



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

7474

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables para la construcción de cinco viviendas en parcela sita en la C/ des Vedrà, núm. 56, Urbanización la Joya, Sant Carles de Peralta

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de julio de 2022, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Paloma Homes SL, para la ordenación de volúmenes edificables para la construcción de cinco viviendas en parcela sita en la C/ des Vedrà, núm. 56, Urbanización la Joya, Sant Carles de Peralta, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por PALOMA HOMES SL de ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICABLES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CINCO VIVIENDAS UNIFAMILIARES sobre dos parcelas urbanísticas calificadas como residencial turística unifamiliar RTU-01CL, finca registral 12.861, con referencia catastral 7296801CD7179N0001WD, sita en c/ des Vedrà nº 56, La Joya, Cala Llenya, parroquia de Sant Carles de Peralta, con una superficie según Registro de 7.000 m² y 7.121 m² según proyecto, según documentación técnica redactada por el arquitecto Jaime del Yerro San Román, con RGE202199900018220 de 13.12.2021.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.

CUARTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (31 de agosto de 2022)

La alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres





ESTUDIO DE DETALLE Y DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

PARCELA SITUADA EN CL DES VEDRA 56 CONJUNTO RESIDENCIAL “LA JOYA” EN EL NÚCLEO CALA LLENYA SANTA EULALIA DEL RIO

MEMÓRIA

Propiedad: PALOMA HOMES S.L.

Arquitecto: Jaime del Yerro San Román, Arquitecto Colegiado nº 5.696, del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

ÍNDICE:

MEMÓRIA:

1.- Antecedentes

- 1.1.- Propietario-Autor del proyecto
- 1.2.- Objeto del proyecto

2.- Datos de las parcelas

- 2.1.- Situación, accesos y servidumbres
- 2.2.- Descripción, forma y dimensiones
- 2.3.- Descripción de la solución

3.- Normativa Urbanística

- 3.1.- Planeamiento vigente. Normativa de aplicación.
- 3.2.- Definición de parámetros de ocupación y edificabilidad.
- 3.3.- Definición de la posición y altura de edificación.
- 3.4.- Características de la Ordenación.

ANEXO 1: Nota simple del registro, pero de “certificación de dominio”.

PLANOS:

- ED-00 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- ED-01A PLANO TOPOGRÁFICO
- ED-01B PLANO TOPOGRÁFICO-USOS
- ED-02 PLANO DE ORDENACIÓN
- ED-03 PLANO DE PROPUESTA DE VOLUMETRÍA EN PLANTA (AREA DE MOVIMIENTO-USOS- COTAS-SUPERFICIES)
- ED-04 PLANO DE PROPUESTA DE VOLUMETRÍA EN ALTURA

1.- Antecedentes

1.1.- Propietario-Autor del proyecto

Por encargo de la sociedad PALOMA HOMES S.L., con CIF ***1179** y domicilio en la calle Paseo de la Castellana nº* planta *, de Madrid, representada por D. Álvaro del Yerro San Román, se redacta el presente Estudio de Detalle por el arquitecto Jaime del Yerro San Román, Arquitecto Colegiado nº 5.696, del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, para la parcela situada en CL DES VEDRA 56 en el conjunto residencial “la joya” en el núcleo Cala Llenya en Santa Eulalia del Rio (Ibiza, Islas Baleares)

1.2.- Objeto del proyecto

El proyecto tiene por objeto, disponer varias viviendas en las dos parcelas calificadas como RTU- 01CL, definiendo la ordenación de volúmenes y justificando la implantación en el terreno de modo independiente para cada una de ellas.

PRIMERO delimitar las condiciones de edificación en la parcela mencionada, ordenadas urbanísticamente según:

- Las Vigentes NORMAS SUBSIDIARIAS del término municipal de Santa Eulalia del Rio, vigentes desde 23.11.2011

- Y su modificación puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Rio. Ordenación del núcleo de Cala Llenya con aprobación definitiva en fecha 22 de Diciembre de 2017.

SEGUNDO, ordenar volumétricamente las edificaciones dentro de la parcela, sin que la actuación afecte los intereses de las fincas colindantes.

2.- Datos de la parcela

2.1.- Situación, accesos y servidumbres.

