

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**7162**

*Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables para la implantación de dos viviendas unifamiliares en parcela sita en la C/ Milano, núm. 3, Can Pep Simó, Jesús*

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 Aep Art and Real Estate Promotion SL, para la ordenación de volúmenes edificables para la implantación de dos viviendas unifamiliares en la parcela sita en la C/ Milano, núm. 3 Can Pep Simó, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por AEP ART AND REAL ESTATE PROMOTION SL de **ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICABLES PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES** en la parcela sita en Calle Milano número 3, Can Pep Simó, Jesús, con visado número 13/01387/21 de fecha 05.11.2021 del Colegio Oficial de Arquitectos de les Illes Balears, redactado por el arquitecto Carlos Juan Torres.

**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, en su caso, a cuantos aparezcan como interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

**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.

Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (12 d'agost de 2022)

**La alcaldesa**  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

Estudio de Detalle de parcela en calle Milano 3, Can Pep Simó-Puig de Ses Torres / 07819 / Santa Eulària des Riu.

ARQUITECTO CARLOS JUAN TORRES

A. MEMÓRIA DESCRIPTIVA

A.1 INTRODUCCIÓN

A.2 AGENTES

A.3 INFORMACIÓN PREVIA

A.3.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

A.3.2 DATOS DE LA PROPUESTA

B DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A\_ MEMÓRIA DESCRIPTIVA





## A.1 INTRODUCCIÓN

El objetivo de este estudio de detalle es la elaboración de la documentación necesaria para poder tramitar el proyecto y construcción de más de una vivienda en el interior de una parcela calificada con clave E-U4 sita en el municipio de Santa Eulària des Riu, en la isla de Eivissa, siguiendo lo que dictan las NNSS del municipio en el anejo I, capítulo 04, apartado c.

## A.2 AGENTES

PROMOTOR: AEP ART AND REAL ESTATE PROMOTION SL con NIF \*\*\*8827\*\* y domicilio profesional en LG Can Cantó, parroquia de Nuestra Señora de Jesús, término municipal de Santa Eulària des Riu, 07840 Eivissa.

ARQUITECTO: Carlos Juan Torres con DNI \*\*\*5985\*\* y domicilio profesional en Avenida Isidoro Macabich \*, principal \*, 07800 Eivissa.

## A.3 INFORMACIÓN PREVIA

### A.3.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

La parcela en la que se centra el presente estudio de detalle se sitúa en la calle Milano 3 de Can Pep Simó- Puig de Ses Torres, en el municipio de Santa Eulària des Riu, en Eivissa, y dispone de la referencia catastral 6895725CD6069N0001WG. La parcela, calificada como zona urbana E-U4 (Extensiva unifamiliar), dispone de una superficie de 2196,73 m<sup>2</sup>. A nivel de linderos, la parcela se encuentra en contacto por su lado este con la calle Milano, por la que se sitúa su único acceso y con un ancho de fachada de ~24,5m, y con la parcela adyacente, que también dispone de la misma calificación y con la que comparte límite en un ancho de ~19,5m. En los linderos, norte, sur y oeste, la parcela limita con suelo rustico. La geometría general es trapezoidal-cuadrada y relativamente regular, con lados aproximados 43-46m x 49-53m.

A nivel de edificaciones existentes, la parcela actualmente contiene una única vivienda unifamiliar aislada en su interior con una superficie construida según catastro de 461 m<sup>2</sup>, de los cuales 249+166 = 415 m<sup>2</sup> corresponden a vivienda ordenada en PB+1 y 46 m<sup>2</sup> a piscina. Las edificaciones existentes deberán ser demolidas para la adaptación de la propuesta del presente estudio de detalle.

### A.3.2 DATOS DE LA PROPUESTA

El estudio de detalle se realiza siguiendo las instrucciones de las NNSS en su anejo I, capítulo 04, apartado c, con el objetivo de situar en una única parcela, más de una unidad de vivienda unifamiliar aislada.

La clave bajo la que se califica la parcela es E-U4 y permite una vivienda por parcela, siendo la unidad de parcela mínima 800m<sup>2</sup>.

