



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

ANUNCIO

Aprobación inicial Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes edificatorios para la construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas con piscina en parcela sita en la C/ Ginebra, núm. 31, Can Ramón, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 3 de junio de 2021, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes para la construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas con piscina en una única parcela sita en la C/ Ginebra, núm. 31, Can Ramón, Jesús, promovido por Can Eloy Promociones de Vivienda S.L., 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

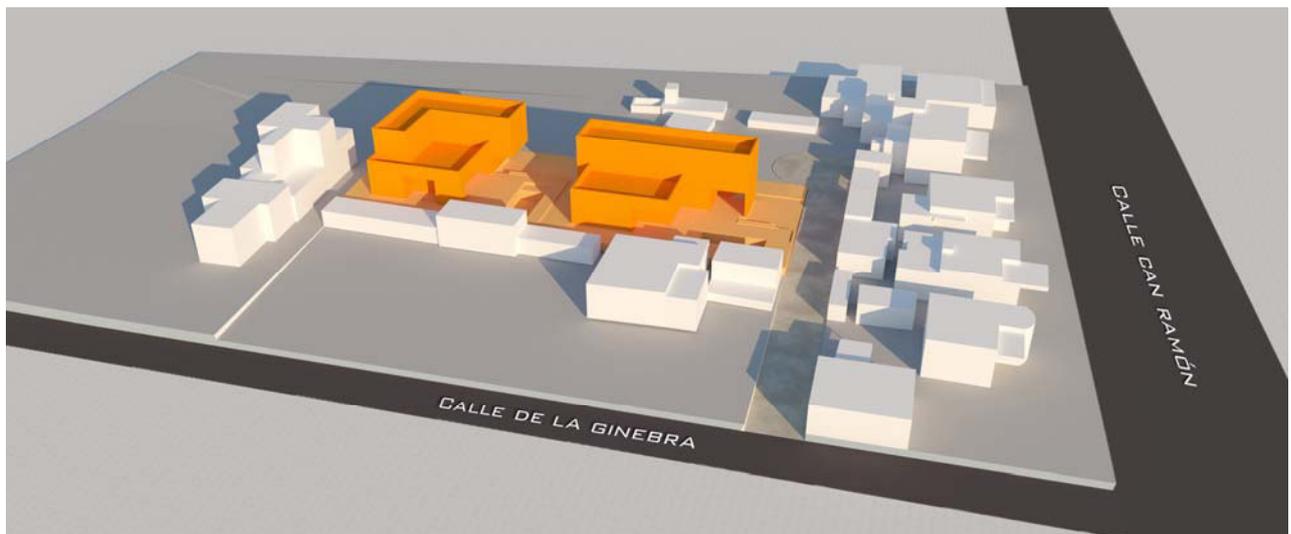
ANUNCI

Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums per a la construcció de dos habitatges unifamiliars aïllats amb piscina en la parcel·la situada en el carrer Ginebra, núm. 31, Can Ramón, Jesús.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 3 de juny de 2021, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums per a la construcció de dos habitatges unifamiliars aïllats amb piscina en una única parcel·la situada en el carrer Ginebra, núm. 31, Can Ramón, Jesús, promogut per Can Eloy Promociones de Vivienda 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



16-014

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

1. Certificado de dominio.

2. Escritura constitución de la sociedad y documentación representante.

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: [REDACTED]

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

Tel: 971 311 736

Arquitecta

Renata Fiorenza Otero, NIF [REDACTED]

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 de el 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.