- PARCELA CATASTRAL 7296801CD7179N0001WD
- CL DES VEDRA 56
- 07850 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

Situada en el conjunto residencial “LA JOYA” en el núcleo de Cala Llenya de Santa Eulalia del Rio.

Las parcelas tienen su acceso a través de la rotonda del fondo de saco de la vía el Carrer des Vedrà que tendrá una morfología establecida por la modificación de las NORMAS SUBSIDIARIAS vigentes del término municipal de Santa Eulalia del Rio.

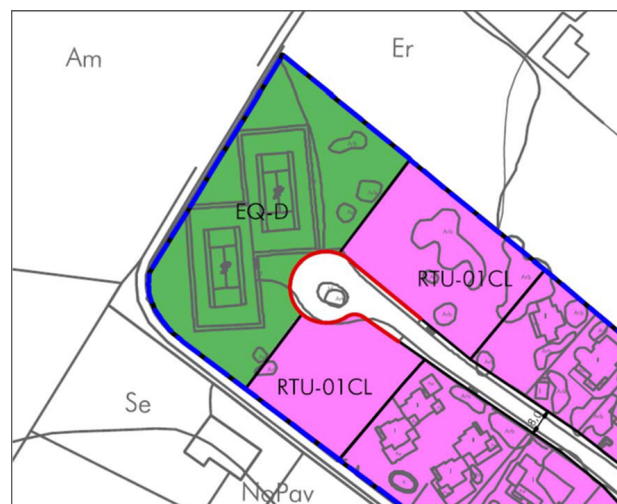
El ancho de rodadura previo a la rotonda varía según plano topográfico entre 5 y 6 m. y tiene una cota de nivel de 32 m. S.N.M.

Linderos:

- Norte: MARIA FERRER Y FERRER Y ROTONDA DE ACCESO
- Sur: CAN TONI DEN PERE Y ROTONDA DE ACCESO
- Este: RESTANTE FINCA MATRIZ Y ROTONDA DE ACCESO
- Oeste: CAS GASI

Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 3 de Ibiza, finca nº 12861.

IDUFIR: 07036000180803



PLÀNOL CLJ-P 02

CLASSIFICACIÓ I
QUALIFICACIÓ DEL SÒL

JULIOL 2017

SERVIS TÈCNICS MUNICIPALS



MODIFICACIÓ Nº 6 DE LES NNSS
ORDENACIÓ CALA LLENYA-LA JOIA (CLJ)

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2.2.- Descripción, forma y dimensiones

La parcela es una finca urbana y tiene forma irregular, procedente de la hacienda titulada “LA JOYA” y cuenta con una superficie de 7.121 m²

La descripción a partir de ahora será como 3 parcelas independientes con dos tipos de usos diferenciados:

- parcela 1, de 1.870,00 m² tiene uso residencial turístico unifamiliar (RTU-01CL), en la parte este del conjunto.
- parcela 2, de 1.351,00 m² tiene uso residencial turístico unifamiliar (RTU-01CL), en la parte sur del conjunto.
- parcela 3, de 3.900,00 m² tiene uso de equipamiento deportivo privado (EQ-D), en la parte noroeste del conjunto.

		m²
parcela 1	RTU01CL	1.870,00
parcela 2	RTU01CL	1.351,00
parcela 3	EQD privado	3.900,00
		7.121,00

2.3- Descripción de la solución

A través del presente Estudio de Detalle se pretende:

Disponer varias viviendas en las dos parcelas calificadas como RTU-01CL, definiendo la ordenación de volúmenes y justificando la implantación en el terreno de modo independiente para cada una de ellas.

Así como ordenar las parcelas en base a la normativa actual vigente sobre las mismas, cumpliendo con las Condiciones específicas de parcelación y edificación de las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río.

Se pretende configurar las parcelas compatibilizando los dos usos asignados creando 5 unidades unifamiliares privativas (tres en la parcela 1 y dos en la parcela dos) y una unidad privativa de uso deportivo para uso común de las 5 unidades unifamiliares en la parcela 3.

Tal y como se establece en el anexo 1 de las NNSS de Santa Eulalia del Río se pretende, mediante Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela (tres en la parcela 1 y dos en la parcela dos) cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/600 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

3.- Normativa Urbanística

3.1.- Planeamiento Vigente. Normativa de Aplicación.

