



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

6977

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la adaptación y reajuste de alienaciones, parcelación y reordenación de los volúmenes en la parcela sita en la C/Geranos 16, C/Claveles, núm. 30-40 y C/Begonias núm. 10-12, Siesta, Santa Eulària des Riu

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 29 de mayo de 2025, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la adaptación y reajuste de alienaciones, parcelación y reordenación de los volúmenes en la parcela sita en la C/Geranos 16, C/Claveles, núm. 30-40 y C/Begonias núm. 10-12, Siesta, Santa Eulària des Riu, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con *RGE202499900002137 de fecha 07.02.2024*, redactado por el arquitecto Josep Ramon Vidal-Abarca Armengol, para la ADAPTACIÓN Y REAJUSTE DE ALINEACIONES, PARCELACIÓN Y REORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EN LA PARCELA que constituye su ámbito sita en c/ Geranos 16, Cl Claveles 38-40 y Calle Begonias 10-12, a fin de concretar la creación de 9 parcelas y definir, en una de ellas, la ordenación de los volúmenes edificatorios destinados a 4 viviendas, con definición de un vial interior para acceso a tres de las parcelas proyectadas, promovido por 5000 Lands Ibiza S.L.

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.- 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 (17 de junio de 2025)

La alcaldesa

Mª Carmen Ferrer Torres





ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REPARCELACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, DE UNA AGRUPACIÓN DE SOLARES SITUADOS EN LA URBANIZACIÓN SIESTA DE SANTA EULALIA DEL RÍO. IBIZA

CALLE GERANIOS - CALLE BEGONIAS – CALLE CLAVELES SANTA EULALIA DEL RÍO. IBIZA

Diciembre 2023

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. DATOS GENERALES: AGENTES DEL PROYECTO

1.1 PROMOTOR

1.2 ARQUITECTO REDACTOR

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

3.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

3.3 INICIATIVA Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y COVENIENCIA

4.2 JUSTIFICACIÓN TRAMITACIÓN SEGÚN MARCO LEGAL

4.3 COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

5. DOCUMENTACIÓN GRAFICA

1. DATOS GENERALES: AGENTES DEL PROYECTO

1.1 PROMOTOR

El presente Estudio de detalle es promovido por la sociedad 5.000 LANDS IBIZA S.L., con CIF ***2765** y domicilio social en la Calle ***, CP 07840, del municipio de Santa Eulària des Riu, en la isla de Ibiza (Illes Balears).

El representante de dicha sociedad es el señor Alberto ***, con NIF ***5189** y domicilio a efectos de notificaciones en la calle ***, CP 07840, del municipio de Santa Eulària des Riu, en la isla de Ibiza (Illes Balears).

1.2 ARQUITECTO REDACTOR

El presente proyecto de Estudio de detalle ha sido redactado por Josep-Ramon Vidal-Abarca Armengol, colegiado en el Colegio de Arquitectos de Catalunya con el número 01895/0 y en el Colegio oficial de las Islas Baleares ***883 y domicilio, a efectos de notificación en Calle ***, 08011, Barcelona y NIF ***5193**.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle se redacta con el objetivo de crear un instrumento para concretar la creación de las nuevas parcelas y ordenación de los volúmenes edificatorios, de conformidad con lo previsto en las NNSS, en la parcela resultante clasificada como E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR.

El presente estudio de detalle respeta en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a alturas máximas, aprovechamiento y usos, sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle se corresponde con 5 parcelas con las siguientes referencias catastrales, que seguidamente se especificaran, ubicadas en la urbanización Siesta del término municipal de Santa Eulària des Riu (Ibiza), delimitadas por las



Registralmente, la totalidad de la parcela, está formada por dos parcelas, propiedad de 5000 LANDS IBIZA S.L., y Bella Veau S.L. según se describe a continuación:

FINCA 18278: Porción de tierra procedente de la finca “El Ters de las Figueras y parte del Trespal”, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Rio.

Tiene una superficie de 6.500m². Linda por el Norte con camino, Sur, en dos líneas una recta de 14m, con parcela de Francis Germa y el resto con parcela de la procedencia. Oeste: calle.

Referencia catastral: 2352006CD7125S001SW

FINCA 38694: Parcela de tierra con un chalet de una planta, en la urbanización Panorama o Siesta, procedente de la hacienda denominada El Ters de las Figueras y parte del Trespol, y de la finca Can Fita.

