



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

## ANUNCIO

### **Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la calle Guadalquivir, núm. 49, Puig d'en Valls.**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 8 de marzo de 2024, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Guadalquivir, núm. 49, Puig d'en Valls, 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'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada al carrer Guadalquivir, núm. 49, Puig d'en Valls.**

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 8 de març de 2024, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer Guadalquivir, núm. 49, Puig d'en Valls, 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 DOS VIVIENDAS**  
**UNIFAMILIARES AISLADAS**  
**EN SUELO URBANO E-U2**

PROMOTOR: EXTA, S.A.

C/ Guadalquivil nº49, FINCA 17894  
Santa Eularia des Riu IBIZA

ARQUITECTOS: Miguel García Quetglas - Andrés García Castiella.

PROMOTOR:  
ARQUITECTOS:  
MUNICIPIO:

ETXA, S.A.  
MIGUEL GARCIA QUETGLAS  
ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA  
SANTA EULÀRIA DES RIU

SITUACIÓN:  
EXPEDIENTE:  
FECHA:

C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894  
E32/22  
OCTUBRE 2022

## ÍNDICE

### 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ESTUDIO DE DETALLE

#### 1.1 Introducción

#### 1.2 Agentes

#### 1.3 Información previa

#### 1.4 Antecedentes

#### 1.5 Justificación del Estudio de Detalle

#### 1.6. Solución adoptada

### 2 PLANOS

### 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ESTUDIO DE DETALLE

#### 1.1 Introducción

Se redacta la presente memoria para la Ordenación de los volúmenes edificables para la implantación de dos viviendas unifamiliares aisladas en la finca registral nº 17894 de Santa Eulalia del Río, situada en la calle Guadalquivir nº 49. Para ello se procede al análisis previo de los volúmenes y la justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos, cumpliendo además del índice de intensidad de uso de 1/400.

#### 1.2 Agentes

PROMOTOR:	ETXA, S.A.	SITUACIÓN:	C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894
ARQUITECTOS:	MIGUEL GARCIA QUETGLAS ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA	EXPEDIENTE:	E32/22
MUNICIPIO:	SANTA EULÀRIA DES RIU	FECHA:	OCTUBRE 2022

## ESTUDIO DE DETALLE DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN SUELO URBANO

<b>Promotor:</b>	ETXA, S.A. CIF: 29135307 C/BERGARA Nº 5, 1º B 20005 – SAN SEBASTIÁN Representante de la Sociedad: José María Echaniz Aizpuru DNI: 14586537 Calle Río Sena nº 6 07813 Santa Eulalia del Río
<b>Arquitecto:</b>	Miguel García Quetglas. Col. num. 117694 Andrés García Castiella. Col. num. 64404  C/ Joan Mari Cardona Nº 6, bajo 2 Tf.971803145-Mov: 629240331 Fax: 971347652

### 1.3 Información previa

<b>Emplazamiento:</b>	Carrer de L. Guadalquivir Nº 49 FINCA 17894 SANTA EULÀRIA DES RIU REF. CATASTRAL 2913101CD6121S0001KF, del término municipal de Santa Eulària des Riu, ISLA DE IBIZA.
<b>Entorno físico:</b>	<p>La parcela de referencia tiene forma de rectángulo con sus dos lados longitudinales paralelos. El lado Norte linda con la Avda de Can Llaurín, y el lado Este linda con la calle de nueva creación denominada Calle del Guadalquivir. Sus lados Oeste y Sur lindan con parcelas urbanas.</p> <p>Se adjunta <b>anexo de urbanización</b> para que la parcela adquiera la condición de solar en separata junto al proyecto básico.</p> <p>El terreno se considera plano por las NNSS de Santa Eulalia del Río, al tener una pendiente inferior al diez por ciento (10%) con respecto a un plano horizontal. No existe arbolado en la parcela.</p> <p>El terreno tiene apenas pendiente, con una superficie de 1.140,71 m<sup>2</sup> según reciente medición topográfica y una superficie neta después de las cesiones de 1.105,52 m<sup>2</sup>. La superficie de cesión en la avenida de Can Llaurín para la ejecución de la acera es de 35,19m<sup>2</sup>. La alineación del vial con la calle Guadalquivir, vial que está pendiente de ejecutar, coincide con el límite de la parcela por lo que no hay que realizar cesiones en ese lado de la parcela.</p> <p>El tipo de terreno, su cohesión, y la situación del firme junto a la tensión admisible, se determinará una vez realizado el Estudio Geotécnico.</p>
<b>Normativa urbanística:</b>	<p>- <u>Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 23/11/2012.</u> - Modificación puntual nº 8 aprobadas definitivamente 26/08/2015. - Plan Territorial Insular aprobado definitivamente el 21/03/2005.</p> <p><b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:</b> -Suelo Urbano, calificación E-U2, Uso: Unifamiliar residencial.</p> <p><b>CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:</b> - Según P.T.I., se trata de Suelo Urbano. - Según NNSS, se trata de Suelo urbano - La urbanización está pendiente de ejecutar, se han de realizar las cesiones en el linde Norte con la Avenida de Can Llauris, tal y como se representa en la documentación gráfica. También se ha de ejecutar el vial de nueva creación de la Calle Guadalquivir que no está ejecutado en este tramo del vial.</p> <p><b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:</b> - Extensiva Unifamiliar E-U2</p> <p><b>PARAMETROS GENERALES:</b> - Parcela mínima de 400 m<sup>2</sup> - Ocupación máxima: según retranqueos - Edificabilidad del 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - Uso residencial</p>

### 1.4 Antecedentes

Se pretende la construcción, en una misma finca registral de 2 viviendas unifamiliares aisladas, mediante la constitución de un Régimen de División Horizontal tumbada.

PROMOTOR:	ETXA, S.A.	SITUACIÓN:	C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894
ARQUITECTOS:	MIGUEL GARCIA QUETGLAS ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA	EXPEDIENTE:	E32/22
MUNICIPIO:	SANTA EULÀRIA DES RIU	FECHA:	OCTUBRE 2022

## ESTUDIO DE DETALLE DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN SUELO URBANO

La parcela está libre de edificaciones. Mediante el presente Estudio de Detalle se aporta la información necesaria para implantación de dos viviendas en una misma parcela.