- Suelo Urbano
- Ordenanza de Aplicación: Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río y la Modificación puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu. Ordenación del núcleo de Cala Llenya,
- En la modificación puntual nº6 de Santa Eulalia del Río, en su página 3265, TITULO IV, Normas urbanísticas, condiciones generales dice;

1 En todo lo no específicamente definido en ésta Modificación resultará de aplicación lo determinado por las Normas urbanísticas de las NNSS de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNUU.

2 La tipología, condiciones específicas, régimen de usos y condiciones de estética y composición aplicables en el ámbito de la Modificación y en todo lo no específicamente definido por éstas serán:

- a. En las calificaciones RTU y RTP, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona Extensiva Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar respectivamente.
- b. En las calificaciones EQ e IS, las definidas por las NNUU en las Ordenanzas particulares de la zona de Equipamiento y de la zona de Instalaciones y servicios, respectivamente.

En el Anexo I “NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO” de las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río, en zona EXTENSIVA UNIFAMILIAR dice;

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 1/600 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.





- Usos Característicos son

- Una parte de 3.221 m2 tiene uso residencial turístico unifamiliar (RTU-01CL).
- La otra parte restante de 3.900 m2 tiene uso de equipamiento deportivo privado (EQ-D).

- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela para el uso residencial turístico unifamiliar (RTU-01CL):

- a) Parcela Mínima: 600 m2
- b) Fachada/fondo mínimos: 20 m

- Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Santa Eulalia del Río.

Condiciones específicas de Parcelación y Edificación:

1 Zona residencial turística unifamiliar RTU

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

a. Parcela mínima:

- RTU-01CL: 600 m2;
- RTU-02CL: 800 m2;
- RTU-03CL: La existente salvo cuando tenga más de 3.000 m2 de superficie en cuyo caso podrá subdividirse en un máximo de dos parcelas.

b. Fachada/fondo mínimos: 20 m/20 m

Parámetros de edificación:

- La parte de uso residencial turístico unifamiliar (RTU-01CL).

- a. Ocupación máxima: 30 %
- b. Edificabilidad máxima: 0,30 m2/m2
- c. Volumen máximo por edificio: 1.500 m3
- d. Altura máxima: 7 m
- e. Altura total: 9 m
- f. Número máximo de plantas: PB+1
- g. Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 5 m
- h. Separación mínima al resto de linderos: 3 m.
- i. Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m
- j. Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU
- k. Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05 de las NNUU
- l. Superficie mínima de jardines privados: 40 % Índice de intensidad de uso residencial IUR:

RTU-01CL: 1/600

- La parte de uso de equipamiento deportivo privado (EQ-D).

- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela, las existentes
- Parámetros de edificación a la parcela EQ-MD: Los resultantes de la aplicación del artículo 6.3.08 de las NNUU

Parámetros de aplicación a la parcela EQ-E:

- a) Ocupación máxima: 15 %
- b) Edificabilidad máxima: 0,10 m2/m2
- c) Volumen máximo por edificio: 1.500 m3
- d) Altura máxima: 8 m
- e) Altura total: 10 m
- f) Número máximo de plantas: PB+1
- g) Separación mínima a linderos con vial y EL-P: 3 m





- h) Separación mínima al resto de linderos: 3 m
- i) Separación mínima entre edificios en una misma parcela: 6 m
- j) Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 de las NNUU

El Artículo 5.8.03 de las NNUU en su apartado g dice;

Deportivo: Diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela, salvo que se justifique su disminución en función de los aparcamientos públicos circundantes.

Consideramos que está justificada su disminución al contar cada una de las viviendas unifamiliares con dos plazas de aparcamiento más la posibilidad de aparcar en la calle.

Índice de intensidad de uso residencial IIUR: 1/parcela y anexa a la actividad principal

En la modificación puntual nº6, página 3266 dice;

Recomendaciones y mejoras de integración paisajística:

No resulta de aplicación en este caso la obligación de efectuar un estudio de integración paisajística de las zonas en las que se redefinan sus volúmenes edificatorios a través de Estudio de Detalle para minimizar su impacto sobre el paisaje del entorno tal y como se reconoce en el punto 6.4. de las conclusiones del requerimiento al que se responde con este nuevo Estudio de Detalle, el estudio de integración Paisajística no es necesario. El requerimiento referido al que se responde es:

- ASUNTO: TRAMITE DE AUDIENCIA
- EXP2021/013887; R.G.E.: 202199900011268

4.- Descripción de la Volumetría propuesta.

