



Secció I. Disposicions generals AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

7162

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables per a la implantació de dos habitatges unifamiliars sobre una parcel·la situada en el C/ Milà, núm. 3, Can Pep Simó, Jesús

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de juliol de 2022, ha aprovat definitivament l'estudi de detall promogut per Aep Art and Real Estate Promotion SL, per a l'ordenació de volums per a la implantació de dos habitatges unifamiliars sobre una parcel·la situada en el c/ Milà, núm. 3, Can Pep Simó, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall promogut per AEP ART AND REAL ESTATE PROMOTION SL d'**ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICABLES PER A LA IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS** en la parcel·la situada en Carrer Milà número 3, Can Pep Simó, Jesús, amb visat número 13/01387/21 de data 05.11.2021 del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, redactat per l'arquitecte Carlos Juan Torres.

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, si escau, a quants apareguin com interessats directament afectats per l'Estudi de Detall.

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, signat digitalment (12 d'agost de 2022)

L'alcalde

M^a. Carmen Ferrer Torres

Estudi de Detall de parcel·la en carrer Milà 3, Can Pep Simó-Puig de Ses Torres / 07819 / Santa Eulària des Riu.

ARQUITECTE CARLOS JUAN TORRES

A. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

A.1 INTRODUCCIÓ

A.2 AGENTS

A.3 INFORMACIÓ PRÈVIA

A.3.1 ANTECEDENTS I CONDICIONANTS DE PARTIDA

A.3.2 DADES DE LA PROPOSTA

B DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

A_ MEMÒRIA DESCRIPTIVA

A.1 INTRODUCCIÓ



L'objectiu d'aquest estudi de detall és l'elaboració de la documentació necessària per a poder tramitar el projecte i la construcció de més d'un habitatge a l'interior d'una parcel·la qualificada amb clau E-U4 situada al municipi de Santa Eulària des Riu, a la illa d'Eivissa, seguint el que dicten les NNSS del municipi en l'annex I, capítol 04, apartat c.

A.2 AGENTS

PROMOTOR: AEP ART AND REIAL ESTAT PROMOTION SL amb NIF ***8827** i domicili professional a LG Can Cantó, parròquia de Nostra Senyora de Jesús, terme municipal de Santa Eulària des Riu, 07840 Eivissa.

ARQUITECTE: Carlos Juan Torres amb DNI ***5985** i domicili professional en Avinguda Isidoro Macabich *, principal *, 07800 Eivissa.

A.3 INFORMACIÓ PRÈVIA

A.3.1 ANTECEDENTS I CONDICIONANTS DE PARTIDA

La parcel·la en la qual se centra el present estudi de detall se situa al carrer Milà 3 de Can Pep Simó-Puig de Ses Torres, al municipi de Santa Eulària des Riu, a Eivissa, i disposa de la referència cadastral 6895725CD6069N0001WG. La parcel·la, qualificada com a zona urbana E-U4 (Extensiva unifamiliar), disposa d'una superfície de 2196,73 m². A nivell de fites, la parcel·la es troba en contacte pel seu costat est amb el carrer Milà, per la qual se situa el seu únic accés i amb un ample de façana de ~24,5m, i amb la parcel·la adjacent, que també disposa de la mateixa qualificació i amb la qual comparteix límit en un ample de ~19,5m. Als límits, nord, sud i oest, la parcel·la limita amb sòl rústic. La geometria general és trapezoïdal-quadrada i relativament regular, amb costats aproximats 43-46m x 49-53m.

A nivell d'edificacions existents, la parcel·la actualment conté un únic habitatge unifamiliar aïllat en el seu interior amb una superfície construïda segons cadastre de 461 m², dels quals 249+166 = 415 m² corresponen a l'habitatge ordenat en PB+1 i 46 m² a piscina. Les edificacions existents han de ser demolides per a l'adaptació de la proposta del present estudi de detall.

A.3.2 DADES DE LA PROPOSTA

L'estudi de detall es realitza seguint les instruccions de les NNSS al seu annex I, capítol 04, apartat c, amb l'objectiu de situar en una única parcel·la, més d'una unitat d'habitatge unifamiliar aïllat.

La clau sota la qual es qualifica la parcel·la és E-U4 i permet un habitatge per parcel·la, sent la unitat de parcel·la mínima 800m².

