



Secció V. Anuncis
Subsecció segona. Altres anuncis oficials
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

5003

*Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ajust d'alienacions de la parcel·la situada a l'avinguda
Cala Llenya núm. 93, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta*

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 24 d'abril de 2025, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ajust d'alienacions de la parcel·la situada a l'avinguda Cala Llenya núm. 93, Cala Llenya, Sant Carles de Peralta, 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 seu municipal <https://santaetulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu (28 d'abril de 2025)

L'alcalde

Mª Carmen Ferrer Torres



**ESTUDIO DE DETALLE PARA EL AJUSTE DE LAS ALINEACIONES DEL ESPACIO LIBRE
PUBLICO (EL-P) SITUADO EN AVENIDA CALA LEÑA 93, URBANIZACION CALA LEÑA, T.M. DE
SANTA EULALIA DEL RIO**

PROMOTOR: *D. Dirk Schaper*

ARQUITECTO: *D. Juan de los Ríos Coello de Portugal*

Documentos de que consta el presente Estudio de Detalle:

MEMORIA

- 1.- Agentes.
- 2.- Información previa.
- 3.- Normativa y procedimiento.
- 3.- Ordenación propuesta.

PLANOS

- 1.- Situación, NNSS, Catastro, fotografía aérea, parcela inicial, ajuste de alineaciones, parcela resultante.

Santa Eulalia del Río, 24 de octubre de
2023
El Arquitecto

DE LOS RIOS
COELLO DE
PORTUGAL
JUAN IGNACIO

Firmado digitalmente por DE LOS
RIOS COELLO DE PORTUGAL JUAN
IGNACIO: [REDACTED]
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES [REDACTED]
givenName=JUAN IGNACIO,
sn=DE LOS RIOS COELLO DE
PORTUGAL, cn=DE LOS RIOS
COELLO DE PORTUGAL JUAN
IGNACIO: [REDACTED]
Fecha: 2023.10.26 13:08:21 +02'00'

**ESTUDIO DE DETALLE PARA EL AJUSTE DE LAS ALINEACIONES DEL ESPACIO LIBRE
PÚBLICO (EL-P) SITUADO EN AVENIDA CALA LEÑA 93, URBANIZACIÓN CALA LEÑA, T.M.
DE SANTA EULALIA DEL RÍO**

MEMORIA

1.- Agentes**1.1.1.- El Promotor**

El Promotor de la edificación es D. Dirk Claus Rudolf Schaper, con NIE [REDACTED], domiciliado en [REDACTED] Alemania.

1.1.2.- El Proyectista

El Arquitecto redactor de la presente documentación es D. Juan de los Ríos Coello de Portugal, con domicilio en el Edificio Unidad, Pasaje Fuente de Luna, 2, 07840 Santa Eulalia del Río, y con DNI nº [REDACTED], colegiado en el COAIB con el número [REDACTED]

2.- Información previa

El Estudio de Detalle pretende el ajuste de las alineaciones del Espacio Libre Público (EL-P) existente sobre la parcela situada en la Avenida Cala Leña 93, Urbanización Cala Leña, T.M. de Santa Eulalia del Río.

La parcela tiene una superficie escriturada de 1.916 m², y 1.792 m² según reciente medición topográfica. Se trata de la finca registral 25490 de Santa Eulalia, y su referencia catastral es 8098703CD7189N0001OJ. Está pendiente tramitar la correspondiente modificación en Catastro.

La calle dispone de las infraestructuras urbanas de asfaltado, alumbrado público, abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica de baja tensión y telecomunicaciones. No existe acera frente a la parcela en cuestión, por lo que se contempla en el presente Estudio de Detalle la cesión de terreno a la vía pública para tal uso.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Eulalia del Río se aprueban el 23 de noviembre de 2011 (BOIB nº 20 del 8 de febrero de 2012).