Según el tipo de uso:

4.1 uso residencial turístico unifamiliar (RTU-01CL) Parcelas 1 y 2: se generan 5 unidades de viviendas aisladas de uso turístico unifamiliar con sus correspondientes áreas libres de uso privativo para cada unidad, (tres en la parcela 1 y dos en la parcela dos).

Cumplen con:

- a) parcela mínima uso residencial turístico unifamiliar: área asignada mínima de 600m² para cada unidad (parcela como tal no es jurídicamente hablando). Se dispone para este objetivo de dos parcelas,
- b) la parcela 1, de 1.870 m² donde se proyectarán 3 unidades de vivienda cumpliendo el mínimo exigible de $3 \times 600 = 1800$ m².
- c) la parcela 2, de 1.351 m² donde se proyectarán 2 unidades de vivienda cumpliendo el mínimo exigible de $2 \times 600 = 1200$ m².
- d) fachada mínima de 20m para cada una de las unidades de uso residencial turístico unifamiliar: Según normativa cada parcela debe tener 20 m de frente a vía pública salvo las que estén en fondo de saco que pueden ser de 14m. La normativa asigna un vado a la vía pública por cada frente de parcela de 20 m o de 14m si es en fondo de saco.
En el caso de la propuesta se trata de 2 parcelas de uso residencial para 5 unidades de vivienda, y no de 5 parcelas individuales. Por esta razón las llamamos unidades y no se le exige el cumplimiento de frente de parcela mínima para cada unidad. Por esta razón además no tendrán derecho a vado individual para cada unidad.
- e) En la parcela 1 habrá dos vados, por lo que 2 unidades de vivienda comparten uno de los vados.
- f) En la parcela 2 habrá 2 vados para dos unidades de vivienda
- g) ocupación uso residencial turístico unifamiliar máxima del 30%: en la propuesta la ocupación de las 5 unidades será inferior al 30% y se definirá en el Proyecto Básico.
- h) altura máxima uso residencial turístico unifamiliar de 7m: en la propuesta la altura es de máximo 7 m. y se definirá en el Proyecto Básico.
- i) altura total uso residencial turístico unifamiliar de 9m: en la propuesta la altura es de máximo 9 m. y se definirá en el Proyecto Básico.
- j) nº máximo de plantas uso residencial turístico unifamiliar de PB + 1: en la propuesta es de PB + 1.
- k) Separación mínima a linderos con vial y EL-P de 5m: en la propuesta cumple
- l) Separación mínima a linderos de 3 m: en la propuesta cumple.
- m) Separación mínima entre edificios en una misma parcela de 6 m: en la propuesta cumple
- n) Número de aparcamientos privados Según el artículo 5.8.03 de las NNUU: en la propuesta cumple.
- ñ) Ocupación máxima planta sótano (La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de la parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05 de las NNUU): en la propuesta cumple.
- o) Superficie mínima de jardines privados: 40%: en la propuesta cumple.



Cuadro de potencial a desarrollar según la Normativa:

		RTU01CL		
		parcela 1 (NORTE)	parcela 2 (SUR)	total
Sup		1.870,00	1.351,00	3.221,00
Edificabilidad	0,3	561,00	405,30	966,30
Ocupación	30%	561,00	405,30	966,30
Altura	B+I	II	II	II
	h (m)	9,00	9,00	9,00
área libre	70%	1.309,00	945,70	2.254,70

4.2. uso de equipamiento deportivo privado (EQ-D): en una parcela de 3.900 m2 se crearán unas áreas exteriores de actividades compatibles con el uso asignado por la normativa tales como cancha de pádel, piscina, solárium, áreas verdes, vestuarios, almacén. Para asistir a estas actividades se generará un volumen para uso de vestuarios, baños y almacenes y otro volumen de edificio de club social privado.

El desarrollo de esta parcela se concretará cumpliendo los parámetros urbanísticos en el proyecto básico.