El proyecto cumple con los parámetros urbanísticos tanto para el conjunto de las 2 viviendas como para las viviendas por separado, respetando las *limitaciones de parcela mínima, ocupación, edificabilidad, volumen máximo por edificio, altura máxima, separación entre edificios, zonas ajardinadas, aparcamientos e índice de Intensidad de Uso.*

Justificación de cumplimiento de los parámetros urbanísticos para cada una de las parcelas en división horizontal:

	NORMATIVA	Vivienda A	Viviendas B
<i>Calificación</i>	Extensiva Unifamiliar 2 - E-U2	Extensiva Unifamiliar 2 - E-U2	Extensiva Unifamiliar 2 - E-U2
<i>Superficie mínima:</i>	400m <sup>2</sup>	542,74m <sup>2</sup>	562,41m <sup>2</sup>
<i>Fachada / fondo mínimo</i>	15/15m	27,97/23,05m	24,52/23,05m
<i>Condiciones de edificación:</i>			
<i>Altura máxima nº plantas:</i>	PB+1P	2 plantas	2 plantas
<i>Altura máxima a cornisa (H)*:</i>	7m (máxima) +3m	6,75m	6,75m
<i>Edificabilidad máxima:</i>	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 325,64m <sup>2</sup> (283,83 m <sup>2</sup> )	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 337,44m <sup>2</sup> (283,83m <sup>2</sup> )
<i>Ocupación máxima:</i>	40%	35,48% (192,57 m <sup>2</sup> )	34,24%(192,57 m <sup>2</sup> ) 192,57 m <sup>2</sup>
<i>Separaciones mínimas a fachadas y linderos:</i>	A vías 5m A linderos 3m Entre edificios 6m	A vías 5m A linderos 3m Entre edificios 6m	A vías 5m A linderos 3m Entre edificios 6m
<i>*(art. 1.3.14) ver planos</i>	-	-	-
<i>Volumen máximo por edificio</i>	1500m <sup>3</sup> por edificio	990,74m <sup>3</sup> por edificio	990,74m <sup>3</sup> por edificio
<i>Zonas ajardinadas</i>	50% de la superficie no ocupada por la edificación	50% de la superficie no ocupada por la edificación	50% de la superficie no ocupada por la edificación

### 1.5 Justificación del Estudio de Detalle

En virtud de las NNSS de Santa Eulalia del Río, detallado en el Anexo I, en las parcelas calificadas como Extensiva Unifamiliar 2 E-U2, se permite la edificación de más de una unidad de vivienda por parcela en terrenos con la calificación urbanística EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2) siempre que se respete la intensidad de uso de la zona establecida en 1/400m<sup>2</sup>.

#### “ANEXO I NNSS

##### CALIFICACIÓN EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2)

*Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/400 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 1/400, la totalidad del resto de parámetros de la calificación”*

**Intensidad de uso = 1.105,52/400 = 2,76 viviendas**

El Estudio de Detalle justifica la implantación de dos viviendas unifamiliares en una única finca registral, puesto que se cumple con los parámetros urbanísticos establecidos por el Planeamiento, sin alterar alineaciones ni rasantes oficiales.

Mediante la presente Memoria de Estudio de Detalle, no se alteran las determinaciones fundamentales de las NNSS de Santa Eulalia.

Se mantiene el aprovechamiento y la edificabilidad de la finca, constituyendo un Régimen de División horizontales entre las viviendas manteniendo una única Finca Registral.

Se aporta documentación gráfica con la representación de la posición de los volúmenes y la justificación del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

### 1.6. Solución adoptada

Se proyectan dos viviendas de iguales características y dimensiones, ambas aisladas, que constan de planta baja y planta piso, con una piscina descubierta para cada una y parcela propia. La construcción se integra en el entorno circundante, adaptándose al terreno de referencia.

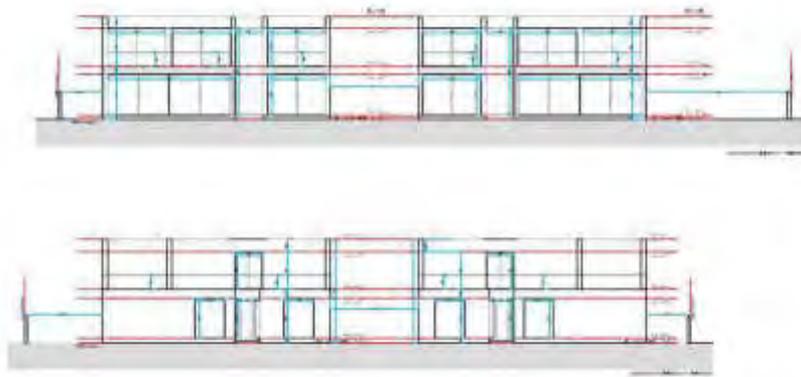
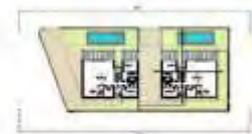
PROMOTOR:	ETXA, S.A.	SITUACIÓN:	C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894
ARQUITECTOS:	MIGUEL GARCIA QUETGLAS ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA	EXPEDIENTE:	E32/22
MUNICIPIO:	SANTA EULÀRIA DES RIU	FECHA:	OCTUBRE 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN SUELO URBANO

Por tanto resultan 2 viviendas con jardín de uso privativo. Las viviendas cuentan con una superficie construida cada una de 283,83m<sup>2</sup>, y de una zona ajardinada de uso privativo de **542,74m<sup>2</sup> para la Vivienda A** y de **562,41m<sup>2</sup> de uso privativo para la Vivienda B**.

