



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

## ANUNCIO

### **Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela sita en la calle Papagayo, núm. 6, Puig Manyà, Jesús.**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 17 de noviembre de 2023, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Papagayo, núm. 6, Puig Manyà, Jesús, 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 se 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 el portal web municipal <https://santaetulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu  
El Alcalde Accidental  
Miguel Tur Rubio

---

## ANUNCI

### **Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer Papagai, núm. 6, Puig Manyà, Jesús.**

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 17 de novembre de 2023, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per la ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer Papagai, núm. 6, Puig Manyà, Jesús, 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 al portal web municipal <https://santaetulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu  
L'Alcalde Accidental  
Miguel Tur Rubio

DCA022

**ESTUDIO DE DETALLE PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR  
AISLADA DE PB+1 EN PARCELA CON REF. CATASTRAL 7690086CD6079S0001BR  
SITUADA EN** C/ del Papagayo, 6. Puig Manyá. T. M. de Santa Eulalia del Rio. Ibiza (Illes Balears)

Por encargo de Axel Kurt Lankes  
Febrero de 2022

David Calvo Cubero  
Arquitecto

  
C/ Pere Francès ●, Oficina ●●● / Ibiza / Balears  
david@davidcalvoarquitectos.com

# ESTUDIO DE DETALLE PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA DE PB+1

## **SUMARIO**

<b>1</b>	<b>Memoria .....</b>	<b>3</b>
1.1	Objeto del Estudio.....	3
1.2	Agentes .....	3
1.3	Ámbito del Estudio.....	4
1.4	Marco Normativo .....	9
1.5	Descripción de la propuesta .....	10
1.6	Justificación de la propuesta adoptada .....	11
<b>2</b>	<b>Documentación Gráfica .....</b>	<b>12</b>

# 1 Memoria

---

## 1.1 Objeto del Estudio

En relación al EXP2022/014564 relativo a solicitud de Licencia de Obra de vivienda unifamiliar aislada con piscina y demolición de edificación existente en C/ Papagayo 6, Puig Manyà, Sta Eulalia del Rio (Illes Balears), se recibió Informe de los SSTT con fecha 9/02/2023 a través del cual se comunicaba en su primer punto lo siguiente:

*Se deberá indicar la pendiente del terreno, en el caso de superar el 20% se deberá cumplir el art. art. 5.1.03 4e) de las NNSS, respecto a que en los solares con pendiente superior al 20% solo se podrá edificar una planta de 4 m. de altura, y en el caso de querer edificar más altura, se deberá aprobar previamente un Estudio de Detalle.*

Por ello que se redacta el presente Estudio de Detalle, puesto que la media de la pendiente del terreno de la parcela se establece en torno al 25%, y la propuesta que se plantea en Proyecto Básico presentado y que se pretende llevar a cabo resulta de dos plantas, una altura superior a lo que plantean las NNSS en estos casos de pendientes de terreno superiores al 20%.

El estudio de Detalle tiene el objetivo sobre todo de describir y justificar la propuesta desde el punto de vista de su bajo impacto volumétrico en el entorno y de su integración urbana. Para ello se desarrollan fundamentalmente una serie de fotomontajes donde se muestra con precisión el resultado formal de la propuesta.

---

## 1.2 Agentes

### Promotor

Encarga el presente Estudio de Detalle D.Axel Kurt Lankes, con NIE [REDACTED] y domicilio social en C/Papagayo 9, T.M. Sta. Eulalia del Rio, y a efectos de notificación en C/ Pere Francès [REDACTED] Oficina [REDACTED], 07800, Ibiza, Baleares

