



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8424

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums en parcel·la resultant de l'agrupació de les parcel·les situades en carrer Buenos Aires, parcel·les 60, 61C, 64A, 64B i carrer Puig d'Olivera, parcel·les 66 i 67, Urbanització Roca Llisa, Jesús

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, de urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 25 de juliol de 2024, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per Mar y Golf Ibiza S.L. per a l'ordenació de volums en parcel·la resultant de l'agrupació de les parcel·les situades en carrer Buenos Aires, parcel·les 60, 61C, 64A, 64B i carrer Puig d'Olivera, parcel·les 66 i 67, Urbanització Roca Llisa, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris en la parcel·la resultant de l'agrupació de 6 parcel·les situades en c/ Buenos Aires, parcel·les 60-61C-64A-64B, carrer Puig d'Olivera parcel·les 66 i 67, Roca Llisa, Jesús, redactat per l'arquitecte Víctor Beltrán Roca, promogut per Mar i Golf Ibiza S.L..

SEGON.- Desestimar l'al·legació formulada amb RGE202399900024742 de 27.12.2023 per Jose Luis Trencos Guallart en nom de la Comunitat de Propietaris de Roca Llisa, pels motius i fonaments continguts en l'informe tècnic emès a aquest efecte.

TERCER. Publicar el present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i el seu contingut íntegre en la seu electrònica municipal als efectes del seu general coneixement.

QUART. Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall.

CINQUE. Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seva constància i registre."

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós-administratiu, davant la Sala del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de 2 mesos a comptar des de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim local, i als efectes de l'establert a l'article 65.1 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del seu contingut.

Santa Eulària des Riu, *(signat electrònicament: 22 d'agost de 2024)*

L'alcaldesa

M^a. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL d'Ordenació de Volums, de les parcel·les 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 i 67 de la Urbanització Roca Llisa, municipi de Santa Eulària des Riu.

Promotor: Mar y Golf Eivissa SL
Arquitecte: Victor Beltran Roca

1.1 Objecte

El present Estudi de Detall té per objecte l'agrupació de volums en les parcel·les 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 i 67 de la Urbanització Roca Llisa, del municipi de Santa Eulària des Riu. A les parcel·les 60, 61-C, 64-A i 64-B, s'accedeix per la prolongació del carrer Buenos Aires, tram final aquest, que es troba sense executar.

A les parcel·les 66 i 67 s'accedeix pel Carrer Puig d'Olivera.

()

Les sis parcel·les registrals amb les seves superfícies són les següents:

- Parcel·la núm. 60, Registre de la propietat núm. 3 d'Eivissa, finca registral núm. 37243, tom 1631, llibre 578, foli 31, Alta 1. Superfície registral 1596,09m².
- Parcel·la núm. 61-C, Registre de la propietat núm. 3 d'Eivissa, finca registral núm. 37245, tom 1631, llibre 578, foli 37, Alta 1. Superfície registral 605m².
- Parcel·la núm. 64-A, Registre de la propietat núm. 3 d'Eivissa, finca registral núm. 37246, tom 1631, llibre 578, foli 40, Alta 1. Superfície registral 670m².
- Parcel·la núm. 64-B, Registre de la propietat núm. 3 d'Eivissa, finca registral núm. 37247, tom 1631, llibre 578, foli 43, Alta 1. Superfície registral 1.260m².
- Parcel·la núm. 66, Registre de la propietat núm. 3 d'Eivissa, finca registral núm. 36350, tom 1608, llibre 563, foli 44, Alta 1. Superfície registral 2.230m².
- Parcel·la núm. 67, Registre de la propietat núm. 3 d'Eivissa, finca registral núm. 36351, tom 1631, llibre 578, foli 31, Alta 1. Superfície registral 1.740m².

1.2 Proposta

L'Estudi de Detall proposa l'agrupació registral de les sis parcel·les per constituir una única parcel·la, d'una superfície real de 7.418m². En aquesta única parcel·la concentrem la ubicació de tota l'edificació en una sola zona on es donen les següents condicions:

- Ja disposa d'accés rodat pel Carrer Puig d'Olivera, de manera que no hauria d'urbanitzar-se el final del Carrer Buenos Aires.
- Es localitza l'edificació encaixada entre dues cases existents.

D'altra banda,

- Es proposa un únic habitatge unifamiliar aïllada i un habitatge de guardesos, cosa que significa que es redueix la densitat de població del municipi, en passar de sis habitatges a dos habitatges.
- Però l'habitatge de guardesos té un caràcter complementari de l'habitatge principal; el que vol dir que les escomeses que han de realitzar-se són per a una única propietat. És a dir, únicament farà falta una única escomesa de totes les instal·lacions (sanejament, proveïment, energia elèctrica i telefonia) el que redunda en un estalvi de serveis per a la urbanització. S'obtindrà una única Cèdula d'Habitabilitat.
- L'habitatge de guardesos estarà integrada en el conjunt volumètric, és a dir, no té per què tenir un volum específic independent, diferenciat del principal, donat el seu caràcter subsidiari de l'habitatge principal.

La parcel·la resultant de l'agrupació de les sis existents, tindria una superfície real total de 7.418 m². Tindria una volumetria específica amb els següents paràmetres urbanístics, en relació amb les condicions exigides per a la qualificació I-U6.

Parcel·la mínima: 1.200m². COMPLEIX

Façana/fons mínim (m) 25/25 COMPLEIX

D'altra banda, la seva situació amb la resta de paràmetres urbanístics queda de la següent manera:

Ocupació màxima (%): 25. $25\% \times 7.418\text{m}^2 = 1.854\text{m}^2$.

S'indica en els plànols d'ordenació de volum, una àrea de 1.861,95m² dins de la qual es pot projectar l'edificació.

Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,25

$7.418\text{m}^2 \times 0,25 = 1.854\text{m}^2$ serà l'edificabilitat màxima.



Volum màxim per edifici (m^3): S'estableix un volum màxim per edifici de $3.200m^3$, que supera la condició del volum màxim per edifici de $1.500m^3$. El volum màxim total, serà el resultat de multiplicar l'edificabilitat $1854m^2$ x per l'altura $3m = 5.562m^3$. Aquest volum màxim haurà de projectar-se en diversos edificis independents, tal com es proposa en la solució dels plànols d'ordenació.

Altura màxima (m): 7

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

Nombre màxim de plantes: B+1P.

Separació mínima a vies i ELP (m): 5

Separació mínima a fites (m): 3

Separació mínima entre edificis (m): 6

Índex d'intensitat d'ús residencial: 1/1.200. 1/parcel·la. S'admet, amb un Estudi de Detall previ de volums i justificatiu de la implantació en el terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús de 1/1200, la totalitat de la resta de paràmetres de l'edificació .

Es compleix la intensitat d'ús d'un habitatge per parcel·la o un habitatge cada $1200m^2$. Si considerem l'habitatge de guardesos a l'efectes d'intensitat d'ús, tenim: $7.418m^2/2$ habitatges = $3.709m^2 > 1200m^2$.

2. PLANS D'INFORMACIÓ

I.01 Fotografia aèria i fotografies parcials del lloc.

I.02 Plànol RCL-06 de les NS, de qualificació del sòl urbà corresponent a la zona afectada de la urbanització Roca Llisa.

I.03 Plànol d'Estat actual de les parcel·les objecte de l'Estudi de Detall, a partir de la documentació facilitada per la propietat.

I.04 Plànol topogràfic facilitat per la propietat, amb la vegetació existent.

3. PLANS D'ORDENACIÓ

O.01 Plànol d'Ordenació, amb assenyalament de la parcel·la resultant de l'agrupació de les sis parcel·les registrals.

O.02 Plànol d'ordenació on es defineix l'àrea on es proposa la ubicació de l'edificació. S'observa el compliment de la separació a vials i a límits indicats en aquest.

O.03 Fotografia aèria amb implantació d'una solució de volumetria no vinculant, on s'aprecia la seva ubicació entre dues cases existents.

O.04 Volumetria no vinculant en tres dimensions de l'edificació proposada, constituïda per tres volums independents que compleixen la separació mínima entre edificis de 6m, amb un volum total de $5562m^3$ ($3027,09m^3 + 980,91m^3 + 1554,96m^3$)

O.05 Seccions esquemàtiques de la volumetria anterior, amb indicació dels pendents del terreny.

Veure annex plànols.



Foto 4



Foto 8



Foto 3



Foto 7



Foto 2

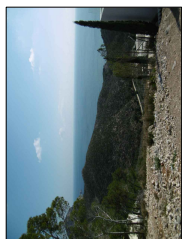


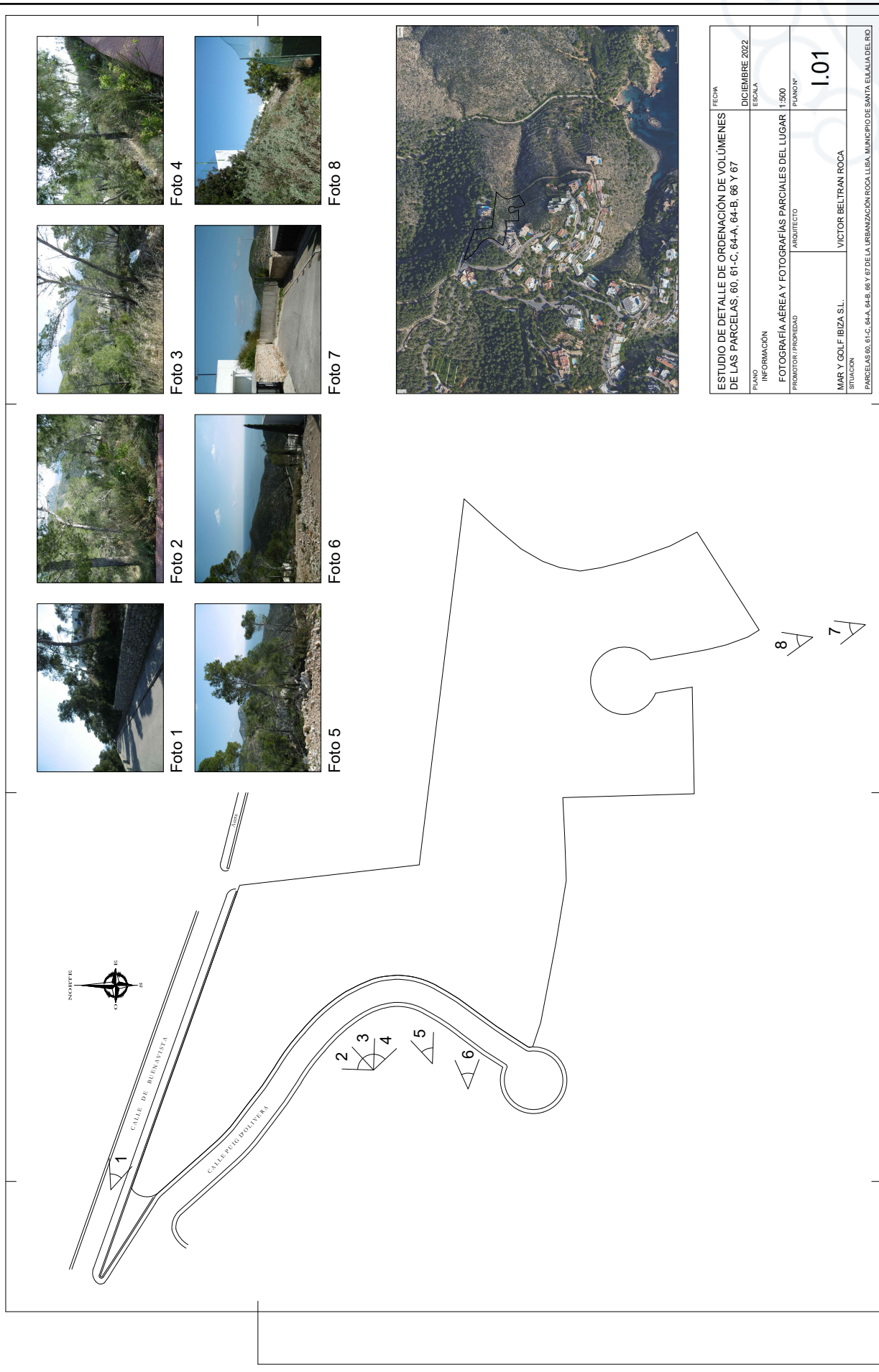
Foto 6



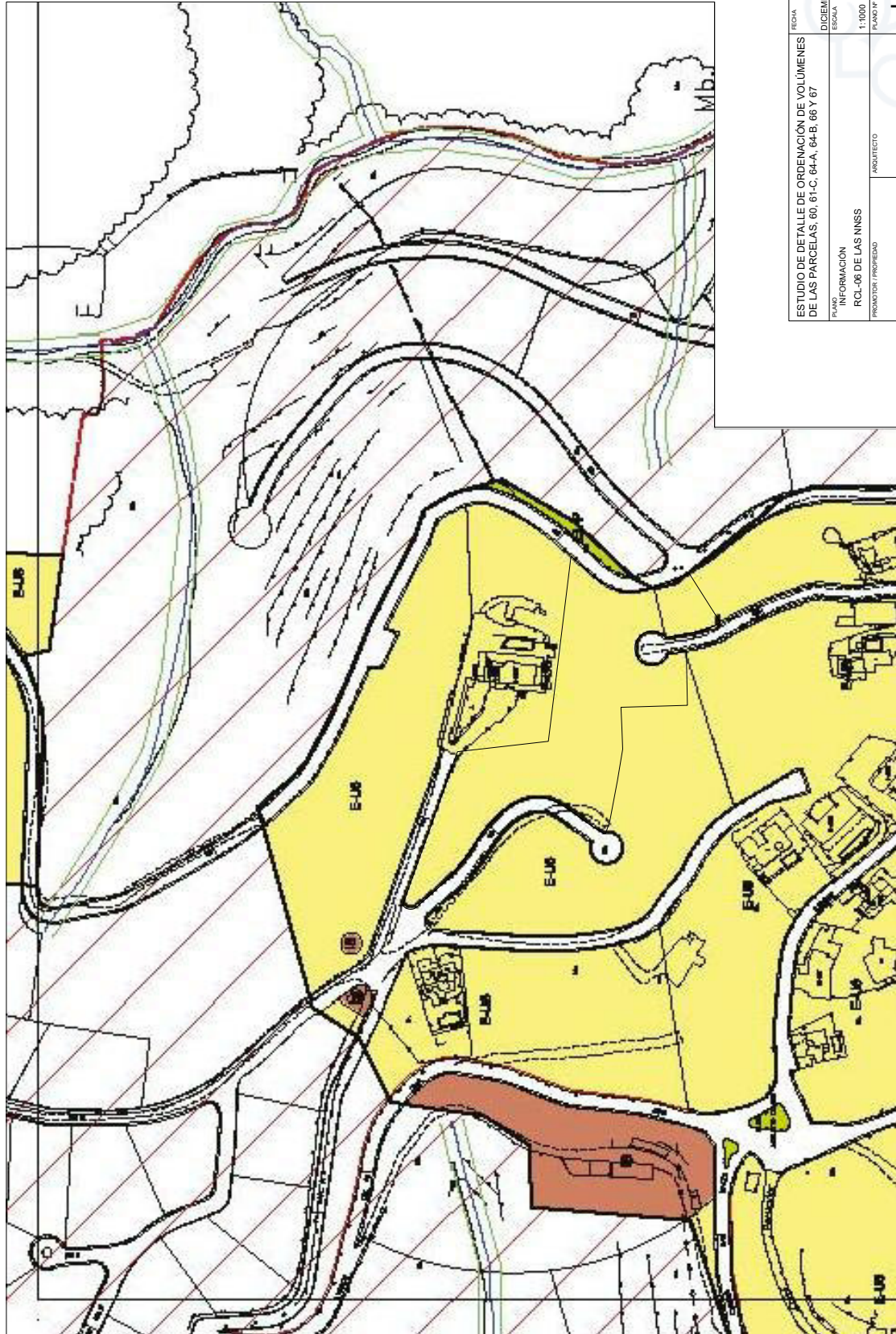
Foto 1



Foto 5



FECHA	DICIEMBRE 2022
ESCALA	1:500
PLANO	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS, 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67
INFORMACIÓN	FOTOGRAFÍA AÉREA Y FOTOGRAFÍAS PARCIALES DEL LUGAR
PROMOTOR/PROPIEDAD	MAR Y GOLF IBIZA S.L.
ARQUITECTO	VICTOR BELTRAN ROCA
PLANO Nº	I.01
SITUACIÓN	PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67 DE LA URBANIZACIÓN ROCA LISA, MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DEL RID.



FECHA	DICIEMBRE 2022
ESCALA	1:1000
PLANO Nº	1.02
INFORMACION	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS: 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67
PROYECTISTA / PROPIETARIO	RCL 06 DE LAS NNSS
ARQUITECTO	VICTOR BELTRAN ROCA
SITUACION	MAR Y GOLF IBIZA S.L. PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67 DE LA URBANIZACION ESCALUISA, MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DEL RIO

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/112/1169684>

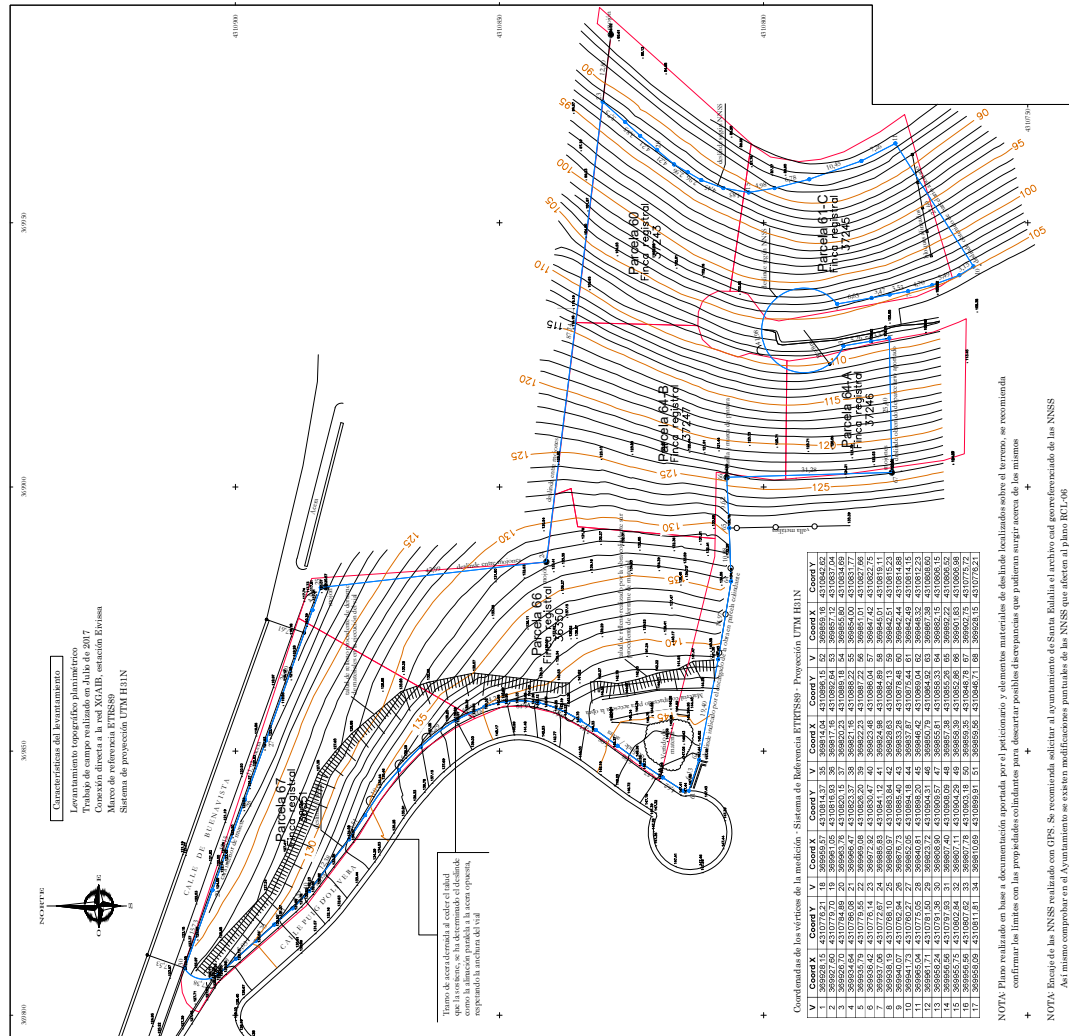




<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2024/112/1169684>

LEYENDA

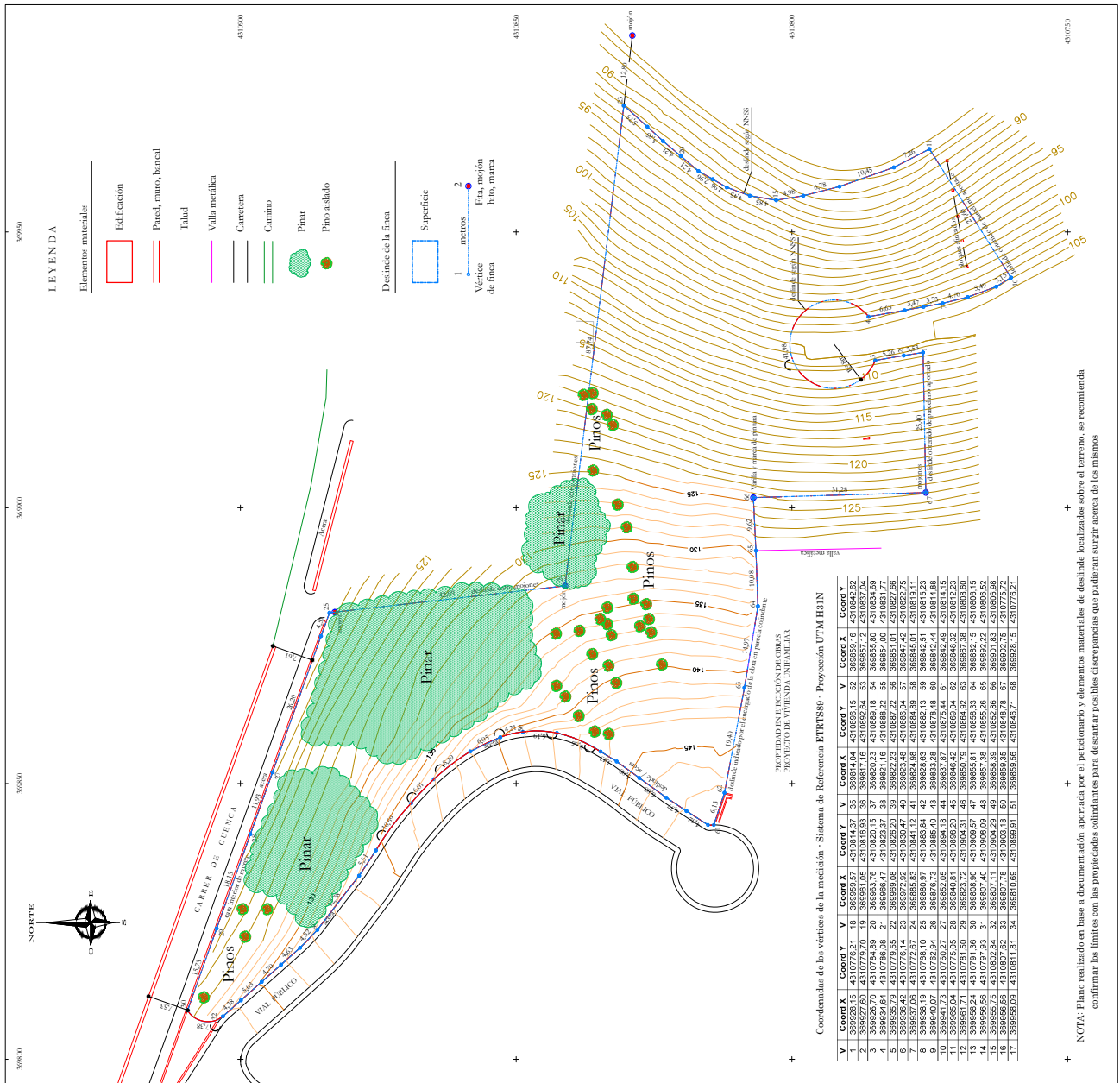
Elementos materiales
Edificación
Pared, muro, bucal
Talud
Valla metálica
Cercada
Camino
Delineado de la frica
Superficie
Verice de frica
1 metros
2 metros
líta, mision
líta, marea



FECHA	DICIEMBRE 2022
ESCALA	
INFORMACION	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS, 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67
PLANO Nº	1:500
PROYECTOR / PROYECTO	ARQUITECTO
PROYECTOR / PROYECTO	ESTADO ACTUAL PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67
SITUACION	MAR Y GOLF IBIZA S.L., VICTOR BELTRAN ROCA
SITUACION	PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67 DE LA URBANIZACIÓN ESCALILLA, MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DEL RIO

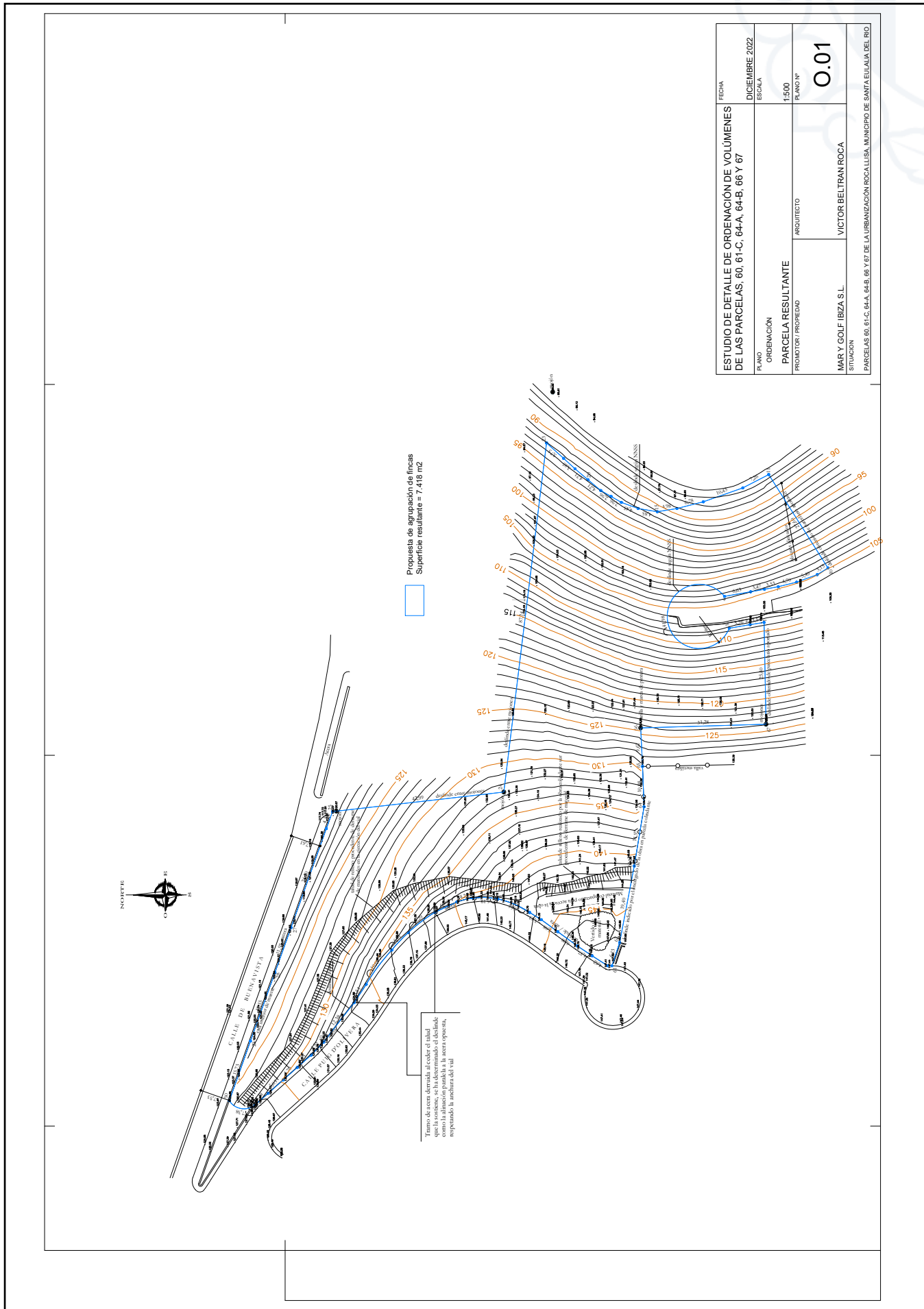


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/112/1169684>





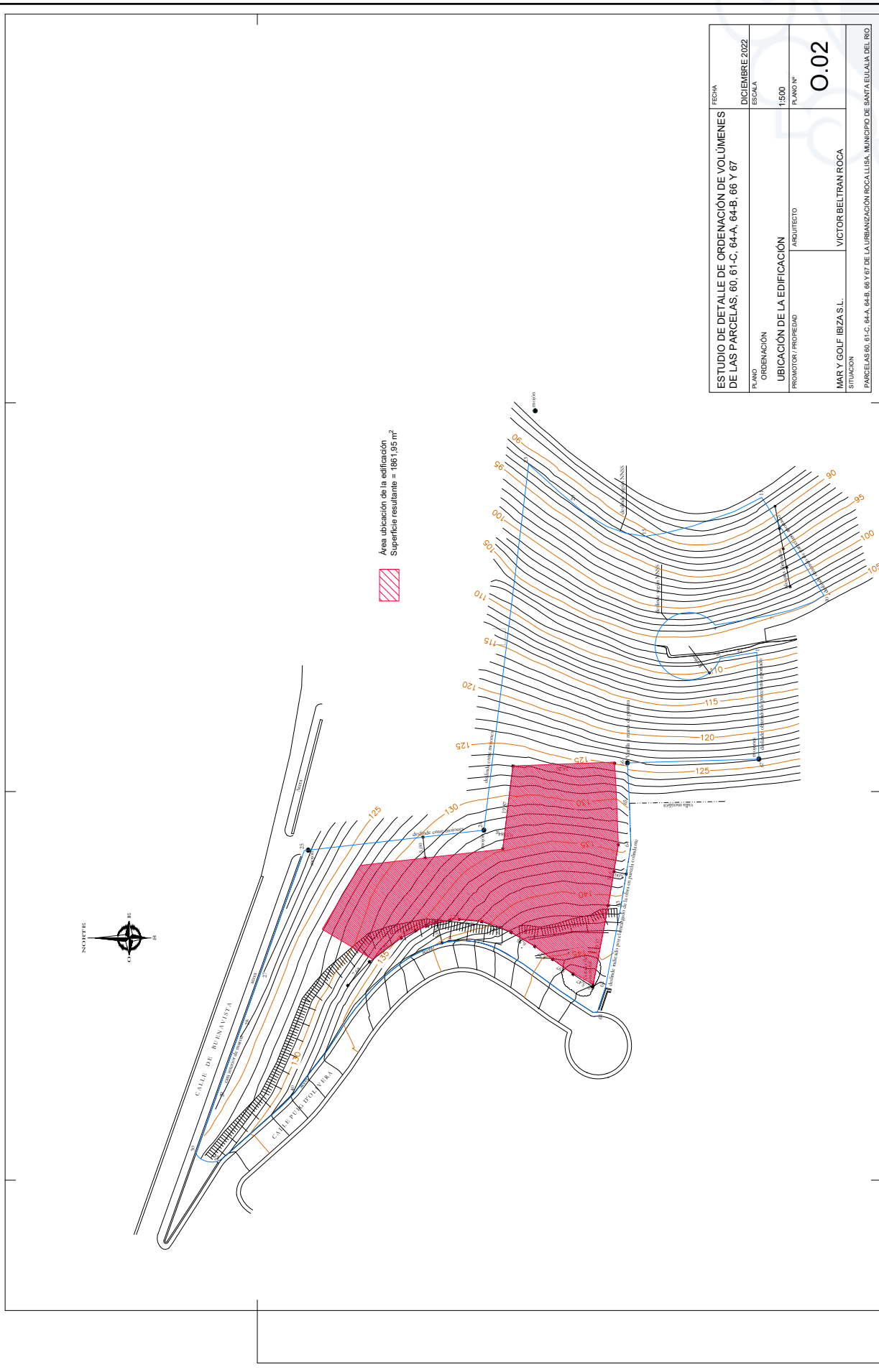
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/112/1169684>



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS, 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67		FECHA DICIEMBRE 2022
ORDENACIÓN	PARCELA RESULTANTE	ESCALA 1:500
PROMOTOR / PROPIEDAD	ARQUITECTO	PLANO Nº 0.01
MAR Y GOLF IBIZA S.L.	VICTOR BELTRAN ROCA	SITUACION PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67 DE LA URBANIZACIÓN ROCALLISA, MUNICIPIO DE SANTA EUALIA DEL RIO



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LAS PARCELAS: 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67		FECHA	DICIEMBRE 2022
ORDENACIÓN		ESCALA	1:500
UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN		PLANO Nº	0.02
PROMOTOR / PROPIEDAD	ARCHITECTO		
MAR Y GOLF IBIZA S.L.	VICTOR BELTRAN ROCA		
SITUACIÓN PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67 DE LA URBANIZACIÓN ROCALLISA, MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DEL RÍO			

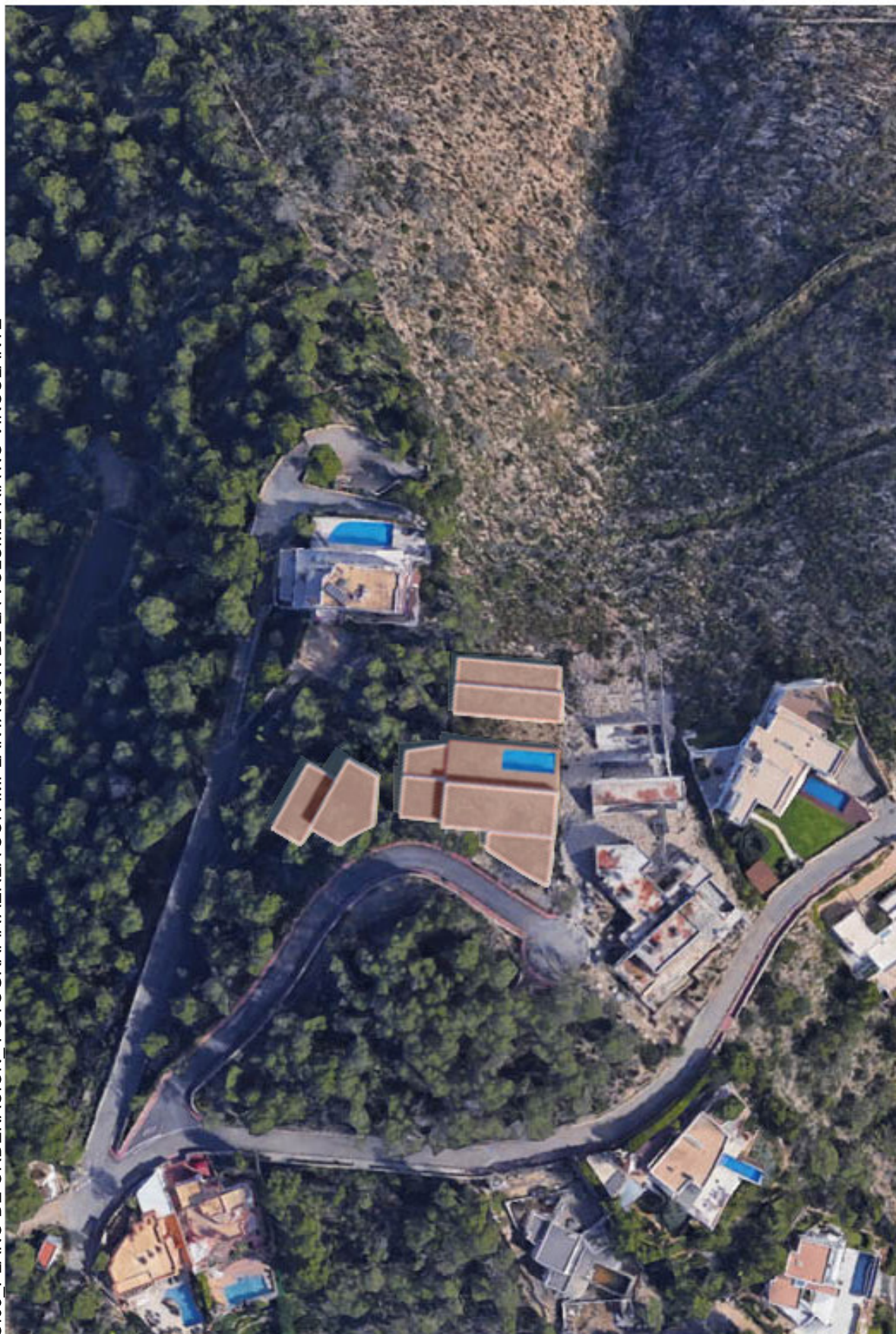


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/112/1169684>



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 65-B, 66 y 67

O.03_PLANO DE ORDENACIÓN_ FOTOGRAFÍA AÉREA CON IMPLANTACIÓN DE LA VOLUMETRÍA NO VINCULANTE

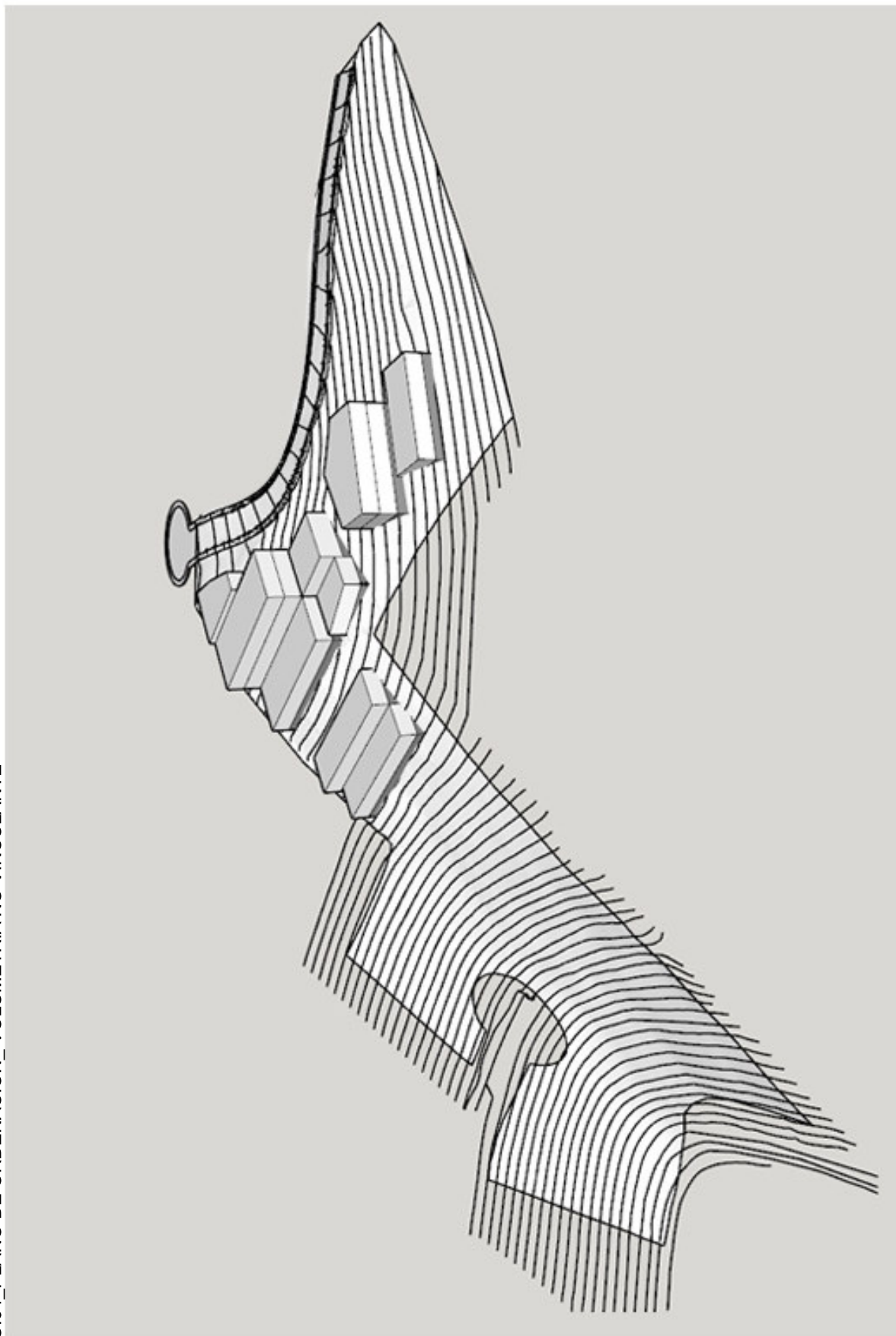


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/112/1169684>



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 65-B, 66 y 67

O.04_PLANO DE ORDENACIÓN_VOLUMETRÍA NO VINCULANTE

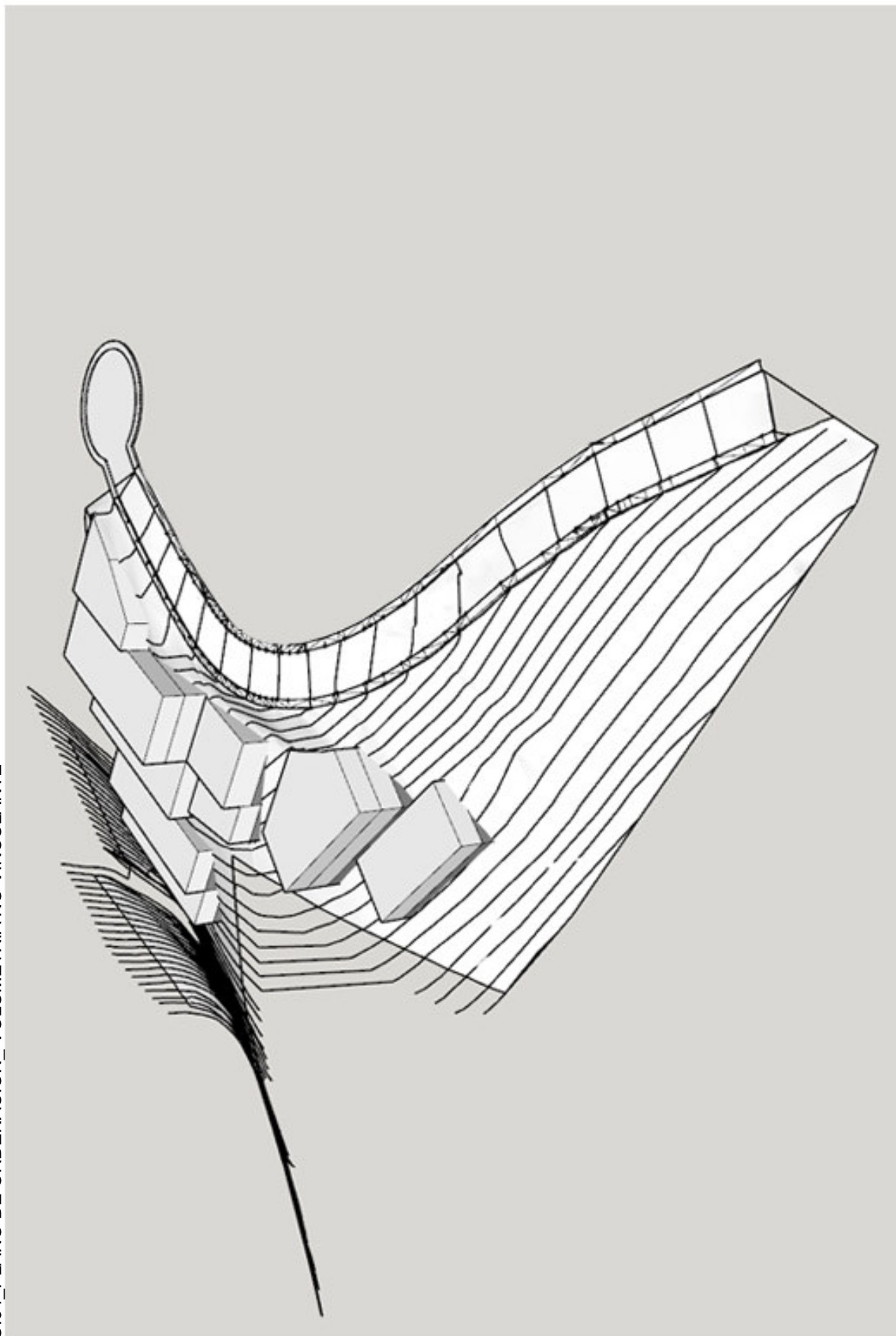


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/112/1169684>



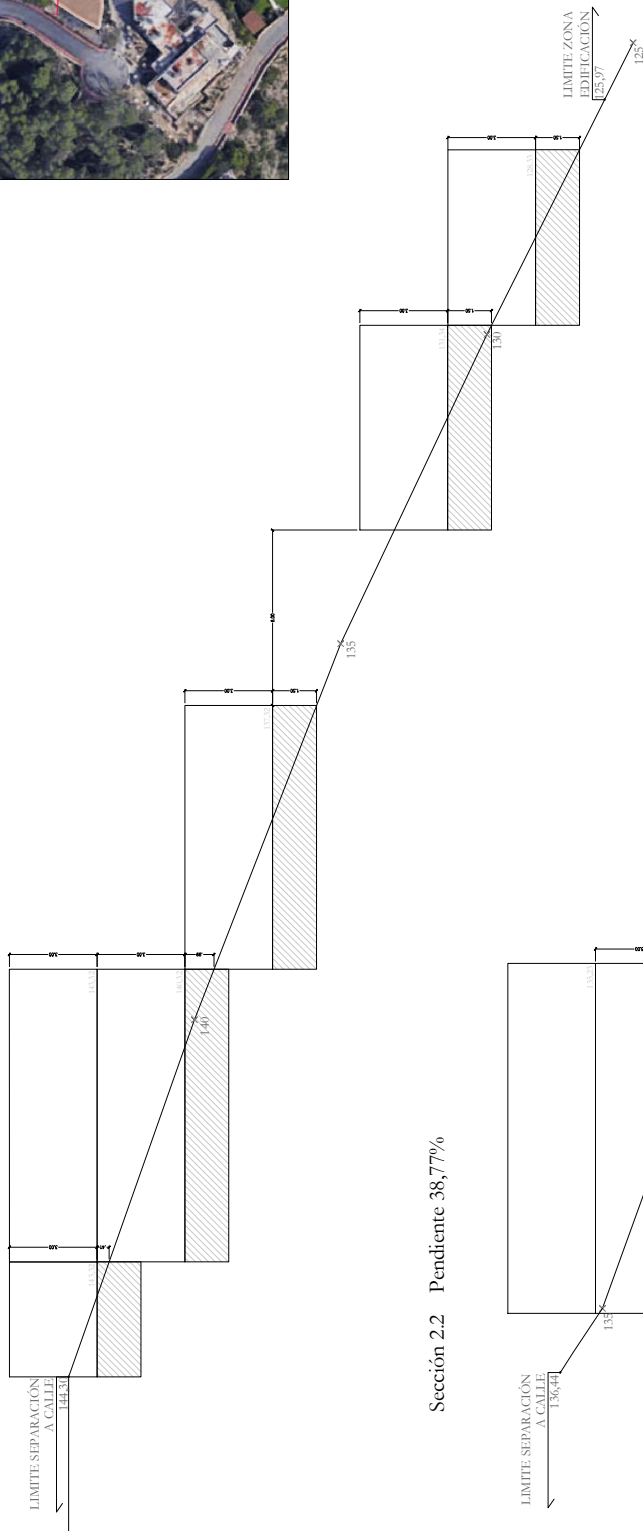
ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 65-B, 66 y 67

O.04_PLANO DE ORDENACIÓN_VOLUMETRÍA NO VINCULANTE

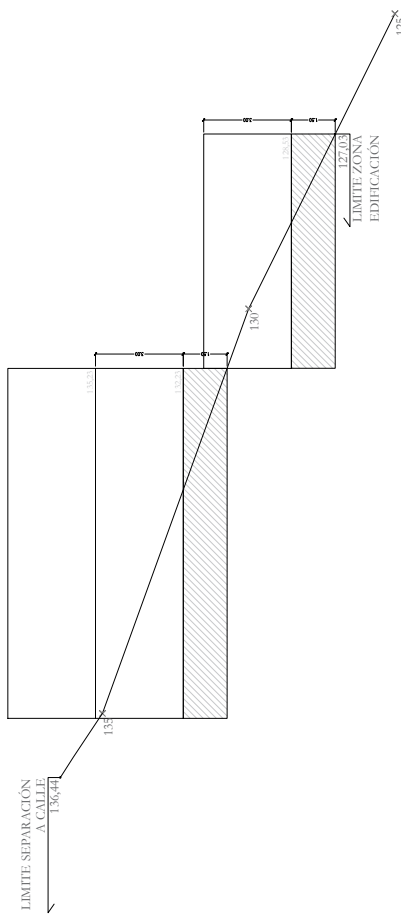




Sección 1.1 Pendiente 42,79%



Sección 2.2 Pendiente 38,77%



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS PARCELAS, 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67		FECHA	DICIEMBRE 2022
PLANO		ESCALA	1:500
ORDENACIÓN	VOLUMETRIA, SECCIÓN ESQUEMÁTICA	PROYECTOR / PROPIEDAD	ARQUITECTO
			0.05
MAR Y GOLF IBIZA S.L.		VICTOR BELTRAN ROCA	
SITUACION			
PARCELAS 60, 61-C, 64-A, 64-B, 66 Y 67 DE LA URBANIZACIÓN FOCA, LUISA, MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DEL RIO.			