



AJUNTAMENT DE  
SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARS)  
[www.santaetulalia.net](http://www.santaetulalia.net)

## ANUNCIO

### **Aprobación inicial del Estudio de Detalle para el reajuste y ordenación de los volúmenes edificables en la parcela lucrativa de la UA-04SE sita entre las calles César Puget Riquer, Josep Guasch Vich, San Juan y Joaquín Gadea, Santa Eulària des Riu.**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 28 de octubre de 2022, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para el reajuste y ordenación de los volúmenes edificables en la parcela lucrativa de la UA-04SE, sita entre las calles César Puget Riquer, Josep Guasch Vich, San Juan y Joaquín Gadea, Santa Eulària des Riu, promovido por Propuestas y Promociones Santa Eulalia 2016 SL, el cual queda sometido a información pública por plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOIB; a lo largo de este plazo, las personas interesadas podrán presentar las alegaciones que se estimen oportunas.

El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal [www.santaeulariadesriu.com](http://www.santaeulariadesriu.com).

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu  
La Alcaldesa  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

---

## ANUNCI

### **Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per al reajustament i ordenació dels volums edificables, de la parcel·la lucrativa de la UA-04SE, situada entre els carrers César Puget Riquer, Josep Guasch Vic, Sant Joan i Joaquín Gadea, Santa Eulària des Riu.**

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 28 de octubre de 2022, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per al reajustament i ordenació dels volums edificables de la parcel·la lucrativa de la UA-04SE, situada entre els carrers César Puget Riquer, Josep Guasch Vic, Sant Joan i Joaquín Gadea, Santa Eulària des Riu, promogut per Propuestas y Promociones Santa Eulalia 2016 SL, el qual queda sotmès a informació pública per un termini de 30 dies hàbils a comptar des del següent al de la publicació del present anunci al BOIB; al llarg d'aquest termini, les persones interessades podran presentar les al·legacions que estimin oportunes.

L'expedient podrà ser examinat durant el termini d'exposició pública en les dependències del departament municipal d'obres al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3ª planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores, així com a la web municipal [www.santaeulariadesriu.com](http://www.santaeulariadesriu.com).

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu  
L'Alcaldessa  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

# ESTUDIO DE DETALLE

## PARA EL REAJUSTE Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICATORIOS DE LA PARCELA LUCRATIVA

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE

NNSS DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Octubre 2022

JOSEP RAMON VIDAL ABARCA ARMENGOL /  
num:1 [REDACTED]

Firmado digitalmente  
por JOSEP RAMON VIDAL  
ABARCA ARMENGOL /  
num:1 [REDACTED]  
Fecha: 2022.10.10  
12:32:25 +02'00'

# ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICATORIOS DE LA PARCELA LUCRATIVA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE

## ÍNDICE

### I.MEMORIA

#### 1.DATOS GENERALES: AGENTES DEL PROYECTO

#### 2.OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

#### 3.MEMORIA DESCRIPTIVA

Ámbito de la actuación

Planeamiento vigente

Antecedentes

Iniciativa y estructura de la propiedad

#### 4.MEMORIA JUSTIFICATIVA

Justificación de la solución adoptada y conveniencia

Justificación tramitación según marco legal

Compatibilidad de la actuación con el planeamiento municipal vigente

#### 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

#### 6. DOCUMENTOS Y PROYECTOS COMPLEMENTARIOS

Estudio de detalle previo

## **I. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN**

### **1. DATOS GENERALES: AGENTES DEL PROYECTO**

#### **Promotor:**

Nombre: "BELLA VEAU, SOCIEDAD LIMITADA"; CIF [REDACTED] Domicilio social: [REDACTED]  
[REDACTED] 07840 Santa Eulària des Riu (Illes Balears); Teléfono:  
[REDACTED] Email: [REDACTED]

#### **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 núm.19 [REDACTED] y Colegiado en el Colegio de arquitectos de las Islas Baleares con el núm.95 [REDACTED] y domicilio, a efectos de notificación en la [REDACTED] Barcelona y núm. de NIE: [REDACTED]

### **2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El presente estudio detalle se redacta con el objetivo de crear un instrumento para concretar la ordenación, de conformidad con lo previsto en las NNSS, para adaptar y reordenar los volúmenes edificatorios de la UA-04 SE, del área destinada a aprovechamiento lucrativo, calificada como Extensiva Plurifamiliar, clave EP-VE.

La propuesta de reordenación de volúmenes contemplada en el presente estudio de detalle tiene como finalidad la disposición del volumen de la edificación de las parcelas lucrativas de la UA-04SE en el perímetro formado por las calles Cesar Puget Riquer (a Norte), calle Joaquin Gadea (a Este) y calle Josep Guash Vich (a Oeste), creando un espacio libre privativo central y alejando la edificación de la línea de costa. Esta forma de U del volumen edificatorio resultante favorecerá la ventilación y el asoleamiento de las viviendas.

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.



### 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 3.1 Ámbito de la actuación

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con las dos fincas que seguidamente se especificaran, ubicadas en el término municipal de Santa Eulària des Riu (Ibiza), Unidad de actuación UA-04SE.

**1.- URBANA.** Entidad número dos. Porción de terreno procedente de la finca denominada Can Josepi de Dalt, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Río. Tiene una superficie de tres mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (3155m<sup>2</sup>). Linda: Norte, carretera Es Canar (actualmente Calle César Puget Riquer); Este y Sur, entidad número seis; y Oeste, parcela calificada como zona extensiva plurifamiliar E-VE, propiedad de "Casas y Suelos de Ibiza, S.L.". Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1871, Libro 735, Folio 61, Finca 43.138. Con referencia catastral 3867012CD7136N0001EG.

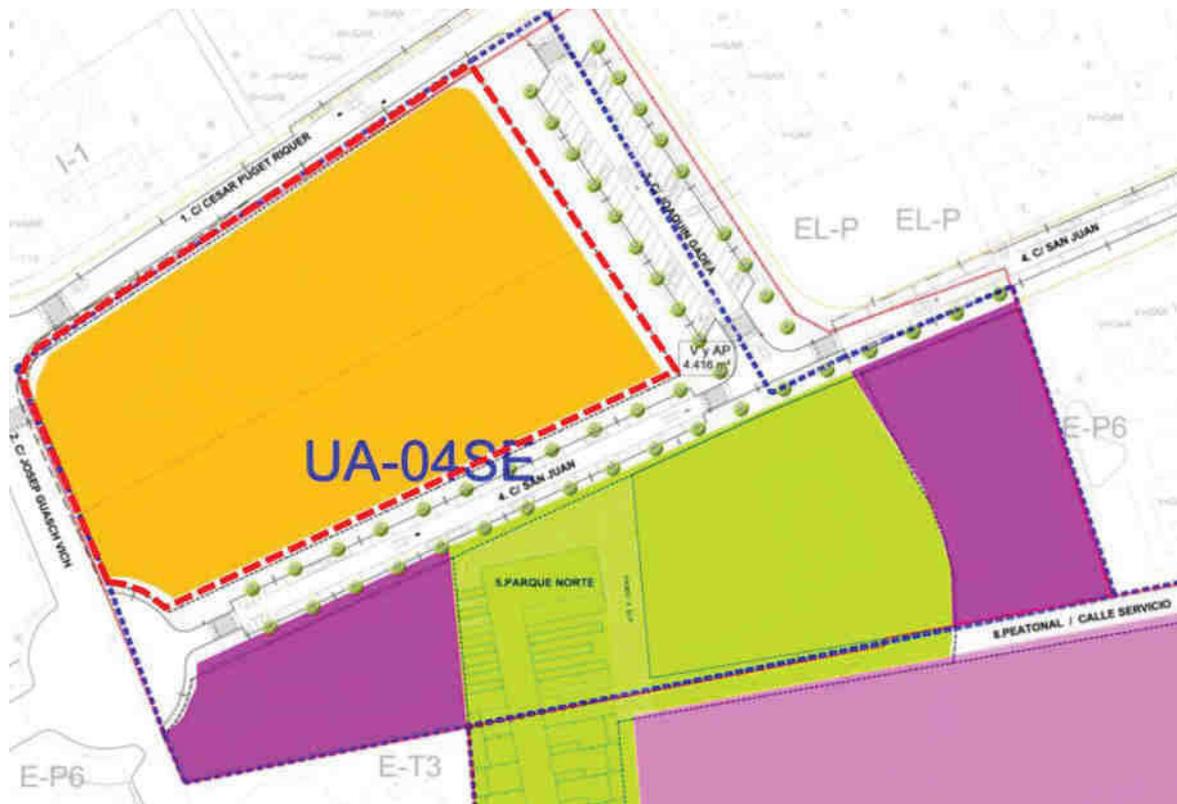
Se corresponde con la denominada parcela B del proyecto de reparcelación voluntaria de la UA-04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, y adjudicada a favor de Bella Veau S.L., de la que ostenta la plena propiedad.

