



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables para la implantación de dos viviendas unifamiliares en parcela sita en la C/ Milano, núm. 3, Can Pep Simó, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 5 de enero de 2022, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables para la implantación de dos viviendas unifamiliares en parcela sita en la C/ Milano, núm. 3, Can Pep Simó, Jesús, promovido por Aep Art and Real Estate Promotion SL, 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.santaeulalia.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 edificables per a la implantació de dos habitatges unifamiliars sobre una parcel·la situada en el C/ Milano, núm. 3, Can Pep Simó, Jesús.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 5 de gener de 2022, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums per a la implantació de dos habitatges unifamiliars sobre una parcel·la situada en el c/ Milano, núm. 3, Can Pep Simó, Jesús, promogut per Aep Art and Real Estate Promotion SL, 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.santaeulalia.net.

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu
L'Alcaldessa
M^a Carmen Ferrer Torres



20ARS01_ed

Estudio de Detalle de parcela en calle Milano 3,
Can Pep Simó-Puig de Ses Torres / 07819 / Santa Eularia des Riu

CARLOS JUAN TORRES
ARQUITECTO

| | | |
|--------|--|---|
| A_ | MEMORIA DESCRIPTIVA | 3 |
| A.1_ | INTRODUCCIÓN | 3 |
| A.2_ | AGENTES | 3 |
| A.3_ | INFORMACIÓN PREVIA | 3 |
| A.3.1_ | ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA | 3 |
| A.3.2_ | DATOS DE LA PROPUESTA | 3 |
| B_ | DOCUMENTACIÓN GRÁFICA | 4 |





A_ MEMORIA DESCRIPTIVA

A.1_ INTRODUCCIÓN

El objetivo de este estudio de detalle es la elaboración de la documentación necesaria para poder tramitar el proyecto y construcción de más de una vivienda en el interior de una parcela calificada con clave E-U4 sita en el municipio de Santa Eularia des Riu, en la isla de Eivissa, siguiendo lo que dictan las NNSS del municipio en el anejo I, capítulo 04, apartado c.

A.2_ AGENTES

PROMOTOR: AEP ART AND REAL ESTATE PROMOTION SL con NIF B07882723 y domicilio profesional en LG Can Cantó, parroquia de Nuestra Señora de Jesús, termino municipal de Santa Eularia des Riu, 07840 Eivissa.

ARQUITECTO: Carlos Juan Torres con DNI 46959851-S y domicilio profesional en Avenida Isidoro Macabich 27, principal 7, 07800 Eivissa.

A.3_ INFORMACIÓN PREVIA

A.3.1_ ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

La parcela en la que se centra el presente estudio de detalle se sitúa en la calle Milano 3 de Can Pep Simó-Puig de Ses Torres, en el municipio de Santa Eularia des Riu, en Eivissa, y dispone de la referencia catastral 6895725CD6069N0001WG. La parcela, calificada como zona urbana E-U4 (Extensiva unifamiliar), dispone de una superficie de 2196,73 m². A nivel de linderos, la parcela se encuentra en contacto por su lado este con la calle Milano, por la que se sitúa su único acceso y con un ancho de fachada de ~24,5m, y con la parcela adyacente, que también dispone de la misma calificación y con la que comparte límite en un ancho de ~19,5m. En los linderos, norte, sur y oeste, la parcela limita con suelo rustico. La geometría general es trapezoidal-cuadrada y relativamente regular, con lados aproximados 43-46m x 49-53m.

A nivel de edificaciones existentes, la parcela actualmente contiene una única vivienda unifamiliar aislada en su interior con una superficie construida según catastro de 461 m², de los cuales 249+166 = 415 m² corresponden a vivienda ordenada en PB+1 y 46 m² a piscina. Las edificaciones existentes deberán ser demolidas para la adaptación de la propuesta del presente estudio de detalle.

A.3.2_ DATOS DE LA PROPUESTA

El estudio de detalle se realiza siguiendo las instrucciones de las NNSS en su anejo I, capítulo 04, apartado c, con el objetivo de situar en una única parcela, más de una unidad de vivienda unifamiliar aislada.

La clave bajo la que se califica la parcela es E-U4 y permite una vivienda por parcela, siendo la unidad de parcela mínima 800m².

Amparándonos en el citado punto de las NNSS, se permite la construcción de más de una unidad de vivienda por parcela en terrenos con esta calificación urbanística, siempre que se respeten los límites marcados por el índice de intensidad de uso de la zona, que sería 1 vivienda / 800m². Por lo tanto, partiendo de la superficie de parcela disponible, se obtiene un número de viviendas permitidas:

$$2196,73 / 800 = 2,75 \text{ viviendas}$$

La propuesta se ordena en tres volúmenes agrupados en dos unidades de vivienda y adaptados a la pendiente natural del terreno original en terrazas. La disposición de los volúmenes respecta lo indicado en el artículo 6.2.03 apartados 3 y 4, con desniveles máximos entre la cota de planta baja de cada edificación y el terreno natural original menores a 1,00m/1,50m según se considere terreno natural o artificial. Ante trazado de línea imaginaria entre las cotas máxima y mínima respecto a terreno natural en el perímetro de la proyección de cada edificio incluyendo sus terrazas, ver plano ED02). Esto correspondería, en los casos de la vivienda A, con dos volúmenes A-1 y A-2 a una parcela con pendiente media > 10%, por lo tanto, caracterizada según NNUU como inclinada. En el caso de la vivienda B correspondería a una parcela con pendiente media < 10%, por lo tanto, caracterizada según NNUU como plana. En consecuencia, el desnivel máximo entre cota de planta baja y cota de terreno natural será = < 1,50m para los volúmenes que constituyen la vivienda A (A-1 & A-2) y = < 1,00m para el volumen que constituye la vivienda B. Los volúmenes planteados disponen de las siguientes superficies:

| | Ocupación (máx.) (m ²) | Edificabilidad (máx.) (m ²) | Volumen (máx.) (m ³) | Parcela (uso privativo) (m ²) |
|-------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| Vivienda A-1 | 200 m ² | 200 (pb) + 200 (p1) = 400 m ² | 1400 m ³ | - |
| Vivienda A-2 | 132 m ² | 132 (pb) + 132 (p1) = 264 m ² | 924 m ³ | - |
| Vivienda A | 332 m² | 664 m² | - | 1412,85 m² |
| Vivienda B | 214,25 m² | 428,5 m² | - | 783,88 m² |
| TOTALES | 546,25 m² | 1092,5 m² | - | 2196,73 m² |