Tiene una superficie de 5.740 m². Linda por el Norte ,en parte con la finca de la Noria, en parte parcela Ay B , y el Sr. Haas. Sur, en parte con parcela de Siesta Turística S.A., en parte de Loscos Piqueras S.A. y Don José García Hortal. Este, calle los Claveles. Oeste, parcela de la entidad Siesta Turística S.A., y el Sr. Oberneder.

Referencia catastral: 2352006CD7125S001UW

Referencia catastral: 2352006CD7125S001IW

3.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

Normativa urbanística aplicable.

Son de aplicación a la parcela de referencia las determinaciones del Plan Territorial Insular de Eivissa, así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y en concreto la aprobación definitiva de la modificación puntual n 10 de las NNSS, aprobada en el BOIB n 89, de fecha 21 de mayo de 2020.

La parcela objeto del presente proyecto se encuentra ubicada dentro de un Área de desarrollo urbano, al estar el terreno clasificado por los instrumentos de planeamiento general vigentes (NN.SS. de Santa Eulària des Riu) como suelo urbano, y calificada como Zona Extensiva Residencial Unifamiliar, subzona 4, EU-4 .

El presente estudio de detalle respeta en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas, densidad poblacional y usos, sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. No se alteran las condiciones de ordenación vigentes.

Le son de aplicación los parámetros de la clave urbanística EU-4, que a continuación se reproducen:

ANEXO I

NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4)

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

Parcela mínima (m²): 800

Fachada/ fondo(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

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.

Ordenanzas particulares de la Zona Extensiva Residencial (E)

Artículo 2.3.04

CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le impongan las presentes NN.SS. y el planeamiento que las desarrolle, estará sujeto a la condición de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y las previsiones establecidas en los artículos 39.1, 40.1, 40.3 y 41 del Reglamento de gestión urbanística para cada caso y en las presentes normas urbanísticas.

Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:

a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:

Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.

Redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.

Suministro de energía eléctrica.

Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.

b).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c).- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística, pendientes de desarrollo.

d).- Para edificarlos, no tener que ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías a los efectos de regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2.- Cuando no exista vial frente a la parcela se admitirá el acceso desde un vial peatonal, una zona pública de aparcamientos, un espacio libre público o un espacio libre privado abierto a vial. El pavimento deberá cumplir las siguientes condiciones:

Ser de aglomerado o riego asfáltico, hormigón de cemento Pórtland, losas, adoquines o ladrillos o el que el Ayuntamiento pueda estimar según el caso.

Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.

Artículo 6.3.03

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

4.2.- Zona extensiva unifamiliar (EU).

4.2.1.- Uso característico: Uso residencial (R), (RT):

a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1 y 4

Usos permitidos:

Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2 y 3. Únicamente anexo al uso característico

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2 y 3. Únicamente anexo al uso característico

Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4



- c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4
- e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4
- f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5
- g).- Recreativo. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente el uso pormenorizado:

3.3 INICIATIVA Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El presente estudio de detalle es promovido por la sociedad 5.000 LANDS IBIZA S.L., con CIF B- 5726*** y domicilio social en la Calle Salvador Camacho, nº9, CP 07840, del municipio de Santa Eulària des Riu, en la isla de Ibiza (Illes Balears).

El representante de dicha sociedad es el señor Alberto ***, con NIF ****1898* y domicilio a efectos de notificaciones en la calle , CP 07840, del municipio de Santa Eulària des Riu, en la isla de Ibiza (Illes Balears).

La sociedad 5.000 LANDS IBIZA S.L. es titular de derechos sobre las siguientes fincas situadas en Santa Eulària del Río, Ibiza (Islas Baleares).

