



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela sita en la calle Circunvalación, núm. 25, parcela A, Can Furnet, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 5 de octubre 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/Circunvalación, núm. 25, parcela A, Can Furnet, Jesús, 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
M^a Carmen Ferrer Torres

ANUNCI

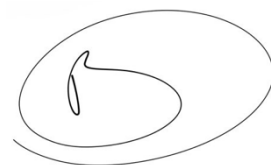
Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer Circumval·lació, núm. 25, parcel·la A, Can Furnet, Jesús.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 5 d'octubre 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 Circumval·lació, núm. 25, parcela A, 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'Alcaldessa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE II. PARCELA 25-A (finca 9267)



Robin Van den Driessche,
nº col. 605621

Ibiza, Diciembre 2022

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA:
 - 1.1. ENCARGO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.2. PROMOTORES
 - 1.3. TÉCNICOS REDACTORES
 - 1.4. ESTADO ACTUAL: EMPLAZAMIENTO, SITUACIÓN ACTUAL
2. ESTUDIO SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS SOBRE UNA PARCELA
3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5.1.03 Y JUSTIFICACIÓN DE LA REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. ENCARGO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El propósito del Estudio de Detalle es, en primer lugar, justificar la implantación de dos viviendas unifamiliares aisladas en la parcela 25A (finca 9267). Para ello, se establecen las características de la parcela y de las dos viviendas que se pretende realizar y se justifica la compatibilidad de dichas características con lo estipulado en la normativa urbanística. Éstas características se expresarán de dos modos:

- Cuantitativo, a la hora de expresar los distintos parámetros urbanísticos que definirán la parcela.
- Gráfico, a la hora de expresar retranqueos y alineamientos, ocupación, edificabilidad, alturas, volumetría, etc.

En segundo lugar, este Estudio de Detalle tiene la finalidad de proponer la reordenación de los volúmenes para minimizar el impacto de las edificaciones en la parcela, en cumplimiento del art. 5.1.03.e, donde se justifica la implantación de un volumen desarrollado en dos alturas, con el fin de reducir su impacto paisajístico, pasando de una ocupación inicial del 40% al 30%, mejorando su adaptación al terreno al reducirse drásticamente los movimientos de tierra, minimizando igualmente el impacto sobre la vegetación existente. En definitiva, se busca minimizar su impacto en el paisaje urbano de Can Fornet.

Se justifica que la intervención propuesta por el proyecto está en consonancia con el entorno más inmediato, y con el espíritu general de la ordenación que el planeamiento quiere conseguir. El presente estudio, analiza la propuesta de construcción de dos viviendas unifamiliares que no romperán con la armonía del paisaje y conservarán las visuales principales existentes. Ninguna de las zonas sobre las que se actúa están ubicadas en un entorno que pueda considerarse de especial interés artístico, histórico, arqueológico o paisajístico.

Conjuntamente al Estudio de Detalle se presenta el correspondiente "*Proyecto de Dotación de Infraestructuras*", donde se especifican las infraestructuras necesarias para obtener la condición de solar según el art. 22 de la LUIB.

Todos los solares urbanos resultantes lindan con espacio público (calle Circunvalación). Las cesiones de terrenos exigidas por el planeamiento para espacios públicos, con vistas a regularizar alineaciones y a completar la red viaria, se especifican gráficamente en la documentación adjunta.

Esta parcela se localiza en la C/ Circunvalación, número 25, en la Urbanización de "Can Fornet", perteneciente al término municipal de Santa Eulària des Riu (C.P: 07819)

Se adecuará a la normativa vigente en cuanto a parcela y fachada mínima, condiciones de edificación y de uso.

1.2. PROMOTORES:

El promotor del presente encargo es D. Alfred Ignatius Franciscus Bunker, de nacionalidad holandesa, con nº de Pasaporte NMHRRK1D y domicilio en Van Bresstraat 22hs (1071 ZP) Amsterdam Nood-Holland, Holanda. Con @mail: F.Bunker@stadium.capital, y teléfono de contacto +31 623 938 671.

D. Alfred Ignatius Franciscus Bunker es el propietario-titular de todas las parcelas afectadas por el presente proyecto.

1.3. TÉCNICOS REDACTORES:

Robin Van den Driessche, arquitecto colegiado nº 605621, con NIF: X2350174B y domicilio en la Ctra. Ibiza-Sant Josep Km 2.10, nº 88-90, Sant Jordi (C.P 07817). Con @mail: robin@rvddarquitectura.com y teléfono de contacto 971 194 692.

1.4. ESTADO ACTUAL: EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN ACTUAL

La finca objeto del proyecto se encuentra situada en la Urbanización Can Fornet, en la calle Circunvalación 25, perteneciente al municipio de Santa Eulària des Riu, isla de Ibiza.

Es una parcela clasificada como suelo urbano con anterioridad a las normas de 2012.

Se encuentra ubicada en Suelo Urbano, calificado por el planeamiento vigente como zona Unifamiliar Aislada U4, apta para edificar vivienda unifamiliar aislada. Actualmente según Catastro tiene una referencia catastral con número 6624207CD6162S0001IQ, que recoge y comparten tres fincas registrales según el Registro de la Propiedad. La finca objeto de este Estudio de Detalle es la parcela 25A (Finca 9267).

Tiene una superficie medida real de 1.738,82 m² y una fachada de 61,98 m.

Para obtener la condición de solar es requisito indispensable la cesión de suelo para acondicionamiento urbano con los servicios urbanísticos básicos recogidos en los artículos nº22 y nº25 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (encintado de aceras, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, y saneamiento de las aguas residuales).

Se presenta de forma conjunta un "Proyecto de Dotación de Infraestructuras".

2. ESTUDIO SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS SOBRE UNA PARCELA

2.1 PARCELA

La parcela 25A (Finca 9267)*, objeto de este estudio de detalle, es accesible por la calle Circunvalación 25, cuenta con 1.738,82 m² y una longitud de fachada de 61,98 m. Supera por tanto el doble de los 800 m² requeridos como parcela mínima.

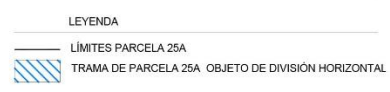
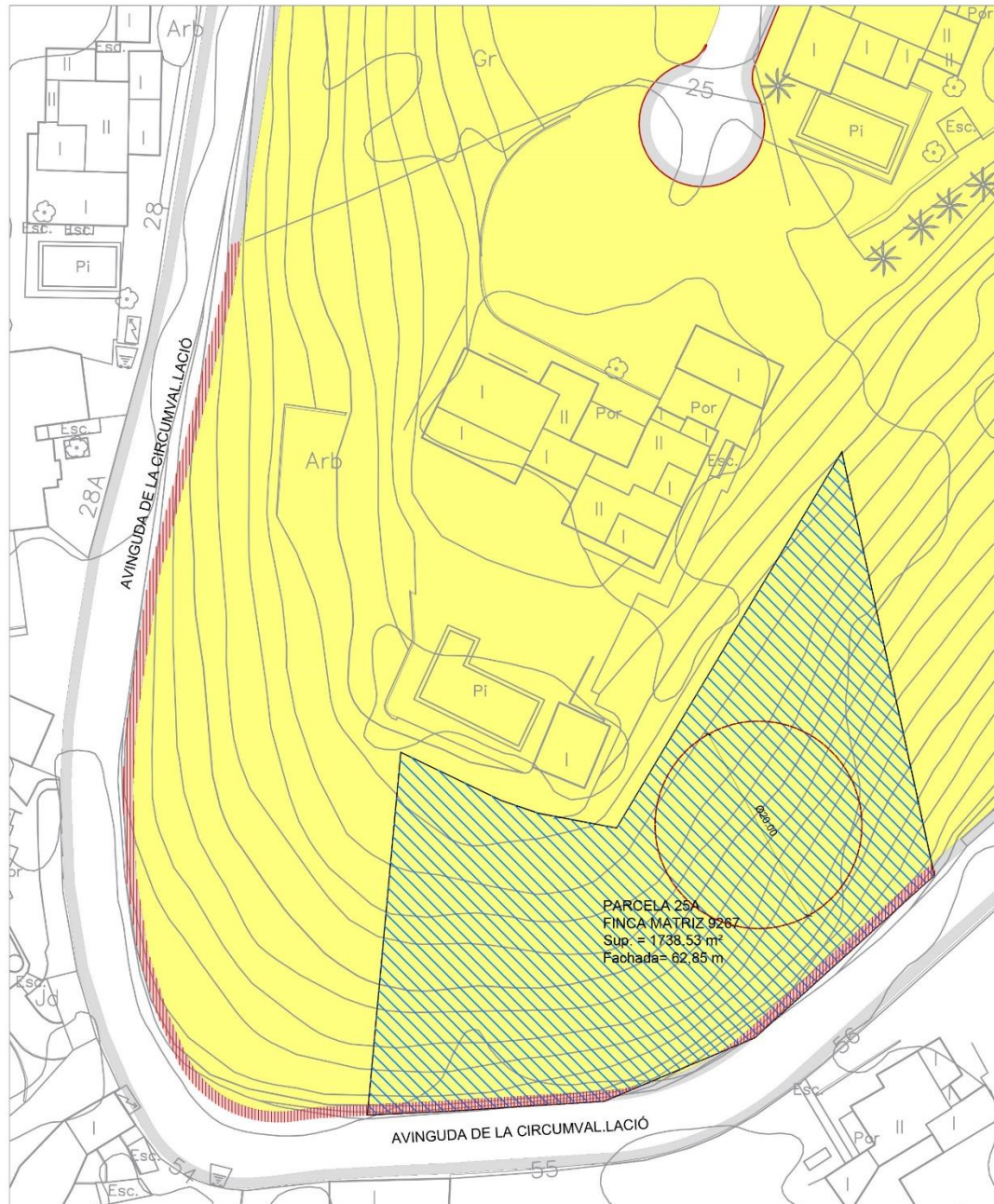
Además, según el punto c). del apartado del Anexo I de las NNUU en que se regulan las características de la calificación E-U4, faculta la posibilidad de disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo:

a. El índice de intensidad de uso fijado para la calificación, es decir 1/800, por lo que el número máximo de viviendas que se podrán disponer será el resultante de la división por 800 de la superficie de la parcela.