Posteriormente, y para el ámbito de Cala Leña, se aprobó la Modificación nº 6 de las NNSS por el Pleno Municipal del 22 de diciembre de 2017 (BOIB nº 15 del 1 de febrero de 2017).

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle está clasificada como suelo urbano y calificada como comercial C-VECL.

Los parámetros de edificación son los siguientes.

Ocupación máxima	30%
Edificabilidad máxima	0,3475 m ² /m ² y 1657 m ² t
Volumen máximo	5.000 m ³
Altura máxima	8 m
Altura total	10 m
Número máximo de plantas	PB+1
Separación mínima de linderos con vial y EL-P	5 m
Separación mínima al resto de linderos	3 m
Separación mínima a vías y ELP	5 m
Separación mínima a linderos	3 m
Separación mínima entre edificios	6 m
Número aparcamientos privados	Según artículo 5.8.03
Ocupación máxima planta sótano	La resultante del cumplimiento de los retranqueos
Superficie mínima de jardines privados	20%
Índice de intensidad de uso residencial IIUR	1/parcela anexa y a la actividad principal

3.- Normativa y procedimiento

Además de la normativa municipal ya mencionada, el artículo 1.2.02 de las referidas NNSS de Santa Eulalia determinan lo siguiente:

“Para la aplicación de las NNSS e suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de Detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- *Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.*
- *Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.*
- *Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.*

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo, se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.”

Por otra parte, el artículo 46 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB nº 160, de 29.12.17), en adelante LUIB, establece:

“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.”

3.- Ordenación propuesta

La ordenación que se propone consta de dos partes.

Por un lado, se propone el ajuste de la alineación del Espacio Libre Público (EL-P), cediendo y ganando 30,65 m², no alterando la superficie total de cesión de 703 m², permitiendo el encaje de la futura edificación dentro de la parcela resultante.

Por otro lado, y una vez realizado el ajuste anterior, se propone la cesión del EL-P, de 703 m², además de la cesión de una franja de 27,17 m² a la Avenida Cala Leña, para la ejecución de la acera y así respetar la anchura de la calle establecida en las NNSS.

En total, la superficie de suelo cedida es de 730,17 m²

Las modificaciones descritas se indican en el plano nº 1 adjunto.

De esta forma, una vez realizadas las alineaciones y cesiones, la parcela resultante cuenta con una superficie neta de 1.061,83 m². Los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima necesarios para la posterior ejecución de las edificaciones se resumen a continuación:

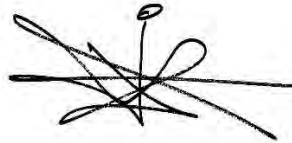
OCUPACION

1.061,83 m² x 0,3 (30%) = **318,55 m²**

EDIFICABILIDAD

1.061,83 m² x 0,3475 m²/m² = **368,98 m²**

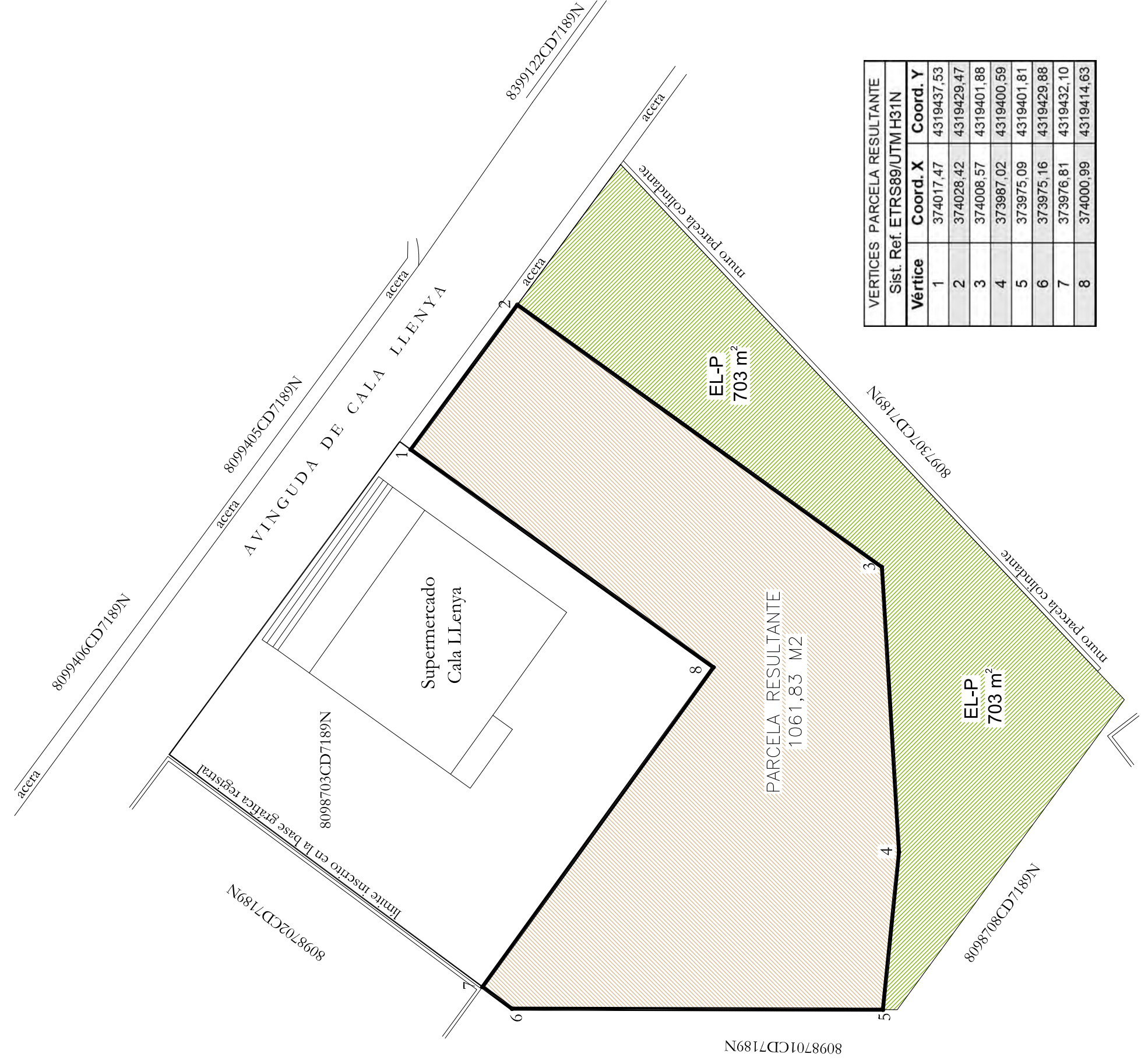