**2. URBANA.** Entidad número uno. Porción de terreno procedente de la finca denominada Can Josepi de Dalt, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Río. Tiene una superficie de cinco mil ciento noventa y dos metros cuadrados (5.192m<sup>2</sup>). Linda: Norte, carretera Es Canar (actualmente Calle César Puget Riquer); Este y Sur, resto de finca de la que se segrega y Oeste, camino mediante, tierra de Vicente Clapés e Isabel Torres, actualmente camino tres torres. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1871 libro 735, folio 58, finca número 43.137. Con referencia catastral 3867011CD7136N0001JG.

Se corresponde con la parcela A del proyecto de reparcelación voluntaria de la UA-04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, y adjudicada a favor de la

entidad Casas y Suelos de Ibiza S.A, actualmente propiedad de PROMOCIONES FUM 2015 SLU, con la que Bella Veau S.L. tiene suscrito contrato de promesa de venta, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil el día 14 de marzo de 2017, con el número 624 de su protocolo.

Las fincas se ubican en la zona oriental de Santa Eulària des Riu, próxima al puerto deportivo y se encuentra delimitada por la Calle Cesar Puget Riquer (a Norte), calle Joaquin Gadea (a Este), calle San Juan (a Sur) y calle Josep Guash Vich (a Oeste).



La zona objeto de este estudio de detalle corresponde al área de la UA-04SE calificada como Extensiva Plurifamiliar Volumetría Específica (EP-VE) según las NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 23 de noviembre de 2011, de Santa Eulària des Riu.

Así pues, según el planeamiento vigente la parcela lucrativa de la UA consta de 8.347,00 m<sup>2</sup> calificada como EP-VE, extensiva plurifamiliar de volumetría específica.



### **3.2 Planeamiento vigente**

#### **Normativa urbanística aplicable**

Rige en la zona objeto del Estudio de Detalle las determinaciones de las NNSS del término municipal de Santa Eulària des Riu, definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-artístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que clasifican la totalidad de los terrenos que son objeto de la misma como suelo urbano y establecen su ordenación pormenorizada asignándolos en su integridad a las distintas calificaciones que las NNSS definen.

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. A continuación, se incluye los parámetros incluidos en la ficha de la unidad, que en su apartado b. Criterios de ordenación prevé la figura urbanística del Estudio de Detalle para la concreción de la ordenación que deberán definir una imagen unitaria del conjunto.

#### **04. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE**

*a. Situación, ámbito y objeto.*

*Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulària y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos.*

***b. Criterios de ordenación.***

***Se deberán redactar Estudios de Detalle para concreción de la ordenación que deberán definir una imagen unitaria del conjunto***

*Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:*

*Número máximo de plantas: PB+4 Ocupación en planta sótano y planta baja libre. Ocupación máxima en plantas piso: 30% Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre. Separación entre edificios en plantas piso: 12 m.*

*Altura máxima (m): 16*

*Altura total (m): 3 sobre la altura máxima*

*Separación mínima a viales y ELP: Planta sótano y planta baja libre.*

*Plantas piso: 6 m*

*Separación mínima al resto de linderos 6 m.*

*Resto de condiciones: las de la calificación P6*

*c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.*

*c1. Usos no lucrativos.*

*Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 4.825 m<sup>2</sup>*

*Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m<sup>2</sup>*

*Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 3.710 m2 Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.901 m2*

*c2. Usos lucrativos.*

*Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m2 Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m2 Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:*

*Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m2 de techo*

*Densidad máxima de uso residencial: 100 viviendas (300 habitantes)*

*d. Superficie total de la unidad de actuación: 22.248 m2*

*e. Sistema de actuación: Compensación*

*f. Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación*

Para el resto de las condiciones aplicables a la parcela objeto de este estudio de detalle, la ficha de la UA-04SE define las condiciones de la calificación P6, cuyos parámetros básicos se transcriben a continuación.

Extensiva plurifamiliar 6 (E-P6): Edificación aislada; 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; 30 %ocupación; índice de intensidad de uso 1 vivienda/120 m<sup>2</sup>; parcela mínima 800m<sup>2</sup>; 5 plantas de altura; volumen máximo por edificio 15.000 m<sup>3</sup>. Por otro lado, el Artículo 6.3.03 de las NNSS de Santa Eulària des Riu definen las ordenanzas particulares de la Zona Extensiva Residencial. El artículo se transcribe a continuación:

### **ARTÍCULO 6.3.03**

#### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA EXTENSIVA RESIDENCIAL (E)**

1.- *Tipología de edificación: Aislada. La situación del edificio en la parcela se rige por separaciones a los linderos y a las alineaciones.*

2.- *Zonas: Se establecen dos tipos de zonas:*

a).- *Extensiva plurifamiliar E-P, con las subzonas E-P1, E-P2, E-P3, E-P4, E-P5 y E-P6*

b).- *Extensiva unifamiliar E-U, con las subzonas: E-U1, E-U2, E-U3, E-U4, E-U5, E-U6 y E-U7.*

3.- *Condiciones específicas de edificación:*

a).- *Se podrán realizar accesos a garaje, tanto en planta baja como sótano, a razón de un acceso por ancho mínimo de parcela o solar.*

4.- *Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:*

4.1.- *Zona extensiva plurifamiliar (E-P).*

4.1.1.- *Uso característico:*

- *Uso residencial (R), (RT):*

a).- *Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4*

b).- *Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4*

c).- *Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4*

d).- *Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4*

4.1.2.- Usos permitidos:

-Uso industrial (ID):

- a).- Industrial. Situación 2 y 4
- b).- Almacenes. Situación 2 y 4
- c).- Talleres. Situación 2 y 4

Únicamente se admitirán los usos industriales ajustados a las siguientes determinaciones específicas:

Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 10 CV. Superficie máxima 300 m<sup>2</sup>. Decibelios máximos: Según normativa u ordenanza municipal.