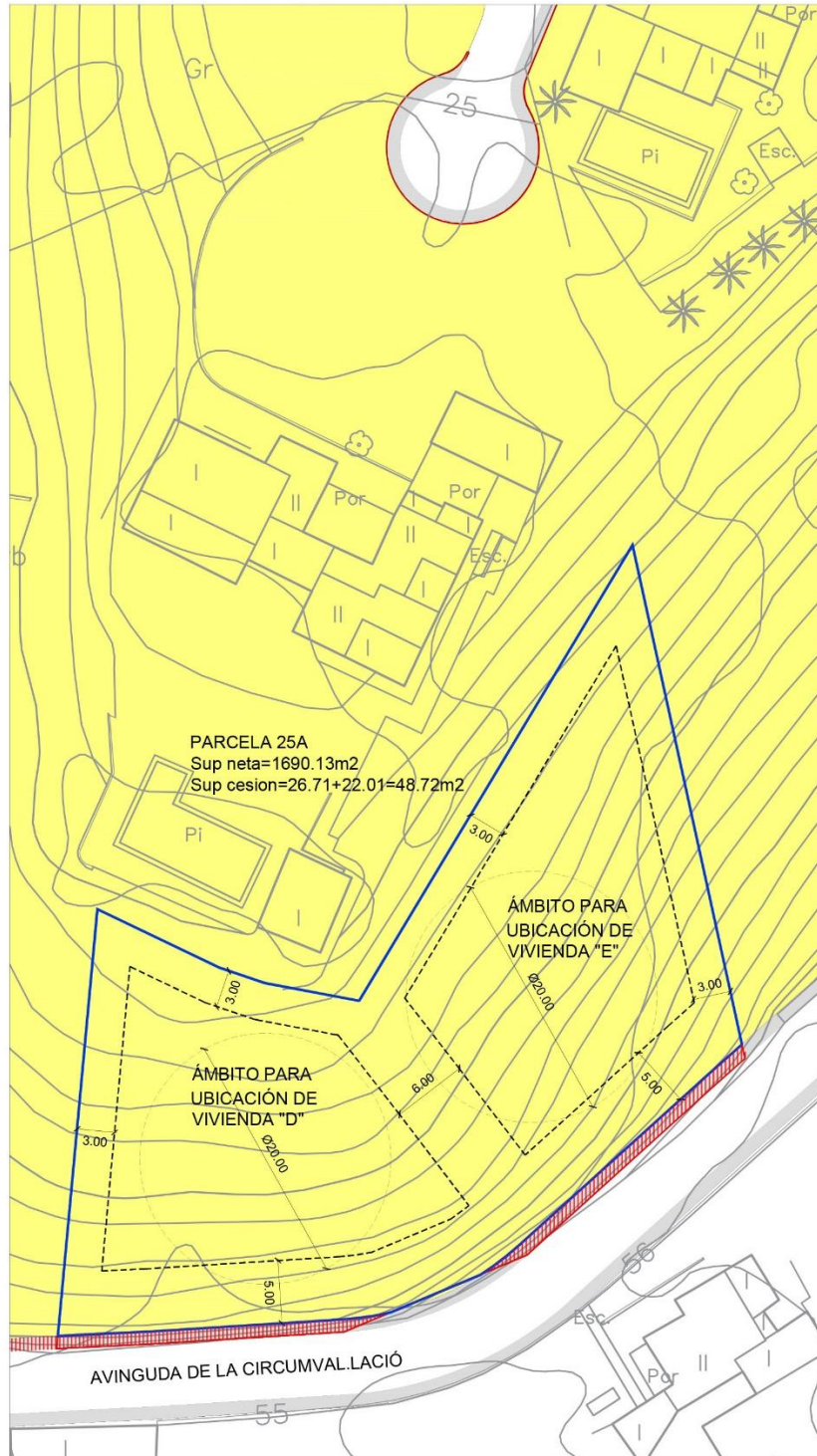
b. El resto de parámetros fijados para la calificación, de modo que la suma de las superficies edificadas y ocupadas de cada una de las viviendas que se dispongan deberá respetar, en relación con la total superficie de la parcela los parámetros de 0,50 m²/m² y 30 % máximo fijados, respectivamente. Cada una de las viviendas deberá respetar las limitaciones de altura fijadas: B+1, 7 m. y 10 m.; retranquearse de vías y resto de linderos de la parcela al menos los parámetros mínimos definidos: 5 m y 3 m respectivamente; y separarse entre ellas al menos los 6 m fijados, pero la parcela continuará siendo una única parcela en la que, en todo caso, podrán definirse, en aplicación de la normativa hipotecaria que no de la urbanística, ámbitos de uso común y de uso privativo.

ESTADO ACTUAL

PARCELA 25: FINCA 9018
PARCELA 25B: FINCA 9268
PARCELA 25A: FINCA 9267



PARCELA CON CESIÓN PARA INFRAESTRUCTURAS
URBANAS, RETRANQUEOS, Y DELIMITACIÓN DE
ZONAS PARA UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS "D" Y "E"



LEYENDA



TRAMA CESIÓN PARA INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Se redacta al amparo de lo dispuesto en el art. 1.2.02.b de Desarrollo del Planeamiento/Estudios de Detalle, de las NNSS de Santa Eulària des Riu, del art. 46 Estudios de Detalle, de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares.

Los instrumentos de planeamiento urbanísticos tienen vigencia indefinida y son susceptibles de suspensión, modificación, y revisión.

La Normativa Urbanística de aplicación será:

- Las NNSS de Santa Eulària des Riu (BOIB nº 20 de 08/12/2012), y su Texto Consolidado del 23/08/2019
- Modificación nº 3 de las NNSS (BOIB nº 99 de 12/08/2017), Núcleo de Can Fornet.
- Ordenanzas Reguladoras Can Fornet

3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5.1.03 Y JUSTIFICACIÓN DE LA REORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

Al tratarse de un terreno con una pendiente entre el 20% y el 40%, según las Normas Subsidiarias del término municipal de Santa Eulària des Riu, en el artículo 5.1.03 sobre el "Cumplimiento de los parámetros edificatorios", en su apartado e, establece que:

[...] e).- Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle. A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %.

Cuando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse un Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer a tal efecto limitaciones de altura y volumen, ámbitos de ubicación impuesta para la concreción de este último, el abanalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido. [...]

Nos encontramos precisamente en el caso del segundo párrafo, donde el tejido urbano y edificatorio asentado en toda la urbanización de Can Fornet es el de una tipología edificatoria de dos plantas compacta con un 30% de ocupación, donde su integración en el paisaje y el terreno es mucho mayor en comparación con lo establecido en la normativa para terrenos con pendiente de entre 20% y 40%, donde aumentarían su ocupación al 40% en una sola planta, de altura máxima de 4m, y supondría una mayor presencia e impacto de elementos edificados escalonados y extendidos en el terreno.

El presente Estudio de Detalle tiene, por tanto, como objeto, justificar las dos alturas del volumen de la vivienda con el fin de reducir su impacto paisajístico al reducirse sensiblemente su ocupación pasando del 40% al 30%, mejorar su adaptación al terreno al reducirse drásticamente los movimientos de tierra, minimizando igualmente el impacto sobre la vegetación existente. En definitiva, se busca minimizar su impacto en el paisaje urbano de Can Fornet.