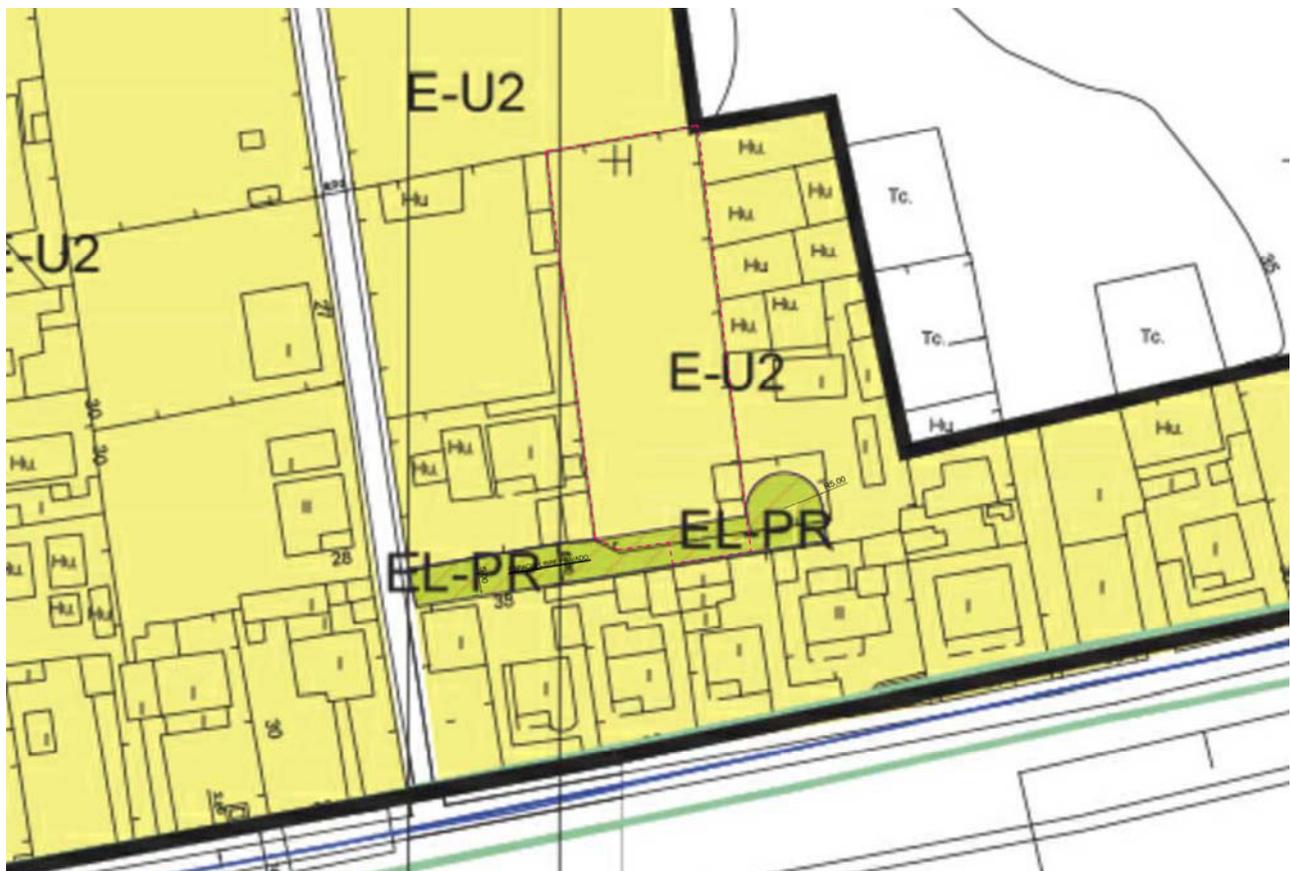
El espacio libre privado tiene un ancho libre de 5m y finaliza en un fondo de saco con un radio de 5m. **El mismo se ejecutará junto con las viviendas.**

La finca número 17.366 de Santa Eulalia del Río Can Eloy promociones de viviendas S.L., con CIF B57988628, 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



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

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN P1
Cerrada (100%)91,50m2

TOTAL SUP. CONSTRUIDA **246,10m2**

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN **188,53m2**

SUPERFICIE ESPEJO DE AGUA PISCINA.....21,65m2

VIVIENDA TIPO-2

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PB
Cerrada (100%)..... 127,16m2
Porches (50%).....22,00m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN P1
Cerrada (100%)..... 90,30m2

TOTAL SUP. CONSTRUIDA **239,46m2**

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN **183,00m2**

SUPERFICIE ESPEJO DE AGUA PISCINA..... 28,70m2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOLAR

VIVIENDA 1 + VIVIENDA 2 = 485,56 M2

TOTAL SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLAR

VIVIENDA 1 + VIVIENDA 2 = 371,53 M2

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





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 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	826m ³ + 803,56m ³
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.			

