



AJUNTAMENT DE  
SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARIS)  
www.santaeulalia.net

## ANUNCIO

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

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 6 de junio de 2024, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la adaptación y reajuste de alienaciones, parcelación y reordenación de los volúmenes en la parcela que constituye su ámbito sita en la C/Geranios 16, C/Claveles, núm. 30-40 y C/Begonias núm. 10-12, Siesta, Santa Eulària des Riu, 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 el portal web municipal <https://santaeulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu  
La Alcaldesa  
Carmen Ferrer Torres

---

## ANUNCI

**Aprovació inicial 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/Geranís 16, C/Clavells, núm. 30-40 i C/Begònies, núm. 10-12, Siesta, Santa Eulària des Riu.**

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 6 de juny de 2024, ha acordat l'aprovació inicial 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/Geranís 16, C/Clavells, núm. 30-40 i C/Begònies, núm. 10-12, Santa Eulària des Riu, 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 al portal web municipal <https://santaeulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu  
L'Alcaldessa  
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**

1

---

**Diciembre 2023**



# ÍNDICE

## I.MEMORIA

1. DATOS GENERALES: AGENTES DEL PROYECTO.....	3
1.1 PROMOTOR.....	3
1.2 ARQUITECTO REDACTOR.....	3
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
3. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	5
3.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	5
3.2 PLANEAMIENTO VIGENTE.....	8
3.3 INICIATIVA Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	10
4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	11
4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y COVENIENCIA.....	11
4.2 JUSTIFICACIÓN TRAMITACIÓN SEGÚN MARCO LEGAL.....	12
4.3 COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.....	14
5. DOCUMENTACIÓN GRAFICA.....	15

## 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 **B-0726511** 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 **Torres Gutiérrez** con NIF **469518980** y domicilio a efectos de notificaciones en la calle **del Mar nº17**, 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 **051833** y domicilio, a efectos de notificación en Calle **Aragó 208-210 ático 3º**, 08011, Barcelona y NIF **38551937G**.

## 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.



4

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 Eularia des Riu (Ibiza), delimitadas por las calles Geranios, Begonias y Claveles.



<p><b>PARCELA 1: 2352003CD7125S0001IW</b></p>	<p><b>C/ Los Claveles 38</b></p>
	<div data-bbox="858 1391 1374 1937"> <p><b>PARCELA</b></p> <p>Superficie gráfica: 2.040 m<sup>2</sup>  Participación del inmueble: 100,00 %  Tipo:</p> </div>

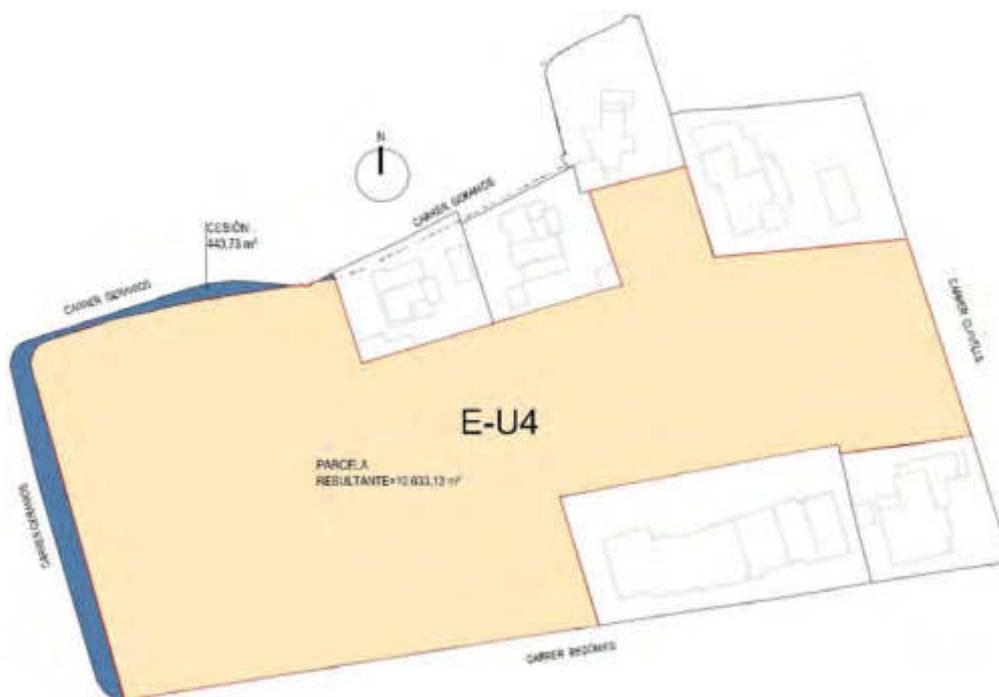
<p><b>PARCELA 2: 2352004CD7125S0001JW</b></p>	<p>C/ Los Claveles 40</p> 
<p><b>PARCELA 3: 2352008CD7125S0001UW</b></p>	<p>C/ Begonias 10</p> 
<p><b>PARCELA 4: 2352007CD7125S0001ZW</b></p>	<p>C/ Begonias 12</p> 

<b>PARCELA 5: 2352006CD7125S0001SW</b>	C/ Geranios 16
	 <p>PARCELA</p> <p>Superficie gráfica: 5.434 m<sup>2</sup></p> <p>Participación del inmueble: 100,00 %</p> <p>Ejido:</p>

Así pues, según el planeamiento vigente, la parcela total objeto de este estudio de detalle, según catastro, consta de **11.076 m<sup>2</sup>**.

Según los planos de las NNSS del ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, y según la aprobación definitiva de la modificación puntual núm. 16 de las NNSS. En la calle de los Geranios, está prevista una nueva alineación de los límites de la parcela. Con una superficie de **443,73 m<sup>2</sup>** que se deberá **ceder** al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, resultando finalmente una parcela de **10.633,13m<sup>2</sup>**.

Tal como se puede apreciar en el levantamiento topográfico adjunto en la documentación gráfica (plano A02), la parcela resultante tiene un desnivel de unos 4m en el sentido norte-sur, y de unos 9m, por lo que en la propuesta de reparcelación se ha tenido en cuenta la adaptación de las parcelas al desnivel del terreno.



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 Río.

Tiene una superficie de 6.500m<sup>2</sup>. Linda por el Norte con camino, Sur, en dos líneas una recta de 14m, con parcela de [REDACTED] 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 Trespal, y de la finca Can Fita.

Tiene una superficie de 5.740 m<sup>2</sup>. Linda por el Norte ,en parte con la finca de la Noria, en parte parcela Ay B , y el Sr. [REDACTED] Sur, en parte con parcela de [REDACTED] en parte de [REDACTED] Piqueras S.A. y Don [REDACTED] José García Horta Este , calle los Claveles. Oeste, parcela de la entidad [REDACTED] Sieste Turística S.A., y el Sr. [REDACTED] Obermeder

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 (m<sup>2</sup>): 800
  - Fachada/ fondo(m): 20/20

b)- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 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/m<sup>2</sup> 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 50726511 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 Torres Gutiérrez con NIF 469518980 y domicilio a efectos de notificaciones en la calle del Mar nº17 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 Eulalia del Río, Ibiza (Islas Baleares).

