



Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

210041

Aprobación inicial del estudio de detalle para la concreción de alineaciones y rasantes y ordenación de la unidad de actuación UA-CL04, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión de fecha 7 de mayo de 2021 ha acordado la aprobación inicial del estudio de detalle para la concreción de alienaciones y rasantes y ordenación de la unidad de actuación UA-CL04, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta, promovido por S'Illeta Grossa 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.

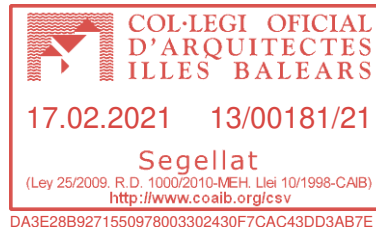
El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal www.santaetulalia.net.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu (26 de mayo de 2021)

La alcaldesa

Mª Carmen Ferrer Torres





ESTUDIO DE DETALLE

Para ordenación de volúmenes y rasantes de las Parcelas de la U.A. CL04, en Cala Llenya, San Carlos

Arquitecto Jose Millan Solsona

Propiedad S'ILLETA GROSSA, S.L.

MILLAN SOLSONA
JOSE - 17820829S

Firmado digitalmente por MILLAN SOLSONA
JOSE - 17820829S
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-17820829S,
givenName=JOSE, sn=MILLAN SOLSONA,
cn=MILLAN SOLSONA JOSE - 17820829S
Fecha: 2021.02.16 11:41:00 +01'00'

REFUNDIDO NOVIEMBRE 2020

ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas de la U.A. CL04, en Cala Llenya, San Carlos. IBIZA

Arquitecto Jose Millan Solsona

C/ Ceramista Joan Daifa, nº 2 L " 07800 Eivissa, 971 313181 josemillanarquitecto@gmail.com

Hoja resumen de los datos generales:

Fase de proyecto: [Estudio de Detalle](#)

Título del Proyecto: [Ordenación de Volúmenes y rasantes](#)

Emplazamiento: [Parcelas UA-CL04,](#)

Control de contenido del Estudio de Detalle:

I.MEMORIA

1. **Memoria descriptiva**
 - DATOS DE ENCARGO
 - ESTADO ACTUAL. Infraestructuras Urbanísticas
 - CARACTERÍSTICAS Y DOTACIONES
 - ORDENANZAS. Condiciones específicas de parcelación y edificación
 - REGIMEN DE LA PROPIEDAD

2. **Memoria justificativa**

- CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO
- OTRAS NORMAS DE APLICACIÓN
- DEFINICIONES

II.PLANOS

- 1 **Planos de información** 1 Plano de Situación, Emplazamiento, ordenación,
2 Estado Actual - Plano de catastro
- 2 **Planos de ordenación** 3 Plano de ordenación NNSS y Superficies Cesión, viales.
4 Retranqueos y Detalles zonas aparcamientos y viales, E 1/600 y 1/500
5 Parámetros urbanísticos
6 Vial Peatonal – Secciones del terreno

III ANEXO FOTOGRAFICO

ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas de la U.A. CL04, en Cala Llenya, San Carlos. IBIZA

Arquitecto Jose Millan Solsona

C/ Ceramista Joan Daifa, nº 2 L " 07800 Eivissa, 971 313181 josemillanarquitecto@gmail.com

Agentes

Promotor:

S'ILLETA GROSSA, S.L.. CIF B 57825945, C/ Des Botafoc, 2 N2-14,
Cala Llenya, . 971 335246

Arquitecto

Jose Millan Solsona – Estudio de Arquitectura, NIF. 17.820.829 S
nº de colegiado 11.154-6 Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares
de teléfono de contacto 971 313181
josemillanarquitecto@gmail.com

Información previa

Emplazamiento: Parcelas de la UA-CL04, en Avinguda de Cala Llenya, Cala Llenya, San Carlos, 07850.T.M. de Santa Eulalia del Río

Entorno físico: Las parcelas de referencia conforman una superficie de forma irregular con varios frentes a viarios

Normativa urbanística:

Modificación nº 6 de las NN SS de Santa Eulalia del Río.

Marco Normativo:

Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de Julio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Normativa Sectorial de aplicación	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Obl Rec

ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas de la U.A. CL04, en Cala Llenya, San Carlos. IBIZA

Arquitecto Jose Millan Solsona

C/ Ceramista Joan Daifa, nº 2 L " 07800 Eivissa, 971 313181 josemillanarquitecto@gmail.com

I. MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas de la U.A. CL04, en Cala Llenya, San Carlos. IBIZA

Arquitecto Jose Millan Solsona

C/ Ceramista Joan Daifa, nº 2 L “ 07800 Eivissa, 971 313181 josemillanarquitecto@gmail.com

1 - MEMORIA INFORMATIVA

- DATOS DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle es la propuesta que S'ILLETA GROSSA, S.L. como promotora y Jose Millan Solsona, como arquitecto presentan, este Estudio de Detalle, según la Modificación nº 6 de las NN SS de Santa Eulalia del Rio. con aprobación definitiva en Febrero de 2012, como solución para la ordenación de volúmenes edificatorios en las parcelas UA-CL04, en Avinguda de Cala Llenya, con los fines de establecer alineaciones, rasantes y la ordenación de volúmenes; entendiéndose por esta última la adjudicación a cada porción edificable de un volumen definido por la edificabilidad, la altura, la ocupación y las alineaciones respecto a los lindes, quedando la precisión volumétrica para los proyectos de arquitectura que se desarrollen posteriormente.

- ESTADO ACTUAL: INFORMACIÓN URBANÍSTICA, Y DATOS DEL ÁMBITO:

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde a la Unidad de Actuación CL04, comprendidas en la Modificación nº 6 de las NN SS de Santa Eulalia del Rio, del ámbito del Plan Parcial de Cala Llenya

CL04,

Es una parcela de forma trapezoidal, bien definidos morfológicamente, con 2 fachadas a viales: Avinguda De Cala Llenya, al Norte, y con la misma denominación, Avinguda De Cala Lenya, al Sur; Al Este linda con las instalaciones del Cala Llenya Resort, en un entorno medianamente consolidado.

CARACTERÍSTICAS, Y DOTACIONES.

UA CL 04

-La superficie total de la UA CL 04, es de 36.592,00 m²,

Existen algunas edificaciones de poca entidad, y unas cuadradas, en estado de semiruina.

El terreno tiene una pendiente ligera, con una diferencia de cota de 14,56 m en una longitud de 196 m.

El entorno presenta construcciones destinadas a uso turístico, y residencial, constituyendo un tejido de densidad media.

