



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

3290

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela situada en la C/Es Daus núm. 30, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta

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 las Islas Baleares, se anuncia que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de febrero de 2026, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela situada en el Es Daus núm. 30, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE202399924296 de 19/12/2023 y Memoria modificada con RGE202499900013300 de fecha 09/07/2024, redactado por el arquitecto Alejandro Cano Abril, para la REDEFINICIÓN DE LOS VOLÚMENES EN LA PARCELA que constituye su ámbito situado en la calle Des Daus número 30, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta, PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOS VIVIENDAS, promovido por J. M. T***** Pascual, Laura **** ***** y la entidad Bove Bataller SL.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido normativo del Estudio de detalle en el Boletín oficial de las Islas Baleares y su íntegro contenido en la sede electrónica municipal a los efectos de su general conocimiento.

Tercero.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de detalle al Archivo de urbanismo de las Islas Baleares y al Consejo Insular de Ibiza, 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 electrónicamente: 26 de marzo de 2026)*

La alcaldesa

Mª Carmen Ferrer Torres

MEMORIA

Refundida. REV C

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REDEFINICIÓN DE VOLÚMENES

I. MEMORIA

1. OBJETO

2. PROMOTOR

3. AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN

4. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

6. ANTECEDENTES.

7. SITUACIÓN ACTUAL

8. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE



9. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE
10. COMPARATIVO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS
13. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR

II. PLANOS

I. MEMORIA

1. OBJETO

El Estudio de Detalle (ED) que se redacta tiene por objeto definir la ordenación de dos volúmenes sobre un solar mediante el reparto de la volumetría máxima edificable admitida por el planeamiento, sin aumento de la superficie edificable, ni del número de plantas sobre rasante, ni del resto de parámetros urbanísticos previstos en la normativa vigente.

Según prescribe la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. 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.

2. PROMOTOR.

*****, JOSEP MARIA

*****, LAURA

BOVE BATALLER, S.L.

3. AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓN.

Es autor de la documentación Alejandro Cano Abril, arquitecto del Col.legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, con nº ***14, provisto de DNI nº *** y estudio profesional en Calle *** (Sant Josep de sa Talaia), en Eivissa.

4. SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

El solar se sitúa en la Calle des Daus, número 30, del T.M. de Santa Eulària des Riu.

Corresponde a la finca registral núm. 43.113, con una superficie de 1650 m² según información registral, de 1.649 m² según catastro, referencia catastral nº 7903714CD7270S0001QA, de 1650 m² según estudio topográfico.

Se trata de un solar con forma ligeramente rectangular, cuyo eje longitudinal se dispone en dirección nordeste-suroeste. Al nordeste da fachada a la Calle des Daus, con un frente de 21,69m, (mayor a 20m y donde se ubican todas las infraestructuras básicas) al suroeste da fachada a un vial, Calle s'Illa negra, que se encuentra dentro de la Unidad de Actuación CL02 (UA-CL02), pendiente de ejecución. Al este y oeste, linda con dos parcelas contiguas que dan fachada a las mismas calles anteriormente mencionadas.

Las dimensiones de sus lados según reciente levantamiento topográfico, son:

- Nordeste: 21,69 m.
- Oeste: 84,50 m.
- Suroeste: 21,97 m.
- Este: 86,17 m.

Las cotas de altura en calle Daus van de la 26.5 a la 27.5 y en la calle s'Illa negra de la 31 a la 31.5.



5.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Son las que se derivan de las vigentes NNSS de planeamiento de Santa Eulària des Riu, coincidentes con las contenidas en el Informe urbanístico emitido según trámite de audiencia EXP 2022/008044 con fecha de firma 14/12/2022 y descritas a continuación:

PARÁMETRO	PLANEAMIENTO
Clasificación	Urbano
Calificación	RE-EU_RTU_02 CL Residencial turística unifamiliar 02CL
Parcela mínima	800 m2
Fachada/Fondo mínimo	20/20 m.
Edificabilidad máxima	0,30 m2/m2
Ocupación máxima	30 %
Volumen máximo por edificio	1.500 m3
Altura máxima	7 m.
Altura total	9 m.
nº máx. plantas	P.B. + P.P1
Retranqueos mínimos	5 m. a viales ; 3 m. resto linderos
Separación mínima entre edificios	6m
Índice de intensidad de uso	1 vivienda /800 m2 (parcela mínima)
Zonas ajardinadas y/o arboladas	50% de la sup no ocupada por la edificación. Según art 6.2.05 NNUU
Número aparcamientos privados	Según art 5.8.03 NNUU

8. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Partiendo de los puntos anteriores se ha llegado a la siguiente conclusión:

Considerando que la parcela matriz cumple con la condición de solar edificable y como alternativa a la segregación de parcelas se propone un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno para la ejecución de dos viviendas, cumpliendo con la totalidad de parámetros urbanísticos.

9. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se propone emplazar dos volúmenes edificatorios en la parcela. (Ver plano 4 edificios propuestos)

Un volumen se situará en la zona A y el otro en la zona B.

Dichas zonas se definen geométricamente por las separaciones de 3 metros a lindes, 5 metros a viales y 6 metros entre zona A y zona B. Teniendo ambas zonas la misma superficie.

(ver plano 3 zonas interiores)

Cada uno de los edificios propuestos no superará los siguientes parámetros:

- 50% de la edificabilidad total de la parcela, menor que 247,5 m2.
- 50% de la ocupación total de la parcela, menor que 247,5 m2.
- Cada edificio tendrá un volumen menor al máximo permitido de 1.500m3.
- Altura máxima de 7m y altura total de 9m
- Total de plantas: planta baja más planta primera.

10. COMPARATIVO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

PARÁMETRO	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación	Urbano	Urbano
Calificación	RE-EU_RTU_02 CL Residencial turística unifamiliar 02CL	RE-EU_RTU_02 CL Residencial turística unifamiliar 02CL
Parcela mínima	800 m2	1650
Fachada/Fondo mínimo	20/20 m.	21,69 / 21,97m.
Edificabilidad máxima	0,30 m2/m2 * 1650 m2= 495 m2	< 495 m2
Ocupación máxima	30 %* 1650 m2= 495 m2	< 495 m2
Volumen máximo por edificio	1.500 m3	< 1.500 m3
Altura máxima	7 m.	< 7m
Altura total	9 m.	< 9m
nº máx. plantas	P.B. + P.P1	P.B. + P.P1
Retranqueos mínimos	5 m. a viales ; 3 m. resto linderos	5 m. a viales ; 3 m. resto linderos
Separación mínima entre edificios	6m	> 6m
Indice de intensidad de uso	1 vivienda /800 m2 (parcela mínima) 2 viviendas	2 viviendas
Zonas ajardinadas y/o arboladas	50% de la sup no ocupada.	> 50% de la sup. no ocupada. Según art 6.2.05 NNUU
Número aparcamientos privados	Según art 5.8.03 NNUU	2 (1 por vivienda)

El proyecto se ajusta a todos los parámetros urbanísticos que le son de aplicación.

13. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE RANGO SUPERIOR

La construcción proyectada se ajusta a lo prescrito por el artículo 68 de la L.U.I.B. puesto que no se encuentra en las cercanías de edificios o conjuntos protegidos ni afecta a las visuales sobre panorámicas.

El Estudio de Detalle no modifica ninguno de los parámetros de edificación de las NNSS de Santa Eulària des Riu, sin modificar los usos no característicos, ni compatibles que el planeamiento superior asigna a la parcela.

Con carácter subsidiario y complementario, para la interpretación de las ordenanzas no definidas en los puntos anteriores, se estará a lo dispuesto en las Normas del planeamiento jerárquicamente superior, que en este caso son las NNSS

