

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^a 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 m². 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 m², de los cuales 249+166 = 415 m² corresponden a vivienda ordenada en PB+1 y 46 m² 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 800m².

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 / 800m². 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 ²)	Edificabilidad (máx.) (m ²)	Volumen (máx.) (m ³)	Parcela (uso privativo) (m ²)
Vivienda A-1	200 m ²	200 (pb) + 200 (p1) = 400 m ²	1400 m ³	-
Vivienda A-2	132 m ²	132 (pb) + 132 (p1) = 264 m ²	924 m ³	-
Vivienda A	332 m ²	664 m ²	-	1412,85 m ²
Vivienda B	214,25 m ²	428,5 m ²	-	783,88 m ²
TOTALES	546,25 m ²	1092,5 m ²	-	2196,73 m ²



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 (1500m³). 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 ²	2196,73 m ²	2196,73 m ²
Intensidad de uso	1 viv/parcela	2,75	2,00
Edificabilidad	0,5 m ² /m ²	1098,36 m ²	1092,5 m ²
Ocupación	30%	659,02 m ²	546,25 m ²
Niveles máximos	PB+1	PB+1	PB+1
Altura máxima	7,00m	7,00 m	≤ 7,00 m
Volumen máximo	1500m ³	1500 m ³ (por volumen)	≤ 1500 m ³ (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

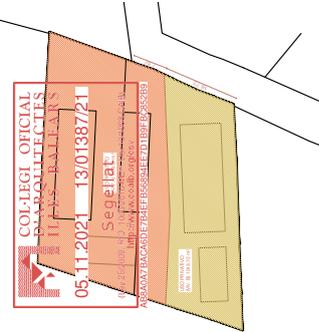
ED04_ Plantas – secciones

Ver anexo planos.

