



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2958

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables para la construcción de 4 viviendas unifamiliares en parcela sita en la Avenida Punta Arabí, núm. 123, Es Canar, Santa Eulària des Riu

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 31 de marzo de 2022, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Cala Martina Projects SL para la construcción de 4 viviendas unifamiliares en parcela sita en la Avenida Punta Arabí, núm. 123, Es Canar, Santa Eulària des Riu, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por CALA MARTINA PROJECTS SL de **ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICABLES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CUATRO VIVIENDAS UNIFAMILIARES** en parcela sita en Avda. Punta Arabí nº 123, Es Canar, Finca registral 45.102, parcela con referencia catastral 7075006CD7177N0001WW, según documentación técnica redactada por el arquitecto Carlos Rey de Viñas Harras, con RGE 202199900008908 de fecha 10 de junio de 2021.

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, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.

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 (8 de abril de 2022)

La alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES EDIFICATORIOS DE LA PARCELA SITUADA EN LA AVENIDA PUNTA ARABI Nº123, CALA MARTINA, 07850 J, T.M. DE SANTA EULALIA DEL RIO

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Identificación y objeto del proyecto

1.2. Agentes

1.2.1. Promotor.

1.2.2. Proyectista.

1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

1.4. Ordenación propuesta

1.4.1. Descripción general

1.4.2. Estudio Urbanístico



1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Identificación y objeto del proyecto

Título del proyecto: Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes edificatorios según el artículo 5.1.07 de las NNSS de Santa Eulalia del Río.

Objeto del proyecto: El objeto del presente estudio de detalle es solicitar licencia para la ordenación de volúmenes y justificación de la implantación de varias futuras viviendas (3 más la vivienda existente) en el terreno que nos ocupa según el artículo 5.1.07 de las NNSS de Santa Eulalia del Río.

Se establecen las características resultantes de la parcela.

Situación: Carrer de sa Trenca, 123 Es Canar Santa Eularia des Riu Ref. Catastral 7075006CD7177N0001WW.

1.2. Agentes

1.2.1. Promotor.

Promotor: CALA MARTINA PROJECTS S.L. Con domicilio fiscal en C/ San Jaime nº 49 1º 07800 Santa Eulalia del Río. C.I.F ***6558**.

1.2.2. Proyectista.

Proyectista: CARLOS REY DE VIÑAS HARRAS

ARQUITECTO CIF/NIF: ***5944**

Colegio: COAIB - Nº colegiado: 630772

Obispo Carrasco 4 1º 1ª - 07800 Ibiza (Balears)

1.3. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

Emplazamiento : El solar se encuentra situado en la zona de es Canar (Calle de Sa Trenca nº 123), con un entorno definido por zonas turísticas y residenciales.

El Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07: 1/800 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de ordenación 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.

El estudio de detalle desarrolla una parcela donde se pretenden ubicar 4 viviendas.

Se cumple el índice de intensidad de Uso y el resto de los parámetros Urbanísticos.

Datos del solar: El solar es rectangular con una superficie en planta de 4.351,00 m². Se encuentra ubicado en suelo Urbano con calificación E-U4. Cuenta con todas las dotaciones municipales, agua, electricidad, telecomunicaciones, saneamiento y alumbrado público.

Datos de la edificación existente: En la parcela existe una vivienda anterior a 1956 con unos corrales en estado de ruina.

Antecedentes de Estudio de Detalle: La información necesaria para la redacción del proyecto (geometría, dimensiones, superficie del solar de su propiedad e información urbanística), ha sido aportada por el promotor para ser incorporada a la presente memoria.

1.4. Ordenación propuesta

1.4.1. Descripción general, metros cuadrados y porcentajes asignados

Descripción general de la parcela y los polígonos donde se ubicarán las viviendas

Polígono 1 corrales a demoler:

Se trata de un espacio de la parcela de 966.60m² del total (22.21% de 4.351m² total). Con una superficie máxima construible de 483.30m², una ocupación máxima de 289.98m², unas alturas máximas de 7+3mts, unos retranqueos respecto a la parcela única \geq 3mts a lindes y \geq 5mts a viales y unos retranqueos \geq a 6 mts entre las posibles edificaciones. Volumen máximo de 1500m³ por edificación.

Presentado en el Consell Insular de Ibiza el Plan de Acció adjuntando documentación para obtener la autorización para la realización de un

estudio histórico y arqueológico de una vivienda situada en Es Canar.

Por Glenda Graziani colegiada nº 3.176 con registro de entrada nº E/2020020074.

Polígono 2:

Se trata de un espacio de la parcela de 956.60m² del total (21.99% de 4.351m² total).

Con una superficie máxima construible de 478.30m², una ocupación máxima de 286.98m², unas alturas máximas de 7+3mts, unos retranqueos respecto a la parcela única \geq 3mts a lindes y \geq 5mts a viales y unos retranqueos \geq a 6 mts entre las posibles edificaciones. Volumen máximo de 1500m³ por edificación.

Polígono 3:

Se trata de un espacio de la parcela de 960.27m² del total.

