



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

6977

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'adaptació i reajustament d'alienacions, parcel·lació i reordenació dels volums en la parcel·la situada en la C/Geranis 16, C/Clavells, núm. 30-40 i C/Begònies, núm. 10-12, Siesta, Santa Eulària des Riu

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 29 de maig de 2025, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'adaptació i reajustament d'alienacions, parcel·lació i reordenació dels volums en la parcel·la situada en el c/Geranis 16, c/Clavells, núm. 30-40 i c/Begònies, núm. 10-12, Siesta, Santa Eulària des Riu, sent els acords adoptats els següents:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE202499900002137 de data 07.02.2024, redactat per l'arquitecte Josep Ramon Vidal-Abarca Armengol, per a l'ADAPTACIÓ I REAJUSTAMENT D'ALINEACIONS, PARCEL·LACIÓ I REORDENACIÓ DELS VOLUMS EN LA PARCEL·LA que constitueix el seu àmbit situada en c/ Geranis 16, Cl Clavells 38-40 i Carrer Begònies 10-12, a fi de concretar la creació de 9 parcel·les i definir, en una d'elles, l'ordenació dels volums edificatoris destinats a 4 habitatges, amb definició d'un vial interior per a accés a tres de les parcel·les projectades, promogut per 5000 Lands Eivissa S.L.

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

TERCER.- 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 (17 de juny de 2025)

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL PER A LA REPARCEL·LACIÓ I ORDENACIÓ DE VOLUMS, D'UNA AGRUPACIÓ DE SOLARS SITUATS A LA URBANITZACIÓ SIESTA DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

CARRER GERANIS - CARRER BEGONIES – CARRER CLAVELLS SANTA EULÀRIA DES RIU.

Desembre 2023

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

1. DADES GENERALS: AGENTS DEL PROJECTE

1.1 PROMOTOR

1.2 ARQUITECTE REDACTOR

2. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

3.1 ÀMBIT D'ACTUACIÓ



3.2 PLANEJAMENT VIGENT

3.3 INICIATIVA I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

4.1 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA I COVENIÈNCIA

4.2 JUSTIFICACIÓ TRAMITACIÓ SEGONS MARC LEGAL

4.3 COMPATIBILITAT DE L'ACTUACIÓ AMB EL PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. DADES GENERALS: AGENTS DEL PROJECTE

1.1 PROMOTOR

El present Estudi de detall és promogut per la societat 5.000 LANDS IBIZA SL, amb CIF ***2765** i domicili social al Carrer ***, CP 07840, del municipi de Santa Eulària des Riu, a l'illa d'Eivissa (Illes Balears).

El representant de la societat esmentada és el senyor Alberto ***, amb NIF ***5189** i domicili a efectes de notificacions al carrer ***, CP 07840, del municipi de Santa Eulària des Riu, a l'illa d'Eivissa (Illes Balears).

1.2 ARQUITECTE REDACTOR

Aquest projecte d'Estudi de detall ha estat redactat per Josep-Ramon Vidal-Abarca Armengol, col·legiat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el número 01895/0 i al Col·legi oficial de les Illes Balears ***883 i domicili, a efectes de notificació al Carrer ***, 08011, Barcelona i NIF**.

2. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

El present estudi de detall es redacta amb l'objectiu de crear un instrument per concretar la creació de les noves parcel·les i ordenació dels volums edificatoris, de conformitat amb allò previst a les NS, a la parcel·la resultant classificada com a E-U4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR.

El present estudi de detall respecta en tot cas les determinacions del planejament quant a altures màximes, aprofitament i usos, sense ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis limítrofs.

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

3.1 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'àmbit d'actuació del present estudi de detall es correspon amb 5 parcel·les amb les següents referències cadastrals, que seguidament s'especificaran, ubicades a la urbanització Siesta del terme municipal de Santa Eulària des Riu (Eivissa), delimitades pels carrers Geranis, Begònies i Clavells.



Així doncs, segons el planejament vigent, la parcel·la total objecte d'aquest estudi de detall, segons cadastre, consta de 11.076 m².