## 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

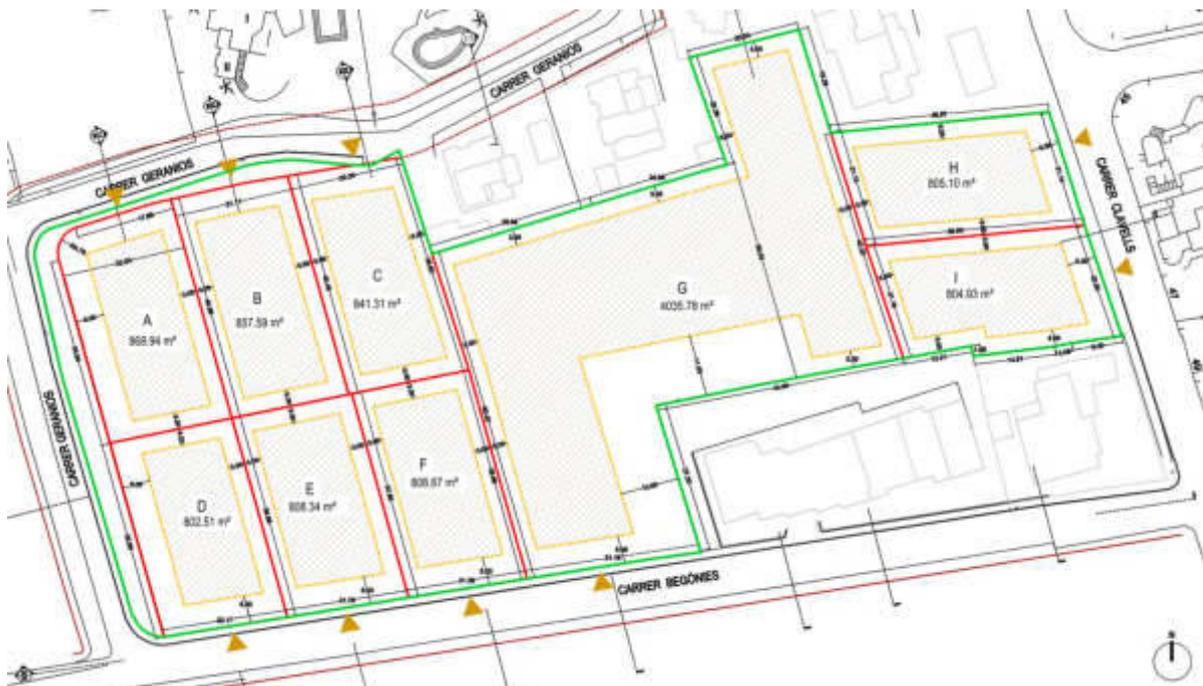
### 4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA Y CONVENIENCIA

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 m<sup>2</sup>, 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 las 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 m<sup>2</sup> (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
<b>Calificación de las parcelas</b>	<b>Zona EU-4</b>	<b>Zona EU-4</b>
<b>Superficies y medidas parcelas</b>		
Parcela mínima (m2):	800 m2	> 800 m2
Fachada/ fondo(m)	20/20	> 20 / >20
<b>Parámetros edificación</b>		
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

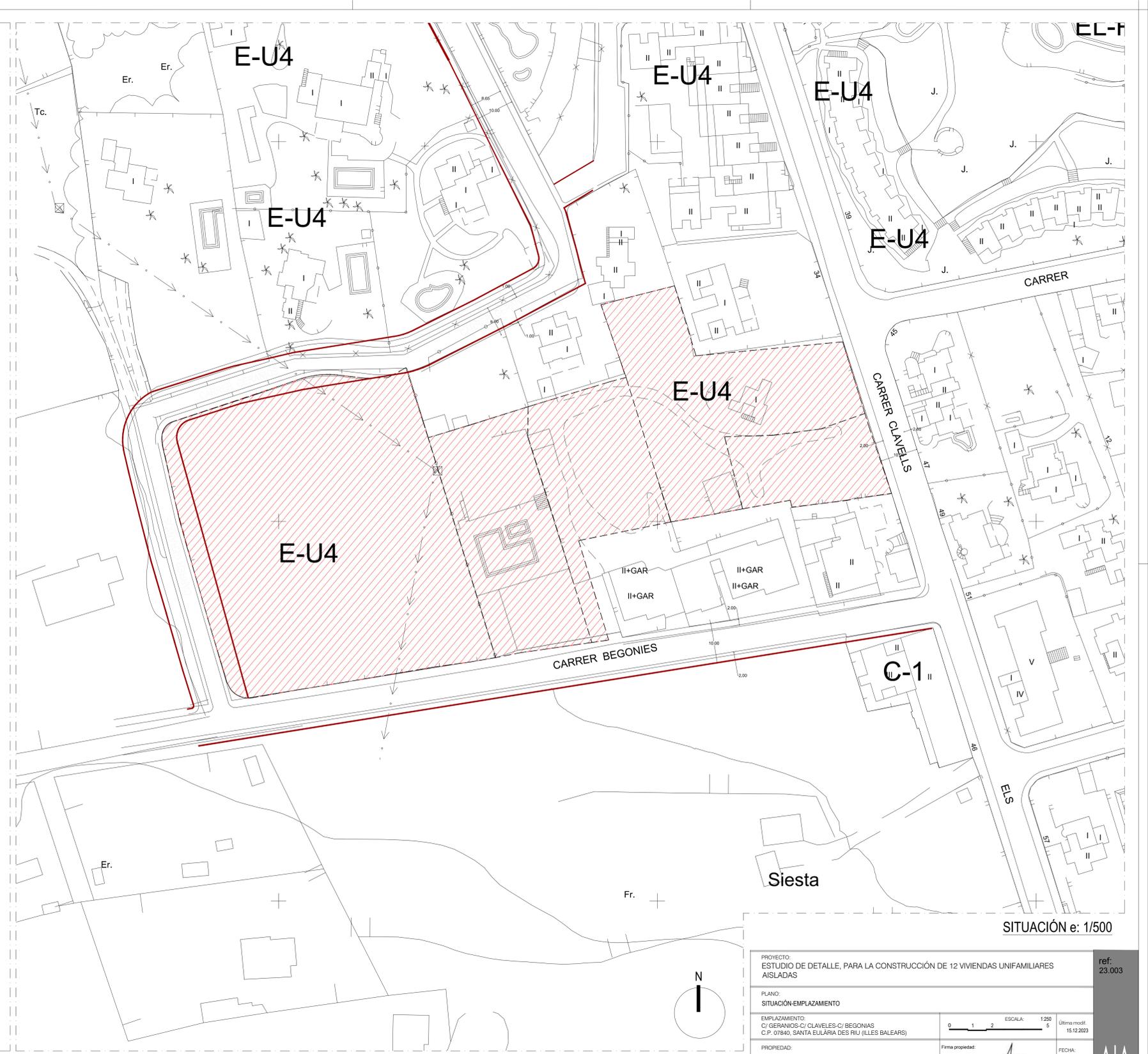
- A01 SITUACIÓN –EMPLAZAMIENTO E:1/2000, E:1/500
- A02 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL E:1/250
- A03 SECCIONES TOPOGRÁFICO ACUAL E:1/250
- A04 PARCELACIÓN CATASTRAL E:1/250
- A05 TOPOGRÁFICO REPARCELACIÓN E:1/250
- A06 SECCIONES REPARCELACIÓN E:1/250
- A07 REPARCELACIÓN (NORMTIVA) E:1/250
- A08 VOLUMETRIA PROPUESTA SEGÚN INDICE DE INTENSIDAD RESIDENCIAL E:1/250