### Autor del Proyecto

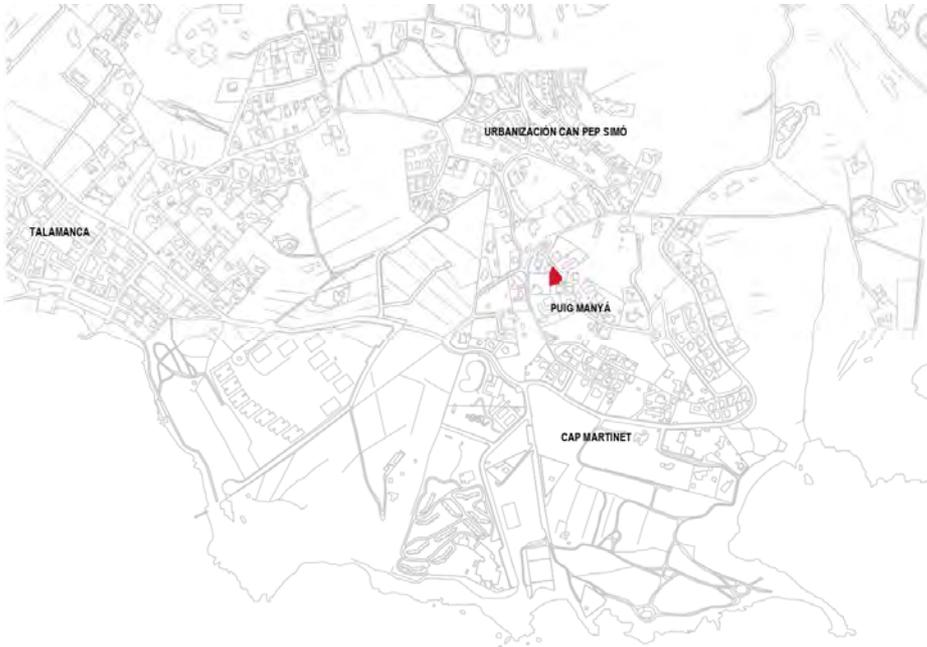
Es el arquitecto redactor del presente Estudio de Detalle D. David Calvo Cubero, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares nº 327 [REDACTED]. NIF [REDACTED], domicilio social en C/ Pere Francès [REDACTED] Oficina [REDACTED] 07800, Ibiza, Baleares, y teléfono de contacto [REDACTED]

### Autor del levantamiento topográfico

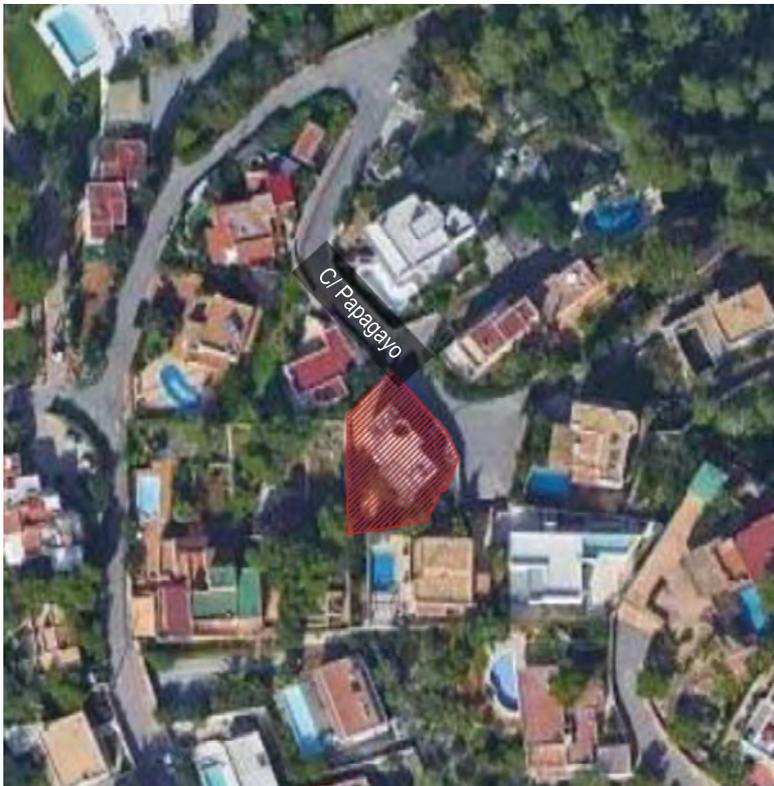
El levantamiento de la parcela ha sido realizado por el Ingeniero Técnico en Topografía D. Adrián Barrio Álvarez, con número de colegiado 8.0 [REDACTED] perteneciente a la empresa Grupo Trato Trabajos topográficos, con CIF [REDACTED].

