



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9163

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums per a la modificació i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat en construcció en parcel·la situada en el carrer San Sebastià, s/n, Urbanització Roca Llisa, Jesús

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de juliol de 2022, ha aprovat definitivament l'estudi de detall promogut per Megapibon S.L. per a l'ordenació de volums per la modificació i ampliació de habitatge unifamiliar aïllat en construcció en parcel·la situada en el carrer San Sebastià, s/n, Urbanització Roca Llisa, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall promogut per MEGAPIBON SL d'ORDENACIÓ DE VOLUMS PER A LA MODIFICACIÓ I AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT EN CONSTRUCCIÓ, en parcel·la amb número de finca registral 19091, situada en el c/ San Sebastià s/n, de la urbanització Roca Llisa, Jesús, segons documentació tècnica amb RGE202099900002225 de 02.03.2020 amb visat número 13/00193/20, i Annex sense visar, presentat amb RGE202199900006386 de 27.04.21, redactat per l'arquitecta Maria Rodríguez-Carreño Villangómez, amb subjecció a la següent prescripció:

- Les edificacions que s'autoritzin a l'emparo de l'Estudi de Detall hauran en tot cas de complir les determinacions de les NS vigents en relació amb les reculades a confrontants i amb l'adaptació de les edificacions al terreny natural.

SEGON. Desestimar l'al·legació formulada per H.H. amb RGE202199900012193 de data 18.08.2021, en el sentit que de l'informe tècnic emès a quest efecte es desprèn i pels motius i fonaments expressats en aquest.

TERCER. Publicar el present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes del seu general coneixement.

QUART. Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall, així com als qui haguessin formulat al·legacions a aquest.

QUINT. 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 del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de 2 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.

Santa Eulària des Riu, signat digitalment (14 de setembre de 2022)

L'alcaldesa

M^a. Carmen Ferrer Torres



ESTUDI DE DETALL DE MODIFICACIÓ I AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA EN CONSTRUCCIÓ

SITUACIÓ: C/ SANT SEBASTIÀ EN URBANITZACIÓ ROCA LLISA, SANTA EULÀRIA DES RIU. EIVISSA.

PROMOTOR: MEGAPIBON SL

ARQUITECTA: ARQUITECTURA MINIMUM SLP
MARÍA RODRÍGUEZ-CARREÑO VILLANGÓMEZ

I.MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- I.1_Memòria Expositiva
- I.1.1. Objecte de l'estudi
- I.1.2. Promotor
- I.1.3. Redactor
- I.1.4. Emplaçament i dades de la finca
- I.1.5. Antecedents
- I.2_Descripció de la proposta
- I.2.1 Dades Urbanístiques
- I.2.2 Característiques de les propostes
- I.2.3 Estudi volumètric
- I.3_Conclusions

II. MEMÒRIA GRÀFICA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

I.1_MEMÒRIA EXPOSITIVA

I.1.1_Objecte de l'Estudi

Es redacta el present projecte amb la finalitat de documentar l'estudi volumètric dut a terme per a la realització d'una modificació durant el transcurs de les obres de la construcció d'un habitatge de nova planta a la urbanització Roca Llisa.

Es plasma aquí per tant la documentació gràfica i escrita de dues opcions diferents de projectes per al solar d'actuació, així com el procés seguit per a arribar a conèixer les principals característiques que els defineixen. D'aquesta manera, obtindrem una visió general sobre la volumetria i l'estratègia projectual que ens portin a discernir sobre quin és la forma més adequada d'abordar el projecte.

I.1.2_Promotor

- Nom: MEGAPIBON SL
- CIF.: ***1619**
- Carrer Pintor Juan Gris *, planta *, porta * 28020 Madrid.
- Administrador: Hector Najjar Jurat DNI: ***0318**

I.1.3_Redactor

- Nom equip redactor: Arquitectura Minimum SLP
- Administradora: Maria Rodríguez-Carreño Villangómez
- Telèfon de contacte: 971 194 186
- Adreça: Passeig Juan Carlos I, nº*, local *
- e-mail: maria@minimumarquitectura.com

I.1.4_Emplaçament i dades de la finca

- CL SAN SEBASTIAN S/N - ROCA LLISA - SANTA EULÀRIA DES RIU
- Ref. Cadastral N° 94080A7CD6190N0001XJ
- FINCA REGISTRAL (IDUFIR): 07036000239723

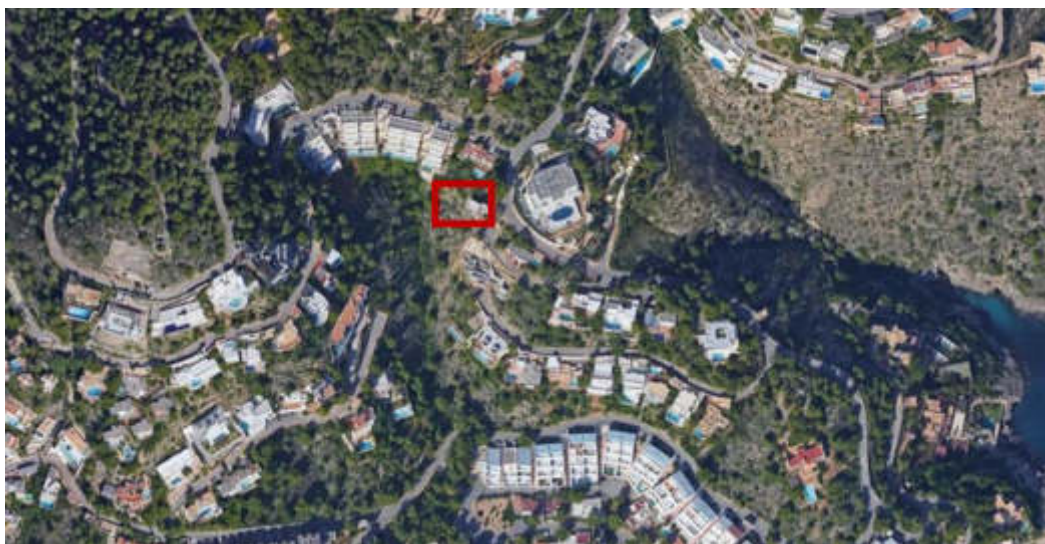
El lloc d'actuació és la parcel·la amb referència cadastral Núm. 94080A7CD6190N0001XJ de la urbanització Roca Llisa del terme municipal de Santa Eulària des Riu, a l'illa d'Eivissa, tal com s'especifica en el plànol de situació i emplaçament adjunt a aquest projecte. La parcel·la ha patit un llarg procés per a la construcció de l'habitatge existent que es descriu a l'apartat d'antecedents.

La morfologia és irregular. Limita al nord amb els terrenys de promocions Golf Mar SA, al sud amb la resta de la finca, a l'est amb la parcel·la 28 i la parcel·la 40 del carrer Sant Sebastià i a l'oest amb Roberto Zamatei, segons nota registral.

La parcel·la consta d'un pendent natural del terreny abrupt, oscil·lant entre el 30% i el 52%. Fa diversos anys, es van fer moviments de terres i es va construir un mur de formigó. La parcel·la es troba afectada per una servitud de pas de 2,50 metres d'ample per a accedir al sistema general de Serveis i Instal·lacions de la urbanització. En l'actualitat existeix un edifici en construcció, amb una estructura cimentada sobre la roca i part de la tabiqueria. La llicència inclou una piscina que no està executada.

S'adjunta pla d'emplaçament i situació necessaris per a definir la seva exacta ubicació, així com fotografies que documenten el seu estat actual.

PLANEJAMENT: PLA PARCIAL DE ROCA LLISA.

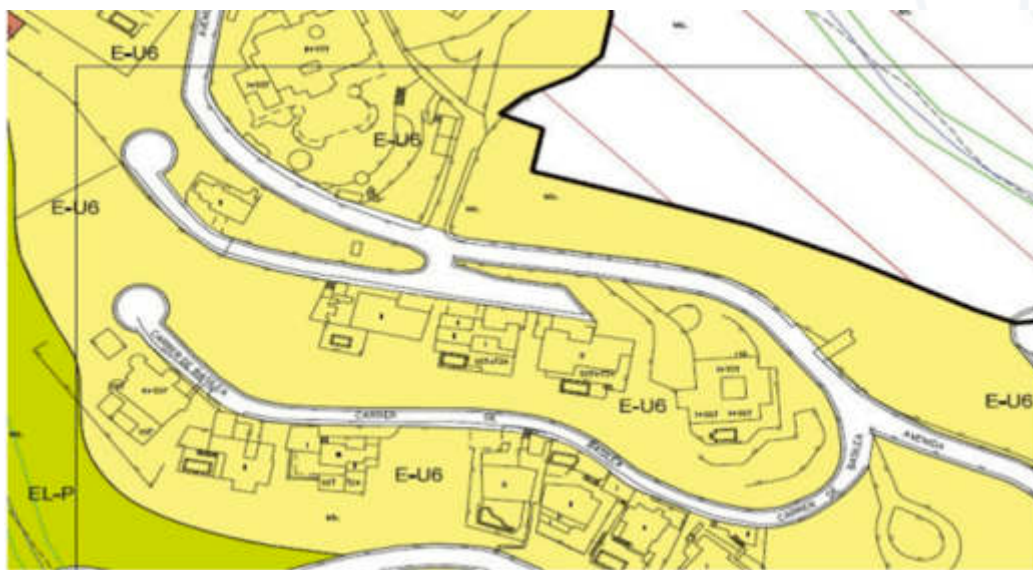


QUALIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA: E-U6



Ortofoto de Google maps





Classificació Modificació puntual 8 de les NS

1.5_Antecedents

La parcel·la sobre la qual es desenvolupa el projecte és la resta d'una segregació de parcel·les. Existeix un Projecte Bàsic de l'arquitecte Jose Antonio Zornoza Tur nº de visat 3/1428/03 i modificat visat nº 3/2447/04 amb el qual se sol·licita llicència d'obres, on es delimita la parcel·la i s'inicia la construcció d'un habitatge.

L'Ajuntament de Santa Eulàlia emet un informe sol·licitant (prèviament a la concessió de la llicència d'obra major) l'execució de les obres d'urbanització pendents en el final del carrer Sant Sebastià, per a les quals concedeix llicència d'obres nº 648/2005.