Resumen del cumplimiento de las ordenanzas vigentes para el Estudio de Detalle

	<b>NORMATIVA</b>	<b>PARCELA</b>	<b>ESTUDIO DETALLE</b>
<i>Clasificación Suelo</i>	URBANO	URBANO	URBANO
<i>Calificación</i>	Extensiva Unifamiliar 2 - E-U2	Extensiva Unifamiliar 2 - E-U2	Extensiva Unifamiliar 2 - E-U2
<i>Superficie mínima:</i>	400m <sup>2</sup>	1.104,45m <sup>2</sup>	1.104,45m <sup>2</sup>
<i>Fachada / fondo mínimo</i>	15/15m	24,47/54,01m	24,47/54,01m
<i>Condiciones de edificación:</i>			
<i>Altura máxima nº plantas:</i>	PB+1P	2 plantas	2 plantas
<i>Altura máxima a cornisa (H)*:</i>	7m (máxima) +3m	6,75m	6,75m
<i>Edificabilidad máxima:</i>	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (662,67m <sup>2</sup> )	0,5139m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (567,66m <sup>2</sup> )
<i>Ocupación máxima:</i>	40%	40% (441,78 m <sup>2</sup> )	34,87%( 385,14m <sup>2</sup> )
<i>Separaciones mínimas a fachadas y linderos:</i>	A vías 5m A linderos 3m Entre edificios 6m	A vías 5m A linderos 3m Entre edificios 6m	A vías 5m A linderos 3m Entre edificios 6m
<i>Volumen máximo por edificio</i>	1500m <sup>3</sup> por edificio		990,74 m <sup>3</sup> por edificio
<i>Intensidad de Uso</i>	1/400	1.104,45 /400=2,76	2 Viviendas



\* Alzado y sección de los volúmenes de las edificaciones en la parcela

Justificación del cumplimiento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:

“Artículo 46. Estudios de detalle.

PROMOTOR:	ETXA, S.A.	SITUACIÓN:	C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894
ARQUITECTOS:	MIGUEL GARCIA QUETGLAS ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA	EXPEDIENTE:	E32/22
MUNICIPIO:	SANTA EULÀRIA DES RIU	FECHA:	OCTUBRE 2022

## ESTUDIO DE DETALLE DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN SUELO URBANO

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.”

En virtud del art 46. Estudios de detalle de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la solución adoptada para la implantación de las dos viviendas en régimen de división horizontal, cumple con las determinaciones de la Normativa Urbanística de las Islas Baleares, justificando el cumplimiento de las siguientes premisas:

1.- Se adaptan las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano mediante una solución que cumple con los parámetros urbanísticos por separado de cada una de las parcelas en régimen de división Horizontal

2.- Tal y como se representa en la documentación gráfica, no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.

3.-No se altera el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.

**Intensidad de uso =  $1.105,52/400 = 2,76$  viviendas**

Vivienda A superficie construida 283,83m<sup>2</sup>, zona de uso privativo 542,74m<sup>2</sup>

Vivienda B superficie construida 283,83m<sup>2</sup>, zona de uso privativo 562,41m<sup>2</sup>

En Santa Eulalia del Río, Octubre de 2022

Los Arquitectos

Miguel García Quetglas. Andrés García Castiella



PROMOTOR:  
ARQUITECTOS:

ETXA, S.A.  
MIGUEL GARCIA QUETGLAS  
ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA  
SANTA EULÀRIA DES RIU

SITUACIÓN:  
EXPEDIENTE:

C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894  
E32/22

MUNICIPIO:

FECHA:

OCTUBRE 2022

## 2 LISTADO DE PLANOS

01	E 1/5000	PLANO DE SITUACIÓN
02	E 1/200	PLANO DE EMPLAZAMIENTO.
03	E 1/500	PLANO NNSS SANTA EULALIA DEL RÍO
04.1	E 1/100	ESTUDIO DE DETALLE

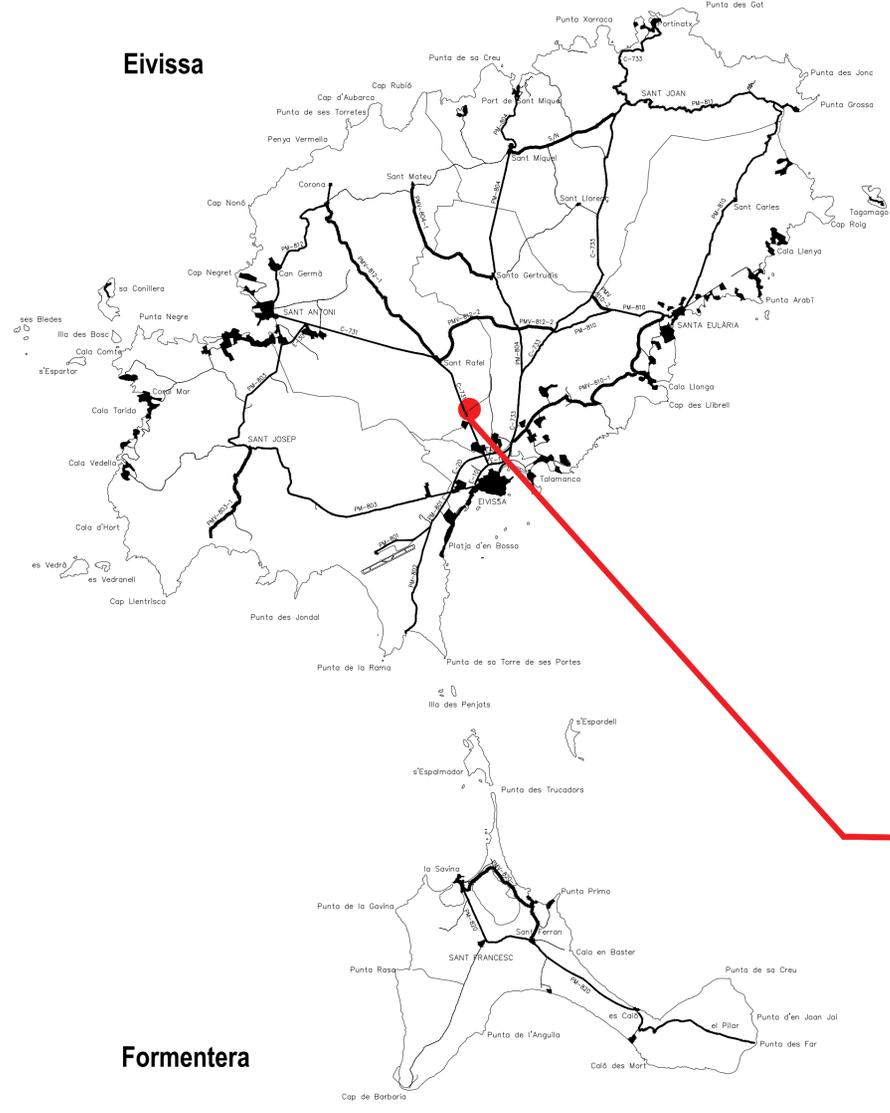
PROMOTOR:  
ARQUITECTOS:  
MUNICIPIO:

ETXA, S.A.  
MIGUEL GARCIA QUETGLAS  
ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA  
SANTA EULÀRIA DES RIU

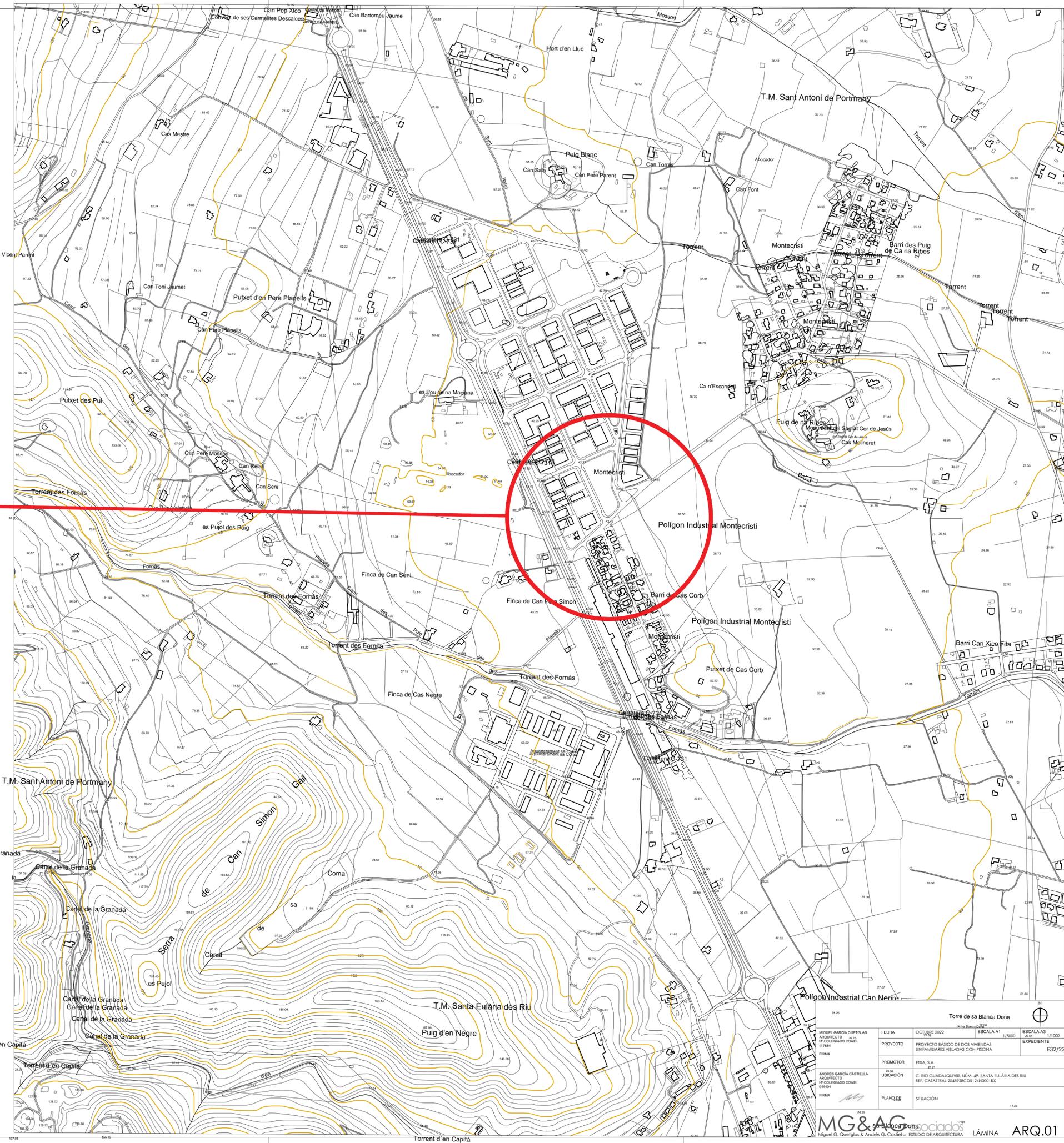
SITUACIÓN:  
EXPEDIENTE:  
FECHA:

C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894  
E32/22  
OCTUBRE 2022