-Uso de servicios (S):

- a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

- b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4. Únicamente en el núcleo de Santa Gertrudis y en la modalidad de hotel de ciudad.

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc., siempre que se efectúen en locales cerrados

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Maquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

-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:
  - g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.
- h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

*l).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

*-Comunicaciones e infraestructuras (CI):*

*a).- Red viaria. Situación 5*

*c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4*

*e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4*

*f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5:*

*Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo*

*-Espacios libres (EL): Situación 5*

*4.1.3.- Usos prohibidos*

*-Uso de servicios (S):*

*d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:*

*d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.*

*-Uso de equipamientos (EQ):*

*g).- Recreativo:*

*g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.*

*g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad*

*i).- Abastecimiento*

*j).- Religioso*

*k).- Cementerio*

*-Comunicaciones e infraestructuras (CI)*

*b).- Portuario*

*d).- Transportes*

*g).- Estación de servicios*

En el Anexo I de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, se incluyen las Normas de zonificación, parcelación, edificación y uso en suelo urbano de la Zona extensiva Plurifamiliar 6 E-P6, que se transcriben a continuación.

## **ANEXO I**

### **NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y**

#### **-USO EN SUELO URBANO**

##### *ZONA EXTENSIVA (E)*

##### *05.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 6 (E-P6)*

*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): 1*

*-Volumen máximo por edificio (m3): 15.000*

*-Altura máxima (m): 16*

*-Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.*

*-Número máximo de plantas: B+4P*

*-Separación mínima a vías y ELP (m): 6*

*-Separación mínima a linderos (m): 6*

*-Separación mínima entre edificios (m): 12*

*-Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03*

*-Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.*

*c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/120*

Incluimos a continuación el Artículo 5.1.08 de las NNSS de Santa Eulària des Riu donde se definen los parámetros que pueden alterarse y los que deben mantenerse en el caso de modificar la ordenación establecida en las NN.SS. a través de la figura del Estudio de Detalle.

#### **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 más 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 estas 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.

### 3.3 Antecedentes

El 15 de marzo de 2013 se aprueba definitivamente un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes y definición de las alineaciones y rasantes de la unidad de actuación UA-04SE. La publicación fue efectiva a efectos de su ejecutividad en el BOIB de fecha 11 de abril de 2013.

Posteriormente se formaliza en escritura pública el correspondiente proyecto de reparcelación voluntaria de la UA-04SE. La formalización en escritura pública fue autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, de conformidad con el Estudio de Detalle previo aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 15 de marzo de 2013, que definía un total de dos parcelas lucrativas, de 5.192 y 3.155 m<sup>2</sup>, respectivamente, y establecía la ordenación de los volúmenes edificables en las mismas fijando las alineaciones de todo el ámbito, tanto en lo que respecta a los espacios lucrativos como los calificados como Espacio Libre Público, Viario y aparcamiento y Equipamiento municipal diverso, de cesión al Ayuntamiento a través del procedimiento reparcelatorio, resultaron las siguientes parcelas:

#### PARCELAS LUCRATIVAS

Parcelas	Superficie	Calificación	Edificabilidad	Nº viv.	Adjudicatario
A	5.192,49m <sup>2</sup>	Extensiva Plurifamiliar -VE	7.852m <sup>2</sup> /t	62	Casas y Suelos de Ibiza S.L.
B	3.155m <sup>2</sup>	Extensiva Plurifamiliar -VE	4.679m <sup>2</sup> /t	38	Bella Veau S.L.

#### PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULALIA DEL RÍO

Parcelas	Superficie	Calificación urbanística
C	4.825m <sup>2</sup>	ESPACIO LIBRE PÚBLICO (EL-P)
D	1.472m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO MUNICIPAL DIVERSO (EQ-MD)
E	1.968m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO MUNICIPAL DIVERSO (EQ-MD)
F	5.366m <sup>2</sup>	VIARIO Y APARCAMIENTO (V-AP)

Finalmente fue suscrito el Convenio urbanístico de planeamiento relativo a la unidad de actuación UA-04SE, delimitada en las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia des Riu (cuya aprobación definitiva fue publicada en el BOIB núm. 135 del 4/11/2017).



### 3.4 Iniciativa y estructura de la propiedad

El peticionario del presente estudio y promotor de esta iniciativa es La Entidad BELLA VEAU S.L. con CIF [REDACTED] y domicilio social en [REDACTED], 07840 Santa Eulària des Riu (Illes Balears).

Las parcelas lucrativas de la Unidad de Actuación UA-04SE objeto del presente Estudio de Detalle se corresponde con las fincas registrales que seguidamente se especificarán sitas en la parroquia y término de Santa Eulària des Riu.

- Parcela urbana número 1: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1871, Libro 735, Folio 61, Finca 43.138. Con referencia catastral 3867012CD7136N0001EG.
- Parcela urbana número 2: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1871 libro 735, folio 58, finca número 43.137. Con referencia catastral 3867011CD7136N0001JG.

La Entidad BELLA VEAU S.L. es titular de derechos sobre las siguientes fincas en Santa Eulària des Riu, que, junto con otras de titularidad del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu derivada del cumplimiento de deberes urbanísticos, integran la Unidad de Actuación delimitada en las Normas Subsidiarias de planeamiento designada como UA04SE:

1.- URBANA. Entidad número dos. Porción de terreno procedente de la finca denominada Can Josepi de Dalt, sita en la parroquia y término de Santa Eulària del Riu. Tiene una superficie de tres mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (3155m<sup>2</sup>). Linda: Norte, carretera Es Canar (actualmente Calle César Puget Riquer); Este y Sur, entidad número seis; y Oeste, parcela calificada como zona extensiva plurifamiliar E-VE, propiedad de "Casas y Suelos de Ibiza, S.L.".

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1871, Libro 735, Folio 61, Finca 43.138. Con referencia catastral 3867012CD7136N0001EG.

Se corresponde con la denominada parcela B del proyecto de reparcelación voluntaria de la UA-04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, y adjudicada a favor de Bella Veau S.L., de la que ostenta la plena propiedad.

2. URBANA. Entidad número uno. Porción de terreno procedente de la finca denominada Can Josepi de Dalt, sita en la parroquia y término de Santa Eulalia del Río. Tiene una superficie de cinco mil ciento noventa y dos metros cuadrados (5.192m<sup>2</sup>). Linda: Norte, carretera Es Canar (actualmente Calle César Puget Riquer); Este y Sur, resto de finca de la que se segrega y Oeste, camino mediante, tierra de Vicente Clapés e Isabel Torres, actualmente camino tres torres. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ibiza número tres, en el Tomo 1871 libro 735, folio 58, finca número 43.137. Con referencia catastral 3867011CD7136N0001JG.

Se corresponde con la parcela A del proyecto de reparcelación voluntaria de la UA-04SE, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando

Ramos Gil, el día 27 de marzo de 2014, bajo el número 535 de su protocolo y aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 19.06.2014, y adjudicada a favor de la entidad Casas y Suelos de Ibiza S.A,

actualmente propiedad de PROMOCIONES FUM 2015 SLU, con la que Bella Veau S.L. tiene suscrito contrato de promesa de venta, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulària des Riu, D. Fernando Ramos Gil el día 14 de marzo de 2017, con el número 624 de su protocolo.