L'Ajuntament concedeix llicència d'obra major per a la construcció de l'habitatge, expedient nº 68/2008. Es produeixen uns canvis d'ubicació de l'edificació i es presenta un projecte de legalització en 2012, amb la llicència concedida nº 88/2012.

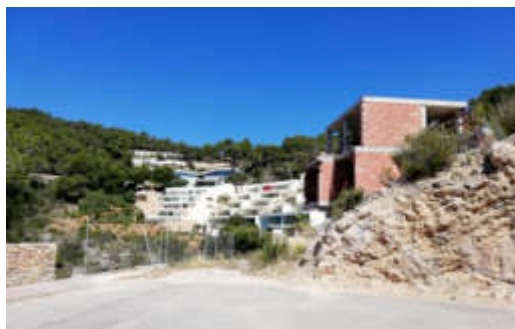
Durant el transcurs de les obres es produeixen unes modificacions que es recullen al projecte visat 13/00552/14 de l'arquitecte Víctor Beltrán Roca. El projecte recull les modificacions hagudes durant l'obra, en relació amb la llicència d'obres en vigor ja esmentada nº 88/2012. Es desplaça la rotonda dins la parcel·la i es deixa una servitud de pas de 2.50 m, per poder accedir a la zona d'Instal·lacions i Serveis.

Aquesta llicència es troba tramitada mancant elevar la cessió a escriptura pública i presentar-la a l'ajuntament.

En l'actualitat, l'habitatge es troba construït en un 38% del total, amb les fases d'excavació, estructura i tancaments exteriors avançades. Falta la construcció de la piscina i la servitud es troba executada. La subtracció de terra s'ha realitzat, però els farciments no.

FOTOGRAFIES PARCEL·LA:

Rotonda actual Carrer Sant Sebastià



Fotos de la servitud de pas





Fotos edificació actual



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/140/1121814>



Fotos edificació de l'excavació del darrere

1.2_DESCRIPCIÓ DE LES PROPOSTA

1.2.1_Dades Urbanístiques

S'adjunten les condicions urbanístiques de la parcel·la. Els majors condicionants són l'adaptació al terreny (ocupació en la parcel·la en zones on el pendent del terreny és inferior al 40% de mitjana) i l'altura màxima escalonada.

La parcel·la en la qual es pretén actuar està qualificada com a Sòl Urbà Extensiva Unifamiliar 6 i compleix amb tots els requisits sol·licitats per a tal qualificació. La normativa urbanística aplicable el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (de data 21-03-2005) i les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament del Terme municipal de Santa Eulària des Riu (de data 23-11-2011).

La proposta volumètrica objecte d'aquest projecte es troba en una parcel·la afectada per la següent qualificació: E-U6. L'entorn que envolta l'edificació és de terrenys amb un pendent acusat, erosionats pel pas de l'aigua i sense vegetació consolidada.

El pendent del terreny sota la servitud de pas és superior a un 40% de mitjana, per la qual cosa resulta inedificable. Per poder ampliar el conjunt i aprofitar els paràmetres urbanístics permesos en la parcel·la és necessari desplaçar la servitud de pas actual. Des de la servitud de pas actual cap amunt, el terreny té un pendent variable entre un 30% i un 40%, podent considerar-se una mitjana del 38%.

Els paràmetres urbanístics del projecte de legalització n° visat 13/0055214/14 són:

• PLANEAMIENTO VIGENTE.		
	NNSS de abril de 2004.	
• CALIFICACION URBANÍSTICA:		
	Suelo Urbano. Zona Residencial. U-6	
• SUPERFICIE DE LA PARCELA:	Mínimo =	1.200 m2.
	Existente =	2.950 m2.
• OCUPACIÓN DE PLANTA BAJA:	Máxima =	25%
	Proyectado =	3,54% (104,50m2)
• ALTURA en metros :	Máxima =	7,00 m.
	Proyectado =	7,00 m.
• ALTURA en nº plantas :	Máxima =	2 p.
	Proyectado =	2 p.
• EDIFICABILIDAD:	Máxima =	0,25 m2/m2.
	Proyectado =	0,051m2/m2(150,60m2).
• USO DEL EDIFICIO:	Residencial.	
• RETRANQUEOS LINDES:	A calle =	5,00 m
	Proyectado=	7,35 m
	A laterales y fondo=	3,00 m.
	Proyectado=	3,00 m.

El índice de intensidad de uso es 1 vivienda por parcela

Les infraestructures necessàries perquè la parcel·la compleixi amb les condicions de solar són:

1. Accés rodat, pavimentació de calçades i encintat de vorera.
2. Xarxa de proveïment d'aigua.
3. Evacuació d'aigües per clavegueram.
4. Subministrament d'energia elèctrica.
5. Enllumenat públic.

La parcel·la no reuneix les condicions bàsiques per ser solar, per manca de vorera en la rotonda d'accés.

I.2.2_ Característiques de la Parcel·la

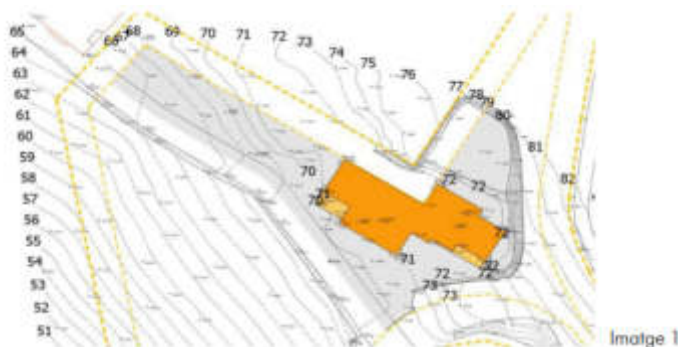
Realitzem un estudi amb l'objectiu d'aprofitar els paràmetres urbanístics i l'adaptació de les construccions noves a l'entorn. Per això s'han analitzat els següents aspectes: impacte visual, adaptació ambiental, aprofitament dels paràmetres urbanístics, adaptació topogràfica, superfícies, etc.

Per fer-ho més comprensible, s'inclouen en la memòria els gràfics a la zona d'intervenció i amb la següent llegenda de color:

Zona Edificable	
Relleño de tierra	
Edificación existente	
Nueva edificación	
Nuevo enterrado	
Demolicion y nueva construcción	
Piscina	



La zona edificable se situa a la zona superior a la servitud. Es representa gràficament en gris l'àrea de la parcel·la on es pot ampliar amb 327,28 m² (428, 88 Gris Ratllada - 101,60 Taronja), tenint en compte les reculades, limitacions de l'excavació existent i les zones ineducables amb més de 40 % de pendent.

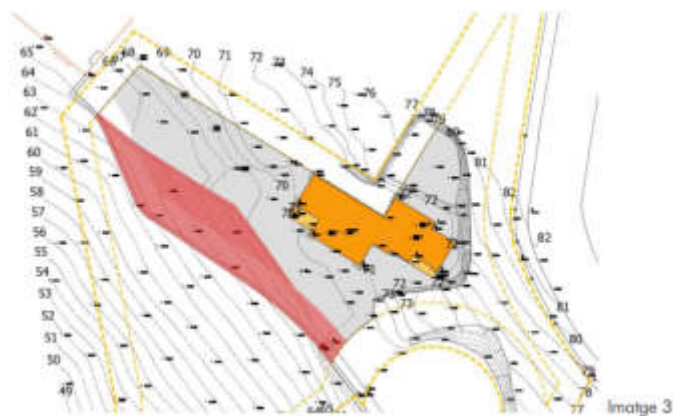


Per ampliar la construcció existent i complir l'art. 6.2.02, cal situar l'ampliació a la planta baixa a 1,5 metres màxim del terreny natural.

L'estructura existent té una ocupació de 101,59 m².



El projecte proposa traslladar la zona de servitud de pas acoïllint-nos a l'art. 6.2.03 de les NNSS de Santa Eulària des Riu, del que extraiem el següent:



Article 6.2.03

ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

6.- En l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, excepte acord notarial amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que en la parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes d'acord amb l'assenyalat en l'apartat 3. En els solars amb cota inferior a la del carrer es podrà emplenar la zona d'accés a l'edificació.

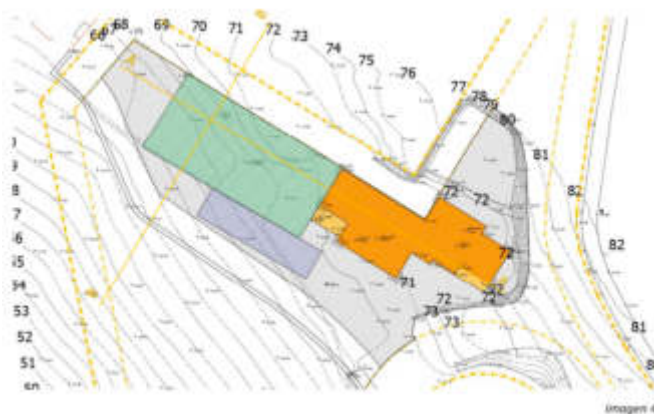


En la resta de l'espai lliure de parcel·la, l'altura dels murs de contenció, bancals o farciments també hauran de respectar les limitacions anteriors excepte en una zona que no superi en un deu per cent (10 %) la superfície del solar, que respecti els reculades a fites fixades per a les edificacions i sense sobrepassar una altura de quatre (4) metres respecte del terreny natural.

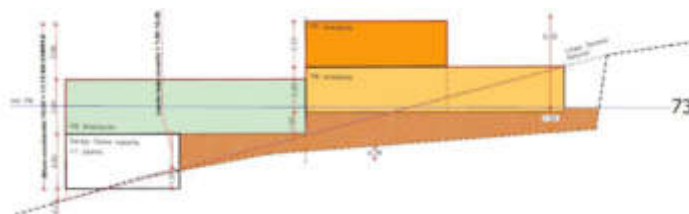
Es proposa demolir part de les construccions existents per donar cabuda a una ampliació de dues plantes a la zona de menor pendent i millor adaptació.