Barcelona, a 27 de junio de 2023

Josep Ramón Vidal-abarca, arquitecto

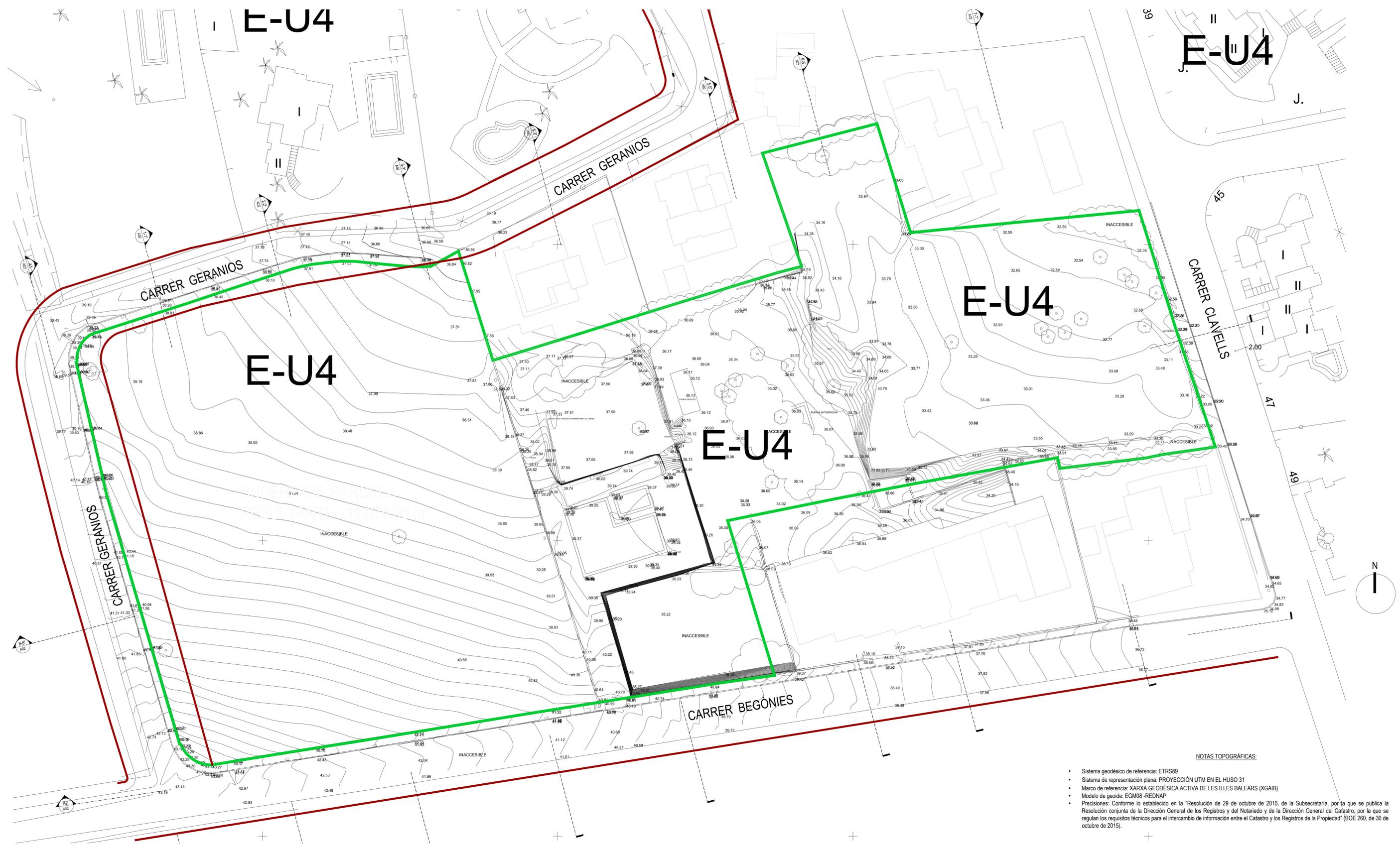


EMPLAZAMIENTO e:1/2000



SITUACIÓN e: 1/500

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS		ref: 23.003
PLANO: SITUACIÓN-EMPLAZAMIENTO		
EMPLAZAMIENTO: C/ GERANIOS-C/ CLAVELS-C/ BEGONIAS C.P. 07840, SANTA EULÀRIA DES RIU (ILLES BALEARS)		ESCALA: 1:250 Última modif.: 15.12.2023
PROPIEDAD: 3000 LANDS IBIZA S.L. Calle Mèiga Salvador Camacho 9, 07840, Santa Eulària Del Rio, Ibiza		Firma propiedad: 
JOSEP RAMON VIDAL-AGARCA-ARMENGO, col.legal COAC n. 19682-0 col.legal COAB n. 951843 Carrer Anyel, 209-210, 4ta. 3ra. 08011, Barcelona Plaça Sant Feliu n.3, Baixos 08003, Barcelona Tel. 605 30 36 94 Tel. 93 365 74 33		Firma arquitecto: 
		FECHA: DICIEMBRE 2023
		AIA NGM PLANO: A/01

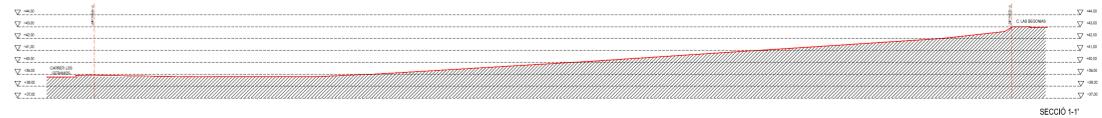


SUP. PARCELA TOTAL:  
11.076,00 m<sup>2</sup>

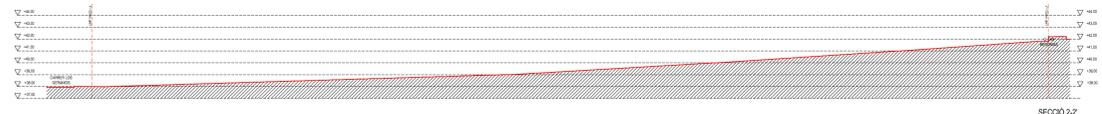
NOTAS TOPOGRÁFICAS:

- Sistema geodésico de referencia: ETRS89
- Sistema de representación plana: PROYECCIÓN UTM EN EL HUSO 31
- Marco de referencia: XARXA GEODÉSICA ACTIVA DE LES ILLES BALEARS (XGAIB)
- Modelo de geoid: EGM08-REDNAP
- Precisiones: Conforme lo establecido en la "Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad" (BOE 260, de 30 de octubre de 2015).