### 1.3 Ámbito del Estudio

El ámbito de este Estudio de Detalle es la parcela con Referencia Catastral D630026CD60D3S0004#R, situada en C/ Papagayo 6, Puig Manyà, Sta Eulalia del Rio (Ille) #alea\$, "elala\$ - ue la di\$e&&i; n de &ata"t\$o no e" &o\$se&ta !C/abela\$u&o 6% y "e &o\$si\$e en el p\$e"ente E"tudío, "iendo &/ Papagayo 6.



Situación: C/ Papagayo 6, Puig Manyà, Sta Eulalia del Rio (Ille) #alea\$



El plano adjunto. Parcela con Referencia Catastral D630026CD60D3S0004#R

)a no\$9ati, a apli&able pa\$a e"te E"tudiod e p\$oye&to "ituado en "uelo u\$bano, "on la" Bo\$9a" Sub"idia\$ia" de Santa Eulalia del Rho !+e&>a de publi&a&i; n #.6.I.#. BF 20 de 02/02/2042% y "u Te'to &on"olidado !26 (unio 2020% y el Plan Te\$titosial In"ula\$ de Ibi a y +o\$9ente\$a !de 7e&>a 246 0/62001%

A&tual9ente en la pa&ela e'i"te una e"t\$u&tu\$a de edi7i&a&i; n &on"t\$uida p\$oye&to de antiguo p\$oye&to &on li&en&ia. P\$oye&to y a&tua&i; n en ob\$a -ue "u7i; e'pediente "an&ionado\$ po\$ pa\$te del Ayto. ya -ue no "e a'u"taba a la" BBSS ni a la li&en&ia &on&edida en "u 9o9ento. En \$ela&i; n a e"to, \$e&o\$da\$ -ue el nue, o P\$oye&to #a"i&o p\$e"entado integ\$a la 9edida &o\$se&to\$a de de 9ole\$ la &on"t\$u&tu\$a e'i"tente y de \$e"table&e\$ la topog\$a7i\$a del te\$eno o\$iginal en ba"e a la &a\$to\$g\$a7i\$a >i"t; \$i&a e'i"tente y -ue "e adlunta en plano. De e"te 9odo, &on e"ta li9pie a y \$e"table&i9iento del pe\$7il natu\$al del te\$eno o\$iginal, "e &on"igue tene\$ la pa&ela en la "ondi&ione" legale" ade&uada" pa\$a plantea\$ el nue, o p\$oye&to de , i, ienda, obieto en el p\$e"ente E"tudiod.

**Es importante señalar, que dicha construcción objeto de propuesta de demolición, nos sirve en el presente Estudio como referencia geométrica a la hora de realizar los fotomontajes de la nueva volumetría propuesta de dos plantas. Puesto que la nueva propuesta de dos plantas, objeto del Estudio de Detalle, se sitúa 160cms por debajo del edificio a demoler existente.**

)a pa&ela, p\$e"enta en planta una 7o\$9a geo9?t\$u&tu\$a "en"ible9ente i\$segula\$, &on &i&n&o 7\$ente" de linde" en "u pe\$7i9et\$o, p\$e"entando una pendiente 9edia de 21A ap\$o'. de 9edia en el "entido del ele Bo\$e"te\$u\$oe"te, tal y &o9o e'p\$e"a el plano topog\$á7i&o. )a pa&ela &uenta a&tual9ente &on a&&e"o di\$e&to de"de la &alle Papagayo en "u e't\$e9o oe"te a la &ota de .649

Se adlunta do&u9enta&i; n g\$á7i&a donde "e detalla la "a\$a&te\$7i&a" de la pa&ela, "itu&i; n, e9pla a9iento, di9en"iome" e'a&ta" y topog\$a7i\$a.



