



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

1128

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes para la construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas y piscinas en la C/ Ginebra, núm. 31, Can Ramón, Jesús

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de diciembre de 2021, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Can Eloy Promociones de Vivienda SL para la ordenación de volúmenes para la construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas y piscinas en la C/ Ginebra, núm. 31, Can Ramón, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Can Eloy Promociones de Viviendas SL de **ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICABLES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y PISCINAS** en parcela sita en C/ Ginebra nº 31, Can Ramón, Jesús, según documentación técnica redactada por la arquitecta Renata Fiorenza Otero, con RGE 202099900013829 de fecha 21.10.2020.

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.

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, en el día de la firma electrónica (15 de febrero de 2022)

La alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE: CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS CON PISCINA

Promotor: Can Eloy promociones de viviendas, S.L.

Situación: Finca Can Eloy (Nº 17366). Calle de la Ginebra, 31. Barrio Can Ramón - TM Sta. Eulalia del Río.

Arquitecta: Renata Fiorenza Otero - Colegiada Nº 566160

Octubre de 2020

SUMARIO DE DOCUMENTOS

I. Memoria

1. Memoria Urbanística
- 1.1 Agentes
- 1.2 Información previa
- Antecedentes
- Objeto del Estudio de detalle
- Descripción de la parcela



Descripción general del proyecto
Justificación de la adecuación a las NNSS
Memoria Urbanística - Ficha LUIB

II. Anejos a la memoria

3. Planos topográficos.

III. Planos

A-0. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

A-1. PLANO ESTUDIO DETALLE – PLANTAS ALZADOS Y SECCIONES

I. Memoria

1. Memoria urbanística

1.1 Agentes

Promotor

Can Eloy promociones de viviendas, S.L. CIF: ***9886**

Domicilio a efectos de notificaciones: Calle Sa Tanqueta N°8, Bajos – (07813) Puig den Valls. Tel: 971 311 736

Arquitecta

Renata Fiorenza Otero, NIF ***1288**

Domicilio: C/ Sa Tanqueta N°8, Bajos. Puig den Valls, T.M. Santa Eulalia del Río C.P (07813)

Teléfono: 971 31 17 36

Colegiada: en Baleares con el N° 566160

1.2 Información previa:

Antecedentes

En la Modificación N° 10 de las NNSS de Santa Eulalia se incorpora a las normas un Espacio Libre Privado (EL-PR) abierto a vial, que en la práctica ya funcionaba como tal (daba acceso a las fincas que lindan con el mismo), pero no estaba recogido en la normativa. De esta forma, el solar cumple con el artículo 2.3.04 (2) de las NNSS, para poder edificar en suelo urbano.

Objeto del Estudio de detalle

El objeto del estudio de detalle es la ejecución de dos viviendas unifamiliares con piscina en una parcela urbana.

Descripción de la parcela

El solar en el que se proyectan las viviendas está situado en el Barrio Can Ramón, del Término Municipal de Santa Eulalia del Río.

Tiene una cabida según certificado de dominio de 1.080 m2 y según levantamiento topográfico de 1.127m2. Tiene forma rectangular con orientación Norte-Sur. La parte Norte, de 1.051,20m2 tiene la calificación de E-U2, al sur, tiene una porción de 75,80m2 de EL-PR.

Para los cálculos urbanísticos se tomará la superficie calificada como E-U2 (1.051,20m2).

Se accede por el espacio libre privado abierto a vial, que conecta la parcela con la calle de la Ginebra.

El espacio libre privado tiene un ancho libre de 5m y finaliza en un fondo de saco con un radio de 5m. El mismo se ejecutará junto con las viviendas.