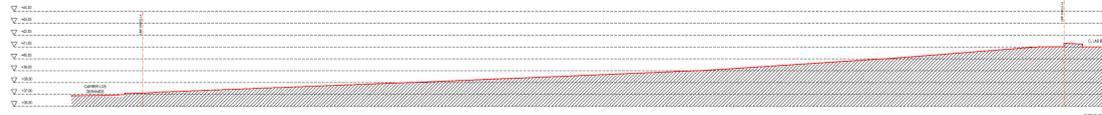
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS		ref: 23.003
PLANO: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARCELA TOTAL		
EMPLAZAMIENTO: C/ GERANIOS-C/ CLAVELS-C/ BEGONIAS C.P. 07840, SANTA EULÀRIA DES RIU (ILLES BALEARS)	ESCALA: 1:250 0 1 2 5	Última modif. 20.08.2023
PROPIEDAD: 3000 LANDS IBIZA S.L. Calle Melgà Salvador Camacho 9, 07840, Santa Eulària Del Rio, Ibiza	Firma propiedad: 	FECHA: DICIEMBRE 2023
FIRMAS: JOSEP RAMON VIDAL-AGARCA-ARMENGO col.legal COAC n. 19682-0 col.legal COAIB n. 951883 Carrer Arany 209-210, 4 <sup>a</sup> pl. 3 <sup>a</sup> , 08011, Barcelona Plaça Sant Pere n.3, Barri de Sants, 08003, Barcelona Tel: 608 30 38 84 Tel: 93 365 74 33		Firma arquitecto: 
		NOM. PLANO: A/02



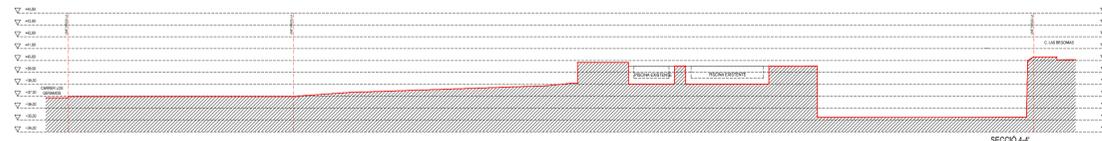
SECCIO 1-1



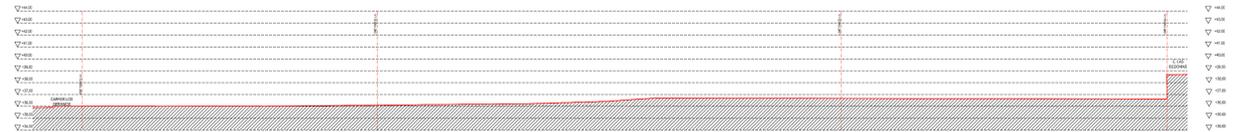
SECCIO 2-2



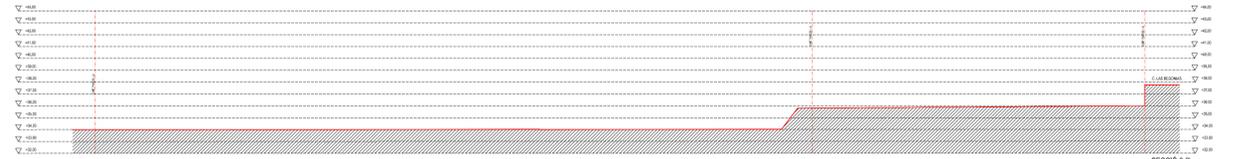
SECCIO 3-3



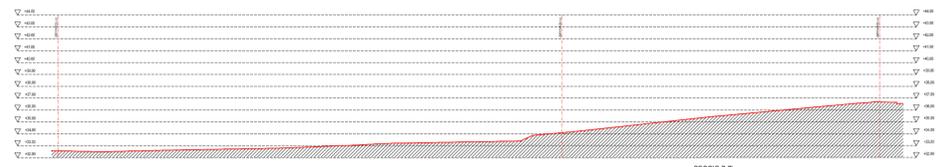
SECCIO 4-4



SECCIO 5-5



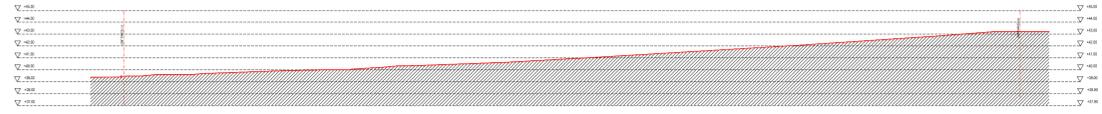
SECCIO 6-6



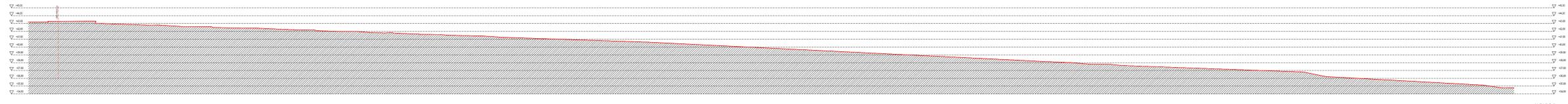
SECCIO 7-7



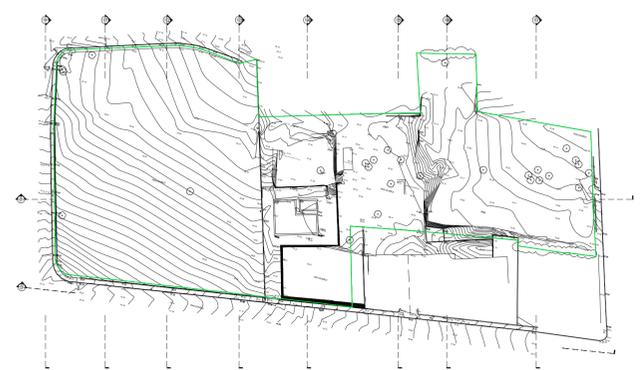
SECCIO 8-8



ALZADO 1



ALZADO 2



PROYECTO:  
ESTUDIO DE DETALLE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

ref.  
23.003

PLANO:  
SECCIONES TOPOGRÁFIC ACTUAL

EMPLAZAMIENTO:  
C/ GERANIOS-C/ CLAVILES-C/ BEOÑIAS  
C.P. 07840, SANTA EULÀRIA DES RIU (ILLES BALEARS)

ESCALA: 1:250  
Última modif.  
20.06.2023

PROPIEDAD:  
3000 LANDS IBIZA S.L.  
Calle Melga Salvador Camacho 9, 07840,  
Santa Eulària Del Rio, Ibiza