La parcela 25A (Finca 9267)*,

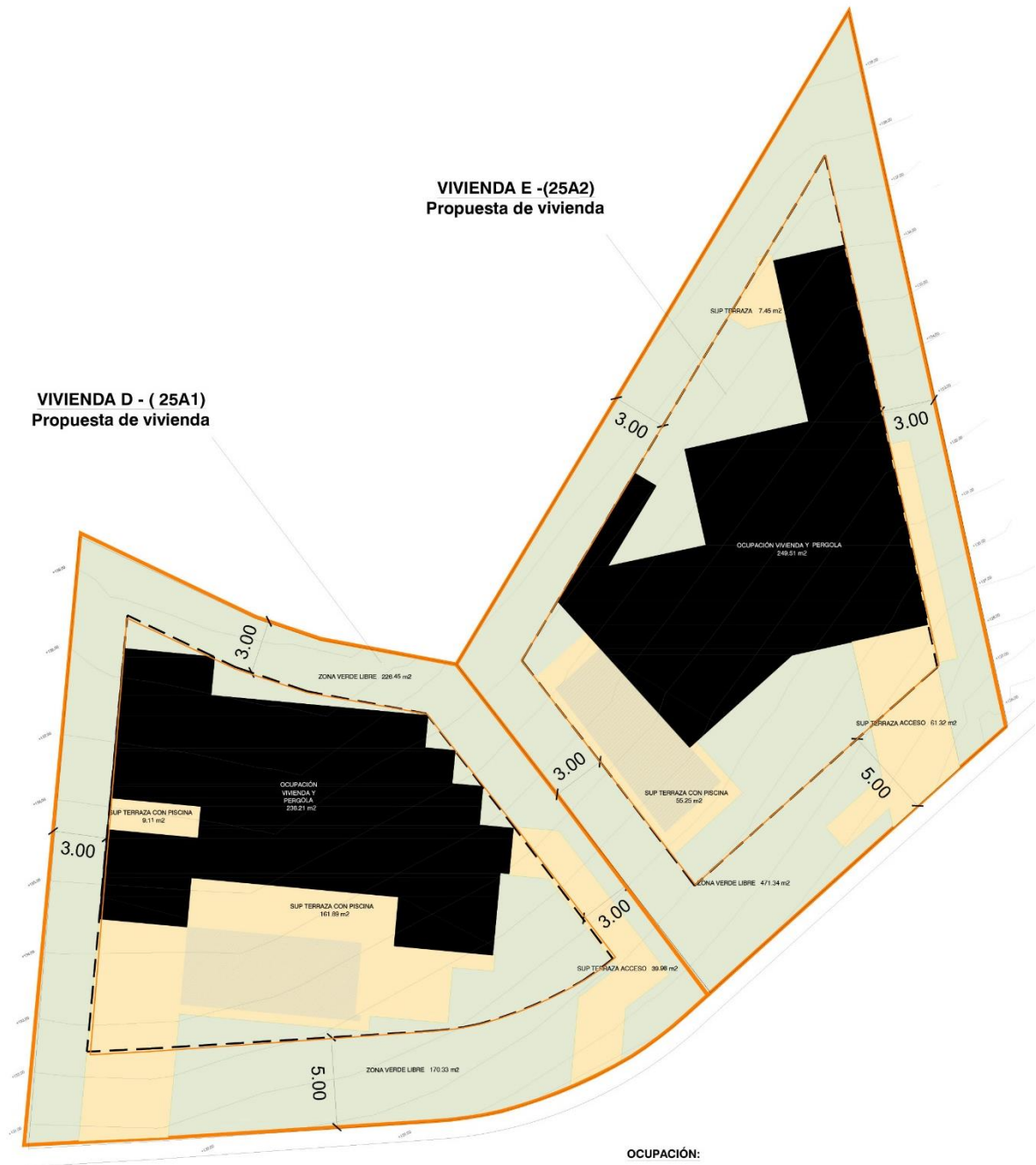
PARCELA 25A		
Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)		
Planeamiento Vigente	Municipal	NN.SS Santa Eulària des Riu Urbanización Can Fornet
	Sobre parcela	Plan Territorial Insular PTI
Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB		SI
CONCEPTO	NORMATIVA 40% OCUPACION PB	ESTUDIO DETALLE 30% OCUPACION PB+1
Clasificación del Suelo	URBANO	URBANO
Calificación	E-U4 Extensiva Unifamiliar	E-U4 Extensiva Unifamiliar
Parcela (*) Fahada/Fondo Parcela Mínima	>20,00/20,00 > 800 m ² 1690,13 m ² cumple	>20,00/20,00 > 800 m ² 1690,13 m ² cumple
Ocupación	40,00% 676,052 m ²	30,00% 507,04 m ²
Profundidad Edificable	(-)	(-)
Volumen Máx. por edificio(m ³)	1500,00 m ³	1500,00 m ³
Edificabilidad	0,50 m ² t/m ² s 845,07 m ²	0,50 m ² t/m ² s 845,07 m ²
Uso	Residencial	Residencial
Situación del Edificio/Tipología	Unifamiliar Aislada	Unifamiliar Aislada
Separación linderos	Entre edificios	6,00 m
	Fachada	5,00 m
	Fondo	3,00 m
	Derecha	3,00 m
	Izquierda	3,00 m
Altura	Máx.	4,00 m
	Total	4+3 m
	Núm. Plantas	PB
Indice Intensidad Uso	1/800	1/800
Nº aparcamientos privados	1 plaza/vivienda	1 plaza/vivienda
Ajardinamiento Mínimo Parcela	50% sup no edificada	50% sup no edificada
(*) Observaciones		

La parcela posee una superficie neta (habiendo ya descontado la cesión para acerado e infraestructuras urbanas) de 1.690,13m², con una geometría tal que permitiría la construcción de dos viviendas unifamiliares cumpliendo con el ratio de 1 vivienda por cada 800m², y el resto de requisitos urbanísticos marcados por el planeamiento (ver documentación gráfica adjunta). En la parcela, una vez delimitados los retranqueos, resultan dos zonas:

-Vivienda D, sobre la que existe un proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada, cumpliendo con las condiciones necesarias urbanísticas del planeamiento vigente.

-Vivienda E, sobre la que existe un proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada, cumpliendo con las condiciones necesarias urbanísticas del planeamiento vigente.

Como se puede observar, ambas zonas son muy similares, además de las características físicas (pendientes de terreno, ubicación, etc.). A petición del promotor, se reserva la parte proporcional de parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación a la cuota de participación de cada zona dividida, de manera que se pudieran edificar dos viviendas unifamiliares similares en la parcela, manteniendo la homogeneidad del conjunto urbano. No obstante, siempre se reflejará en la ficha urbanística el sumatorio total de lo proyectado, entendiéndose siempre que la parcela única constituye el ámbito ordenado.



OCUPACIÓN:

VIVIENDA D:
-236,21m²

VIVIENDA E:
-249,51m²

Si entendemos la unidad de parcela el conjunto 25A (finca 9267), la relación sería:
236,21+249,51 / 1.690,13 x 100=28,74% < 30% cumple respecto a la parcela unidad.

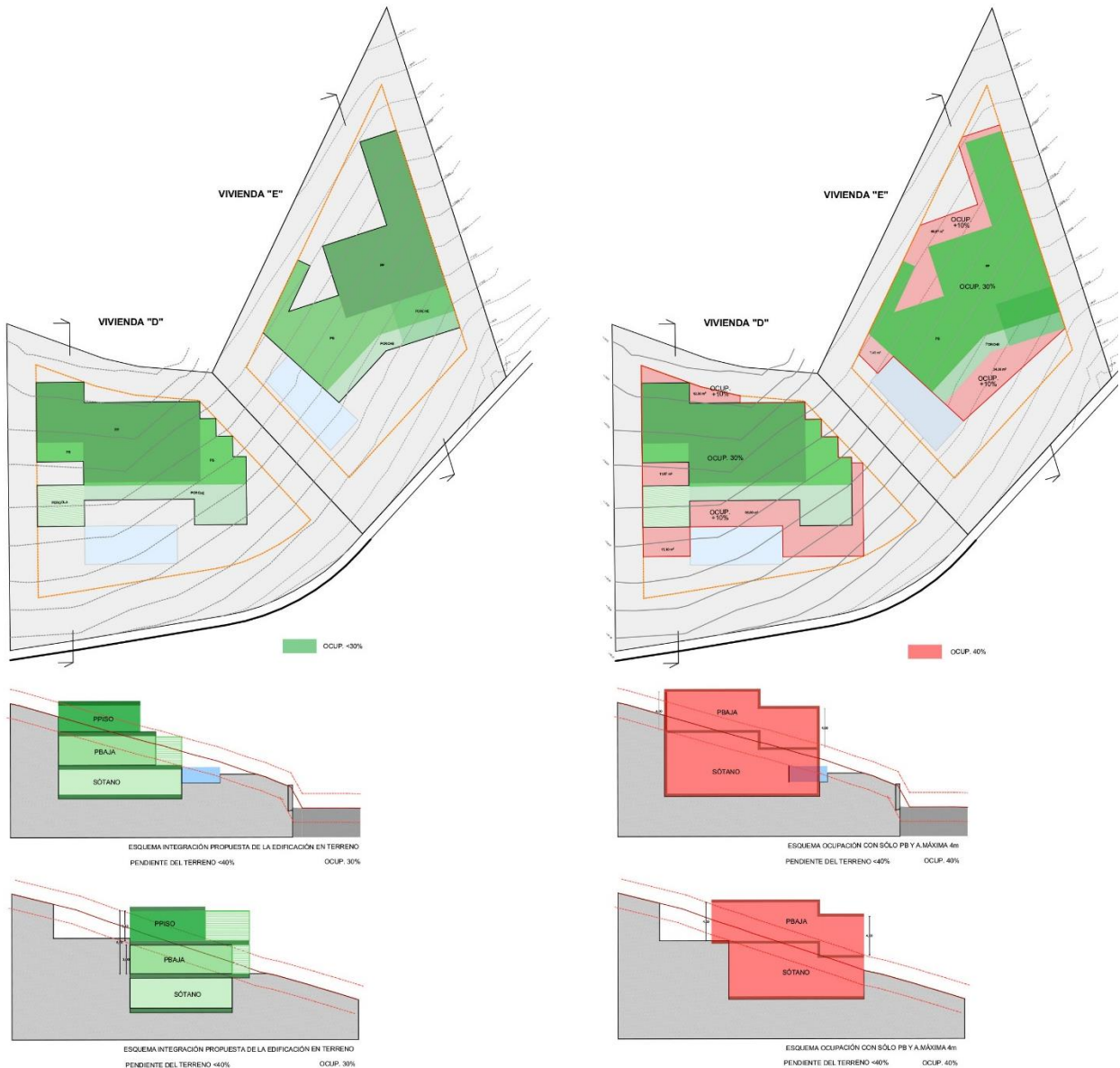
ESPACIOS LIBRES (art 6.2.05 NNSS)

