



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela sita en la calle Bella Vista, núm. 6, Can Furnet, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 17 de noviembre de 2023, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Bella Vista, núm. 6 A, Can Furnet, Jesús, el cual queda sometido a información pública por plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de la 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
El Alcalde Accidental
Miguel Tur Rubio

ANUNCI

Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer Bella Vista, núm. 6, Can Furnet, Jesús.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 17 de novembre de 2023, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per la ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer Bella Vista, núm. 6, Can Furnet, Jesús, 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'Alcalde Accidental
Miguel Tur Rubio

RARO

ESTUDIO DE DETALLE PARA CALLE BELLA VISTA 6

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

PROMOTORES:
LEONARDUS JHANNES FOOLEN

ARQUITECTO:
Iván Torres Ramón

FECHA:
Febrero 2023

ÍNDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ENCARGO
2. AMBITO DE ACTUACION
3. ANTECEDENTES
4. OBJETO
5. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO
7. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
8. CONCLUSION

III. PLANOS

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ENCARGO

El presente encargo se realiza a petición de los siguientes titulares:

Leonardus Jhannes Foolen, con CIF **(0955908-1)** y dirección en Calle Boschdijk **(13747)** **(6612 EE)**, Eindhoven (Países Bajos).

La parcela objeto del presente proyecto se encuentra ubicada en Calle Bella Vista,6. Urbanización de Can Fornet. 07819 Santa Eulària des Riu. Según información registral, la propiedad está inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Eivissa, en el Tomo: 1979, Libro: 826, Folio: 201, Inscripción: 9ª. Finca 14290.

Siendo el encargo realizado por Iván Torres Ramón, Arquitecto colegiado número 525**(431)** del COAIB, con DNI **(6958299-0)** con domicilio fiscal en Calle Cabrera número **(3 Bajos)** con código postal 07800, de Ibiza, Islas Baleares.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

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

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

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

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

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

La parcela objeto de estudio forma parte de:

- un expediente de proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar existente con sótano y piscina y demolición parcial.
- un expediente de segregación y cesión de metros cuadrados destinados a espacio público para el acondicionamiento de la calle *Avinguda Cincunvalació*.

Dirección: Calle Bella Vista nº6, Can Fornet. 07819

Situación de la parcela en Can Fornet.



Emplazamiento de la parcela objeto del estudio de detalle



PARCELA PROPUESTA PROYECTO

3. ANTECEDENTES

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

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

EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4)

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

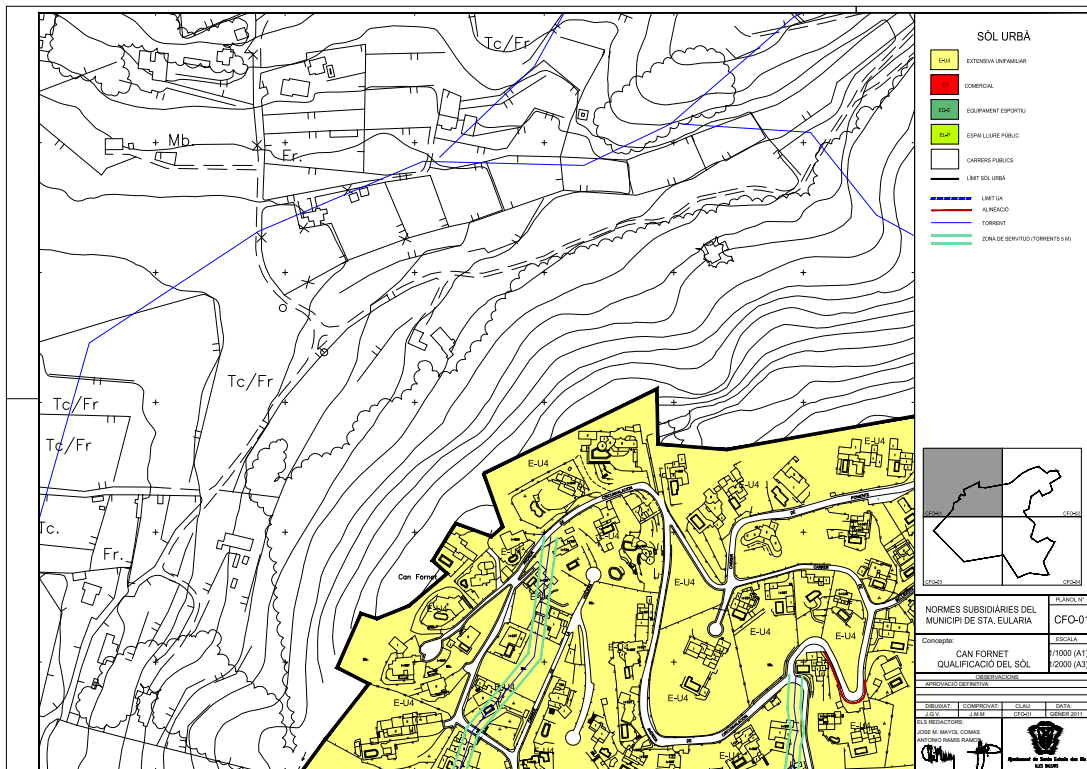
- Parcela mínima (m²): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

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

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

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/800 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.



Iván Torres Arquitecto

Oficina Ibiza - C/ Cabrera nº 3 bajos, 07800 – Ibiza – Islas Baleares- España – Tlf. 971 315897 - Fax. 971 398567

Oficina Barcelona – C/ Canalejas nº 86, 1º, 3ª, 08028 – Barcelona – Cataluña – España – Tlf. 93 4213299

www.ivantorres.es / ivan@ivantorres.es / Mvl. 651647357

4. OBJETO

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

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

ARTÍCULO 1.2.02

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1.- Instrumentos.

b).- Estudios de detalle.

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

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos. Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado. En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

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

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

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

ARTÍCULO 6.2.06**SEPARACIÓN O RETRANQUEOS A LINDERO**

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

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

ARTÍCULO 5.1.08**REORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

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

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

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

Según la calificación fijada para esta parcela, E-U4, se obtienen los siguientes datos de la aplicación de dichos parámetros urbanísticos a la parcela:

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

- Parcela mínima (m²): 800

La superficie total de la parcela de estudio es de 2.647,65 m², aplicada la cesión de 44,91 m² para construcción vial público. Según el parámetro de parcela mínima se podrían obtener 3 parcelas con una superficie media de 800 m².

- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

La fachada total a calle aplicando la nueva alineación del sector de Can Fornet de la finca es 52,50 metros lineales. Según el parámetro de parcela mínima se podrían obtener 2 parcelas con una fachada mínima de 20 metros lineales.

b).- *Parámetros de edificación.*

- Ocupación máxima (%): 30

La ocupación que se obtendría de aplicar la totalidad de la superficie de la finca es de 794,30 m².

- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,50

La edificabilidad total que se obtendría de aplicar la totalidad de la superficie de la finca es de 1.323,82 m².

- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500 m³

El volumen máximo por edificio es de 1.500m³, atendiendo a la superficie mínima de parcela (800m²) y la fachada mínima de parcela (20m).