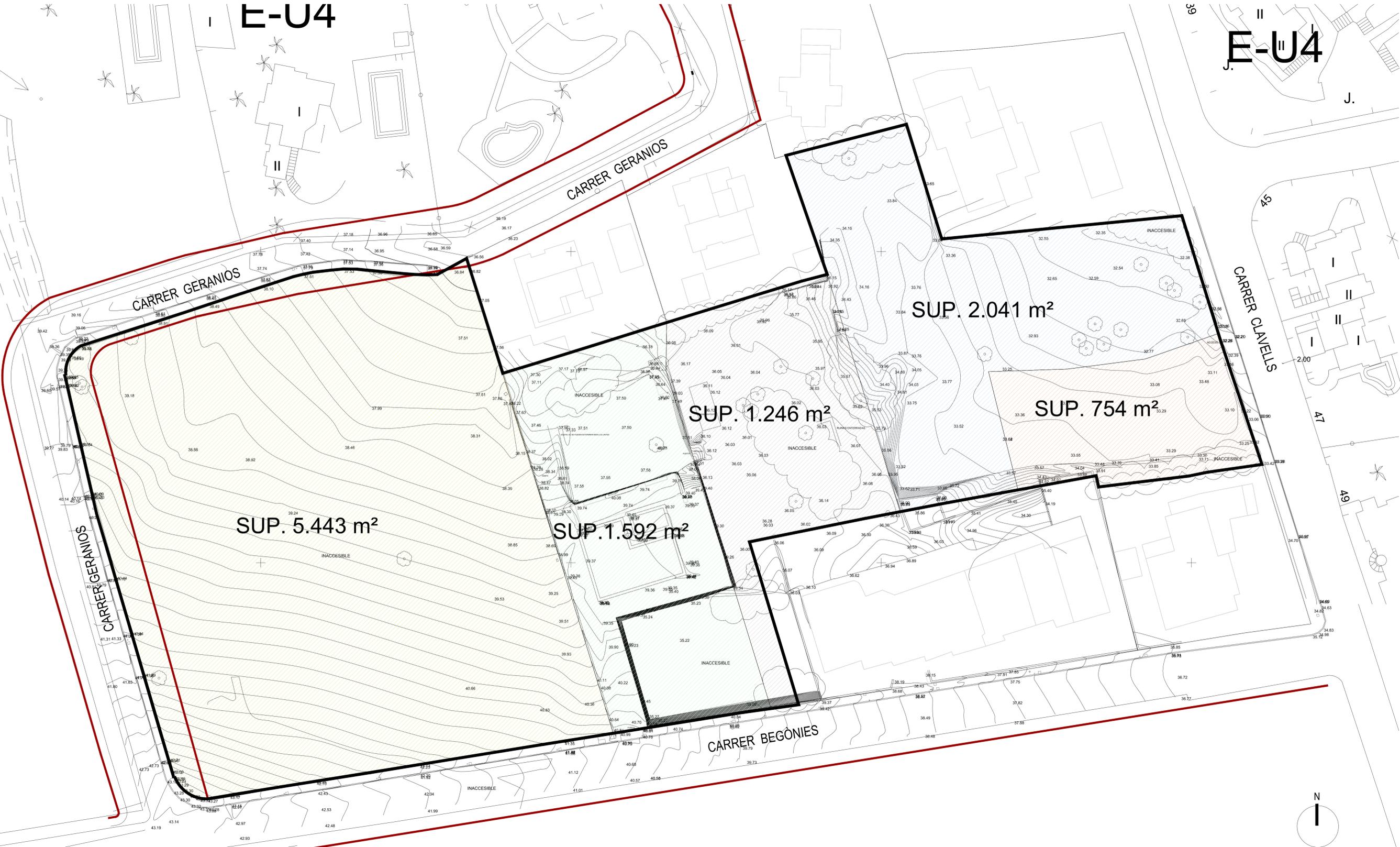
Firma propietad:  
FECHA:  
DICIEMBRE  
2023

JOSEF RAMON VIDAL-AGARCA-ARMEVOCOL  
col.legal COAC n. 19682-0 col.legal COAB n. 961863  
Carrer Arxip 209-210, 4ta. 3a. 08011, Barcelona  
Plaça Sant Pere n.3, Barri Gòtic, Barcelona  
Tel: 656 30 38 24 Tel: 93 365 74 33

Firma arquitecto:  
NOM. PLANO:  
A/03

# E-U4

# E-U4



	2352006CD7125S	5.443 m²
	2352007CD7125S	1.592 m²
	2352008CD7125S	1.246 m²
	2352003CD7125S	2.041 m²
	2352004CD7125S	754 m²
TOTAL		11.076 m²

### ORDENANZA E-U4

- Parcela mínima (m2) : 800
  - Fachada/fondo minimos (m) : 200
  - Ocupación máxima (%) : 30
  - Edificabilidad máxima (m2/m2) : 0,5
  - Vol.máximo por edificio (m3) :1.500
  - Altura máxima (m) :7
  - Altura Total (m) : 3 sobre la altura máx.
  - Nº maximo de plantas :B + 1P
  - Separación mínima a vías y ELP (m) : 5
  - Separación mínima a linderos (m) : 3
  - Separación mínima entre edificios(m): 6
- 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 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS		ref: 23.003
PLANO: PARCELACIÓN CATASTRAL		
EMPLAZAMIENTO: C/ GERANIOS-C/ CLAVELS-C/ BEGONIAS C.P. 07840, SANTA EULÀRIA DES RUI (ILLES BALEARS)	ESCALA: 1:250 0 1 2 5	Última modif. 14.06.2023
PROPIEDAD: 3000 LANDS IBIZA S.L Calle Mèiga Salvador Camacho 9, 07840, Santa Eulària Del Río. Ibiza	Firma propiedad: 	FECHA: DICIEMBRE 2023
Firma arquitecto: 		FECHA: DICIEMBRE 2023

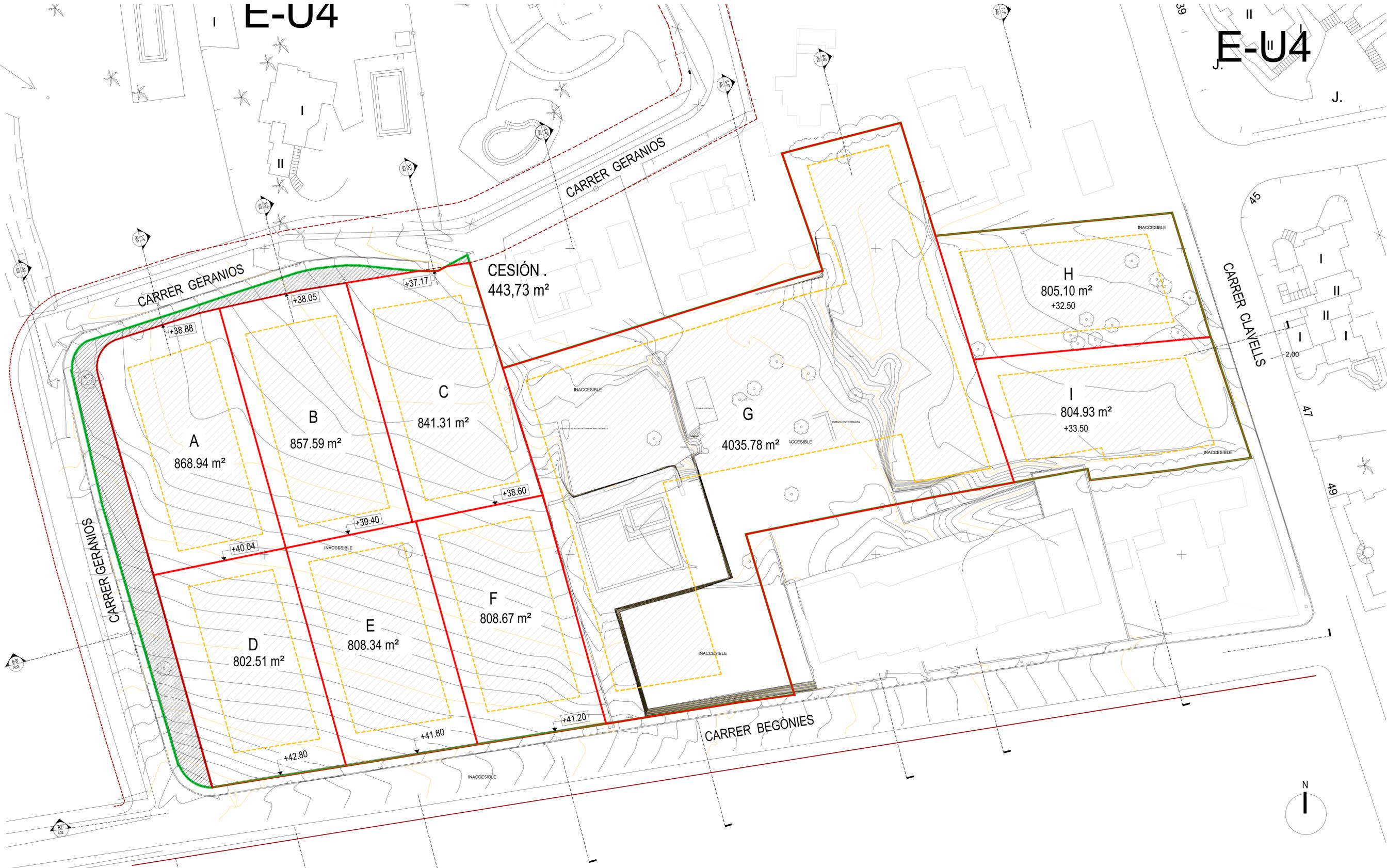
JOSEP RAMON VIDAL-ABARCA-ARMENISOL  
col.legal COAC n. 19682-0 col.legal COAB n. 951843  
Carrer Anya 2, 209219, Ofic. 3a, 08011, Barcelona  
Plaza Sant Pere n.3, Baixos 08003, Barcelona  
Tel: 606 30 36 24 Tel: 93 365 74 33