(22,07% de 4.351m² total). Con una superficie máxima construible de 480.13m², una ocupación máxima de 288.08m², unas alturas máximas de 7+3mts, unos retranqueos respecto a la parcela única \geq 3mts a lindes y \geq 5mts a viales y unos retranqueos \geq a 6 mts entre las posibles edificaciones. Volumen máximo de 1500m³ por edificación.

Polígono 4 (Vivienda existente):

Se trata de un espacio de la parcela con edificación existente anterior a 1956 de 1.115,13m² del total.

(25.63% de 4.351m² total). Con una superficie máxima construible de 557.56m² (vivienda existente de 84.63m² edificados), una ocupación máxima de 334.54m² (vivienda existente de 84.63m² de ocupación), unas alturas máximas de 7+3mts (la vivienda existente no llega a los 4 metros de altura en la parte más alta de techo inclinado a dos aguas), unos retranqueos respecto a la parcela única \geq 3mts a lindes y \geq 5mts a viales y unos retranqueos \geq a 6 mts entre las posibles edificaciones. Volumen máximo de 1500m³ por edificación.

Polígono 5 acceso:

Se trata de un espacio de la parcela destinado al camino (común para acceso a las parcelas resultantes e infraestructuras de dotación de servicios y servidumbre de paso a la finca con ref. catastral 7075007CD7177N0001AW) de Aprox. 100m de largo por 3.5m de ancho.

Este polígono cuenta con una superficie de 352.78m² (8.1% de 4.351m² total).

1.4.2. Estudio Urbanístico de los polígonos resultantes

Categorización, clasificación y régimen del suelo

-Clasificación del suelo

Urbano E-U4

-Planeamiento de aplicación

NNSS de Santa Eulalia del Rio

se adjunta estudio urbanístico de cada Unidad asignada

1º: Índice de edificabilidad y porcentaje máximo de ocupación del conjunto de las edificaciones que resulta posible edificar en la parcela en aplicación de las determinaciones del Estudio de detalle.

Parcela completa ref cat. Nº 7075006CD7177N0001WW (100%)			
Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Proyecto
Superficie mínima de parcela	NNSS	800	4.351m ²
Parámetros urbanísticos			
Parámetro	Referencia a:	Planeamiento	Parcela completa
Ocupación	NNSS	30%	1.305,30m ²
Coefficiente de edificabilidad	NNSS	50%	2.175,50m ²





2º: Ajuste de cada una de las edificaciones factibles a los parámetros de las NNSS relativos a volumen máxima por edificio y altura y cumplimiento de cada uno de los ámbitos de movimiento de los retranqueos a los linderos y separación entre edificaciones.

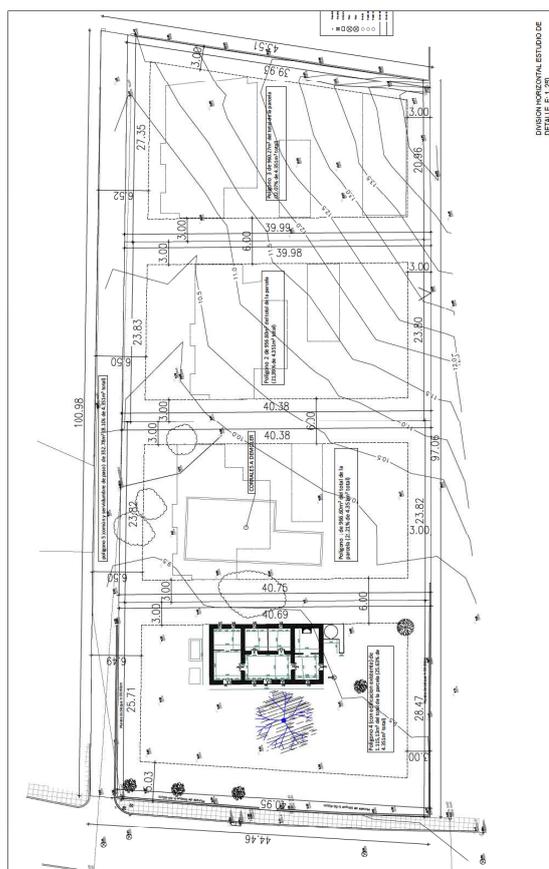
Polígono 1 corrales a demoler			
Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
	Referencia a:		Parcela 1
Ocupación máxima	NNSS		289.98m ²
Edificabilidad máxima	NNSS		483.30m ²
Volumen máximo	NNSS		1500m ²
Separación entre edificaciones	NNSS		6mts
Condiciones de altura	NNSS		7+3
Retranqueos vías/linderos	NNSS		5/3

Polígono 2			
Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
	Referencia a:	Planeamiento	Parcela 2
Ocupación máxima	NNSS		286.98m ²
Edificabilidad máxima	NNSS		478.30m ²
Volumen máximo	NNSS		<1500m ²
Separación entre edificaciones	NNSS		6mts
Condiciones de altura	NNSS		7+3
Retranqueos vías/linderos	NNSS		5/3