OPCIÓ 1: AMPLIAR L'ESTRUCTURA EXISTENT AMB VOLUMS D'UNA PLANTA

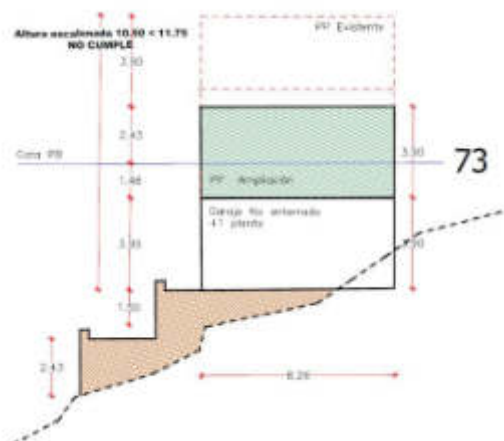
L'ampliació d'un volum adherit a l'estructura existent amb una sola planta no és possible, perquè no es compleix amb la tipologia de construcció escalonada (art.6.2.02, Mesurament de l'altura al tipus d'edificació aïllada), ja que l'estructura existent està massa elevada respecte a la zona d'ampliació (color verd).



Analitzem les seccions i la seva adaptació al terreny:



En una vista frontal, podem observar que es necessita fer un moviment de terres bastant extens i que té un impacte de 186,78 m² de façana, sobre la línia natural del terreny, en alçat. Podem observar que el garatge, ens queda sobre rasant, creant una planta soterrani computable i que l'altura màxima de l'edificació supera els 10.50 metres de l'altura escalonada, ja que el garatge ens computa, donant una altura total de 11,75 m. La secció transversal en el punt més desfavorable, mostra clarament la manca d'adaptació, ja que el garatge queda per sobre de la rasant:



La planta soterrani inevitablement computa, per la qual cosa apareixen 2 plantes a l'últim tram de l'edificació, quedant prop de la parcel·la confrontant. Passem a analitzar la segona opció.



OPCIÓ 2: AMPLIAR L'ESTRUCTURA EXISTENT AMB VOLUMS DE DUES PLANTES I DEMOLICIÓ PARCIAL DE L'EXISTENT.

Es proposa dividir en diverses parts el volum de l'ampliació (color verd) per adaptar-nos a la topografia. Si l'ampliació s'efectua en 2 nivells, s'obté un resultat més compacte. Els volums nous en planta primera es proposen reculats, per a minimitzar la seva visió. Es disminueix l'impacte visual i es dona compliment a l'art. 6.2.03, d'adaptació de l'edifici al terreny natural i l'art.6.2.02 referent a la construcció escalonada.

Per connectar el nou volum es necessari realitzar un nucli de comunicacions que arribi fins a la planta P1, per la qual cosa es proposa demolir part de l'edifici per connectar els 3 nivells (representat gràficament en planta, en color vermell).

La superfície de façana sobre rasant es redueix, quedant en 166,91 m². És un 11% menor que en l'opció 1. A més el soterrani queda enterrat i l'altura escalonada total és de 10.40 m, menor als 10.50 límit de l'altura escalonada.

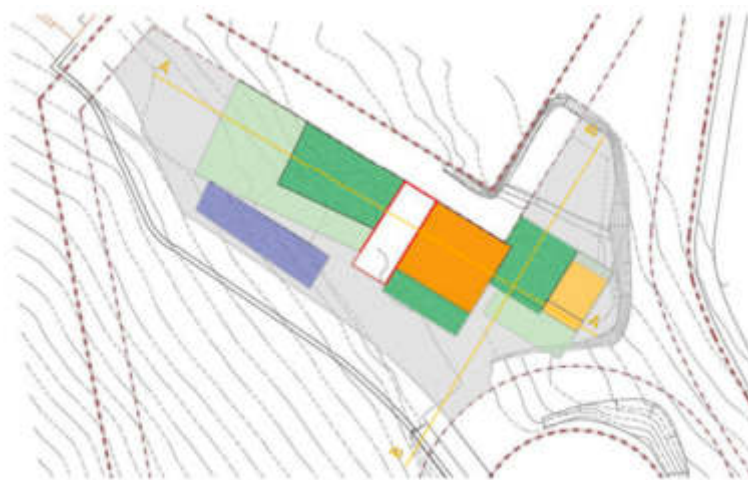
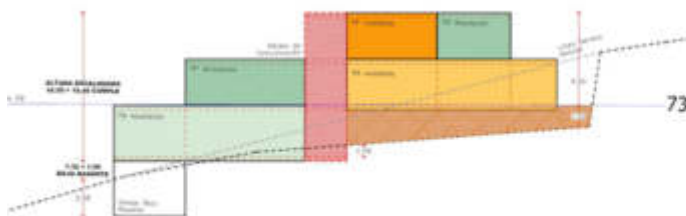
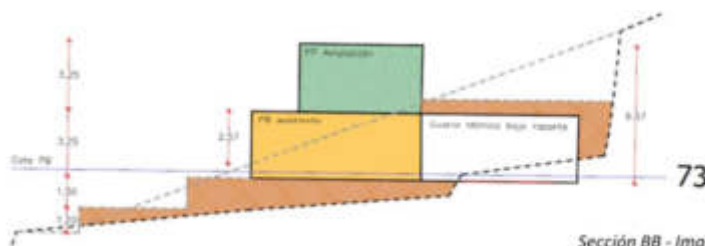


Imagen 5



Secció AA-Imatge 6



Secció BB - Imatge 8



Proposta Volumètrica - Imatge 9





En aquesta proposta es demoleix una part de l'edifici per poder connectar les plantes del conjunt a diferents altures, es proposa una piscina en planta baixa, adaptada als nivells i a la servitud. També es proposa un porxo al sud, al costat de la piscina en planta baixa. Ens retirem el màxim possible de la vora Oest per interferir el menys possible en les construccions confrontants.

Al costat nord-oest, l'ampliació deixa espai per al correcte ús de la servitud.

Passem a descriure a la memòria Urbanística la proposta 2.

MEMÒRIA URBANÍSTICA

Normativa urbanística

En compliment de l'article 152, punt 2, de la Llei 12/2017, de 29 de desembre de 2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, publicada al BOIB núm. 160 de 29 de desembre del 2017, a continuació, es relacionen els punts a emplenar.

Finalitat

Ampliació i reforma d'un habitatge unifamiliar amb piscina

Ús de la construcció

Habitatge unifamiliar

Adequació a l'ordenació vigent

El projecte s'ajusta a l'especificat en les NS de Santa Eulària des Riu de 2011 i a la modificació puntual núm. 8 que defineix el pla Parcial de Roca Llisa entre altres.

Compliment de l'art. 68.1 de la LUIB

El projecte està d'acord amb l'entron més immediat, i amb l'esperit general de l'ordenació que el planejament.

Transcripció de l'article 68.1 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears:

Article 68. Normes d'aplicació directa

1. De conformitat amb la legislació estatal de sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions s'adaptaran, en els aspectes bàsics, a l'ambient en què estiguessin situades, i a aquest efecte:

- a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional harmonitzaran amb aquests, o quan, sense existir conjunts d'edificis, hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.
- b) En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques històric-artístiques, típics o tradicionals i en els voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, la massa, l'altura dels edificis, els murs i els tancaments o la instal·lació d'altres elements, limitin el camp visual per a contemplar les bel·leses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar la perspectiva pròpia d'aquest.



PROYECTO	Estudio de Detalle de modificación y ampliación de vivienda Unifamiliar aislada con piscina en construcción
EMPLAZAMIENTO	Calle san Sebastián S/N. Roca Lissa Finca 19091
MUNICIPIO	Santa Eulalia del Río
PROMOTOR	-
PROYECTISTA	Arquitectura Minimum SLP

ANEXO A LA MEMORIA URBANISTICA

Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)

Planeamiento vigente:	Municipal	NN SS Santa Eulalia del Río 2011
	Sobre parcela	Plan Parcial de Rocallisa - Modificación 8 NNSS

Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB Si No

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		Urbano	Urbano
Calificación		U6	U6
Parcela	Fachada mínima	25 m	39 m
	Parcela mínima	1200 m2	2.950
Ocupación o Profundidad edificable		25%	12,3 % (361,48 m2)
Volumen (m³/m²)		1500 m3	1.322,18 m3
Edificabilidad (m²/m²)		0,25 m2/m2	0,135 m2/m2(403,42 m2)
Uso		Vivienda Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar con piscina
Situación edificio en parcela/ Tipología		Aislada	Aislada
Separación linderos	Entre edificios	-	-
	Fachada	5	
	Fondo	5	
	Derecha	3	
	Izquierda	3	
Altura	Metros	Reguladora	-
		Total	7 (10.50)*
	Núm. de plantas	2	2
Índice de intensidad de uso		1 xiv / solar	1 xiv / solar
Observaciones:			

PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT



ESCALA	RÚSTIC	URBA
	1/10.000	1/2.000



III. MEMÒRIA GRÀFICA

Proposta 2

DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE:

L'habitatge es distribueix en dues plantes (PB+1) a diferents nivells (inevitable per la cota de la planta baixa actual). S'accedeix des de la cota 69.50, és a dir, 50 cm per sota de la cota de la rotonda (70.00).

Es distribueixen 5 dormitoris, un saló cuina menjador, 5 banys i una sala d'usos múltiples. Existeixen dues zones enterrades: el garatge i quart tècnic de piscina situats sota el saló i un altre quart tècnic + aljub ocupant la gran excavació que van deixar als treballs l'any 2004 sota l'últim expedient de legalització. La secció del volum tracta de seguir la topografia ja adaptar-se al que ja construït.



Volumetria 1



Volumetria 2



Volumetria 2

La proposta pretén ampliar mitjançant la compactació de volums adherits a la construcció existent i reculats en planta superior. Comprovem que la zona de terrenys elevats per adaptar-nos al terreny (art 6.02.03 de les NNSS de Santa Eulària des Riu) 195,67 m² és bastant menor al 10% de la parcel·la (295 m²).