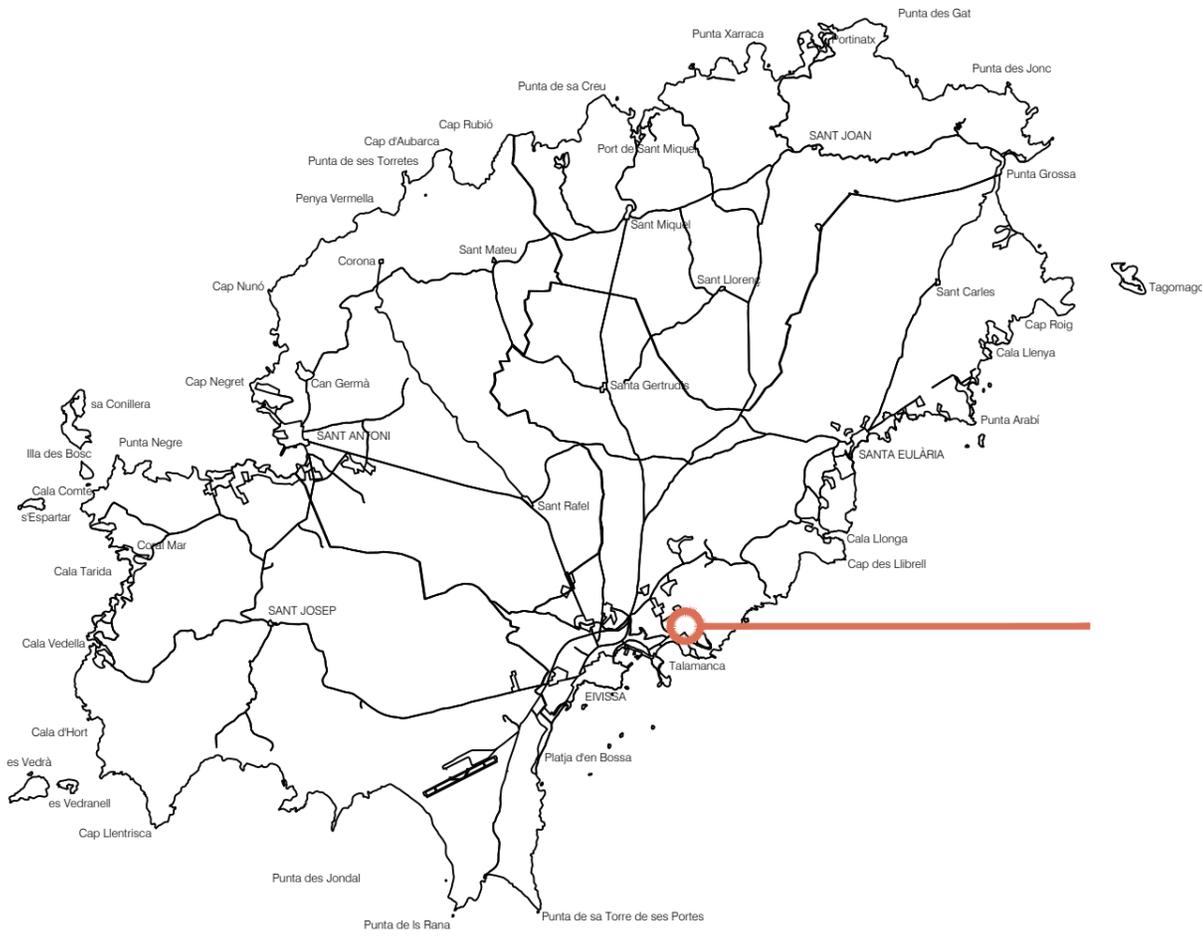
Se ordenan los volúmenes en dos unidades de vivienda separadas (A y B), componiéndose la vivienda A por dos volúmenes separados y la B por un único volumen, con el objetivo de cumplir las limitaciones de volumen máximo (1500m³). A nivel de ordenación interior, se divide la parcela en dos zonas de uso privativo, disponiendo cada una de ellas de 7,67 m y 16,68 m de fachada respectivamente, a la Calle Milano.

Los valores de los distintos parámetros urbanísticos correspondientes a la zona (E-U4) son los siguientes:

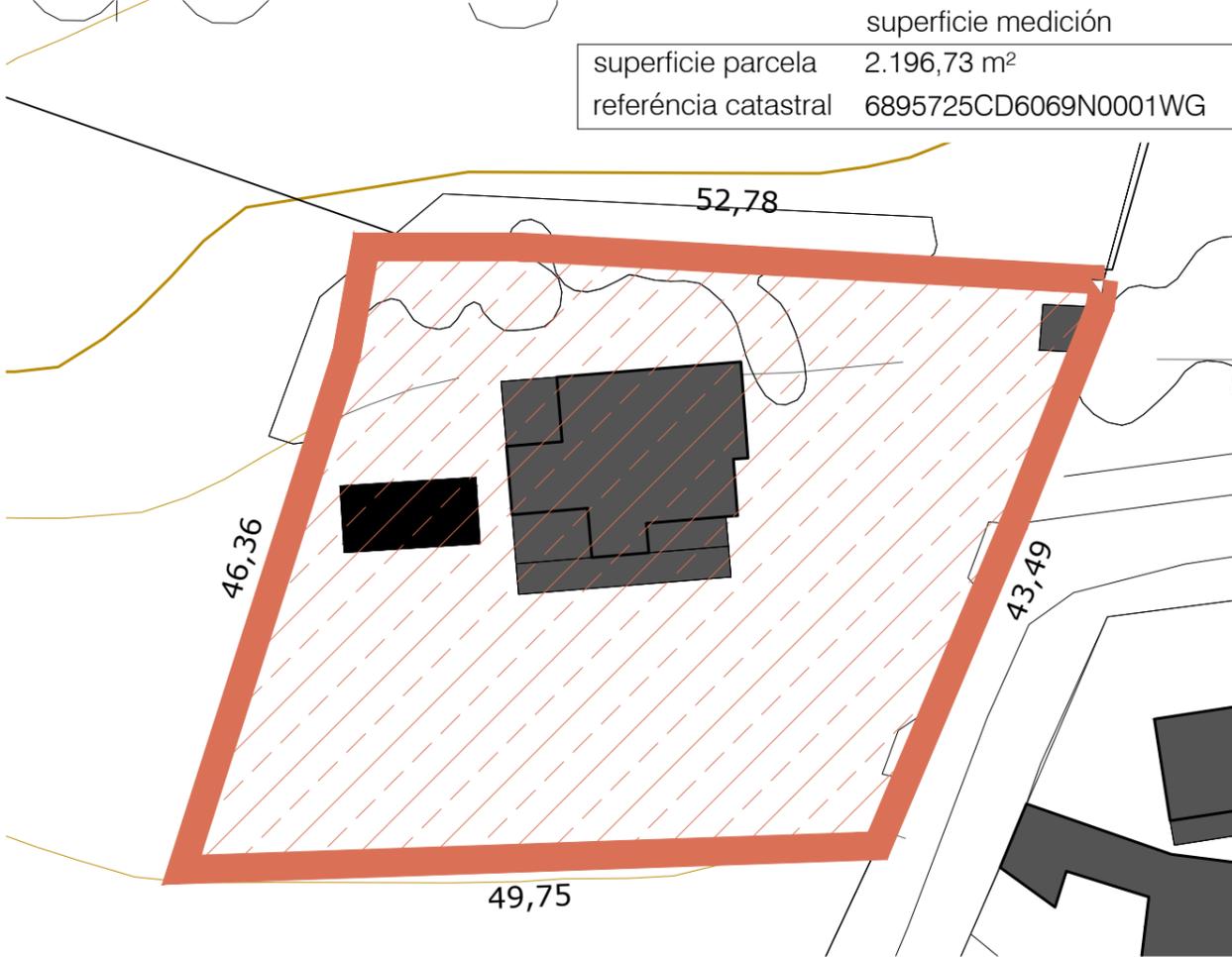
| | E-U4 | Parcela (máximos) | Parcela (estudio detalle) |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---|
| Parcela mínima | 800 m ² | 2196,73 m ² | 2196,73 m² |
| Intensidad de uso | 1 viv/parcela | 2,75 | 2,00 |
| Edificabilidad | 0,5 m ² /m ² | 1098,36 m ² | 1092,5 m² |
| Ocupación | 30% | 659,02 m ² | 546,25 m² |
| Niveles máximos | PB+1 | PB+1 | PB+1 |
| Altura máxima | 7,00m | 7,00 m | ≤ 7,00 m |
| Volúmen máximo | 1500m ³ | 1500 m ³ (por volumen) | ≤ 1500 m³ (por volumen) |
| Separación de linderos | 3,00 m | 3,00 m | ≥ 3,00 m |
| Separación de viales | 5,00 m | 5,00 m | ≥ 5,00 m |
| Separación entre edificios | 6,00 m | 6,00 m | ≥ 6,00 m |
| Fachada/Fondo mínimo | 20/20 m | 20/20 m | ≥ 20/20 m |

B_ DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- ED01_ Situación / Emplazamiento
- ED02_ Plantas – normas urbanísticas y zonas
- ED03_ Plantas – topografía y niveles
- ED04_ Plantas – secciones