Amparándonos en el citado punto de las NNSS, se permite la construcción de más de una unidad de vivienda por parcela en terrenos con esta calificación urbanística, siempre que se respeten los límites marcados por el índice de intensidad de uso de la zona, que sería 1 vivienda / 800m<sup>2</sup>. Por lo tanto, partiendo de la superficie de parcela disponible, se obtiene un número de viviendas permitidas:

$$2196,73 / 800 = 2,75 \text{ viviendas}$$

La propuesta se ordena en tres volúmenes agrupados en dos unidades de vivienda y adaptados a la pendiente natural del terreno original en terrazas. La disposición de los volúmenes respeta lo indicado en el artículo 6.2.03 apartados 3 y 4, con desniveles máximos entre la cota de planta baja de cada edificación y el terreno natural original menores a 1,00m/1,50m según se considere terreno plano/inclinado (verificados mediante trazado de línea imaginaria entre las cotas máxima y mínima respecto a terreno natural en el perímetro de la proyección de cada edificio incluyendo sus terrazas, ver plano ED02). Esto correspondería, en los casos de la vivienda A, con dos volúmenes A-1 y A-2 a una parcela con pendiente media >10%, por lo tanto, caracterizada según NNUU como inclinada. En el caso de la vivienda B correspondería a una parcela con pendiente media <10%, por lo tanto, caracterizada según NNUU como plana. En consecuencia, el desnivel máximo entre cota de planta baja y cota de terreno natural será <= 1,50m para los volúmenes que constituyen la vivienda A (A-1 & A-2) y <= 1,00m para el volumen que constituye la vivienda B. Los volúmenes planteados disponen de las siguientes superficies:

	Ocupación (máx.) (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (máx.) (m <sup>2</sup> )	Volumen (máx.) (m <sup>3</sup> )	Parcela (uso privativo) (m <sup>2</sup> )
Vivienda A-1	200 m <sup>2</sup>	200 (pb) + 200 (p1) = 400 m <sup>2</sup>	1400 m <sup>3</sup>	-
Vivienda A-2	132 m <sup>2</sup>	132 (pb) + 132 (p1) = 264 m <sup>2</sup>	924 m <sup>3</sup>	-
Vivienda A	332 m <sup>2</sup>	664 m <sup>2</sup>	-	1412,85 m <sup>2</sup>
Vivienda B	214,25 m <sup>2</sup>	428,5 m <sup>2</sup>	-	783,88 m <sup>2</sup>
TOTALES	546,25 m <sup>2</sup>	1092,5 m <sup>2</sup>	-	2196,73 m <sup>2</sup>





Se ordenan los volúmenes en dos unidades de vivienda separadas (A y B), componiéndose la vivienda A por dos volúmenes separados y la B por un único volumen, con el objetivo de cumplir las limitaciones de volumen máximo (1500m<sup>3</sup>). A nivel de ordenación interior, se divide la parcela en dos zonas de uso privativo, disponiendo cada una de ellas de 7,67 m y 16,68 m de fachada respectivamente, a la Calle Milano.

Los valores de los distintos parámetros urbanísticos correspondientes a la zona (E-U4) son los siguientes:

	E-U4	Parcela (máximos)	Parcela (estudio detalle)
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>	2196,73 m <sup>2</sup>	2196,73 m <sup>2</sup>
Intensidad de uso	1 viv/parcela	2,75	2,00
Edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1098,36 m <sup>2</sup>	1092,5 m <sup>2</sup>
Ocupación	30%	659,02 m <sup>2</sup>	546,25 m <sup>2</sup>
Niveles máximos	PB+1	PB+1	PB+1
Altura máxima	7,00m	7,00 m	≤ 7,00 m
Volumen máximo	1500m <sup>3</sup>	1500 m <sup>3</sup> (por volumen)	≤ 1500 m <sup>3</sup> (por volumen)
Separación de linderos	3,00 m	3,00 m	≥ 3,00 m
Separación de viales	5,00 m	5,00 m	≥ 5,00 m
Separación entre edificios	6,00 m	6,00 m	≥ 6,00 m
Fachada/Fondo mínimo	20/20 m	20/20 m	≥ 20/20 m