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

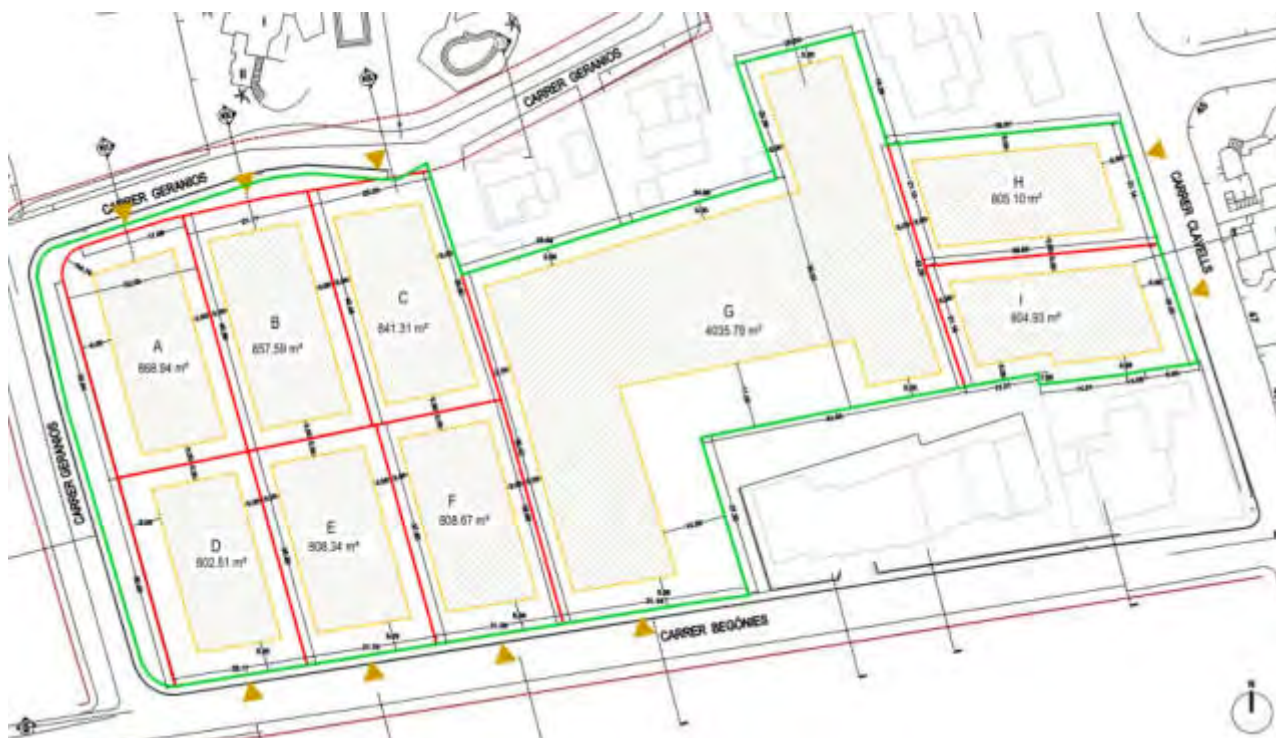
4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y CONVENIENCIA

El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el cual es posible completar o adoptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del planeamiento general y de los planes parciales y especiales.

La propuesta presentada en este estudio de detalle, contempla una distribución parcelaria, que en primer lugar dote a todas las parcelas de una superficie mayor a 800 m², y medidas de fachada superiores a 20m, y de fondo superiores también a 20m. Adaptando las parcelas al desnivel del terreno. En sentido norte-sur, hay una diferencia de cotas de 4m, entre la calle Geranios y la Calle Begonias En sentido este-oeste, hay una diferencia de 8m, entre la calle Geranios y la Calle Claveles.

Del total de las 9 parcelas, 3 tienen acceso desde la calle Geranios, (A,B,C), 4 desde la Calle Begonias, (D,E,F,G). y las parcelas H y I, tienen su acceso desde la calle Claveles.

La parcela G, que contiene un acceso desde la Calle Begonias; debe adaptar el desnivel existente entre este acceso de parcela, y los límites de parcela que comparte con las parcelas H y I. Se generan 4 distintas terrazas a distinta cota (+40,00 / +37,50 / +36,00 / +35,00) en esta parcela para la adaptación topográfica.



Así mismo se plantea la posibilidad de edificar en la parcela "G", 4 volúmenes de vivienda. Aplicando la norma que se contiene en el



apartado “c” de la regulación específica de la calificación de EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (EU-4), incorporando un acceso a dichas viviendas.

Según dicho apartado, nos es permitida la implantación de varias viviendas en una única parcela cumpliendo además del índice de intensidad de uso 1/800 m2 (establecido en el artículo 5.1.03), la totalidad de parámetros de la calificación.

Se plantea así, un conjunto de previsión de 4 volúmenes de vivienda en dicha parcela (G), junto una previsión de acceso a dichas viviendas. Dicha previsión implantara las edificaciones cumpliendo con todos los parámetros establecidos en la norma urbanística EU-4.

Se detallará en mayor medida los volúmenes de vivienda en un posterior proyecto básico.



4.2 JUSTIFICACIÓN TRAMITACIÓN SEGÚN MARCO LEGAL

La figura del estudio de detalle está prevista en la legislación general en el apartado 2 del artículo 40 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana y en el artículo 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y Ordenación urbana.

Por otra parte, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, establece en sus artículos 34 y 46 los parámetros de regulación de los instrumentos de planeamiento y los Estudios de detalle y las "Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu", que establece en su capítulo II, punto 1.2.02, los parámetros de regulación de los Estudios de detalle. Tal y como se ha hecho mención en otros puntos de la presente memoria, la propuesta de reordenación de volúmenes no altera los usos establecidos en la zona ni incrementa la edificabilidad ni la densidad de población que resulta de la aplicación del índice de intensidad de uso. Tampoco ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos próximos o colindantes.