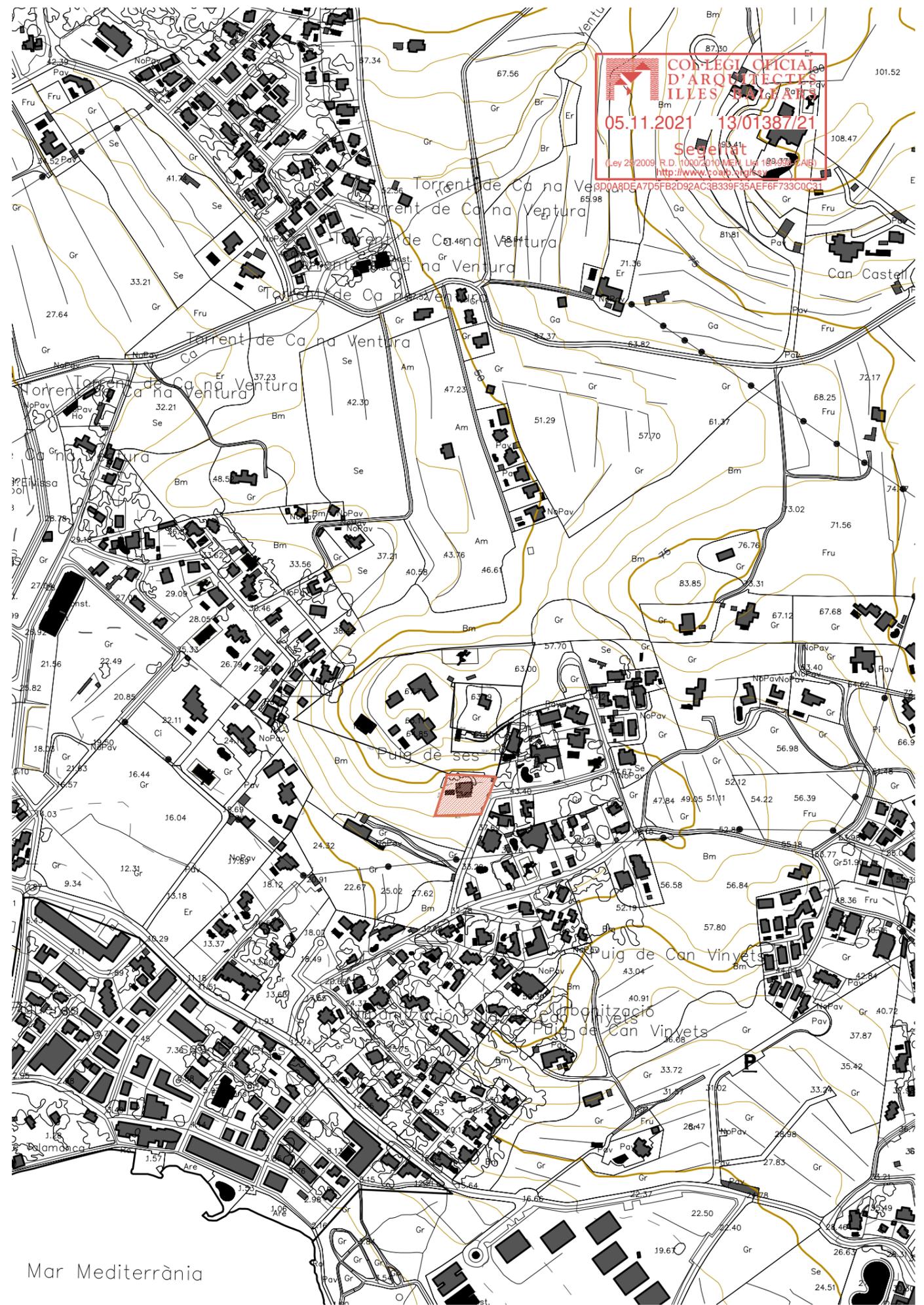


SITUACIÓN



PARCELA (ESTADO ACTUAL)_ E 1/500

| | |
|----------------------|-------------------------|
| superficie medición | 2.196,73 m ² |
| superficie parcela | 2.196,73 m ² |
| referència catastral | 6895725CD6069N0001WG |



Mar Mediterrània

SITUACIÓN _ E 1/5000

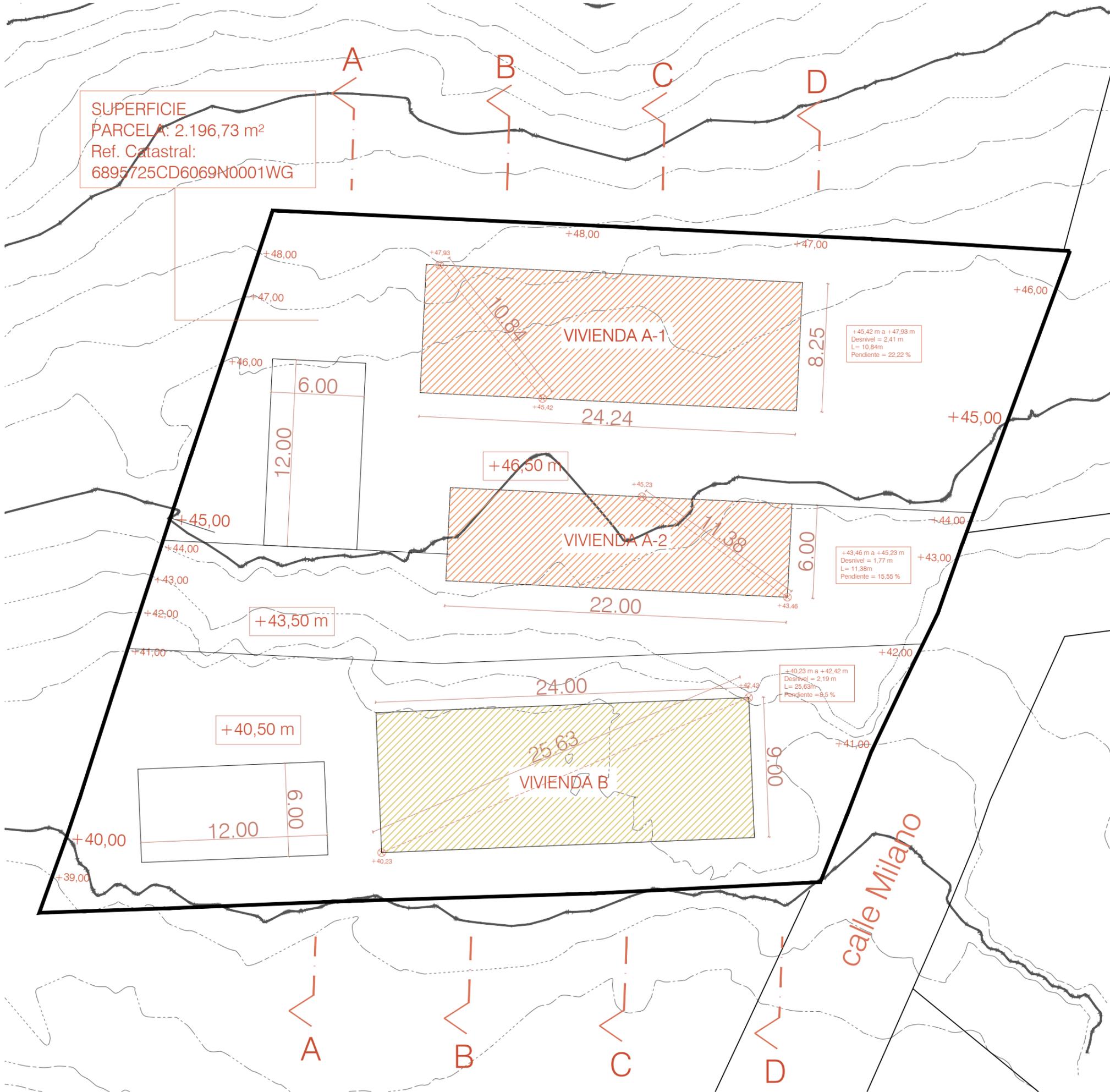
COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES D'ILLES BALEARS
 05.11.2021 13/01387/21
 Sege
 (Ley 29/2009, R.D. 10/2010, N.O.M.E.M. Llei 18/2010, A.I.E.)
<http://www.coab.es>
 8D0A8DEA7D5FB2D92AC3B339F35AE6F733C0C31