# E-U4

# E-U4

SUP. TOTAL 11.076,86 m<sup>2</sup>  
 CESIÓN 443,73 m<sup>2</sup>  
 RESULTANTE 10.633,13 m<sup>2</sup>

A	868,94 m <sup>2</sup>
B	857,59 m <sup>2</sup>
C	841,31 m <sup>2</sup>
D	802,51 m <sup>2</sup>
E	808,34 m <sup>2</sup>
F	808,67 m <sup>2</sup>
G	4035,78 m <sup>2</sup>
H	805,10 m <sup>2</sup>
I	804,93 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL	10.633,17 m <sup>2</sup>



### ORDENANZA E-U4

- a). - Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:
- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 800
  - Fachada/fondo mínimos (m): 20m / 20m
- b). - Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 30
  - Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5
  - Vol.máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
  - Altura máxima (m): 7
  - Altura Total (m) : 3 sobre la altura máxima.
  - Nº máximo de plantas: PB + 1P
  - Separación mínima a vías y ELP (m): 5
  - Separación mínima a linderos (m): 3
  - Separación mínima entre edificios(m): 6
  - Nº de aparcamientos privados: Según art. 5.8.03
- c). - Índice de intensidad de uso residencial (viv./m<sup>2</sup> según art. 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 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación

PROYECTO:  
 ESTUDIO DE DETALLE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

PLANO:  
 TOPOGRAFICO REPARCELACIÓN

EMPLAZAMIENTO:  
 C/ GERANIOS-C/ CLAVELLES-C/ BEGÓNIES  
 C.P. 07840, SANTA EULÀRIA DES RUIU (ILLES BALEARS)

PROPIEDAD:  
 3000 LANDES IREJA S.L  
 Calle Mèlga Salvador Camacho 9, 07840,  
 Santa Eulària Del Rio, Ibiza

ESCALA: 1:250

Última modif.: 14.08.2023

FECHA: DICIEMBRE 2023

Firma propiedad: *[Signature]*

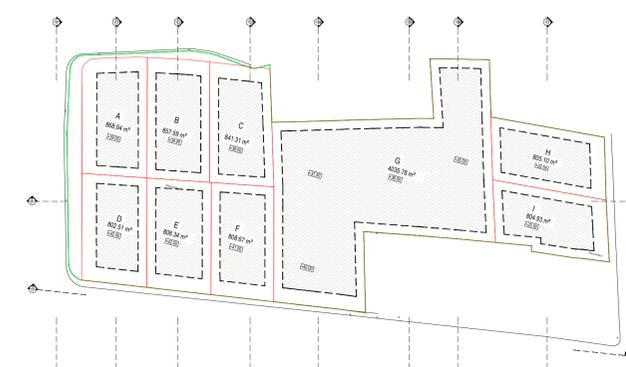
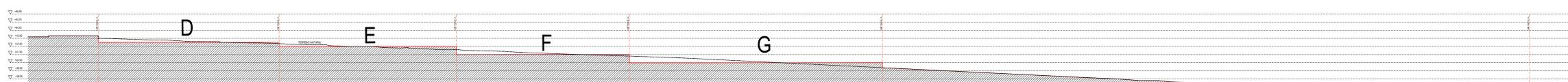
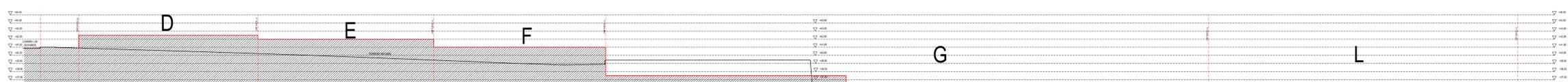
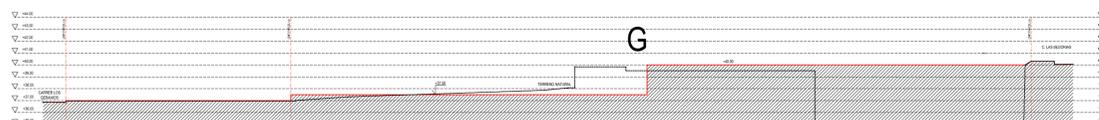
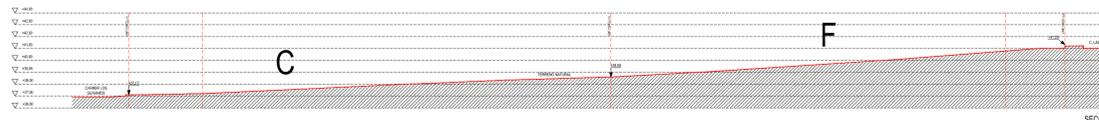
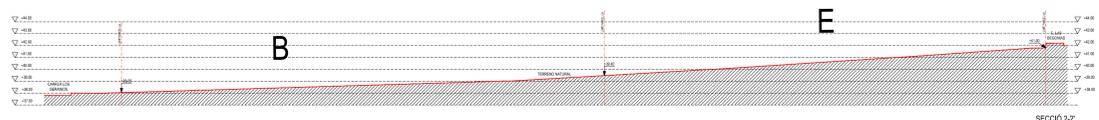
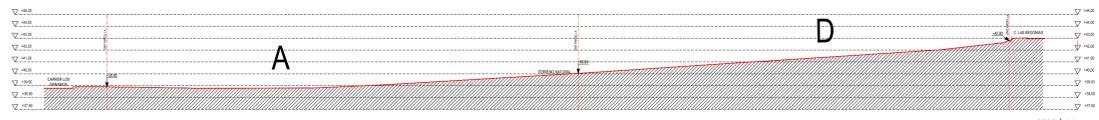
Firma arquitecto: *[Signature]*