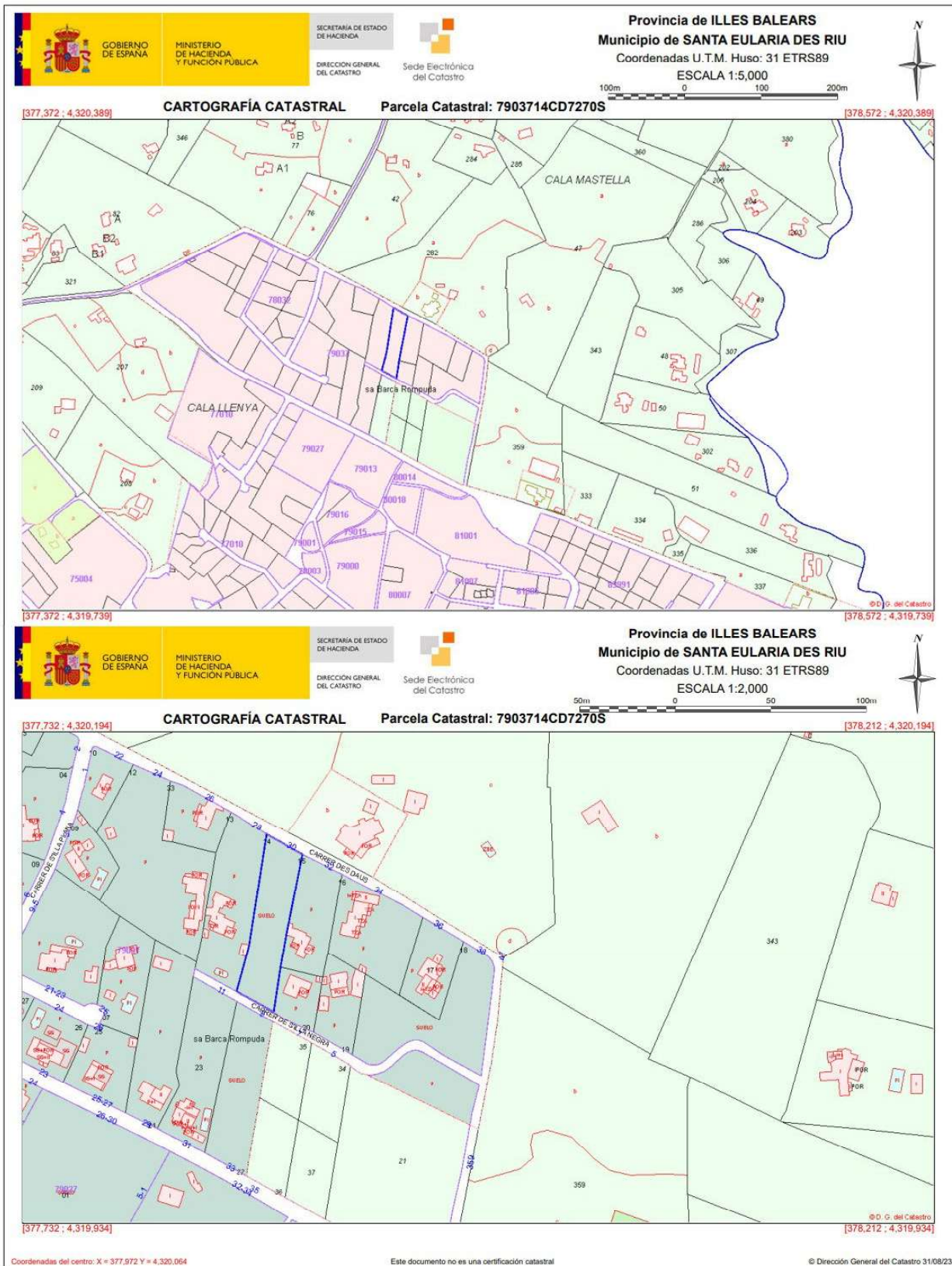
No será posible cambiar mediante el presente documento las condiciones urbanísticas vigentes y, en especial, las que se refieren a ocupación, altura, número de plantas y edificabilidad máxima.

Por ello el presente Estudio de detalle no contiene determinaciones propias de planeamiento de rango superior ni contradice aquellas que están directamente sobre él, respetando;

- Abarca a todas las parcelas colindantes con el área estricta donde se concentre la modificación de la ordenación.
- No existen transferencias de edificabilidad entre esta manzana y ninguna otra.
- No se excede la edificabilidad asignada, por medios geométricos, a la parcela objeto del Estudio de Detalle.
- No se alteran las condiciones de los viales ni de los espacios públicos circundantes.

II. PLANOS

Ver anexo planos.



