



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la redefinición de los volúmenes en la parcela sita en la C/des Daus, núm. 30, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 22 de agosto de 2024, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la redefinición de los volúmenes en la parcela sita en la C/des Daus, núm. 30, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta, 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 a la redefinició dels volums en la parcel·la situada al carrer des Daus, núm. 30, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 22 de agost de 2024, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a la redefinició dels volums en la parcel·la situada al carrer des Daus, núm. 30, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta, 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

MEMORIA

Refundida. REV C

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REDEFINICIÓN DE VOLÚMENES

Promotores:

TORREMADE PASCUAL, JOSEP MARIA
LEAL LÓPEZ, LAURA
BOVE BATALLER, S.L.

NIF: [REDACTED]
NIF: [REDACTED]
NIF: [REDACTED]

Ubicación:

CL CARRER DES DAUS N°30
SANTA EULARIA DES RIU 07850
ILLES BALEARS

Arquitecto: Alejandro Cano Abril

Arquitecto Col. COAIB n°: [REDACTED]

<u>I. MEMORIA</u>	3
<u>1. OBJETO</u>	4
<u>2. PROMOTOR.</u>	4
<u>3.- AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN.</u>	4
<u>4.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.</u>	5
<u>5.- SITUACIÓN URBANÍSTICA</u>	6
<u>6.- ANTECEDENTES.</u>	7
<u>7. SITUACIÓN ACTUAL</u>	7
<u>8. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE</u>	8
<u>9. .PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE</u>	8
<u>10. COMPARATIVO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS</u>	9
<u>13. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR</u>	10
<u>II. PLANOS</u>	11

Los cambios introducidos en la revisión C son subrayados.

I. MEMORIA

1. OBJETO

El Estudio de Detalle (ED) que se redacta tiene por objeto definir la ordenación de dos volúmenes sobre un solar mediante el reparto de la volumetría máxima edificable admitida por el planeamiento, sin aumento de la superficie edificable, ni del número de plantas sobre rasante, ni del resto de parámetros urbanísticos previstos en la normativa vigente.

Según prescribe 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:

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.

2. PROMOTOR.

TORREMADE PASCUAL, JOSEP MARIA

NIF: [REDACTED]

LEAL LÓPEZ, LAURA

NIF: [REDACTED]

BOVE BATALLER, S.L.

NIF: [REDACTED]

3.- AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN.

Es autor de la documentación Alejandro Cano Abril, arquitecto del Col.legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, con nº [REDACTED] provisto de DNI nº [REDACTED] y estudio profesional en Calle Madrid nº [REDACTED], 07829 (Sant Josep de sa Talaia), en Eivissa.

4.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

El solar se sitúa en la Calle des Daus, número 30, del T.M. de Santa Eulària des Riu,

Corresponde a la finca registral núm. 43.113, con una superficie de 1650 m² según información registral, de 1.649 m² según catastro, referencia catastral nº 7903714CD7270S0001QA, de 1650 m² según estudio topográfico.

Se trata de un solar con forma ligeramente rectangular, cuyo eje longitudinal se dispone en dirección nordeste-suroeste. Al nordeste da fachada a la Calle des Daus, con un frente de 21,69m, (mayor a 20m y donde se ubican todas las infraestructuras básicas) al suroeste da fachada a un vial, Calle s'Illa negra, que se encuentra dentro de la Unidad de Actuación CL02 (UA-CL02), pendiente de ejecución. Al este y oeste, linda con dos parcelas contiguas que dan fachada a las mismas calles anteriormente mencionadas.

Las dimensiones de sus lados según reciente levantamiento topográfico, son:

- Nordeste: 21,69 m.
- Oeste : 84,50 m.
- Suroeste: 21,97 m.
- Este : 86,17 m.

La cotas de altura en calle Daus van de la 26.5 a la 27.5 y en la calle s'Illa negra de la 31 a la 31.5.

5.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Son las que se derivan de las vigentes NNSS de planeamiento de Santa Eulària des Riu, coincidentes con las contenidas en el Informe urbanístico emitido según trámite de audiencia EXP 2022/008044 con fecha de firma 14/12/2022 y descritas a continuación:

PARÁMETRO	PLANEAMIENTO
Clasificación	Urbano
Calificación	RE-EU_RTU_02 CL Residencial turística unifamiliar 02CL
Parcela mínima	800 m ²
Fachada/Fondo mínimo	20/20 m.
Edificabilidad máxima	0,30 m ² /m ²
Ocupación máxima	30 %
Volumen máximo por edificio	1.500 m ³
Altura máxima	7 m.
Altura total	9 m.
nº máx. plantas	P.B. + P.P1
Retranqueos mínimos	5 m. a viales ; 3 m. resto linderos
Separación mínima entre edificios	6m
Índice de intensidad de uso	1 vivienda /800 m ² (parcela mínima)
Zonas ajardinadas y/o arboladas	50% de la sup no ocupada por la edificación. Según art 6.2.05 NNUU
Número aparcamientos privados	Según art 5.8.03 NNUU

6.- ANTECEDENTES.

Existe una propuesta de Segregación de parcelas, con Expediente 2022/008044, en donde la finca matriz se dividía en dos parcelas:

- La finca núm. 1 resultante con fachada a la calle des Daus, con un frente de fachada mayor de 20m.
- La finca núm. 2 resultante tiene fachada a un vial que se encuentra dentro de la Unidad de Actuación CL02 (UA-CL02), pendiente de ejecución.