firma arquitecto:
 firma promotor:

CARLOS JUAN TORRES ARQUITECTO
 Avenida Isidoro Macabich 27, principal 7, 07800 Eivissa, Illes Balears / 971300375 / carlojuan@arquitecto@coab.es
 ESTUDIO DE METALLE DE PARCELA EN
 Calle Milano 37 Can Pep Simó-Puig de Ses Torres, 07819 Santa Eulària des Riu / Eivissa
 PROMOTORA
 AEP ART AND REAL ESTATE PROMOTION SL / B07882723 / LG Can Cambó, Jesus, 07840 Santa Eulària des Riu / Eivissa
 ARQUITECTO
 Carlos Juan Torres / 46959851-S / Núm. Colegiado (COAB): 969830
 Este documento forma parte del proyecto encargado por el promotor. Queda prohibida la reproducción o cualquier otro uso no autorizado del arquitecto redactor.

exp.: 20AEP01
 rev.: 002
 esc.: DIN A3: eevv
 fecha: 20/10/2021
ARQ 001
 SITUACIÓN

SUPERFICIE
PARCELA: 2.196,73 m²
Ref. Catastral:
6895725CD6069N0001WG



firma arquitecto:

firma promotor: _____

CARLOS JUAN TORRES ARQUITECTO
Avenida Isidoro Macabich 27, principal 7, 07800 Eivissa, Illes Balears / 971300375 / carlojuantoresarquitecto@coaib.es
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN
Calle Milahno 37 Can Pep Simó-Puig de Ses Torres, 07819 Santa Eulària des Riu / Eivissa

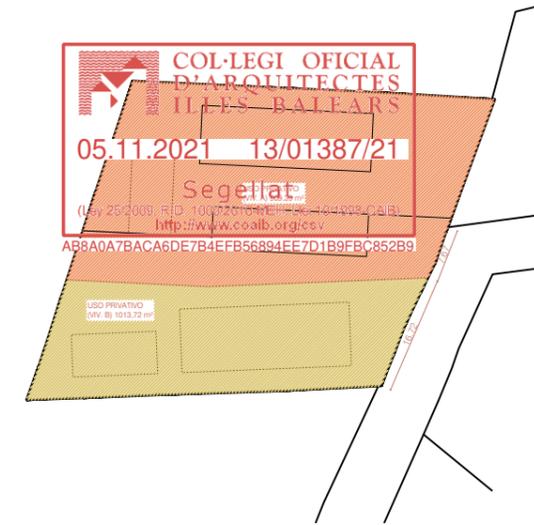
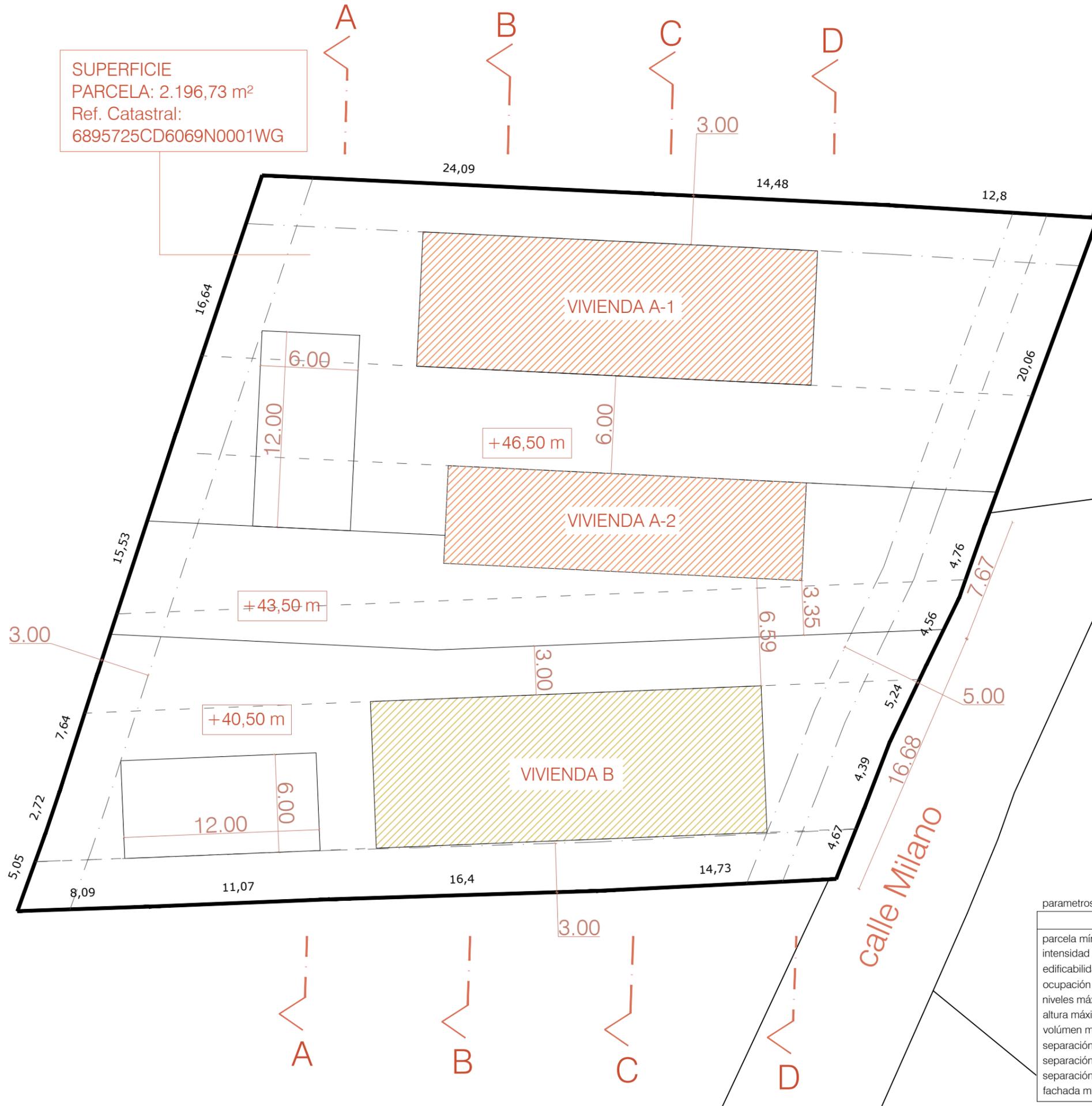
PROMOTORA
AEP ART AND REAL ESTATE PROMOTION SL / B07882723 / LG Can Cambò, Jesus, 07840 Santa Eulària des Riu / Eivissa
ARQUITECTO
Carlos Juan Torres / 46959851-S / Núm. Colegiado (COAIB) : 669830