#### 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 4.1 Justificación de la solución adoptada y la 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 nueva volumetría propuesta en este estudio de detalle, **presenta claras ventajas para la ciudad**, puesto que:

- Se **reduce el impacto visual** de la edificación desde la costa, concentrando la volumetría de la parte posterior de la parcela y liberando la fachada más próxima a la línea marítima.
- La propuesta en U invertida, supone una **mejora del entorno urbano**, en la medida en que se disminuye la ruptura de las visuales que la ejecución de tres bloques supondría y sin que ello suponga aumento de altura alguna.
- La propuesta en U mejora el entorno, pues genera menos pantalla en la fachada del frente marítimo y en el espacio público generado en la confluencia entre el futuro parque norte, la calle de San Juan y el ELP definido en la UA-04SE, por tanto, **favorece la conexión de los espacios verdes** de la zona pública de nueva creación.
- Indicar también, que el Estudio de Detalle propuesto **mejora los criterios de sostenibilidad existentes**, en cuanto a que la volumetría propuesta (un solo edificio de 45.000 m<sup>3</sup> frente a 3 edificios de 15000 m<sup>3</sup>) facilita el concepto de viabilidad de la centralización de las instalaciones ya que el tamaño favorece la elección de sistemas que energéticamente son más eficientes en comunidades de mayor tamaño que en edificios aislados.

- Además, el sistema centralizado estudiado obtiene una **reducción de consumo de energía primaria y de emisiones de CO2** a la atmósfera de una agrupación de 45.000 m3 del 10 % respecto a agrupaciones de cada bloque de 15000 m3. En este sentido, este sistema centralizado en el bloque que agrupa los 45.000 m3 reduce la factura energética y de mantenimiento anual en un 15% respecto al centralizado de cada bloque en términos de tarifas energéticas actuales.
- El Ayuntamiento de Santa Eularia des Riu, estimando vigente el interés, dada la constatación de su necesidad, de disponer en la zona de un aparcamiento público con un número de plazas suficiente para atender las necesidades actuales y futuras, dada la insuficiencia de las mismas y la inexistencia de otros solares edificables en el ámbito, ha estimado la oportunidad e idoneidad de convenir la obtención de una planta destinada a aparcamiento en la planta sótano del edificio plurifamiliar a construir objeto de este Estudio de Detalle
- Siendo de **interés público** que la ordenación propuesta en este Estudio de Detalle suponga una **mejora para el núcleo urbano** y, siendo de interés, asimismo, para el Ayuntamiento de Santa Eularia des Riu disponer, con el menor coste, de un aparcamiento público en la zona que ayude a minimizar el problema acuciante de la falta estacionamiento existente, ante la falta de otras alternativas tangibles y plausibles, es por lo que se ha considerado la oportunidad de congeniar ambos intereses y aprovechar la aprobación del Estudio de Detalle y la ejecución del edificio proyectado, para la consecución de tales objetivos.

El presente estudio de detalle propone modificaciones/adaptaciones de diferentes parámetros del planeamiento vigente, como son las separaciones a espacios libres (ELP), la volumetría máxima y la ocupación de la edificación en las plantas piso, respetando siempre las determinaciones establecidas del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos.

Estas modificaciones volumétricas no suponen un impacto negativo en la trama urbana. Ni suponen la reducción de la superficie reservada a espacios libres públicos o anchura de viales.

Por tanto, únicamente se propone la modificación de:

- Ocupación máxima permitida en plantas piso
- Volúmenes máximos permitidos

Tal y como se refleja en la documentación gráfica no se produce ninguna afectación negativa al entorno, sino que la nueva propuesta de ordenación pretende crear un espacio comunitario central disponiendo los volúmenes edificados en el perímetro de la parcela lucrativa de la unidad de actuación, alejando la edificación de la línea de costa y concentrándola en la parte posterior de la parcela, favoreciendo así la ventilación y el soleamiento del edificio resultante.

Se define un Área de Movimiento de la Edificación, detallada en los planos de ordenación, que concentra la edificación en la U compuesta por las calles Cesar Puget Riquer, Joaquin Gadea y Josep Guash Vich, permitiendo un cierto grado de libertad en la colocación de la edificación.

#### 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 aporta un cuadro comparativo de cada uno de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigentes y los parámetros que contempla el presente estudio de detalle

<i>Concepto</i>	<i>Planeamiento</i>	<i>Estudio Detalle</i> <i>*parámetros</i> <i>modificados</i>
<b><i>Calificación de las parcelas</i></b>	<b><i>Zona E-VE</i></b>	<b><i>Zona E-VE</i></b>
Número máximo de plantas	PB+4	PB+4
Ocupación en planta sótano	libre	libre
Ocupación en planta baja	libre	libre
Ocupación en plantas piso	30%	<b>37%</b>
Separación entre edificios en planta sótano y planta baja	libre	<i>Edificio único no es de aplicación</i>
Separación entre edificios en planta piso	12 m	<i>Edificio único no es de aplicación</i>
Altura máxima (m)	16	16
Altura total (m) sobre la altura máxima	3	3
Separación mínima a linderos en planta sótano	libre	libre
Separación mínima a viales en planta baja y en plantas piso	6 m	6 m
Separación mínima al resto de linderos	6 m	6 m
<b><i>Resto de condiciones</i></b>	<b><i>E-P6</i></b>	
Número máximo de viviendas	100 viviendas	100 viviendas
parcela mínima	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
volumen máximo por edificio	15.000 m <sup>3</sup>	<b>45.000 m<sup>3</sup></b>

## **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.

#### **5.- Unidades de Actuación definidas por las NN.SS.**

La relación y condiciones de la ordenación y gestión de las unidades de actuación delimitadas por las NN.SS. se contienen en el anexo II (\*) de estas normas urbanísticas.

#### **4.3 Compatibilidad de la actuación con el planeamiento municipal vigente**

Se modifican los parámetros indispensables para la reordenación volumétrica de la edificación en las parcelas lucrativas de la unidad de actuación UA-04SE. Los parámetros afectados son el volumen máximo de los edificios y la ocupación máxima permitida en plantas piso, sin modificar edificabilidad, alturas máximas, número de plantas ni el número máximo de viviendas.

Las parcelas de referencia están calificadas como EP-VE – Extensiva Plurifamiliar en Volumetría Específica. Se modifica el volumen máximo y la ocupación que están especificadas en la clave Extensiva Plurifamiliar 6 y en la ficha urbanística de la unidad de actuación.

Las modificaciones propuestas vienen justificadas para posibilitar la materialización de la edificabilidad (12.619 m<sup>2</sup>t) en un solo edificio, así como para permitir un mejor asoleamiento y ventilación, resultando un mayor número de viviendas con orientación a sur. Se considera las características de la edificación resultantes más adecuadas con relación al uso residencial permitido por planeamiento. La volumetría propuesta supone una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en la que se plantea, ya que las edificaciones colindantes en las calles Cesar Puget Riquer, Joaquin Gadea y Josep Guash Vich están compuestas de líneas de edificación continua en su mayor parte.