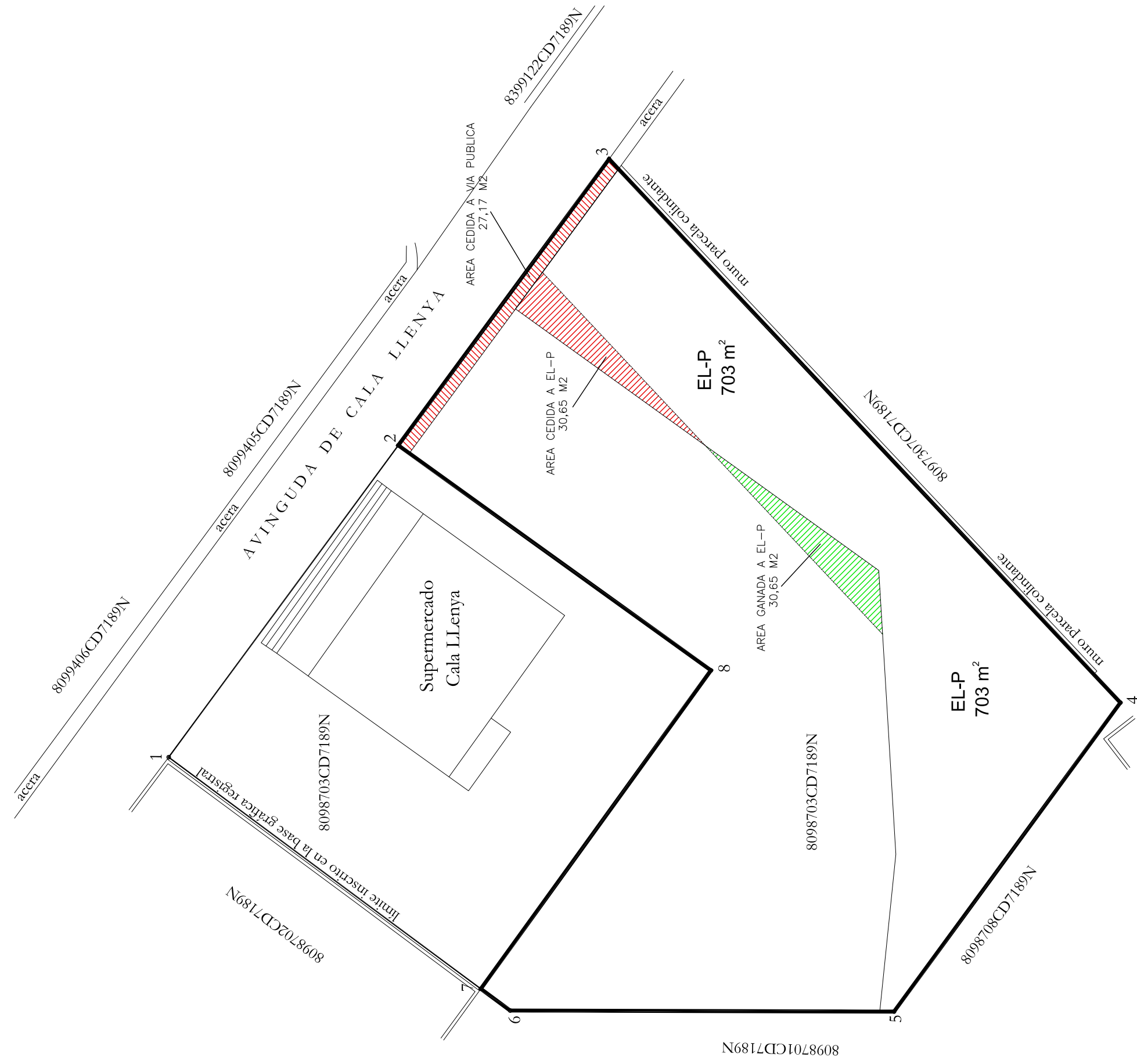
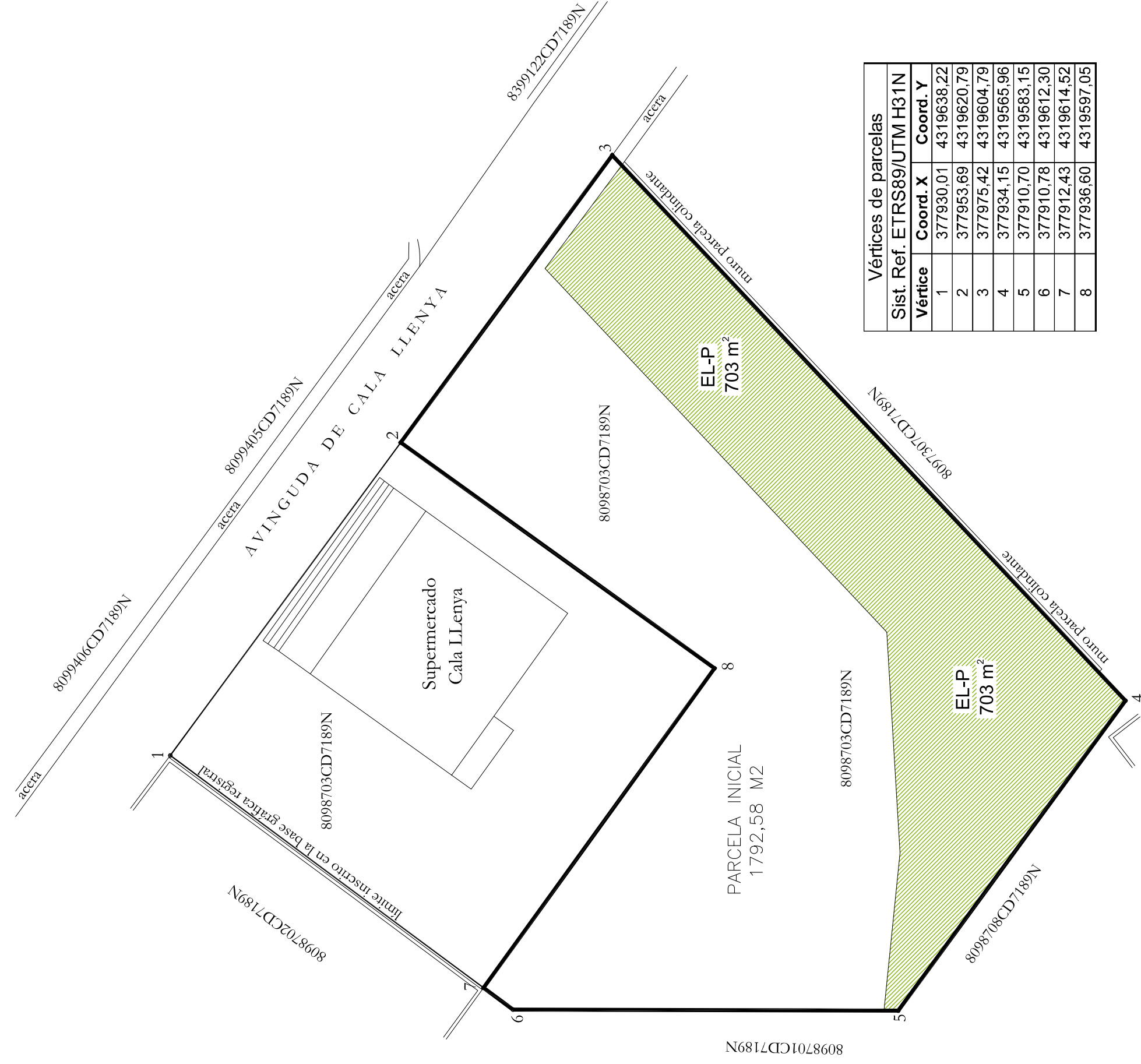