VIVIENDA D:
Parcela 845,07 menos sup ocupada 236,21 m² =608,86m²
Superficie terrazas (incluida piscina)= 161,89 m² +39,98m² =201,87 m²
Superficie jardín (libre)=226,45 m² + 170,33 m²=396,78 m²

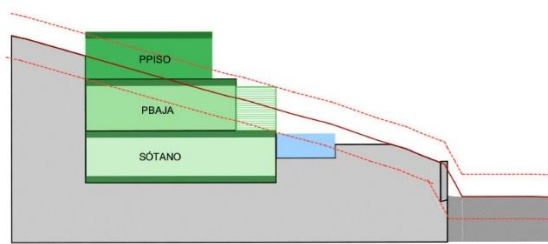
VIVIENDA E:
Parcela 845,06 menos sup ocupada 249,51 m² =595,55 m²
Superficie terrazas (incluida piscina)= 55,25 m² +61,32 m²+7,45m²
=124,02 m²
Superficie jardín (libre)=471,34 m²

(396,78+471,34)/ (1.690,13 - 236,21 - 249,51)x100= 72,06% libre>50%
cumple respecto a la parcela unidad

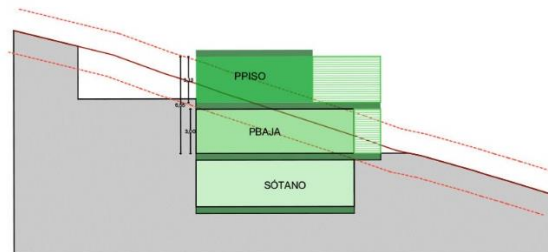
La pendiente natural del terreno, en la zona donde se emplaza la vivienda, supera el 20% de pendiente, sin superar en ningún caso el 40%. Las viviendas proyectadas contemplan planta baja y piso, por ello en cumplimiento del art. 5.1.03.e se tramita este Estudio de Detalle donde puede comprobarse que el impacto en ningún caso es mayor con esta solución, al reducirse la ocupación en 169.01 m² (de 676,052 m² que supondría el 40%, a 507 m² que sería el 30%) al concentrarse ésta en altura. Apuntar igualmente que en terrenos con esta fuerte pendiente, reducir la ocupación significa reducir drásticamente la afectación al terreno natural, dado todo el seguido de desmontes y terraplenes necesarios para integrar las edificaciones en el terreno. Igualmente, se respetan las determinaciones del planeamiento en cuanto a los parámetros urbanísticos que fijan las NNSS para la zona, sin ocasionar perjuicios a las propiedades vecinas o colindantes, con la solución proyectada. Indicar que los espacios libres de la parcela se abanclarán, y se restituirá el arbolado suprimido, manteniendo todo el que no se vea afectado por la construcción de la vivienda.



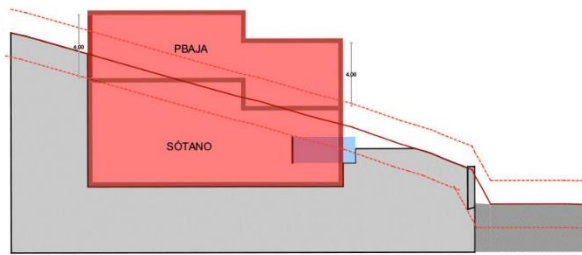
La opción de construir en una única planta supone aumentar la ocupación del solar por parte de las edificaciones, y obliga a disponer parte de ellas en la zona alta de la propiedad donde la pendiente es mayor, y el impacto de la edificación sobre el solar sería mucho mayor, sin que por ello se perdiera la imagen de una edificación de varias plantas al tener que escalonarse igualmente con el terreno.



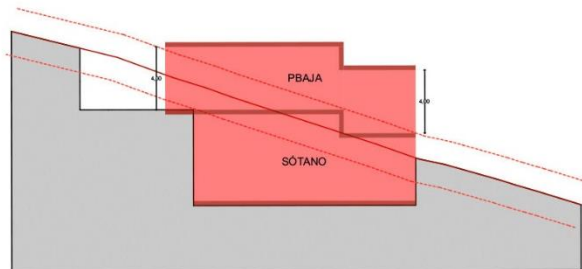
ESQUEMA INTEGRACIÓN PROPUESTA DE LA EDIFICACIÓN EN TERRENO
PENDIENTE DEL TERRENO <40% OCUP. 30%



ESQUEMA INTEGRACIÓN PROPUESTA DE LA EDIFICACIÓN EN TERRENO
PENDIENTE DEL TERRENO <40% OCUP. 30%



ESQUEMA OCUPACIÓN CON SÓLO PB Y A.MÁXIMA 4m
PENDIENTE DEL TERRENO <40% OCUP. 40%



ESQUEMA OCUPACIÓN CON SÓLO PB Y A.MÁXIMA 4m
PENDIENTE DEL TERRENO <40% OCUP. 40%

La propuesta de proyecto plantea construir en planta baja y piso a varios niveles, reduciendo la ocupación y permitiendo ubicar la vivienda en la parte media del terreno donde la pendiente es más suave. Igualmente, la volumetría se escalona con el terreno buscando alejarse de la calle con el fin de minimizar su presencia desde el espacio público, minimizar su impacto y dificultar las visuales de las dos plantas desde diferentes puntos de vista.

Hemos de pensar que, de las viviendas proyectadas, $313,68\text{m}^2 + 356,04\text{m}^2 = 669,72\text{m}^2$, realmente en unos $133,2\text{m}^2 + 123,9\text{m}^2 = 257,1\text{m}^2$ es donde se dan las dos plantas. Igualmente resulta muy complicado proyectar una vivienda accesible, libre de barreras arquitectónicas sin poder superponer los diferentes volúmenes de la vivienda, dado que obligatoriamente la vivienda para adaptarse al terreno tiene de escalonarse con el terreno.

La vivienda proyectada se desarrolla en tres niveles a diferentes cotas y escalonados entre ellos con el fin de adaptarse a la pendiente del terreno en todos sus puntos, quedando sótano enterrado, planta baja semisoterrada a dos caras contra el terreno natural, y planta piso en el último nivel. Hemos de pensar que es lógico que nos queden semisoterradas los dos primeros niveles, dado que con un hipotético solar con un 30% de pendiente, si queremos cumplir el 1,50 m. normativo respecto del terreno natural en aplicación del art. 6.2.05.1., simplemente podemos hacer crujías de 5 m. de profundidad si no nos queremos empotrar contra el terreno, y por otra parte, nos obliga a proyectar una vivienda en varios niveles.

Por otra parte, se ha realizado un estudio volumétrico comparativo de trabajar con un único nivel, y con dos niveles como plantea el Estudio de Detalle. Del resultado del mismo se puede deducir que el impacto visual es mayor en la que la ocupación es del 40% con 4m de altura máxima, dado que existe una mayor extensión en terreno de edificación, y en cualquier caso siempre se escalona la volumetría con la pendiente, con lo que frontalmente siempre acabamos viendo una edificación con más de una planta.

Además, esa diferencia de ocupación, que supone un incremento del 10% (169.13 m²) con un único nivel nos lleva a más movimientos de tierra, una mayor afectación a la vegetación autóctona del solar, con un resultado visual de edificación extendida, con una afectación paisajística mucho mayor. Por ello se impulsa el presente Estudio de Detalle, al entender que la voluntad y objetivo de la normativa es reducir el impacto visual y paisajístico de las edificaciones en solares con una pendiente entre el 20 y el 40%, pero que trabajando con dos plantas de forma compacta, a cambio de reducir la ocupación, se consigue una menor afectación paisajística.