Ratllat en Taronja, superfície per adaptar-se al terreny amb mur major a 1.50 m

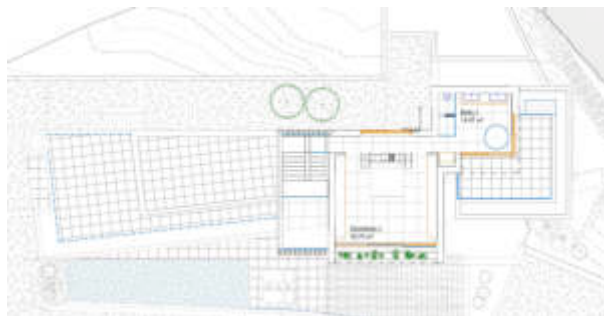
Planta Coberta



Planta Baixa +69.00

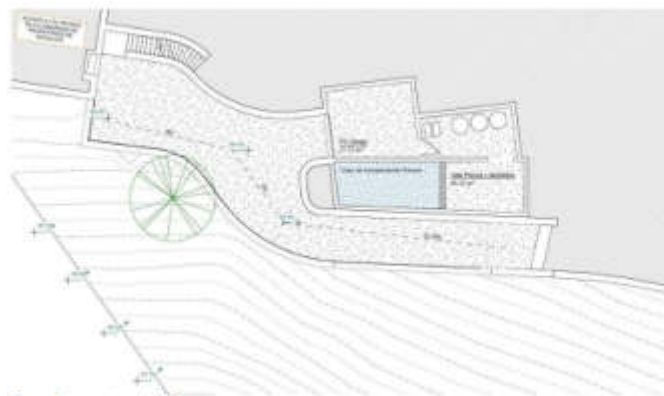


Planta Baixa +72.30



Planta Primera +76





Planta Soterrani +66.50



Secció A i B

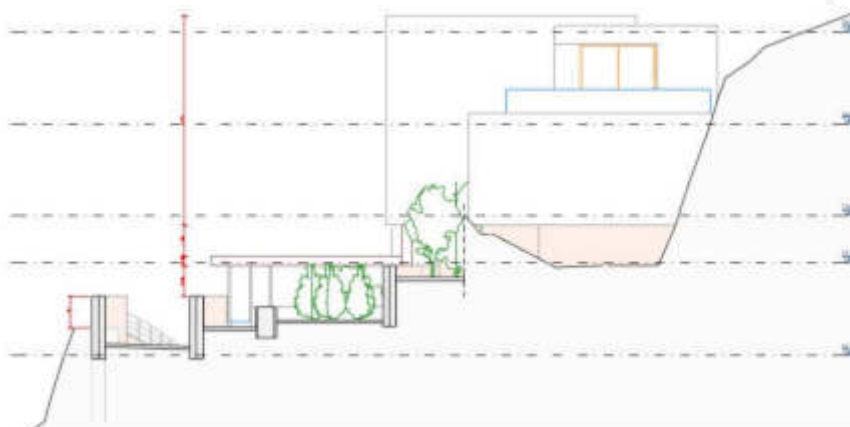


Secció C



Alçat Sud





Alçat Est

Veure annex plans

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/140/1121814>





ANNEX A ESTUDI DE DETALL DE MODIFICACIÓ I AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA EN CONSTRUCCIÓ EN RESPOSTA AL TRÀMIT D'AUDIÈNCIA EXPE 2020/003825

SITUACIÓ: C/ SANT SEBASTIAN A URBANITZACIÓ ROCA LLISA, SANTA EULÀRIA DES RIU. EIVISSA.

PROMOTOR: MEGAPIBON SL

ARQUITECTA: ARQUITECTURA MINIMUM SLP
MARÍA RODRÍGUEZ-CARREÑO VILLANGÓMEZ

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- I.1_Memòria Expositiva
 - I.1.1. Objecte de l'estudi
 - I.1.2. Promotor
 - I.1.3. Redactor
 - I.1.4. Emplaçament i dades de la finca
 - I.1.5. Antecedents
- I.2_Descripció de la proposta
 - I.2.1. Dades Urbanístiques
 - I.2.2. Característiques de les propostes
 - I.2.3. Estudi volumètric
- I.3_Conclusions

II. MEMÒRIA GRÀFICA

I.1_MEMÒRIA EXPOSITIVA

I.1.1._Objecte de l'Estudi

Es redacta aquest annex a l'estudi de detall amb la finalitat de donar resposta al tràmit d'audiència expedit en relació a l'estudi de detalls de C/San Sebastià (Finca 19091) a Roca llisa, Santa Eulària des Riu.

I.1.2._Promotor

- Nom: MEGAPIBON SL
- CIF.: ***1619**
- Carrer Pintor Juan Gris *, planta *, porta * 28020 Madrid.
- Administrador: Hector Najjar Jurat DNI: ***0318**

I.1.3._Redactor

- Nom equip redactor: Arquitectura Minimum SLP
- Administradora: Maria Rodríguez-Carreño Villangómez
- Telèfon de contacte: 971 194 186
- Adreça: Passeig Juan Carlos I, nº*, local *
- e-mail: maria@minimumarquitectura.com

I.1.4._Emplaçament i dades de la finca

- CL SAN SEBASTIAN S/N - ROCA LLISA - SANTA EULÀRIA DES RIU
- Ref. Cadastral N° 94080A7CD6190N0001XJ
- FINCA REGISTRAL (IDUFIR): 07036000239723

I.1.5_Punts a resoldre en el Tràmit d'audiència

En el tràmit d'audiència, en la pàgina 10, en l'apartat 6 realitza l'informe realitza una sèrie de puntualitzacions a les quals donem resposta.

6.a. Segons es dedueix de la Memòria, l'Estudi de detall es formula als efectes previstos en el segon paràgraf de l'apartat e) del número 4 de l'article 5.1.03 de les NNUU abans transcrit, amb la finalitat de justificar que l'impacte de l'edificació resulta menor efectuant l'ampliació mitjançant una edificació de dues plantes en comptes de mitjançant l'edificació d'una única planta que el primer paràgraf d'aquest apartat

assenyala.

- Concretarem que sí, l'opció que es proposa és la de dues altures. Aquesta es desenvolupa amb major detall.

6.b. Es detecten discrepàncies quant a l'àmbit de la parcel·la que és objecte del projecte entre el definit pel projecte i el corresponent a la referència 94080A7CD6190N segons la cartografia cadastral, que s'haurien d'aclarir ja que afecten les superfícies que han de ser objecte de cessió per estar qualificades per les NNSS com a viari o EL-P i que, segons la translació de l'àmbit definit pel projecte efectuada pels ST municipals ascendeix a 133 m² aproximadament de terrenys qualificats com ELP, que resultarien bastant més segons l'àmbit definit pel cadastre, i 48 m² de terrenys qualificats com a viari.

- Es tracta de conflicte nou desconegut pels propietaris. Acotem les zones 100% clares i extraiem del càlcul de paràmetres urbanístics les àrees en litigi.

6.c. Seguint criteri municipal de reiterada aplicació, els paràmetres corresponents al quart tècnic baix rasant que apareix representat gràficament en la secció de la pàgina 15 han de computar-se amb caràcter general.

- Acceptem el criteri municipal i canviem la ubicació de l'aljub al soterrani. Passem a prendre com a edificable aquesta zona i modifiquem el càlcul de paràmetres urbanístics.

I.2_DESCRIPCIÓ DE MODIFICACIONS

I.2.1_6B. Àrees en litigo

La parcel·la en qüestió és una resta de parcel·les a Roca llisa. El propietari anterior, Promociones Golf mar SL ja va realitzar un projecte i va fer l'aixecament de la parcel·la dotant-la de 2950 m². Després de realitzar una anàlisi de la parcel·la, tenim clars diversos límits, com són:

- La parcel·la de Carrer Viena 1, limitada pel mur divisor.
- La parcel·la de Carrer Viena 15, habitatges Amfiteatre
- La prolongació de la línia sud de la parcel·la del Carrer Viena 15 – Coincident amb la línia nord de Carrer Viena 29
- Límit amb C Sebastián 40.
- Límit de la rotonda

El que entra en discussió és la zona d'accés al carrer Basilea, on el veí de Carrer Basilea la reclama com a seu. Aquest procés es pot allargar en el temps, per la qual cosa unit als terminis de resolució de l'estudi de detall i el projecte bàsic associat. Pel que per a poder agilitzar això, Megapibon SL decideix treure del projecte les àrees en litigi per poder continuar amb els tràmits, prenent l'opció de parcel·la més restrictiva. Cap al sud-oest tenim l'àrea ELP, que se cedeix a l'ajuntament, i per això en temes de càlculs de paràmetres urbanístics no influeix.

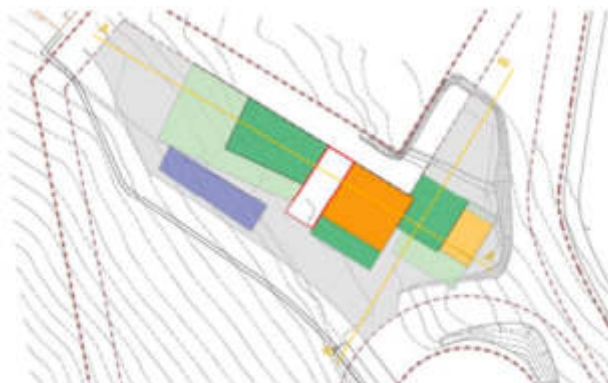


Es deixa fora de càlcul l'àrea en litigi aixecat pel topògraf i prenem l'àrea d'ELP com a límit de l'àrea urbana EU6 que finalment serà el límit de la parcel·la després de la cessió de l'àrea verda.

Aportem el pla M01 que completen la proposta.

I.2.1_6B. Modificació de quart tècnic i aljub

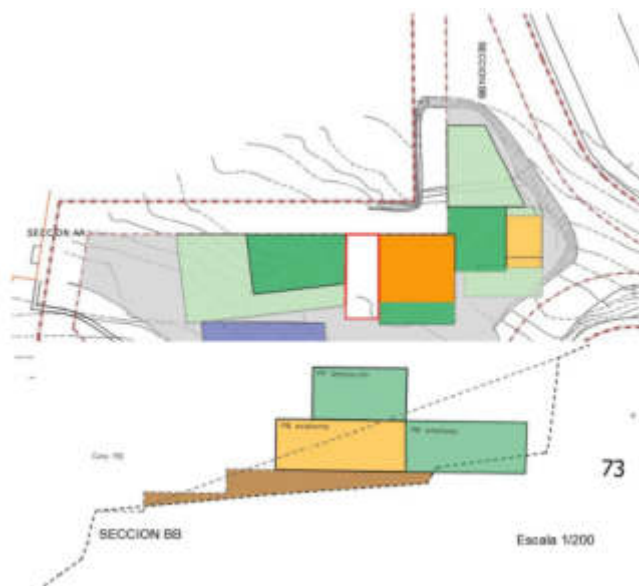
Segons el tràmit d'audiència l'espai darrere de la bugaderia, que qualifiquem com a espai soterrat hauríem de comptabilitzar-ho dins dels paràmetres urbanístics en estar unit a la planta baixa.