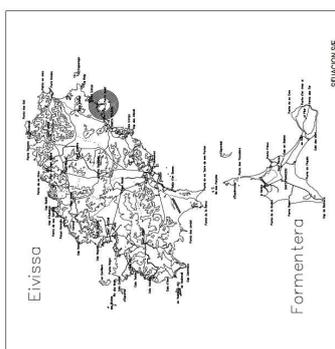
Polígono 3			
Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
	Referencia a:	Planeamiento	Parcela 3
Ocupación máxima	NNSS		288.08m ²
Edificabilidad máxima	NNSS		480.13m ²
Volumen máximo	NNSS		1500m ²
Separación entre edificaciones	NNSS		6mts
Condiciones de altura	NNSS		7+3
Retranqueos vías/linderos	NNSS		5/3

Polígono 4			
Parámetros tipológicos (condiciones de las parcelas para las obras de nueva planta)			
	Referencia a:	Planeamiento	Parcela 4
Ocupación máxima	NNSS		Max.334.54m ²
Edificabilidad máxima	NNSS		Max.557.56m ²
Volumen máximo	NNSS		1500m ³
Separación entre edificaciones	NNSS		6mts
Condiciones de altura	NNSS		7+3
Retranqueos vías/linderos	NNSS		5/3





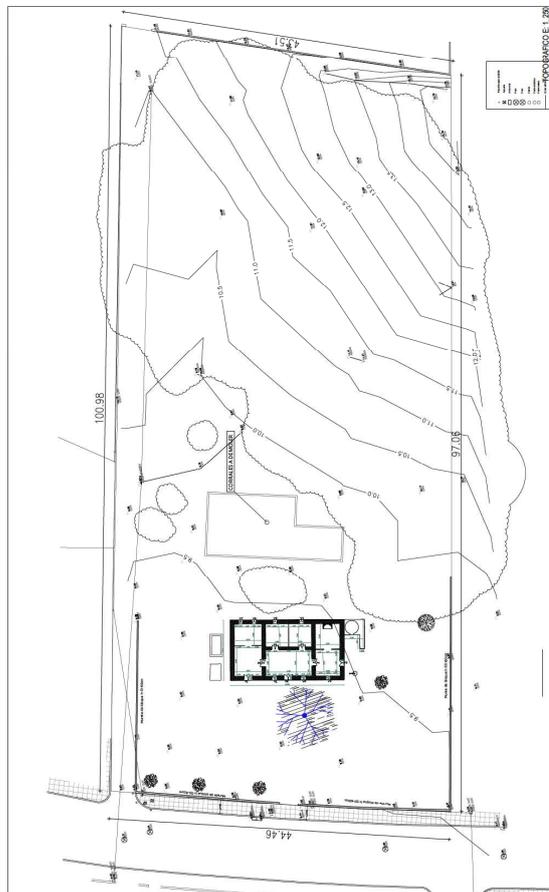
PLANO GENERAL DEL EDIFICIO DE
DETALLE E 1/200



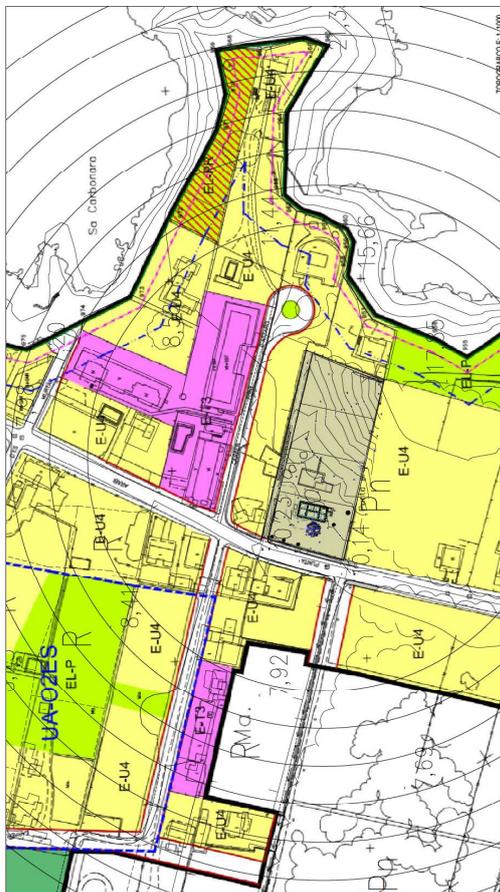
MAPA DE LOCALIZACIÓN
A103

ESTUDIO DE DETALLE DE REFORMACIÓN DE VOLUMENES
DE PASADIZO, LAVABO, EXISTENTE Y COBORALES
CARRER DE SA TRENCÀ, 123 - ES CANAR - T.M.
SANTA EULÀRIA DES RUI

Proyecto: CALA MARTINA PROJECTS S.L.
Calle de Vides Vides - Argalmudo
REY DE VIÑAS - Inhabilitación
HARRAS
CARLOS
Autor: Carlos Rey de Vinas
469394963 - 734311020@caib.es



TOPOGRAFICO E 1/200



TOPOGRAFICO E 1/100