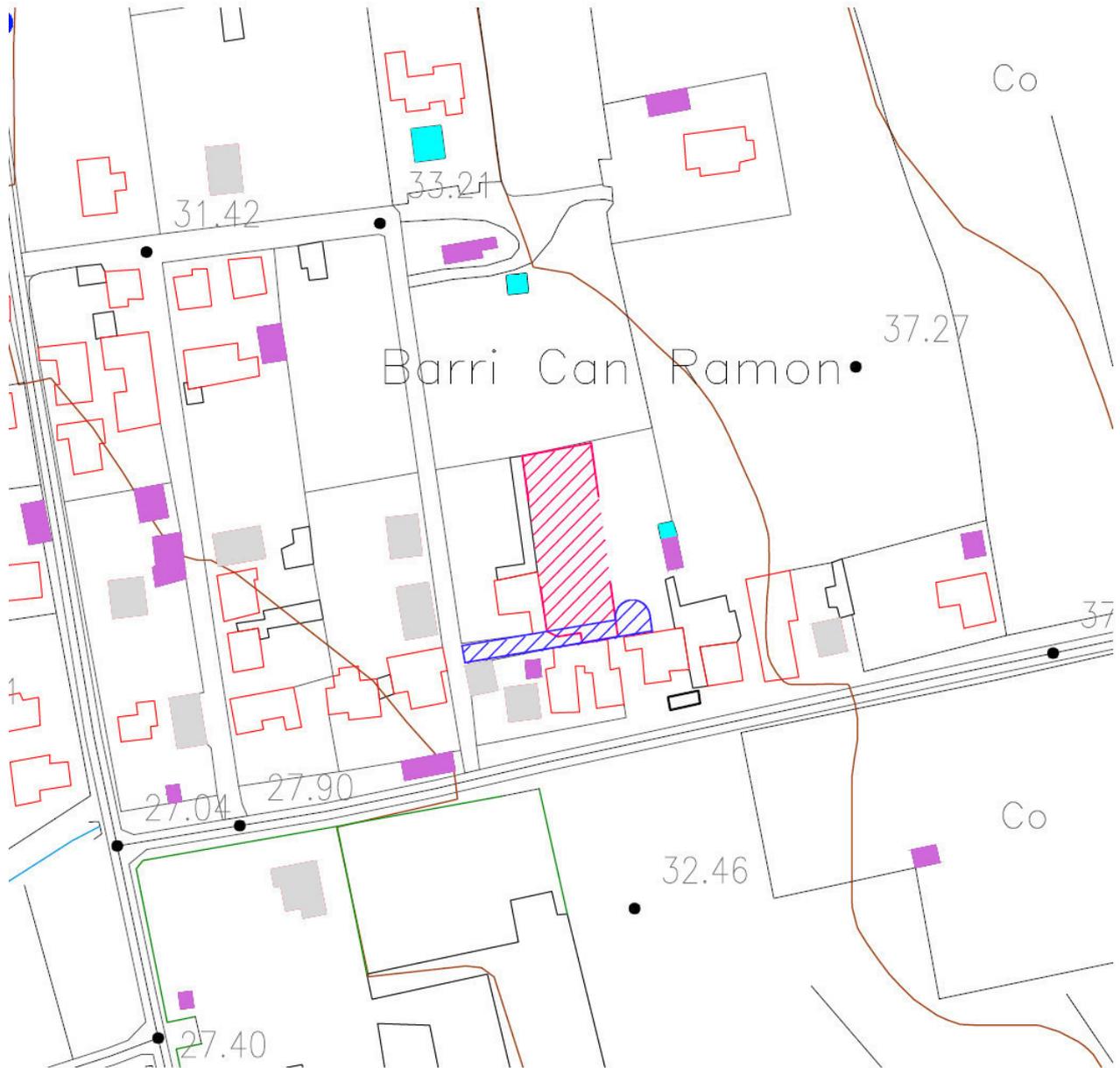
Fecha y firma del arquitecto:

Ibiza, a 07 de octubre de 2020.
Renata Fiorenza Otero

**FIorenza
OTERO
RENATA**

Firmado digitalmente por
FIorenza OTERO RENATA -
49412884Y
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-49412884Y,
givenName=RENATA,
sn=FIorenza OTERO,
cn=FIorenza OTERO RENATA -
49412884Y
Fecha: 2020.10.19 13:14:39 +02'00'