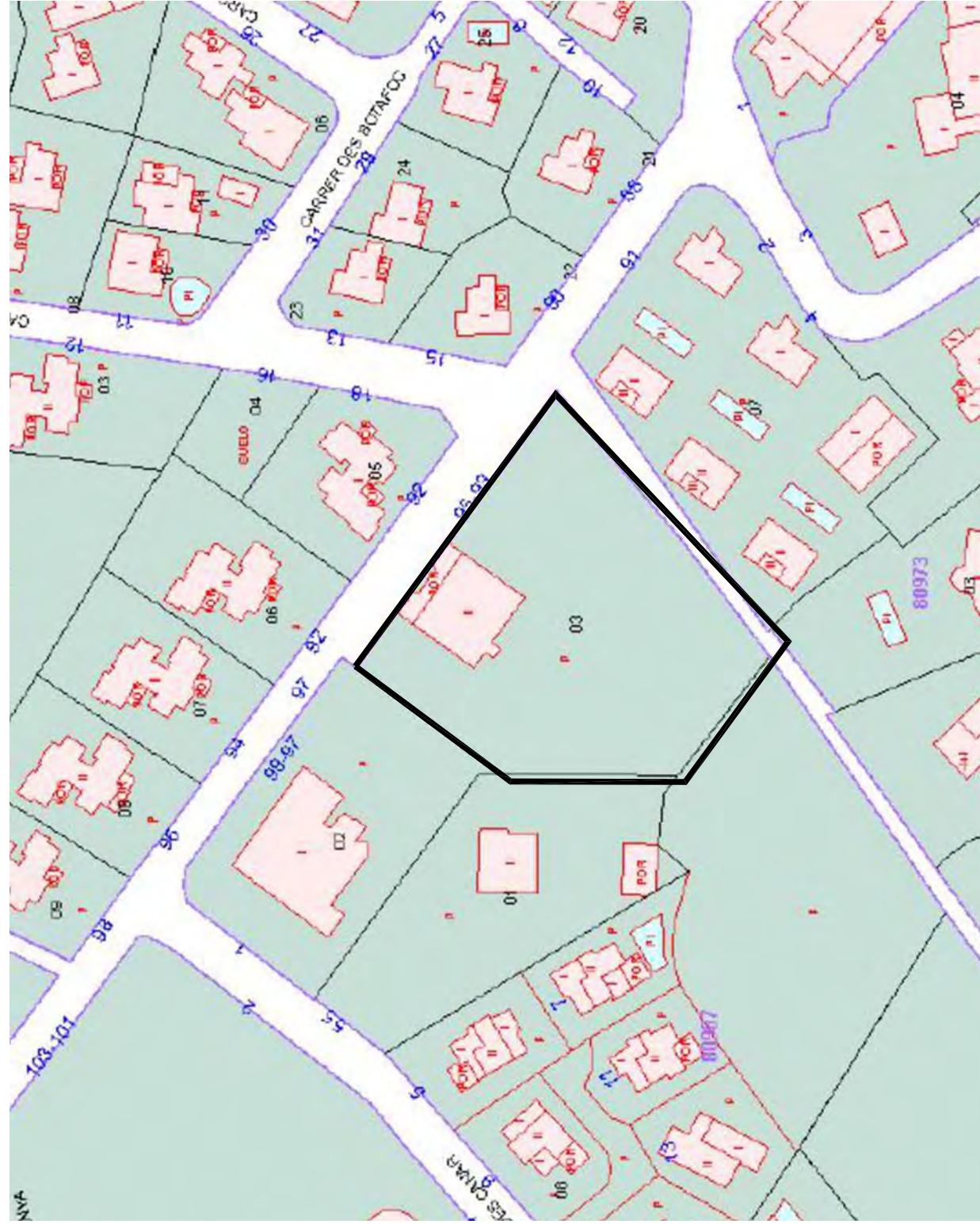
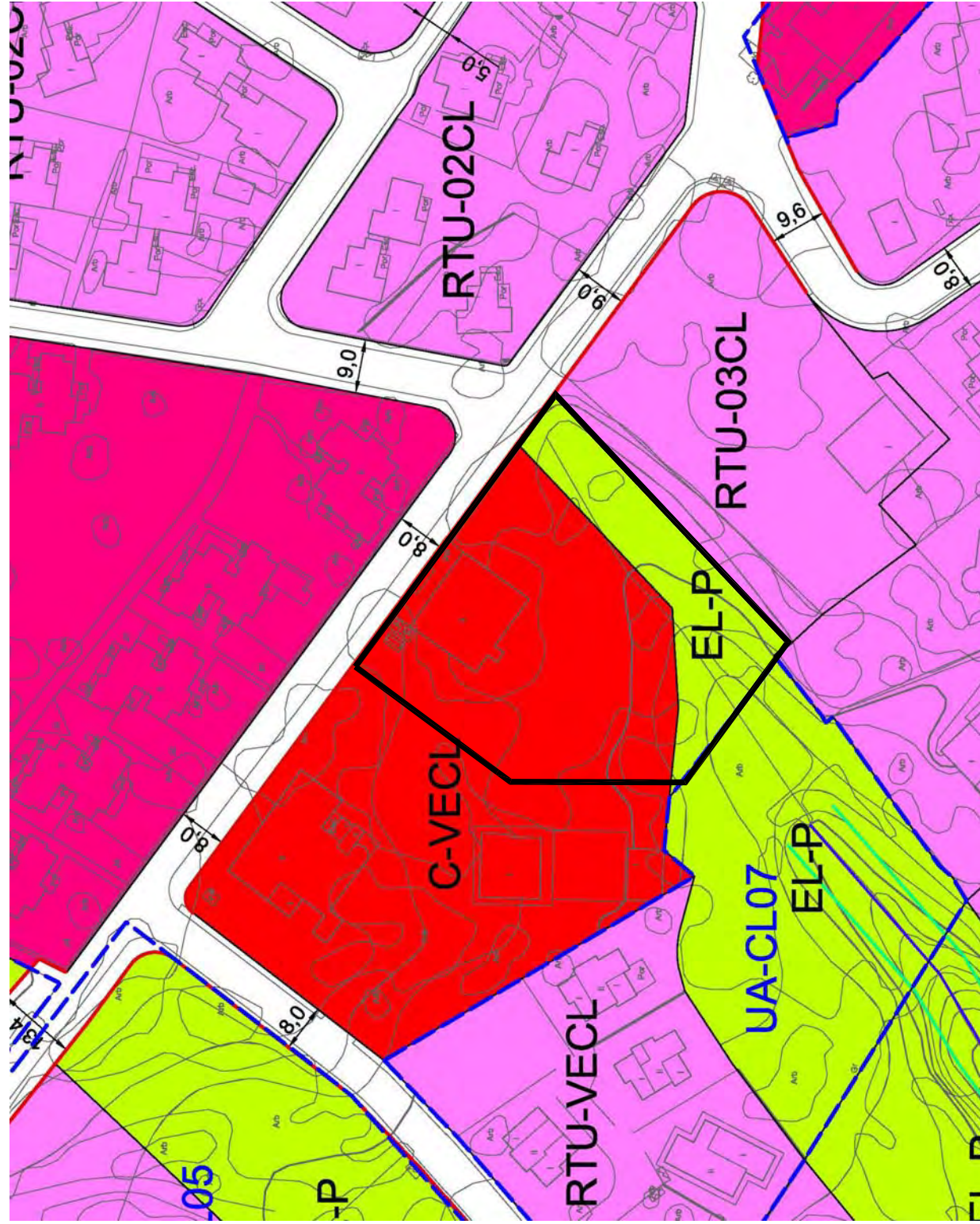