Según el planeamiento, sería posible la segregación en 2 parcelas respetando los parámetros de superficie mínima y fachada/fondo mínimo. Del mismo modo, según lo establecido en las *Normas Subsidiarias* sería justificable mediante Estudio de Detalle, la construcción de 2 viviendas por parcela, siempre y cuando, la superficie de una de las parcelas fuese de 1.600m² (equivalencia a 2 parcelas mínimas). Y una tercera vivienda, en otra parcela segregada de superficie mínima 800 m².

A nivel de superficies, el sumatorio de dichas dos parcelas seguiría siendo inferior a la parcela de estudio: 1.600 + 800 = 2.400 < 2.647,65 m².

Es decir, sería posible la construcción de 3 viviendas con la superficie de parcela disponible, lo cual daría lugar a un volumen total de 4.500 m³ (1.500m³ x3 viviendas).

A través del presente estudio de detalle se justifica el aumento de volumen de la vivienda unifamiliar aislada, con un volumen total de 2.983,05m³ < 4.500m³.

La volumetría propuesta resulta inferior a la hipótesis de las posibles volumetrías.

- Índice de intensidad:

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/800 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

La propuesta que se presenta responde a 1 parcela, por lo que se reducen el número de viviendas a 1, ante las posibles 3, y por lo tanto los índices de intensidad de uso residencial quedan reducidos en 1 vivienda frente a las posibles 3, proporcionando mucho más espacio libre de construcciones, verde y arbolado a la urbanización de Can Fornet y por lo tanto al Municipio de Santa Eulalia, además de la reducción del impacto visual que se consigue.

- Altura máxima (m): 7

Este parámetro no puede ser modificado, por lo cual se mantiene tal y como lo establecen las normas subsidiarias, con una cota de forjado de cubierta a +6.75m.

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

Este parámetro no puede ser modificado, por lo cual se mantiene tal y como lo establecen las normas subsidiarias, con una cota de coronación de cubierta de +8.10m, para la formación de cubiertas inclinadas con una pendiente inferior al 30%.

- Número máximo de plantas: B+1P

Este parámetro no puede ser modificado, por lo cual se mantiene tal y como lo establecen las normas subsidiarias. La pendiente media de la finca es menor al 20%, por lo tanto en la totalidad de la finca se podrán realizar Planta Baja más Planta primera, tal y como establecen las normas subsidiarias.

- Separación mínima a vías y ELP (m): 5

Este parámetro sí puede ser modificado. La separación a vial público de 5m establecida en las NNSS será mantenida con respecto a lo establecido en las Normas Subsidiarias.

Iván Torres Arquitecto

Oficina Ibiza - C/ Cabrera nº 3 bajos, 07800 - Ibiza - Islas Baleares- España - Tlf. 971 315897 - Fax. 971 398567

Oficina Barcelona - C/ Canalejas nº 86, 1º, 3ª, 08028 - Barcelona - Cataluña - España - Tlf. 93 4213299

www.ivantorres.es / ivan@ivantorres.es / Mvl. 651647357

Esta distancia se considera desde el límite de la parcela, teniéndose en cuenta para la determinación del límite la pertinente cesión de terreno a vial público para la construcción de acerado que se establece en las Normas Subsidiarias.

Debido a la orografía del terreno natural, será necesaria la adecuación del terreno natural en esta franja de 5m desde el vial público, mediante la construcción de terrazas terraplenadas para salvar la diferencia de nivel no considerándose estas actuaciones como construcciones no permitidas, al no encontrarse en el retranqueo de 3m con respecto a las parcelas colindantes.

- Separación mínima a linderos (m): 3

Este parámetro sí puede ser modificado, pero la distancia será mantenida conforme lo establecido por las Normas Subsidiarias.

- Separación mínima entre edificios (m): 6

Este parámetro sí puede ser modificado, pero la distancia será mantenida conforme lo establecido por las Normas Subsidiarias.

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

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

Se realizará al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda, tal y como establece las Normas Subsidiarias.

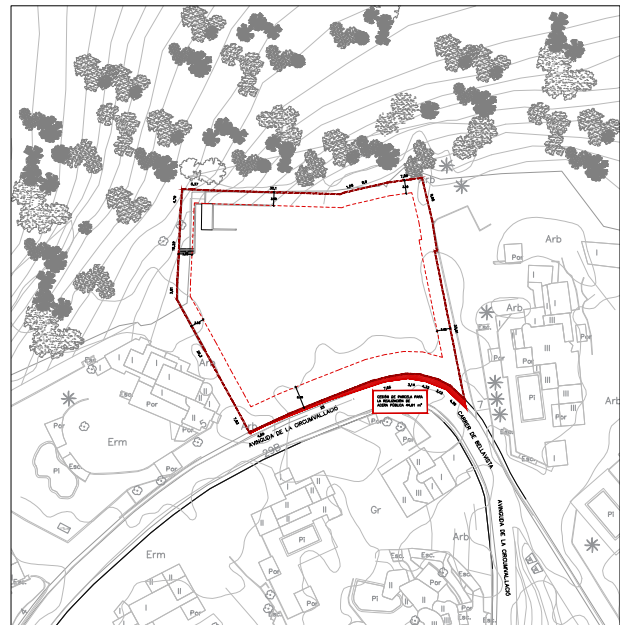
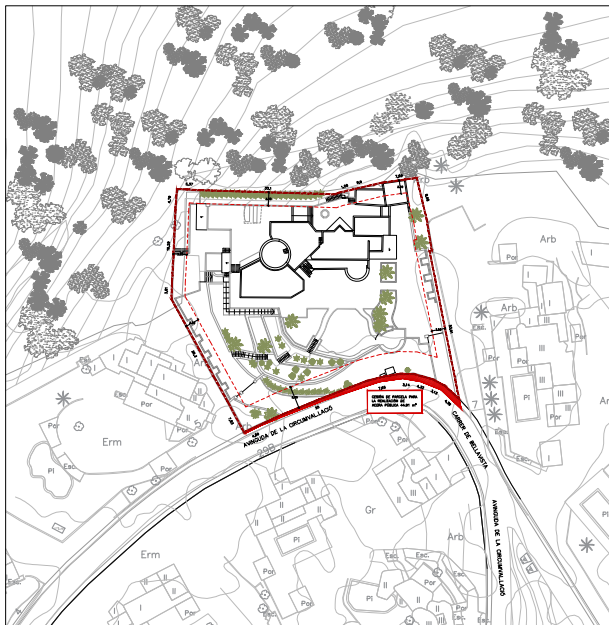
Por lo tanto, según lo expresado anteriormente, el resumen de los parámetros aplicados a la superficie de la finca son los siguientes:

EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4) – FINCA TOTAL

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

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

*Plano topográfico de la parcela de estudio:
Estado actual y Demolición parcial de la vivienda existente.*



5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Emplazamiento e: 1/500

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

Justificación del incremento del volumen máximo permitido.

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

Resto de parámetros.

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

Se presenta, de manera paralela, el “*Proyecto Básico de Reforma y Ampliación de vivienda unifamiliar existente con sótano y piscina y Demolición parcial*”, con número de expediente municipal 2022/021637. En dicho proyecto se solicita licencia urbanística para las demoliciones parciales a realizar en la parcela y el proyecto básico de vivienda unifamiliar de nueva planta a construir posteriormente.