PROPOSTA ESTUDI DE DETALL ANTERIOR



MODIFICACIÓ PROPOSADA PER DONAR RESPOSTA A TRÀMIT D'AUDIÈNCIA



En aquesta proposta realitzem una distribució diferent per fer-la habitable, retirant l'aljub que fa que quedi enterrada la part posterior i obrint finestres a l'espai de reculada. Deixem sense enterrar la coberta i consolidem l'excavació realitzada.



Allotgem l'Aljub en la planta soterrani. Canvia de superfície, però a efectes urbanístics no varia res. En aquesta localització es troba a prop de les zones humides, concentrem la sala tècnica en l'espai de piscines i garatge .



Per tant, tornem a presentar alguns plans que denominem amb M i nomenem el pla que substitueix, fitxa urbanística i taula de superfícies.

DESCRIPCIÓ DE LES PLANTES DE PROJECTE MODIFICAT



Planta Baixa +72.30

Aportem els plànols M03 i M04 que completen la proposta.

MEMÒRIA URBANÍSTICA

Normativa urbanística

En compliment de l'article 152, punt 2, de la Llei 12/2017, de 29 de desembre de 2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, publicada en el BOIB núm. 160 de 29 de desembre del 2017, a continuació, es relacionen els punts a emplenar.

Finalitat

Ampliació i reforma d'un habitatge unifamiliar amb piscina

Ús de la construcció

Habitatge unifamiliar

Adequació a l'ordenació vigent

El projecte s'ajusta a l'especificat en les NNSS de Santa Eulària des Riu de 2011 i a la modificació puntual núm. 8 que defineix el pla Parcial de Roca Llisa entre altres.

Compliment de l'art. 68.1 de la LUIB

El projecte està d'acord amb l'entorn més immediat, i amb l'esperit general de l'ordenació que el planejament.

Transcripció de l'article 68.1 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears:

Article 68. Normes d'aplicació directa

1. De conformitat amb la legislació estatal de sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions s'adaptaran, en els aspectes bàsics, a l'ambient en què estiguessin situades, i a aquest efecte:

a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional harmonitzaran amb aquests, o quan, sense existir conjunts d'edificis, hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.

b) En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals i en els voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, la massa, l'altura dels edificis, els murs i els tancaments o la instal·lació d'altres elements, limitin el camp visual per contemplar les belleses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar la perspectiva pròpia d'aquest.



PROJECTE	Estudi de Detall de modificació i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina en construcció
EMPLAÇAMENT	Carrer sant Sebastià S/N, Roca Llisa, Finca 19091
MUNICIPI	Santa Eulària des Riu
PROMOTOR	-
PROJECTISTA	Arquitectura Minimum SLP

ANNEX A LA MEMÒRIA URBANÍSTICA
 Art. 152.2 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)
 Planejament vigent: Municipal NN SS Santa Eulària des Riu 2011
 Sobre parcel·la Pla Parcial de Roca Llisa - Modificació B NNSS
 Reuneix les condicions de solar segons l'art. 25 de la LUIB Sí o No x

CONCEPTE		PLANEJAMENT	PROJECTE
Classificació del sòl		Urbà	Urbà
Qualificació		U6	U6
Parcel·la	Façana mínima	25 m	39 m
	Parcel·la mínima	1200 m2	2353,14
Ocupació o	25%	15,36 % (361,48 m2)	
Profunditat edificable	-	-	
Volum (m ³ /m ²)	1500 m3	1.399,18 m3	
Edificabilitat (m ² /m ²)	0,25 m2/m2	0,184 m2/m2(431,90 m2)	
Ús	Habitatge Unifamiliar	Habitatge Unifamiliar amb piscina	
Situació edifici a parcel·la/ Tipologia		Aïllada	Aïllada
Separació límits	Entre edificis	-	-
	Façana	5	
	Fons	5	
	Dreta	3	
Alçada	Metres	Reguladora	-
		Total	7 (10.50)*
	Núm. de plantes	2	2
Índex d'intensitat d'ús	1 viv / solar	1 viv / solar	
Observacions:			





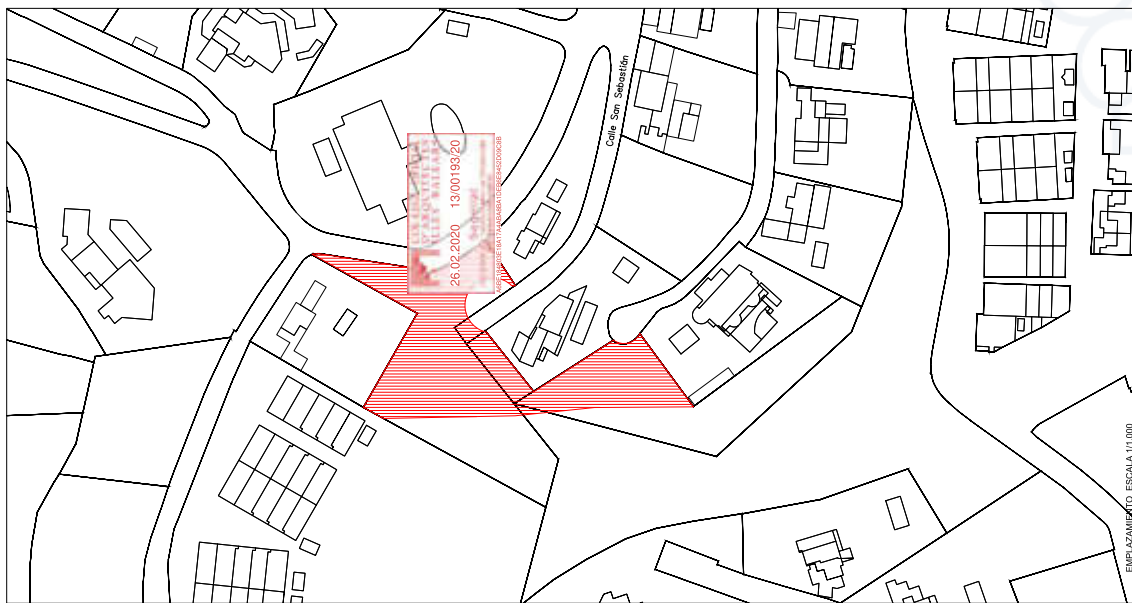
PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT



II. PLANOLS MODIFICATS

Veure annex plànols





FEBRERO 2020

E-Varitas

@AZ

A00

ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.
www.minimumarquitectura.com

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

SITIO Y EMPPLAZAMIENTO

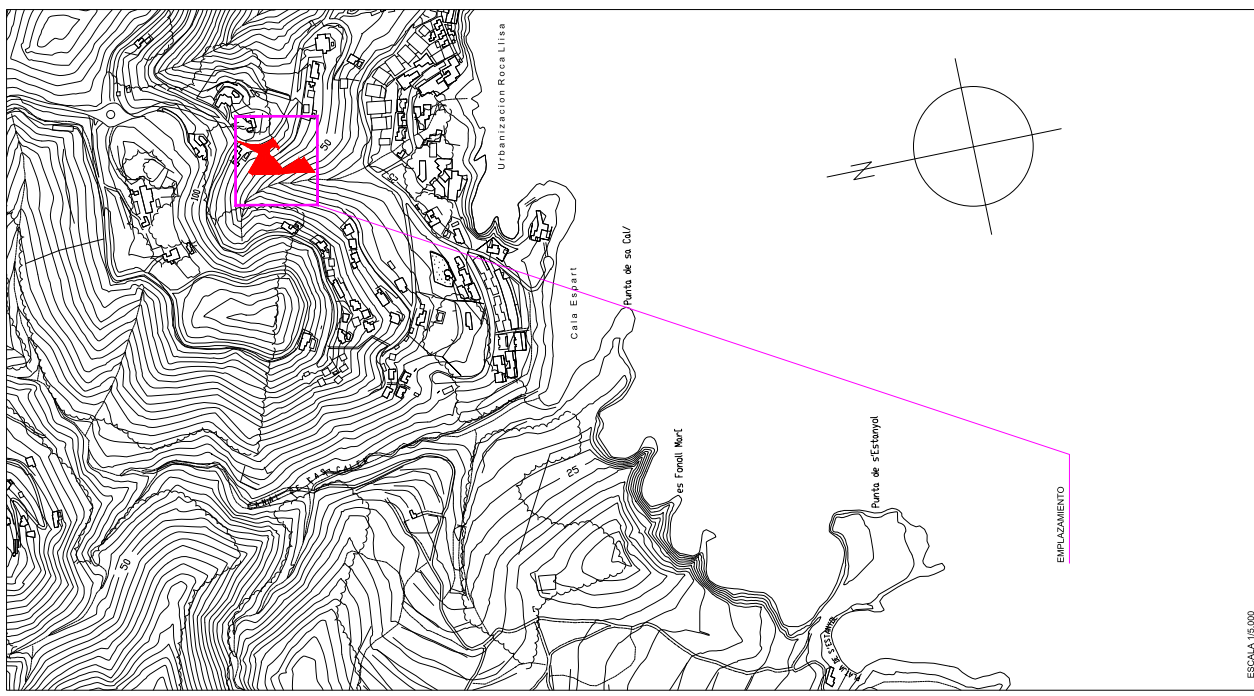
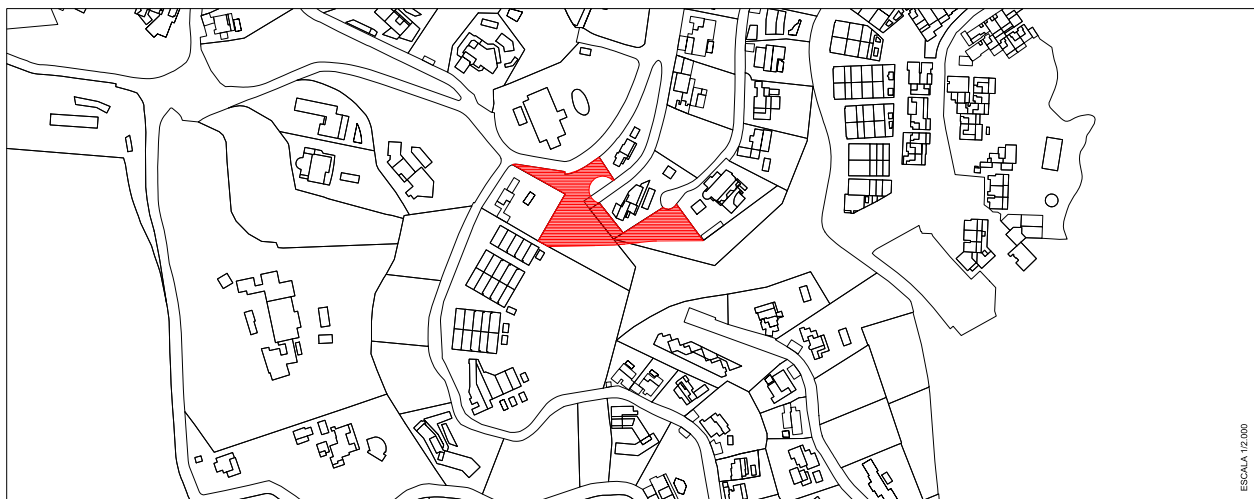
UBICACIÓN: FINCA 19091 URB. ROCALLISA, T. N. SANTA