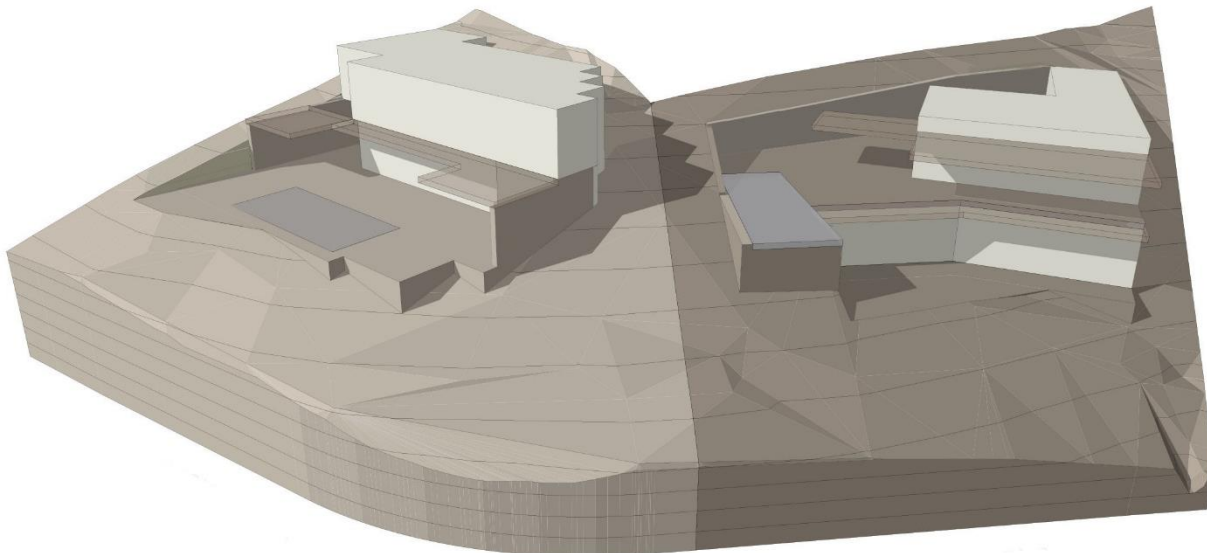
Igualmente, el presente Estudio de Detalle determina una volumetría específica, con claras ventajas para la integración paisajística de la vivienda, acorde con las características tipológicas generales de la zona, solucionando las disfunciones que de la aplicación de la normativa general se derivaban, tal como contempla el art. 5.1.08 de reordenación de volúmenes de las NNSS.

El Estudio de Detalle no altera la ordenación aislada definida, no incrementa la altura máxima, ni la edificabilidad, ni la ocupación, ni el volumen máximo por edificio definido. Tampoco altera el uso residencial, ni incrementa la densidad de población, respetando los retranqueos a colindantes fijados por la calificación de la zona.

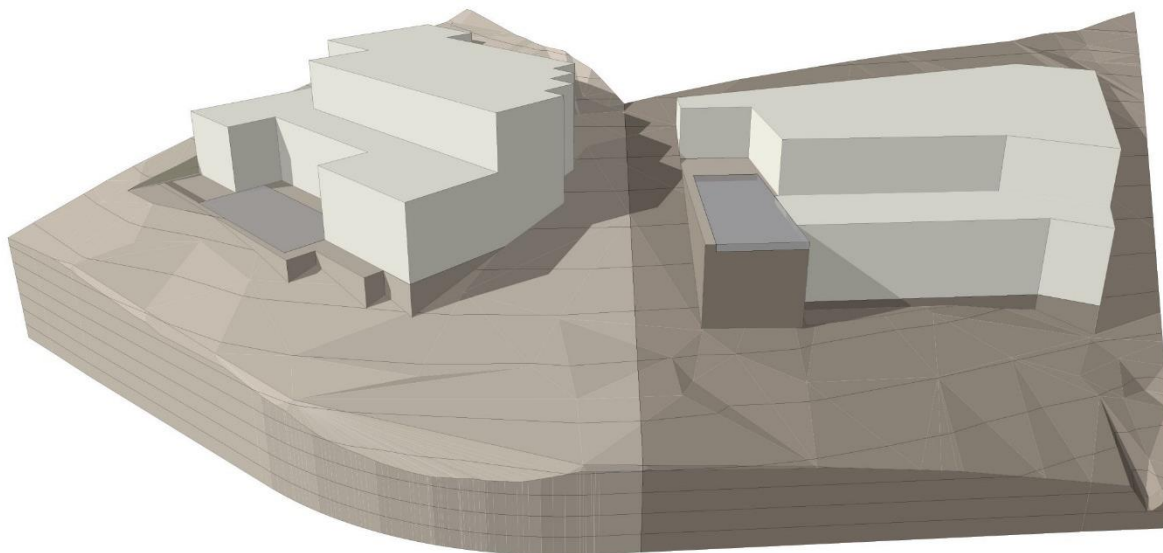
La vegetación ocupará un espacio mayor que el 50% de la superficie del solar, tal como puede comprobarse en los planos de proyecto, manteniéndose la mayor parte de los pinos existentes en el solar, cumpliendo el art. 6.2.05.1.

La vivienda se integra en el terreno, sin superar en ningún momento el 1,50 m. normativo entre cualquier punto del suelo de la planta baja, mesurándose la altura interior en cumplimiento del art. 6.2.02.

ESTUDIO DE DETALLE
30% OCUPACIÓN PB+PP



NORMATIVA
40% OCUPACIÓN PB A.MÁX.4,00m



El Estudio de Detalle concreta la ubicación de la vivienda en la zona de menor pendiente e impacto, se abancalan los espacios libres de parcela siguiendo la tradición de los bancales de cultivo delimitados por muros de piedra seca, que en buena parte son los originales que se integran en el proyecto, y se restituye el arbolado suprimido en la parte baja de la propiedad, sin intervenir en la parte alta donde se concentra la mayor parte de la vegetación, y se proyectan unas cubiertas vegetales que cosen el tejido verde del entorno dándole continuidad material y visual al conjunto. Siendo este un Estudio de Detalle de reordenación de volúmenes, este no altera el aprovechamiento, ni las alturas máximas previstas, ni la densidad de población correspondiente a los solares comprendidos en la misma calificación EU-4, respetando en todo momento las condiciones de ordenación respecto de las propiedades vecinas.

SOLUCIÓN ADOPTADA

A la vista de la complejidad y problemas derivados de aumentar la ocupación de la vivienda del 30% (507 m2.) al 40% (676,05 m2.) tal como contempla la normativa a cambio de reducir el número de planta de PB+1 a PB, se justifica la volumetría compacta, que responde a la tipología volumétrica de las viviendas de la urbanización de Can Fornet, y se ajusta a la totalidad de los parámetros de la calificación: E-U4.

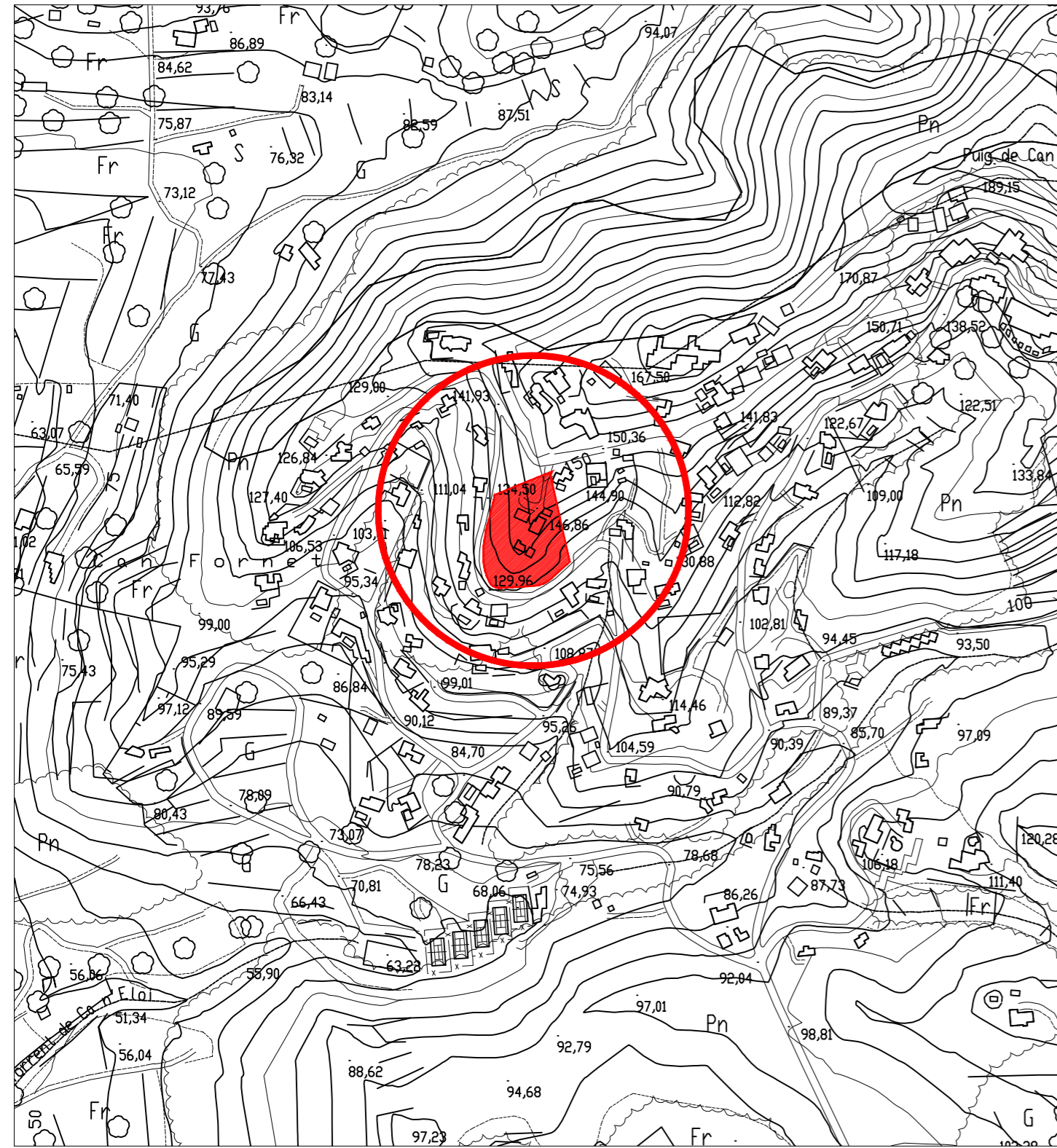
Extensiva Unifamiliar-4 de aplicación en el solar objeto del presente Estudio de Detalle. El Estudio de Detalle se ajusta a las NNSS de Santa Eulària des Riu, y a la LUIB, cumpliendo con las mismas. De su comparación se deduce la adecuación del proyecto a la ordenación vigente.

