



## Secció I. Disposicions generals AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2958

*Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables per a la construcció de quatre habitatges unifamiliars a la parcel·la situada a l'avinguda Punta Arabí, núm. 123, Es Canar, Santa Eulària des Riu*

Per la present, als efectes del seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 31 de març de 2022, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per Cala Martina Projects S.L. per a la construcció de 4 habitatges unifamiliars a parcel·la situada a l'avinguda Punta Arabí núm. 123, Es Canar, Santa Eulària des Riu, sent els acords adoptats tals els següents:

**"PRIMER.** Aprovar definitivament l'Estudi de Detall promogut per CALA MARTINA PROJECTS S.L. de **ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICABLES PER A LA CONSTRUCCIÓ DE QUATRE HABITATGES UNIFAMILIARS** en parcel·la situada en Avda. Punta Arabí n° 123, Es Canar, Finca registral 45.102, parcel·la amb referència cadastral 7075006CD7177N0001WW, segons documentació tècnica redactada per l'arquitecte Carlos Rey de Viñas Harras, amb RGE 202199900008908 de data 10 de juny de 2021.

**SEGON.** Publicar el present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes del seu general coneixement.

**TERCER.** Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall, així com als que haguessin formulat al·legacions.

**QUART.** 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.

Santa Eulària des Riu, en el dia de la signatura electrònica (8 d'abril de 2022)

**L'alcaldesa**

M<sup>a</sup>. Carmen Ferrer Torres

**ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICATORIS DE LA PARCEL·LA SITUADA A L'AVINGUDA PUNTA ARABI N°123, CALA MARTINA, 07850 J, TM DE SANTA EULALIA DEL RIO**

### ÍNDEX

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Identificació i objecte del projecte

1.2. Agents

1.2.1. Promotor

1.2.2. Projectista

1.3 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

1.4 Ordenació proposada

1.4.1. Descripció general

1.4.2. Estudi urbanístic

## 1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

### 1.1 Identificació i objecte del projecte

Títol del projecte: Estudi de Detall d'ordenació de volums edificatoris segons l'article 5.1.07 de les NS de Santa Eulària des Riu.

Objecte del projecte: L'objecte del present estudi de detall és sol·licitar llicència per a l'ordenació de volums i justificació de la implantació de diversos futurs habitatges (3 més l'habitatge existent) al terreny que ens ocupa segons ell segons l'article 5.1.07 de les NS de Santa Eulària des Riu.

S'estableixen les característiques resultants de la parcel·la.

Situació: Carrer de sa Trenca, 123, Es Canar Santa Eulària des Riu Ref. Cadastral 7075006CD7177N0001WW.

### 1.2 Agents

#### 1.2.1. Promotor.

Promotor. CALA MARTINA PROJECTS SL Amb domicili fiscal al Carrer Sant Jaume núm. 49 1r 07800 Santa Eulària des Riu. CIF \*\*\*6558\*\*.

#### 1.2.2. Projectista

Projectista: CARLES REY DE VIÑAS HARRAS

ARQUITECTE CIF/NIF: \*\*\*5944\*\*

Col·legi: COAIB - Núm. col·legiat: 630772

Bisbe Carrasco 4 1r 1a - 07800 Eivissa (Balears)

### 1.3. Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

Emplaçament: El solar es troba situat a la zona des Canar (Carrer de Sa Trenca núm. 123), amb un entorn definit per zones turístiques i residencials.

L'Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m<sup>2</sup> solar segons l'article 5.1.07: 1/800 i 1/parcel·la. S'admet, amb un Estudi de detall previ d'ordenació de volums i justificatiu de la implantació al terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús d'1/800, la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

L'estudi de detall desenvolupa una parcel·la on es pretenen situar 4 habitatges.

Es compleix l'índex d'intensitat d'Ús i la resta dels paràmetres Urbanístics.

Dades del solar: El solar és rectangular amb una superfície en planta de 4.351,00 m<sup>2</sup>. Es troba ubicat en sòl Urbà amb qualificació E-U4. Compta amb totes les dotacions municipals, aigua, electricitat, telecomunicacions, sanejament i enllumenat públic.

Dades de l'edificació existent: A la parcel·la existeix un habitatge anterior al 1956 amb uns corrals en estat de ruïna.

Antecedents d'Estudi de Detall: La informació necessària per a la redacció del projecte (geometria, dimensions, superfície del solar de la seva propietat i informació urbanística) ha estat aportada pel promotor per ser incorporada a la present memòria.

### 1.4. Ordenació proposada

#### 1.4.1. Descripció general, metres quadrats i percentatges assignats

Descripció general de la parcel·la i els polígons on s'ubicaran els habitatges

Polígon 1 corrals a enderrocar:

Es tracta d'un espai de la parcel·la de 966.60m<sup>2</sup> del total (22.21% de 4.351m<sup>2</sup> total). Amb una superfície màxima construïble de 483.30m<sup>2</sup>, una ocupació màxima de 289.98m<sup>2</sup>, unes alçades màximes de 7+3mts, unes reculades respecte a la parcel·la única  $\geq$  de 3mts a límits i  $\geq$ 5mts a vials i unes reculades  $\geq$  a 6 mts entre les possibles edificacions. Volum màxim de 1500m<sup>3</sup> per edificació.

Presentat al Consell Insular d'Eivissa el Pla d'Acció adjuntant documentació per obtenir l'autorització per a la realització d'un estudi històric i

arqueològic d'un habitatge situat a Es Canar.

Per Glenda Graziani col·legiada núm. 3.176 amb registre d'entrada núm. E/2020020074.