Eivissa



Formentera

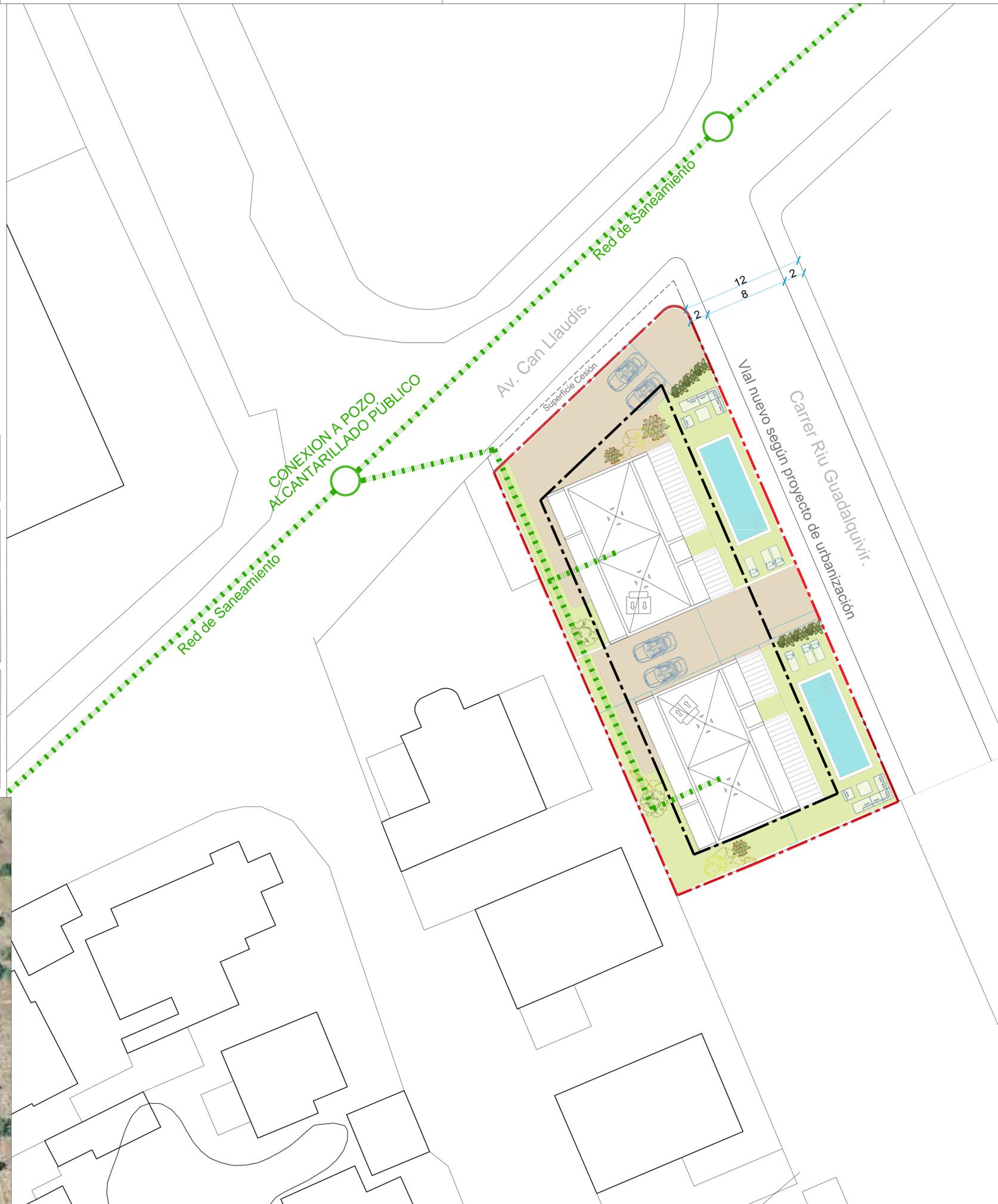


Torre de sa Blanca Dona			
MIGUEL GARCIA GUETOLAS ARQUITECTO Nº COLEGIADO COAB 117964 FIRMA	FECHA OCTUBRE 2022 25/10	ESCALA A1 1/5000	ESCALA A3 1/1000 EXPEDIENTE E32/22
PROYECTO PROYECTO BÁSICO DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA	PROMOTOR ETXA S.A. 24/21	UBICACIÓN C. RIO GUADALQUIVR. NÚM. 49. SANTA EULÀRIA DES RIU REF. CATASTRAL 204892CC05124N0018X	PLANTILLA SITUACIÓN

SEGÚN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
LA FINCA TIENE 1141 m<sup>2</sup>

SEGÚN PLANO TOPOGRÁFICO  
LA FINCA TIENE 1140,71 m<sup>2</sup>  
Se utiliza la superficie del Topógrafo para llevar a cabo el proyecto.  
SE EFECTUARÁ UNA SESIÓN DE TERRENO DE 36,26m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE FINAL DESPUÉS DE CESIÓN: 1104,45m<sup>2</sup>  
Sobre esta última superficie se realizará el cálculo de parámetros urbanísticos máximos admisibles en la parcela.

SEGÚN EL CATASTRO  
LA FINCA TIENE 1117 m<sup>2</sup>  
Referencia Nº 2913101CD6121S0001KF  
La parcela catastral difiere de la finca real en superficie.  
Imágen del catastro se muestra en la parte inferior de este texto

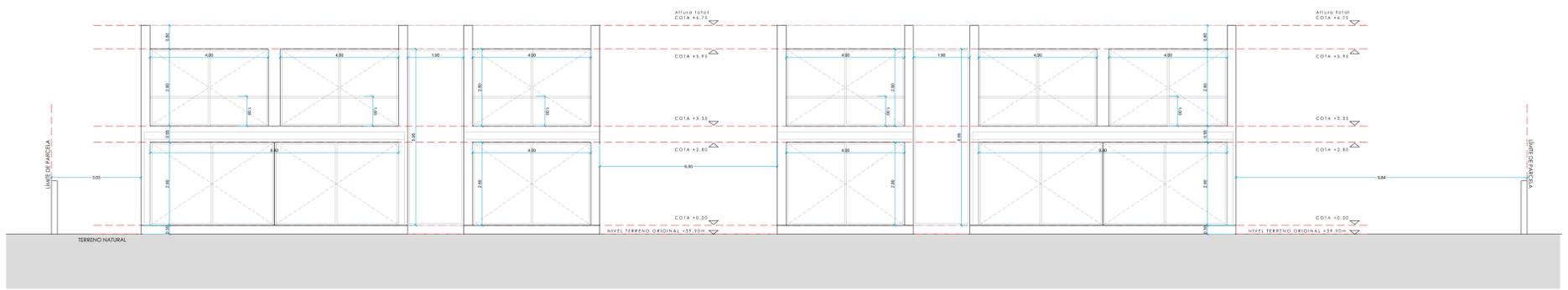
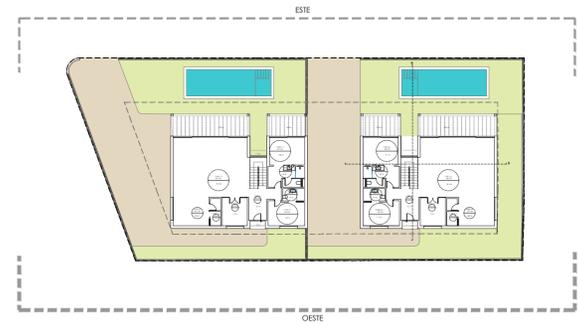