Imagen 1. Visión de parcela desde inicio de C/Papagayo, con edificio en estructura existente objeto de demolición



Imagen 2. Visión del acceso a la parcela desde C/Papagayo, con edificio en estructura existente objeto de demolición



Imagen 3. Visión del Estado actual de la parcela desde final de C/Papagayo, con edificio en estructura existente objeto de demolición



Imagen 4. Visión del Estado actual de la parcela desde final de C/Papagayo hacia su interior, con edificio en estructura existente objeto de demolición



Imagen 5. Visión del Estado actual de la parcela desde C/Papagayo, con edificio en estructura existente objeto de demolición

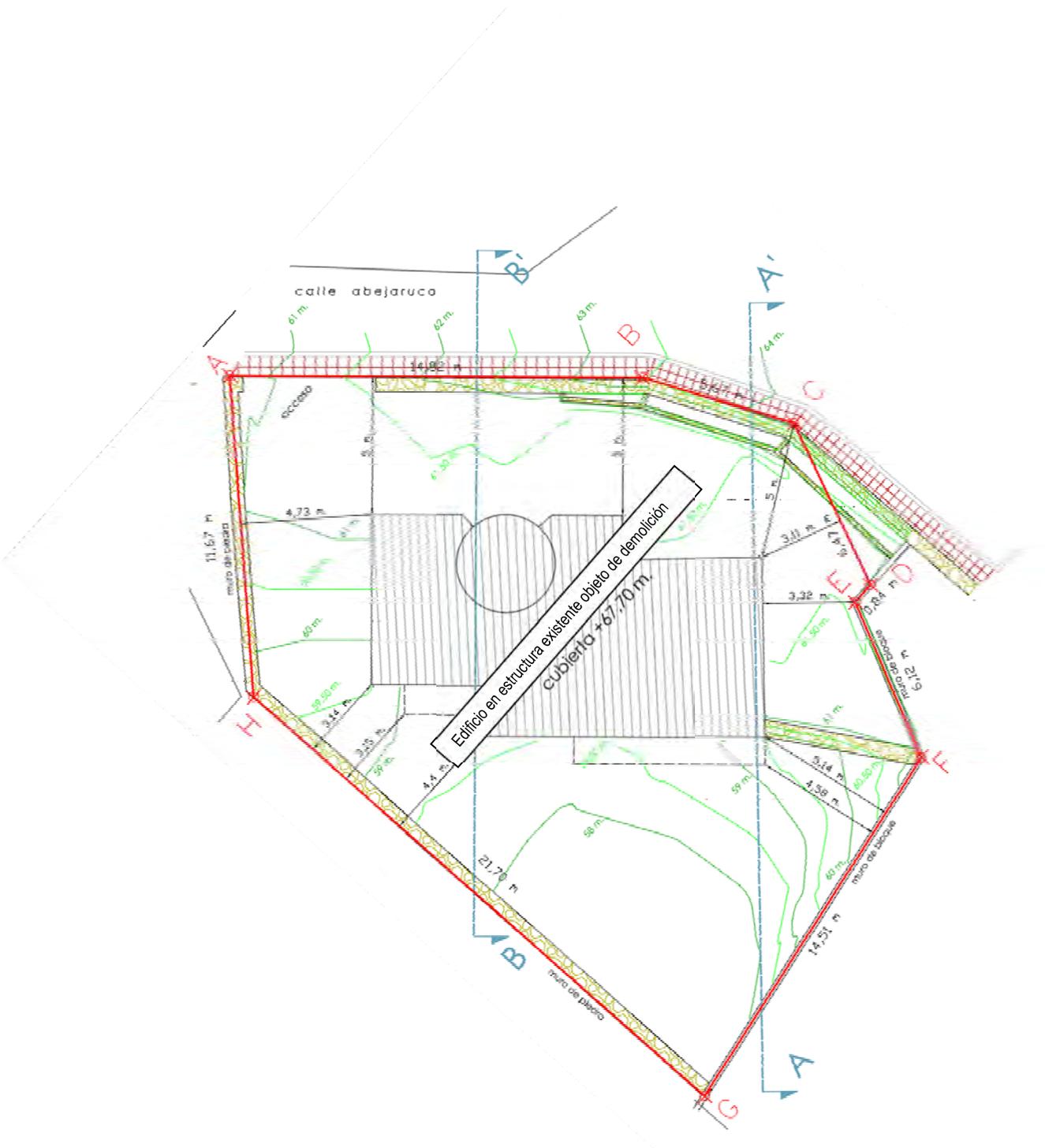


Imagen 6. Levantamiento topográfico del estado actual de la parcela y del vial C/Papagayo