Cuadro de potencial a desarrollar según la Normativa:

		EQD privado
Sup		3.900,00
Edificabilidad	0,1	390,00
Ocupación	15%	585,00
Altura	B+I	II
	h (m)	10,00
área LIBRE	85%	3.315,00

Se anexa al final de este documento Nota simple del registro de "certificación de dominio" tal y como solicita el ayuntamiento.

ANEXO-I

Nota simple del registro pero de "certificación de dominio".

PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE

LISTA DE PLANOS:

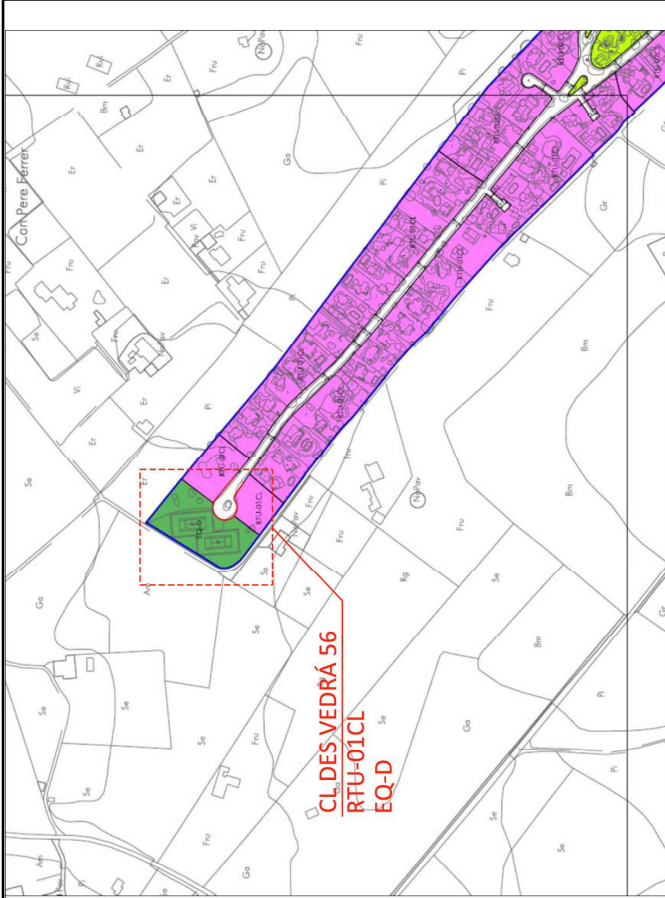
- ED-00 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- ED-01 PLANO TOPOGRÁFICO
- ED-02 PLANO DE ORDENACIÓN
- ED-03 PLANO DE PROPUESTA DE VOLUMETRÍA EN PLANTA
- ED-04 PLANO DE PROPUESTA DE VOLUMETRÍA EN ALTURA

Ver anexo planos.





SITUACION DE "LA JOYA" NUCLEO CALA LLENYA (SANTA EULALIA DEL RIO)