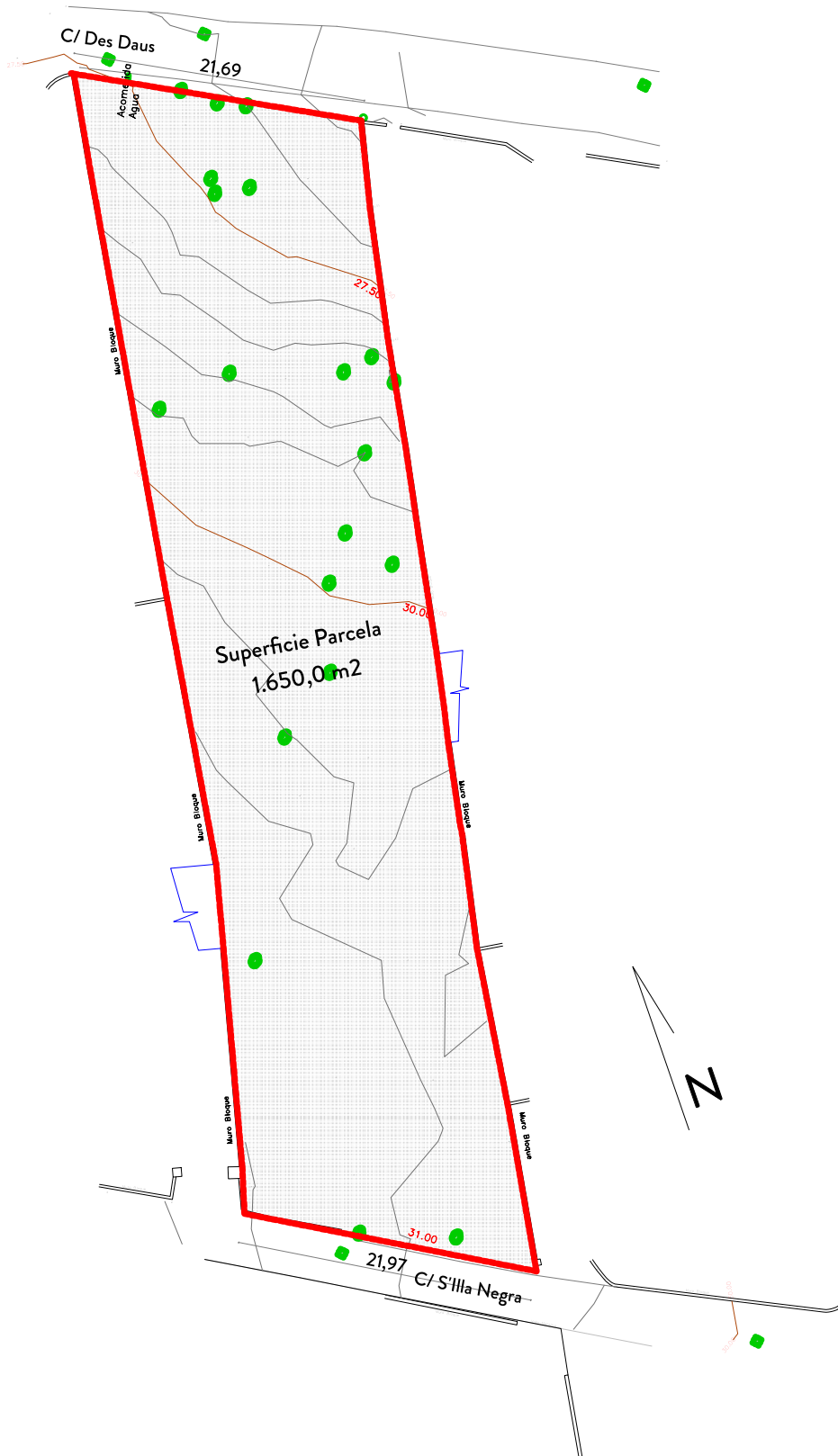
Estudio de detalle
C/ DES DAUS 30
07850 STA. EULARIA DES RIU