## 2 Documentación Gráfica

---

)i"tudio de plano" in&luido" en el E"tudio de Detalle

- P)AB6 04 SITMACIVB, EMP)AWAMIEBT6 E PARCE)A.
- P)AB6 02 ESTMDI6 DE IBTEKRACI6B EB E) EBT6RB6 MR#AB6  
ESTAD6 ACTMA) E +6T6M6BTAXES DE )A PR6PMESTA DE) : 6)MMEB DE )A :I:IEBDA  
EB PARCE)A DE P#.4. C6TAS DE :IA) E DE C6R6BACIVB DE) EDI+ICI6  
I9ágene" 460
- P)AB6 0/ ESTMDI6 DE IBTEKRACI6B EB E) EBT6RB6 MR#AB6  
ESTAD6 ACTMA) E +6T6M6BTAXES DE )A PR6PMESTA DE) : 6)MMEB DE )A :I:IEBDA  
EB PARCE)A DE P#.4. C6TAS DE :IA) E DE C6R6BACIVB DE) EDI+ICI6  
I9ágene" 162
- P)AB6 0/ ESTMDI6 DE IBTEKRACI6B EB E) EBT6RB6 MR#AB6  
ESTAD6 ACTMA) E +6T6M6BTAXES DE )A PR6PMESTA DE) : 6)MMEB DE )A :I:IEBDA  
EB PARCE)A DE P#.4. C6TAS DE :IA) E DE C6R6BACIVB DE) EDI+ICI6  
I9ágene" 3642