Emparant-nos en el citat punt de les NNSS, es permet la construcció de més d'una unitat d'habitatge per parcel·la en terrenys amb aquesta qualificació urbanística, sempre que es respectin els límits marcats per l'índex d'intensitat d'ús de la zona, que seria 1 habitatge / 800m². Per tant, partint de la superfície de parcel·la disponible, s'obté un nombre d'habitatges permesos:

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

La proposta s'ordena en tres volums agrupats en dues unitats d'habitatge i adaptats al pendent natural del terreny original en terrasses. La disposició dels volums respecta l'indicat en l'article 6.2.03 apartats 3 i 4, amb desnivells màxims entre la cota de planta baixa de cada edificació i el terreny natural original menors a 1,00m/1,50m segons es consideri terreny pla /inclinat (verificats mitjançant traçat de línia imaginària entre les cotes màxima i mínima respecte a terreny natural al perímetre de la projecció de cada edifici incloent les seves terrasses, veure pla ED02). Això correspondria, en els casos de l'habitatge A, amb dos volums A-1 i A-2 a una parcel·la amb pendent mitjà >10%, per tant, caracteritzada segons NNUU com a inclinada. En el cas de l'habitatge B correspondria a una parcel·la amb pendent mitjà <10%, per tant, caracteritzada segons NNUU com a plana. En conseqüència, el desnivell màxim entre cota de planta baixa i cota de terreny natural serà =< 1,50m per als volums que constitueixen l'habitatge A (A-1 & A-2) i =< 1,00m per al volum que constitueix l'habitatge B. Els volums plantejats disposen de les superfícies següents:

	Ocupació (màx.) (m ²)	Edificabilitat (màx.) (m ²)	Volum (màx.) (m ³)	Parcel·la (ús privatiu) (m ²)
Habitatge A-1	200 m ²	200 (pb) + 200 (p1) = 400 m ²	1400 m ³	-
Habitatge A-2	132 m ²	132 (pb) + 132 (p1) = 264 m ²	924 m ³	-
Habitatge A	332 m ²	664 m ²	-	1412,85 m ²
Habitatge B	214,25 m ²	428,5 m ²	-	783,88 m ²
TOTALS	546,25 m ²	1092,5 m ²	-	2196,73 m ²

S'ordenen els volums en dues unitats d'habitatge separades (A i B), component-se l'habitatge A per dos volums separats i la B per un únic volum, amb l'objectiu de complir les limitacions de volum màxim (1500m³). A nivell d'ordenació interior, es divideix la parcel·la en dues zones d'ús privatiu, disposant cadascuna d'elles de 7,67 m i 16,68 m de façana respectivament, al Carrer Milà.

Els valors dels diferents paràmetres urbanístics corresponents a la zona (E-U4) són els següents:

	E-U4	Parcel·la (màxims)	Parcel·la (estudi detall)
Parcel·la mínima	800 m ²	2196,73 m ²	2196,73 m ²
Intensitat d'ús	1 viv/parcel·la	2,75	2,00
Edificabilitat	0,5 m ² /m ²	1098,36 m ²	1092,5 m ²
Ocupació	30%	659,02 m ²	546,25 m ²
Nivells màxims	PB+1	PB+1	PB+1
Alçada màxima	7,00m	7,00 m	≤ 7,00 m
Volum màxim	1500m ³	1500 m ³ (per volum)	≤ 1500 m ³ (per volum)
Separació de fites	3,00 m	3,00 m	≥ 3,00 m
Separació de vials	5,00 m	5,00 m	≥ 5,00 m
Separació entre edificis	6,00 m	6,00 m	≥ 6,00 m
Façana/Fons mínim	20/20 m	20/20 m	≥ 20/20 m

B DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ED01_ Situació / Emplaçament