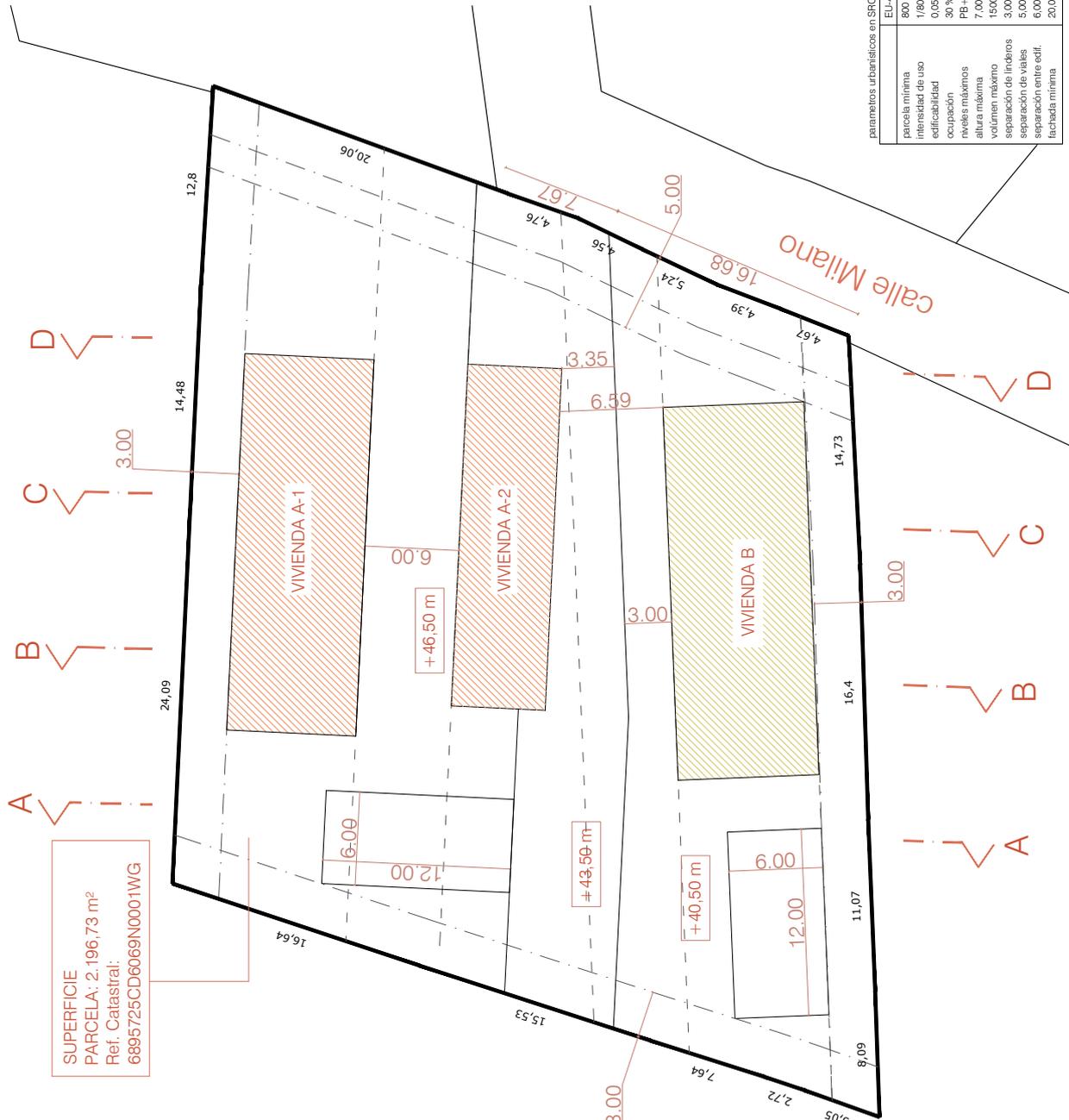




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/11/11117810>



PARCELA - USOS_ E 1/1000



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

Vivienda A-1	Sup. construida (m ²)	Sup. planta (50% P ₁) (m ²)	Sup. construida total (m ²)
planta baja	200,00	-	200,00
planta primera	200,00	-	200,00
total superficie construida (m²)	400,00		400,00
volumen total (m³)			1400,00

Vivienda A-2	Sup. construida (m ²)	Sup. planta (50% P ₁) (m ²)	Sup. construida total (m ²)
planta baja (PB)	132,00	-	132,00
planta primera (P1)	132,00	-	132,00
total superficie construida (m²)	264,00		264,00
volumen total (m³)			924,00

Vivienda B	Sup. construida (m ²)	Sup. planta (50% P ₁) (m ²)	Sup. construida total (m ²)
planta baja (PB)	216,00	-	216,00
planta primera (P1)	216,00	-	216,00
total superficie construida (m²)	432,00		432,00
volumen total (m³)			1500,00

parcela	Sup. construida (m ²)	Sup. planta (50% P ₁) (m ²)	Sup. construida total (m ²)
vivienda A	1412,85	-	1412,85
vivienda B	783,88	-	783,88
total sup. ocupación (m²)	2196,73		2196,73

ocupación	Sup. ocupación (m ²)
vivienda A-1	200,00
vivienda A-2	132,00
vivienda B	214,25
total sup. ocupación (m²)	546,25

parametros urbanisticos en SRC-AT	
parcela minima	800 m ²
intensidad de uso	1,800 m ²
edificabilidad	0,050 m ² /m ²
ocupación	30 %
niveles maximos	PB+1
altura maxima	7,00 m
volumen maximo	1500 m ³
separación de linderos	1400 + 924 + 1500 m ³
separación de viales	3,00 m
separación entre edif.	5,00 m
fachada minima	6,00 m
	20,00 m

Parcela (estudio detalle)	
Parcela (total)	2.196,73 m ²
2,75	2,00
1086,36 m ²	400+264+428,5 m ² = 1092,5 m ²
659,02 m ²	200+132+214,25m ² = 546,25 m ²
PB+1	
PB+1	
<= 7,00 m	
1400 + 924 + 1500 m ³	
>= 3,00 m	
>= 5,00 m	
>= 6,00 m	
>= 20,00 m	



El documento forma parte de un proyecto de obra que se encuentra en fase de ejecución y se reserva el derecho de modificación de las condiciones de ejecución de la obra. El presente documento es una copia de la información que se encuentra en el expediente de ejecución de la obra. El presente documento es una copia de la información que se encuentra en el expediente de ejecución de la obra.