Ibi a, 7eb\$e\$ de 202/  
El A\$- uite&to

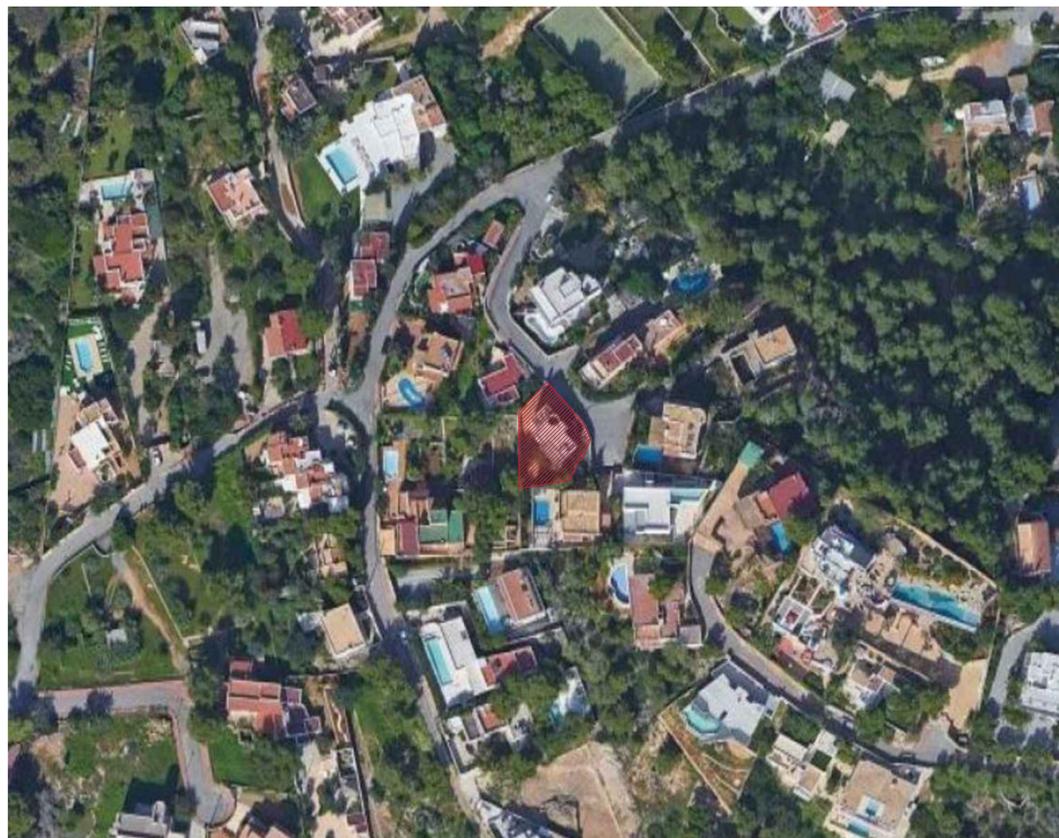
+do. Da, id Cal, o Cube\$



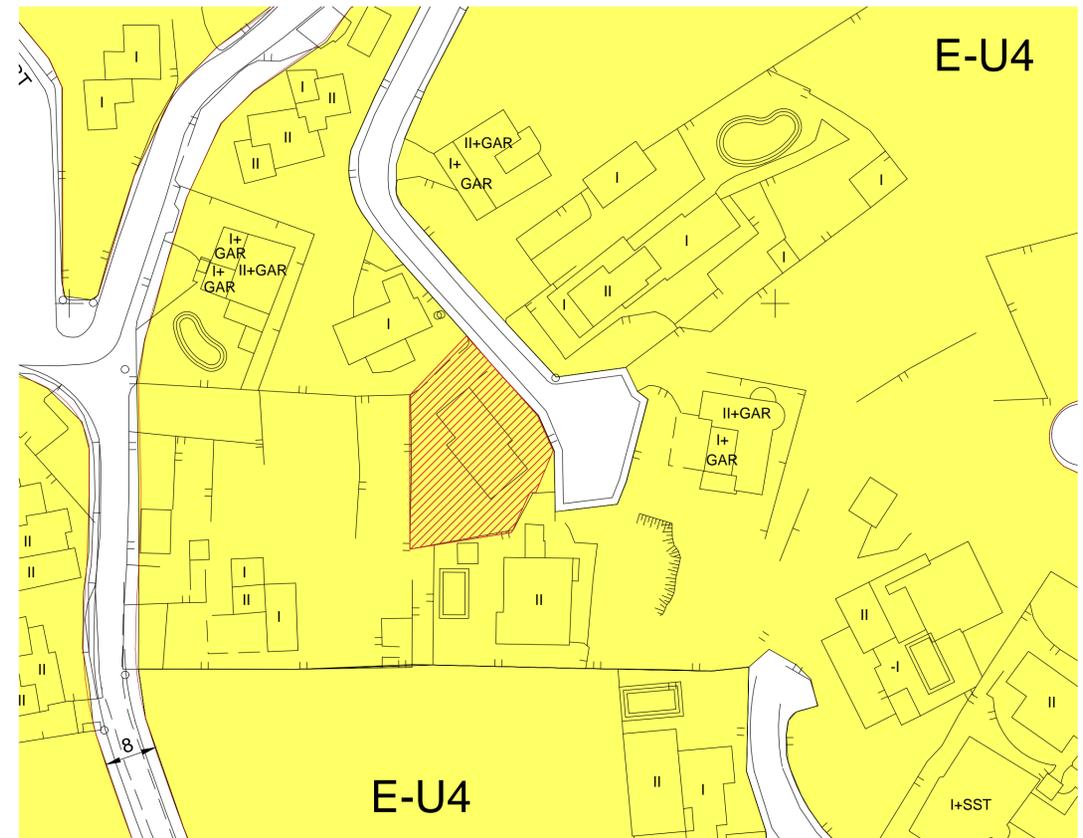
Situación



Situación esc 1:5000



Ortofoto de la parcela esc 1:1000  
Ref. Catastral: 7690086CD6079S0001BR



Normativa urbanística esc 1:500  
DUWUghUcubjYc1fMlcg(-bBBOG) ]YHgY HA^XGHAUSI { ]UZWUXdVMMB6C^67b, 85XYS 6868^6LdMlc WgZ DUC Rr 11bc 888L  
7UgAMBE 9H (