ED02_ Plantes – normes urbanístiques i zones

ED03_ Plantes – topografia i nivells

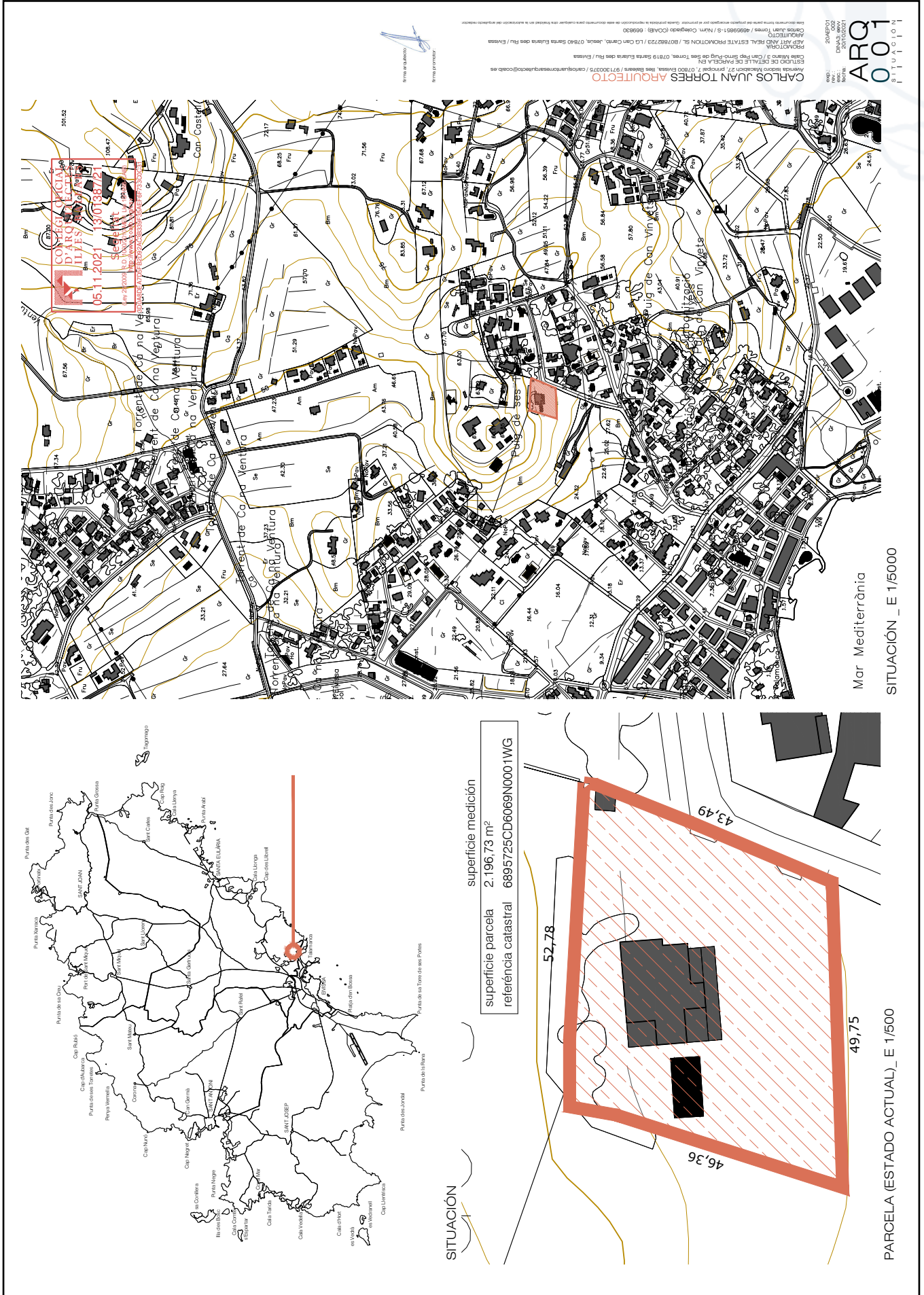
ED04_ Plantes – seccions

Vegeu annex plànols





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/11/11117809>



COMISSIÓ D'ARQUITECTES D'ILLES BALEARS

05-11-2021 13:07:38/21

6895725CD6069N000 1WG

6895725CD6069N000 1WG

6895725CD6069N000 1WG



El presente plano tiene por objeto el proyecto arquitectónico de un primer piso para la rehabilitación y adaptación de un inmueble ya existente en el municipio de Sant Joan de Vilatorrada (Mallorca), inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número 6895725CD6069N000 1WG.

PROYECTO DE REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN DE UN PRIMER PISO EN UN INMUEBLE YA EXISTENTE EN EL MUNICIPIO DE SANT JOAN DE VILATORRADA (MALLORCA).