## B DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ED01\_ Situación / Emplazamiento

ED02\_ Plantas – normas urbanísticas y zonas

ED03\_ Plantas – topografía y niveles

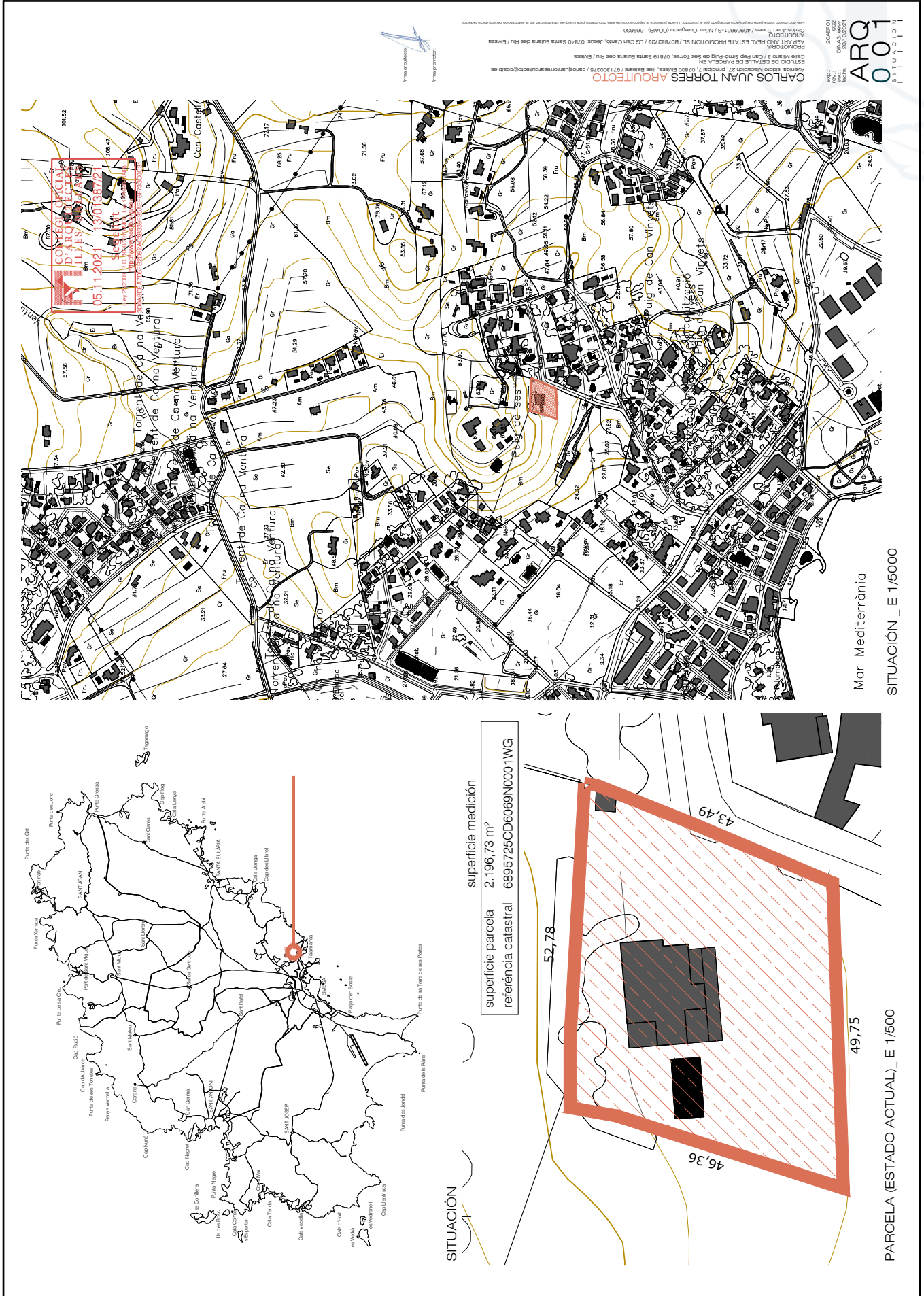
ED04\_ Plantas – secciones

Ver anexo planos.



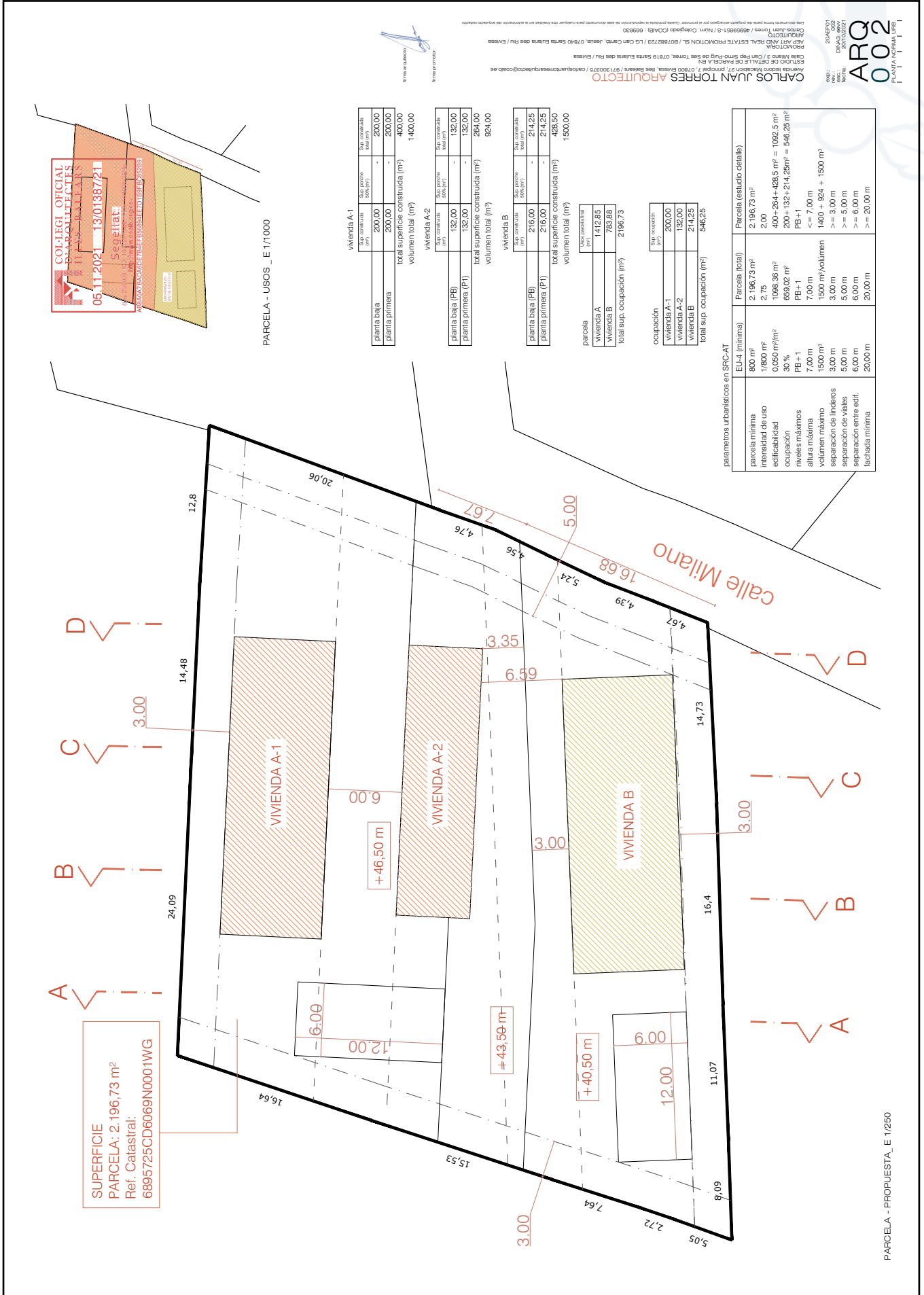


<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2022/11/11117810>





https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/11/11117810







<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2022/11/1117810>



COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
IL·LES BALEARS

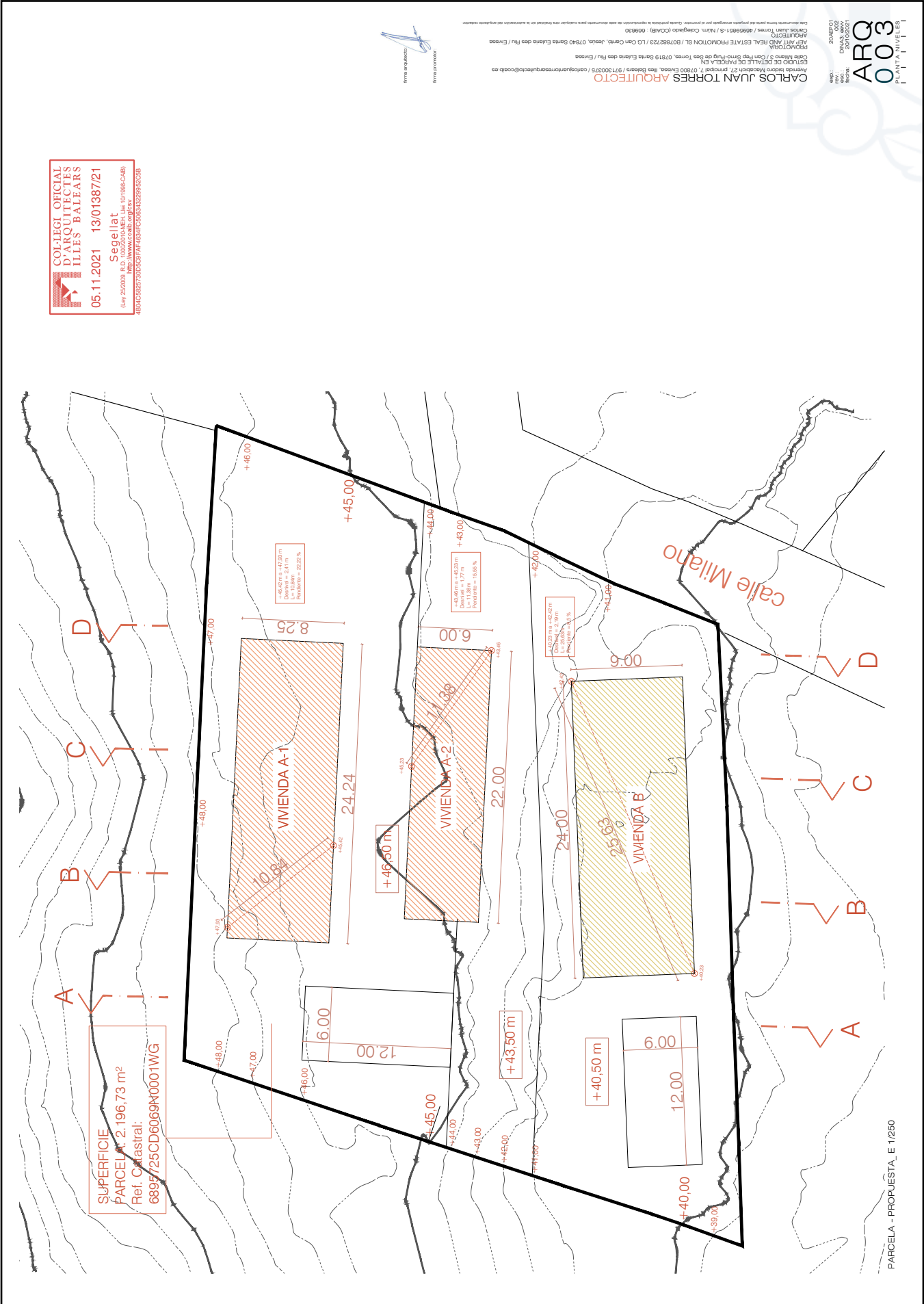
05.11.2021 13:01387/21

Sejallat

05/11/2021 13:01387/21

05/11/2021 13:01387/21

05/11/2021 13:01387/21



ARGO 003

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PROYECTO

PARCELA - PROPUUESTA\_E 1/250