PARCELA 25A			
Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)			
Planeamiento Vigente	Municipal	NN.SS Santa Eulària des Riu Urbanización Can Fornet	
	Sobre parcela	Plan Territorial Insular PTI	
Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB			SI
CONCEPTO	NORMATIVA 40% OCUPACION PB	ESTUDIO DETALLE 30% OCUPACION PB+1	PROYECTO 30% OCUPACION PB+1
Clasificación del Suelo	URBANO	URBANO	URBANO
Calificación	E-U4	E-U4	E-U4
	Extensiva Unifamiliar	Extensiva Unifamiliar	Extensiva Unifamiliar
Parcela (*) Fachada/Fondo Parcela Mínima	>20,00/20,00 > 800 m ² 1690,13 m2 cumple	>20,00/20,00 > 800 m ² 1690,13 m2 cumple	>20,00/20,00 > 800 m ² 1690,13 m2 cumple
Ocupación	40,00% 676,052 m2	30,00% 507,04 m2	28,74% 485,72 m2
Profundidad Edificable	(-)	(-)	(-)
Volumen Máx. por edificio(m ³)	1500,00 m ³	1500,00 m ³	1131,75 m ³
Edificabilidad	0,50 m ² /m ² s 845,07 m2	0,50 m ² /m ² s 845,07 m2	0,18 m ² /m ² s 669,72 m2
Uso	Residencial	Residencial	Residencial
Situación del Edificio/Tipología	Unifamiliar Aislada	Unifamiliar Aislada	Unifamiliar Aislada
Separación linderos	Entre edificios Fachada Fondo Derecha Izquierda	6,00 m 5,00 m 3,00 m 3,00 m 3,00 m	6,00 m 5,00 m 3,00 m 3,00 m 3,00 m
Altura	Máx. Total Núm. Plantas	4,00 m 4+3 m PB	7,00 m 7,00 + 3,00 m PB+P1
Índice Intensidad Uso	1/800	1/800	1/800
Nº aparcamientos privados	1 plaza/vivienda	1 plaza/vivienda	1 plaza/vivienda
Ajardinamiento Mínimo Parcela	50% sup no edificada	50% sup no edificada	72,06%
(*) Observaciones			
NNSS en su art. 5.1.02: Cumplimiento de los requisitos de Parcela en Suelo Urbano			

Robin Van den Driessche,
nº col. 605621
Ibiza, Diciembre 2022

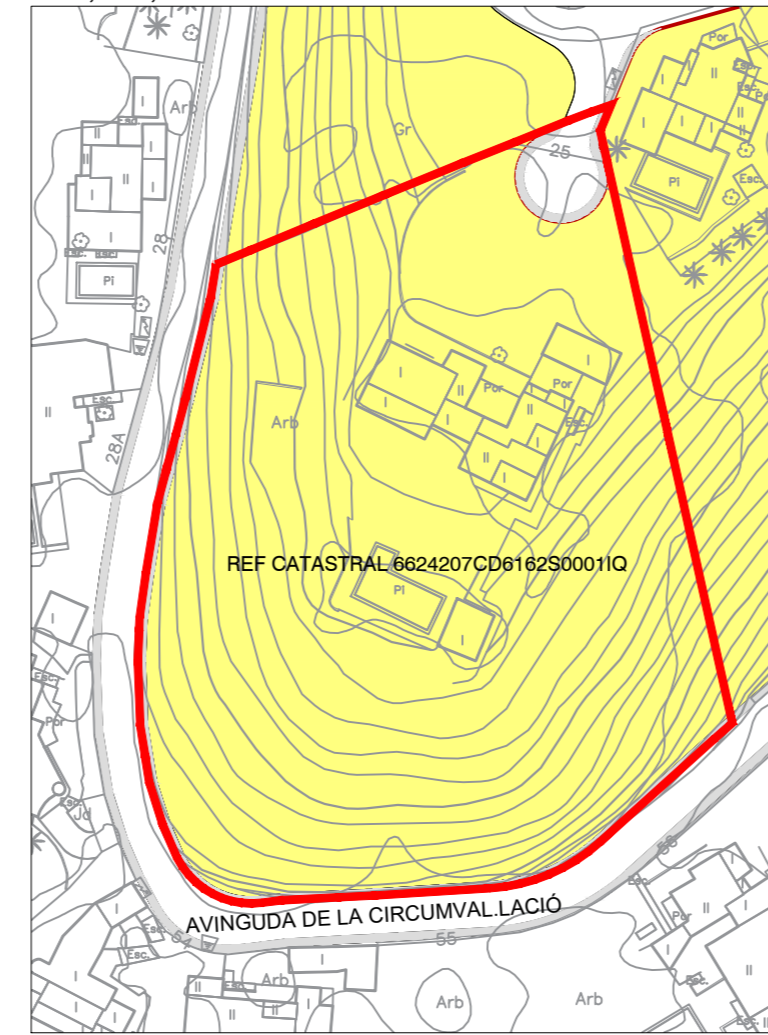


PLANO TOPOGRÁFICO GENERAL ISLA DE IBIZA (798-8.3) e: 1/5.000



PLANO NNSS SANTA EULÀRIA - MODIFICACIÓN nº 3 CAN FORNET
REF CATASTRAL 6624207CD6162S00011Q

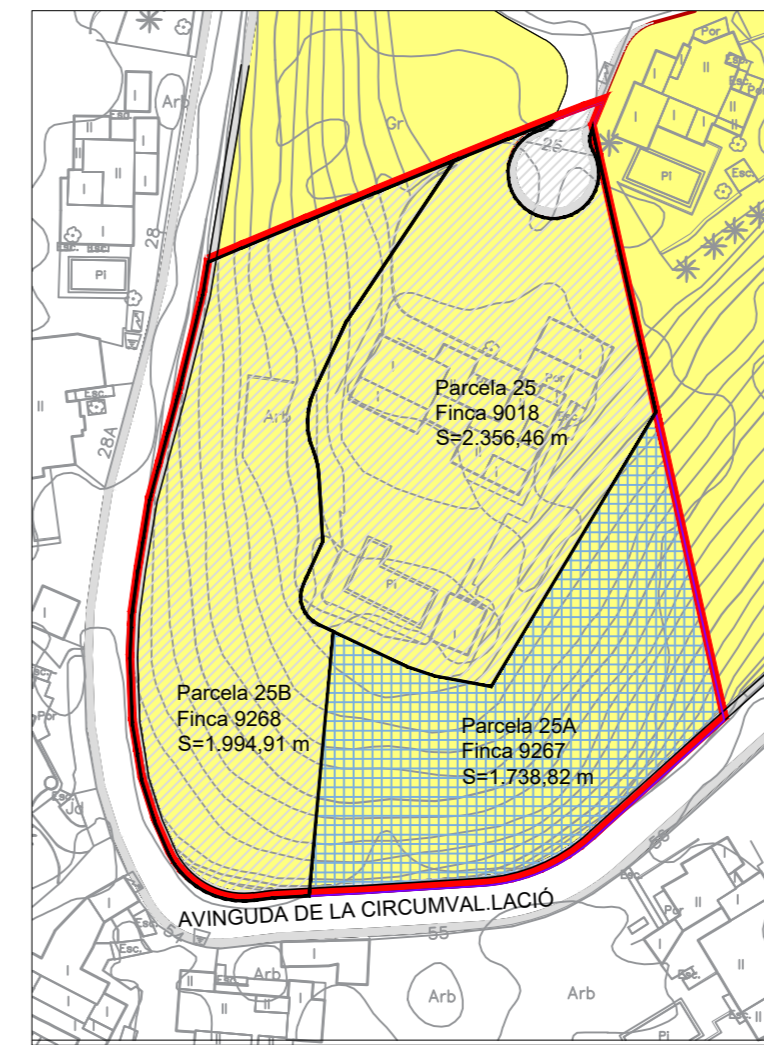
COORDENADAS UTM HUSO 31 ETRS89
X=366,50
Y=4,312,200