A continuación se adjunta un resumen de los parámetros incluidos en las ordenanzas correspondientes a la clasificaciones EU-4 aplicables a la parcelación y edificabilidad, y su cumplimiento por parte del proyecto.

CONCEPTO	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
Calificación de las parcelas	Zona EU-4	Zona EU-4
Superficies y medidas parcelas		
Parcela mínima (m2):	800 m2	> 800 m2



CONCEPTO	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
Fachada/ fondo(m)	20/20	> 20 / >20
Parámetros edificación		
Ocupación máxima (%):	30%	30%
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,5	0,5
Volumen máximo por edificio (m3):	1.500	1.500
Altura máxima (m): 7	7	7
Altura total (m):	3 sobre la altura máxima.	3 sobre la altura máxima.
Número máximo de plantas:	PB+1PP	PB+1PP
Separación mínima a vías y ELP (m):	5	5
Separación mínima a linderos (m):	3	3
Separación mínima entre edificios (m)	6	6
Número de aparcamientos privados:	Según el artículo 5.8.03	Según el artículo 5.8.03

NNSS

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.

(...)

2.- Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NN.SS. podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NN.SS.

3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

4.- Precisión de los límites.

Los límites de los ámbitos definidos por las NN.SS. podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando



afecten a los siguientes aspectos:

- a).- Alineación o líneas de edificación existentes.
- b).- Características topográficas del terreno.
- c).- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según el parecer de los servicios técnicos municipales.

Se admitirá, en relación a las superficies delimitadas en los planos de estas NN.SS., un margen de error del + 5 % y la presentación de las diferentes documentaciones se deberá realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de, por lo menos, dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

4.3 COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

Asimismo, en ningún caso alteran los usos establecidos en la zona.

En ningún caso se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos próximos o colindantes. En relación con las separaciones a viales el proyecto tiene una distancia mínima de 6,00 metros.

Como se ha comentado en el capítulo de planeamiento vigente (3.2) así como en el capítulo "Justificación de la solución adoptada y la conveniencia" (4.1) de la memoria justificativa se considera justificada la compatibilidad con el planeamiento urbanístico general vigente