Iván Torres Arquitecto

Oficina Ibiza - C/ Cabrera nº 3 bajos, 07800 – Ibiza – Islas Baleares- España – Tlf. 971 315897 - Fax. 971 398567

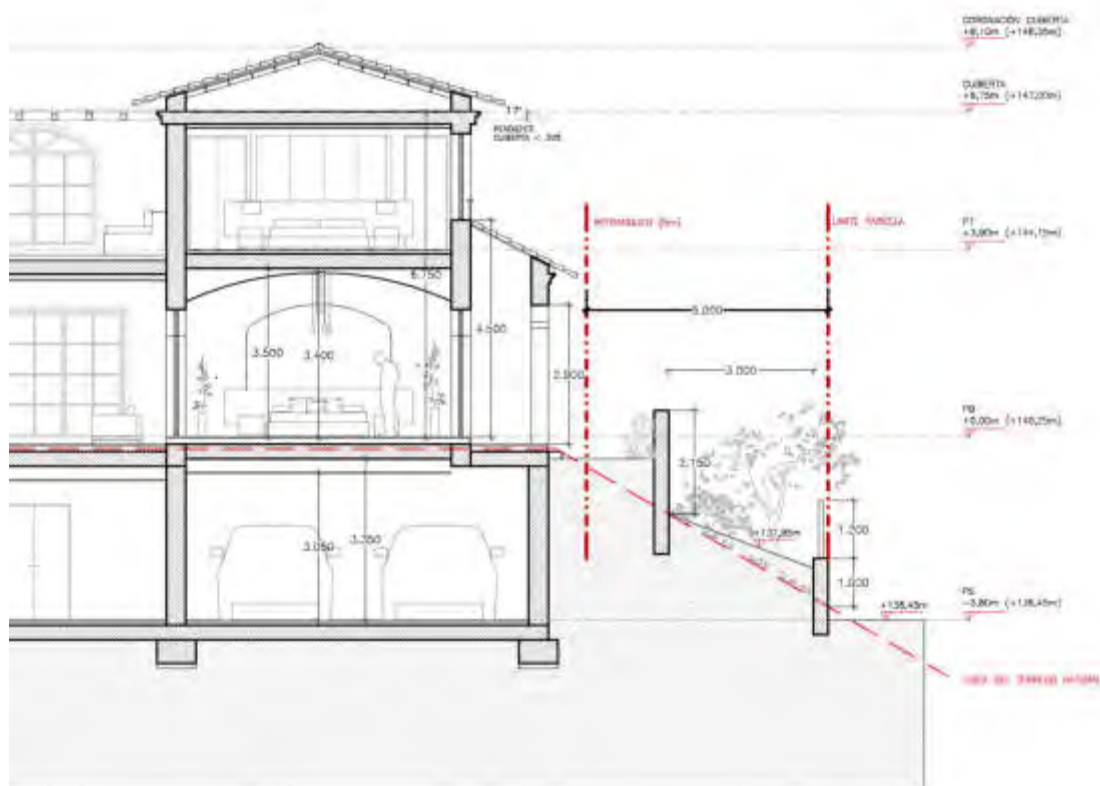
Oficina Barcelona – C/ Canalejas nº 86, 1º, 3ª, 08028 – Barcelona – Cataluña – España – Tlf. 93 4213299

www.ivantorres.es / ivan@ivantorres.es / Mvl. 651647357

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

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

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



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

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

La edificabilidad máxima total será la misma que asigna el planeamiento, de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$. El coeficiente de ocupación será el mismo que asigna el planeamiento, el 30%. No se propone ningún cambio.

<u>Parcela</u>	2.647,65 m ²
Edificabilidad máxima	1.323,82 m ²
Edificabilidad	1.158,50 m ² < 1.323,82 m ²
Ocupación máxima	794,30 m ²
Ocupación	794,15 m ² < 794,30 m ²

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO

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

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

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

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

7. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

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

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

La ocupación de la edificación y la superficie ocupada por la edificación sobre rasante definida en los proyectos de edificación no superará, en ningún caso, la cifra definida como ocupación

ó área de movimiento sobre rasante de la parcela, con objeto de garantizar que los espacios libres de la parcela ocupen al menos el 50% de su superficie. El cumplimiento de este porcentaje deberá justificarse fehacientemente en el proyecto de edificación que se redacte para la totalidad de la parcela, teniendo en cuenta en la licencia que se solicite los antecedentes vinculados a la misma.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA SEGÚN EL PLANEAMINETO

Las condiciones urbanísticas, sin segregación de la parcela son:

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

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

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

Según "**ANEXO I NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO**", extraído del documento NN.SS de Santa Eulària des Riu:

"c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/800 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación."

Iván Torres Arquitecto

Oficina Ibiza - C/ Cabrera nº 3 bajos, 07800 – Ibiza – Islas Baleares- España – Tlf. 971 315897 - Fax. 971 398567

Oficina Barcelona – C/ Canalejas nº 86, 1º, 3ª, 08028 – Barcelona – Cataluña – España – Tlf. 93 4213299

www.ivantorres.es / ivan@ivantorres.es / Mvl. 651647357

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

Superficie total de la parcela:	2.647,65 m ²
Ocupación (%):	794,15 m ² (< 30 %)
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	1.158,50 m ² (< 0,50 m ² /m ²)
Volumen máximo por edificio:	2.983,05 m ³ (< 4.500 m ³)
Separación mínima a vías y ELP:	5,00 m *
Separación mínima linderos:	3,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	6,75 m
Altura total:	8,10 m (1,35m sobre altura máxima)
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda
Índice de intensidad de uso	1vivienda/parcela
Parcela mínima:	800 m ²
Fachada:	20 m
Fondo:	20 m

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

7. CONCLUSIÓN

A través del presente estudio de detalle se justifica el aumento de volumen de la vivienda unifamiliar aislada, con un volumen total de 2.983,05m³, inferior al posible volumen total de 4.500m³ (1.500m³ x3viviendas).


Dada la superficie total de la parcela 2.647,65 m², sería posible su segregación, dando como resultado una parcela de superficie mínima 1.600 m² y otra parcela de superficie mínima 800 m². Según las ordenanzas municipales sería posible mediante Estudio de Detalle la justificación de 2 viviendas en la parcela de superficie mínima 1.600 m² y, una tercera en la parcela de superficie mínima 800 m². Lo cual daría lugar a un total de 3 viviendas con una volumetría total de 4.500m³ (1.500 m³ x 3).

La ordenación que se plantea en la parcela respeta el concepto de vivienda unifamiliar aislada, con sus frentes, retranqueos y alineaciones exteriores a viario público, así como los demás parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.

Además, la ordenación propuesta, respeta el tipo de volumetría y construcción del entorno, como la manera de implantarse en el territorio.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión, por persona distinta al autor, de la nueva ordenación propuesta objeto de proyecto.

Procede, por tanto, la tramitación por el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río del presente Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.