<ul style="list-style-type: none"> <li>— Límite de Parcela</li> <li>— Límite de solarización</li> <li>— Vía rodada principal</li> <li>— Conexión a pozo de alcantarillado público</li> <li>— Red de Saneamiento</li> </ul>	<p>FECHA: OCTUBRE 2022</p> <p>PROYECTO: PROYECTO BÁSICO DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA</p> <p>PROMOTOR: ETXA, S.A.</p> <p>UBICACIÓN: C. RIO GUADALQUIVIR, NÚM. 49, SANTA ELÁRIA DES RIU REF. CATASTRAL 29493023124ND00019X</p> <p>PLANO DE: EMLAZAMIENTO</p>	<p>ESCALA A1: 1/200</p> <p>ESCALA A3: 1/400</p> <p>EXPEDIENTE: E32/22</p>
--	---	---

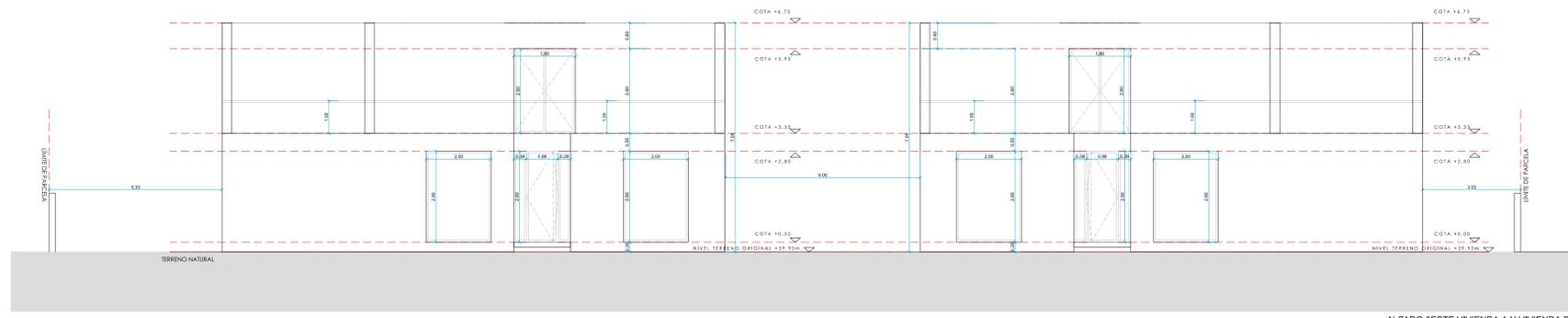
MIGUEL GARCÍA GUEZOLAS  
 ARQUITECTO  
 Nº COLEGIADO COAB: 11704  
 FIRMA: *[Firma]*

ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA  
 ARQUITECTO  
 Nº COLEGIADO COAB: 64464  
 FIRMA: *[Firma]*

**MG&AG** asociados  
 Miguel G. Guezelas & Andrés G. Castiella. ESTUDIO DE ARQUITECTURA. LÁMINA ARQ.02



ALZADO ESTE VIVIENDA A Y VIVIENDA B



ALZADO OESTE VIVIENDA A Y VIVIENDA B

		ESTADO ACTUAL		ESTADO REFORMADO	
MIGUEL GARCÍA QUETIGLAS ARQUITECTO Nº COLEGIADO COAB 117884	FECHA	OCTUBRE 2022	ESCALA A1	ESCALA A3	1/200
FIRMA	PROYECTO	PROYECTO BÁSICO DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA.		EXPEDIENTE E32/22	
ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA ARQUITECTO Nº COLEGIADO COAB 84864	PROMOTOR	ETXA, S.A.			
FIRMA	UBICACIÓN	C. RIO GUADALQUIVIR, NÚM. 49, SANTA EULÁRIA DES RIU			
	PLANO DE	ESTUDIO DE DETALLE ALZADOS VOLUMENES			
MG&AG asociados		LÁMINA ARQ.4.1			



### SÒL URBÀ

- E-U2 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- I-1 INDUSTRIAL
- IS INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- E-U-P ESPALLIDURE PUBLIC
- CARRERS PUBLICS
- ALINEACIÓ
- LÍMIT SÒL URBÀ
- TORRENT
- ZONA DE SERVIDUD (TORRENTS 5 M)
- ZONA DE POLICIA (TORRENTS 95 M)
- LÍMIT TERME

<p> <span style="color: red;">—</span> Límit de Parcel·la  <span style="color: red;">- - -</span> Límit de servidud  <span style="color: red;">—</span> Vía rodada principal  <span style="color: black;">—</span> Vía rodada secundària         </p>	<p> <b>MIQUEL GARCIA QUETGLAS</b>            ARQUITECTE            Nº COLEGIADO COAB            117884            FIRMA <i>[Signature]</i> </p>	<p> <b>FECHA</b> OCTUBRE 2022  <b>PROYECTO</b> PROYECTO BÁSICO DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA  <b>PROMOTOR</b> ETXA, S.A.         </p>	<p> <b>ESCALA A1</b> 1/200  <b>ESCALA A3</b> 1/1000  <b>EXPEDIENTE</b> E32/22         </p>
<p> <b>ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA</b>            ARQUITECTO            Nº COLEGIADO COAB            64404            FIRMA <i>[Signature]</i> </p>	<p> <b>UBICACIÓN</b> C. RIO GUADALQUIVIR, NÚM. 49, SANTA EULÀRIA DES RIU  <b>PLANO DE</b> NISS SANTA EULÀRIA DES RIU         </p>		

**ESTUDIO DE DETALLE**  
**PARA DOS VIVIENDAS**  
**UNIFAMILIARES AISLADAS**  
**EN SUELO URBANO E-U2**

PROMOTOR: EXTA, S.A.