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

Barcelona, a 10 de octubre de 2022

Josep Ramon Vidal-abarca, arquitecto

## **5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

ED01 PLANO SITUACIÓN Y ORDENACIÓN E: S/E

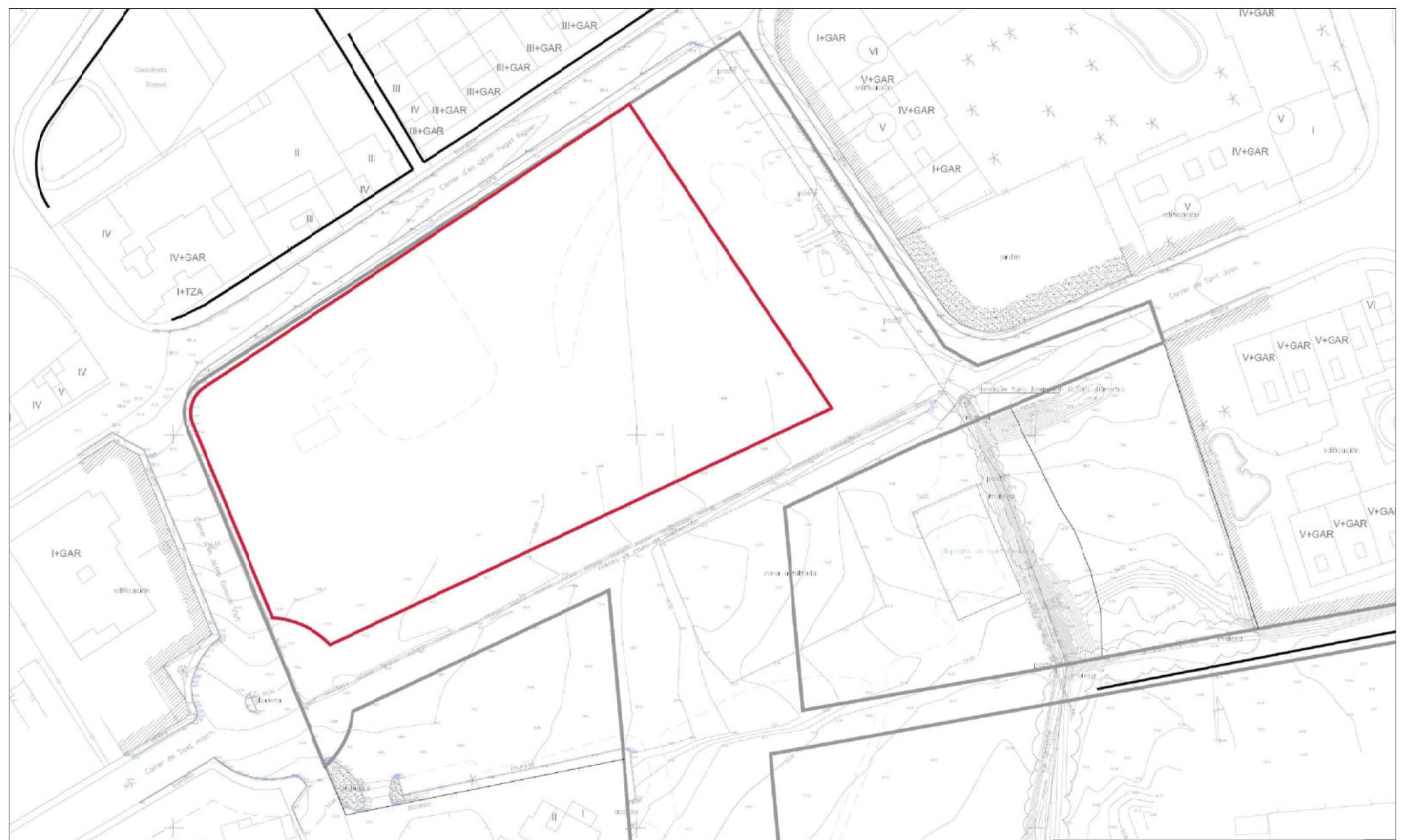
ED02 PLANO TOPOGRÁFICO E:1/500

ED03 PROPUESTA ORDENACIÓN E:1/500

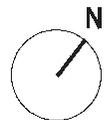
## **6. DOCUMENTOS Y PROYECTOS COMPLEMENTARIOS**

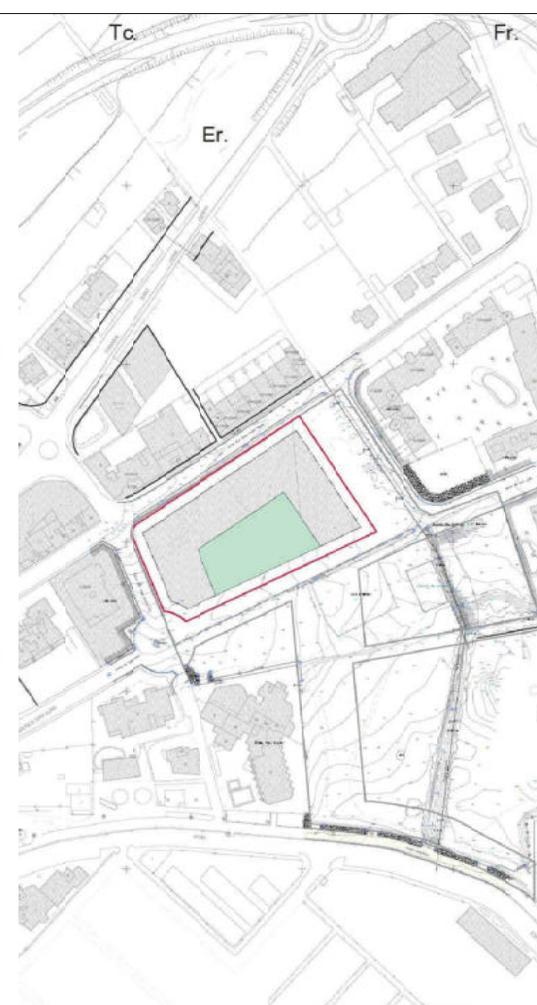
Estudio de detalle previo





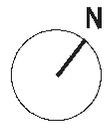
<b>PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REALIESTE Y ORDENACION DE VOLUMENES EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS LUCRATIVAS DE LA U.A.04SE DE LAS NIÑAS			ref: 22/25
<b>PLANO:</b> PLANO TOPOGRAFICO			
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Santa Eulalia del Río. (zona)	ESCALA: A1: 1/400	Última modif:	
<b>PROYECTADO:</b> BELLA VERA S.L. Belator Comercio, nº 9, 02640, Santa Eulalia del Río (Guatemala)	Firma proyectista:	FECHA: OCTUBRE 2022	
<b>AGENCIACIÓN Y/O ALBERGUE ARQUITECTÓNICO:</b> estudio arquitectónico BELLA VERA S.L. Calle Felipe 208-210, 3do. Nro. 1801, Guatemala Plaza San Pedro 2-1, Barrio 02000 Guatemala Telf: 502 99 88 04	Firma arquitecto:	Nota PLANO: <b>AIA</b> ED-02	





PARÁMETROS GENERALES	
SUPERFICIE DE LA PARCELA	8.347,00 m <sup>2</sup> s
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DE LA PARCELA (EDIFICABILIDAD)	12.619,00 m <sup>2</sup> s
DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS	
LIMITE DE LA PARCELA objeto del Estudio de Detalle	
LIMITE DE LA ZONA EDIFICABLE SEGÚN RETRANQUEOS	
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	
ESPACIO LIBRE DE EDIFICACIÓN DE LA PARCELA (*)	
(*) La construcción en el Espacio Libre de Edificación se regulará según lo establecido en las NN.SS. de Santa Eulària des Riu	