Hay que completar, y ampliar el viario y hacer un nuevo trazado de vial peatonal en la zona calificada como Espacio Libre público; y soterrar la Línea de media tensión

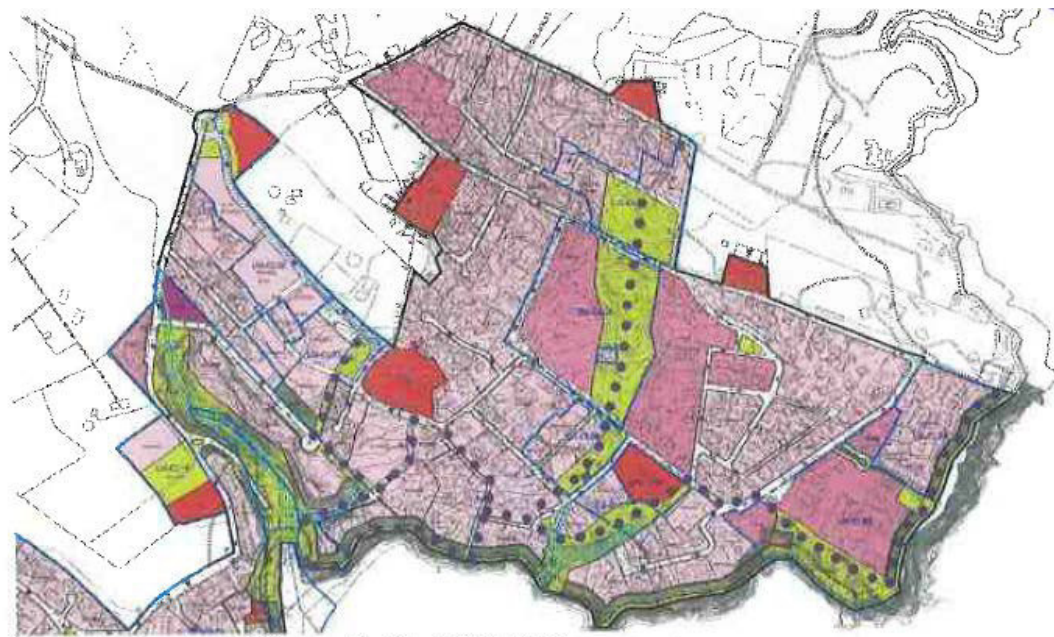
-ORDENANZAS. Condiciones específicas de parcelación y edificación

En cumplimiento de la Normativa Municipal, se adjunta el siguiente cuadro, donde se reflejan los parámetros urbanísticos de aplicación.

UA CL04	S. T. 36.592,00 m2,			RESULTANTES
Clasificación	UA CL04			
Tipología edificatoria	T-01 CL	EL-P	Viario	T-VECL
Calificación de referencia	T-01 CL Alojamiento turístico	-	-	
M2	16.829	15.307	4.456	16.829
Aprovechamiento Techo M2	11.126			11.126
Parcela mínima	800 m ²			800 m ²
Fachada	20 m/20 m			20 m/20 m
Edificabilidad máxima				11.126
Ocupación				35 %
Volumen max/Edificio	5.000 m ³			5.000 m ³
Altura Máxima/ Altura Total	8 m 2 m sobre altura máxima, 10 m	3 4		8 m 2 m sobre altura máxima, 10 m
Nº Plantas	B + 1 P	P.B.		B + 1 P
Separación a linderos y ELP	6 m			6 m
Separación mínima entre edificios	10 m			10 m
Indice Uso residencial	1 plaza/60 m ²			
Nº máximo de Plazas	280			280

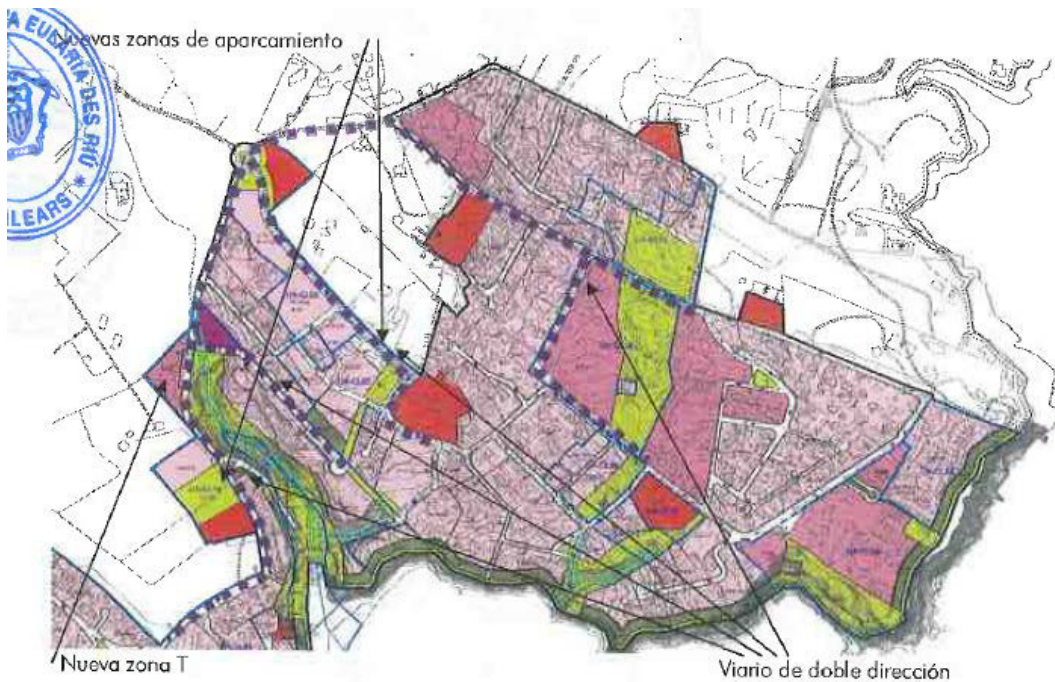
Superficie mínima de jardines privados: Según el Art. 6.3.05

Nº de aparcamientos privados, según Art. 5.8.03m y 6.3.05 de las NNUU



Trazados peatonales previstos en el ámbito de Cala Llenya

Diligència que emet la Secretària per fer constar el planejament del municipi de Santa Eulària des Riu - Santa Eulària 2017.



-Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación.

ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas de la U.A. CL04, en Cala Llenya, San Carlos. IBIZA

Arquitecto Jose Millan Solsona
 C/ Ceramista Joan Daifa, nº 2 L " 07800 Eivissa, 971 313181
 josemillanarquitecto@gmail.com [Escribir el nombre de la compañía]

NNUU - NORMAS URBANISTICAS DE SANTA EULALIA

-Tipo de actuación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización

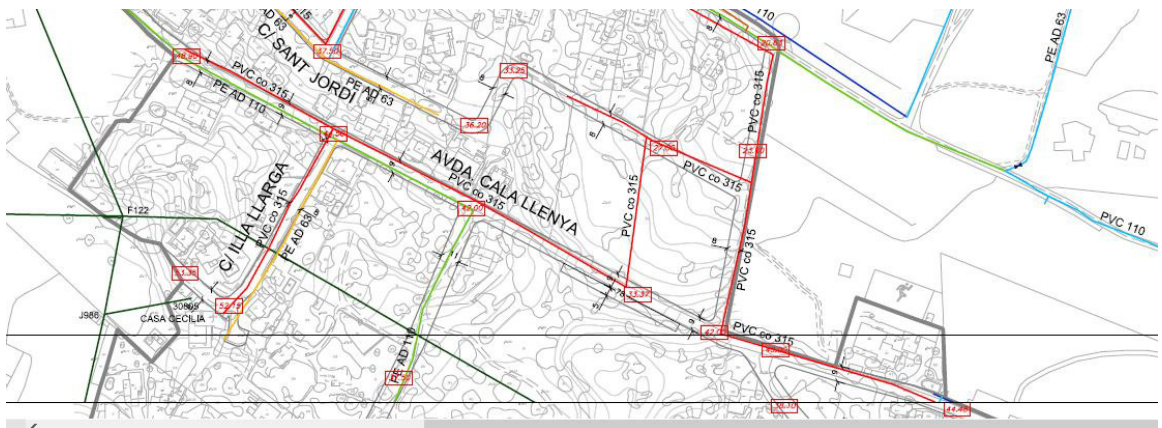
-Espacio Libre público:

-Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas, y vegetación de las vías públicas.

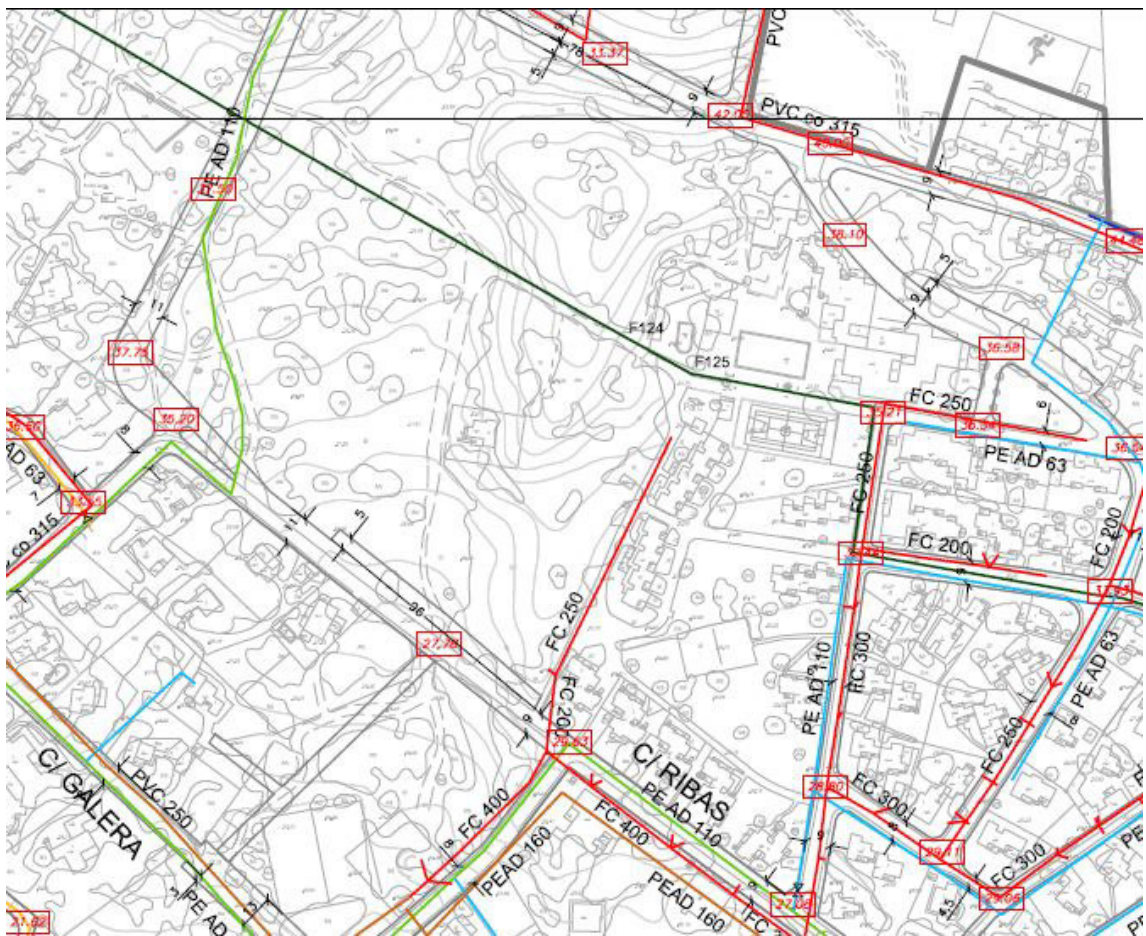
-No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m², y zonas del casco antiguo

Además:

Facultar el ensanche hasta los 11 m del vial, primario de doble dirección, en la parte Norte, dotación de aparcamientos, hacer doble dirección en el vial del Oeste (Ver plano 05 del Estudio) y en la zona EL-P, mantener la masa boscosa existente, donde se incluye un acceso peatonal a la playa, que cruza 2 Unidades de Actuación.



PLANO CLJ-P 04, de la Mod, 6ª de las NNS



PLANO CLJ-P 06, de la Mod, 6ª de las NNSS

Art. 5.1.11 EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

ARTÍCULO 5.1.11

EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

Previamente a la solicitud de la licencia de obras los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno y, en cualquier caso, deberán solicitarlo previamente en caso de que la parcela objeto de licencia esté afectada por una nueva alineación y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

No se podrá iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otra clase de cerramiento en ningún tramo contiguo a la vía pública sin que, además de la oportuna licencia, el interesado haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la propia Administración municipal hubiese comunicado ser necesaria esta operación antes de la ejecución de las obras.

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo dará lugar, en todo caso y sin perjuicio de otras correcciones que procediesen, a la suspensión inmediata de los trabajos, que no será levantada hasta tanto no se dé cumplimiento a lo prescrito.

Artículo 6.3.04 de las NNUU Ordenanzas particulares de la zona extensiva turística

Artículo 6.3.05 de las NNUU

Ordenación de los establecimientos de Alojamiento Turístico

Nº de aparcamientos privados, según los Art. 5.8.03 de las NNUU;

a) Turístico

."Legislación específica, o 3m² / plaza, incluyendo parte proporcional de accesos y carriles de comunicación"

Y Art. 5.8.04, Dimensión y Situación de los aparcamientos.

Espacio Libre público:

-Tratamiento del suelo: Será el dispuesto en la ordenación de zonas verdes públicas, y vegetación de las vías públicas, dónde se incluye un acceso peatonal a la playa, que cruza la UA que nos ocupa.

-No rigen las condiciones de tratamiento del suelo para las superficies menores de 1.000 m², y zonas del casco antiguo.

-Instalaciones y servicios, zona destinada a infraestructuras y servicios del municipio, depuradoras, etc.

RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD

Las parcelas con referencia catastral nºs

Nº en plano	Ref. catastral	Superficie total m2
1.	7900001CD7179N0001YD	6.229
2.	7900101CD7270S0001PA	685,00
3.y 4	7901301CD7270S0001MA	4.929,00
4.	7901301CD7270S0002QS Urbana	
5.	7901501CD7270S0001IA	1.900,00
6.	7901602CD7270S0001ZA Sup	2.524,00
7.	7901601CD7270S0001SA	877,00
8.	8001401CD7280S0001BG	1.600,00
9.	8001801CD7280S0001DG	2.350,00
10.	8000702CD7280S0001DG	8.160,00
11	7800301CD7270S0001ZA	968,00
12	8100101CD7280S	8.980,00

Que son las que pertenecen a la sociedad S'ILLETA GROSSA, S.L.,

además de :

Nº en plano	Ref. catastral	Superficie afectada m2	Superficie total m2
13	7902701CD7270S	739,82	6.582,00
14	7701013CD7270S	65,45	4.126,00
15	7701048CD7270S	42,33	907,00

2 - MEMORIA JUSTIFICATIVA

CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La conveniencia del presente estudio de detalle se debe a la obligatoriedad, según la Modificación 6ª de las NNUU, (pag46) de realizar dicho estudio para

- a. Fijación precisa de los Límites de la UA, y de las alineaciones y límites de calificación definidos.
- b. Definición de la volumetría resultante

En él, se contempla el establecimiento de las alineaciones y rasantes de la red viaria, así como la definición y ubicación de los espacios de cesión. La ordenación de volúmenes se entiende como adjudicación de edificabilidad, ocupación, altura, y retranqueos de la edificación a la parcela edificable, quedando para el proyecto arquitectónico la precisión en el diseño.

En particular:

Se completa la estructura viaria y se acondicionan estacionamientos.

Se reservan las dotaciones destinadas a espacios libres de uso público.

No se modifica la tipología de edificación señalada en las Normas.

Tampoco se modifica el uso previsto, por las citadas Normas.

No existe aumento de volumen edificable, ocupación del suelo, altura de la edificación o densidad de viviendas.

Por todo lo cual, se considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su acomodación a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

OBJETO Y FINALIDAD

El objeto de este ESTUDIO DE DETALLE, es, por lo tanto

1.- Ordenación de Viales

La compleción y ampliación de viarios. Hay 2 viales existentes implicados, que habrá que ampliar a 11 m. denominados Avda. de Cala Llenya Norte y Avda de Cala Llenya Sur, y la apertura de un nuevo vial al Oeste, que agilice la circulación.

2.- Delimitación de Espacios verdes públicos,
En la parte Este de las Parcelas, con trazado de un viario peatonal que lo atraviesa, que facilite el acceso a la Costa,

3.- Ordenación de volúmenes, con el fin de regular la edificación permitida, de forma que, cumpliendo con la altura máxima permitida y respetando la distancia entre bloques, la separación a linderos y las condiciones de edificabilidad, volumetría, ocupación y número de viviendas permitidas, consiga el máximo aprovechamiento de las parcelas, con el fin definir la superficie neta y edificabilidad.

4.- Infraestructuras

Se deberán desarrollar en su mayor parte y completar en su caso, mediante un Proyecto de Urbanización los servicios de infraestructuras necesarias y que son los siguientes:

- Completar el trazado de la red viaria existente.
- Red separativa de recogida de aguas pluviales
- Red separativa de recogida de aguas fecales
- Red de abastecimiento de agua potable, de riego e hidrantes
- Red de distribución de energía eléctrica
- Red de telefonía
- Jardinería y mobiliario urbano,

OTRAS NORMATIVAS DE APLICACION

- Real Decreto 1346/76 de 9 de Abril, Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana.
- Real Decreto 2159/78 Reglamento del Planeamiento urbanístico, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana

CAPITULO VI

DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 65

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
 - b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
 - c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

LEY 2/2014 de 25 de Marzo, de Ordenación y Uso del Suelo (BOIB Nº 43 DE 29 DE Marzo de 2014) entrada en vigor: 29 de Mayo de 2014. Art. 46

*Ley 2/2014 de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo (BOIB núm. 43 de 29 de marzo de 2014)
Entrada en vigor: 29 de mayo de 2014.*

Artículo 46

Estudios de detalle

- 1. Los estudios de detalle tienen por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y al efecto podrán prever o reajustar, según los casos:*
 - a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a viario o a espacios libres.*
 - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.*
- 2. Los estudios de detalle deben respetar las determinaciones del planeamiento urbanístico de superior jerarquía, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso, las alturas máximas prevista y la densidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

Art. 42 LOUS 41 Y 42 LUIB

Los instrumentos de planeamiento general deben contener en el suelo urbano las determinaciones de carácter detallado siguientes

- a) Señalamiento de las actuaciones urbanísticas previstas y delimitac

ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas de la U.A. CL04, en Cala Llenya, San Carlos.
IBIZA

Arquitecto Jose Millan Solsona
C/ Ceramista Joan Daifa, nº 2 L “ 07800 Eivissa, 971 313181
josemillanarquitecto@gmail.com[Escribir el nombre de la compañía]

LUIB, Ley 12/2017, de 29 de Diciembre de 2017
Según el Art.46 :LUIB

Artículo 46
Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

- a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

Accesibilidad

En cuanto a la Accesibilidad, se dará cumplimiento a la Ley 8/2017, de Accesibilidad universal de les Illes Balears, Art. 1 apartados k) l) m),

Artículo 7.: Accesibilidad en los espacios urbanos de uso público,

Artículo 9 Elementos de urbanización y mobiliario urbano.

DEFINICIONES

Artículo 4.2.18.- Rasantes del terreno

1. Se entienden por rasantes del terreno las que definen referencias altimétricas de los puntos de su superficie. El Plan General distingue las siguientes:
 - a **Natural:** la altura no modificada de su superficie.
 - b **Teórica:** la altura menor, en cada punto de la parcela, de las teóricas superficies regladas que puedan formarse al unir en proporciones iguales y por líneas rectas las aristas que definen, en la parcela, las alineaciones opuestas de manzana, o en su caso las alineaciones de manzana y alineaciones interiores de manzana vinculantes. Se definirá en todos los casos según la rasante del vial o espacio libre público previsto en el planeamiento o del realmente ejecutado.
 - c **Resultante o de proyecto:** la altura asignada en proyecto al espacio libre de parcela, si lo hubiera. En las zonas ocupadas por edificación, se entenderá como rasante resultante del terreno la definida conforme a b) apoyada en las líneas de intersección del edificio con el terreno.
2. En los casos especiales debidos a condicionantes topográficas, relaciones de colindancia existentes, confluencia de diferentes tipologías dentro de una misma manzana, excesiva distancia entre las alineaciones de manzana, edificaciones consolidadas construidas con una rasante incompatible con la teórica o situaciones análogas, el Ayuntamiento podrá exigir o, en su caso, admitir la adaptación de la rasante teórica a dicha realidad, mediante el correspondiente Estudio de Detalle que justifique la bondad de la solución propuesta desde la percepción de la imagen urbana de la ciudad.

Ibiza, MAYO 2020

Arquitecto Jose Millan Solsona

ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas de la U.A. CL04, en Cala Llenya, San Carlos.
IBIZA

15

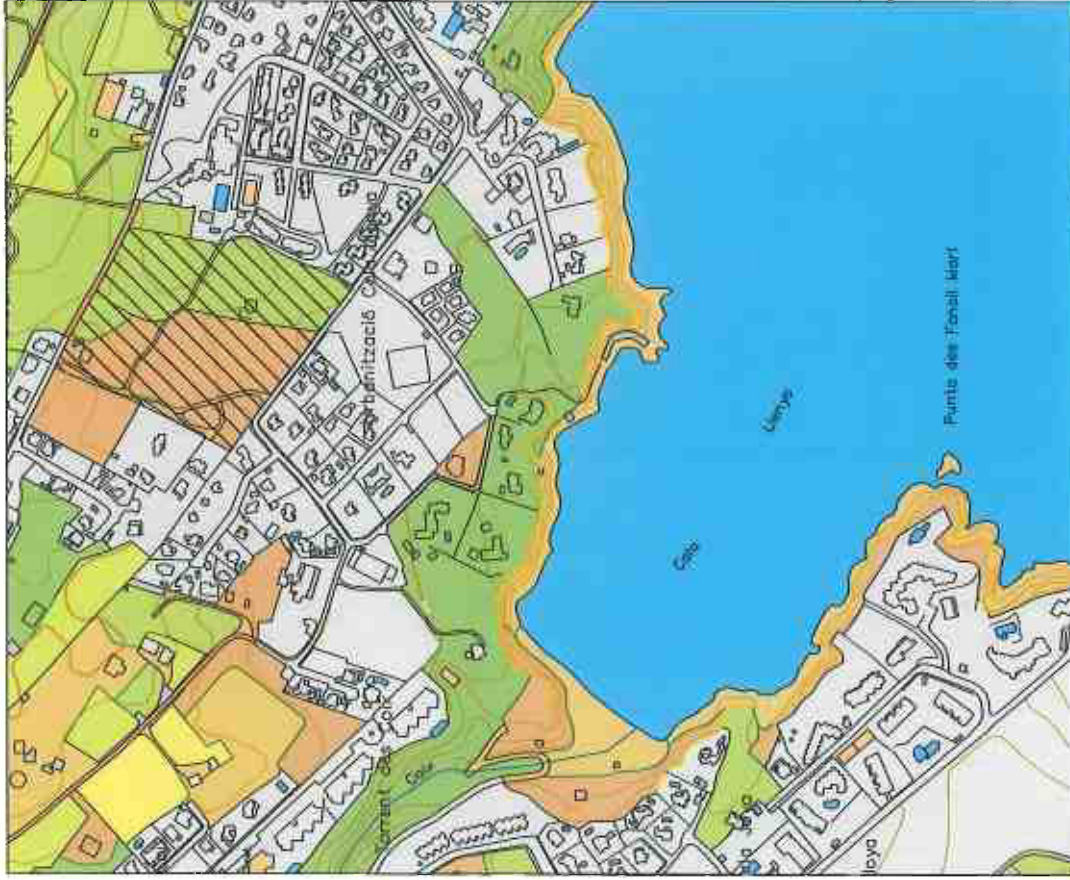
Arquitecto Jose Millan Solsona
C/ Ceramista Joan Daifa, nº 2 L " 07800 Eivissa, 971 313181
josemillanarquitecto@gmail.com[Escribir el nombre de la compañía]

II PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE de las Parcelas de la U.A. CL04, en Cala Llenya, San Carlos.
IBIZA

Arquitecto Jose Millan Solsona
C/ Ceramista Joan Daifa, nº 2 L “ 07800 Eivissa, 971 313181
josemillanarquitecto@gmail.com[Escribir el nombre de la compañía]

16

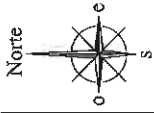


SITUACIÓN E: 1/5.000



SITUACIÓN E: 1/2.000

ARQUITECTO	JOSE MILLAN SOLSONA	ESCALA	1/5000 1/2000	PLANO Nº	01
PROMOTOR	SILLETA GROSSA, S.L.	SITUACIÓN	CALA LLENYA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA - CL04 SANTA EULALIA DEL RIO JUNIO DE 2019	ESTUDIO DE DETALLE DE LA	U.A. DE CALA LLENYA
SITUACIÓN		PLANO DE		SITUACIÓN	



SITUACION SOBRE ORTOFOTO



SITUACION SOBRE CARTOGRAFICA CATASTRAL

Unidad de Actuación
UA -CL04
S = 36.592 m²

Nº en plano	Ref. catastral	Superficie m ²
1.	790001CD717903007VD	6,225
2.	790010CD72705007IFA	689
3./4.	790130CD72705007IFA	4,028
4.	790130CD72705002QCS Urbana	
5.	790150CD72705007IA	1,900
6.	790160CD72705007ZA Sup	2,624
7.	790160CD72705007SA	877
8.	800140CD72605007BG	1,800
9.	800180CD72605007DG	2,350
10.	800070CD72605007DG	8,160
11.	790030CD72705007ZA	968
12.	810610CD72605007ZA	8,952
13.	790070CD72705007ZA	8,952
14.	770103CD72705007ZA	4,128
15.	770104CD72705007ZA	607

CARACTERÍSTICAS DEL LEVANTAMIENTO

Sistema de Coord. ETRS89 - Proyección UTM-Huso 31 S
 Referencia Red de estaciones permanentes GNSS del Instituto Geográfico Nacional (IGN).
 Plantimetría georeferenciada según Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio

Nº. foto en la memoria: 4

LEYENDA

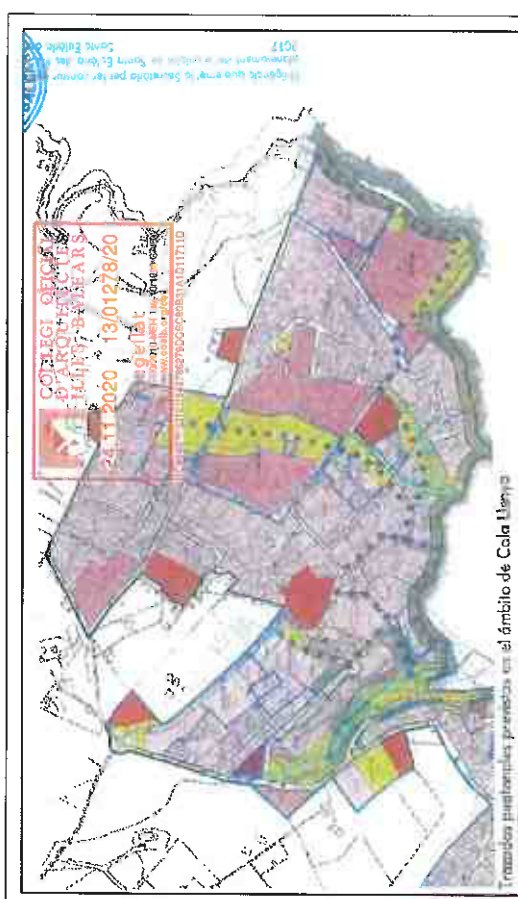
- Límite de zona de actuación
- Límite de la propiedad
- Mapa topográfico Bolear 2008



ESCALA GRÁFICA 1/1100

PROYECTO: JOSE MILLAN SOLSONA
 PROMOTOR: S'ILLETA GROSSA, S.L.
 UBICACIÓN: CALA LLENYA
 UNIDAD DE ACTUACION UA - CL04
 SANTA EULALIA DEL RIO
 MAYO DE 2020
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA U.A. DE CALA LLENYA
 PLANTA DE PLANTA ACTUAL

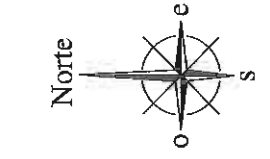
ESCALA 1/1000
 PLANO Nº 02



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6
 TRAZADOS PEATONALES PREVISTOS EN EL ÁMBITO DE CALA LLENYA

LEYENDA

—	Mapa Topográfico Balear 2008	
—	Límite de Unidad de Actuación UA - CL04	
	Superficie total: 36.592 m ²	
■	T - VECL - T-01CL	16.829 m ²
■	EL - P	15.307 m ²
■	Viales	4.456 m ²
■	RTU - 02CL	
■	T - 01CL	



PROYECTOR
 JOSÉ MILLAN SOLSONA

SITUACIÓN
 CALA LLENYA
 UNIDAD DE ACTUACIÓN UA - CL04
 SANTA EULALIA DEL RIO
 JUNIO DE 2019

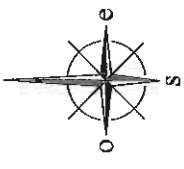
PROYECTO
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA
 U.A. DE CALA LLENYA

PLANO DE
 SUPERPOSICION NORMAS SUBSIDIARIAS - MODIF. nº6

ESCALA
 1/1100

PLANO Nº
 03

Norte

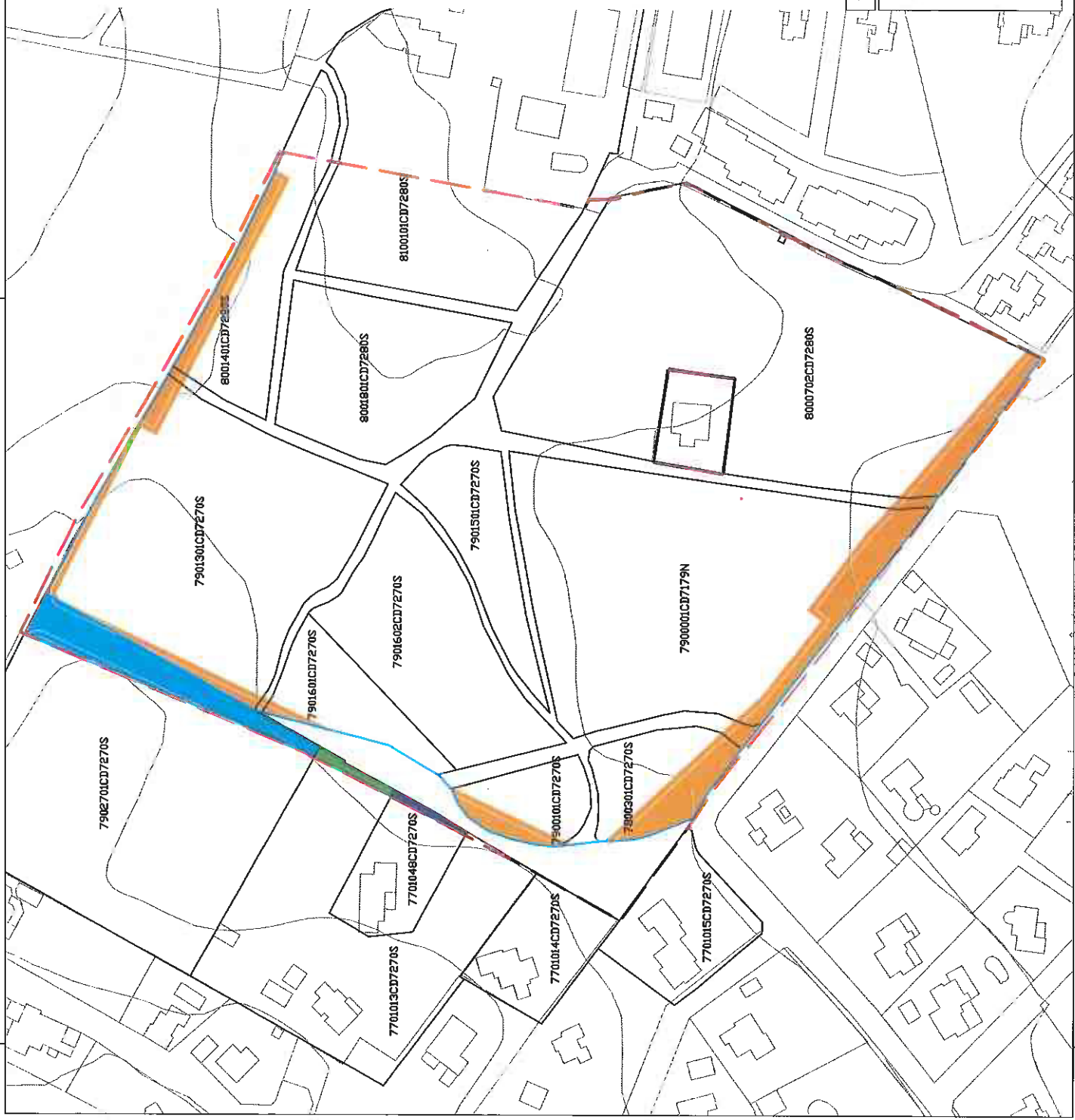


COL·LEGI OFFICIAL
D'ARQUITECTES
IL·LES BALEARS

24.11.2020 13/01278/20

Segellat

(447 25200) s. a. s. (00702) s. l. l. (07198) c. i. b. d. e.
IIBTA (07198) s. l. l. (07198) c. i. b. d. e.
IBTA (07198) s. l. l. (07198) c. i. b. d. e.



LEYENDA

- Límite de zona de actuación
- Límite de la propiedad
- Mapa Topográfico Balear 2008

CESIONES

- CESIONES DE PARCELAS EN PROPIEDAD. 2.307,49 m²
- CESIÓN DE PARCELA 7902701CD7270S. 739,82 m²
- CESIÓN DE PARCELA 7701013CD7270S. 65,85 m²
- CESIÓN DE PARCELA 7701048CD7270S. 42,33 m²

ARQUITECTO
JOSE MILLAN SOLSONA

PROYECTOR
SILLETA GROSSA, S.L.

SELECCIÓN
CALA LLENYA

PROYECTO
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA - CL04

FECHA DE
SANTA EULALIA DEL RIO

JUNIO DE 2019

ESTUDIO DE DETALLE DE LA

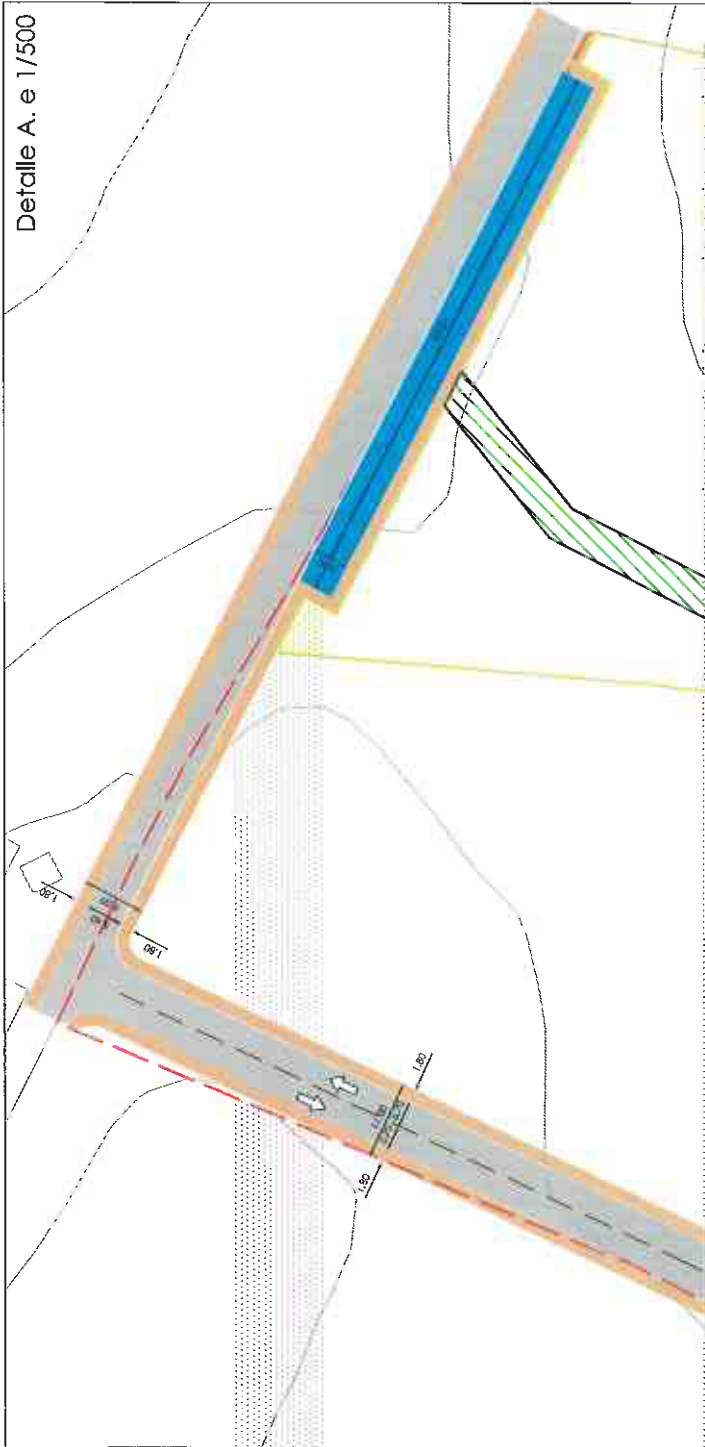
U.A. DE CALA LLENYA

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ESCALA
1:1.100

PLANO Nº
04

Detalle A. e 1/500



Detalle B. e 1/500



Detalle C. e 1/500



LEYENDA

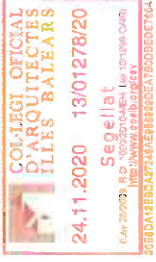
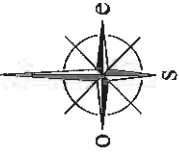
- Mapa Topográfico Balear 2008
- Límite de la propiedad
- Superficie total: 36.592 m²
- Límite de Unidad de Actuación UA - CU04
- Eje del vial de Proyecto
- Camino peatonal
- Zona Aparcamiento 1
- Zona Aparcamiento 2
- Zona de aceras, perímetro de la propiedad
- Zona de asfalto
- Zona de aceras de los vecinos

1,162 m ²
396 m ²
482 m ²
930 m ²
3.762 m ²
960 m ²

JOSE MILLAN SOLSONA
 SILLETA GROSSA, S.L.
 CALA LLENYA
 UNIDAD DE ACTUACION UA - CU04
 SANTA EULALIA DEL RIO
 MAYO DE 2020
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA
 U.A. DE CALA LLENYA
 ZONA DE APARCAMIENTO Y VALES, RETRANQUEOS Y DETALLES

ETAPA: 1/1000
 1/500
 PLANO: 05

Norte



Calificación. T - VECL

Superficie de parcela = 16.829 m²

Ocupación máx. 35 %

Aprovechamiento techo 11.126 m²
Volumen máx. por edificio 5.000 m³

Altura máxima 8 m
Altura total 10 m
Nº Plantas B+ 1P
Separación a linderos 6 m

Intensidad 280 plazas

LEYENDA

Mapa Topográfico Balear 2008

Límite de Unidad de Actuación UA - CI.04
Superficie total: 36.592 m²

Eje del vial de Proyecto

Camino peatonal 1.162 m²



Calificación. T - VECL
S.F. 16.829 m²

Calificación. T - VECL
S.F. 11.126 m²

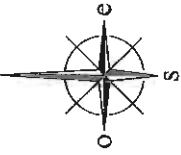
techo edificable
11.126 m²

ARQUITECTO: JOSE MILLAN SOLSONA
 PROYECTOR: S'ILLETA GROSSA, S.L.
 INICIACIÓN: CALA LLENYA
 UNIDAD DE ACTUACIÓN UA - CI.04
 SANTA EULALIA DEL RIO
 AGOSTO DE 2020
 PERFECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA
 U.A. DE CALA LLENYA
 PLANO 06: APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ESCALA 1/1000

PLANO 17-06

Norte



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

24.11.2020 13/01278/20

Segellat

COE 25/2008 (RD 1000/2018) MIBER Llei 10/1986 CAIBP
21437632655721F2D30C484C8E3D3BFA003E

SECCION A-E F DE CAMINO PEATONAL

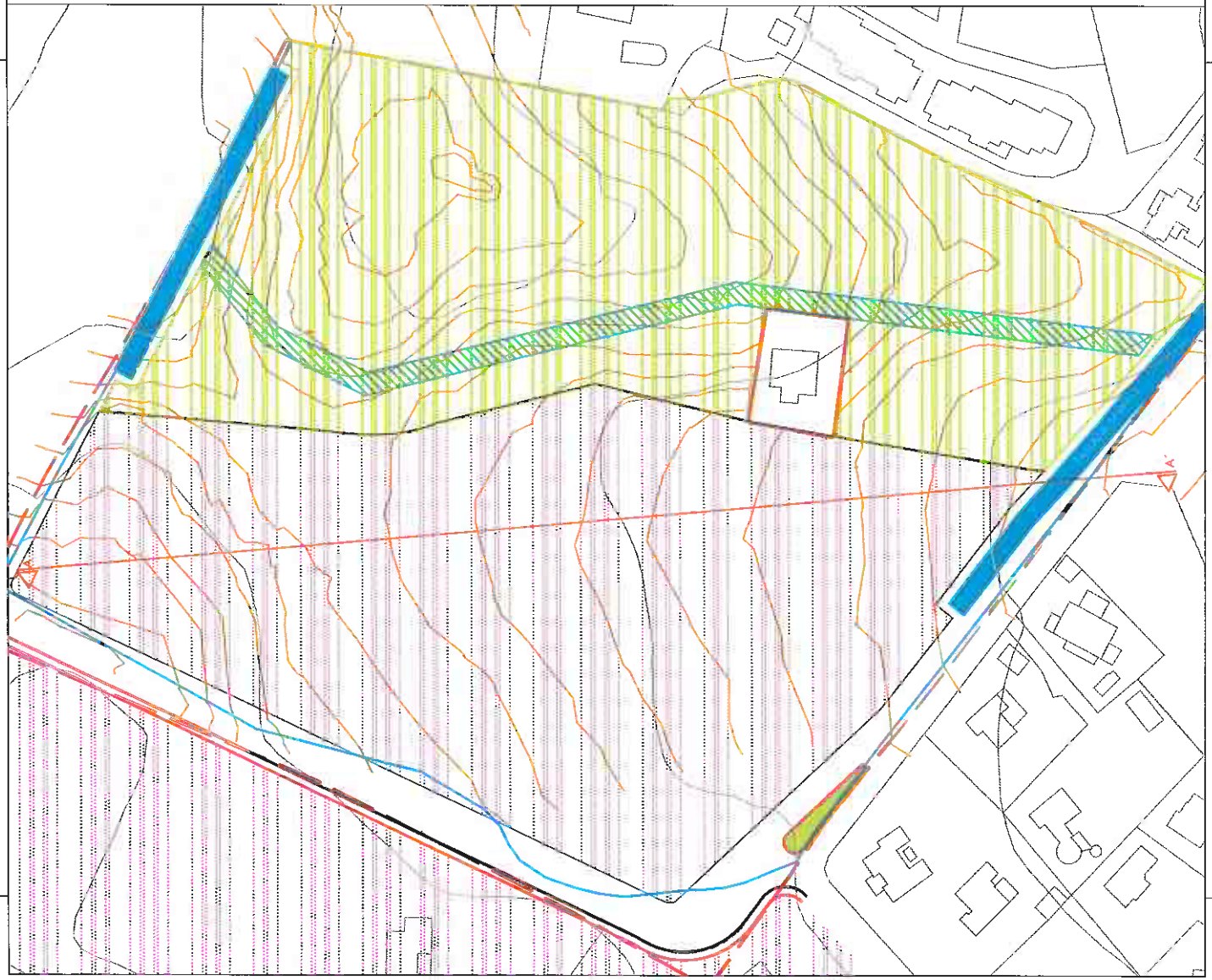


17922

SECCION DEL TERRENO DE LA PROPIEDAD



17923



Camino peatonal 1.162 m²



PROYECTO: JOSE MILLAN SOLSONA

PROYECTOR: SİLLETA GROSSA, S.L.

SITUACION: CALA LLENYA
UNIDAD DE ACTUACION UA - CL04
SANTA EULALIA DEL RIO
JUNIO DE 2019

PLANO Nº: ESTUDIO DE DETALLE DE LA
U.A. DE CALA LLENYA

PLANO DE SECCIONES DEL TERRENO Y DEL VIAL PEATONAL

ESCALA 1/1000

PLANO Nº 07