



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

4466

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Papagayo núm. 6, Puig Manyà, Jesús

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se anuncia que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2025, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Papagayo núm. 6, Puig Manyà, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE202399900003546 de 24.02.2023, redactado por el arquitecto David Calvo Cubero, de ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en c/ Papagayo nº 6, Puig Manyà, Jesús.

SEGUNDO.- Desestimar la alegación formulada con RGE202400001462 de 24.01.2024 por los Sres. José y Catalina Torres Torres por los motivos y fundamentos contenidos en el informe técnico emitido al efecto.

TECERO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido normativo del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears y su contenido íntegro en la sede electrónica municipal a los efectos de su general conocimiento.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

QUINTO.- 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.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (22 de abril de 2025)

La alcaldesa

Mª Carmen Ferrer Torres





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 Manyà. T. M. de Santa Eulalia del Rio. Ibiza (Illes Balears)

Por encargo de Axel Kurt Lankes Febrero de 2022

David Calvo Cubero Arquitecto

C/ *** / Ibiza / Baleares

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

SUMARIO

1. Memoria

- 1.1 Objeto del Estudio
- 1.2 Agentes
- 1.3 Ámbito del Estudio
- 1.4 Marco Normativo
- 1.5 Descripción de la propuesta
- 1.6 Justificación de la propuesta adoptada

2. Documentación Gráfica.

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.

./.

1.3 Ámbito del Estudio

El ámbito de este Estudio de Detalle es la parcela con referencia catastral 7690086CD6079S0001BR, situada en C/ Papagayo 6, Puig Manyà, Sta Eulalia del Rio (Illes Balears), señalar que la dirección de catastro no es correcta (C/abejaruco 6) y se corrige en el presente Estudio, siendo c/ Papagayo 6.

Situación. C/ Papagayo 6, Puig Manyà, Sta Eulalia del Rio (Illes Balears)

La normativa aplicable para este Estudio de proyecto situado en suelo urbano, son las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río (Fecha de publicación B.O.I.B. N° 20 de 08/02/2012) y su Texto consolidado (26 junio 2020) y el Plan Territorial Insular de Ibiza y Formentera (de fecha 21- 03-2005)



CONCEPTO		PLANEAMIENTO		PROPUESTA
Calificación		E-UA 4 Extensiva Unifamiliar 4	(5)	E-UA 4 Extensiva Unifamiliar 4
Parcela	Frente	20m		20,52 m
	Parcela mínima	800 m2	(6)	425 m2 *
Ocupación		30% (127,50m2)		29,90% (127,07m2)
Volumen máximo por bloque (m³)		1.500m3		743,30 m3
Edificabilidad (m²/m²)		0,50m2/m2 (212,50m2 const)	(8)	0,47m2/m2 (201 m2 const)
Uso		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (9)		VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Situación Edificio en Parcela / Tipología		AISLADA	(10)	AISLADA
Separación linderos	Entre Edificios	6m		-
	Fachada	5m		d≥5m
	Fondo	3m		d≥3m
	Derecha	3m		d≥3m
	Izquierda	3m	(11)	d≥3m
Altura Máxima	Metros	Reguladora		H<7m
		Total		H<3m sobre altura máx.
	Nº de Plantas		1P de 4m (Pte del terreno > 20%) (12)	2P**
Índice de intensidad de uso		1viv / 800m2	(13)	1viv / 425m2
Observaciones: * La parcela procede de una parcelación legal anterior a la aprobación inicial de las presentes NN.SS. Se acredita mediante aportación de Certificado histórico registral de la parcela. Queda descrito en la orden nº1 de dicho documento: La parcela del terreno de 425m2 de superficie, señalada con el nº de 10 en el plano de parcelación particular de la finca , procedente del remanente de una parcela de terreno a su vez procedente de las fincas “Can Manyà” y “Can Guillem”Dispone de licencia de segregación nº 10/97 librada por el Ayto de Santa Eulalia del Rio, el 15 de enero de 1997. ** 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. Debido al caso que nos ocupa de pendiente media del terreno 25% se desarrolla el presente Estudio de Detalle para justificación y aprobación de la propuesta				

1.5 Descripción de la propuesta

El edificio objeto del estudio de detalle resulta una vivienda unifamiliar aislada con sótano en un único volumen de dos plantas. Con terraza y porche exterior en su cara sur y acceso en su cara norte desde la calle Papagayo.

La vivienda se sitúa en una posición central con respecto a la parcela, que tiene un notable desnivel en toda su superficie desde el frente que da a la calle, parte con más altura (cota de acceso +61m), hasta el frente oeste donde linda con una parcela vecina y encontramos el punto más bajo de la parcela (cota +56m). El acceso rodado y peatonal a la parcela se produce desde la calle Papagayo, a través de dos puertas independientes que se sitúan en el extremo del frente de la parcela, para facilitar así las maniobras de aparcamiento en su interior. En la parte con cota más baja de la calle respecto a la parcela, para facilitar el acceso (cota de acceso +61m). Desde la zona de acceso situada en los 5 metros de retranqueo de la parcela, tras bajar una escalera, a través de un porche, llegamos a la cota sobre la que se sitúa la planta baja del edificio (cota +58.5m).

Señalar como cuestión importante en relación al impacto e integración del volumen en el entorno urbano, que el hecho de que la calle Papagayo tenga una sensible pendiente y llegue hasta la cota +64m, mientras que la cota superior de la parcela se establece en +61,5m, resultando que el terreno de la parcela queda deprimido respecto a la calle en gran parte y por lo tanto el volumen también, resultando una imagen en buena parte del frente más como si fuera un volumen de una sola planta, tal y como se puede comprobar en los fotomontajes posteriores de la documentación gráfica.

Además, la cota de la planta baja del edificio se sitúa a +58.5m, que potencia más si cabe el concepto de situar el edificio deprimido respecto a la calle y en consecuencia respecto al entorno de edificios. Produciéndose un resultado de integración urbana en la zona.



(.)

Adaptación al terreno de la vivienda en cumplimiento de normativa urbanística.

La pendiente media de la parcela es superior al 10%, por lo tanto, consideramos a efectos de normativa lo que se considera un terreno inclinado. De este modo, la cota de la planta baja (cota +58.5m) se sitúa en todo momento como máximo a 1,50 m respecto al terreno natural de la parcela. Teniendo esta altura máxima a lo largo del frente oeste de la piscina. (cota +57m)

Se respeta, tal y como exigen las NNSS, obtener 50% de espacio ajardinado de la superficie no ocupada por la edificación, manteniendo al máximo la vegetación natural de la parcela, escasa en nuestro caso.

1.6 Justificación de la propuesta adoptada

La solución planteada de disponer de un volumen de dos plantas (PB+1), objeto del presente Estudio de Detalle para su aprobación, y que se ha desarrollado y explicado en detalle en Proyecto Básico presentado anteriormente, se justifica fundamentalmente porque tal y como se ha descrito anteriormente, debido a las características de la parcela, de la diferencia de cotas entre ésta y la c/Papagayo y en relación al entorno edificado, de tipologías semejantes de dos alturas, se puede comprobar a través de los fotomontajes realizados (desde distintos puntos de vista), que la propuesta planteada es amable con su entorno y queda perfectamente integrada. Resultando un impacto visual muy suave y creyendo incluso que, como volumetría, clara, limpia y bien proporcionada mejora el paisaje urbano de la zona, algo desordenado y difuso.

Es por todo ello, que se cree objetivamente, que queda justificada la propuesta para su aprobación.

2. Documentación Gráfica.

Ver plano anexo.