E: 1/1000

FINCAS SEGÚN REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

- FINCA 9018 (parcela 25)
- FINCA 9268 (parcela 25B)
- FINCA 9267 (parcela 25A)



CODIGO	RVDD 19014
--------	------------

ESTUDIO DE DETALLE
EN CAN FORNET,
SANTA EULÀRIA DES
RIU (EIVISSA, ILLES
B A L E A R S)

Calle Circunvalación, núm. 25.
Urbanización Can Fornet 07819
Jesús. TM Santa Eulària des Riu

6624207CD6162S00011Q

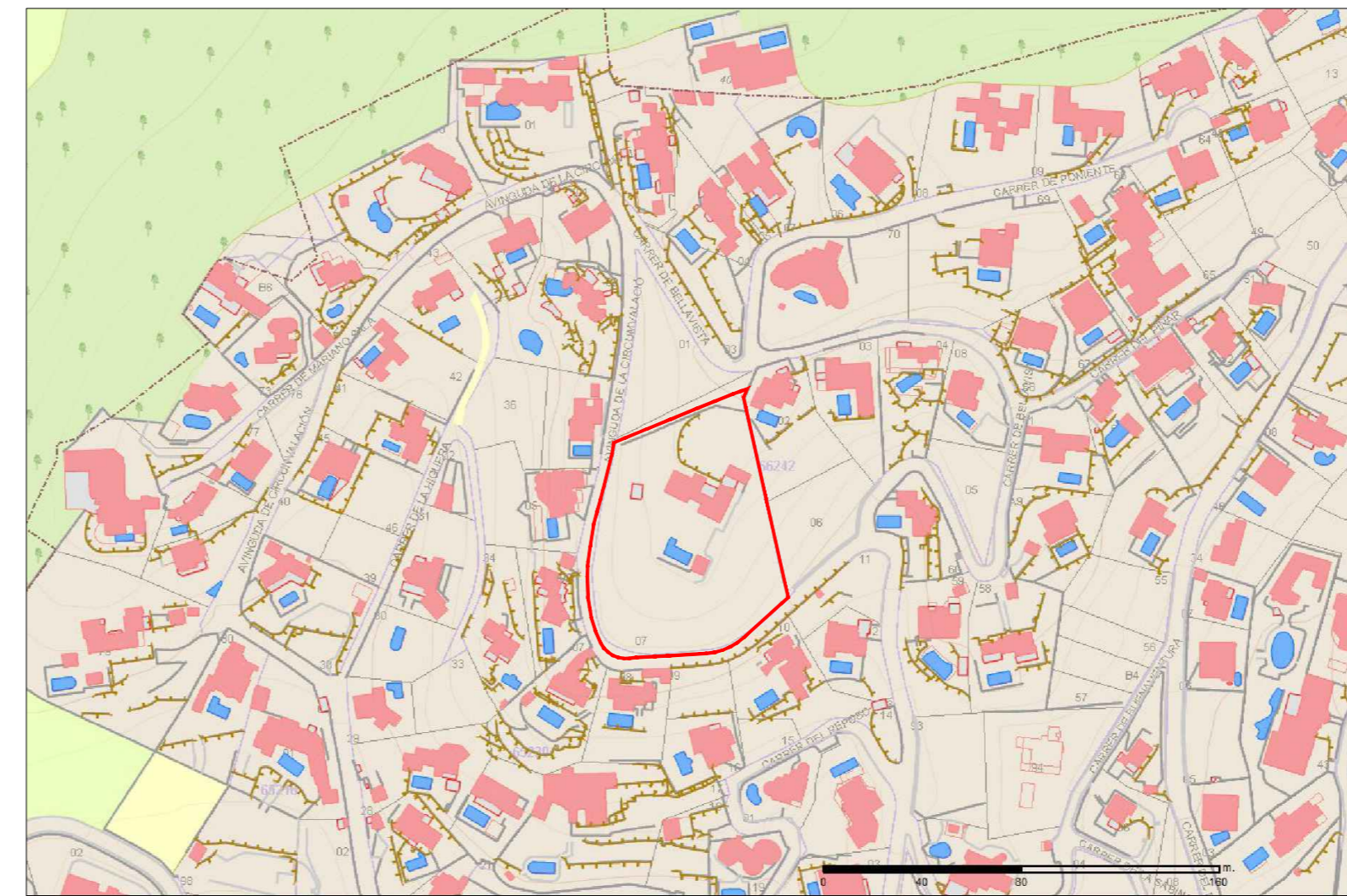
0.0

PLANO DE SITUACIÓN

ORTOFOTO 2018 CON CATASTRO (Fuente IDEIB) e: 1/1000



PLANO IDEIB CON CATASTRO e: 1/2500



Fecha	2022/12
DIN A2	1: 5.000 2.500 1.000

LA PROPIEDAD

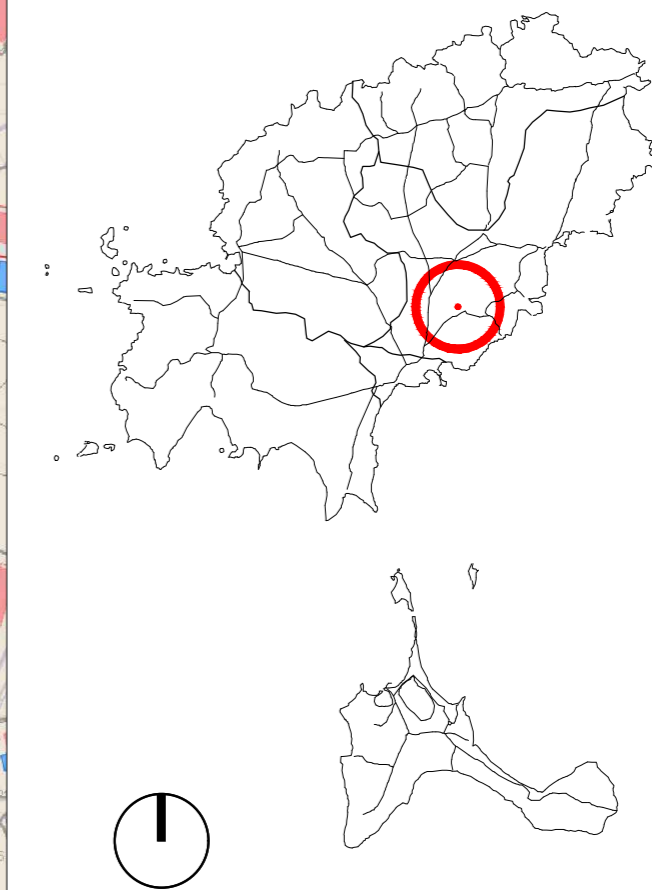
ALFRED IGNATIUS
FRANCISCUS BUNKER


Robin Van den Driessche
Arquitecto colegiado 605621

RVDD
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

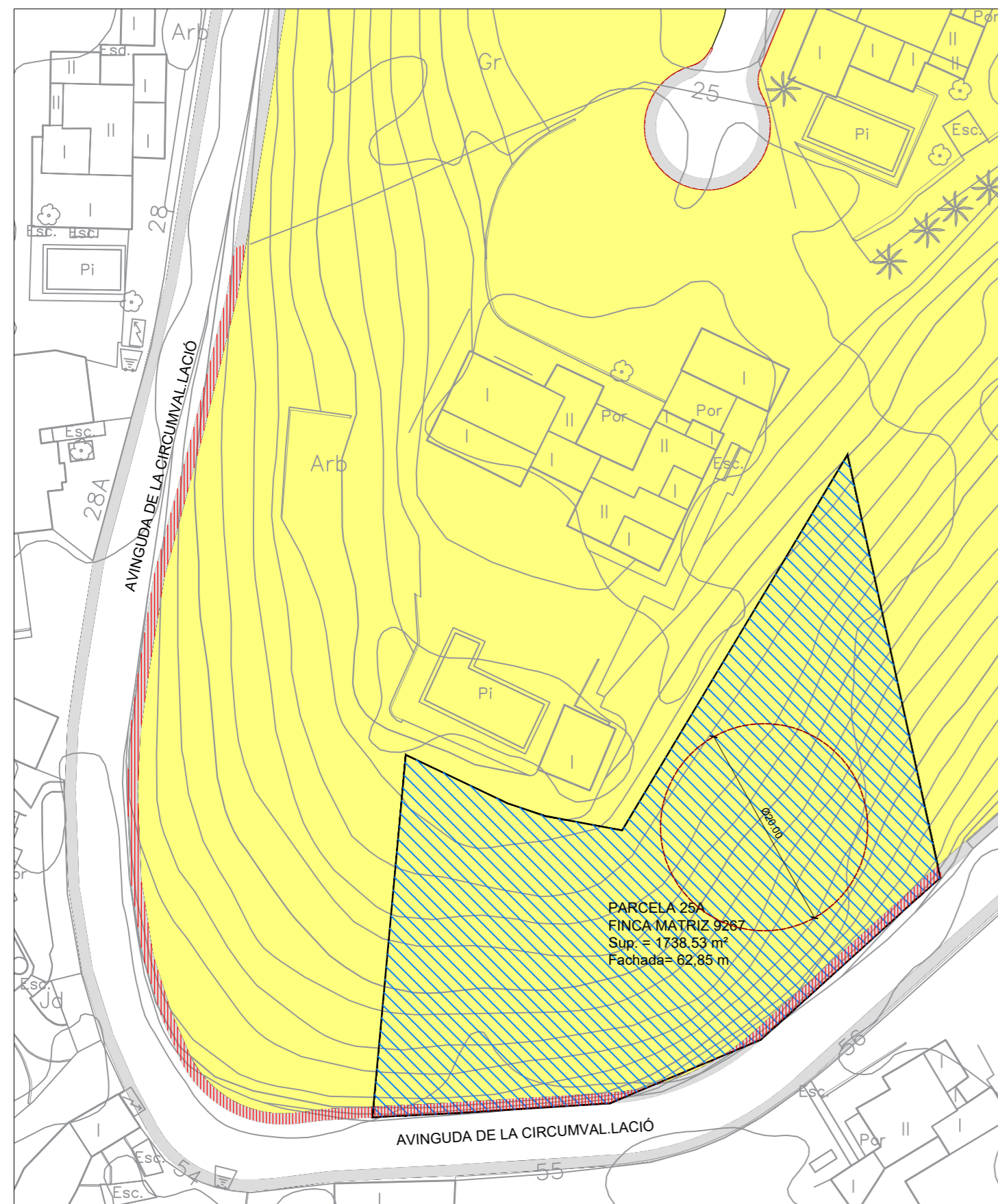
Info@rvddarquitectura.com
rvddarquitectura.com