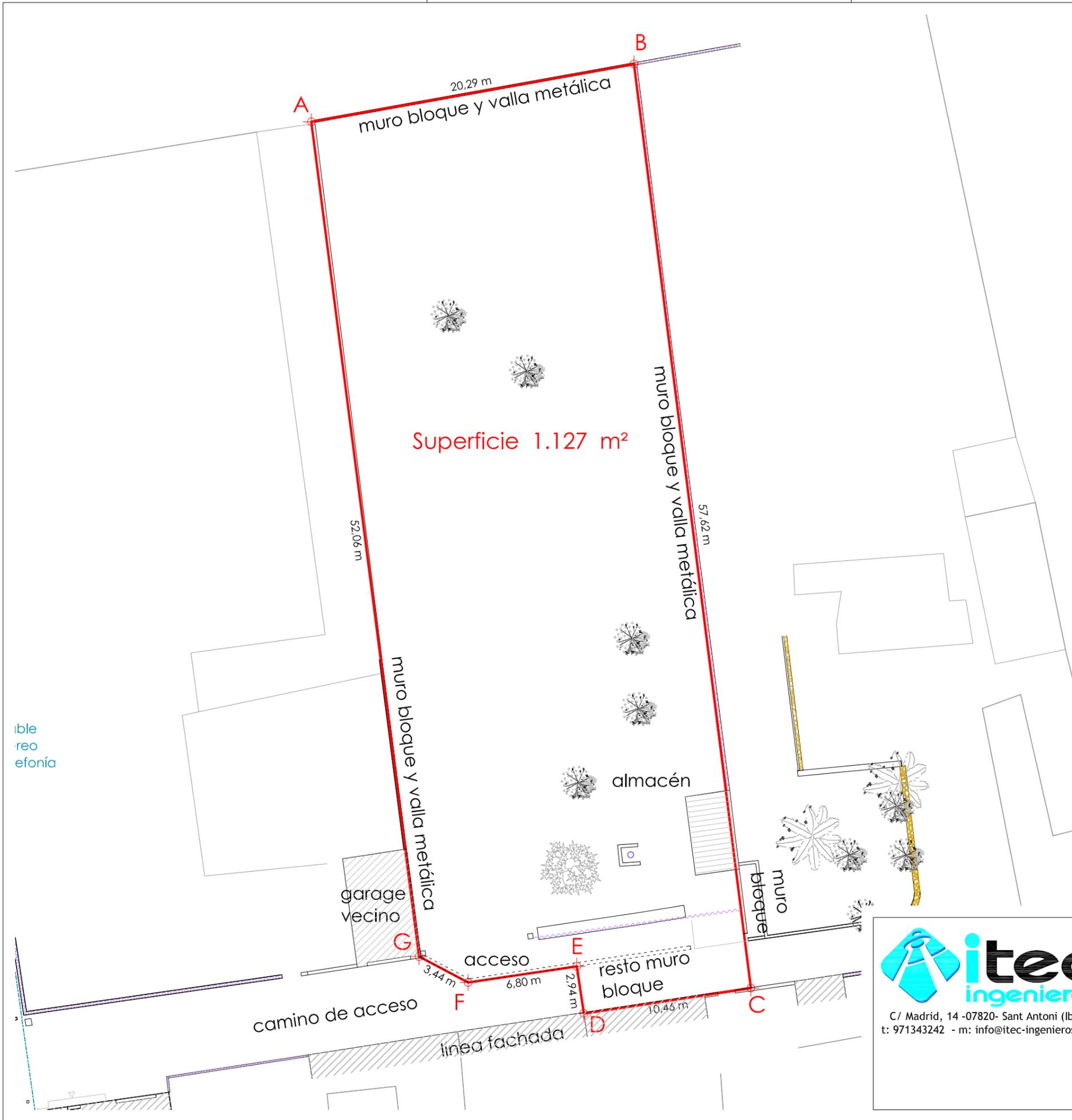
PLANO DE EMPLAZAMIENTO



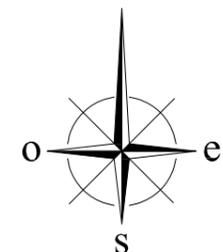
ESCALA:	RÚSTICO	URBANO
	1/10.000	1/2.000

II. Anejos a la memoria

1. Certificado de dominio.
2. Escritura constitución de la sociedad y documentación representante.
3. Planos topográficos.



Norte



ESCALA GRÁFICA 1/250

CARACTERÍSTICAS DEL LEVANTAMIENTO

Toma de datos de campo: Septiembre 2016
 Sistema de Coord. ETRS89 - Proyección UTM Huso 31 S
 Referencia 'Xarxa de Geodesia Activa de les Illes Balears'
 Planimetría georreferenciada según Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio
 El lindero de la finca ha sido medido en base a las indicaciones aportadas por Jose Serrano.

LEYENDA

- Límite de parcela
- ⊕^x Vértices de parcela
- Mapa Topográfico Balear 2008

CUADRO DE MEDICIONES

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				X	Y
				A	365,594.83	4,311,694.26
A	B	N 79°49'25.57" E	20.29	B	365,614.81	4,311,697.85
B	C	S 07°12'33.78" E	57.62	C	365,622.04	4,311,640.69
C	D	S 81°22'06.86" O	10.46	D	365,611.70	4,311,639.12
D	E	N 08°26'14.73" O	2.94	E	365,611.27	4,311,642.03
E	F	S 81°32'55.68" O	6.80	F	365,604.54	4,311,641.03
F	G	N 62°10'52.62" O	3.44	G	365,601.50	4,311,642.63
G	A	N 07°21'24.21" O	52.06	A	365,594.83	4,311,694.26

SUPERFICIE = 1.127 m²



C/ Madrid, 14 -07820- Sant Antoni (Ibiza)
 t: 971343242 - m: info@itec-ingenieros.com

PROMOTOR
RENATA FIORENZA
 SITUACION
CAN ELOY DE CAN RAMON - Finca reg. nº 17366
 Ref. Catastro : 5719026CD6151N0001JK
JESUS - SANTA EULALIA DEL RIO
 SEPTIEMBRE DE 2020
 PROYECTO
MEDICION Y LEVANTAMIENTO DE PLANO TOPOGRAFICO EN PARCELA
 PLANO DE
PLANTA

ESCALA
1/250

ID
7874

PLANO Nº
02

ible
 reo
 efonía



CUADRO DE SUPERFICIES

VIVIENDA TIPO-1

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PB	136,88m2
Cerrada (100%)	17,72m2
Porchas (50%)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN P1	91,50m2
Cerrada (100%)	
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	246,10m2
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN	188,63m2
SUPERFICIE ESPEJO DE AGUA PISCINA	21,65m2

VIVIENDA TIPO-2

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PB	127,16m2
Cerrada (100%)	22,00m2
Porchas (50%)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA EN P1	90,30m2
Cerrada (100%)	
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	239,46m2
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN	183,00m2
SUPERFICIE ESPEJO DE AGUA PISCINA	28,70m2

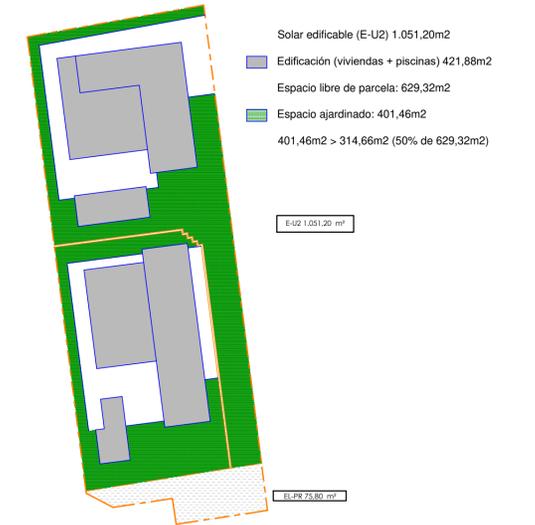
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOLAR	
VIVIENDA 1 + VIVIENDA 2	= 485,56 M2
TOTAL SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLAR	
VIVIENDA 1 + VIVIENDA 2	= 371,63 M2

JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN A LAS NNSS

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

Parcela Mínima (NNSS)	2x400m2 < 1.051,20 m2
Superficie construida máx. permitida (m2/m2) 0,6	630,72 m2 > 485,56 m2
Superficie de ocupación máx. permitida (S) 40	420,48 m2 > 371,63 m2
Altura máxima (m) 7	7 m > 4,20 m

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 6.2.05 DE LAS NNSS: TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE PARCELA - S/E



FIORENZA OTERO RENATA - 49412884Y

Firmado digitalmente por FIORENZA OTERO RENATA. 49412884Y. Número de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=DCES-49412884Y, givenName=RENATA, sn=FIORENZA OTERO RENATA, o=FIORENZA OTERO RENATA. 49412884Y. Fecha: 2020.10.19 13:16:16 +0200'

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

SITUACIÓN: FINCA CAN ELOY (Nº 17366). CALLE DE LA GINEBRA, 31. BARRIO CAN RAMÓN-TM STA.EULALIA DEL RÍO.
 PARA: CAN ELOY PROMOCIONES DE VIVIENDAS, S.L. EXP.16-014



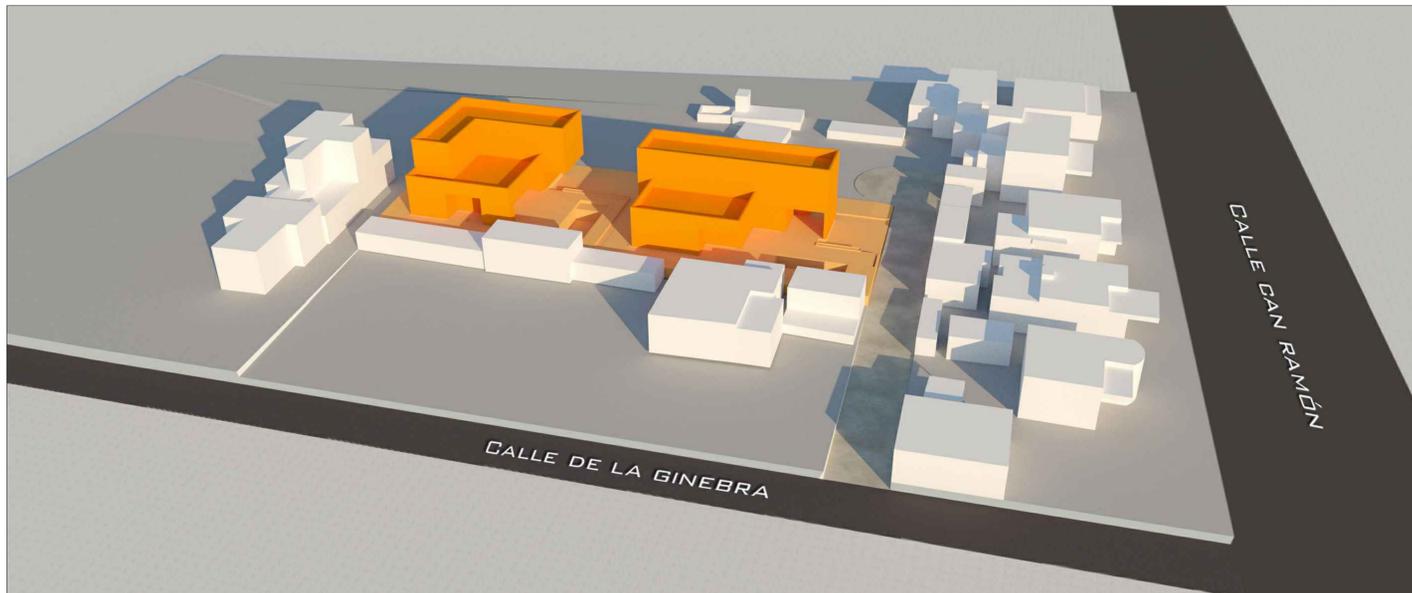
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ARQUITECTA: RENATA FIORENZA - COL. N° 566160 ESCALA: 1:2.000 - 1:250

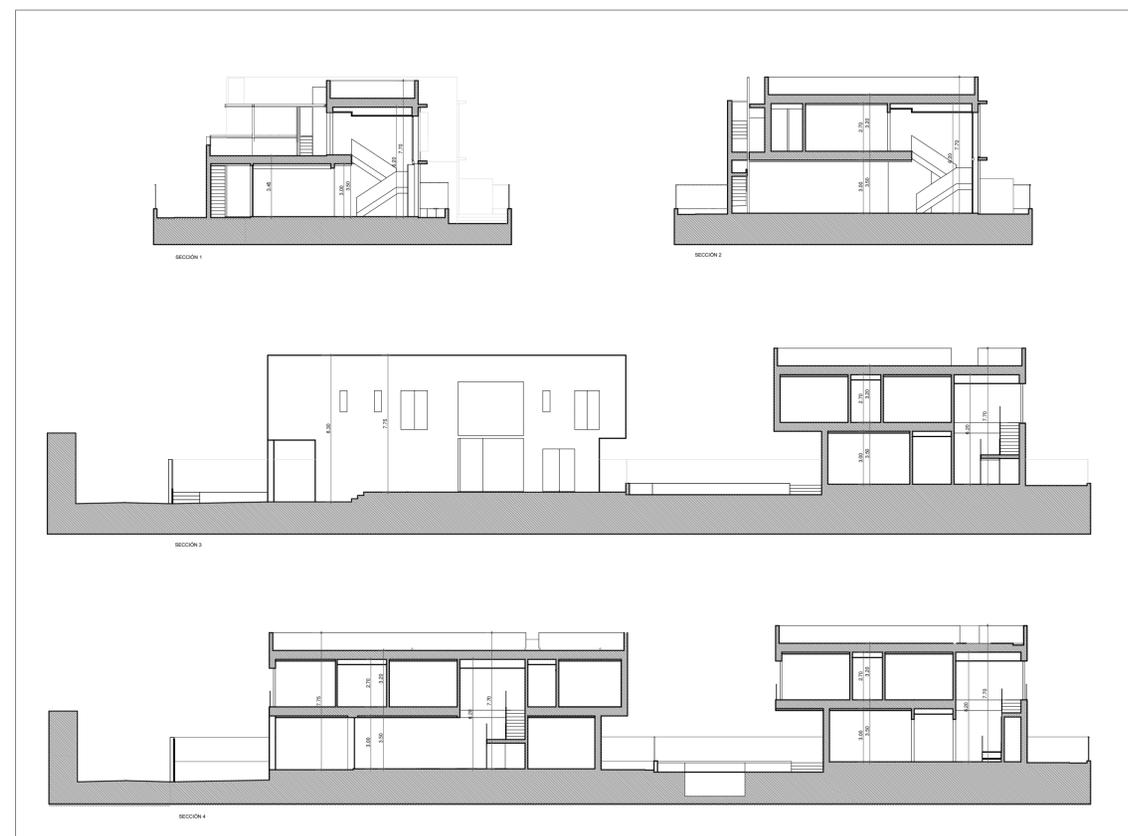
OCTUBRE 2020 PLANO Nº A0



PERSPECTIVA VOLUMÉTRICA DE LAS VIVIENDAS EN SU ENTORNO



SECCIONES A ESC. 1:200



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

SITUACIÓN: FINCA CAN ELOY (Nº 17366). CALLE DE LA GINEBRA, 31. BARRIO CAN RAMÓN-TM STA.EULALIA DEL RÍO.
 PARA: CAN ELOY PROMOCIONES DE VIVIENDAS, S.L. EXP.16-014

FIORENZA OTERO RENATA
 49412884Y

Firmado digitalmente por FIORENZA OTERO RENATA - 49412884Y
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=DCES-49412884Y, givenName=RENATA, sn=FIORENZA OTERO, cn=FIORENZA OTERO RENATA - 49412884Y
 Fecha: 2020.10.19 13:17:00 +02'00'



arquitectos
 C/ de Tenebrón 4-B, Rep. Pºg. del Valle, 28014, San Sebastián, C.P. 48900
 TºF: 941 21 17 26 - info@luzformadiseño.com

ESTUDIO DE DETALLE

ARQUITECTA:
 RENATA FIORENZA - COL. Nº 566160

ESCALA:
 1:200

OCTUBRE 2020

PLANO Nº AI