5. DOCUMENTACIÓN GRAFICA

A01 SITUACIÓN –EMPLAZAMIENTO E:1/2000, E:1/500

A02 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL E:1/250

A03 SECCIONES TOPOGRÁFICO ACUAL E:1/250

A04 PARCELACIÓN CATASTRAL E:1/250

A05 TOPOGRÁFICO REPARCELACIÓN E:1/250

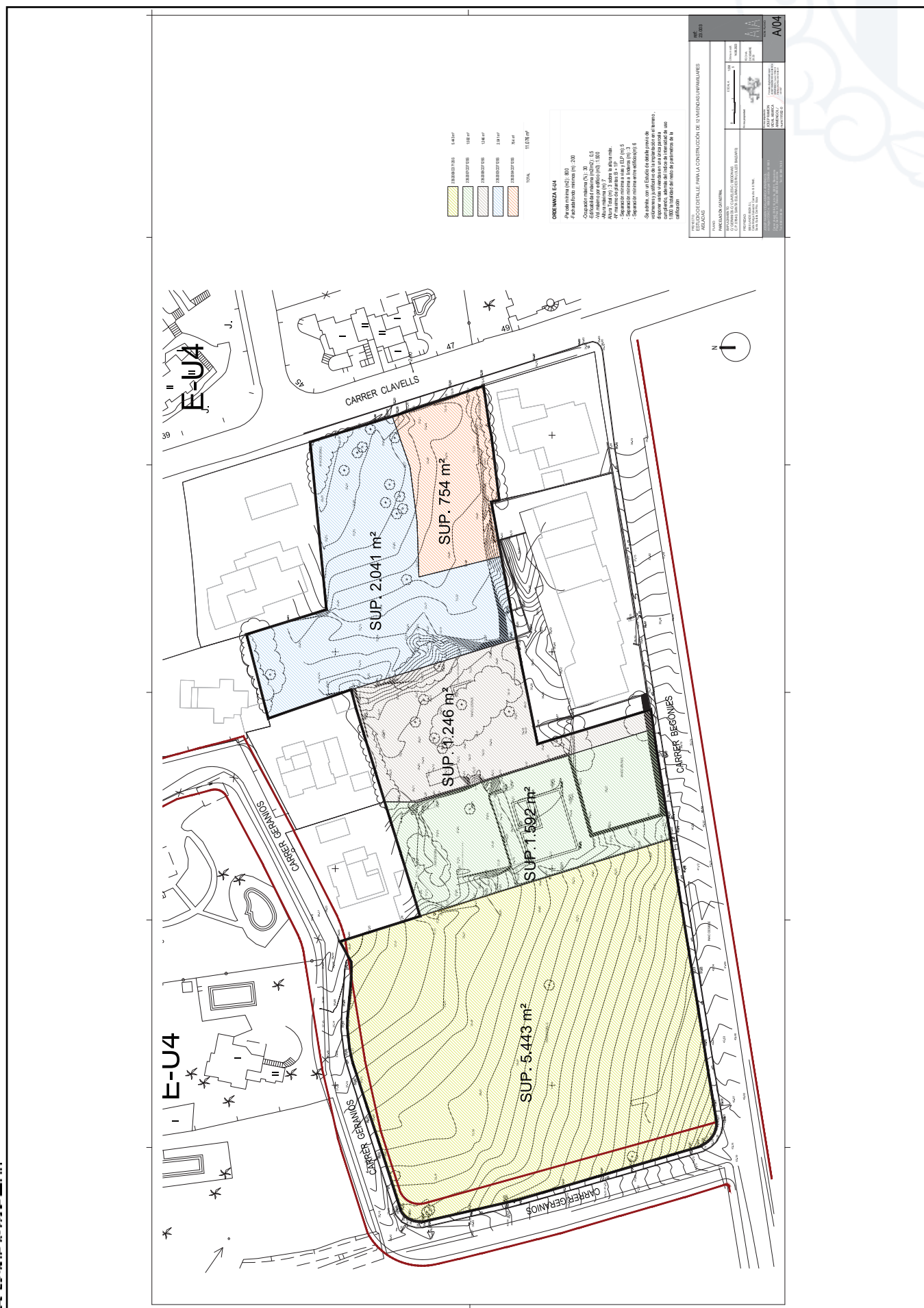
A06 SECCIONES REPARCELACIÓN E:1/250

A07 REPARCELACIÓN (NORMTIVA) E:1/250

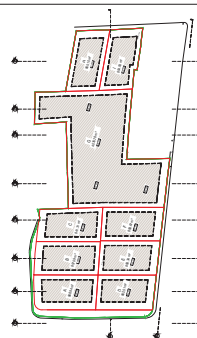
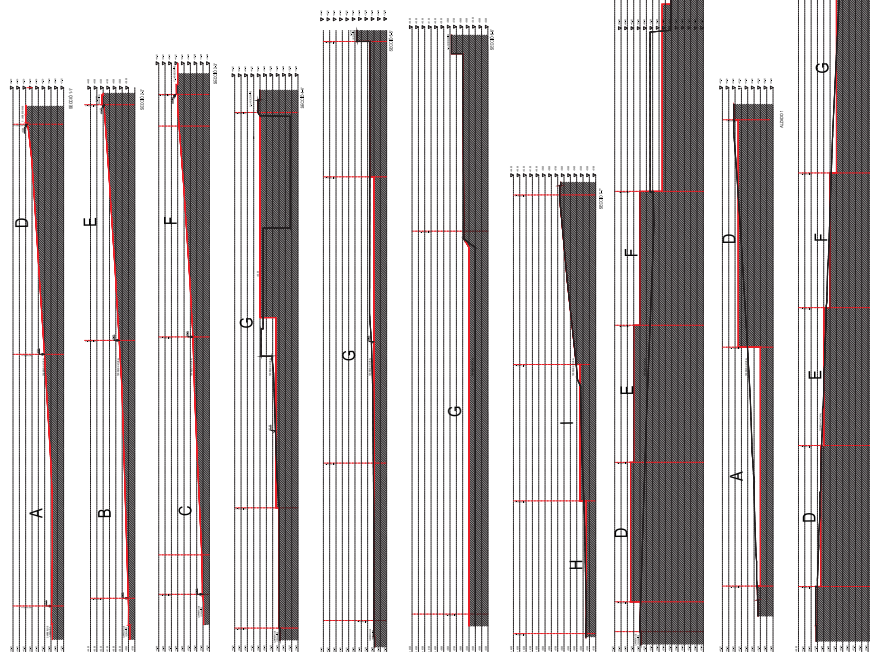
A08 VOLUMETRIA PROPUESTA SEGÚN INDICE DE INTENSIDAD RESIDENCIAL E:1/250









[illegible]

