



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

4466

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables a la parcel·la situada al C/Papagai, núm. 6, Puig Manyà, Jesús

Per la present, als efectes del que estableix l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, s'anuncia que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 27 de març de 2025, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables a la parcel·la situada al C/Papagai, núm. 6, Puig Manyà, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE202399900003546 de 24.02.2023, redactat per l'arquitecte David Calvo Cubero, d'ordenació de volums edificables a la parcel·la situada al c/ Papagai núm. 6, Puig Manyà, Jesús.

SEGON.- Desestimar l'al·legació formulada amb RGE202400001462 de 24.01.2024 pels Srs. José i Catalina Torres Torres pels motius i fonaments continguts en l'informe tècnic emès a aquest efecte.

TERCER.- Publicar el present acord juntament amb el contingut normatiu de l'Estudi de Detall al Butlletí Oficial de les Illes Balears i el seu contingut íntegre en la seu electrònica municipal a l'efecte del seu coneixement general.

QUART.- Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall.

CINQUÈ.- Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seua constància i registre.”

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, i als efectes de l'establert a l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del contingut normatiu.

Santa Eulària des Riu, signat digitalment (22 d'abril de 2025)

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres



**DCA022****ESTUDI DE DETALL PER A CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT DE PB+1 EN PARCEL·LA AMB REF. CADASTRAL 7690086CD6079S0001BR**

SITUADA EN C/ del Papagai, 6. Puig Manyà . TM de Santa Eulàlia del Rio. Eivissa (Illes Balears)

Per encàrrec d'Axel Kurt Lankes Febrer de 2022

David Calvo Cubero Arquitecte

C/ *** / Eivissa / Balears

ESTUDI DE DETALL PER A CONSTRUCCIÓ D' HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT DE PB+1**SUMARI****1. Memòria**

- 1.1 Objecte de l'Estudi
- 1.2 Agents
- 1.3 Àmbit de l'estudi
- 1.4 Marc Normatiu
- 1.5 Descripció de la proposta
- 1.6 Justificació de la proposta adoptada

2. Documentació Gràfica.**1. Memòria****1.1 Objecte de l'Estudi**

En relació a l'EXP2022/014564 relatiu a sol·licitud de llicència d'Obra d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i demolició de edificació existent en C/ Papagai 6, Puig Manyà , Sta Eulàlia del Rio (Illes Balears), es va rebre Informe dels SSTT amb data 9/02/2023 a través del qual es comunicava en el seu primer punt el següent:

S'haurà d'indicar el pendent del terreny, en cas de superar el 20% s'haurà de complir l'art. 5.1.03 4e) de les NS, respecte a que en els solars amb pendent superior al 20% només es podrà edificar una planta de 4 m. d'altura, i en el cas de voler edificar més altura, s'haurà d'aprovar prèviament un Estudi de Detall.

Per això que es redacta el present Estudi de Detall, ja que la mitjana de la pendent del terreny de la parcel·la s'estableix entorn del 25%, i la proposta que es planteja en Projecte Bàsic presentat i que es pretén dur a terme resulta de dos plantes, una altura superior al que plantegen les NS en aquests casos de pendents de terreny superiors al 20%.

L'estudi de Detall té l'objectiu sobretot de descriure i justificar la proposta des del punt de vista del seu baix impacte volumètric en l'entorn i de la seva integració urbana. Per això es desenvolupen fonamentalment una sèrie de fotomuntatges on es mostra amb precisió el resultat formal de la proposta.

./.

1.3 Àmbit de l'estudi

El àmbit d'aquest Estudi de Detall és la parcel·la amb referència cadastral 7690086CD6079S0001BR, situada en C/ Papagai 6, Puig Manyà , Sta Eulàlia del Rio (Illes Balears), assenyalar que la direcció de cadastre no és correcta (C/abellerol 6) i es corregeix en el present Estudi, sent c/ Papagai 6.

Situació. C/ Papagai 6, Puig Manyà , Sta Eulàlia del Rio (Illes Balears)

La normativa aplicable per a aquest Estudi de projecte situat en sòl urbà, són les Normes Subsidiàries de Santa Eulàlia del Riu (Data de publicació BOIB Núm. 20 de 08/02/2012) i el seu Text consolidat (26 juny 2020) i el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (de data 21-03-2005)



./.

La parcel·la presenta en planta una forma geomètrica sensiblement irregular, amb cinc fronts de límits en el seu perímetre, presentant un pendent mitjà de 25% aprox. de mitjana en el sentit de l'eix Nord-est-Sud-oest, tal com expressa el pla topogràfic. La parcel·la compta actualment amb accés directe des del carrer Papagai en el seu extrem oest a la cota de +61m.