PROMOTOR: MEGAPIRON SL

ARQUITECTA: MARIA RODRIGUEZ CARRERO Y ALANZONDEZ

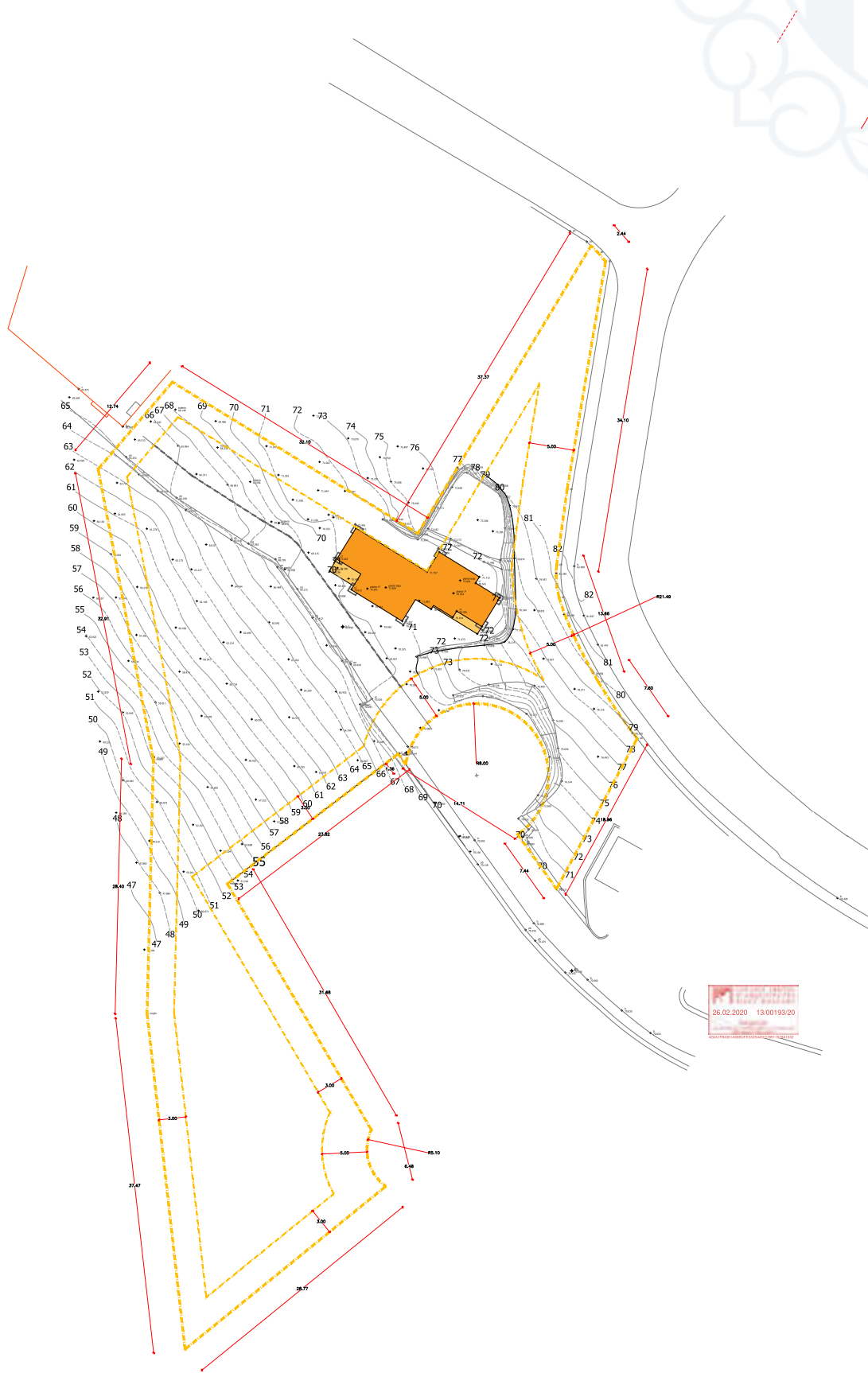
P. JUAN CARLOS I P.09, LOC. 7, B.02 07800

info@minimumarquitectura.com



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/140/1121814>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/140/1121814>



Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

PLANO: EMPLAZAMIENTO PARCELA
 SITUACIÓN: C/ SAN SEBASTIÁN EN LA FINCA 19091 URB. ROCALLISA T. M. SANTA
 EULALIA DEL SUD
 PROMOTOR: MEGARION S.L.
 INICIATEDOR: MARIA DOMINGUEZ CASPARRO VELLANQUEZ
 P.º JUAN CARLOS I 179, Loc. 7, ISDA 07000 info@mmarquitectura.com

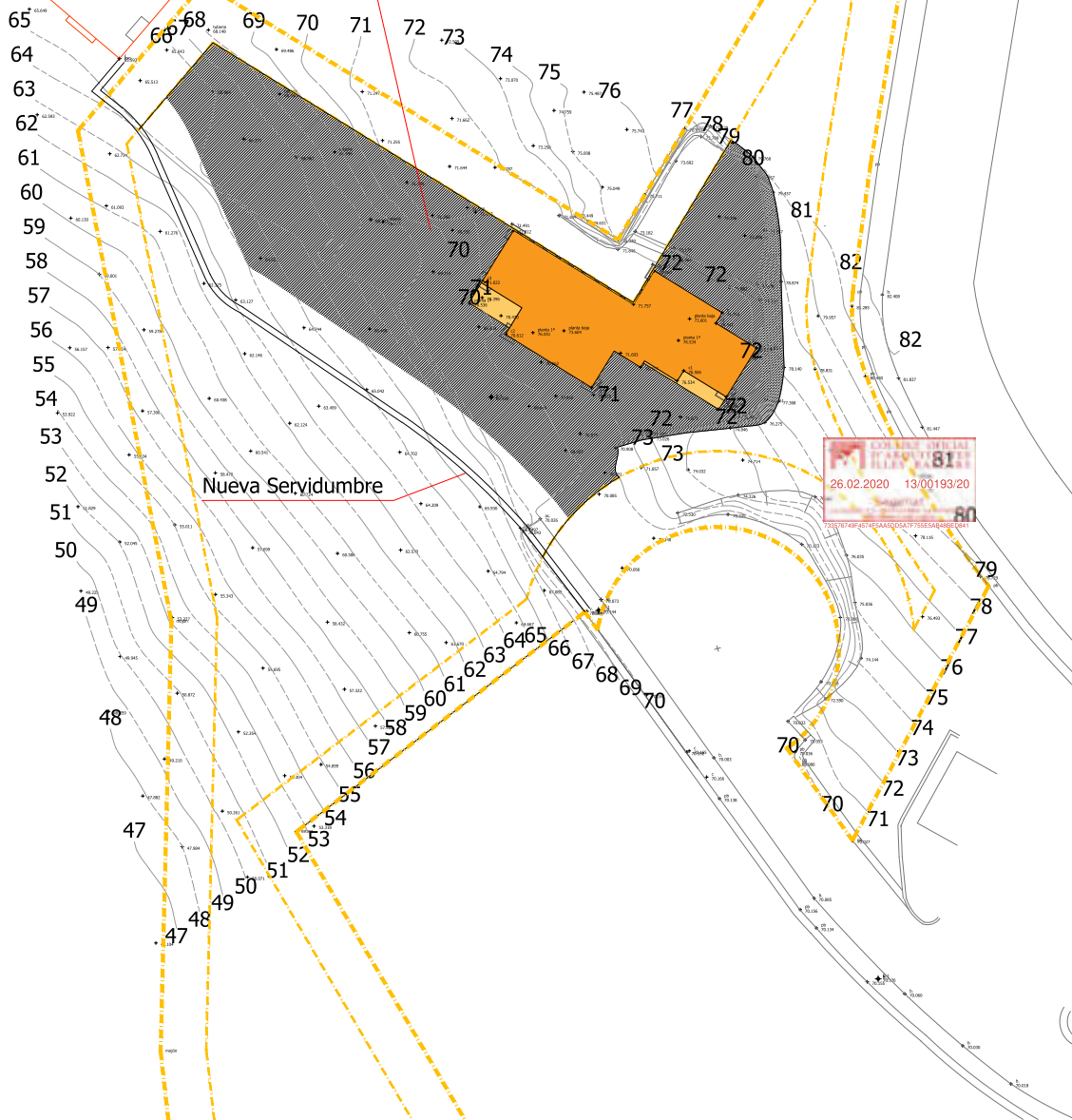
FEBRERO 2020
 E-1200
 @A1
A01



MMARQUitectura S.L. S.L.P.
 www.mmarquitectura.com



Sup edificable = 540 m2



Nueva Servidumbre

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/140/1121814>



Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

PLANO: PROPUESTA. Traslado de Servidumbre
SITUACIÓN: C/ SAN SEBASTIAN S/N. FINCA 19091. URB. ROCALLISA. T. M. SANTA EULALIA DEL RIO