## Estado actual

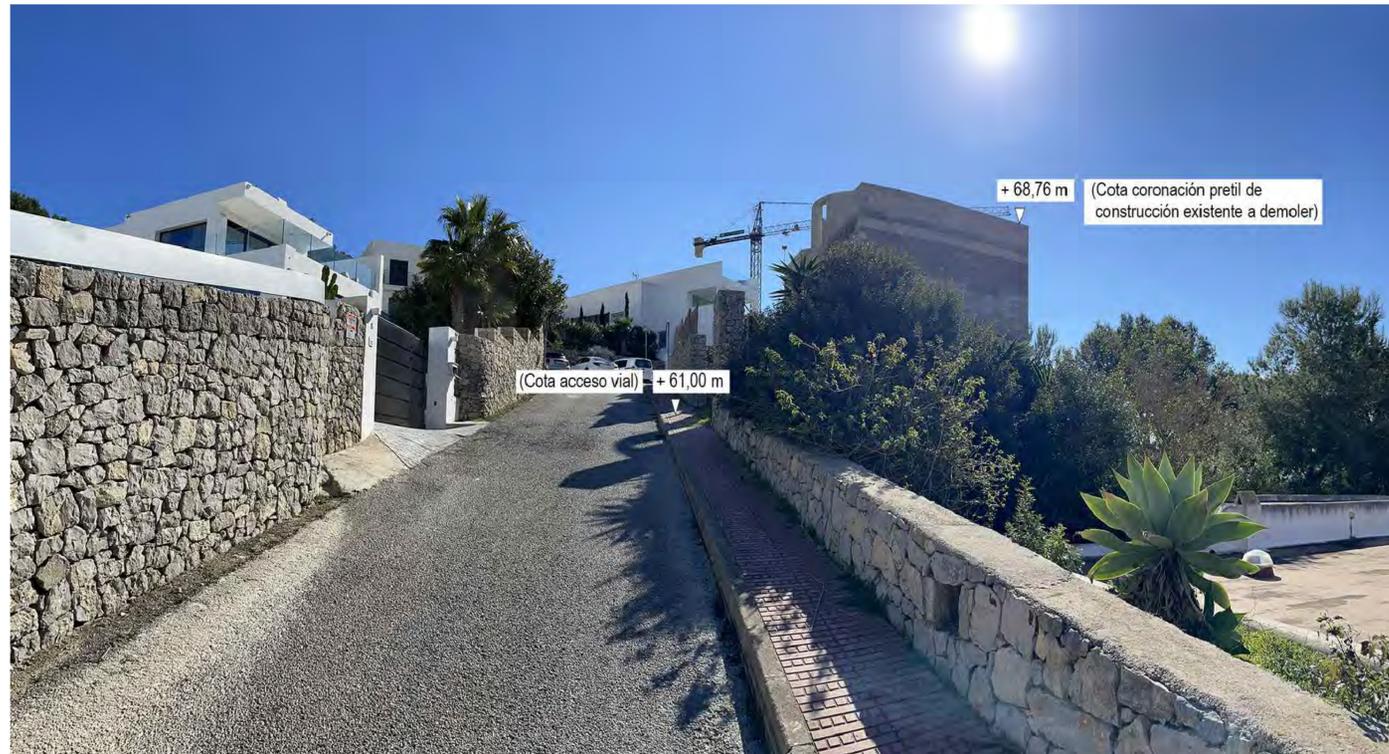


Imagen 1. Visión del Estado actual de la parcela desde C/Papagayo, con edificio en estructura existente objeto de demolición

