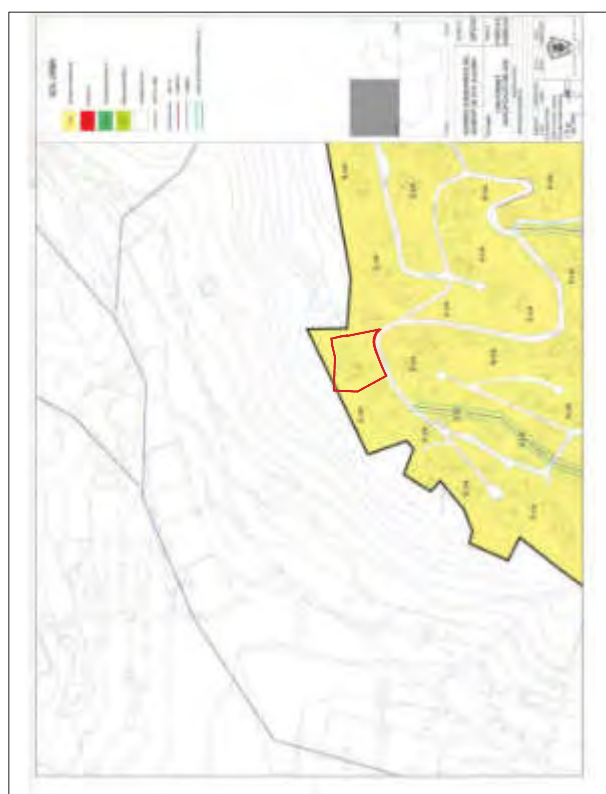
[illegible]

ED01



[illegible]

ED02





Proyecto: PLAN DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE LA ZONA DE VIVIENDA INFANTIL Y ESTANTE CON SÓTANO Y PISCINA DE LA PARCELA CL. BELLA VISTA 6
Diseño: ARQUITECTOS JUANES FORTIN
C.I.P.: 10550081
Escala: 1:500
Referencia: 972001 CD61 620001 SH
Autor: VANTORRES RAMÓN
Firma: [Firma]
Nº Colegiado: 325.431
Calle: Calle de la Vista 6, 3º, 3º, 3º
Municipio: Santa Eulalia del Río
Estudio de: ESTUDIO DE FASE
Fecha: 2/2/2023
Hoja: 13/30

ED03



PARCELA PROPUESTA PROYECTO



PARCELA ESTADO ACTUAL



PARCELA DEMOLICIÓN PARCIAL