<b>PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REALIESTE Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS LUCRATIVAS DE LA UA-04SE DE LAS NNSS			ref: 22/25
<b>PLANO:</b> PROYECTO DE ORDENACIÓN			
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Santa Eulària del Riu. (Ibiza)	ESCALA: A1: 1/400	Última revisi6:  	
<b>PROYECTADO:</b> BELLA VEUU SL Edificaci6n Arquitect6n, nº 9, 07004, Santa Eulària del Riu (Ibiza)	Firma proyectista: 	FECHA: OCTUBRE 2022	
<b>PROYECTADO POR:</b> ARQUITECTURA URBANA AMBIVIVA ARQUITECTOS C/ Josep Guasch NICH, 11 07004, Santa Eulària del Riu (Ibiza) C/ Josep Guasch NICH, 11 07004, Santa Eulària del Riu (Ibiza) P.º de Santa Eulària del Riu, 11 07004, Santa Eulària del Riu (Ibiza) Tlf: 902 80 88 04 Tlf: 902 80 88 04			FIRMADO POR:  AIA ED-03





## **Secció III. Altres disposicions i actes administratius**

### **AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU**

**6990**

*Correcció d'error a la versió castellana de l'anunci d'aprovació definitiva de l'estudi de detall de la UA-04SE*

Advertit un error a la versió castellana de l'anunci publicat al BOIB núm. 49 de dia 11 d'abril de 2013, inserció núm. 6390, es procedeix a la rectificació del mateix mitjançant nova publicació del text corregit.

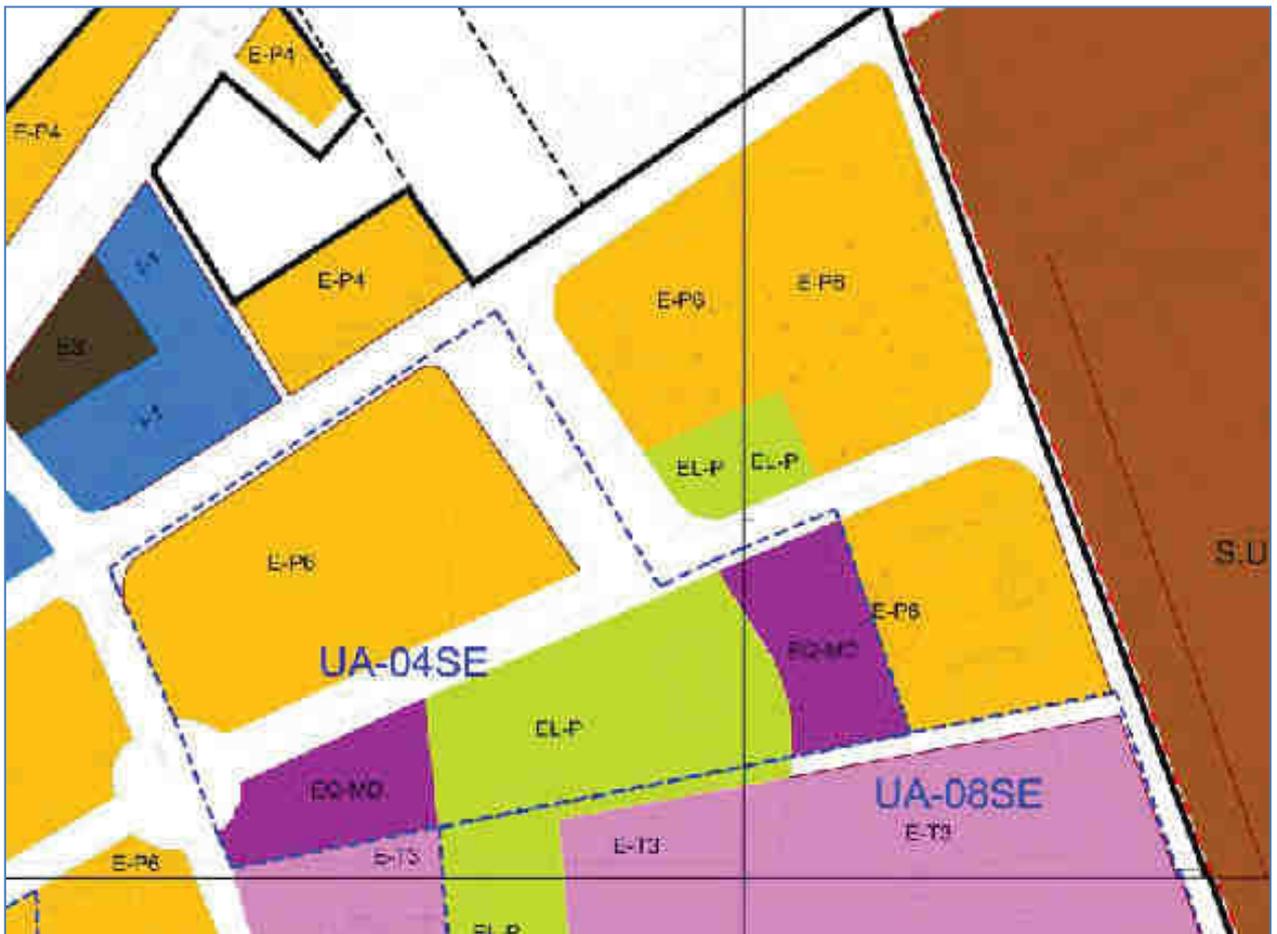
- 1.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums i definició de les alineacions i rasants de la unitat d'actuació UA-04-SE de Santa Eulària des Riu, promogut per l'entitat BELLA VEAU, S.L.
- 2.- Publicació de l'acord en el BOIB i notificació individual als interessats.
- 3.- Donar trasllat del present acord a la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa i Formentera als efectes oportuns.

Santa Eulària des Riu, 15 d'abril de 2013

**L'Alcalde**  
Vicent Marí Torres



# ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE



**SANTA EULÀRIA DES RIU (IBIZA) – ZONA PUERTO DEPORTIVO**

SITUACIÓN

**ALBERTO TORRES MARÍ**

PROMOTOR

## **1.-DATOS GENERALES**

### **1.1-OBJETO DEL ENCARGO**

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de definir rasantes y alineaciones señaladas en los instrumentos de planeamiento vigentes correspondientes a la Unidad de Actuación UA-04SE en el término municipal de Santa Eulària des Riu, en la isla de Eivissa.

Se ha redactado este documento a iniciativa de Don Alberto Torres Marí, en representación de Bella Veau SL

### **1.2.- ÁMBITO DEL ESTUDIO**

El ámbito de este Estudio de detalle es el de los terrenos afectados por la Unidad de Actuación UA-04SE que incluye terrenos en el núcleo de Santa Eulària des Riu y que resultó definida y delimitada por la Revisión del Planeamiento general de Santa Eulària des Riu a través de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, NNSS, aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-artístico del Consell Insular d'Eivissa mediante acuerdo de fecha 23 de noviembre de 2011 (BOIB núm. 20 EXT de fecha 08.02.2012).