1.4 Marc Normatiu

La normativa aplicable per a aquest Estudi de projecte situat en sòl urbà, són les Normes Subsidiàries de Santa Eulàlia del Riu (Data de publicació BOIB Núm. 20 de 08/02/2012) i el seu Text consolidat (26 juny 2020) i el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (de data 21- 03-2005)

El quadre de compliment de les Normes Urbanístiques de la proposta objecte de l'Estudi de Detall resulta:

CONCEPTE	PLANEJAMENT		PROPOSTA
Classificació del sòl	URBÀ	(4)	URBÀ
Qualificació	E-UA 4 Extensiva Unifamiliar 4	(5)	E-UA 4 Extensiva Unifamiliar 4



CONCEPTE		PLANEJAMENT		PROPOSTA
Parcel·la	Front	20m		20,52 m
	Parcel·la mínima	800 m2	(6)	425 m2 *
Ocupació		30% (127,50m2)		29,90% (127,07m2)
Volum màxim per bloc (m³)		1.500m3		743,30 m3
Edificabilitat (m²/m²)		0,50m2/m2 (212,50m2 const)	(8)	0,47m2/m2 (201 m2 const)
Ús		HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT (9)		HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT
Situació Edifici a Parcel·la / Tipologia		AÏLLADA	(10)	AÏLLADA
Separació límits	Entre Edificis	6m		-
	Façana	5m		d≥5m
	Fons	3m		d≥3m
	Dreta	3m		d≥3m
	Esquerra	3m	(11)	d≥3m
Alçada Màxima	Reguladora	7m	H<7m	
		3m sobre alçada màx.	H<3m sobre alçada màx.	
	Nombre de Plantes	1P de 4m (Pte del terreny > 20%)	(12)	2P**
índex d'intensitat d' ús		1viv / 800m2	(13)	1viv / 425m2
Observacions:				
* La parcel·la procedeix d'una parcel·lació legal anterior a l'aprovació inicial de les presents N.S.				
S'acredita mitjançant aportació de Certificat històric registral de la parcel·la. Queda descrit en l'ordre nº 1 d'aquest document: La parcel·la del terreny de 425m2 de superfície, assenyalada amb el nº 10 10 en el pla de parcel·lació particular de la finca , procedent del romanent d'una parcel·la de terreny al seu torn procedent de les finques "Ca *Manyà" i "Ca Guillem"Disposa de llicència de segregació núm. 10/97 lliurada pel Ajuntament de Santa Eulàlia del Rio, el 15 de gener de 1997.				
** Als solars amb pendent superior al 20% només es podrà edificar una planta de 4 m. d'altura, i en el cas de voler edificar més altura, s'haurà d'aprovar prèviament un Estudi de Detall. Degut al cas que ens ocupa de pendent mitjana del terreny 25% es desenvolupa el present Estudi de Detall per justificació i aprovació de la proposta.				

1.5 Descripció de la proposta

L'edifici objecte de l'estudi de detall és un habitatge unifamiliar aïllat amb soterrani en un únic volum de dues plantes. Amb terrassa i porxo exterior a la cara sud i accés a la cara nord des del carrer Papagai.

L'habitatge es situa a una posició central amb respecte a la parcel·la, que té un notable desnivell en tota la seva superfície des del front que dona al carrer, part amb més altura (cota d'accés +61m), fins al front oest on limita amb una parcel·la veïna i trobem el punt més baix de la parcel·la (cota +56m). L'accés rodat i de vianants a la parcel·la es produeix des del carrer Papagai, a través de dues portes independents que se situen en l'extrem del front de la parcel·la, per facilitar així les maniobres d'aparcament en el seu interior. En la part amb cota més baixa del carrer respecte a la parcel·la, per facilitar l'accés (cota d'accés +61m). Des de la zona d'accés situada en els 5 metres de reculada de la parcel·la, després de baixar una escala, a través d'un porxo, arribem a la cota sobre la qual se situa la planta baixa de l'edifici (cota +58.5m).

Assenyalar com qüestió important en relació a l'impacte e integració del volum en l'entorn urbà, que el fet que el carrer Papagai tingui una sensible pendent i arribi fins a la cota +64m, mentre que la cota superior de la parcel·la s'estableix en +61,5m, resultant que el terreny de la parcel·la queda deprimit respecte al carrer en gran part i per tant el volum també, resultant una imatge en bona part del front més com si fos un volum d'una sola planta, tal com es pot comprovar en els fotomuntatges posteriors de la documentació gràfica.

A més, la cota de la planta baixa de l'edifici es situa a +58.5m, que potència més si cap el concepte de situar l'edifici deprimit respecte al carrer i en conseqüència respecte a l'entorn d'edificis. Produint-se un resultat d'integració urbana en la zona.

(.)

Adaptació al terreny de l'habitatge en compliment de normativa urbanística.



