



AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARS)
www.santaetulalia.net

ANUNCIO

Aprobación inicial Estudio de Detalle de 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.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 15 de julio de 2021, ha acordado la aprobación inicial 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, promovido por Cala Martina Projects SL, el cual queda sometido a información pública por plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOIB; a lo largo de este plazo, las personas interesadas podrán presentar las alegaciones que estimen oportunas.

El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal www.santaetulalia.net.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu
La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ANUNCI

Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums d'edificació per a la construcció de quatre habitatges unifamiliars aïllats a la parcel·la situada a l'avinguda Punta Arabí, núm. 123, Es Canar, Santa Eulària des Riu.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 15 de juliol de 2021, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables per a la construcció de 4 habitatges unifamiliars a parcel·la situada a l'Avinguda Punta Arabí núm. 123, Es Canar, Santa Eulària des Riu, promogut per Cala Martina Projects S.L., el qual queda sotmès a informació pública per un termini de 30 dies hàbils a comptar des del següent al de la publicació del present anunci al BOIB; al llarg d'aquest termini, les persones interessades podran presentar les al·legacions que estimin oportunes.

L'expedient podrà ser examinat durant el termini d'exposició pública en les dependències del departament municipal d'obres al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3ª planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores, així com a la web municipal www.santaetulalia.net.

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu

L'Alcaldessa
M^a Carmen Ferrer Torres

I. MEMORIA

**ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES EDIFICATORIOS
DE LA PARCELA SITUADA EN LA AVENIDA PUNTA ARABI N°123, 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. Projectista.

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



Proyecto Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes edificatorios

Situación Carrer de sa Trenca, 123 Es Cana Santa Eularia

Promotor CALA MARTINA PROJECTS S.L.

CARLOS REY DE VIÑAS HARRAS

I. Memoria

Fecha Modificado 10/06/2021

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 Rio.

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 él según el artículo 5.1.07 de las NNSS de Santa Eulalia del Rio
Se establecen las características resultantes de la parcela

Situación Carrer de sa Trenca, 123 Es Cana 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 Rio. C.I.F. [REDACTED]

1.2.2. Proyectista.

Proyectista **CARLOS REY DE VIÑAS HARRAS**
ARQUITECTO
CIF/NIF: [REDACTED]
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.



Proyecto Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes edificatorios

Situación Carrer de sa Trenca, 123 Es Cana Santa Eularia

Promotor CALA MARTINA PROJECTS S.L.

CARLOS REY DE VIÑAS HARRAS

I. Memoria

Fecha Modificado 10/06/2021

1. Memoria descriptiva

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 ubicaran 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 de 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 Acción 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 de 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 de 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



Proyecto Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes edificatorios

Situación Carrer de sa Trenca, 123 Es Cana Santa Eularia

Promotor CALA MARTINA PROJECTS S.L.

CARLOS REY DE VIÑAS HARRAS

Fecha Modificado 10/06/2021

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

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 mas alta de techo inclinado a dos aguas), unos retranqueos respecto a la parcela única \geq de 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)



Proyecto Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes edificatorios

Situación Carrer de sa Trenca, 123 Es Cana Santa Eularia

Promotor CALA MARTINA PROJECTS S.L.

CARLOS REY DE VIÑAS HARRAS

Fecha Modificado 10/06/2021

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

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



Proyecto Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes edificatorios

Situación Carrer de sa Trenca, 123 Es Cana Santa Eularia

Promotor CALA MARTINA PROJECTS S.L.

CARLOS REY DE VIÑAS HARRAS

Fecha Modificado 10/06/2021

I. Memoria

1. Memoria descriptiva

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

Fdo.: CARLOS REY DE VIÑAS HARRAS

ARQUITECTO

REY DE VIÑAS
HARRAS CARLOS

Firmado digitalmente por
REY DE VIÑAS HARRAS
CARLOS - [REDACTED]

Fecha: 2021.06.10
17:43:14 +02'00'

En Santa Eulalia del Río, a junio de 2021