Segons els plànols de les NS de l'ajuntament de Santa Eulària del Riu, i segons l'aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 16 de les NS, al carrer dels Geranis està prevista una nova alineació dels límits de la parcel·la. Amb una superfície de 443,73 m² que s'haurà de cedir a l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, resultant finalment una parcel·la de 10.633,13m².

Tal com es pot apreciar a l'aixecament topogràfic adjunt a la documentació gràfica (plànol A02), la parcel·la resultant té un desnivell d'uns 4m en el sentit nord-sud, i d'uns 9m, per la qual cosa a la proposta de reparcel·lació s'ha tingut en compte l'adaptació de les parcel·les al desnivell del terreny.



Registrament, la totalitat de la parcel·la, està formada per dues parcel·les, propietat de 5000 LANDS IBIZA SL, i Bella Veau SL segons es descriu a continuació:

FINCA 18278: Porció de terra procedent de la finca “El Ters de les Figueres i part del Trespal ”, situada a la parròquia i terme de Santa Eulària des Riu.

Té una superfície de 6.500m². Confronta pel Nord amb camí, Sud, en dues línies una recta de 14m, amb parcel·la de Francis Germa i la resta amb parcel·la de la procedència. Oest: carrer.

Referència cadastral: 2352006CD7125S001SW

FINCA 38694: Parcel·la de terra amb un xalet d'una planta, a la urbanització Panorama o Siesta, procedent de la hisenda anomenada El Ters de les Figueres i part del Trespal , i de la finca Can Fita.

Té una superfície de 5.740 m². Confronta pel Nord, en part amb la finca de la Sínia, en part parcel·la A i B, i el Sr. Hages. Sud, en part amb parcel·la de Siesta Turística SA, en part de Loscos Piqueras SA i Don José García Hortal. Est, carrer els Clavells. Oest, parcel·la de l'entitat Siesta Turística SA, i el Sr. Oberneder .

Referència cadastral: 2352006CD7125S001UW

Referència cadastral: 2352006CD7125S001IW



3.2 PLANEJAMENT VIGENT

Normativa urbanística aplicable.

Són d'aplicació a la parcel·la de referència les determinacions del Pla Territorial Insular d'Eivissa, així com les Normes Subsidiàries de Planejament, i en concret l'aprovació definitiva de la modificació puntual n 10 de les NS, aprovada al BOIB n 89, de data 21 de maig de 2020.

La parcel·la objecte del present projecte es troba ubicada dins d'una Àrea de desenvolupament urbà, en estar el terreny classificat pels instruments de planejament general vigents (N.S. de Santa Eulària des Riu) com a sòl urbà, i qualificada com a Zona Extensiva Residencial Unifamiliar, subzona 4, EU-4.

El present estudi de detall respecta en tot cas les determinacions del planejament quant a aprofitament, altures màximes, densitat poblacional i usos, sense ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis adjacents. No s'alteren les condicions d'ordenació vigents.

Li són aplicables els paràmetres de la clau urbanística EU-4, que a continuació es reproduïxen:

ANNEX I

NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4)

a).- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

Parcel·la mínima (m2): 800

Façana/ fons(m): 20/20

b).- Paràmetres d'edificació.

Ocupació màxima (%): 30

Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,5

Volum màxim per edifici (m3): 1.500

Altura màxima (m): 7

Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.

Nombre màxim de plantes: B+1P

Separació mínima a vies i ELP (m): 5

Separació mínima a fites (m): 3

Separació mínima entre edificis (m): 6

Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c).- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m2 solar segons l'article 5.1.07): 1/800 i 1/parcel·la. S'admet, amb un estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació al terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús d'1/800 la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

Ordenances particulars de la Zona Extensiva Residencial (E)

Article 2.3.04

CONDICIONS PER PODER EDIFICAR EN SÒL URBÀ

El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin aquestes N.S. i el planejament que les desenvolupi, estarà subjecte a la condició de no poder ser edificat fins que la parcel·la respectiva mereixi la qualificació de solar, excepte quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions establertes als articles 39.1, 40.1, 40.3 i 41 del Reglament de gestió urbanística per a cada cas i en les presents normes urbanístiques.

Tindran la consideració de solar, d'acord amb la Llei 4/2008, de 14 de maig, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents:

a).- Estar urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i que disposin, com a mínim, dels serveis bàsics següents:

Xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.

Xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

Subministrament d'energia elèctrica.

Aquests serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst en el planejament urbanístic.

- b).- Tenir assenyalades alineacions i rasants.
- c).- Ser susceptibles de llicència d'edificació immediata perquè no estan inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística, pendents de desenvolupament.
- d).- Per edificar-los, no tenen que cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies als efectes de regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

2.- Quan no hi hagi vial davant de la parcel·la s'admetrà l'accés des d'un vial de vianants, una zona pública d'aparcaments, un espai lliure públic o un espai lliure privat obert a vial.

Ser d'aglomerat o reg asfàltic, formigó de ciment Portland, lloses, llambordes o maons o el que l'Ajuntament pugui estimar segons el cas.

Tant el ferm com la base d'esplanació tindran prou capacitat mecànica per resistir el pas de vehicles.

Article 6.3.03

ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)

4.2.- Zona extensiva unifamiliar (EU).

4.2.1.- Ús característic: Ús residencial (R), (RT):

- a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1 i 4

Usos permesos:

Ús de serveis (S):

- a).- Comercial. Situacions 2 i 3. Únicament annex a l'ús característic
- b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2 i 3. Únicament annex al ús característic

Ús d'equipaments (EQ)

- a).- Soci-cultural . Situacions 1, 2, 3 i 4
- b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4
- c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4
- d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4
- e).- Administratiu i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4
- f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5
- g).- Recreatiu. Situacions 2, 3 i 4. Únicament l'ús detallat:

3.3 INICIATIVA I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El present estudi de detall és promogut per la societat 5.000 LANDS IBIZA SL, amb CIF B-5726*** i domicili social al Carrer Salvador Camacho, núm. 9, CP 07840, del municipi de Santa Eulària des Riu, a l'illa d'Eivissa (Illes Balears).

El representant d'aquesta societat és el senyor Alberto ***, amb NIF *****1898* i domicili a efectes de notificacions al carrer, CP 07840, del municipi de Santa Eulària des Riu, a l'illa d'Eivissa (Illes Balears).

La societat 5.000 LANDS IBIZA SL és titular de drets sobre les següents finques situades a Santa Eulària des Riu, Eivissa (Illes Balears).

4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

4.1 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA I CONVENIÈNCIA

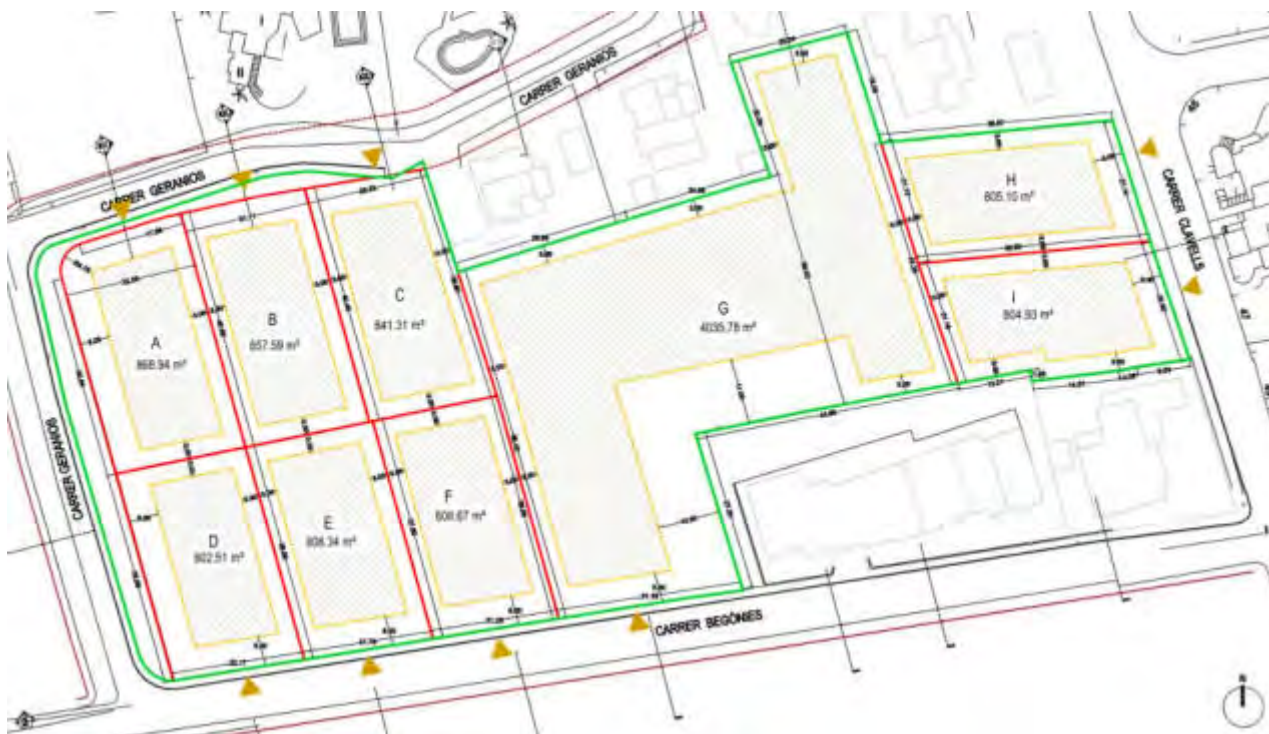
L'Estudi de Detall és l'instrument mitjançant el qual es poden completar o adoptar les determinacions relatives a alineacions, rasants o ordenació de volums del planejament general i dels plans parcials i especials.