Alejandro Cano Arquitecto Col. COAIB nº: 793914
621 06 72 49 acanoabnl@gmail.com

SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO
01

DIN A-3

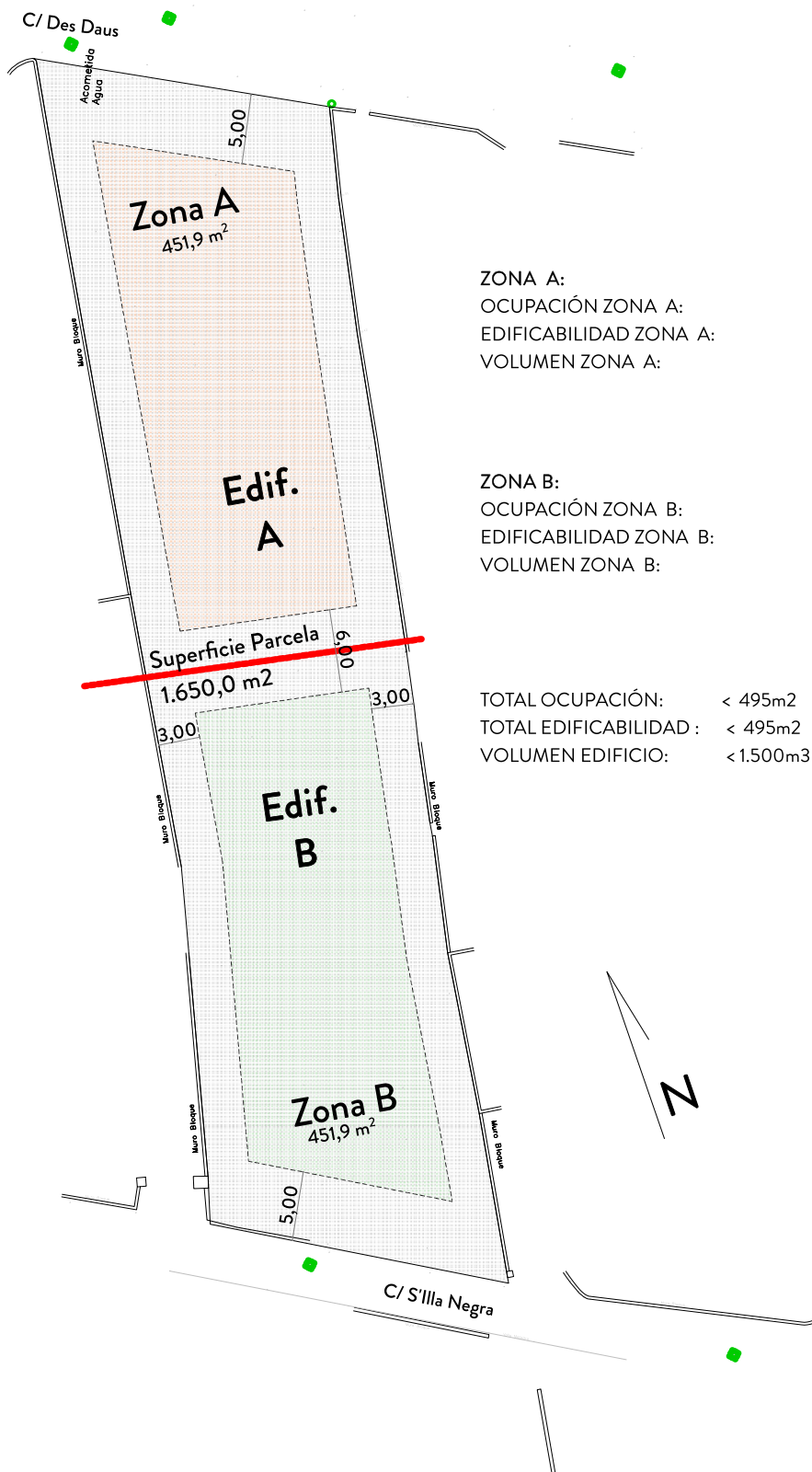
Fecha: 31 / 08 / 2023
Rev.:



Estudio de detalle
C/ DES DAUS 30
07850 STA. EULARIA DES RIU
Alejandro Cano Arquitecto Col. COAIB nº: 793914
621 06 72 49 acanoabr1@gmail.com