ARQUITECTO: CARLOS JUAN TORRES ARQUITECTOS

AVENIDA SANTIAGO MARCELOTTI 27 / PRINCIPAL 7 / 07000 ESALSA, ILLES BALEARS / 971300079 / carlosjuantorresarquitectos@caib.es

ESCALA: 1:500

FECHA: 05/11/2021

PROYECTO: 0001

NOVA: 0001

BOIB: 0001

BOIB: 0001

BOIB: 0001





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/11/1117809>



COLEGI OFFICIAL D'ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS

05.11.2021 13:01387/211

Segona

AVENIDA SANTS JUAN TORRES 27, PRINCIPAL 7, 07000 ESVAES, ILES BALEARS / 971300079 / carlosjuntorres@caib.es

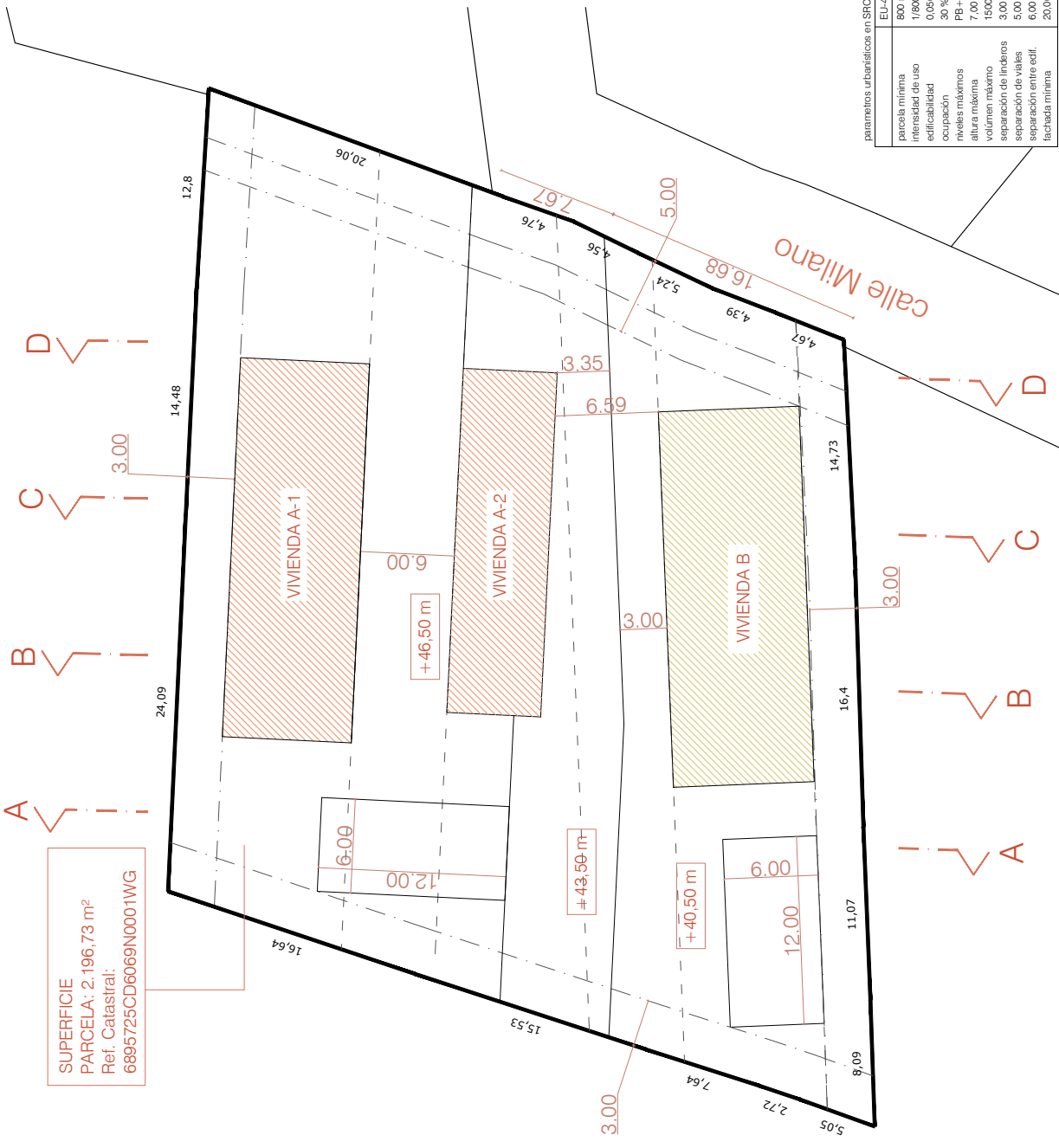
COLEGI OFFICIAL D'ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS

05.11.2021 13:01387/211

Segona

AVENIDA SANTS JUAN TORRES 27, PRINCIPAL 7, 07000 ESVAES, ILES BALEARS / 971300079 / carlosjuntorres@caib.es

PARCELA - USOS_ E 1/1000



SUPERFICIE PARCELA: 2.196,73 m²
 Ref. Catastral: 6895725CD6069N0001WG

Vivienda A-1

planta baja	planta primera	total superficie construida (m ²)	volumen total (m ³)
200,00	200,00	400,00	1400,00

Vivienda A-2

planta baja (PB)	planta primera (P1)	total superficie construida (m ²)	volumen total (m ³)
132,00	132,00	264,00	924,00

Vivienda B

planta baja (PB)	planta primera (P1)	total superficie construida (m ²)	volumen total (m ³)
216,00	216,00	432,00	1500,00

parcela

vivienda A	1412,85
vivienda B	783,88
total sup. ocupación (m ²)	2196,73

ocupación

vivienda A-1	200,00
vivienda A-2	132,00
vivienda B	214,25
total sup. ocupación (m ²)	546,25

parametros urbanisticos en SRC-AT

EU-4 (mínima)	Parcela (detalle)	Parcela (detalle)
800 m ²	2.196,73 m ²	2.196,73 m ²
1800 m ²	2,75	2,00
intensidad de uso	1086,36 m ²	400+264+428,5 m ² = 1092,5 m ²
edificabilidad	659,02 m ²	200+132+214,25m ² = 546,25 m ²
ocupación	30 %	PB+1
niveles máximos	7,00 m	<= 7,00 m
altura máxima	1500 m ³	1400 + 924 + 1500 m ³
volumen máximo	3,00 m	>= 3,00 m
separación de linderos	5,00 m	>= 5,00 m
separación de viales	6,00 m	>= 6,00 m
separación entre edif.	20,00 m	>= 20,00 m
fachada mínima	20,00 m	>= 20,00 m



El documento forma parte de un proyecto de ejecución de obra que se encuentra en fase de tramitación de licencia de ejecución de obra en el Ayuntamiento de Esvaes, Iles Balears. El presente documento es una copia de la información que se encuentra en el expediente de ejecución de obra. El presente documento es una copia de la información que se encuentra en el expediente de ejecución de obra. El presente documento es una copia de la información que se encuentra en el expediente de ejecución de obra.

Carlos Juan Torres Arquitecto S.L. / 070282723 / L3 Cami Cardo, Jesús, 07810 Santa Eulària des Flu / Esvaes

Arquitecto

Carlos Juan Torres Arquitecto S.L. / 070282723 / L3 Cami Cardo, Jesús, 07810 Santa Eulària des Flu / Esvaes

Arquitecto

Carlos Juan Torres Arquitecto S.L. / 070282723 / L3 Cami Cardo, Jesús, 07810 Santa Eulària des Flu / Esvaes

Arquitecto

ARQ 002

20/10/2021

20/10/2021

PARCELA - PROPUUESTA_ E 1/250



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/11/1117809>



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS
 05.11.2021 13/01387/21
 Segellat
 (Llei 2/2009, R.D. 10/2010, M.E.L. Llei 10/1986-CAB)
<http://www.caib.es>
 480428292005937445451453532599.52328



Este documento forma parte del proyecto de ejecución de las obras y debe leerse en conjunto con el proyecto de ejecución de las obras y con el resto de documentos que forman parte del expediente de ejecución de las obras.
 Carlos Juan Torres Arquitecto
 Carlos Juan Torres / 46989815 / Núm. Colegiado (CAIB) / 669830
 PERMISO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE LA ESTACIÓN DE TRAMVÍA DE LA CITA CAROLINA, S/N, 07180 SANTA EULIYA DES RUI / SANTA EULIYA DES RUI (CIUTAT DE PALMA)
 Carlos Juan Torres Arquitecto
 Calle Valencia 3 / Carr. Pineda Santa Eulía des Rius Torres, 07183 Santa Eulía des Rius / Santa Eulía des Rius (CIUTAT DE PALMA)
 Avenida Satoro Macabich 27 / Principal 7, 07000 Esporles, Illes Balears / 971300079 / carlosjuantorresarquitecto@caib.es

PROYECTO: 20/2021
 FOLIO: 002
 MÓDULO: 003
 FECHA: 20/10/2021
ARG 003
 PLANTA PROYECTO



PARCELA - PROYUESTA_E 1/250



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/11/1117809>