Polígon 2:

Es tracta d'un espai de la parcel·la de 956.60m<sup>2</sup> del total (21.99% de 4.351m<sup>2</sup> total).

Amb una superfície màxima construïble de 478.30m<sup>2</sup>, una ocupació màxima de 286.98m<sup>2</sup>, unes alçades màximes de 7+3mts, unes reculades respecte a la parcel·la única  $\geq$  de 3mts a límits i  $\geq$ 5mts a vials i unes reculades  $\geq$  a 6 mts entre les possibles edificacions. Volum màxim de 1500m<sup>3</sup> per edificació.

Polígon 3:

Es tracta d'un espai de la parcel·la de 960.27m<sup>2</sup> del total.

(22,07% de 4.351m<sup>2</sup> total). Amb una superfície màxima construïble de 480.13m<sup>2</sup>, una ocupació màxima de 288.08m<sup>2</sup>, unes alçades màximes de 7+3mts, unes reculades respecte a la parcel·la única  $\geq$  de 3mts a límits i  $\geq$ 5mts a vials i unes reculades  $\geq$  a 6 mts entre les possibles edificacions. Volum màxim de 1500m<sup>3</sup> per edificació.

Polígon 4 (Habitatge existent):

Es tracta d'un espai de la parcel·la amb edificació existent anterior al 1956 de 1.115,13m<sup>2</sup> del total.

(25.63% de 4.351m<sup>2</sup> total). Amb una superfície màxima construïble de 557.56m<sup>2</sup> (habitatge existent de 84.63m<sup>2</sup> edificats), una ocupació màxima de 334.54m<sup>2</sup> (habitatge existent de 84.63m<sup>2</sup> d'ocupació), unes alçades màximes de 7+3mts (l'habitatge existent no arriba als 4 metres d'alçada a la part més alta de sostre inclinat a dues aigües), unes reculades respecte a la parcel·la única  $\geq$  de 3mts a límits i  $\geq$ 5mts a vials i unes reculades  $\geq$  a 6 mts entre les possibles edificacions. Volum màxim de 1500m<sup>3</sup> per edificació.

Polígon 5 accés:

Es tracta d'un espai de la parcel·la destinat al camí (comú per a accés a les parcel·les resultants i infraestructures de dotació de serveis i servitud de pas a la finca amb ref. cadastral 7075007CD7177N0001AW) d'aprox. 100m de llarg per 3.5m d'ample.

Aquest polígon compta amb una superfície de 352.78m<sup>2</sup> (8.1% de 4.351m<sup>2</sup> total).

1.4.2. Estudi Urbanístic dels polígons resultants

Categorització, classificació i règim del sòl

-Classificació del sòl

Urbà E-U4

-Planejament d'aplicació

NS de Santa Eulària des Riu

s'adjunta estudi urbanístic de cada Unitat assignada

1º: Índex d'edificabilitat i percentatge màxim d'ocupació del conjunt de les edificacions que resulta possible edificar en la parcel·la en aplicació de les determinacions de l'Estudi de detall

Parcel·la completa ref cat. N° 7075006CD7177N0001WW (100%)			
Paràmetres tipològics (condicions de les parcel·les per a les obres de nova planta)			
Paràmetre	Referència a:	Planejament	Projecte
Superfície mínima de parcel·la	NS	800	4.351m <sup>2</sup>
Paràmetres urbanístics			
Paràmetre	Referència a:	Planejament	Parcel·la completa
Ocupació	NS	30%	1.305,30m <sup>2</sup>
Coefficient d'edificabilitat	NS	50%	2.175,50m <sup>2</sup>

2º: Ajust de cadascuna de les edificacions factibles als paràmetres de les NS relatius a volum màxim per edifici i altura i compliment de cadascun dels àmbits de moviment de les reculades a les fites i separació entre edificacions

Polígon 1 corral·les a enderrocar			
Paràmetres tipològics (condicions de les parcel·les per a les obres de nova planta)			
	Referència a:		Parcel·la 1
Ocupació màxima	NS		289.98m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima	NS		483.30m <sup>2</sup>
Volum màxim	NS		1500m <sup>2</sup>
Separació entre edificacions	NS		6mts
Condicions d'alçada	NS		7+3
Reculades vies/fites	NS		5/3

Polígon 2			
Paràmetres tipològics (condicions de les parcel·les per a les obres de nova planta)			
	Referència a:	Planejament	Parcel·la 2
Ocupació màxima	NS		286.98m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima	NS		478.30m <sup>2</sup>
Volum màxim	NS		<1500m <sup>2</sup>
Separació entre edificacions	NS		6mts
Condicions d'alçada	NS		7+3
Reculades vies/fites	NS		5/3

Polígon 3			
Paràmetres tipològics (condicions de les parcel·les per a les obres de nova planta)			
	Referència a:	Planejament	Parcel·la 3
Ocupació màxima	NS		288.08m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima	NS		480.13m <sup>2</sup>
Volum màxim	NS		1500m <sup>2</sup>
Separació entre edificacions	NS		6mts
Condicions d'alçada	NS		7+3
Reculades vies/fites	NS		5/3

Polígon 4			
Paràmetres tipològics (condicions de les parcel·les per a les obres de nova planta)			
	Referència a:	Planejament	Parcel·la 4
Ocupació màxima	NS		Max.334.54m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima	NS		Max.557.56m <sup>2</sup>
Volum màxim	NS		1500m <sup>3</sup>
Separació entre edificacions	NS		6mts
Condicions d'alçada	NS		7+3
Reculades vies/fites	NS		5/3