ARQ 002
20/10/2021

PARCELA - PROPUUESTA_ E 1/250



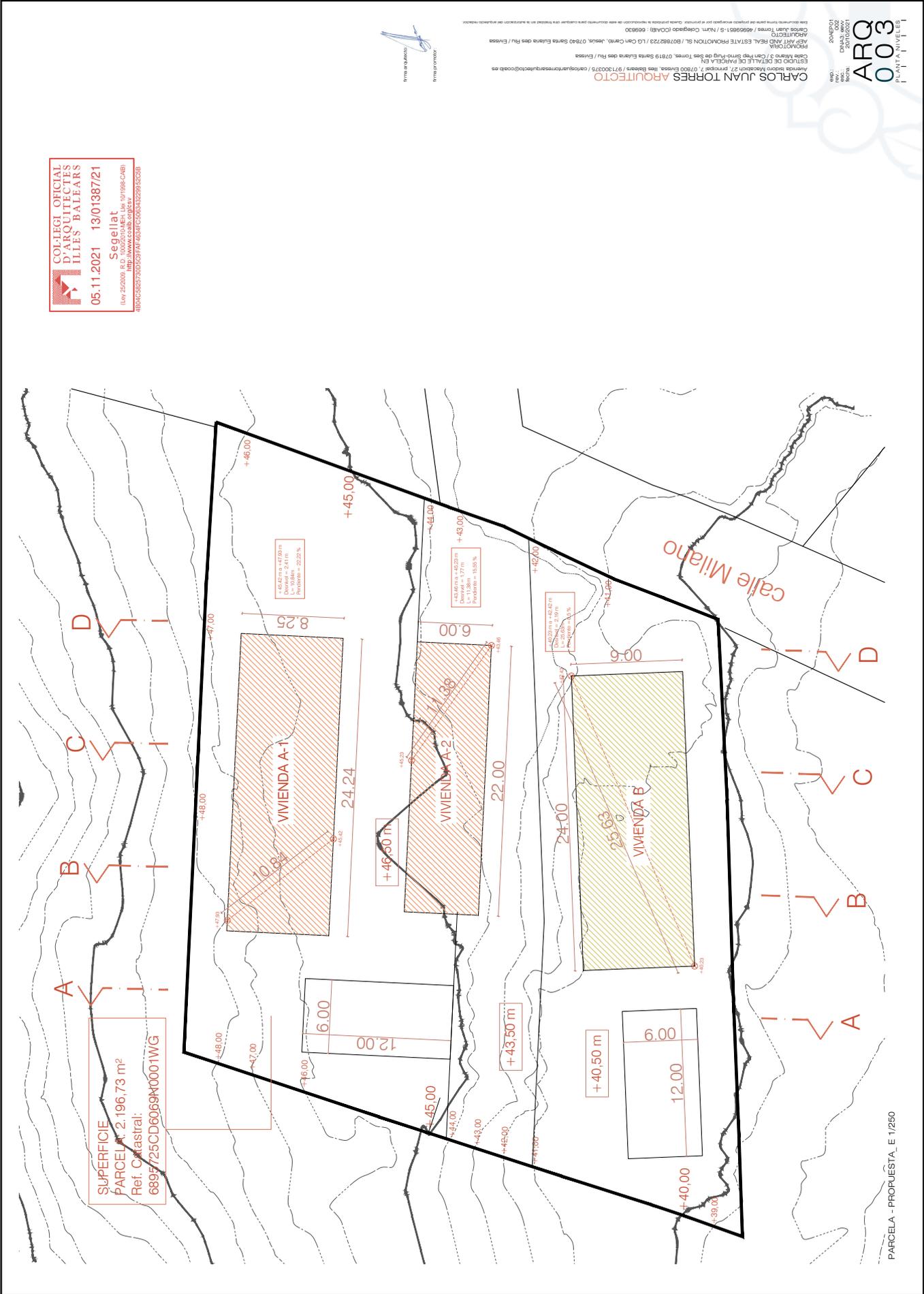
<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2022/11/1117810>



**COL·LEGI OFICIAL
D'ARQUITECTES
IL·LES BALEARS**

05.11.2021 13:01387/21

Segellat
Llei 2/2009, R.D. 10/2010, M.E.U. Llei 10/1986-CAB)
<http://www.caib.es/>
480428292050597494541453453259952328



Este documento forma parte del proyecto de ejecución del que forma parte de la información de los documentos que se encuentran en el archivo de proyecto.
Carlos Juan Torres / Arquitecto
C/Carretera de Sóller, 46/95/115 / 07193 Sóller, Mallorca (Islas Baleares)
PROMOTORA: REAL, ESTÁTE PROMOTIONS SL / 07193 Sóller, Mallorca (Islas Baleares)
C/Carretera de Sóller, 46/95/115 / 07193 Sóller, Mallorca (Islas Baleares)
C/Carretera de Sóller, 46/95/115 / 07193 Sóller, Mallorca (Islas Baleares)
C/Carretera de Sóller, 46/95/115 / 07193 Sóller, Mallorca (Islas Baleares)

ARG 003
PUNTA IVASSER
20/05/2021
0002
20/10/2021