 Fdo.
Iván Torres Ramón
 Arquitecto

Iván Torres Arquitecto

Oficina Ibiza - C/ Cabrera nº 3 bajos, 07800 – Ibiza – Islas Baleares- España – Tlf. 971 315897 - Fax. 971 398567

Oficina Barcelona – C/ Canalejas nº 86, 1º, 3ª, 08028 – Barcelona – Cataluña – España – Tlf. 93 4213299

www.ivantorres.es / ivan@ivantorres.es / Mvl. 651647357

Noviembre de 2022

III. PLANOS

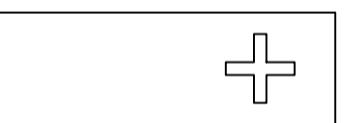
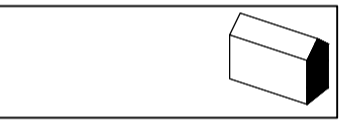
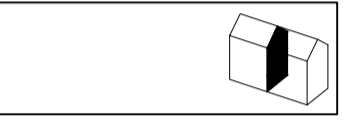
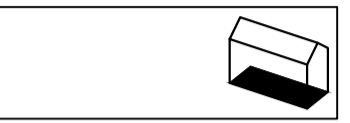
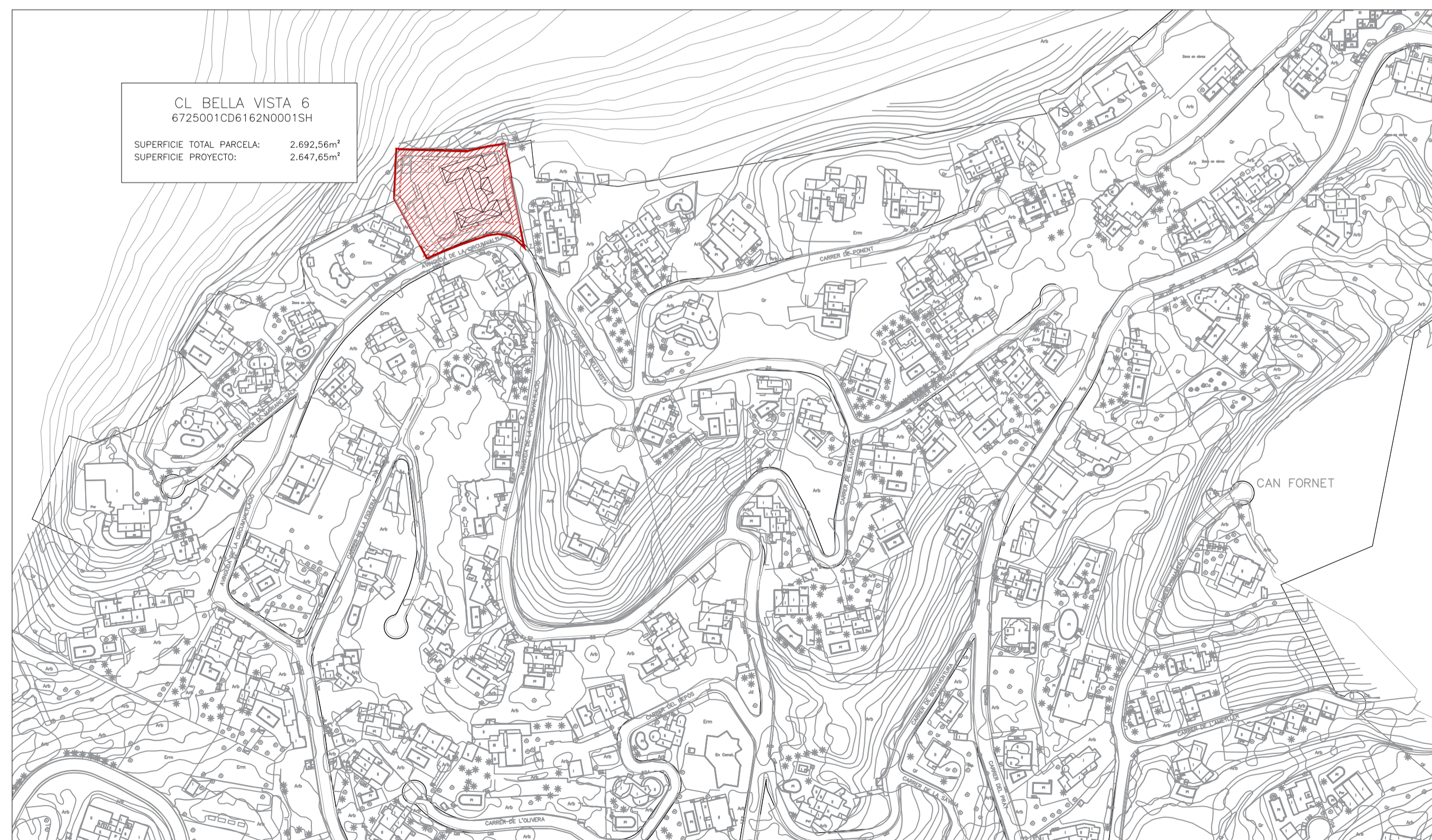
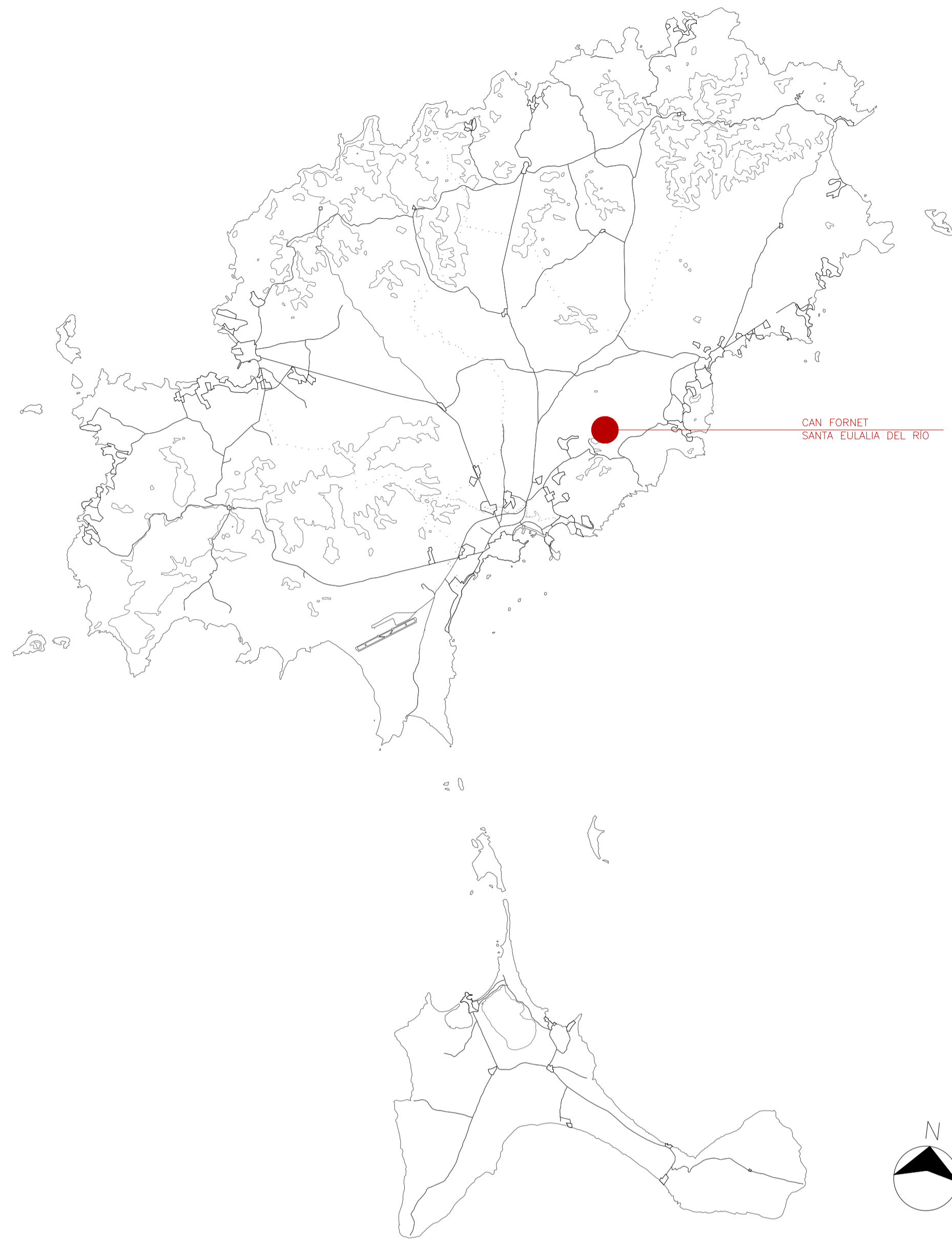
Reducidos a escala DIN A3 directamente de los DIN A1 presentados

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

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

E.03 - Planta estado actual y propuesta

E.04 - Planta volumetría.