C/ Guadalquivil nº49, FINCA 17894  
Santa Eularia des Riu IBIZA

ARQUITECTOS: Miguel García Quetglas - Andrés García Castiella.

PROMOTOR:  
ARQUITECTOS:  
MUNICIPIO:

ETXA, S.A.  
MIGUEL GARCÍA QUETGLAS  
ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA  
SANTA EULÀRIA DES RIU

SITUACIÓN:  
EXPEDIENTE:  
FECHA:

C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894  
E32/22  
OCTUBRE 2022

## **ÍNDICE**

### **1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ESTUDIO DE DETALLE**

**1.1 Introducción**

**1.2 Agentes**

**1.3 Información previa**

**1.4 Antecedentes**

**1.5 Justificación del Estudio de Detalle**

**1.6. Solución adoptada**

### **2 PLANOS**

PROMOTOR:  
ARQUITECTOS:

ETXA, S.A.  
MIGUEL GARCIA QUETGLAS  
ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA  
SANTA EULÀRIA DES RIU

SITUACIÓN:  
EXPEDIENTE:

C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894  
E32/22

MUNICIPIO:

FECHA:

OCTUBRE 2022

## 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ESTUDIO DE DETALLE

### 1.1 Introducción

Se redacta la presente memoria para la Ordenación de los volúmenes edificables para la implantación de dos viviendas unifamiliares aisladas en la finca registral nº 17894 de Santa Eulalia del Río, situada en la calle Guadalquivir nº 49. Para ello se procede al análisis previo de los volúmenes y la justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos, cumpliendo además del índice de intensidad de uso de 1/400.

### 1.2 Agentes

**Promotor:**

ETXA, S.A.  
 CIF [REDACTED]  
 C/BERGARA Nº [REDACTED]  
 20005 – SAN SEBASTIÁN  
 Representante de la Sociedad:  
 José María Echaniz Aizpuru  
 DNI: [REDACTED]  
 Calle Río Sena nº [REDACTED]  
 07813 Santa Eulalia del Río

**Arquitecto:**

Miguel García Quetglas. Col. num. 117 [REDACTED]  
 Andrés García Castiella. Col. num. 644 [REDACTED]  
 C/ Joan Mari Cardona [REDACTED]  
 Tf.971803145-Mov [REDACTED] Fax [REDACTED]

### 1.3 Información previa

**Emplazamiento:**

Carrer deL Guadalquivir Nº 49 FINCA 17894 SANTA EULÀRIA DES RIU  
 REF. CATASTRAL 2913101CD6121S0001KF, del término municipal de Santa Eulària des Riu,  
 ISLA DE IBIZA.

**Entorno físico:**

La parcela de referencia tiene forma de rectángulo con sus dos lados longitudinales paralelos. El lado Norte linda con la Avda de Can Llaurín, y el lado Este linda con la calle de nueva creación denominada Calle del Guadalquivir. Sus lados Oeste y Sur lindan con parcelas urbanas.

Se adjunta **anexo de urbanización** para que la parcela adquiera la condición de solar en separata junto al proyecto básico.

El terreno se considera plano por las NNSS de Santa Eulalia del Río, al tener una pendiente inferior al diez por ciento (10%) con respecto a un plano horizontal. No existe arbolado en la parcela.

El terreno tiene apenas pendiente, con una superficie de 1.140,71 m2 según reciente medición topográfica y una superficie neta después de las cesiones de 1.105,52 m2. La superficie de cesión en la avenida de Can Llaurín para la ejecución de la acera es de 35,19m2. La alineación del vial con la calle Guadalquivir, vial que está pendiente de ejecutar, coincide con el límite de la parcela por lo que no hay que realizar cesiones en ese lado de la parcela.

El tipo de terreno, su cohesión, y la situación del firme junto a la tensión admisible, se determinará una vez realizado el Estudio Geotécnico.

**Normativa urbanística:**

- Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 23/11/2012.
- Modificación puntual nº 8 aprobadas definitivamente 26/08/2015.
- Plan Territorial Insular aprobado definitivamente el 21/03/2005.

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:**

-Suelo Urbano, calificación E-U2, Uso: Unifamiliar residencial.

**CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:**

- Según P.T.I., se trata de Suelo Urbano.
- Según NNSS, se trata de Suelo urbano
- La urbanización está pendiente de ejecutar, se han de realizar las cesiones en el linde Norte con la Avenida de Can Llauris, tal y como se representa en la documentación gráfica. También se ha de ejecutar el vial de nueva creación de la Calle Guadalquivir que no está ejecutado en este tramo del vial.

PROMOTOR:  
 ARQUITECTOS:  
 MUNICIPIO:

ETXA, S.A.  
 MIGUEL GARCÍA QUETGLAS  
 ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA  
 SANTA EULÀRIA DES RIU

SITUACIÓN:  
 EXPEDIENTE:

C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894  
 E32/22

FECHA:

OCTUBRE 2022

## ESTUDIO DE DETALLE DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN SUELO URBANO

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

- Extensiva Unifamiliar E-U2

### PARAMETROS GENERALES:

- Parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: según retranqueos
- Edificabilidad del 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso residencial

### 1.4 Antecedentes

Se redacta la presente memoria para la implantación de dos viviendas unifamiliares aisladas en la finca registral nº 17894 de Santa Eulalia del Río.

La parcela está libre de edificaciones. Mediante el presente Estudio de Detalle se aporta la información necesaria para implantación de dos viviendas en una misma parcela.

El proyecto cumple con los parámetros urbanísticos de aplicación, respetando las *limitaciones de parcela mínima, ocupación, edificabilidad, volumen máximo por edificio, altura máxima, separación entre edificios, zonas ajardinadas, aparcamientos e índice de Intensidad de Uso.*

### 1.5 Justificación del Estudio de Detalle

En virtud de las NNSS de Santa Eulalia del Río, detallado en el Anexo I, en las parcelas calificadas como Extensiva Unifamiliar 2 E-U2, se permite la edificación de más de una unidad de vivienda por parcela en terrenos con la calificación urbanística EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2) siempre que se respete la intensidad de uso de la zona establecida en 1/400m<sup>2</sup>.