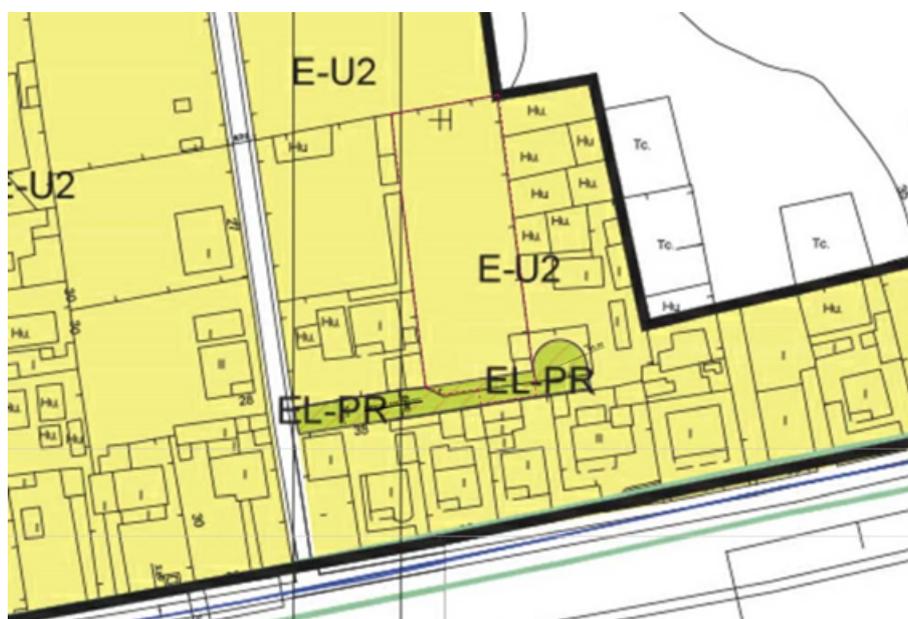
La finca número 17.366 de Santa Eulalia del Río Can Eloy promociones de viviendas S.L., con CIF ***9886**, por título de compraventa, según consta en escritura de fecha 12/01/2017.

(Ver capítulo II: Anejo 1 y Anejo 2, Certificado de dominio, Medición topográfica y Ficha catastro)



- SEGÚN LAS NNSS DEL T.M. DE SANTA EULALIA DEL RÍO, LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ES:

- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2) – y EL-PR abierto a vial



NNSS DE SANTA EULALIA DEL RÍO

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela:

- Parcela mínima (m²): 400
- Fachada/fondo mínimo (m): 15/15

b) Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano: La que resulta del cumplimiento de los retranqueos obligatorios.
- Ocupación máxima (%): 40





- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,6
- Volumen máximo per edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B +1 P
- Separación mínima a vías i ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: 1

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/400 y 1/parcela. 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 1/400, la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

Descripción general del proyecto

El presente proyecto se refiere a la construcción de nueva planta de dos viviendas unifamiliares aisladas con piscina en una parcela en suelo urbano.

Las viviendas se emplazan en una zona de viviendas de carácter unifamiliar y en donde se están edificando nuevas viviendas. Se accede a la parcela por el EL-PR abierto a vial (Calle de la Ginebra).

En la parcela se proyectan dos viviendas, la vivienda 1, ubicada al sur de la parcela y la vivienda 2, a la que se accede por un paso vehicular que desemboca en una zona de aparcamiento.

Las zonas vehiculares, están a un nivel inferior respecto al nivel 0 de la planta baja, de esta forma se separan claramente las circulaciones.

Las viviendas se proyectan en planta baja y planta piso.

Las piscinas se proyectan en la zona ajardinada al sur de las viviendas. Los espacios libres de la parcela se ajardinan con árboles y plantas de diferentes especies en las zonas de retranqueo para lograr privacidad mediante la vegetación.

VIVIENDA TIPO-1

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PB

Cerrada (100%)	136,88 m2
Porches (50%).....	17,72m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN P1

Cerrada (100%).....	91,50m2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	246,10 m2
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN	188,53 m2
SUPERFICIE ESPEJO DE AGUA PISCINA	21,65 m2

VIVIENDA TIPO-2

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PB

Cerrada (100%)	127,16 m2
Porches (50%).....	22,00m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN P1

Cerrada (100%).....	90,30m2
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	239,46 m2
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN	183,00 m2
SUPERFICIE ESPEJO DE AGUA PISCINA	28,70 m2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOLAR

VIVIENDA 1 + VIVIENDA 2 = 485,56 M2

TOTAL SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLAR

VIVIENDA 1 + VIVIENDA 2= 371,53M2

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/26/1105735



Justificación de la adecuación a las NNSS

Condiciones de la edificación -Análisis de cumplimiento de parámetros urbanísticos.
Calculados con la superficie de la finca calificada como E-U2 = 1.051,20m².

(ver Ficha anexo a la memoria urbanística).

Parcela Mínima (NNSS):	$2 \times 400 \text{ m}^2 < 1.051,20 \text{ m}^2$
Superficie construida máxima permitida	$630,72 \text{ m}^2 > 485,56 \text{ m}^2 (246,10 \text{ m}^2 + 239,46 \text{ m}^2)$
Superficie de ocupación máxima permitida	$420,48 \text{ m}^2 > 371,53 \text{ m}^2 (188,53 \text{ m}^2 + 183 \text{ m}^2)$
Altura máxima	$7 \text{ m} = 6,20 \text{ m}$

JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS NNSS



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/26/1105735>



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 6.2.05 DE LAS NNSS: TRAT. DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE PARCELA



MEMORIA URBANÍSTICA

Normativa urbanística

Artículo 152, punto 2, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de 2017, de Urbanismo de las Illes Balears, publicada en el BOIB núm. 160 de 29 de diciembre de 2017.

Finalidad

Estudio de detalle para la construcción de nueva planta de dos viviendas unifamiliares aisladas con piscina.

Uso de la construcción

Residencial/ Vivienda unifamiliar.

Adecuación a la ordenación vigente

La intervención cumple con la ordenación vigente. (ver ficha)

Cumplimiento del art. 68.1 de la LUIB



La intervención propuesta por el proyecto está en consonancia con el entorno más inmediato, y con el espíritu general de la ordenación que el planeamiento quiere conseguir.

Transcripción del artículo 68.1 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Illes Balears:

“Artículo 68. Normas de aplicación directa

1. De conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en los aspectos básicos, al ambiente en que estuviesen situadas, y a este efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional armonizarán con estos, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.



PROYECTO	Nueva planta de dos viviendas unifamiliar aisladas con piscina
EMPLAZAMIENTO	Finca Can Eloy (Nº 17366). Calle de la Ginebra, 31. Barrio Can Ramón
MUNICIPIO	Santa Eulalia del Río
PROMOTOR	Can Eloy promociones de viviendas, S.L.
PROYECTISTA	Renata Fiorenza Otero

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)

Planeamiento vigente:	Municipal	NNSS de Santa Eulalia del Río
Sobre parcela	NNSS de Santa Eulalia del Río	

Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB Si X No

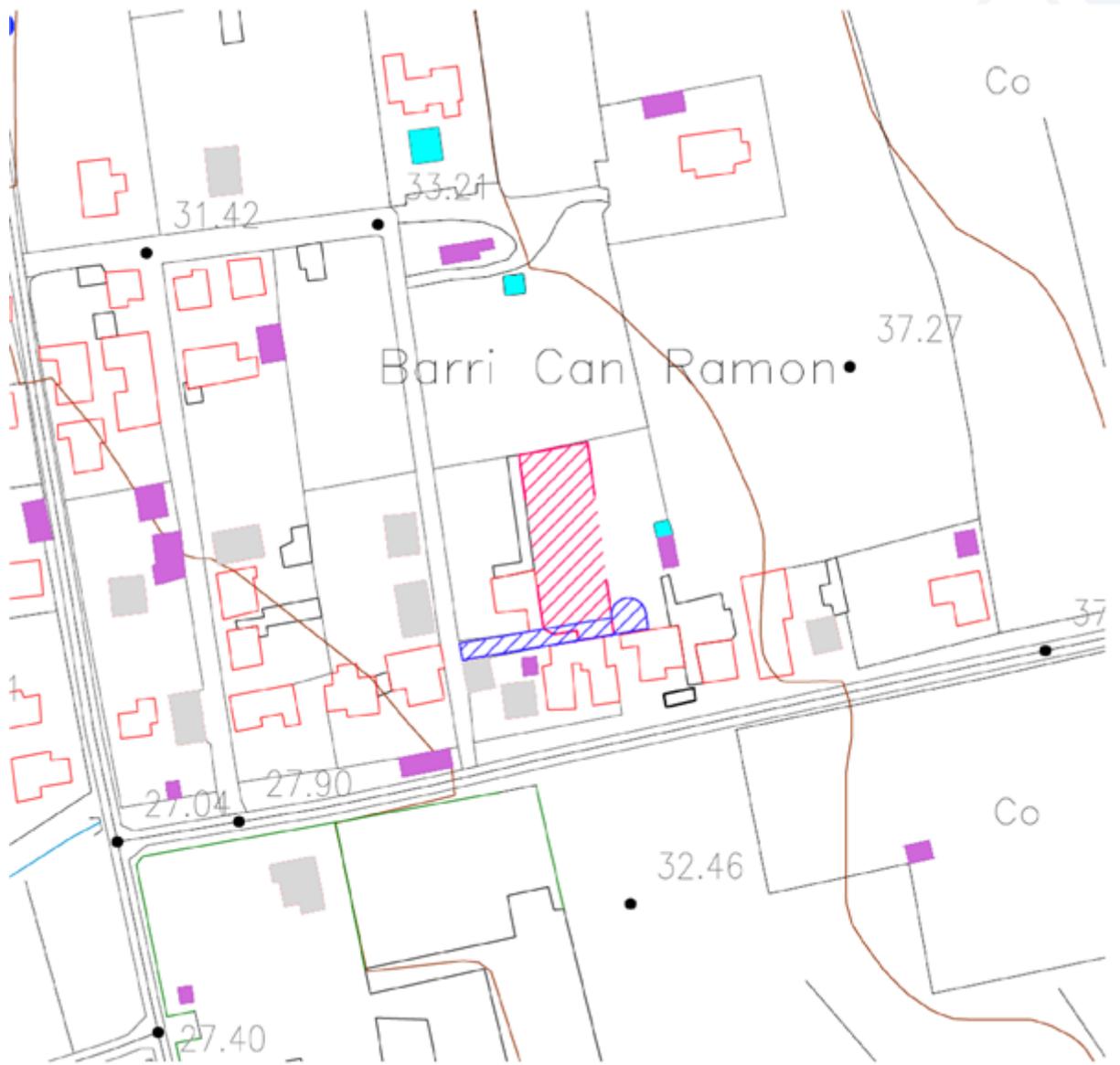
CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		Urbano	Urbano
Calificación		E-U2	E-U2 / EL-PR
Parcela	Fachada mínima	15 m	
	Parcela mínima	400 m ²	1.051,20 m ² / 75,80 m ²
Ocupación o Profundidad edificable		40% (420,48 m ²)	371,53 m ²
Volumen (m ³ /m ²)		1.500 m ³ x edificio	826m3 + 803,56m3
Edificabilidad (m ² /m ²)		0,6 m ² /m ² (630,72 m ²)	485,56 m ²
Uso		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Situación edificio en parcela/ Tipología		AISLADA	AISLADA
Separación linderos	Entre edificios	6 m	> 6m
	Fachada	5 m	5 m
	Fondo	3 m	3 m
	Derecha	3 m	3 m
	Izquierda	3 m	3 m
Altura	Metros	Reguladora	7 m
		Total	7m + 3m
	Núm. de plantas	PB+1	PB+1
Índice de intensidad de uso		1 viv/400 m ² *	2 viviendas
Observaciones: * Permitido según NNSS, con un estudio de detalle.			

Fecha y firma del arquitecto: Ibiza, a 07 de octubre de 2020.
Renata Fiorenza Otero

FIorenza OTERO RENATA - 49412884Y
Firmado digitalmente por FIorenza OTERO RENATA - 49412884Y
Nombre de reconocimiento (DN): cn=Renata Fiorenza Otero, o=Renata Fiorenza Otero, ou=Renata Fiorenza Otero - 49412884Y
Fecha: 2020.10.10 13:14:30 +02'00'



PLANO DE EMPLAZAMIENTO



ESCALA:	RÚSTICO	URBANO
	1/10.000	1/2.000

II. Anejos a la memoria

3. Planos topográficos (ver anexo 1)

III. Planos (Ver anexo 2)

A-0. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

A-1. PLANO ESTUDIO DETALLE – PLANTAS ALZADOS Y SECCIONES



PLANTA, ESC: 1:200

SECCIONES A ESC: 1:200

PERPECTIVA VOLUMETRICA DE LAS VIVIENDAS EN SU ENTORNO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON PISCINA

SITUACIÓN: FINCA CAN ELIC (Nº 17346), CALLE DE LA GINEBRA, 31, BARRIO CAN RAMÓN-TS STA EULALIA DEL ROS, PARA CAN ELIC PROMOCIONES DE VIVIENDAS, S.L.

ARQUITECTA:
FINCA FIORENZA - COL. Nº 5461/05
OCTUBRE 2020

FF

FIORENZA
OTERC
RENATA
49412884Y

ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA:
E:200

PLANTA Nº:
AI

Superficie construida V2: 239,44m²

Superficie construida V1: 246,11m²

El PR objeto o V1: 342,23 m²

E:UZ 1.051,20 m²

CALLE DE LA GINEBRA

CALLE CAN RAMÓN