JOSEP RAMON VIDAL-SEGARRA ARMENGO  
 còd.Regist. COAC n. 1968/10 còd.Regist. COAB n. 9611863  
 Carrer Aragó 209-210, 4rç. 3a, 08011, Barcelona  
 Plaça Sant Pere nº3, Barri Gòtic, Barcelona  
 Tel. 605 30 38 84 Tel. 93 365 74 33

ref: 23.003

AIA

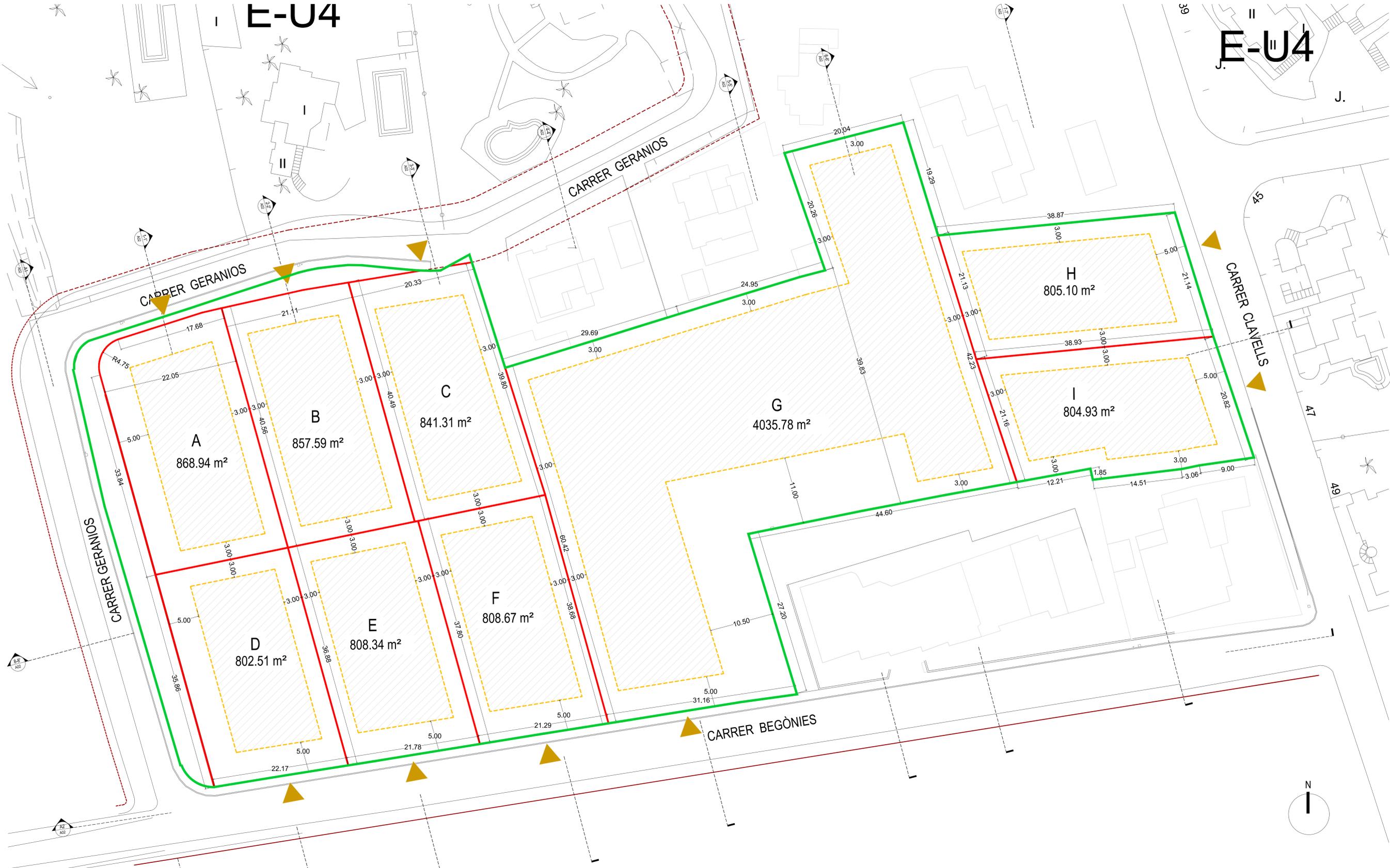
NOM. PLANO: A/05



<b>PROYECTO:</b> ESTUDIO DE DETALLE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS		ref: 23.003
<b>PLANO:</b> SECCIONES PARCELACIÓN		
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> C/ GERANIOS-C/ CLAVILES-C/ BEGONIAS C.P. 07840, SANTA EULÀRIA DES RIU (ILLES BALEARS)	ESCALA: 1:250 0 1 2 5	Última modif. 20.06.2023
<b>PROPIEDAD:</b> 3000 LANDS IBIZA S.L. Calle Mèiga Salvador Camacho 9, 07840, Santa Eulària Del Rio, Ibiza	Firma propiedad: 	FECHA: DICIEMBRE 2023
JOSEP RAMON VIDAL-ABARCA-ARMENGO, col.legal COAC n. 19682-0, col.legal COAB n. 9611843 Claver Arroyo, 209-210, Ofic. 3a, 08011, Barcelona Plaça Sant Pau n.3, Barri Gòtic, Barcelona Tel: 656 30 38 94 Tel: 93 365 74 33		Firma arquitecto: 
		NÚM. PLANO: <b>A/06</b>

# E-U4

# E-U4



A	868,94 m <sup>2</sup>
B	857,59 m <sup>2</sup>
C	841,31 m <sup>2</sup>
D	802,51 m <sup>2</sup>
E	808,34 m <sup>2</sup>
F	808,67 m <sup>2</sup>
G	4035,78 m <sup>2</sup>
H	805,10 m <sup>2</sup>
I	804,93 m <sup>2</sup>
SUP. TOTAL	10.633,17 m <sup>2</sup>

- SUBDIVISIÓN PARCELARIA
- ▲ ACCESO A PARCELA
- ÀREA OCUPABLE

### ORDENANZA E-U4

- a). - Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:
- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 800
  - Fachada/fondo mínimos (m): 20m / 20m
- b). - Parámetros de edificación:
- Ocupación máxima (%): 30
  - Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5
  - Vol.máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
  - Altura máxima (m): 7
  - Altura Total (m) : 3 sobre la altura máxima.
  - Nº máximo de plantas: PB + 1P
  - Separación mínima a vías y ELP (m): 5
  - Separación mínima a linderos (m): 3
  - Separación mínima entre edificios(m): 6
  - Nº de aparcamientos privados: Según art. 5.8.03
- c). - Índice de intensidad de uso residencial (viv./m<sup>2</sup> según art. 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 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación

PROYECTO:  
ESTUDIO DE DETALLE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

PLANO:  
REPARCELACIÓN (NORMATIVA)

EMPLAZAMIENTO:  
C/ GERANIOS-C/ CLAVELLES-C/ BEGÒNIES  
C.P. 07840, SANTA EULÀRIA DES RUIU (ILLES BALEARS)