Proyecto
PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN
DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE
CON SOTANO Y PISCINA Y DEM. PARCIAL

Cliente
LEONARDUS JHANNES FOOLEN
C.I.F.: Y0955908-L
C/Boschdijk 187-47, 5612 HB, Eindhoven, NL

Emplazamiento
CALLE BELLA VISTA 6, CAN FORNET
07819 SANTA EULÀRIA DES RIU
ILLES BALEARS
Ref.cot.: 6725001CD6162N0001SH

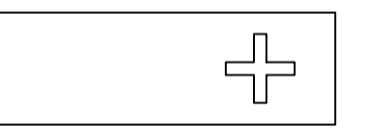
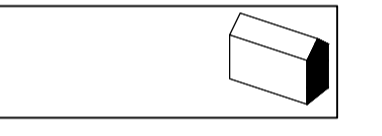
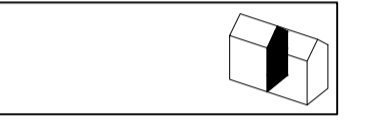
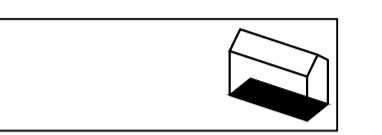
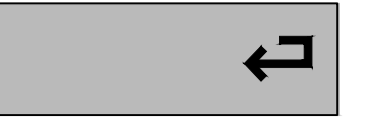
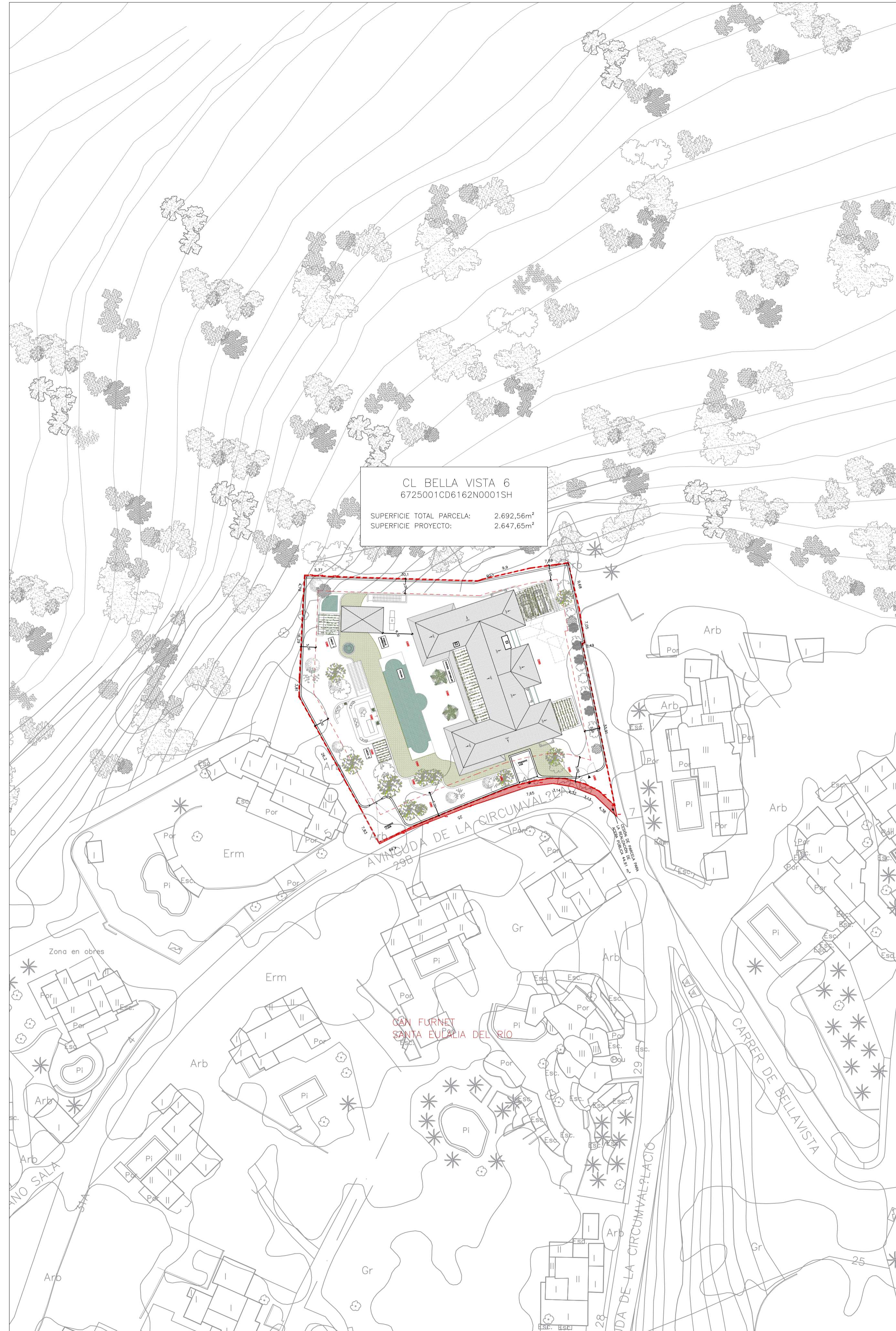
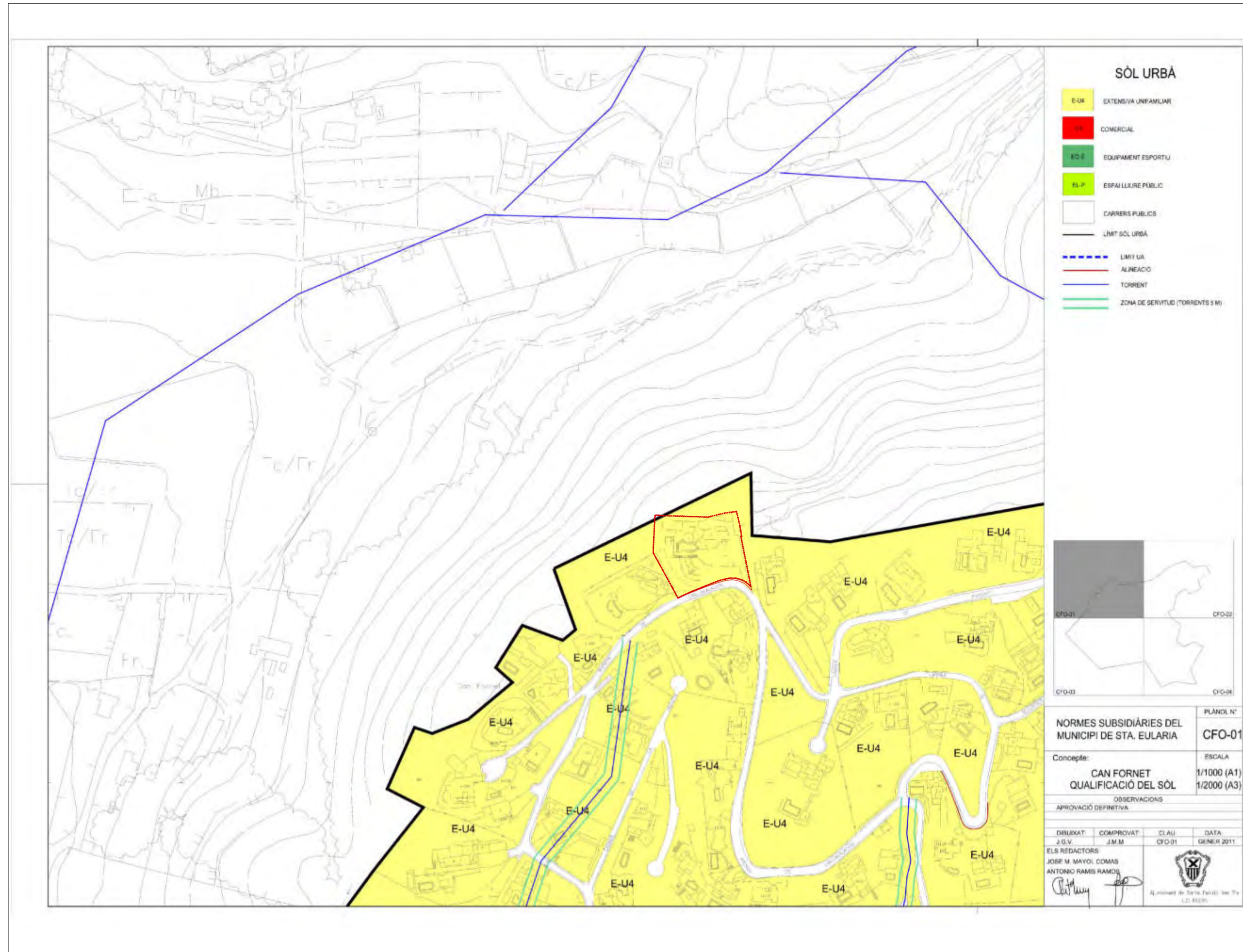
Arquitecto
IVÁN TORRES RAMÓN
NIF: 46958299-G
Nº colegiado: 525.431
Calle Cabrera nº 3, bajos
07800 - Eivissa - Islas Baleares