La proposta presentada en aquest estudi de detall contempla una distribució parcel·l·lària, que en primer lloc doti a totes les parcel·les d'una superfície major a 800 m2, i mides de façana superiors a 20m, i de fons superiors també a 20m. Adaptant les parcel·les al desnivell del

terreny. En sentit nord-sud, hi ha una diferència de cotes de 4m, entre el carrer Geranis i el Carrer Begònies En sentit est-oest, hi ha una diferència de 8m, entre el carrer Geranis i el Carrer Clavells.

Del total de les 9 parcel·les, 3 tenen accés des del carrer Geranis, (A,B ,C), 4 des del Carrer Begònies, (D,E , F,G). i les parcel·les H i I, hi tenen accés des del carrer Clavells.

La parcel·la G, que conté un accés des del Carrer Begònies; ha d'adaptar el desnivell existent entre aquest accés de parcel·la, i els límits de parcel·la que comparteix amb les parcel·les H i I. Es generen 4 diferents terrasses a diferent cota (+40,00/+37,50/+36,00/+35,00) en aquesta parcel·la per a l'adaptació topogràfica.



Així mateix, es planteja la possibilitat d'edificar a la parcel·la "G", 4 volums d'habitatge. Aplicant la norma que conté l'apartat "c" de la regulació específica de la qualificació d'EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (EU-4), incorporant-hi un accés habitatges.

Segons aquest apartat, ens és permesa la implantació de diversos habitatges en una única parcel·la complint a més de l'índex d'intensitat d'ús 1/800 m2 (establert a l'article 5.1.03), la totalitat de paràmetres de la qualificació.

Es planteja així, un conjunt de previsió de 4 volums d'habitatge a aquesta parcel·la (G), juntament amb una previsió d'accés a aquests habitatges. Aquesta previsió implantarà les edificacions complint amb tots els paràmetres establerts a la norma urbanística EU-4.

Es detallarà més els volums d'habitatge en un projecte bàsic posterior.



4.2 JUSTIFICACIÓ TRAMITACIÓ SEGONS MARC LEGAL

La figura de l'estudi de detall està prevista a la legislació general en l'apartat 2 de l'article 40 del Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre Règim del sòl i Ordenació urbana i en l'article 66 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel 23 de juny, sobre règim del sòl i Ordenació urbana.

D'altra banda, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, estableix als seus articles 34 i 46 els paràmetres de regulació dels instruments de planejament i els estudis de detall i les "Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu", que estableix en el seu capítol, els Estudis de detall. Tal com s'ha fet esment en altres punts de la present memòria, la proposta de reordenació de volums no altera els usos establerts a la zona ni incrementa l'edificabilitat ni la densitat de població que resulta de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús. Tampoc no ocasiona perjudici ni altera les condicions d'ordenació dels terrenys propers o confrontants.