Ctra Ibiza - S. Josep 88-00, Km 2.1
07817 Sant Jordi España
T + 34 971 308 089
M + 34 686 638 120



ESTADO ACTUAL

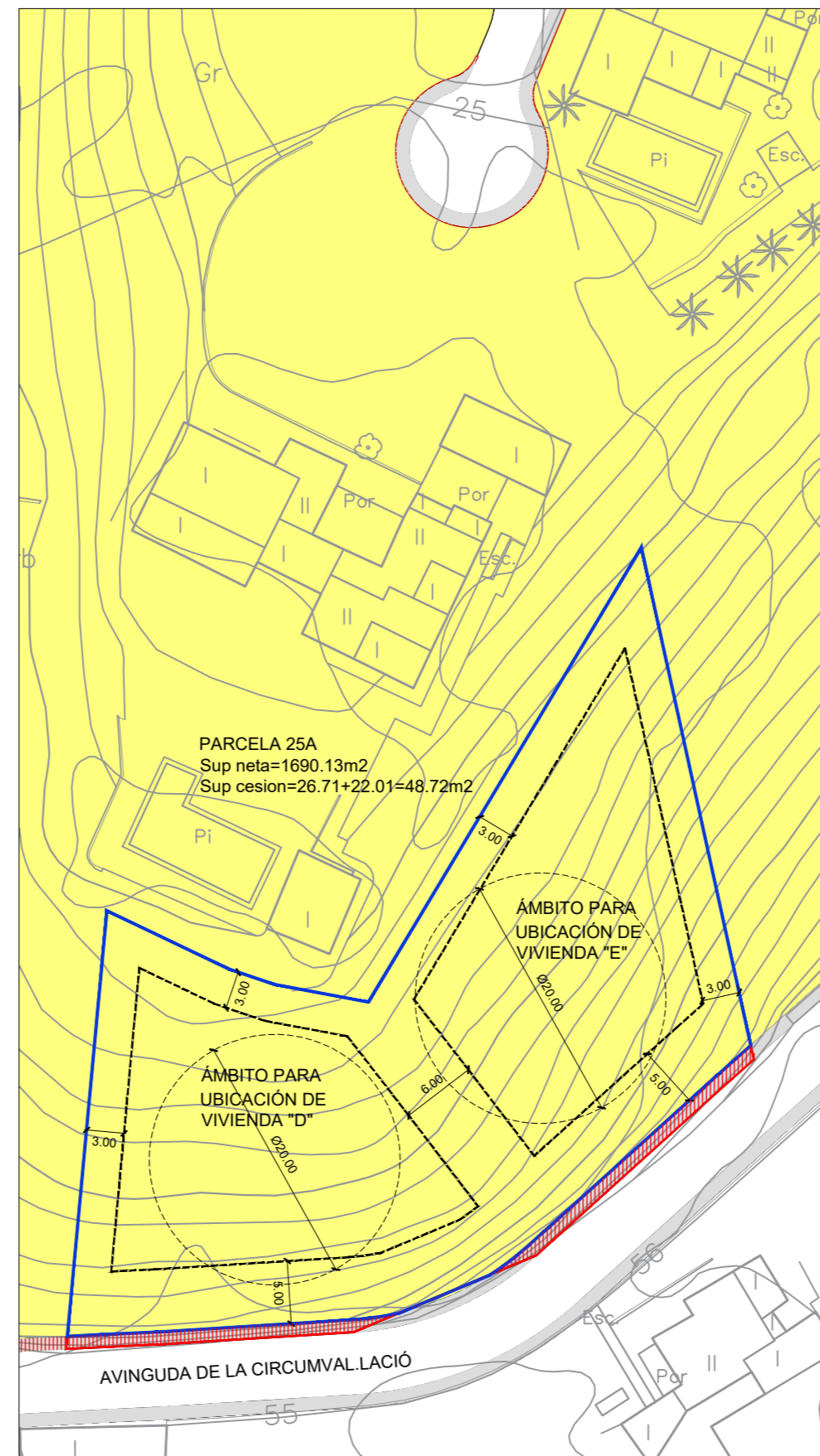
PARCELA 25: FINCA 9018
 PARCELA 25B: FINCA 9268
PARCELA 25A: FINCA 9267



PARCELA 25A
 FINCA MÀTRIZ 9267
 Sup = 1738,53 m²
 Fachada= 62,85 m

LEYENDA
 LÍMITES PARCELA 25A
 TRAMA DE PARCELA 25A (previa cesión)

PARCELA CON CESIÓN PARA INFRAESTRUCTURAS URBANAS, RETRANQUEOS, Y DELIMITACIÓN DE ZONAS PARA UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS "D" Y "E"



PARCELA 25A
 Sup neta=1690,13m²
 Sup cesion=26,71+22,01=48,72m²

LEYENDA
 TRAMA CESIÓN PARA INFRAESTRUCTURAS URBANAS

PARCELA 25A		
Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)		
Planeamiento Vigente	Municipal	NN.SS Santa Eulària des Riu Urbanización Can Fornet
	Sobre parcela	Plan Territorial Insular PT11
Reúne las condiciones de solar según el Art. 23 de la LUIB		SI
CONCEPTO	NORMATIVA 40% OCUPACION PB	ESTUDIO DETALLE 30% OCUPACION PB+1
Clasificación del Suelo	URBANO	URBANO
Calificación	E-U4	E-U4
	Extensiva Unifamiliar	Extensiva Unifamiliar
Parcela (*)	Fachada/Fondo >20,00/20,00 > 800 m ² 1690,13 m ² cumple	>20,00/20,00 > 800 m ² 1690,13 m ² cumple
Ocupación	40,00%	30,00%
Profundidad Edificable	676,052 m ²	507,04 m ²
Volumen Máx. por edificio(m ³)	1500,00 m ³	1500,00 m ³
Edificabilidad	0,50 m ² /m ² s 845,07 m ²	0,50 m ² /m ² s 845,07 m ²
Uso	Residencial	Residencial
Situación del Edificio/Tipología	Unifamiliar Aislada	Unifamiliar Aislada
	Entre edificios 6,00 m	Entre edificios 6,00 m
	Fachada 5,00 m	Fachada 5,00 m
Separación	Fondo 3,00 m	Fondo 3,00 m
líderes	Derecha 3,00 m	Derecha 3,00 m
	Izquierda 3,00 m	Izquierda 3,00 m
	Máx. 4,00 m	Máx. 7,00 m
Altura	Total 4+3 m	7,00 + 3,00 m
	Núm. Plantas PB	PB+P1
Índice Intensidad Uso	1/800	1/800
Nº aparcamientos privados	1 plaza/vivienda	1 plaza/vivienda
Ajardinamiento Mínimo Parcela	50% sup no edificada	50% sup no edificada
(*) Observaciones		

CODIGO RVDD 19014

ESTUDIO DE DETALLE EN CAN FORNET, SANTA EULÀRIA DES RIU (EIVISSA, ILLES BALEAR S)

Calle Circunvalación, núm. 25.
 Urbanización Can Furnet 07819
 Jesús. TM Santa Eulària des Riu

6624207CD6162S0001IQ

0.1

PARCELA 25A
 EMPLAZAMIENTO PARA VIVIENDAS "D" Y "E"

Fecha 2022/12

DIN A2 1:500

LA PROPIEDAD

ALFRED IGNATIUS
 FRANCISCUS BUNKER


 Robin Van den Driessche
 Arquitecto colegiado 605621


 ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Info@rvddarquitectura.com
 rvddarquitectura.com

Ctra Ibiza - S. Josep 98-90, Km 2.1
 07817 Sant Jordi España
 T + 34 971 308 089
 M + 34 686 638 120