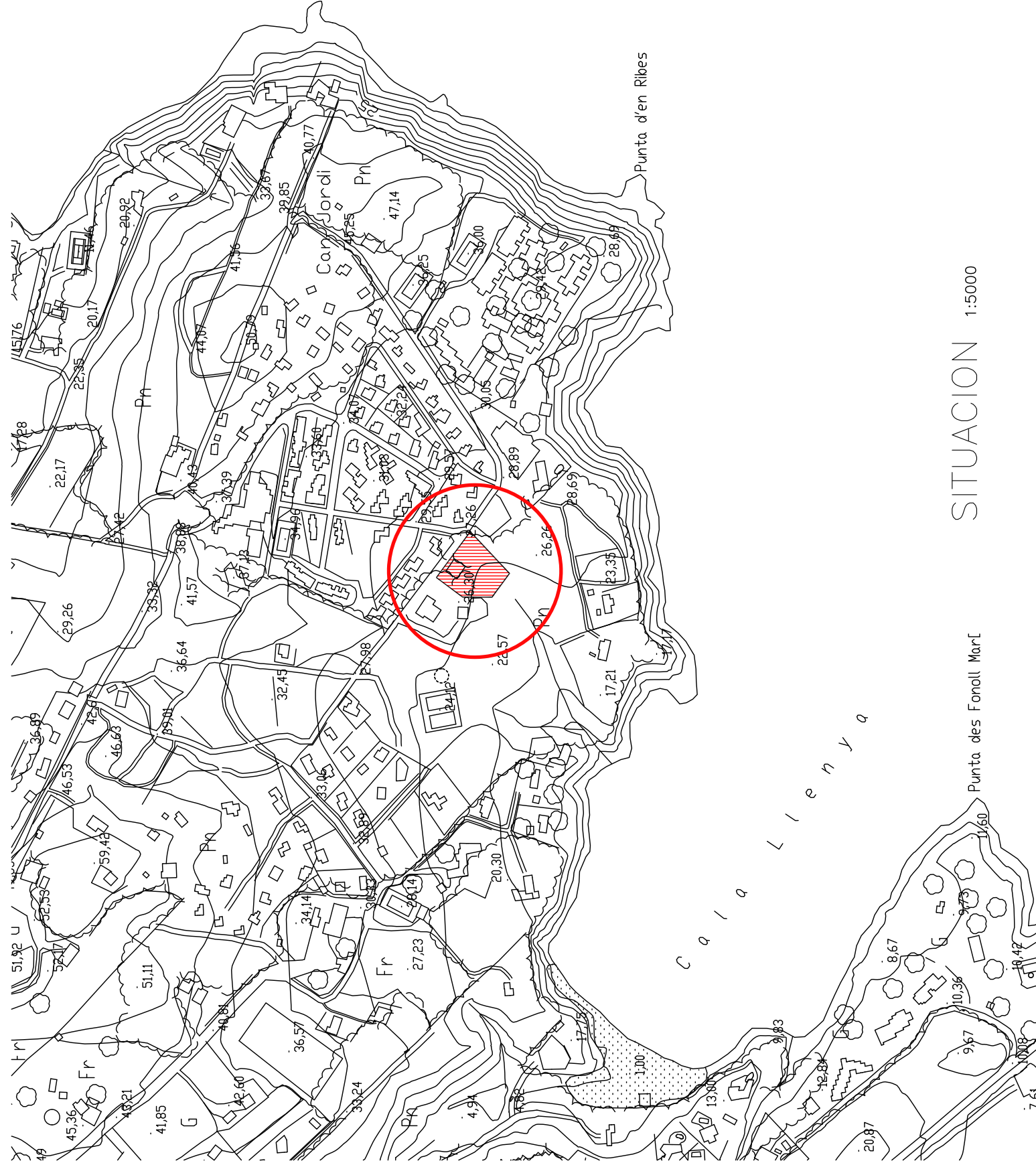
Santa Eulalia del Río, 24 de octubre de
2023
El Arquitecto