### “ANEXO I NNSS

#### CALIFICACIÓN EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2)

*Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/400 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 1/400, la totalidad del resto de parámetros de la calificación”*

**Intensidad de uso = 1.105,52/400 = 2,76 viviendas**

El Estudio de Detalle justifica la implantación de dos viviendas unifamiliares en una única finca registral, puesto que se cumple con los parámetros urbanísticos establecidos por el Planeamiento, sin alterar alineaciones ni rasantes oficiales.

Mediante la presente Memoria de Estudio de Detalle, no se alteran las determinaciones fundamentales de las NNSS de Santa Eulalia.

Se aporta documentación gráfica con la representación de la posición de los volúmenes y la justificación del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

### 1.6. Solución adoptada

Se proyectan dos viviendas de iguales características y dimensiones, ambas aisladas, que constan de planta baja y planta piso, con una piscina descubierta para cada una. La construcción se integra en el entorno circundante, adaptándose al terreno de referencia.

Por tanto resultan 2 viviendas con jardín de uso privativo. Las viviendas cuentan con una superficie construida cada una de 283,83m<sup>2</sup>, y de una zona ajardinada de uso privativo de (542,45m<sup>2</sup>-192,57m<sup>2</sup>) 349,88m<sup>2</sup> **para la Vivienda A** y de (562m<sup>2</sup>-192,57m<sup>2</sup>) 369,43m<sup>2</sup> **de uso privativo para la Vivienda B**

Resumen del cumplimiento de las ordenanzas vigentes para el Estudio de Detalle

	<b>NORMATIVA</b>	<b>PARCELA</b>	<b>ESTUDIO DETALLE</b>

PROMOTOR: ETXA, S.A.  
ARQUITECTOS: MIGUEL GARCÍA QUETGLAS  
ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA  
MUNICIPIO: SANTA EULÀRIA DES RIU

SITUACIÓN: C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894  
EXPEDIENTE: E32/22  
FECHA: OCTUBRE 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN SUELO URBANO

Clasificación Suelo	URBANO	URBANO	URBANO
Calificación	Extensiva Unifamiliar 2 - E-U2	Extensiva Unifamiliar 2 - E-U2	Extensiva Unifamiliar 2 - E-U2
Superficie mínima:	400m <sup>2</sup>	1.104,45m <sup>2</sup>	1.104,45m <sup>2</sup>
Fachada / fondo mínimo	15/15m	24,47/54,01m	24,47/54,01m
Condiciones de edificación:			
Altura máxima nº plantas:	PB+1P	2 plantas	2 plantas
Altura máxima a cornisa (H)*:	7m (máxima) +3m	6,75m	6,75m
Edificabilidad máxima:	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (662,67m <sup>2</sup> )	0,5139m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (567,66m <sup>2</sup> )
Ocupación máxima:	40%	40% (441,78 m <sup>2</sup> )	34,87% ( 385,14m <sup>2</sup> )
Separaciones mínimas a fachadas y linderos:	A vías 5m A linderos 3m Entre edificios 6m	A vías 5m A linderos 3m Entre edificios 6m	A vías 5m A linderos 3m Entre edificios 6m
Volumen máximo por edificio	1500m <sup>3</sup> por edificio		990,74 m <sup>3</sup> por edificio
Intensidad de Uso	1/400	1.104,45 /400=2,76	2 Viviendas



\* Alzado y sección de los volúmenes de las edificaciones en la parcela

Justificación del cumplimiento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:

“Artículo 46. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

PROMOTOR: ETXA, S.A.  
 ARQUITECTOS: MIGUEL GARCÍA QUETGLAS  
 ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA  
 MUNICIPIO: SANTA EULÀRIA DES RIU

SITUACIÓN: C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894  
 EXPEDIENTE: E32/22  
 FECHA: OCTUBRE 2022

## ESTUDIO DE DETALLE DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN SUELO URBANO

a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes."

En virtud del art 46. *Estudios de detalle de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears*, la solución adoptada para la implantación de las dos viviendas cumple con las determinaciones de la Normativa Urbanística de las Islas Baleares, justificando el cumplimiento de las siguientes premisas:

1.- Se adaptan las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano mediante una solución que cumple con los parámetros urbanísticos

2.- Tal y como se representa en la documentación gráfica, no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres

3.-No se altera el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito

**Intensidad de uso =  $1.105,52/400 = 2,76$  viviendas**

Vivienda A superficie construida 283,83m<sup>2</sup>, zona de uso privativo 349,88m<sup>2</sup>.

Vivienda B superficie construida 283,83m<sup>2</sup>, zona de uso privativo 369,43m<sup>2</sup>.

En Santa Eulalia del Río, Octubre de 2022

Los Arquitectos

Miguel García Quetglas. Andrés García Castiella

PROMOTOR: ETXA, S.A.  
ARQUITECTOS: MIGUEL GARCÍA QUETGLAS  
ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA  
MUNICIPIO: SANTA EULÀRIA DES RIU

SITUACIÓN: C/ GUADALQUIVIR N° 49 FINCA 17894  
EXPEDIENTE: E32/22  
FECHA: OCTUBRE 2022

## 2 LISTADO DE PLANOS

01	E 1/5000	PLANO DE SITUACIÓN
02	E 1/200	PLANO DE EMPLAZAMIENTO.
03	E 1/500	PLANO NNSS SANTA EULALIA DEL RÍO
04.1	E 1/100	ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:  
ARQUITECTOS:  
MUNICIPIO:

ETXA, S.A.  
MIGUEL GARCIA QUETGLAS  
ANDRÉS GARCÍA CASTIELLA  
SANTA EULÀRIA DES RIU

SITUACIÓN:  
EXPEDIENTE:  
FECHA:

C/ GUADALQUIVIR Nº 49 FINCA 17894  
E32/22  
OCTUBRE 2022