TOPOGRÁFICO EXISTENTE
02
1:300 DIN A-3

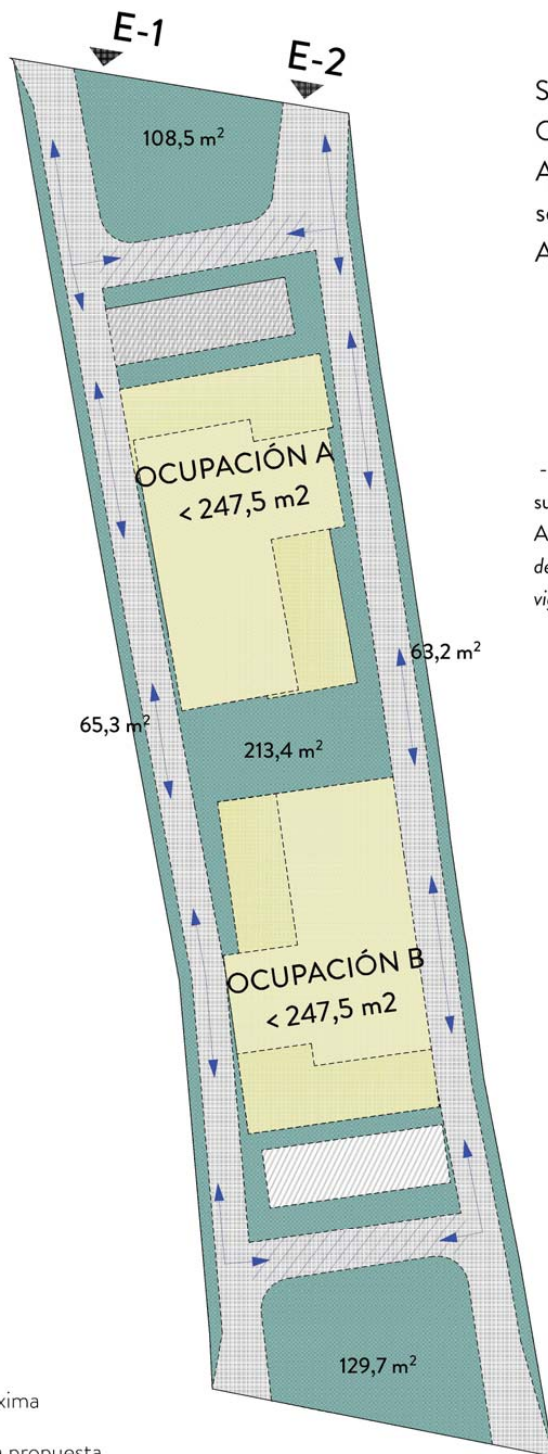
Fecha: 31 / 08 / 2023
Rev.:



Estudio de detalle
C/ DES DAUS 30
07850 STA. EULARIA DES RIU
Alejandro Cano Arquitecto Col. COAIB nº: 793914
621 06 72 49 acanoabr1@gmail.com

ZONAS INTERIORES
03
1:300 DIN A-3

Fecha: 31 / 08 / 2023
Rev.:



Superficie Total de Parcela 1.650,0 m²

Ocupación Máxima : 495 m²

Ajardinamiento

según el Art. 6.2.05 : 577,5 m²

Ajardinamiento grafiado: 580,1 m² > 577,5 m²

- En caso de cambio de ocupación en el proyecto, la superficie ajardinada y/o arbolada en todo caso cumplirá el Art. 6.2.05 de las NNUU y será esta por lo menos un 50 % de la superficie no ocupada por la edificación, o la normativa vigente exigible al proyecto en dicha fecha.



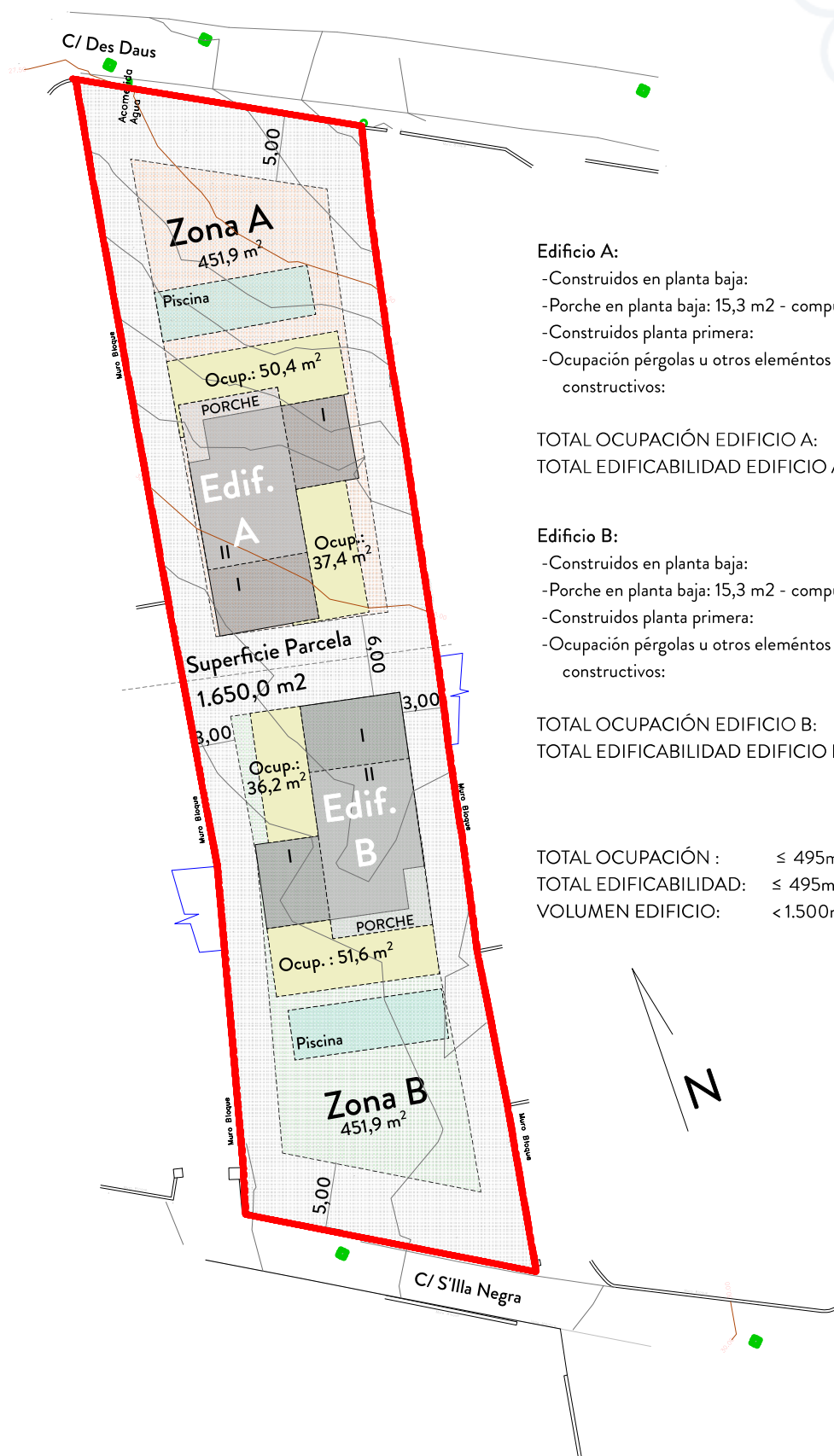
- Ocupación máxima
- Zona ajardinada propuesta
- Resto de parcela
- Entradas E1 y E2
- Circulación
- Espacio para aparcamientos (a definir en proyecto)



Estudio de detalle
C/ DES DAUS 30
07850 STA. EULARIA DES RIU
Alejandro Cano Arquitecto Col. COAIB nº: 793914
621 06 72 49 acanoabril@gmail.com

CIRCULACIONES y AJARDINAMIENTO
03.1
1:300 DIN A-3

Fecha: 13 / 11 / 2023
Rev.: B 18 / 12 / 2023

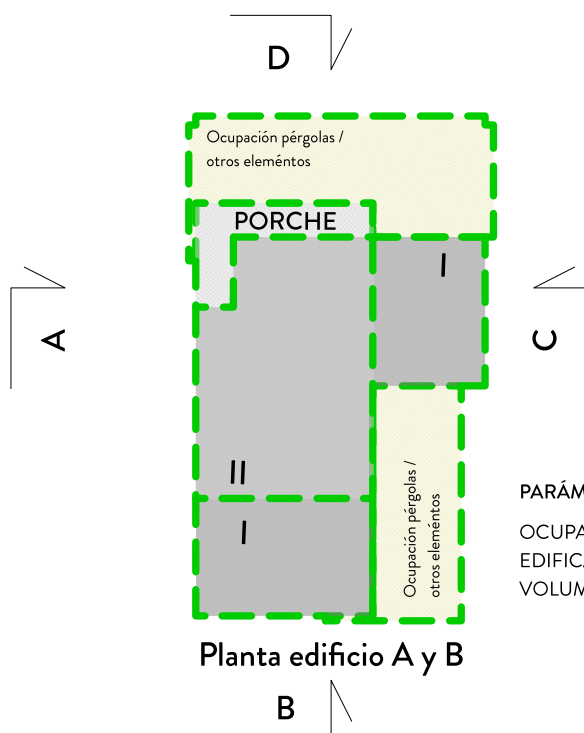
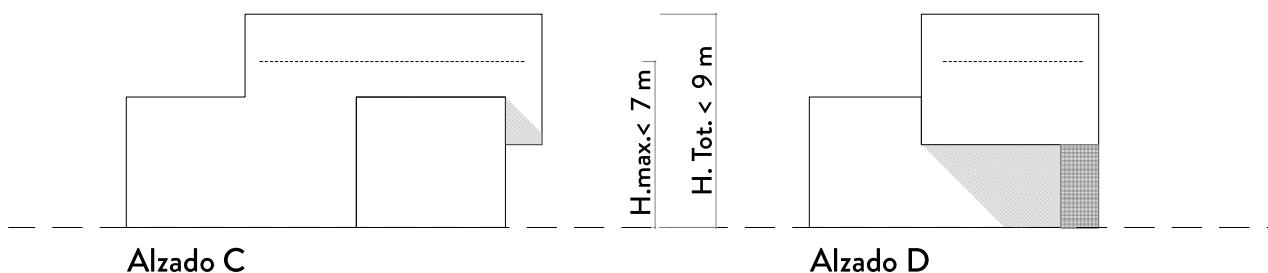
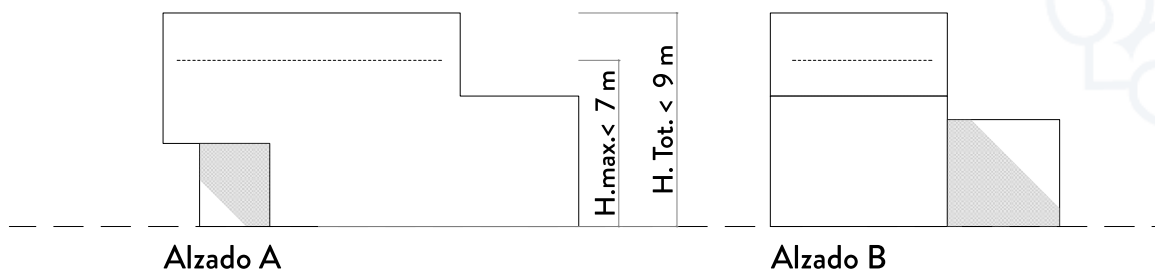
**Edificio A:**

-Construidos en planta baja:	144,4 m ²
-Porche en planta baja: 15,3 m ² - computa	7,65m ²
-Construidos planta primera:	92,9 m ²
-Ocupación pérgolas u otros elementos constructivos:	87,8 m ²

TOTAL OCUPACIÓN EDIFICIO A: ≤ 247,5m²TOTAL EDIFICABILIDAD EDIFICIO A: ≤ 247,5m²**Edificio B:**

-Construidos en planta baja:	144,4 m ²
-Porche en planta baja: 15,3 m ² - computa	7,65m ²
-Construidos planta primera:	92,9 m ²
-Ocupación pérgolas u otros elementos constructivos:	87,8 m ²

TOTAL OCUPACIÓN EDIFICIO B: ≤ 247,5m²TOTAL EDIFICABILIDAD EDIFICIO B: ≤ 247,5m²TOTAL OCUPACIÓN : ≤ 495m²TOTAL EDIFICABILIDAD: ≤ 495m²VOLUMEN EDIFICIO: <1.500m³



PARÁMETROS MÁXIMOS DE CADA EDIFICIO:

OCUPACIÓN MÁX. EDIFICIO:	< 247,5 m ²
EDIFICABILIDAD MÁX. EDIFICIO:	< 247,5 m ²
VOLUMEN EDIFICIO:	< 1.500 m ³

Edificio A y B



Límite susceptible de ampliar o reducir dentro de los parámetros máximos de cada edificio



Estudio de detalle
C/ DES DAUS 30
07850 STA. EULARIA DES RIU

Alejandro Cano Arquitecto Col. COAIB nº: 793914
621 06 72 49 acanoabril@gmail.com

DESCRIPCIÓN DE EDIFICIOS
05

1:200 DIN A-3

Fecha: 31 / 08 / 2023
Rev.: B 18 / 12 / 2023