PROPIEDAD:  
3000 LINDERS IBEA S.L  
Calle Mèlga Salvador Camacho 9, 07840,  
Santa Eulària Del Rio. Ibiza

ESCALA: 1:250

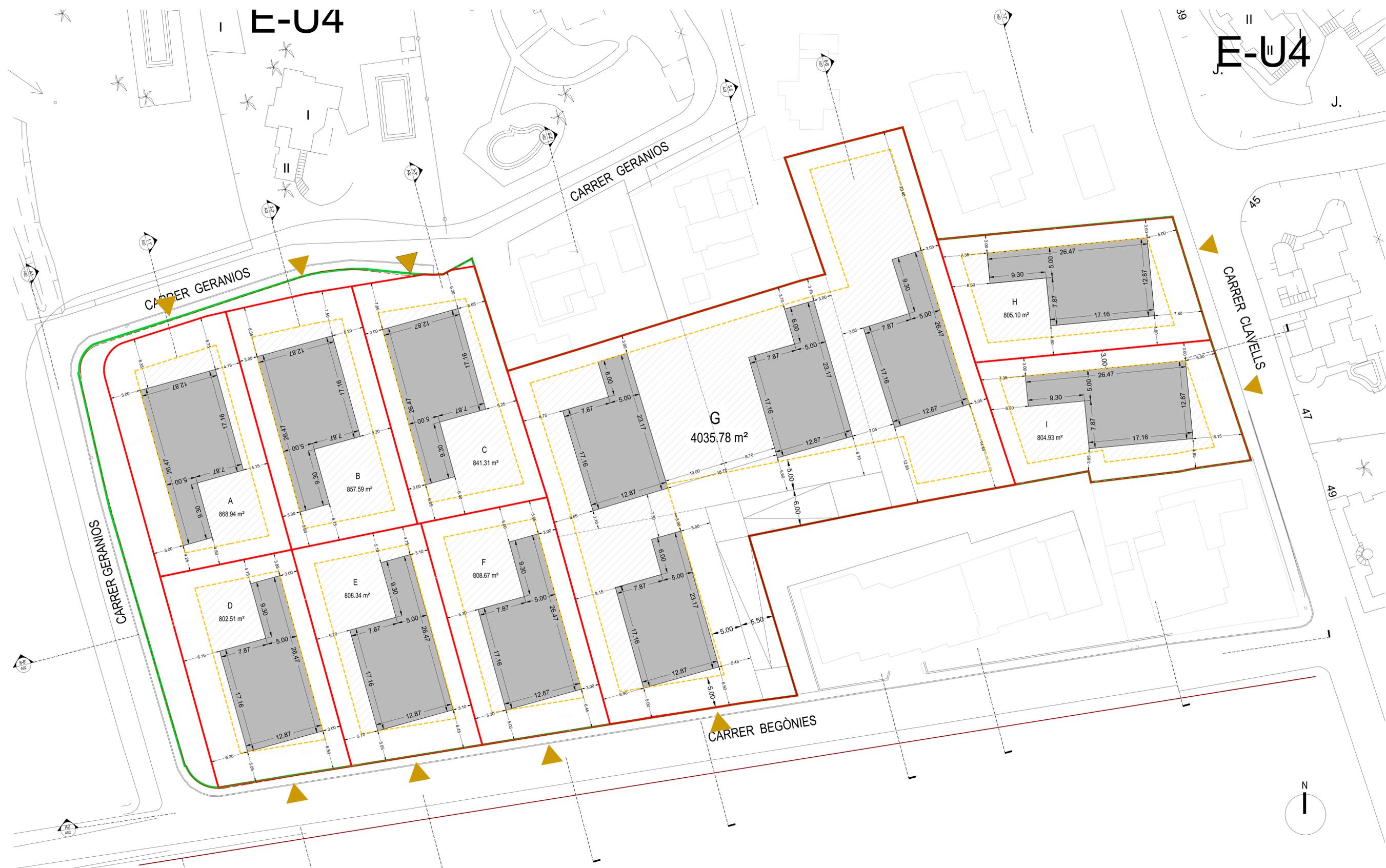
Última modif.: 14.08.2023

FECHA: DICIEMBRE 2023

Firma propietad: *[Signature]*

Firma arquitect: *[Signature]*

JOSEP RAMON VIDAL-SEGARRA ARMENGO  
col.legal COAC n. 1968/10 col.legal COAB n. 961/863  
Carrer Aragó 209-210, 4ra. 3a. 08011, Barcelona  
Passeig Sant Pau nº3, Barri Gòtic, 08003, Barcelona  
Tel. 605 30 38 84 Tel. 93 365 74 33



ORDENANZA E-U4	NUMERO DE VIVIENDAS	
	1/800	1/800
A	868,94 / 800	1
B	857,59 / 800	1
C	841,31 / 800	1
D	802,51 / 800	1
E	808,34 / 800	1
F	808,67 / 800	1
G	4035,78 / 800	4
H	805,10 / 800	1
I	804,93 / 800	1
SUP. TOTAL	10.633,17 m²	

- Se admite, en la parcela "G", la implantación en el terreno de 4 volúmenes de vivienda en la parcela, cumpliendo estas, además del índice de intensidad de uso de 1/800, la totalidad del resto de parámetros de la calificación establecidos en la ordenanza E-U4.



**ORDENANZA E-U4**

- a). - Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:
  - Parcela mínima (m²): 800
  - Fachada/fondo mínimos (m): 20m / 20m
- b). - Parámetros de edificación:
  - Ocupación máxima (%): 30
  - Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
  - Vol.máximo por edificio (m³): 1.500
  - Altura máxima (m): 7
  - Altura Total (m) : 3 sobre la altura máxima.
  - Nº máximo de plantas: PB + 1P
  - Separación mínima a vías y ELP (m): 5
  - Separación mínima a linderos (m): 3
  - Separación mínima entre edificios(m): 6
  - Nº de aparcamientos privados: Según art. 5.8.03
- c). - Índice de intensidad de uso residencial (viv./m² según art. 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 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación

PROYECTO: <b>ESTUDIO DE DETALLE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS</b>		ref: 23.003
PLANO: <b>VOLUMETRIA PROPUESTA SEGUN INDICE DE INTENSIDAD RESIDENCIAL EU-4</b>		
EMPLAZAMIENTO: C/ GERANIOS-C/ CLAVELLES-C/ BEGONIAS C.P. 07840, SANTA EULÀRIA DES RUIU (ILLES BALEARS)	ESCALA: 1:250 	Última modif. 14.08.2023
PROPIEDAD: 3000 LANES IBEA S.L Calle Mèlga Salvador Camacho 9, 07840, Santa Eulària Del Rio, Ibiza	Firma propiedad: 	FECHA: DICIEMBRE 2023
JOSEP RAMON VIDAL-SEGARRA ARMENGO col.legal COAC n. 19628/10 col.legal COAB n. 901883 Carrer Aragó 209-210, 4ra. 3a. 08011, Barcelona Plaça Sant Pau nº3, Barri Gòtic, Barcelona Tel. 605 30 58 84 Tel. 93 365 74 33	Firma arquitecto: 	AIA NÚM. PLANO: <b>A/08</b>