A continuació s'adjunta un resum dels paràmetres inclosos a les ordenances corresponents a la classificacions EU-4 aplicables a la parcel·lació i edificabilitat, i el seu compliment per part del projecte.

CONCEPTE	PLANEJAMENT	ESTUDI DE DETALL
Qualificació de les parcel·les	Zona EU-4	Zona EU-4
Superfícies i mides parcel·les		
Parcel·la mínima (m2):	800 m2	> 800 m2
Façana/ fons(m)	20/20	> 20 / >20
Paràmetres edificació		
Ocupació màxima (%):	30%	30%
Edificabilitat màxima (m2/m2)	0,5	0,5
Volum màxim per edifici (m3):	1.500	1.500
Altura màxima (m): 7	7	7
Altura total (m):	3 sobre l'altura màxima.	3 sobre l'altura màxima.
Nombre màxim de plantes:	PB+1PP	PB+1PP
Separació mínima a vies i ELP (m):	5	5
Separació mínima a fites (m):	3	3



CONCEPTE	PLANEJAMENT	ESTUDI DE DETALL
Separació mínima entre edificis (m)	6	6
Nombre d'aparcaments privats:	Segons l'article 5.8.03	Segons l'article 5.8.03

NS

ARTICLE 1.2.02

DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

1.- Instruments.

(...)

b).- Estudis de detall.

Per aplicar les N.S. en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les finalitats següents:

- Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes al planejament, i completar les que ja estiguessin fixades.
- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a l'ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les N.S. o el seu planejament de desenvolupament i amb les finalitats que s'hi estableixin. Així mateix, s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per iniciativa pròpia o a proposta d'interessat, en consideració a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

(...)

2.- Iniciativa.

Els instruments de planejament que es formulin en desenvolupament d'aquestes N.S. poden ser d'iniciativa pública, privada o mixta. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració a l'activitat municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el contingut sigui conforme a Dret i a les N.S.

3.- Tramitació simultània.

Els instruments de planejament que desenvolupin les N.S. es podran tramitar de manera simultània amb els instruments d'execució o gestió corresponents.

4.- Precisió dels límits.

Els límits dels àmbits definits per les N.S. podran ser objecte de reajustament en els respectius instruments de desenvolupament quan afectin els aspectes següents:

- a).- Alineació o línies d'edificació existents.
- b).- Característiques topogràfiques del terreny.
- c).- Existència d'arbratge i altres elements d'interès segons el parer dels serveis tècnics municipals.

S'admetrà, en relació a les superfícies delimitades als plànols d'aquestes N.S., un marge d'error del +5% i la presentació de les diferents documentacions s'haurà de realitzar sobre cartografia oficial municipal, i caldrà assenyalar, si escau, les coordenades de, almenys, dos punts corresponents a punts fixos al terreny.

4.3 COMPATIBILITAT DE L' ACTUACIÓ AMB EL PLANEJAMENT MUNICIPAL VIGENT

Així mateix, en ningú cas alteren els usos establerts en la zona.

En ningú cas s'ocasiona perjudici ni s'alteren les condicions d'ordenació dels terrenys propers o confrontants. En relació amb les separacions a vials el projecte té una distància mínima de 6,00 metres.



Com s'ha comentat al capítol de planejament vigent (3.2) així com al capítol "Justificació de la solució adoptada i la conveniència" (4.1) de la memòria justificativa es considera justificada la compatibilitat amb el planejament urbanístic general vigent

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

A01 SITUACIÓ –EMPLAÇAMENT E:1/2000, E:1/500

A02 AIXECAMENT TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL E:1/250

A03 SECCIONS TOPOGRÀFIC ACUAL E:1/250

A04 PARCEL·LACIÓ CADASTRAL E:1/250

A05 TOPOGRÀFIC REPARCEL·LACIÓ E:1/250

A06 SECCIONS REPARCEL·LACIÓ E:1/250

A07 REPARCEL·LACIÓ (NORMTIVA) E:1/250

A08 VOLUMETRIA PROPOSTA SEGONS ÍNDEX D'INTENSITAT RESIDENCIAL E:1/250