Fase del proyecto
ESTUDIO DE DETALLE

Nombre del archivo
HLF_EDD_SIT_EMPLAZAMIENTO_URB.dwg

Título del plano
PLANO SITUACIÓN

fecha 11.11.2022
escala 1:10.000
1:2.000



Proyecto
 PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE
 CON SOTANO Y PISCINA Y DEM. PARCIAL

Cliente
 LEONARDUS JHANNES FOOLEN
 C.I.F.: Y0955908-L
 C/Boschdijk 187-47, 5612 HB, Eindhoven, NL

Emplazamiento
 CALLE BELLA VISTA 6, CAN FORNET
 07819 SANTA EULARIA DES RIU
 ILLES BALEARS
 Ref.cot.: 6725001CD6162N0001SH

Arquitecto
 IVÁN TORRES RAMÓN
 NIF: 46958299-G
 Nº colegiado: 525.431
 Calle Cabrera nº 3, bajos
 07800 - Eivissa - Illes Balears

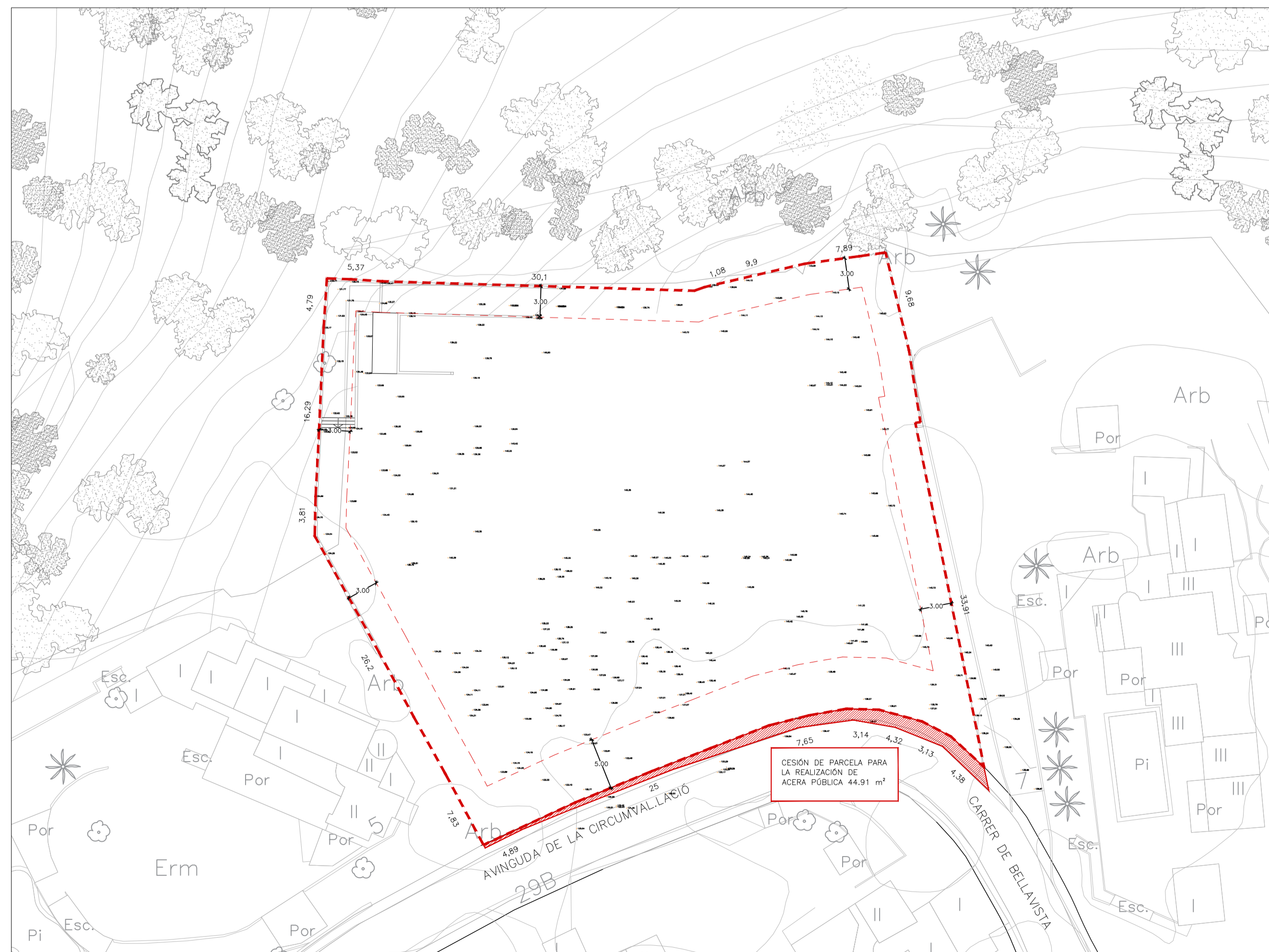
Fase del proyecto
 ESTUDIO DE DETALLE

Nombre del archivo
 HLF_EDD_SIT_EMPLAZAMIENTO_URB.dwg
 Título del plano
 NORMATIVA Y EMPLAZAMIENTO

Fecha 2/2/2023
 escala 1:500



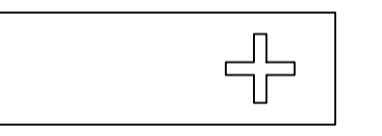
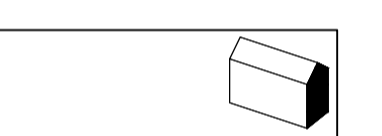
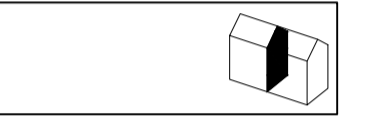
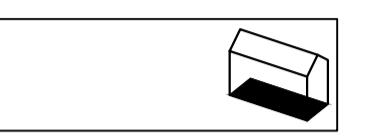
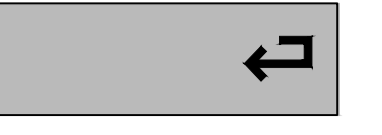
PARCELA ESTADO ACTUAL



PARCELA DEMOLICIÓN PARCIAL



PARCELA PROPUESTA PROYECTO



Proyecto
 PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE
 CON SOTANO Y PISCINA Y DEM. PARCIAL

Cliente
 LEONARDUS JHANNES FOOLEN
 C.I.F.: Y0955908-L
 C/Boschdijk 187-47, 5612 HB, Eindhoven, NL

Emplazamiento
 CALLE BELLA VISTA 6, CAN FORNET
 07819 SANTA EULÀRIA DES RIU
 ILLES BALEARS
 Ref.cat.: 6725001CD6162N0001SH

Arquitecto
 IVÁN TORRES RAMÓN
 NIF: 46958299-G
 Nº colegiado: 525.431
 Calle Cabrera nº 3, bajos
 07800 - Eivissa - Islas Baleares

Fase del proyecto
 ESTUDIO DE DETALLE

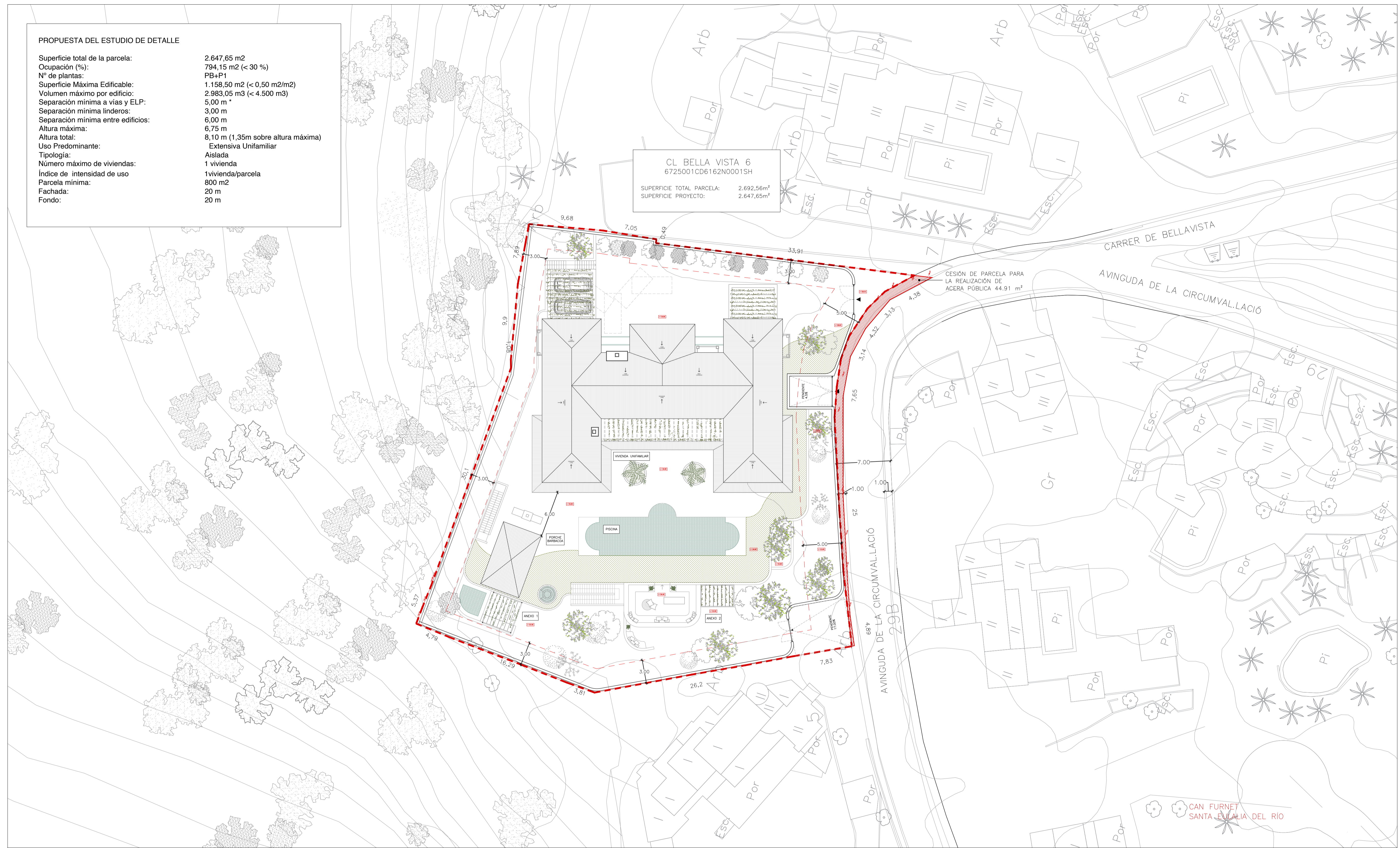
Nombre del archivo
 HLF_EDD_SIT_EMLAZAMIENTO_URB.dwg

Título del plano
 URBANIZACIÓN
 ESTADO ACTUAL, DEMOLICIÓN PARCIAL
 Y PROPUESTA PROYECTO

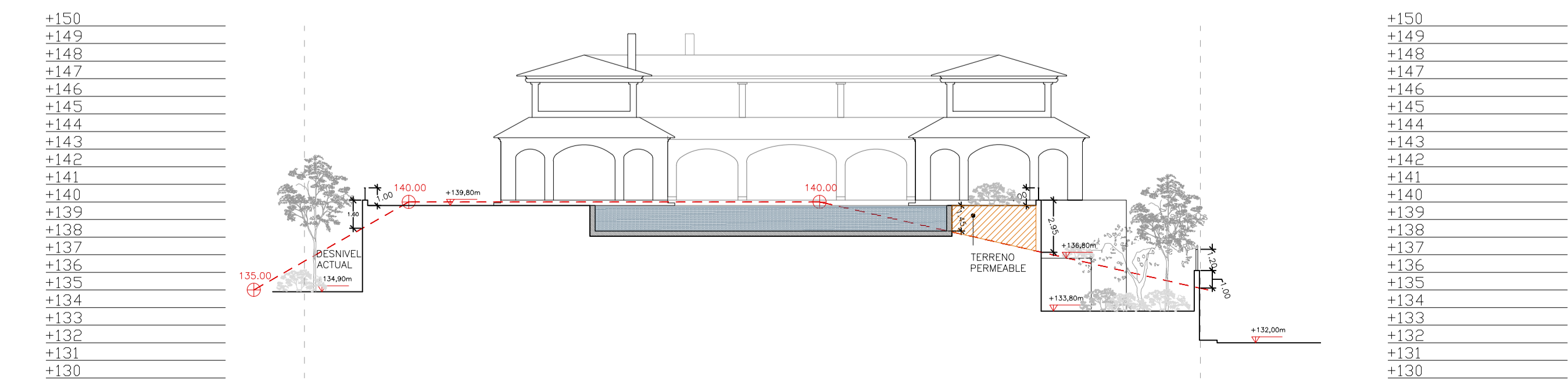
fecha 2/2/2023
 escala 1:350

PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

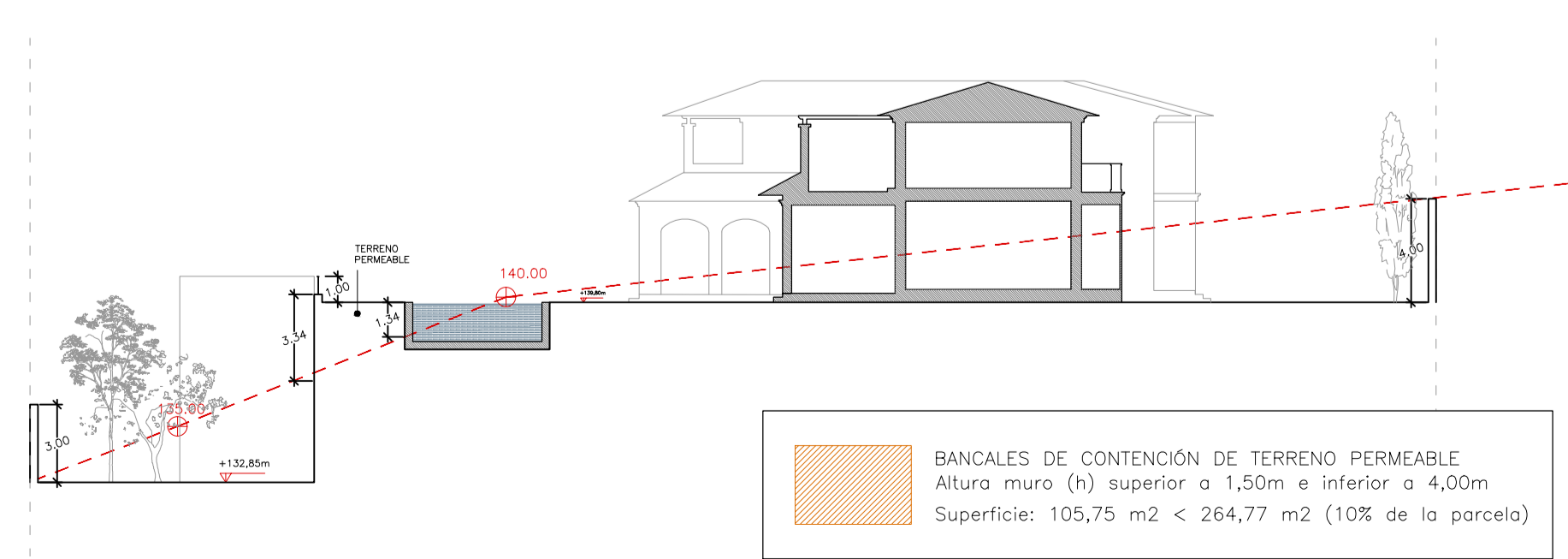
Superficie total de la parcela:	2 647,65 m ²
Ocupación (%):	794,15 m ² (< 30 %)
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	1.158,50 m ² (< 0,50 m ² /m ²)
Volumen máximo por edificio:	2.983,05 m ³ (< 4.500 m ³)
Separación mínima a vías y ELP:	5,00 m *
Separación mínima linderos:	3,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	6,75 m
Altura total:	8,10 m (1,35m sobre altura máxima)
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda
Índice de intensidad de uso	1 vivienda/parcela
Parcela mínima:	800 m ²
Fachada:	20 m
Fondo:	20 m



PLANTA 1:250 PROPUESTA PROYECTO



ALZADO PRINCIPAL 1:250 PROPUESTA PROYECTO

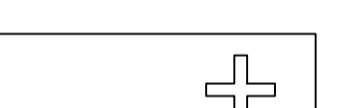
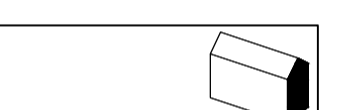
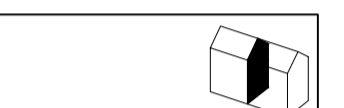


SECCIÓN 1:250 PROPUESTA PROYECTO

Con el objetivo de hayar la línea del terreno natural del sector de Can Fornet, se realiza una hipótesis en base a la base topográfica definida en los planos IDEIB (Infraestructura de Datos Espaciales de las Islas Baleares). Se toma el perfil de la línea natural con el fin de identificar las modificaciones que actualmente se han producido en el la parcela y del mismo modo para señalar las modificaciones que el presente proyecto propone.

Las modificaciones topográficas del presente proyecto atienden al **Artículo 6.2.03 "ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO"**, según lo establecido en el documento NNSS Santa Eulalia del río (Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río):

"[...] En el resto del espacio libre de parcela, la altura de los muros de contención, banquetes o rellenos también deberán respetar las limitaciones anteriores excepto en una zona que no supere en un diez por ciento (10 %) la superficie del solar, que respete los retranqueos a linderos fijados para las edificaciones y sin sobrepasar una altura de cuatro (4) metros respecto del terreno natural. Los solares con pendiente igual o superior al cuarenta por ciento (40 %) deberán respetar una distancia mínima entre banquetes consecutivos igual al doble de la altura de éstos y ajardinar dichos espacios intermedios.[...]"



Proyecto
PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE CON SOTANO Y PISCINA Y DEM. PARCIAL

Cliente
LEONARDUS JHANNES FOOLEN
C.I.F.: Y0955908-4
C/Boschdijk 187-47, 5612 HB, Eindhoven, NL

Emplazamiento
CALLE BELLA VISTA 6, CAN FORNET
07819 SANTA EULARIA DES RIU ILLES BALEARS
Ref.cot.: 6725001CD6162N0001SH

Arquitecto
IVÁN TORRES RAMÓN
Nº: 46958299-G
Nº colegiado: 525.431
Calle Cabrera nº 3, bajos
07800 - Eivissa - Islas Baleares

Fase del proyecto
ESTUDIO DE DETALLE

Nombre del archivo
HLF_EDD_SIT_EMLAZAMIENTO_URB.dwg

Título del plano
VOLUMETRÍA

Fecha
2/2/2023
Escala
1:350