DE LOS RIOS
COELLO DE
PORTUGAL
JUAN IGNACIO

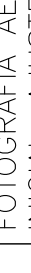
- [Redacted]

Firmado digitalmente por DE LOS
RIOS COELLO DE PORTUGAL
JUAN IGNACIO [Redacted]
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES [Redacted],
givenName=JUAN IGNACIO,
sn=DE LOS RIOS COELLO DE
PORTUGAL, cn=DE LOS RIOS
COELLO DE PORTUGAL JUAN
IGNACIO - [Redacted]
Fecha: 2023.10.26 13:08:39
+02'00'



DE LOS RIOS
COELLO DE
PORTUGAL
JUAN IGNACIO
- 05219560D

Juan de los Ríos Coello de Portugal, Arquitecto
Edificio Unidad, Pasaje Fuente de Luna 2 - 07840 Santa Eulalia (Ibiza) tel +34 971330853 +34 659838680
<http://www.rios-casariago.com> Email: info@rios-casariago.com

Promotor: D. Dirk Schöper	SITUACION, NINS, CATASTRO, FOTOGRAFIA AEREA, PARCELA INICIAL, AJUSTE, DE ALINEACIONES Y PARCELA RESULANTE.	Escalas: 1:300 1:600 1:3000	Número: 1
Arquitecto: Juan de los Rios		Referencia:	23/05