### 1.3- UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE

El Anexo II de las Normas Urbanísticas referente a la UA-04SE señala lo siguiente:

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en el entorno del Puerto Deportivo de Santa Eulalia y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos, dotacionales y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberán redactar Estudios de Detalle para concreción de la ordenación que deberán definir una imagen unitaria del conjunto.

Condiciones urbanísticas de aplicación a la zona E-VE:

Número máximo de plantas PB+4

Ocupación en planta sótano y planta baja libre. Ocupación máxima en plantas piso 30%

Separación entre edificios en planta sótano y planta baja libre. Separación entre edificios en plantas piso 12m.

Altura máxima (m): 16

Altura total (m): 3 sobre la altura máxima

Separación mínima a viales y ELP: Planta sótano y planta baja libre. Plantas piso 6 m

Separación mínima al resto de linderos 6 m

Resto de condiciones: Las de la calificación P6

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 4.825 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento (AP): 5.366 m<sup>2</sup>

Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 3.710 m<sup>2</sup>

Total de superficie mínima de usos no lucrativos: 13.901 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar E-VE: 8.347 m<sup>2</sup>

Total de superficie máxima de usos lucrativos: 8.347 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona extensiva plurifamiliar E-VE: 12.619 m<sup>2</sup> de techo

Densidad máxima de uso residencial: 100 viviendas (300 habitantes)

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 22.248 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

## **2. MARCO NORMATIVO**

### **2.1- CONDICIONES GENERALES**

La redacción del presente **Estudio de Detalle** se atenderá a lo convenido en la Ley del Suelo, donde se establece lo siguiente.

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y especiales podrán redactarse estudios de detalle para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas con los siguientes objetivos:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- b) Ordenar los volúmenes edificables.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Reducir o modificar las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.
- f) Parcelar el suelo.
- g) Desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas.

### **2.2- PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE:**

#### **2.2.1- NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTES T.M. STA EULÀRIA DES RIU:**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal vigentes, en su Anexo II "Unidades de Actuación en Suelo Urbano", aprobadas definitivamente por la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa el 23 de noviembre de 2011 y publicadas en BOIB número 20 EXT de fecha 08.02.2012 establecen las siguientes condiciones de ordenación y urbanísticas para la UA-04SE:

Según éstas condiciones de ordenación y urbanísticas las NNSS asignan a la unidad de actuación UA-04SE un aprovechamiento lucrativo (edificabilidad) total de 12.619 m<sup>2</sup> de techo sobre una parcela de terreno de 8.347 m<sup>2</sup>, calificada como Zona extensiva plurifamiliar E-VE, siendo las dotaciones públicas objeto de cesión al Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu las siguientes:

- a) 4.825 m<sup>2</sup> calificados como Espacio Libre Público (EL-P)
- b) 5.366 m<sup>2</sup> calificados como viario y aparcamiento ( V-AP)
- c) 3.710 m<sup>2</sup> calificados como Equipamiento Municipal diverso (EQ-MD)

### 3.- DEFINICIÓN PRECISA DE LOS LÍMITES, ALINEACIONES, CALIFICACIONES Y PARCELAS QUE CONFORMAN LOS TERRENOS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-04SE:

La definición, numeración y calificación de las parcelas de la UA-04SE, se grafían en el plano número 02, resultando como consecuencia de la misma el siguiente reparto de parcelas:

PARCELA	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE	
1	E-VE	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	5192	m <sup>2</sup>
2	E-VE	EXTENSIVA PLURIFAMILIAR	3155	m <sup>2</sup>
3	EL-P	ESPACIO LIBRE PÚBLICO	4825	m <sup>2</sup>
4	EQ-MD	EQUIPAMIENTO MUNICIPAL DIVERSO	3710	m <sup>2</sup>
RESTO	V-AP	VIARIO Y APARCAMIENTO	5366	m <sup>2</sup>

TOTAL 22248 m<sup>2</sup>

La definición precisa de los límites y alineaciones de la UA-04SE es la que se grafía en plano número 03, resultando como consecuencia de la misma el siguiente reparto de superficies:

- a. Superficie total del ámbito: 22.248 m<sup>2</sup>
- b. Superficie calificada como Extensiva Plurifamiliar (E-VE): 8.347 m<sup>2</sup>
- c. Superficie calificada como Espacio Libre Público (EL-P): 4.825 m<sup>2</sup>
- d. Superficie calificada como Equipamiento Municipal diverso (EQ-MD): 3.710 m<sup>2</sup>
- e. Superficie calificada como Viario y Aparcamiento (V-AP): 5.366 m<sup>2</sup>

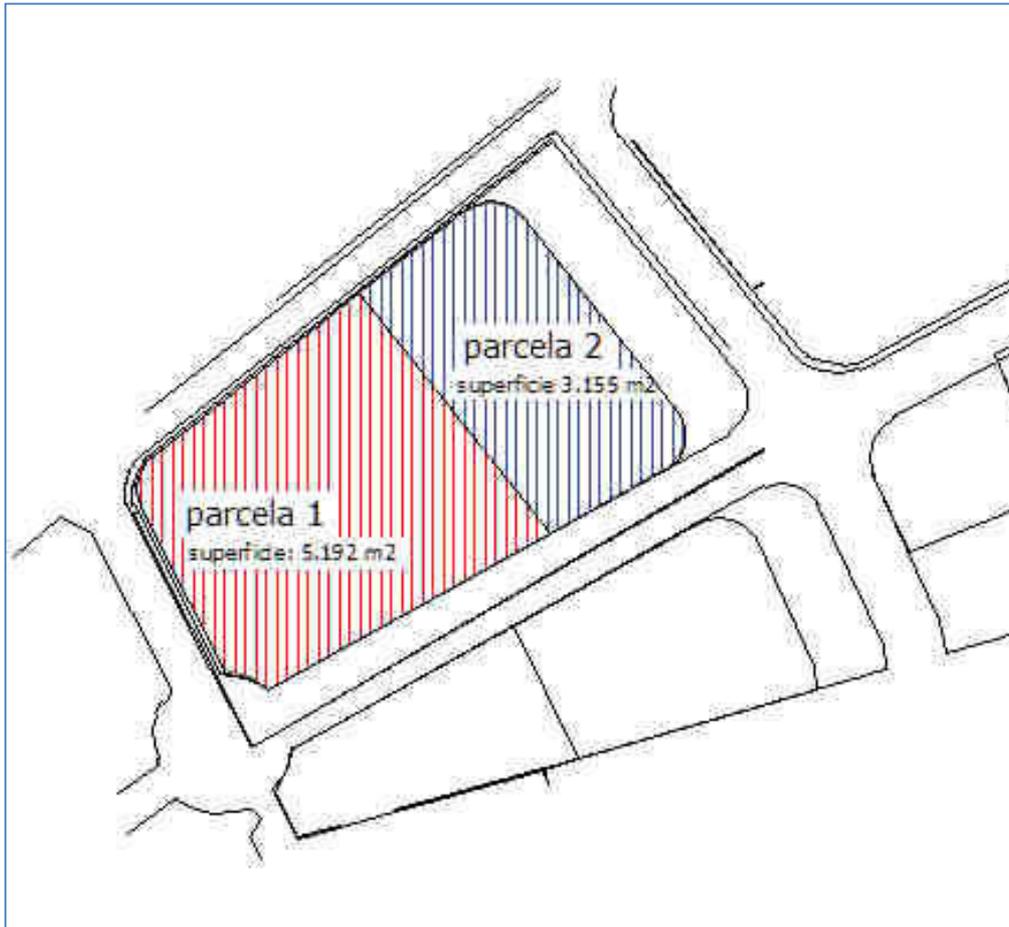
### 4- DEFINICIÓN DE LAS PARCELAS DE USO LUCRATIVO:

La superficie total de uso lucrativo de la UA-04SE se divide en dos parcelas contiguas: parcela 1 y parcela 2. Su superficie y edificabilidad se definen a continuación:

Parcela 1: 5.192 m<sup>2</sup> calificada como E-VE

Parcela 2: 3.155 m<sup>2</sup> calificada como E-VE

TOTAL = 8.347 m<sup>2</sup>



La ordenación de los volúmenes edificables de las parcelas 1 y 2 son las definidas en las Normas Subsidiarias y descritas anteriormente siendo su techo edificable el que se define a continuación:

	PARCELA 1		PARCELA 2		TOTAL	
<b>SUPERFICIE</b>	5192	m <sup>2</sup>	3155	m <sup>2</sup>	8347	m <sup>2</sup>
<b>TECHO EDIFICABLE SOBRE RASANTE</b>	7850	m <sup>2</sup>	4769	m <sup>2</sup>	12619	m <sup>2</sup>
<b>NUMERO MAX. VIVIENDAS</b>	62	UD	38	UD	100	UD

## **5.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

La documentación gráfica de éste Estudio de Detalle está constituida por los siguientes planos:

PLANO 01: Situación ámbito UA-04SE

PLANO 02: Definición de parcelas y calificaciones UA-04SE

PLANO 03: Definición límites, alineaciones y rasantes UA-04SE

Alberto Torres Marí

Promotor

Josep Sala Riera

Ingeniero en Edificación



**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ESTUDIO DE DETALLE UA-04SE**

PLANO SITUACIÓN: PARCELA 2 Y ÁMBITO UA 04 SE

PROMOTOR: ALBERTO TORRES MARÍ

PUERTO DEPORTIVO - SANTA EULALIA DEL RÍO - IBIZA - ISLAS BALEARES

TÉCNICO FACILITATIVO  
JOSEP SALA RIERA

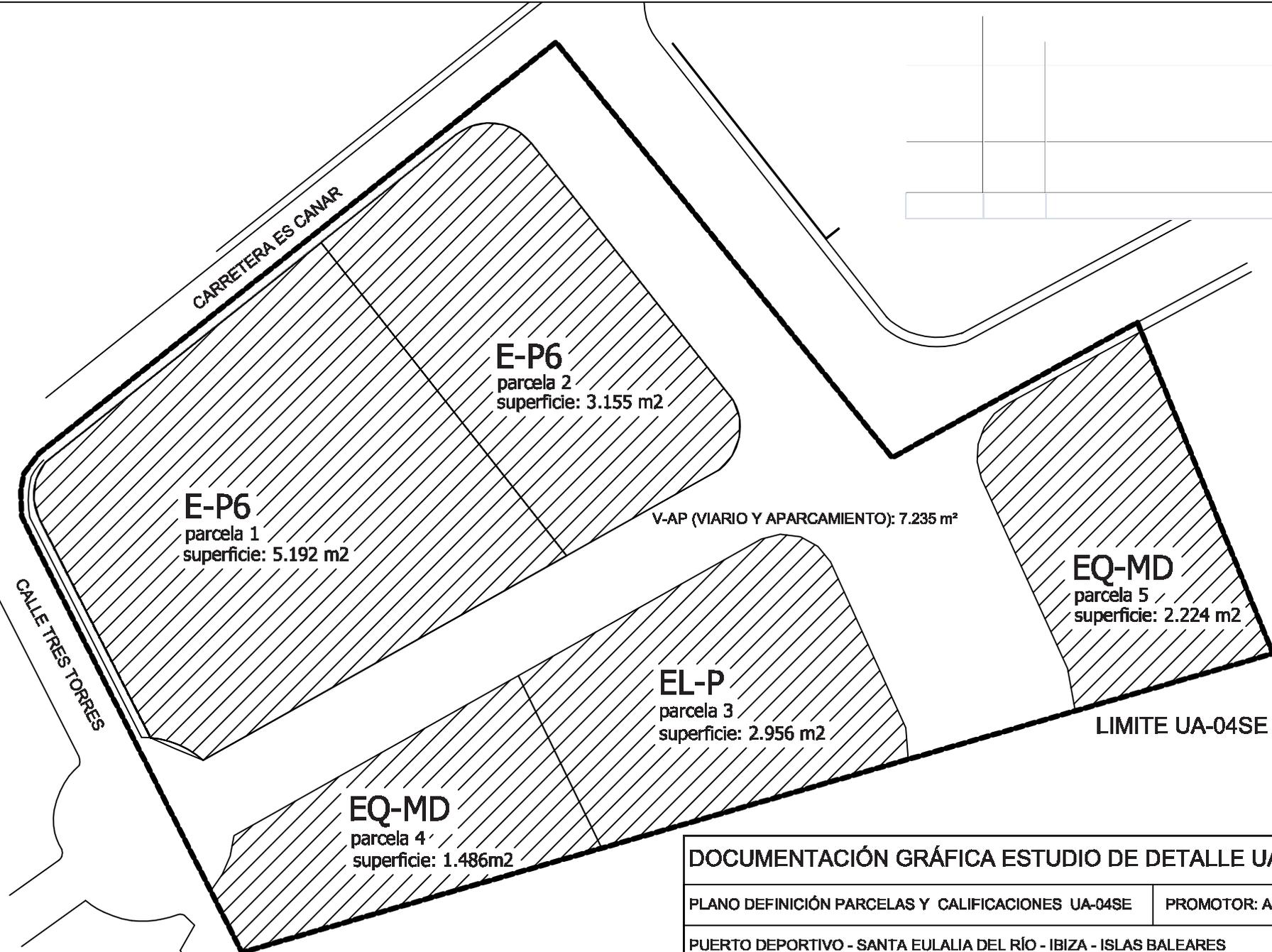
Josep sala riera - (+34) 952.383.042  
josepsalariena@gmail.com

FECHA: AGOSTO 2012

PLANO

01

ESCALA



PARCELAS USO LUCRATIVO: 8.347 m²	
PARCELAS USO NO LUCRATIVO: 13.901 m²	

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ESTUDIO DE DETALLE UA-04SE**

PLANO DEFINICIÓN PARCELAS Y CALIFICACIONES UA-04SE      PROMOTOR: ALBERTO TORRES MARÍ

PUERTO DEPORTIVO - SANTA EULALIA DEL RÍO - IBIZA - ISLAS BALEARES

TÉCNICO FACULTATIVO JOSEP SALA RIERA	josepsalariera - 652.863.042 - josepsala@arquitectotecnico.com	PLANO <b>02</b>
ABOYADO TECNICO E INGENIERO EN EDIFICACION COLEGIADO NÚMERO DE INGENIEROS DE LA ESPECIALIDAD DE ARQUITECTOS TÉCNICO E INGENIEROS DE LA ESPECIALIDAD DE BARRIO		ESCALA <b>1/500</b>
FECHA: MAYO 2012		