El pendent mitjà de la parcel·la és superior al 10%, per tant, considerem a l'efecte de normativa el que es considera un terreny inclinat. D'aquesta manera, la cota de la planta baixa (cota +58,5 m) se situa en tot moment com a màxim a 1,50 m respecte al terreny natural de la parcel·la. Tenint aquesta altura màxima al llarg del front oest de la piscina. (cota +57m)

Es respecta, tal com exigeixen les NS, obtenir el 50% d'espai enjardinat de la superfície no ocupada per l'edificació, mantenint al màxim la vegetació natural de la parcel·la, escassa en el nostre cas.

1.6 Justificació de la proposta adoptada

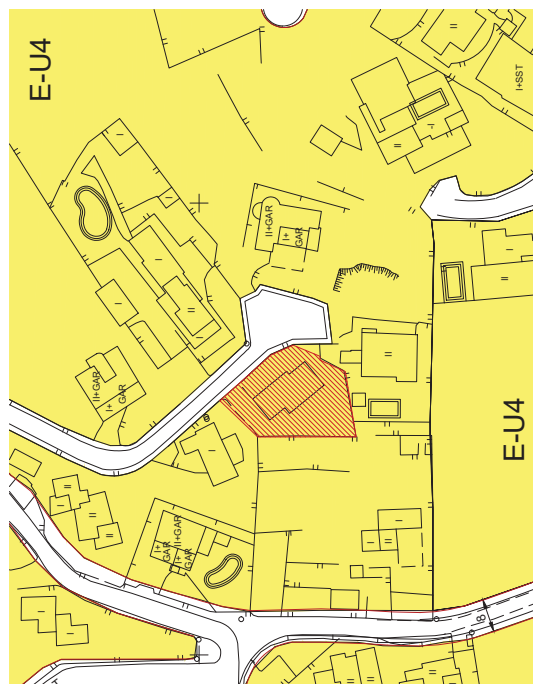
La solució plantejada de disposar d'un volum de dues plantes (PB+1), objecte del present Estudi de Detall per la seva aprovació, i que s'ha desenvolupat i explicat detalladament en Projecte Bàsic presentat anteriorment, es justifica fonamentalment perquè tal com s'ha descrit anteriorment, a causa de les característiques de la parcel·la, de la diferència de cotes entre aquesta i el c/Papagai i en relació a l'entorn edificat, de tipologies semblants de dues altures, es pot comprovar a través dels fotomuntatges realitzats (des de diferents punts de vista), que la proposta plantejada és amable amb el seu entorn i queda perfectament integrada. Resultant un impacte visual molt suau i creient fins i tot que, com a volumetria, clara, neta i ben proporcionada millora el paisatge urbà de la zona, una cosa desordenada i difús.

És per tot això, que es creï objectivament, que queda justificada la proposta per a la seva aprovació.

2. Documentació Gràfica.

Vegeu plànol annex.





Normativa urbanística rec. 15:00
 (Parcela) estudio en suroeste urbano según NISS vigentes del T. M. de Santa Eulalia (fecha de publicación B.O.I.B. n.º 20 de 08/02/02) y todo consabido (26 junio 2003)

Normativa urbanística... 100

Revista Colombiana de Psicología, 2003, 13(1), 15-30

REF. 00432

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

EMPLAZAMIENTO QUE PAGAVOE PUGUAY, TM. SANTA LUCIA DEL RO

ANEXILTIAMBS PROMOTOR

David Oscar Cuenca

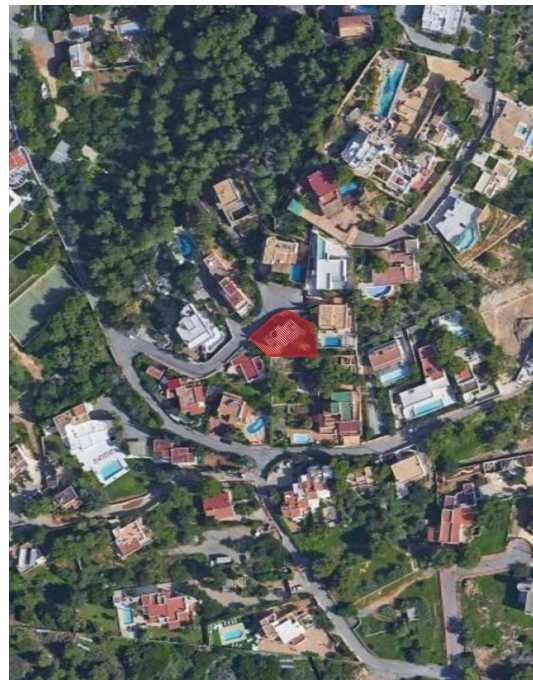
14/02/2024

3.000115.01

CHACHA, FEBRERO 2023

01

ESCALA 1500 1:1000 1500



Ortofoto de la narcela en \$ 40.000

Ref. Control: 7690036C/D61079S00016R