Este documento forma parte del proyecto encargado por el promotor. Queda prohibida la reproducción de este documento para cualquier otra finalidad sin la autorización del arquitecto redactor.

exp.: 20AEP01
rev.: 002
esc.: DIN A3: eevv
fecha: 20/10/2021

ARQ
003
PLANTA NIVELES

SUPERFICIE
PARCELA: 2.196,73 m²
Ref. Catastral:
6895725CD6069N0001WG



PARCELA - USOS _ E 1/1000

vivienda A-1

| | Sup. construida (m ²) | Sup. porche 50% (m ²) | Sup. construida total (m ²) |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| planta baja | 200,00 | - | 200,00 |
| planta primera | 200,00 | - | 200,00 |
| total superficie construida (m²) | | | 400,00 |
| volumen total (m³) | | | 1400,00 |

vivienda A-2

| | Sup. construida (m ²) | Sup. porche 50% (m ²) | Sup. construida total (m ²) |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| planta baja (PB) | 132,00 | - | 132,00 |
| planta primera (P1) | 132,00 | - | 132,00 |
| total superficie construida (m²) | | | 264,00 |
| volumen total (m³) | | | 924,00 |

vivienda B

| | Sup. construida (m ²) | Sup. porche 50% (m ²) | Sup. construida total (m ²) |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| planta baja (PB) | 216,00 | - | 214,25 |
| planta primera (P1) | 216,00 | - | 214,25 |
| total superficie construida (m²) | | | 428,50 |
| volumen total (m³) | | | 1500,00 |

parcela

| Usos parcela final (m ²) | |
|---|----------------|
| vivienda A | 1412,85 |
| vivienda B | 783,88 |
| total sup. ocupación (m²) | 2196,73 |

ocupación

| Sup. ocupación (m ²) | |
|---|---------------|
| vivienda A-1 | 200,00 |
| vivienda A-2 | 132,00 |
| vivienda B | 214,25 |
| total sup. ocupación (m²) | 546,25 |

parametros urbanísticos en SRC-AT

| | EU-4 (mínima) | Parcela (total) | Parcela (estudio detalle) |
|------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|
| parcela mínima | 800 m ² | 2.196,73 m ² | 2.196,73 m ² |
| intensidad de uso | 1/800 m ² | 2,75 | 2,00 |
| edificabilidad | 0,050 m ² /m ² | 1098,36 m ² | 400+264+428,5 m ² = 1092,5 m ² |
| ocupación | 30 % | 659,02 m ² | 200+132+214,25m ² = 546,25 m ² |
| niveles máximos | PB+1 | PB+1 | PB+1 |
| altura máxima | 7,00 m | 7,00 m | <= 7,00 m |
| volúmen máximo | 1500 m ³ | 1500 m ³ /volúmen | 1400 + 924 + 1500 m ³ |
| separación de linderos | 3,00 m | 3,00 m | >= 3,00 m |
| separación de viales | 5,00 m | 5,00 m | >= 5,00 m |
| separación entre edif. | 6,00 m | 6,00 m | >= 6,00 m |
| fachada mínima | 20,00 m | 20,00 m | >= 20,00 m |