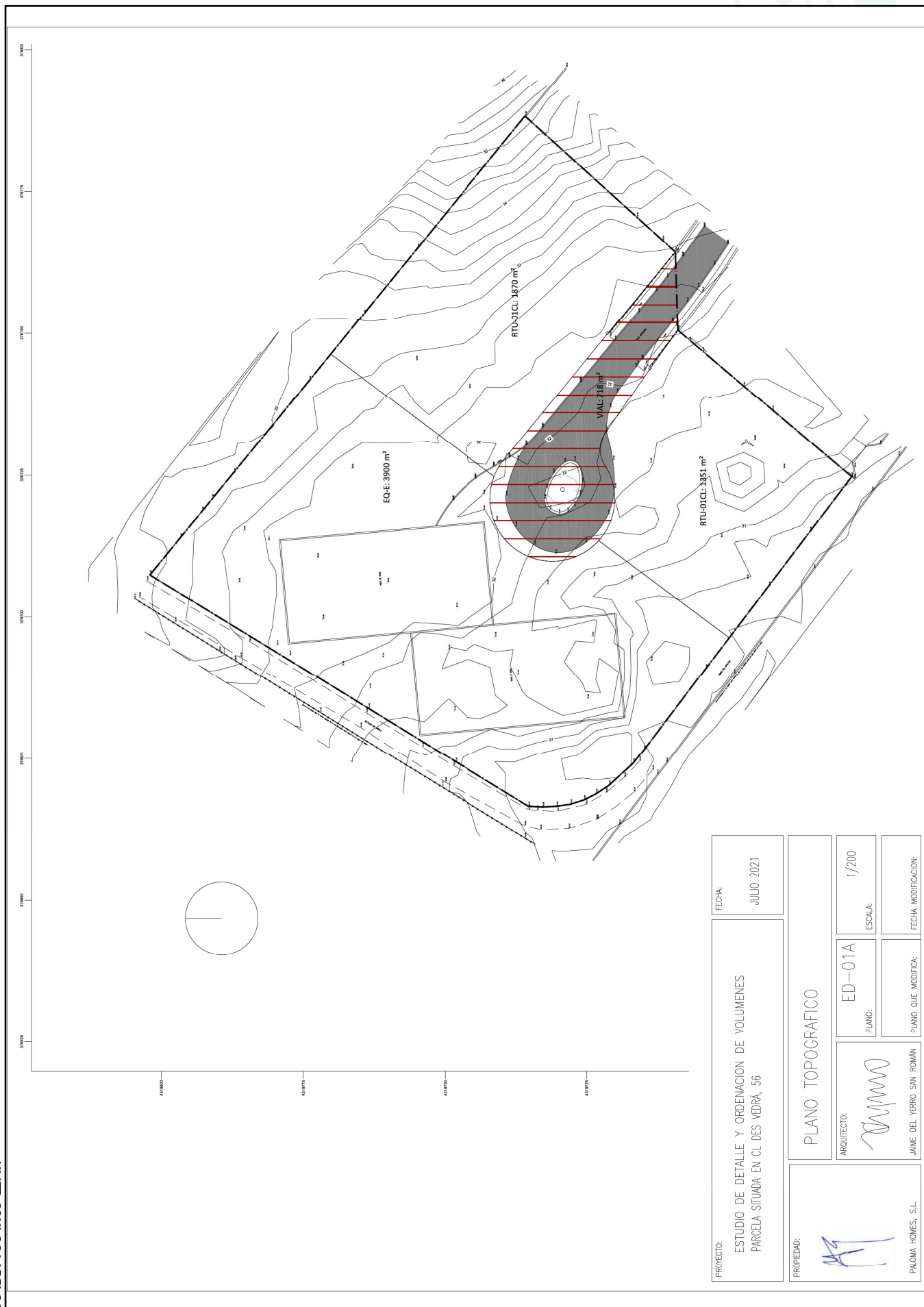
PLANO DE USOS, SITUACION DE LA PARCELA EN "LA JOYA" NUCLEO CALA LLENYA (SANTA EULALIA DEL RIO)



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES PARCELA SITUADA EN CL DES VEDRÀ, 56	FECHA: JULIO 2021
PROPIEDAD: 	ESCALA: s/e
PLANO DE SITUACION Y USOS	PLANO QUE MODIFICA: PLANO 00
ARQUITECTO: 	FECHA MODIFICACION:
JAIMÉ DEL YERRO SAN ROMÁN	
PALOMA HOMES, S.L.	



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/116/1118434>



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES PARCELA SITUADA EN CL DES VEDRÀ, 56	FECHA: JULIO 2021
	PLANO TOPOGRAFICO
ARQUITECTO: 	PLANO QUE MODIFICA: ED-01A
PROPIEDAD: 	ESCALA: 1/200
PALOMA HOMES, S.L.	FECHA MODIFICACION:



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/116/1118434>



CL DES VEDRÀ 56

RTU-01CL (parcela 1)