## Propuesta

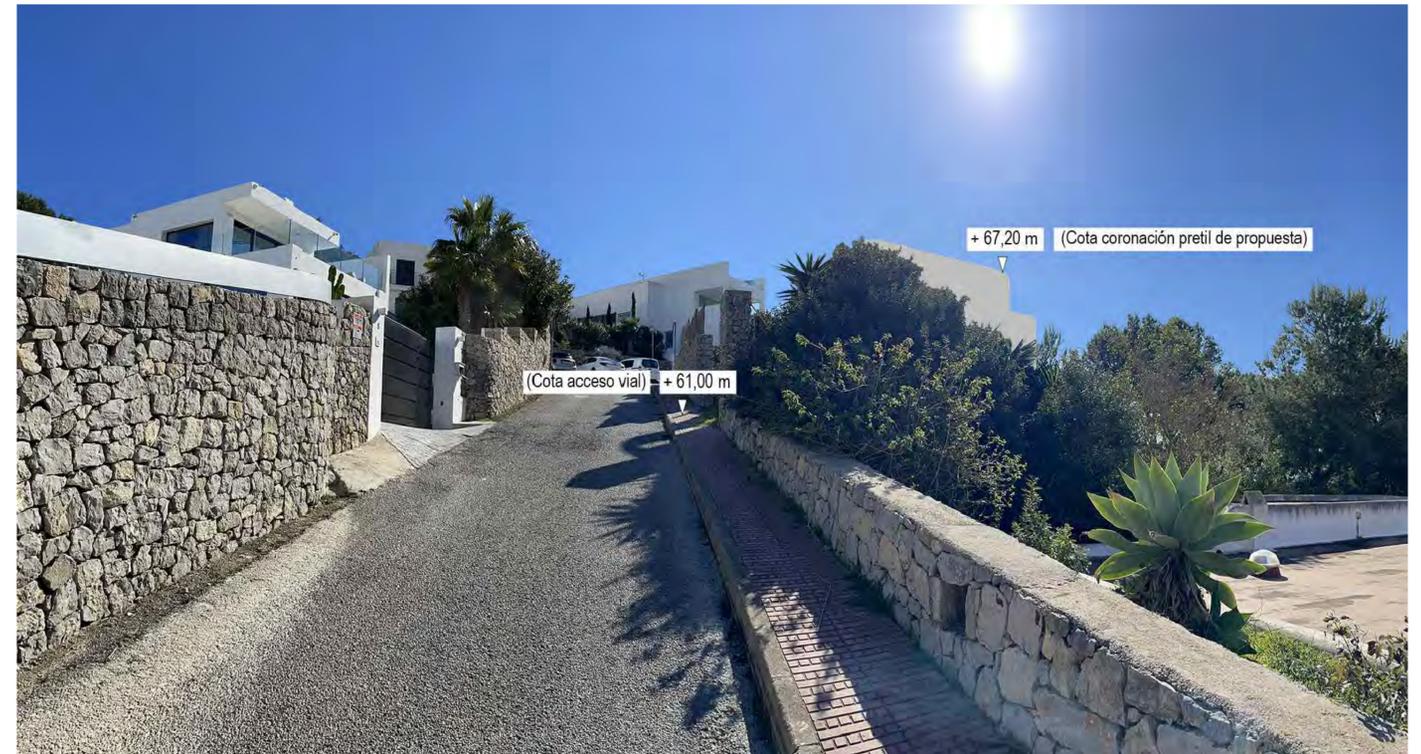


Imagen 2. Fotomontaje de propuesta de volumen de PB+1 para nueva vivienda unifamiliar en la parcela.



Imagen 3. Visión del Estado actual de la parcela desde final de C/Papagayo, con edificio en estructura existente objeto de demolición



Imagen 4. Fotomontaje de propuesta de volumen de PB+1 para nueva vivienda unifamiliar en la parcela.

## Estado actual



Imagen 5. Visión del Estado actual de la parcela desde final de C/Papagayo hacia su interior, con edificio en estructura existente objeto de demolición

## Propuesta



Imagen 6. Fotomontaje de propuesta de volumen de PB+1 para nueva vivienda unifamiliar en la parcela.



Imagen 7. Visión del Estado actual de la parcela desde C/Papagayo, con edificio en estructura existente objeto de demolición



Imagen 8. Fotomontaje de propuesta de volumen de PB+1 para nueva vivienda unifamiliar en la parcela.

## Estado actual



Imagen 9. Visión del Estado actual de la parcela desde C/ Josep Lluís Sert, con edificio en estructura existente objeto de demolición

## Propuesta



Imagen 10. Fotomontaje de propuesta de volumen de PB+1 para nueva vivienda unifamiliar en la parcela.



Imagen 11. Visión del Estado actual de la parcela desde Avenida de Cap Martinet, con edificio en estructura existente objeto de demolición



Imagen 12. Fotomontaje de propuesta de volumen de PB+1 para nueva vivienda unifamiliar en la parcela.

## ESTUDIO DE INTEGRACION EN EL ENTORNO URBANO.