PARCELA - PROPUESTA _ E 1/250

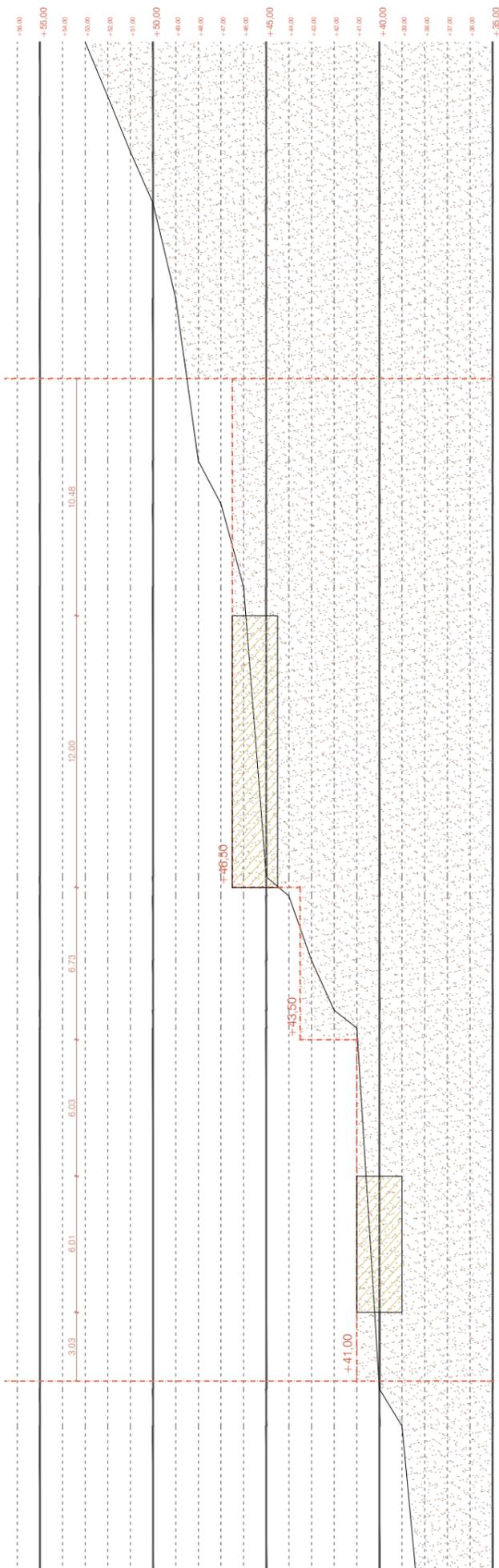
firma arquitecto:

firma promotor:

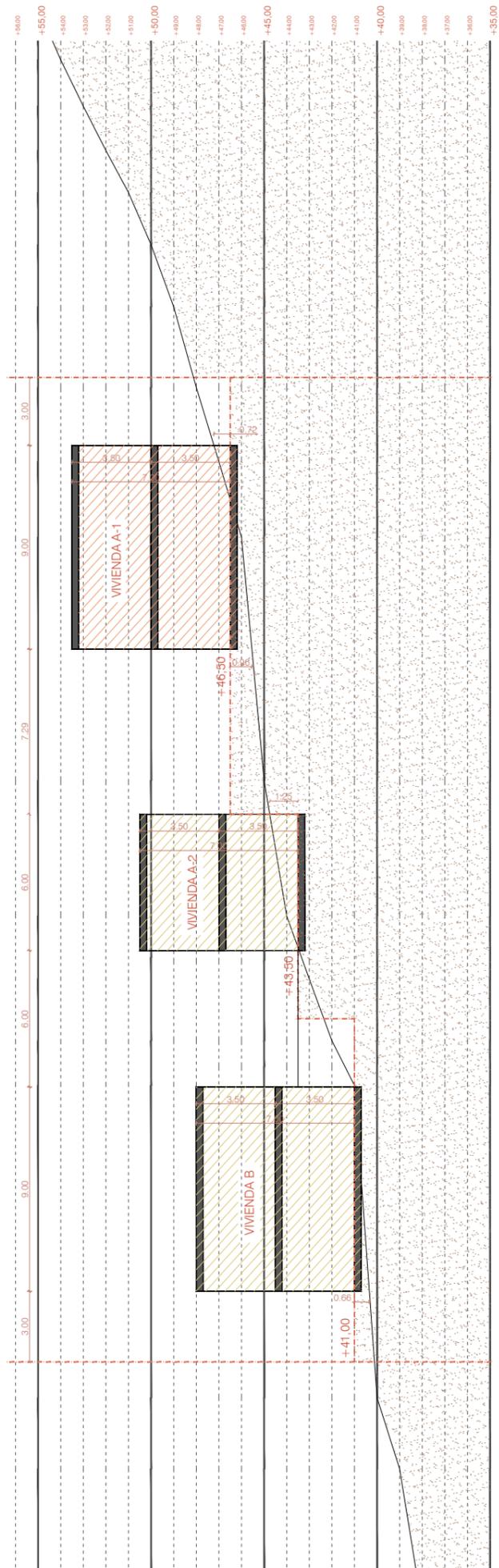
CARLOS JUAN TORRES ARQUITECTO
Avenida Isidoro Macabich 27, principal 7, 07800 Eivissa, Illes Balears / 9713000375 / carlojuan@torresarquitecto.com
ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLE MILANO 37 Can Pap Simó-Puig de Ses Torres, 07819 Santa Eulària des Riu / Eivissa
PROMOTORA
AEP ART AND REAL ESTATE PROMOTION SL / B07882723 / LG Can Cambó, Jesús, 07840 Santa Eulària des Riu / Eivissa
ARQUITECTO
Carlos Juan Torres / 46959851-S / Núm. Colegiado (COAIB) : 669830
Este documento forma parte del proyecto encargado por el promotor. Queda prohibida la reproducción de este documento para cualquier otro fin sin la autorización del arquitecto redactor.

exp.: 20AEP01
rev.: 002
esc.: DIN A3: eevv
fecha: 20/10/2021

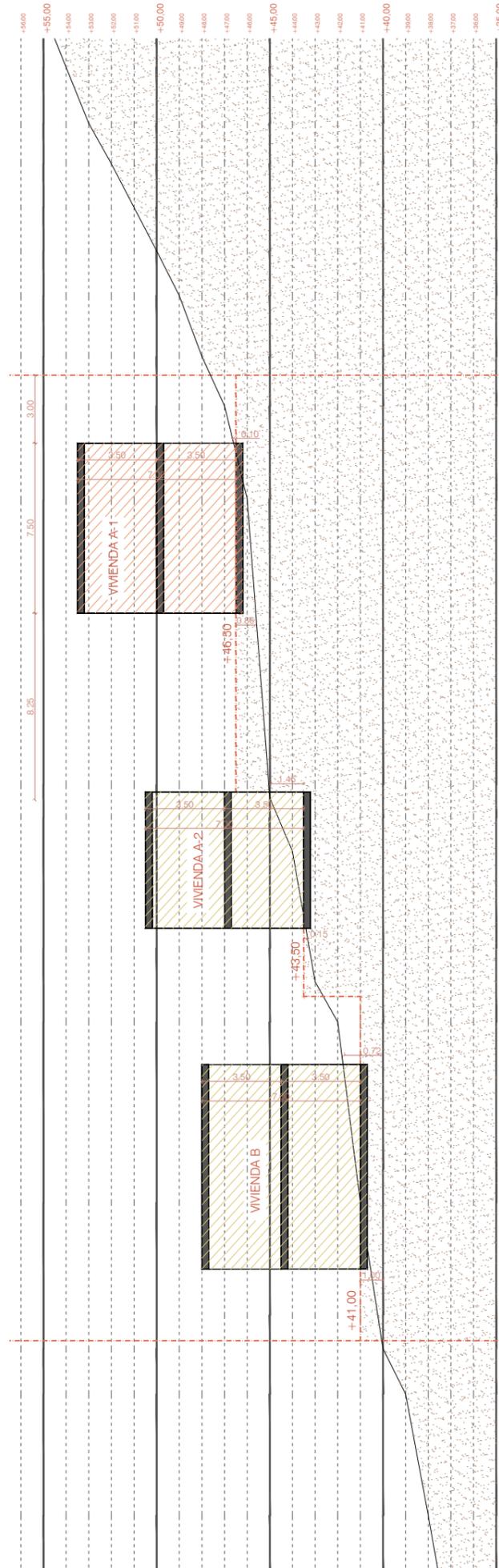




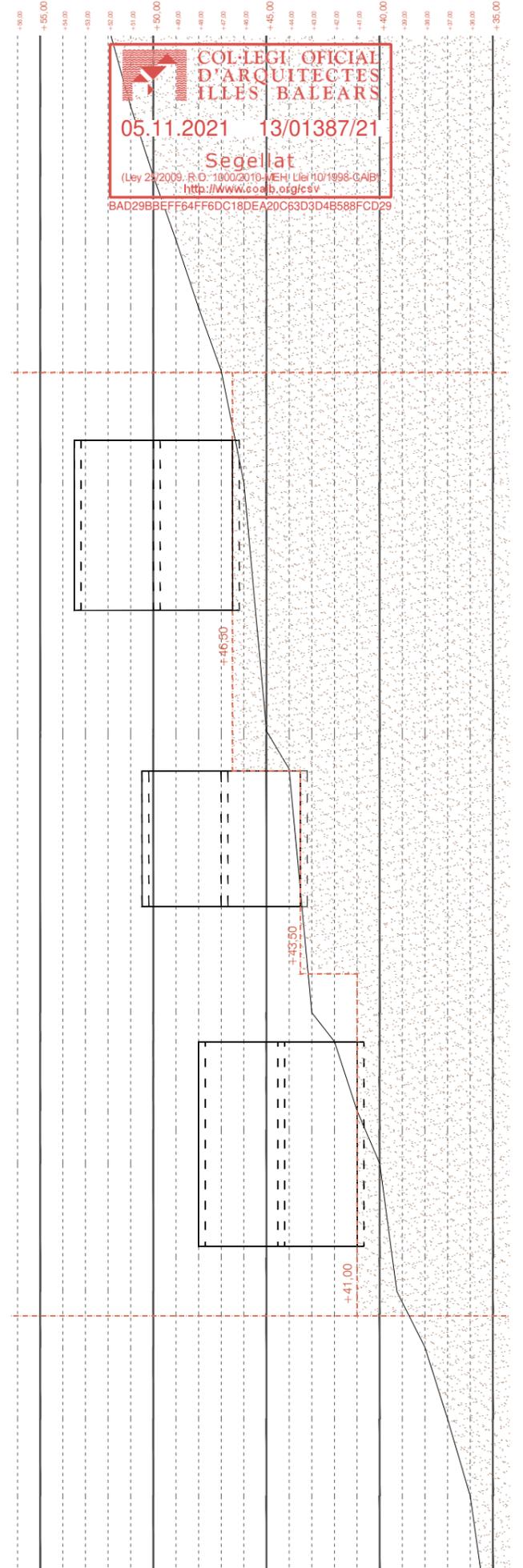
SECCIÓN A _ E 1/250



SECCIÓN B _ E 1/250



SECCIÓN C _ E 1/250



SECCIÓN D _ E 1/250


 05.11.2021 13/01387/21
 Segellat
 (Ley 2/2009, R.D. 1000/2010-MEHL Llei 10/1998-CAB)
<http://www.coab.org/icsv>
 BAD29BBEFF64FF6DC18DEA20C63D3D4B588FCD29

firma arquitecto:

firma promotor:

CARLOS JUAN TORRES ARQUITECTO
 Avenida Isidoro Macabich 27, principal 7, 07800 Eivissa, Illes Balears / 971300375 / carlojuantoresarquitecto@coab.es
 ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN
 Calle Milano 37 Can Pep Simó-Puig de Ses Torres, 07819 Santa Eulària des Riu / Eivissa
 PROMOTORA
 AEP ART AND REAL ESTATE PROMOTION SL / B07882723 / LG Can Cambó, Jesus, 07840 Santa Eulària des Riu / Eivissa
 ARQUITECTO
 Carlos Juan Torres / 46959851-S / Núm. Colegiado (COAB) : 669830
 Este documento forma parte del proyecto encargado por el promotor. Queda prohibida la reproducción de este documento para cualquier otra finalidad sin la autorización del arquitecto redactor.

exp.: 20AEP01
 rev.: 002
 esc.: DIN A3: eevv
 fecha: 20/10/2021

ARQ
004
 SECCIONES