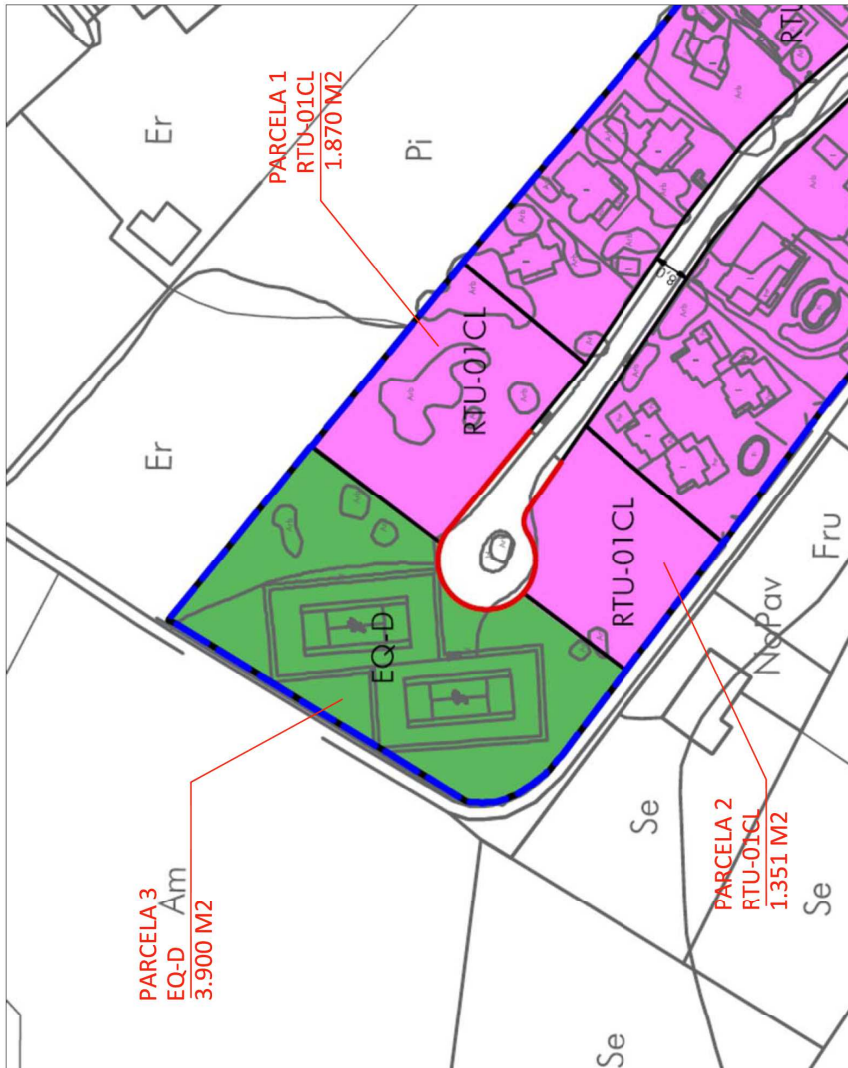
PARCELA EDIFICABLE 1.870 m²

RTU-01CL (parcela 2)

PARCELA EDIFICABLE 1.351 m²

EQ-D (parcela 3)

PARCELA EDIFICABLE 3.900 M²



CLASIFICACION DE USO. MODIFICACION 6 DE LAS N.N.S.S. DE SANTA EULALIA DEL RIO

PLÀNOL CL-P 02	CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SOL
JULIO, 2017	SERVEI TÈCNIC MUNICIPAL
	MODIFICACIÓ N.º 6 DE LES NNSS ORDENACIÓ CALA LLENYA-LA JOIA (CLJ)
	AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES PARCELA SITUADA EN CL DES VEDRÀ, 56	FECHA: NOVIEMBRE 2021
PROPIEDAD: 	PLANO DE ORDENACION (NNSS)
ARQUITECTO: 	PLANO: ED-02
JAJME DEL YERRO SAN ROMÁN	ESCALA: 1/200
PLANO QUE MODIFICA:	FECHA MODIFICACION:
PALOMA HOMES, S.L.	

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/116/1118434>

CL DES VEDRÀ 56

RTU-01CL (parcela 1)

PARCELA EDIFICABLE 1.870 m²

RTU-01CL (parcela 2)

PARCELA EDIFICABLE 1.351 m²

EQ-D (parcela 3)

PARCELA EDIFICABLE 3.900 M²



NOTAS:

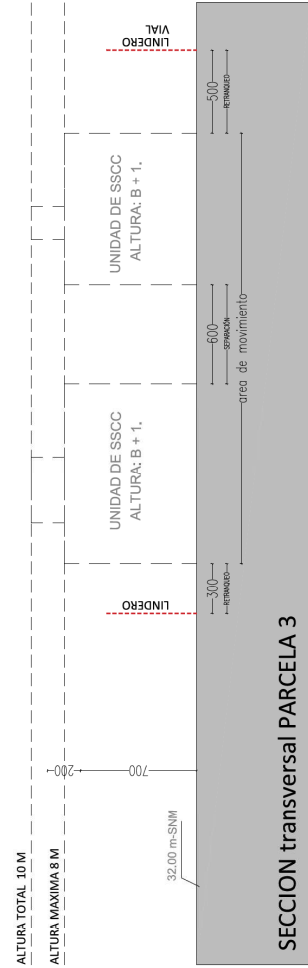
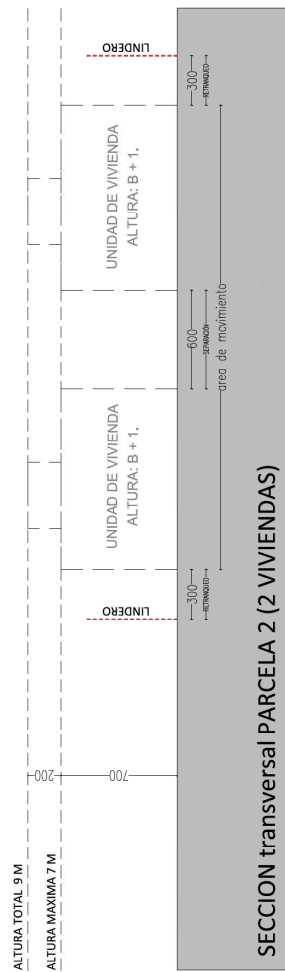
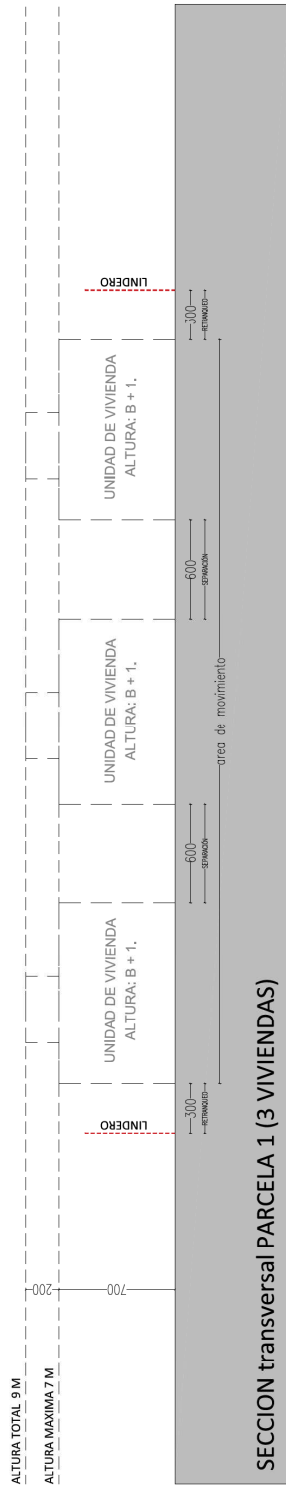
AREA DE MOVIMIENTO

LOS EDIFICIOS PROYECTADOS DENTRO DE UNA MISMA PARCELA MANTENDRÁN LA SEPARACION ENTRE ELLOS QUE DETERMINE LA NORMATIVA.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES PARCELA SITUADA EN CL DES VEDRÀ, 56	FECHA: NOVIEMBRE 2021
PROPIEDAD: 	PLANTA VOLUMETRIA (USOS-COTAS-SUP)
ARQUITECTO: 	PLANO: ED-03
JAME DEL TIERRO SAN ROMÁN	ESCALA: S/E
PLANO QUE MODIFICA:	FECHA MODIFICACION:
PALOMA HOMES, S.L.	



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/116/1118434>



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES PARCELA SITUADA EN CL DES VEDRA, 56	FECHA: NOVIEMBRE 2021
	PROPIEDAD: PALOMA HOMES, S.L.
SECCION VOLUMETRIA	
ARQUITECTO: JAIME DEL YERRO SAN ROMÁN	PLANO: ED-04 ESCALA: 1/200 PLANO QUE MODIFICA: FECHA MODIFICACION: