



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

3290

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada en el carrer Es Daus núm. 30, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta

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 26 de febrer de 2026, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada en l'Es Daus núm. 30, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta, sent els acords adoptats els següents:

Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE202399924296 de 19/12/2023 i Memòria modificada amb RGE202499900013300 de data 09/07/2024, redactat per l'arquitecte Alejandro Cano Abril, per a la REDEFINICIÓ DELS VOLUMS A LA PARCEL·LA que constitueix el seu àmbit situada al carrer Des Daus número 30, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta, PER A LA IMPLANTACIÓ DE DOS HABITATGES, promogut per J. M. T***** Pascual, Laura **** ***** i l'entitat Bove Bataller SL.

Segon.- Publicar el present acord juntament amb el contingut normatiu de l'Estudi de detall en el Butlletí oficial de les Illes Balears i el seu íntegre contingut en la seu electrònica municipal als efectes del seu general coneixement.

Tercer.- 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 seva 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 electrònicament: 26 de març de 2026)

L'alcalde

M^a Carmen Ferrer Torres

MEMORIA

Refosa. REV C

ESTUDI DE DETALL PER A LA REDEFINICIÓ DE VOLUMS

I. MEMÒRIA

1. OBJECTE

2. PROMOTOR

3. AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓ

4. SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA

5. SITUACIÓ URBANÍSTICA

6. ANTECEDENTS.

7. SITUACIÓ ACTUAL

8. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

9. PROPOSTA DE L'ESTUDI DE DETALL

10. COMPARATIU DE CONDICIONS URBANÍSTIQUES



13. COMPLIMENT DE LES NORMES DE RANG SUPERIOR

II. PLÀNOLS

I. MEMÒRIA

1. OBJECTE

L'Estudi de Detall (ED) que es redacta té per objecte definir la ordenació de dos volums sobre un solar mitjançant el repartiment de la volumetria màxima edificable admesa pel planejament, sense augment de la superfície edificable, ni del nombre de plantes sobre rasant, ni de la resta de paràmetres urbanístics previstos a la normativa vigent.

Segons prescriu la Llei 12/2017, del 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. Article 46.

Estudis de detall.

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui necessari, completar o, si escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a aquests efectes poden preveure o reajustar, segons els casos:

- a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades al planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a xarxa viària o a espais lliures.
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall han de respectar les determinacions tant de caràcter estructural com de detall del planejament urbanístic de jerarquia superior, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús global majoritari, les alçades màximes previstes i la densitat poblacional que correspongui als terrenys compresos al seu àmbit. En cap cas no ocasionaran perjudici ni alteraran o podran alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

2. PROMOTOR.

*****, JOSEP MARIA

***** , LAURA

BOVE BATALLER, SL

3. AUTOR DE LA DOCUMENTACIÓ.

És autor de la documentació Alejandro Cano Abril, arquitecte del Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, amb núm. ***14, proveït de DNI n° *** i estudi professional al Carrer *** (Sant Josep de sa Talaia), a Eivissa.

4. SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA.

El solar se situa al Carrer des Daus, número 30, del TM de Santa Eulària des Riu.

Correspon a la finca registral núm. 43.113, amb una superfície de 1650 m² segons informació registral, de 1.649 m² segons cadastre, referència cadastral núm. 7903714CD7270S0001QA, de 1650 m² segons estudi topogràfic.

Es tracta d'un solar amb forma lleugerament rectangular, l'eix longitudinal del qual es disposa en direcció nord-est-sud-oest. Al nord-est dona façana a la Carrer des Daus, amb un davant de 21,69m, (major a 20m i on s'ubiquen totes les infraestructures bàsiques) al sud-oest dona façana a un vial, Carrer s'Illa negra, que es troba dins de la Unitat de Actuació CL02 (UA-CL02), pendent d'execució. A l'est i oest, confronta amb dues parcel·les contigües que donen façana als mateixos carrers anteriorment esmentats.

Les dimensions dels seus costats segons recent aixecament topogràfic, són:

- Nord-est: 21,69 m.
- Oest : 84,50 m.
- Sud-oest: 21,97 m.
- Est : 86,17 m.

La cotes d'altura a carrer Daus van de la 26.5 a la 27.5 i al carrer s'Illa negra de la 31 a la 31.5.



5.- SITUACIÓ URBANÍSTICA

Són les que es deriven de les vigents NS de planejament de Santa Eulària des Riu, coincidents amb les contingudes a l'Informe urbanístic emès segons tràmit d'audiència EXP 2022/008044 amb data de signatura 14/12/2022 i descrites a continuació:

PARÀMETRE	PLANEJAMENT
Classificació	Urbà
Qualificació	RE-EU_RTU_02 CL Residencial turística unifamiliar 02CL
Parcel·la mínima	800 m2
Façana/Fons mínim	20/20 m.
Edificabilitat màxima	0,30 m2/m2
Ocupació màxima	30 %
Volum màxim per edifici	1.500 m3
Alçada màxima	7 m.
Alçada total	9 m.
núm. màx. plantes	PB + PP 1
Reculades mínims	5 m. a vials ; 3 m. resta límits
Separació mínima entre edificis	6m
Índex de intensitat de ús	1 habitatge /800 m2 (parcel·la mínima)
Zones enjardinades i/o arbrades	50% de la sup no ocupada per l'edificació. Segons art 6.2.05 NNUU
Número aparcaments privats	Segons art 5.8.03 NNUU

8. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

Partint dels punts anteriors s'ha arribat a la següent conclusió:

Considerant que la parcel·la matriu compleix amb la condició de solar edificable i com a alternativa a la segregació de parcel·les. Es proposa un Estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació al terreny per a l'execució de dos habitatges, complint amb la totalitat de paràmetres urbanístics.

9. PROPOSTA DE L'ESTUDI DE DETALL

Es proposa emplaçar dos volums edificatoris a la parcel·la. (Veure plànol 4 edificis proposats)

Un volum es situarà a la zona A i un altre a la zona B.

Aquestes zones es defineixen geomètricament per les separacions de 3 metres a límits, 5 metres a vials i 6 metres entre zona A i zona B. Tenint ambdues zones la mateixa superfície.

(veure plànol 3 zones interiors)

Cadascun dels edificis proposats no superarà els paràmetres següents:

- 50% de l'edificabilitat total de la parcel·la, menor que 247,5 m2.
- 50% de l'ocupació total de la parcel·la, menor que 247,5 m2.
- Cada edifici tindrà un volum menor al màxim permès de 1.500 m3.
- Alçada màxima de 7m i alçada total de 9m
- Total de plantes: planta baixa més planta primera.

**10. COMPARATIU DE CONDICIONS URBANÍSTIQUES**

PARÀMETRE	PLANEJAMENT	ESTUDI DE DETALL
Classificació	Urbà	Urbà
Qualificació	RE-EU_RTU_02 CL Residencial turística unifamiliar 02CL	RE-EU_RTU_02 CL Residencial turística unifamiliar 02CL
Parcel·la mínima	800 m2	1650
Façana/Fons mínim	20/20 m.	21,69 / 21,97m.
Edificabilitat màxima	0,30 m2/m2 * 1650 m2= 495 m2	< 495 m2
Ocupació màxima	30 %* 1650 m2= 495 m2	< 495 m2
Volum màxim per edifici	1.500 m3	< 1.500 m3
Alçada màxima	7 m.	< 7m
Alçada total	9 m.	< 9m
núm màx. plantes	PB + PP 1	PB + PP 1
Reculades mínims	5 m. a vials ; 3 m. resta límits	5 m. a vials ; 3 m. resta límits
Separació mínima entre edificis	6m	> 6m
Índex de intensitat de ús	1 habitatge /800 m2 (parcel·la mínima) 2 habitatges	2 habitatges
Zones enjardinades i/o arbrades	50% de la sup no ocupada.	> 50% de la sup . no ocupada. Segons art 6.2.05 NNUU
Número aparcaments privats	Segons art 5.8.03 NNUU	2 (1 per habitatge)

El projecte s'ajusta a tots els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació

13. COMPLIMENT DE LES NORMES DE RANG SUPERIOR

La construcció projectada s'ajusta al que prescriu l'article 68 de la LUIB ja que no es troba a prop d'edificis o conjunts protegits ni afecta les visuals sobre panoràmiques.

L'Estudi de Detall no modifica cap dels paràmetres d'edificació de les NS de Santa Eulària des Riu, sense modificar els usos no característics, ni compatibles que el planejament superior assigna a la parcel·la.

Amb caràcter subsidiari i complementari, per a la interpretació de les ordenances no definides en els punts anteriors, cal atènyer-se al que disposen les normes del planejament jeràrquicament superior, que en aquest cas són les NS.

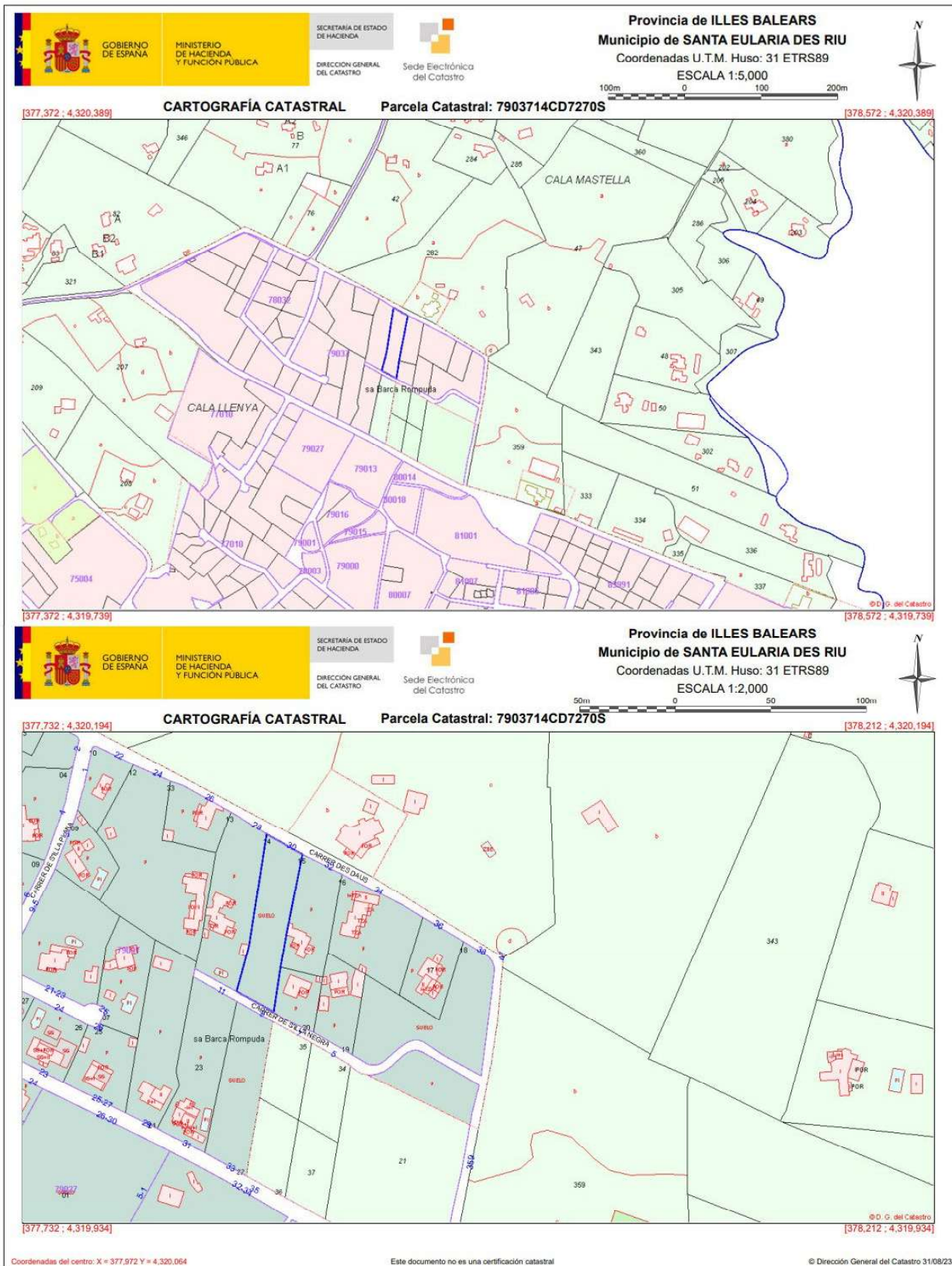
No serà possible canviar mitjançant aquest document les condicions urbanístiques vigents i, en especial, les que es refereixen a ocupació, altura, nombre de plantes i edificabilitat màxima.

Per això aquest Estudi de detall no conté determinacions pròpies de planejament de rang superior ni contradiu aquelles que hi estan directament, respectant;

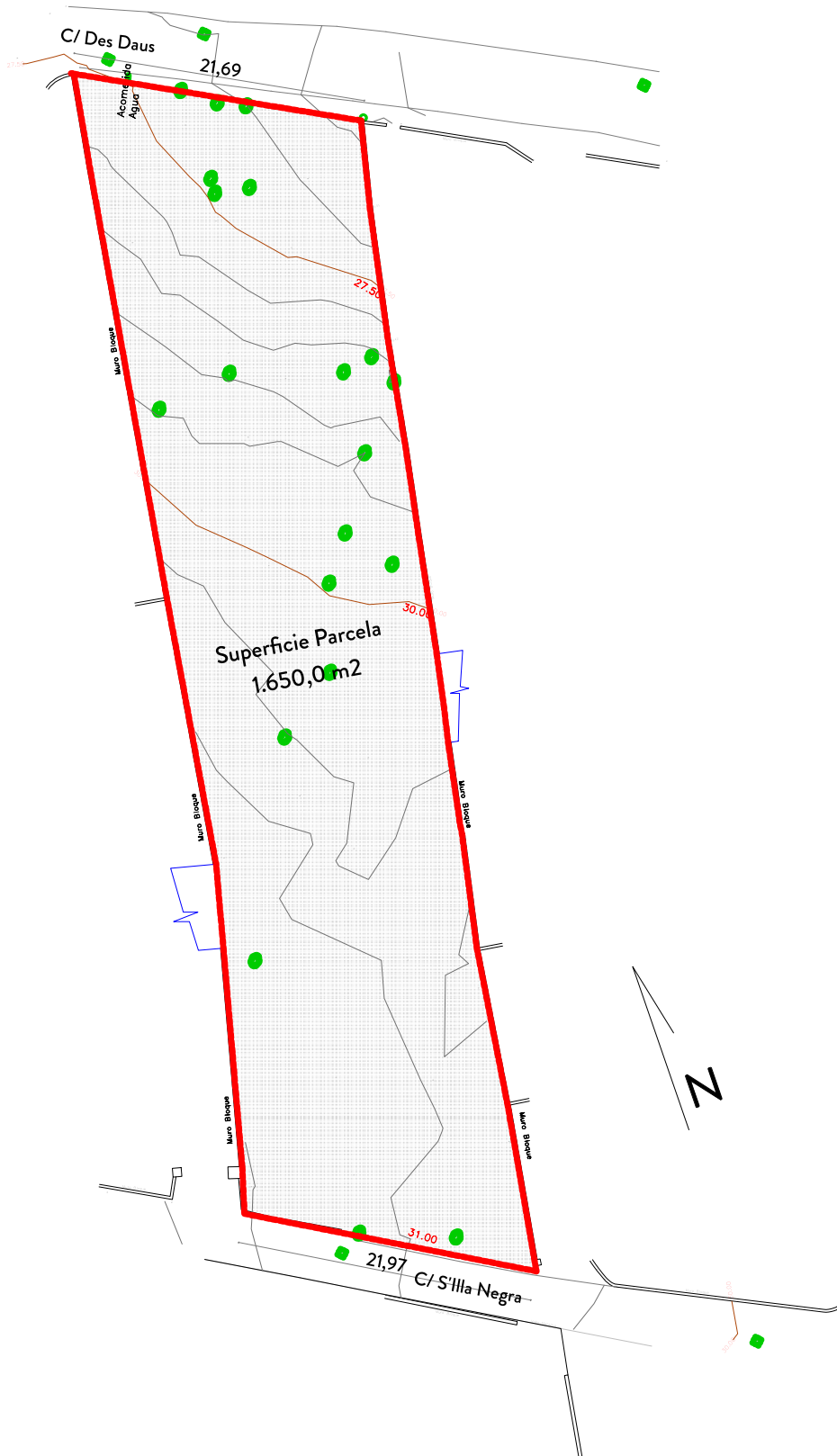
- Comprèn totes les parcel·les confrontants amb l'àrea estricta on es concentra la modificació de l'ordenació.
- No existeixen transferències de edificabilitat entre aquesta poma i cap una altra.
- No s'excedeix l'edificabilitat assignada, per mitjans geomètrics, a la parcel·la objecte de l'estudi de detall.
- No s'alteren les condicions dels vials ni dels espais públics circumdants.

II. PLÀNOLS

Veure annex plànols.



 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	SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO 01	Fecha: 31 / 08 / 2023
	DIN A-3	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

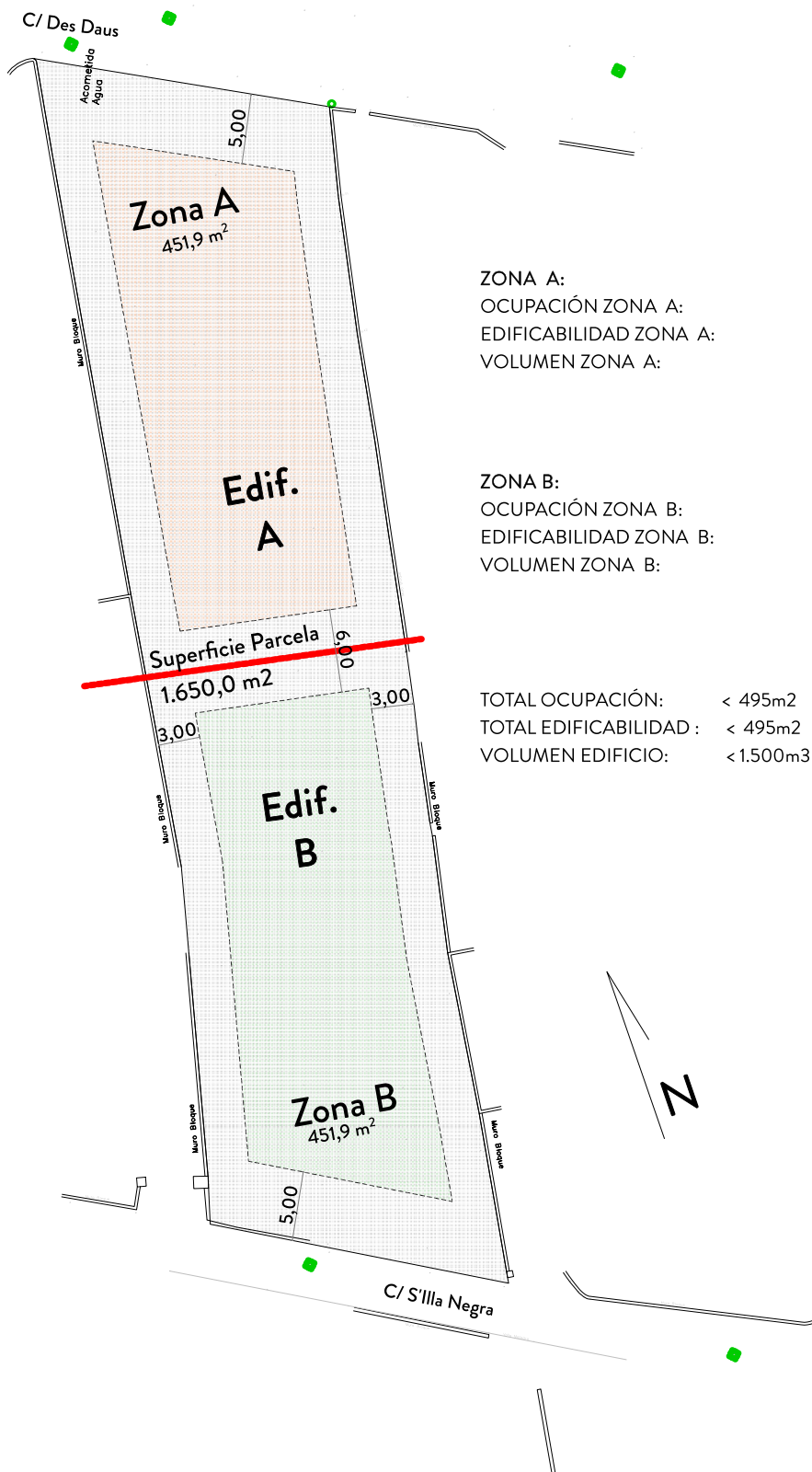
TOPOGRÁFICO EXISTENTE

02

1:300 DIN A-3

Fecha: 31 / 08 / 2023

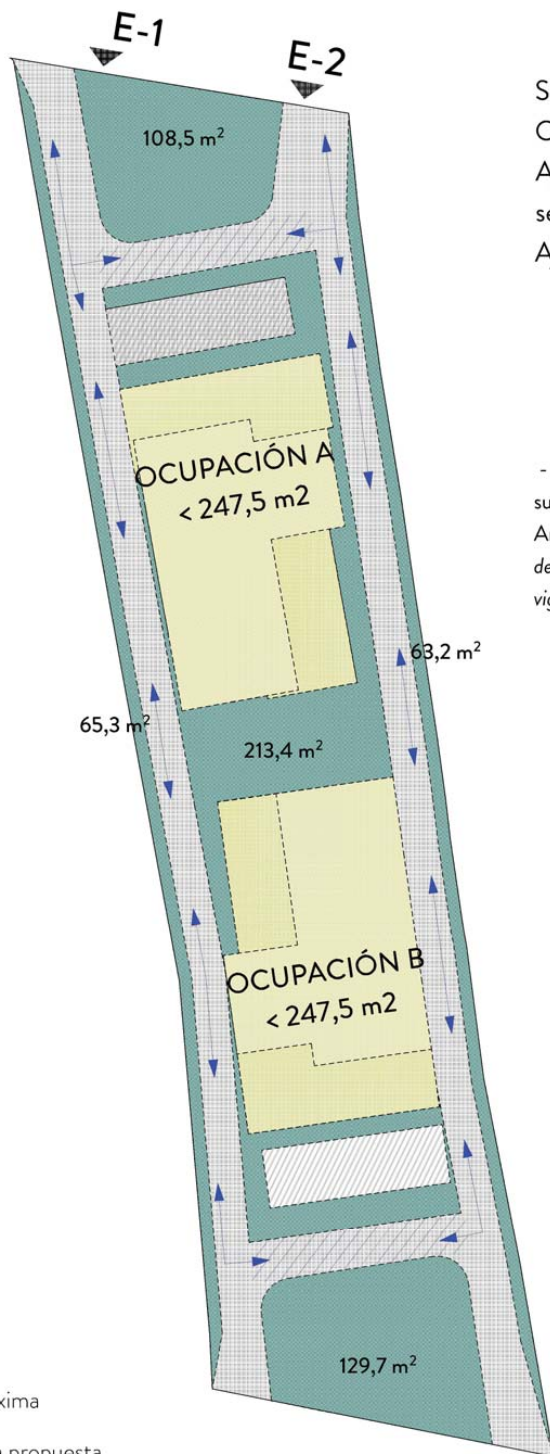
Rev.:



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.:



Superfície Total de Parcel·la 1.650,0 m²

Ocupació Màxima : 495 m²

Ajardinament

según el Art. 6.2.05 : 577,5 m²

Ajardinament 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.

-  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

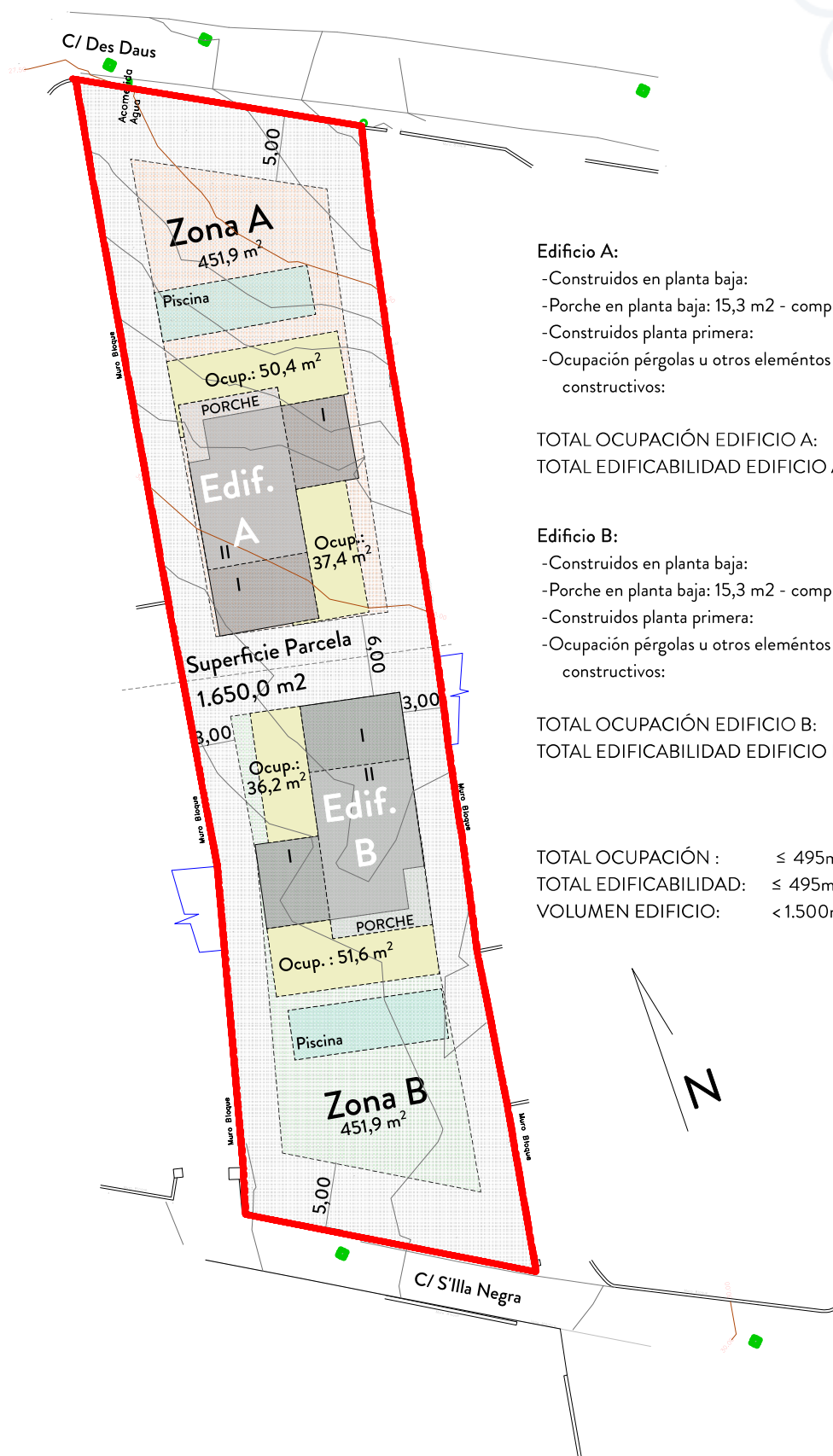
Alejandro Cano Arquitecto Col. COAIB nº: 793914
621 06 72 49 acanoabril@gmail.com

CIRCULACIONES y AJARDINAMIENTO
03.1

1:300 DIN A-3

Fecha: 13 / 11 / 2023

Rev.: B 18 / 12 / 2023



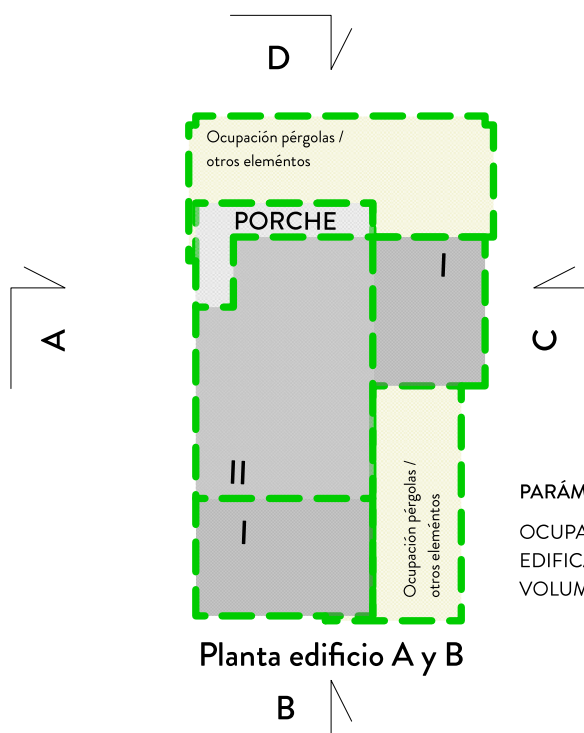
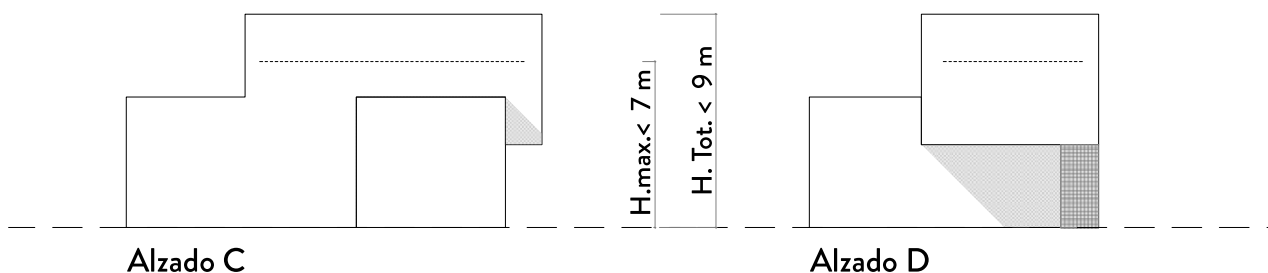
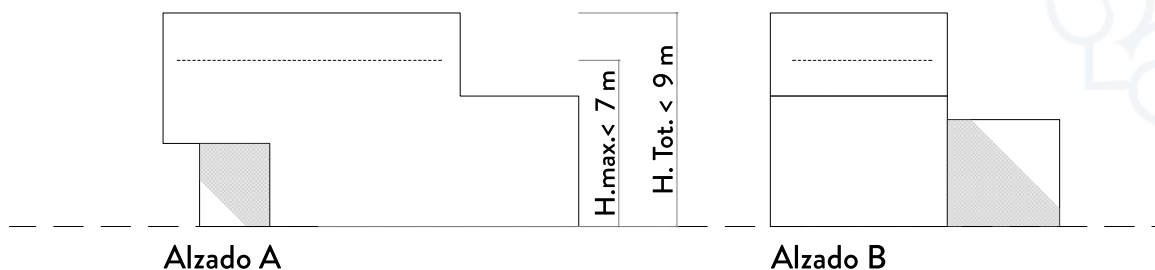
Estudio de detalle
C/ DES DAUS 30
07850 STA. EULARIA DES RIU

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

EDIFICIOS PROPUESTOS
04

1:300 DIN A-3

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



PARÁMETROS MÁXIMOS DE CADA EDIFICIO:

OCUPACIÓN MÁX. EDIFICIO:	< 247,5 m2
EDIFICABILIDAD MÁX. EDIFICIO:	< 247,5 m2
VOLUMEN EDIFICIO:	< 1.500m3

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