Con fecha de firma de 14 de Diciembre de 2022 se emite por parte del Ayuntamiento de Santa Eulària des Rio un Trámite de audiencia donde se indica lo siguiente:

“La segregación solicitada CUMPLE con la normativa técnica y urbanística de aplicación de las vigentes NNSS (art. 5.1.02- Cumplimiento de los requisitos de parcela en suelo urbano), así como señalar que la parcela no se encuentra en ninguno de los supuestos indicados en el artículo 160, Indivisibilidad de las parcelas, de la Ley 12/2017 (LUIB), de 29 de diciembre.

No obstante, ADVERTIR que las parcelas para ser solares edificables deberán cumplir con lo estipulado en el art. 25 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, y la parcela resultante 02 no podrá cumplir con los requisitos de solar y, por tanto, no podrá ser edificable, hasta que no resulte la ejecución de la urbanización del vial que se encuentra dentro de la Unidad de Actuación CL02 (UA-CL02).

Se indica que, como alternativa a la segregación, 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 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.”

Tras la consideración de dicha advertencia se elabora el presente estudio de detalle.

7. SITUACIÓN ACTUAL

Actualmente la parcela está vacía y a expensas de poder realizar una ordenación de los volúmenes mediante estudio de detalle.

8. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Partiendo de los puntos anteriores se ha llegado a la siguiente conclusión:

Considerando que la parcela matriz cumple con la condición de solar edificable y como alternativa a la segregación de parcelas. Se propone un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno para la ejecución de dos viviendas, cumpliendo con la totalidad de parámetros urbanísticos.

9. .PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se propone emplazar dos volúmenes edificatorios en la parcela. *(Ver plano 4 edificios propuestos)*

Un volumen se situará en la zona A y el otro en la zona B.

Dichas zonas se definen geoméricamente por las separaciones de 3 metros a lindes, 5 metros a viales y 6 metros entre zona A y zona B. Teniendo ambas zonas la misma superficie. *(ver plano 3 zonas interiores)*

Cada uno de los edificios propuestos no superará los siguientes parámetros:

50% de la edificabilidad total de la parcela, menor que 247,5 m².

50% de la ocupación total de la parcela, menor que 247,5 m².

Cada edificio tendrá un volumen menor al máximo permitido de 1.500m³.

Altura máxima de 7m y altura total de 9m

Total de plantas: planta baja más planta primera.

10. COMPARATIVO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

PARÁMETRO	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación	Urbano	Urbano
Calificación	RE-EU_RTU_02 CL Residencial turística unifamiliar 02CL	RE-EU_RTU_02 CL Residencial turística unifamiliar 02CL
Parcela mínima	800 m ²	1650
Fachada/Fondo mínimo	20/20 m.	21,69 / 21,97m.
Edificabilidad máxima	0,30 m ² /m ² * 1650 m ² = 495 m ²	< 495 m ²
Ocupación máxima	30 %* 1650 m ² = 495 m ²	< 495 m ²
Volumen máximo por edificio	1.500 m ³	< 1.500 m ³
Altura máxima	7 m.	< 7m
Altura total	9 m.	< 9m
n° máx. plantas	P.B. + P.P1	P.B. + P.P1
Retranqueos mínimos	5 m. a viales ; 3 m. resto linderos	5 m. a viales ; 3 m. resto linderos
Separación mínima entre edificios	6m	> 6m
Índice de intensidad de uso	1 vivienda /800 m ² (parcela mínima) 2 viviendas	2 viviendas
Zonas ajardinadas y/o arboladas	50% de la sup no ocupada.	> 50% de la sup. no ocupada. Según art 6.2.05 NNUU
Número aparcamientos privados	Según art 5.8.03 NNUU	2 (1 por vivienda)

El proyecto se ajusta a todos los parámetros urbanísticos que le son de aplicación

13. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR

La construcción proyectada se ajusta a lo prescrito por el artículo 68 de la L.U.I.B. puesto que no se encuentra en las cercanías de edificios o conjuntos protegidos ni afecta a las visuales sobre panorámicas.

El Estudio de Detalle no modifica ninguno de los parámetros de edificación de las NNSS de Santa Eulària des Riu, sin modificar los usos no característicos, ni compatibles que el planeamiento superior asigna a la parcela.

Con carácter subsidiario y complementario, para la interpretación de las ordenanzas no definidas en los puntos anteriores, se estará a lo dispuesto en las Normas del planeamiento jerárquicamente superior, que en este caso son las NNSS

No será posible cambiar mediante el presente documento las condiciones urbanísticas vigentes y, en especial, las que se refieren a ocupación, altura, número de plantas y edificabilidad máxima.

Por ello el presente Estudio de detalle no contiene determinaciones propias de planeamiento de rango superior ni contradice aquellas que están directamente sobre él, respetando;

- Abarca a todas las parcelas colindantes con el área estricta donde se concentre la modificación de la ordenación.
- No existen transferencias de edificabilidad entre esta manzana y ninguna otra.
- No se excede la edificabilidad asignada, por medios geométricos, a la parcela objeto del Estudio de Detalle.
- No se alteran las condiciones de los viales ni de los espacios públicos circundantes.

Nota: Se corrige el error del escrito presentado.: “La legislación aplicable no es la Ley 2/2014 de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, LOUS, sino la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las Illes Balears, la LUIB, que en su disposición derogatoria única deroga la LOUS.”

Eivissa, Julio 2024

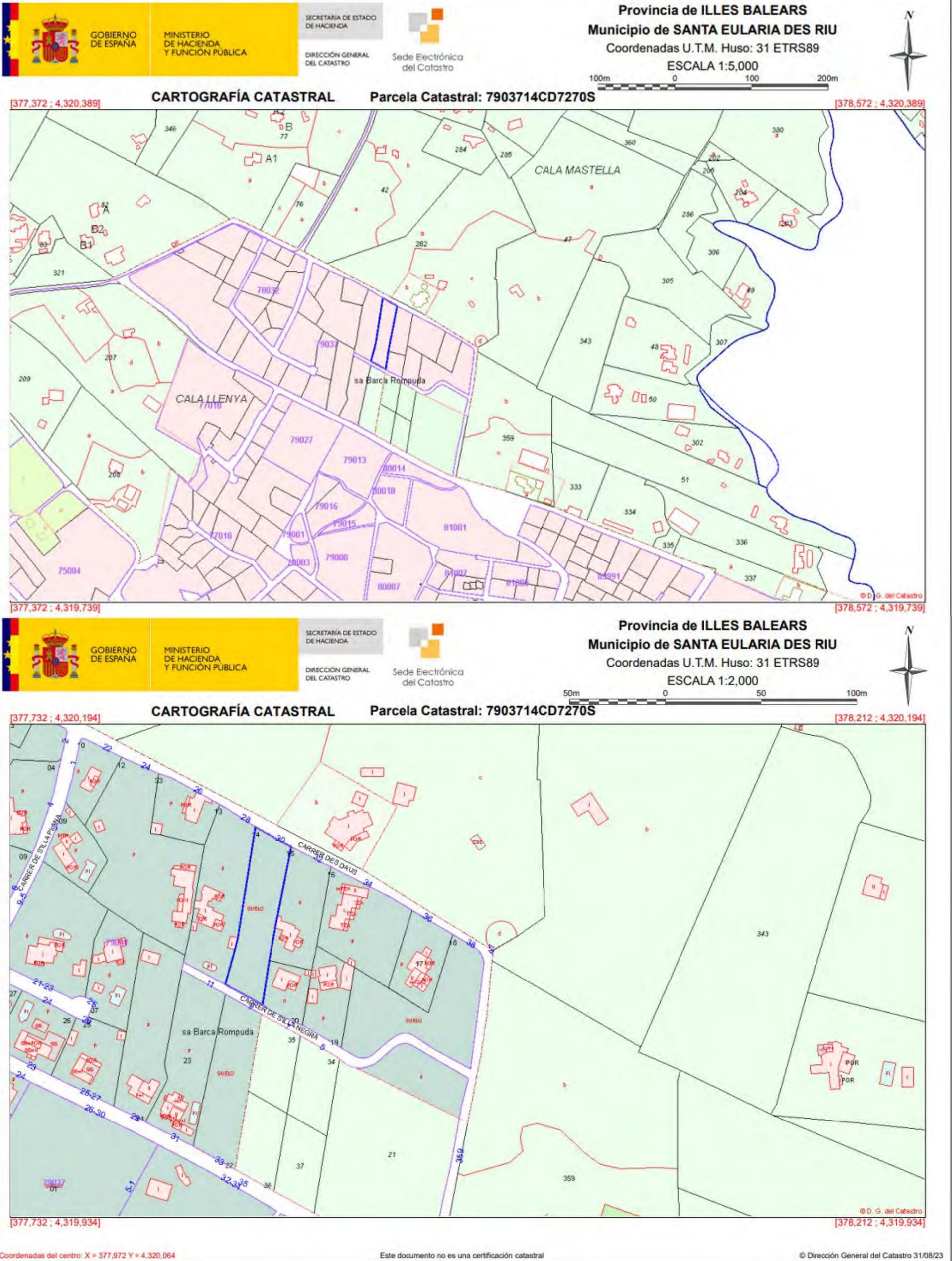
Fdo. Alejandro Cano Abril

Arquitecto

II. PLANOS

A continuación se detalla el listado de planos que componen la documentación gráfica del presente proyecto:

- 1.- Plano de situación y emplazamiento.
- 2.- Plano topográfico
- 3.- Plano de zonas interiores
- 3.1- Rev B Circulaciones y Ajardinamiento
- 4.- Rev B Plano de edificios propuestos
- 5.- Rev B Plano de descripción edificios Plantas, alzados y secciones

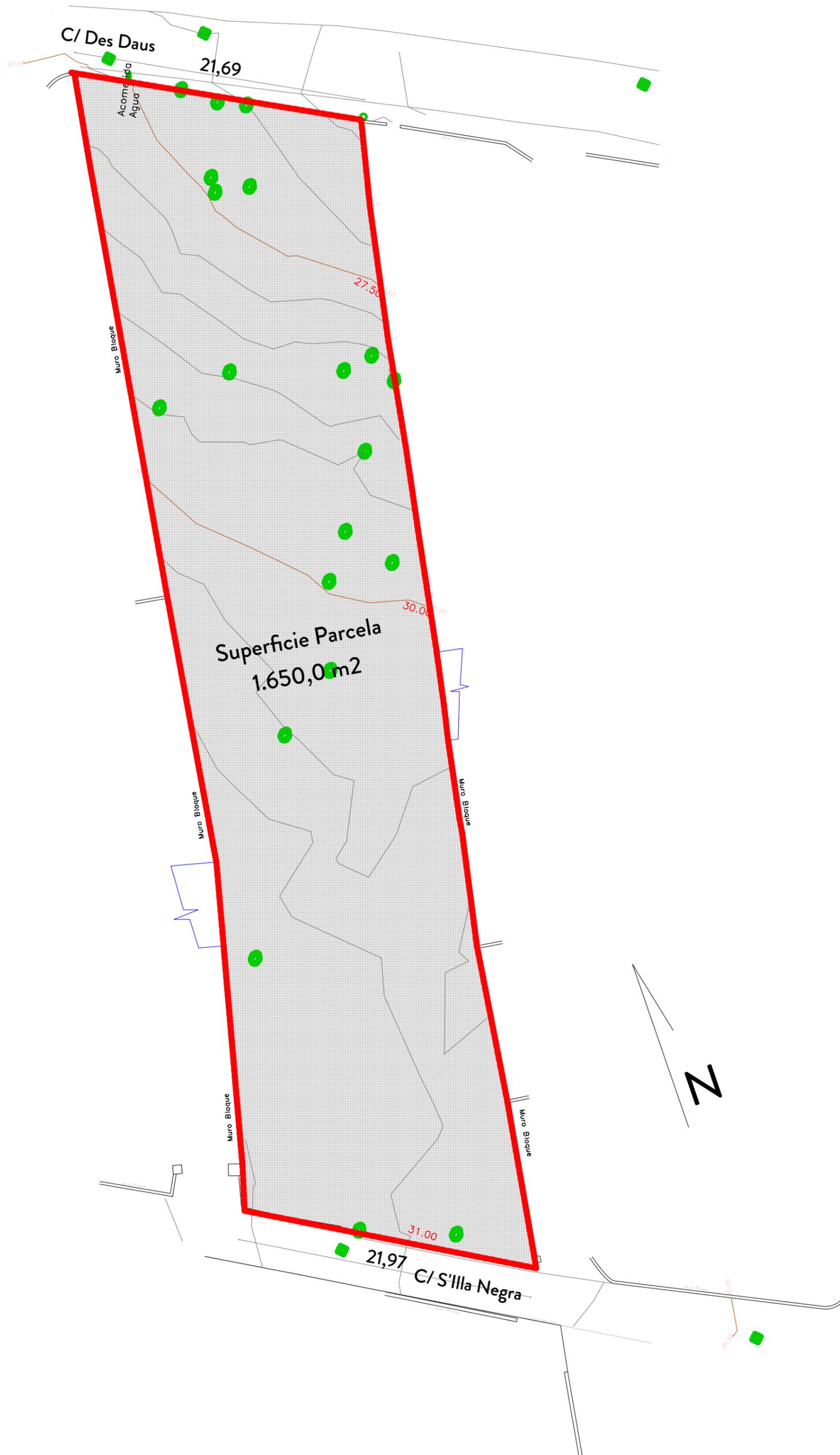


Estudio de detalle
C/ DES DAUS 30
07850 STA. EULARIA DES RIU

Alejandro Cano Arquitecto Col. COAIB nº: 793914
 621 06 72 49 acanoabril@gmail.com

SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO
01
DIN A-3

Fecha: 31 / 08 / 2023
 Rev.:

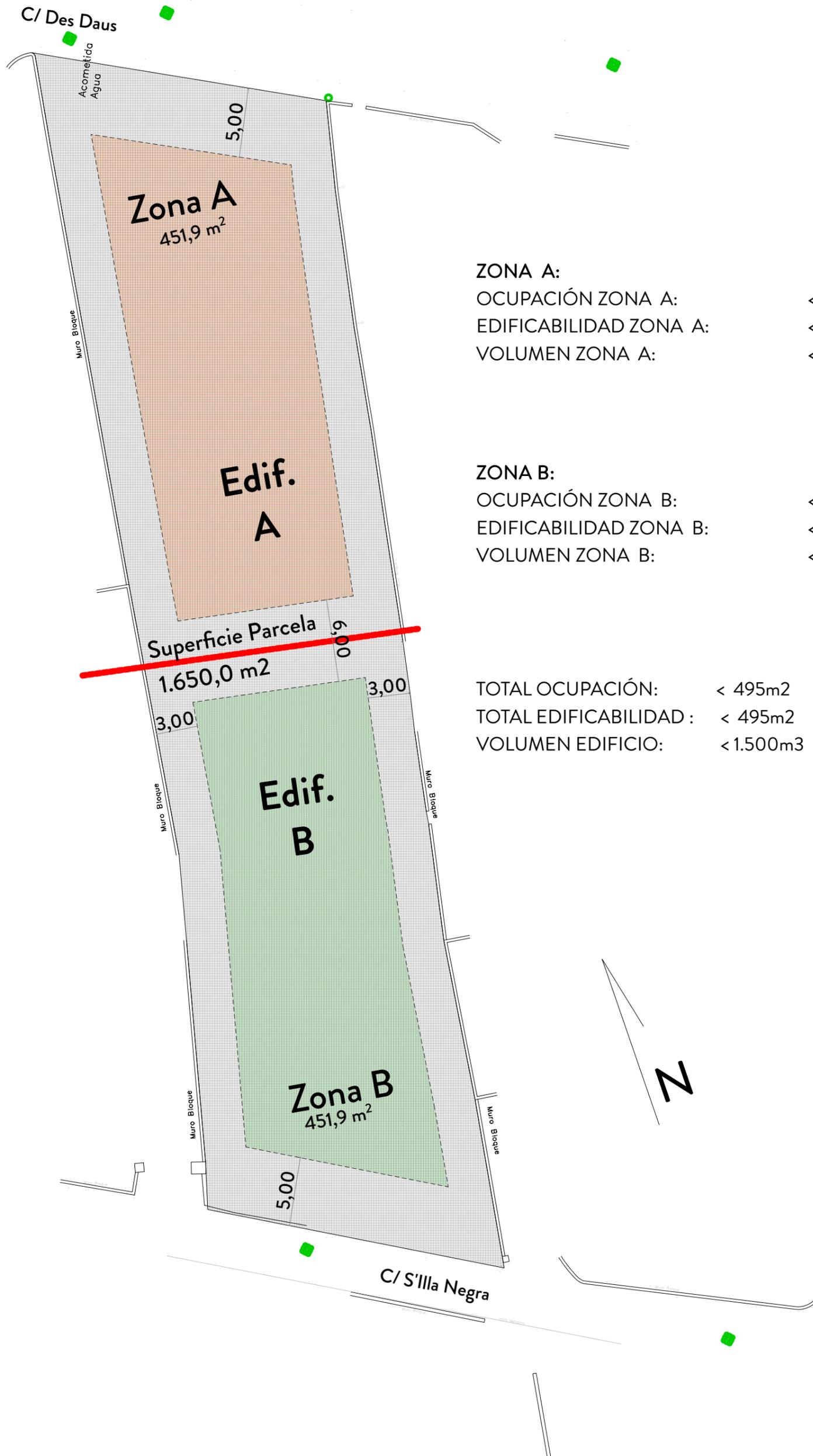


Estudio de detalle
C/ DES DAUS 30
07850 STA. EULARIA DES RIU

Alejandro Cano Arquitecto Col. COAIB nº: 793914
 621 06 72 49 acanoabril@gmail.com

TOPOGRÁFICO EXISTENTE
02
1:300 DIN A-3

Fecha: 31 / 08 / 2023
 Rev.:



ZONA A:
 OCUPACIÓN ZONA A: < 247,5 m²
 EDIFICABILIDAD ZONA A: < 247,5 m²
 VOLUMEN ZONA A: < 1.500 m³

ZONA B:
 OCUPACIÓN ZONA B: < 247,5 m²
 EDIFICABILIDAD ZONA B: < 247,5 m²
 VOLUMEN ZONA B: < 1.500 m³

TOTAL OCUPACIÓN: < 495m²
 TOTAL EDIFICABILIDAD : < 495m²
 VOLUMEN EDIFICIO: < 1.500m³



Estudio de detalle
C/ DES DAUS 30
07850 STA. EULARIA DES RIU

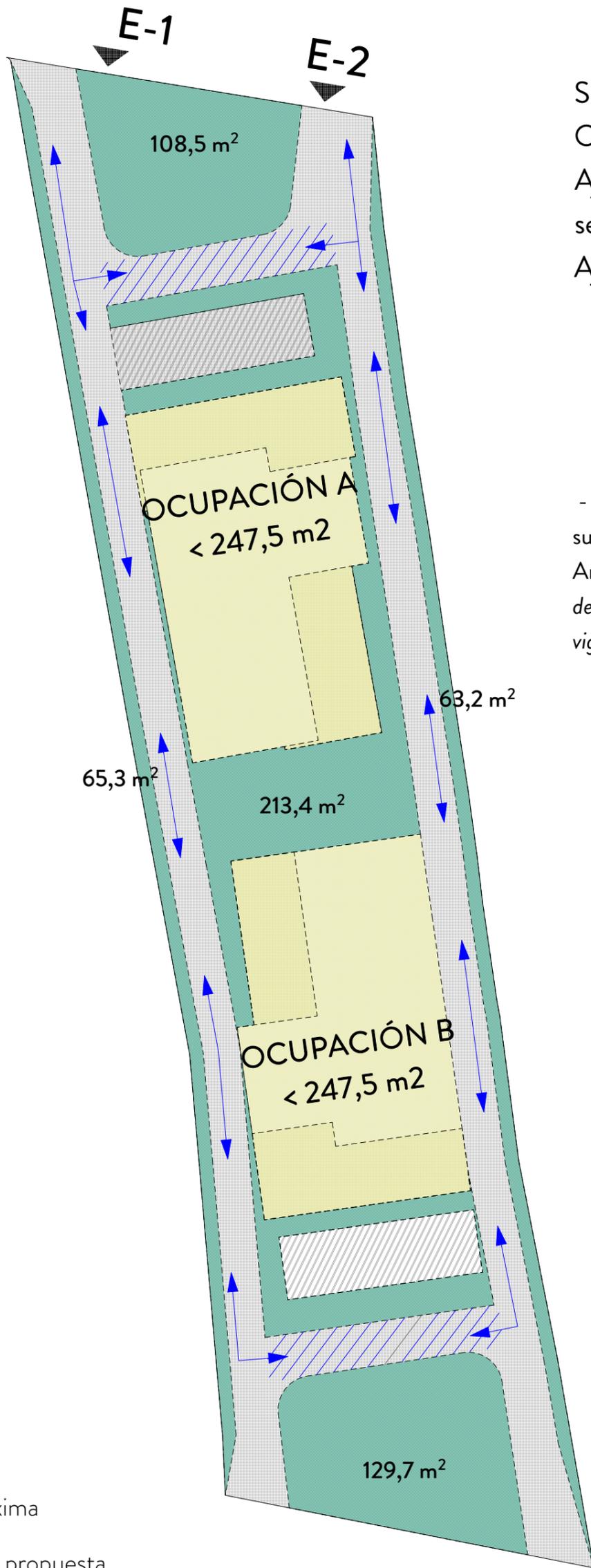
Alejandro Cano Arquitecto Col. COAIB nº: 793914
 621 06 72 49 acanoabril@gmail.com

ZONAS INTERIORES
03

1:300 DIN A-3

Fecha: 31 / 08 / 2023

Rev.:



Superficie Total de Parcela 1.650,0 m²
 Ocupación Máxima : 495 m²
 Ajardinamiento
 según el Art. 6.2.05: 577,5 m²
 Ajardinamiento grafiado: 580,1 m² > 577,5 m²

- En caso de cambio de ocupación en el proyecto, la superficie ajardinada y/o arbolada en todo caso cumplirá el Art. 6.2.05 de las NNUU y será esta por lo menos un 50 % de la superficie no ocupada por la edificación, o la normativa vigente exigible al proyecto en dicha fecha.

- Ocupación máxima
- Zona ajardinada propuesta
- Resto de parcela
- Entradas E1 y E2
- Circulación
- Espacio para aparcamientos (a definir en proyecto)



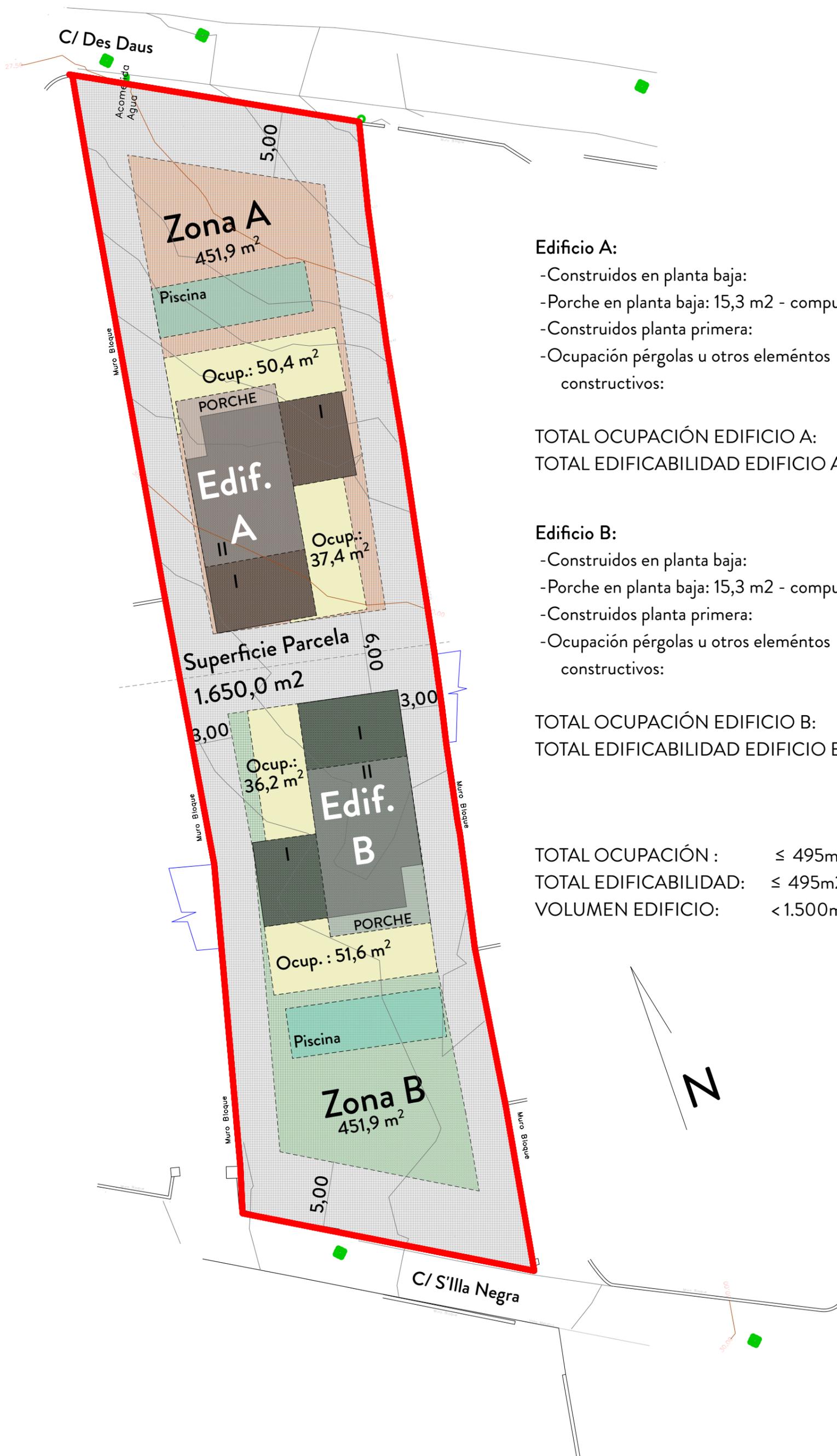
Estudio de detalle
 C/ DES DAUS 30
 07850 STA. EULARIA DES RIU

Alejandro Cano Arquitecto Col. COAIB nº: 793914
 621 06 72 49 acanoabril@gmail.com

CIRCULACIONES y AJARDINAMIENTO
 03.1

1:300 DIN A-3

Fecha: 13 / 11 / 2023
 Rev.: B 18 / 12 / 2023



Edificio A:

- Construidos en planta baja: 144,4 m²
- Porche en planta baja: 15,3 m² - computa 7,65m²
- Construidos planta primera: 92,9 m²
- Ocupación pérgolas u otros elementos constructivos: 87,8 m²

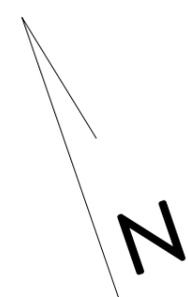
TOTAL OCUPACIÓN EDIFICIO A: ≤ 247,5m²
 TOTAL EDIFICABILIDAD EDIFICIO A: ≤ 247,5m²

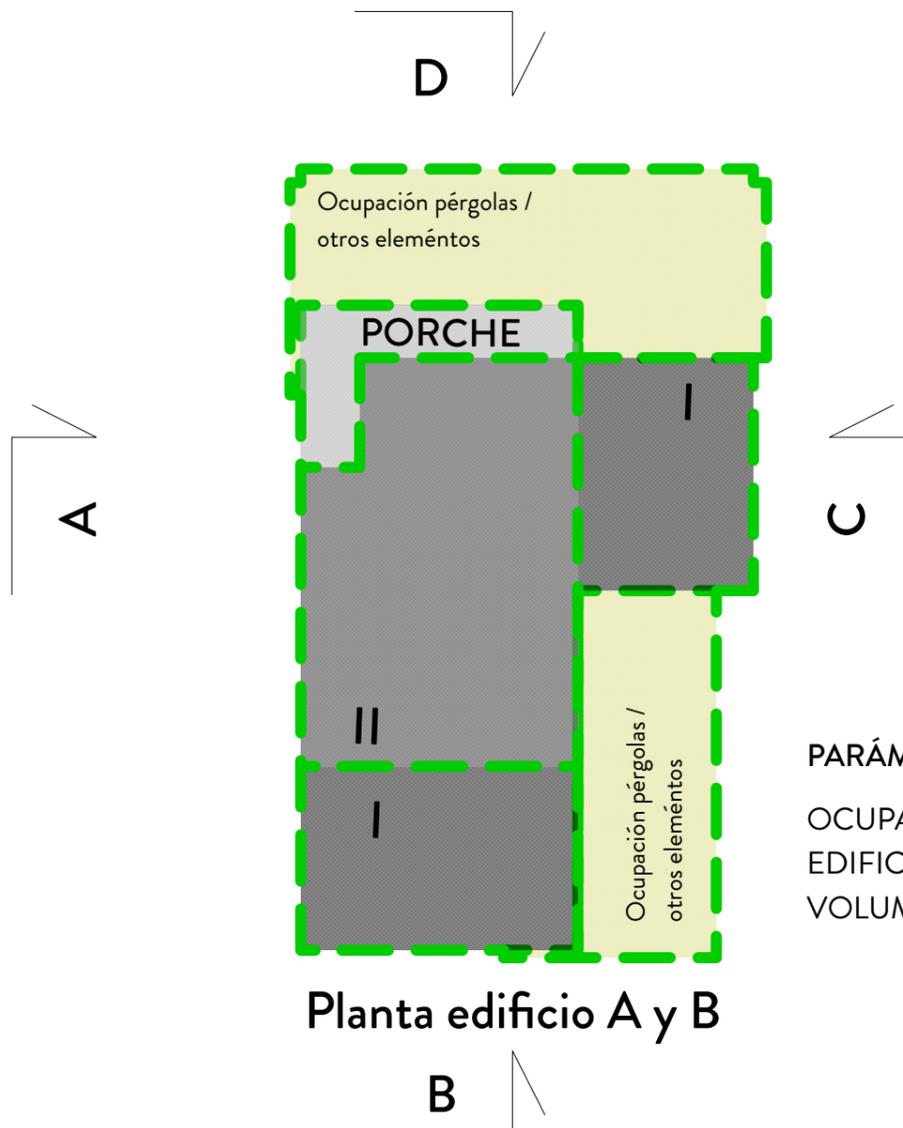
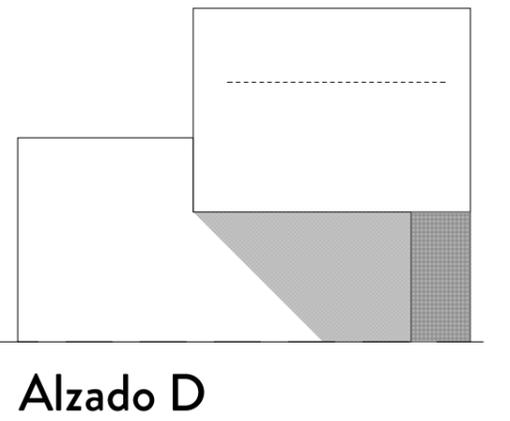
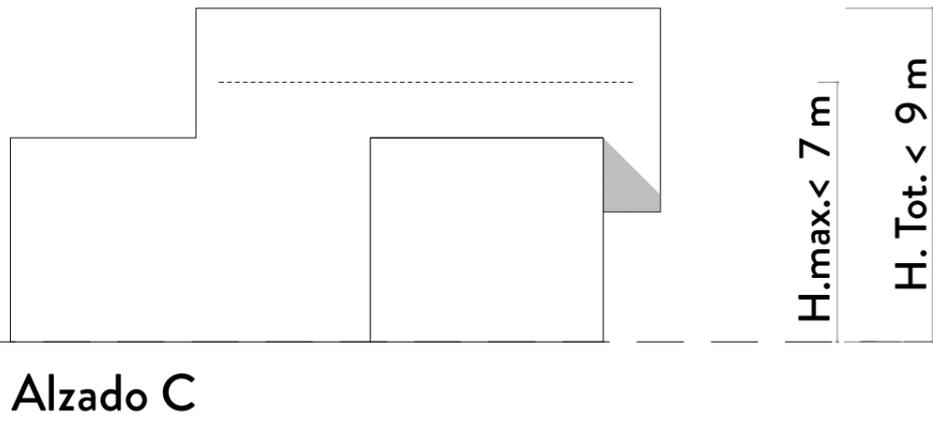
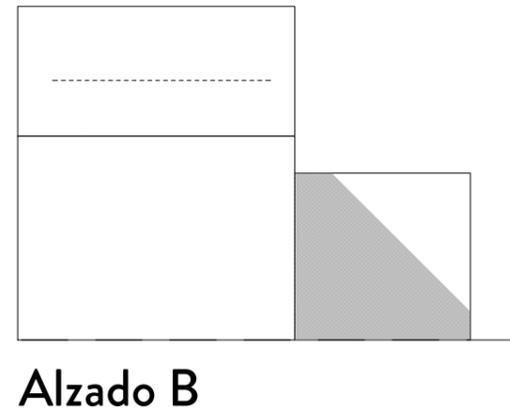
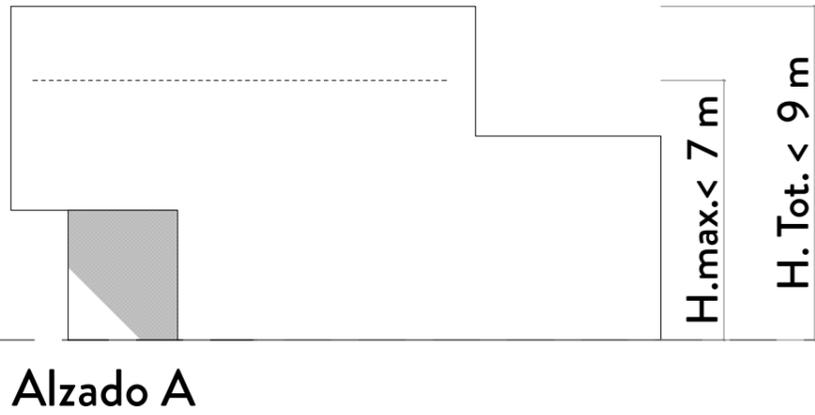
Edificio B:

- Construidos en planta baja: 144,4 m²
- Porche en planta baja: 15,3 m² - computa 7,65m²
- Construidos planta primera: 92,9 m²
- Ocupación pérgolas u otros elementos constructivos: 87,8 m²

TOTAL OCUPACIÓN EDIFICIO B: ≤ 247,5m²
 TOTAL EDIFICABILIDAD EDIFICIO B: ≤ 247,5m²

TOTAL OCUPACIÓN : ≤ 495m²
 TOTAL EDIFICABILIDAD: ≤ 495m²
 VOLUMEN EDIFICIO: < 1.500m³





PARÁMETROS MÁXIMOS DE CADA EDIFICIO:

OCUPACIÓN MÁX. EDIFICIO: < 247,5 m²

EDIFICABILIDAD MÁX. EDIFICIO: < 247,5 m²

VOLUMEN EDIFICIO: < 1.500m³

Edificio A y B



Límite susceptible de ampliar o reducir dentro de los parámetros máximos de cada edificio



ACCA
arquitectura

Estudio de detalle
C/ DES DAUS 30
07850 STA. EULARIA DES RIU

Alejandro Cano Arquitecto Col. COAIB nº: 793914
621 06 72 49 acanoabril@gmail.com

DESCRIPCIÓN DE EDIFICIOS
05

1:200 DIN A-3

Fecha: 31 / 08 / 2023
Rev.: B 18 / 12 / 2023