PROMOTOR: MEGAPIBON SL

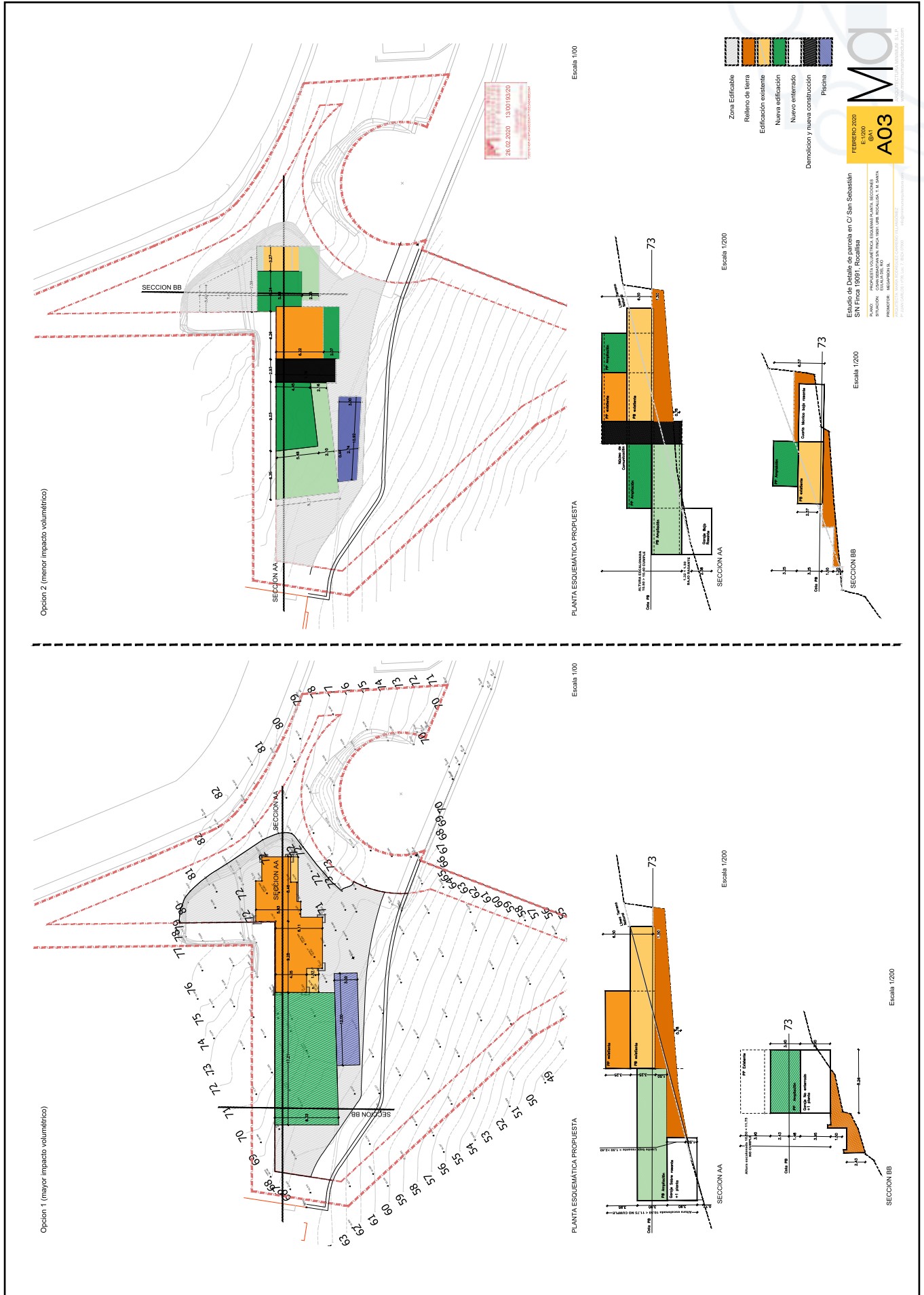
ARQUITECTA: MARIA RODRIGUEZ-CARRERO VILLANGÓMEZ
P/ JUAN CARLOS I 4739. Loc 7. 06124 07800 info@minimumarquitectura.com

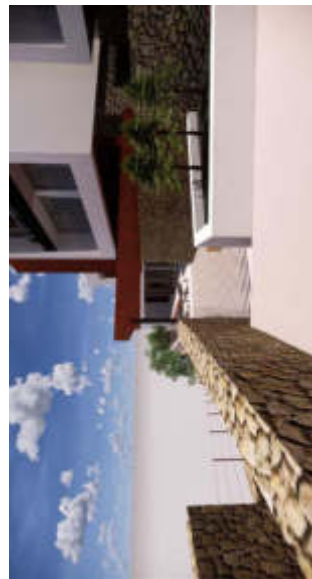
FEBRERO 2020

E:1/200
@A2

A02

Ma
ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.
www.minimumarquitectura.com





SUPERFICIES CONSTRUIDAS						
Nombre	Planta	Área	C. Área	Edificabilidad d	Altura	Volumen
Bajo Rasante						
Garje	Bajo Rasante	24,92 m²	0	0,00 m²	2,50	0,00 m³
Cuarto de Piscina	Bajo Rasante	54,11 m²	0	0,00 m²	1,95	0,00 m³
Sala Teleco	Bajo Rasante	5,09 m²	0	0,00 m²	2,20	0,00 m³
Ajlite Pluviales	Rasante	13,80 m²	0	0,00 m²	2,70	0,00 m³
		97,92 m²		0,00 m²		0,00 m³
PB						
D5	PB	29,50 m²	1	23,50 m²	2,95	69,32 m³
D6	PB	29,49 m²	1	23,49 m²	2,70	76,89 m³
D2/Salón nitas	PB	29,65 m²	1	28,65 m²	3,00	108,88 m³
D3	PB	14,49 m²	1	14,49 m²	2,95	42,76 m³
Porche D3	PB	9,67 m²	0,5	4,83 m²	2,95	14,26 m³
Porche D5	PB	7,73 m²	0,5	3,87 m²	3,80	14,69 m³
Passillo	PB	13,34 m²	0,5	6,67 m²	2,95	19,68 m³
D4	PB	11,01 m²	1	11,01 m²	2,95	32,47 m³
B3	PB	14,55 m²	1	14,55 m²	2,95	42,94 m³
B4	PB	6,82 m²	1	6,82 m²	2,95	20,12 m³
Vestidor D5	PB	4,49 m²	1	4,49 m²	2,95	13,23 m³
B2	PB	8,85 m²	1	8,85 m²	2,95	26,09 m³
B4	PB	5,50 m²	1	5,50 m²	2,95	16,21 m³
B2	PB	8,52 m²	1	8,52 m²	2,95	25,14 m³
Lavanderia	PB	11,18 m²	1	11,18 m²	2,50	27,96 m³
		196,78 m²		181,41 m²		550,64 m³
PB1						
Salón	PB1	45,66 m²	1	45,66 m²	3,65	166,85 m³
Porche Salón	PB1	36,16 m²	0,5	18,08 m²	3,65	65,99 m³
Cocina	PB1	34,94 m²	1	34,94 m²	1,80	62,89 m³
Hall Escalera	PB1	19,84 m²	1	19,84 m²	10,50	208,34 m³
Porche entrada	PB1	3,98 m²	0,5	1,79 m²	3,00	5,37 m³
Porche exterior	PB1	39,41 m²	0,5	19,71 m²	2,50	49,26 m³
Cocina	PB1	24,26 m²	1	24,26 m²	2,90	70,41 m³
		203,87 m²		164,29 m²		628,92 m³
PP						
D1	PP	46,10 m²	1	46,10 m²	2,55	136,01 m³
Porche D1	PP	8,81 m²	0,5	4,40 m²	2,95	12,99 m³
Baño 1	PP	20,96 m²	1	20,96 m²	2,95	61,83 m³
Porche Baño 1	PP	5,89 m²	0,5	2,95 m²	2,95	8,69 m³
Escalera	PP	11,72 m²	1	11,72 m²	0,00	0,00 m³
		93,55 m²		86,20 m²		219,51 m³
TOTALES		592,12 m²		431,90 m²		1399,07 m³



Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa
PLANO: Imagen 3D y Superficies
SITUACION: San Sebastián, Finca 19091, Rocallisa, Santa Eulalia del Río
PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
P: JUAN CARLOS IYEB, LOS: 7, BICA 19091
mex@minimaxarquitectura.com



ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.
www.minimumarquitectura.com

24 de Febrero de 2020
A3 E: 1:200

A05

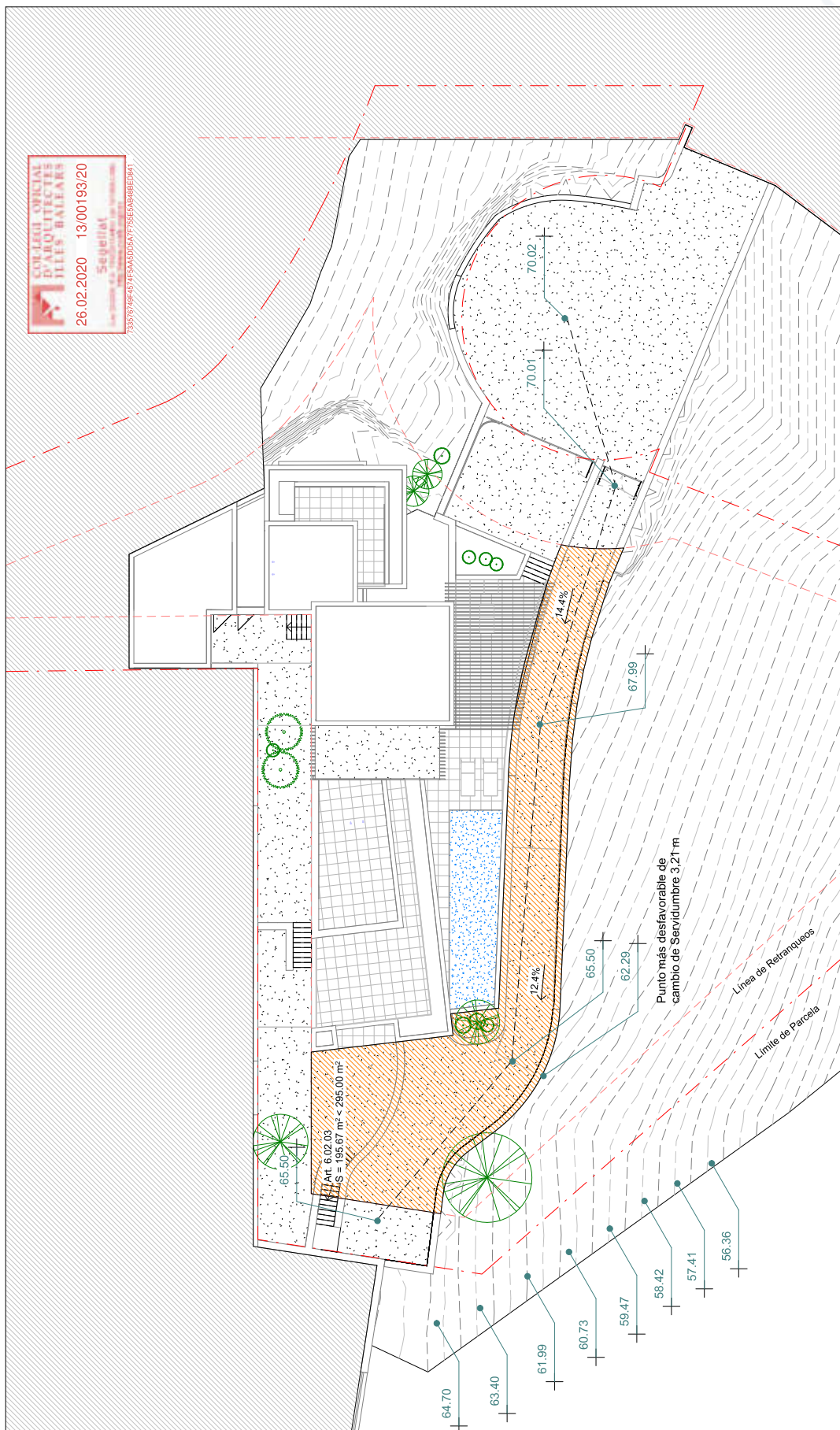
Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián

S/N Finca 19091, Rocallisa

PLANO: Alineaciones y rasantes
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río

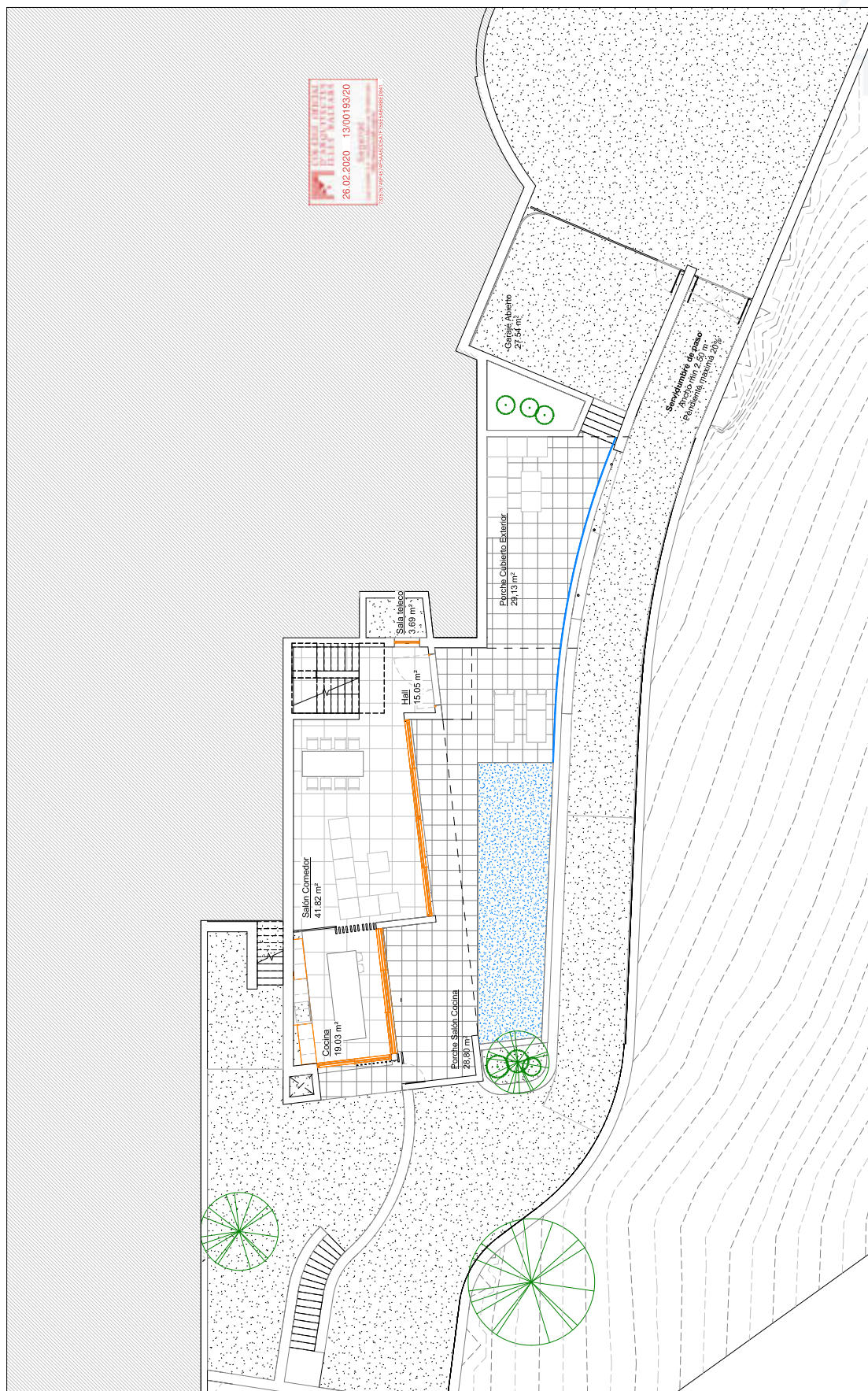
PROMOTOR: MEGAFIBON S.L
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.
P: JUAN CARLOS I nº39, Loc. 7, IBIZA 07800
maria@minimumarquitectura.com

1 98 - Alineaciones y rasantes
A05 1:200





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/140/1121814>



26.02.2020 13:00:193:20

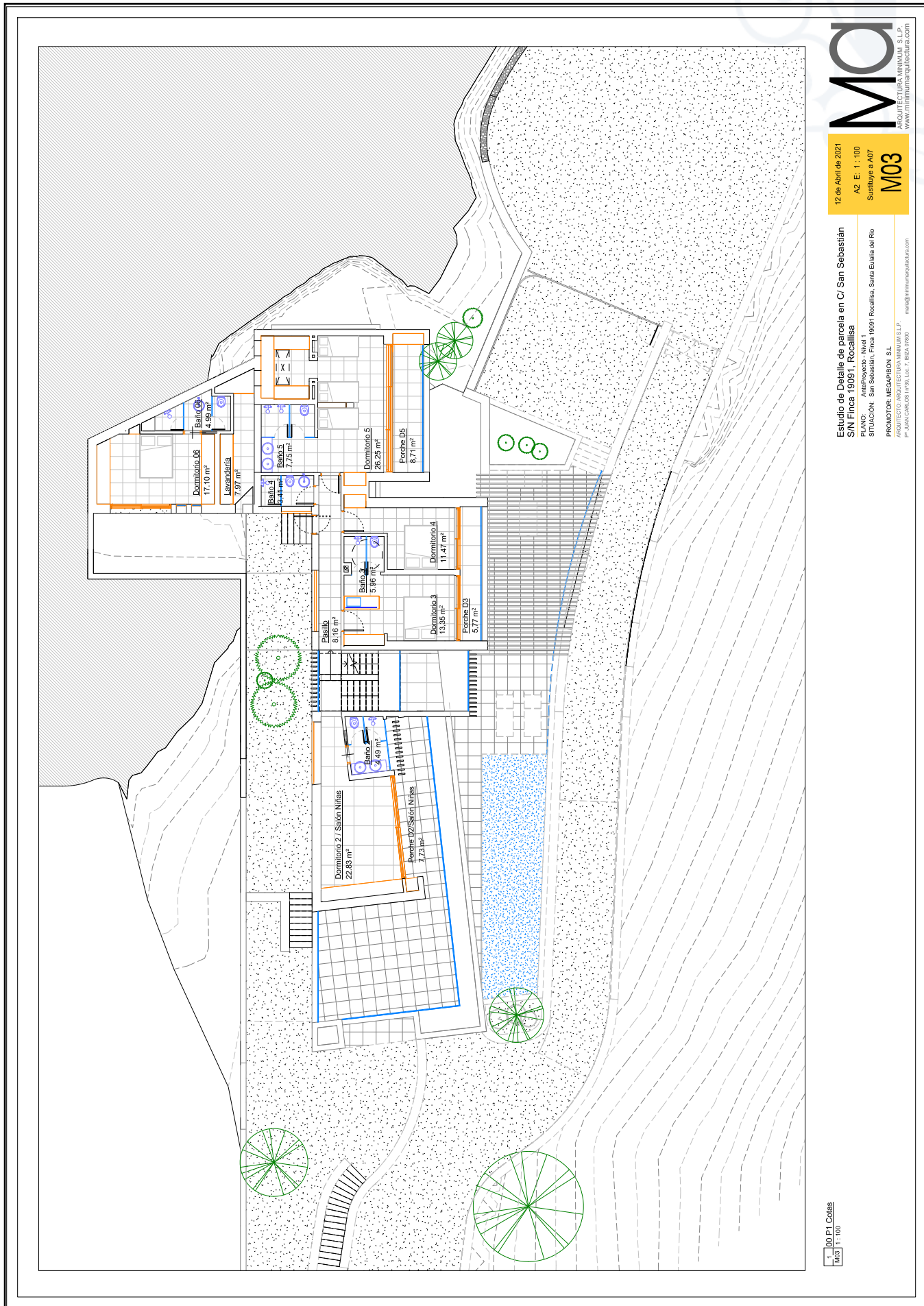
103 Ed. Cobres
A06 1:100

MO
24 de Febrero de 2022
A2 E: 1:100
A06
ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
www.minimaxarquitectura.com

**Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa**
PLANO: Anteproyecto Nivel 0
SITUACION: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río
PROMOTOR: MEGAPIRON S.L.
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
P: JUAN CARLOS IY99, LUG: 7, BCSA 19091
max@minimaxarquitectura.com



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/140/1121814>



12 de Abril de 2021
 A2 E: 1: 100
 Situació: A-07

M03

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
 SIN Finca 19091, Rocallisa

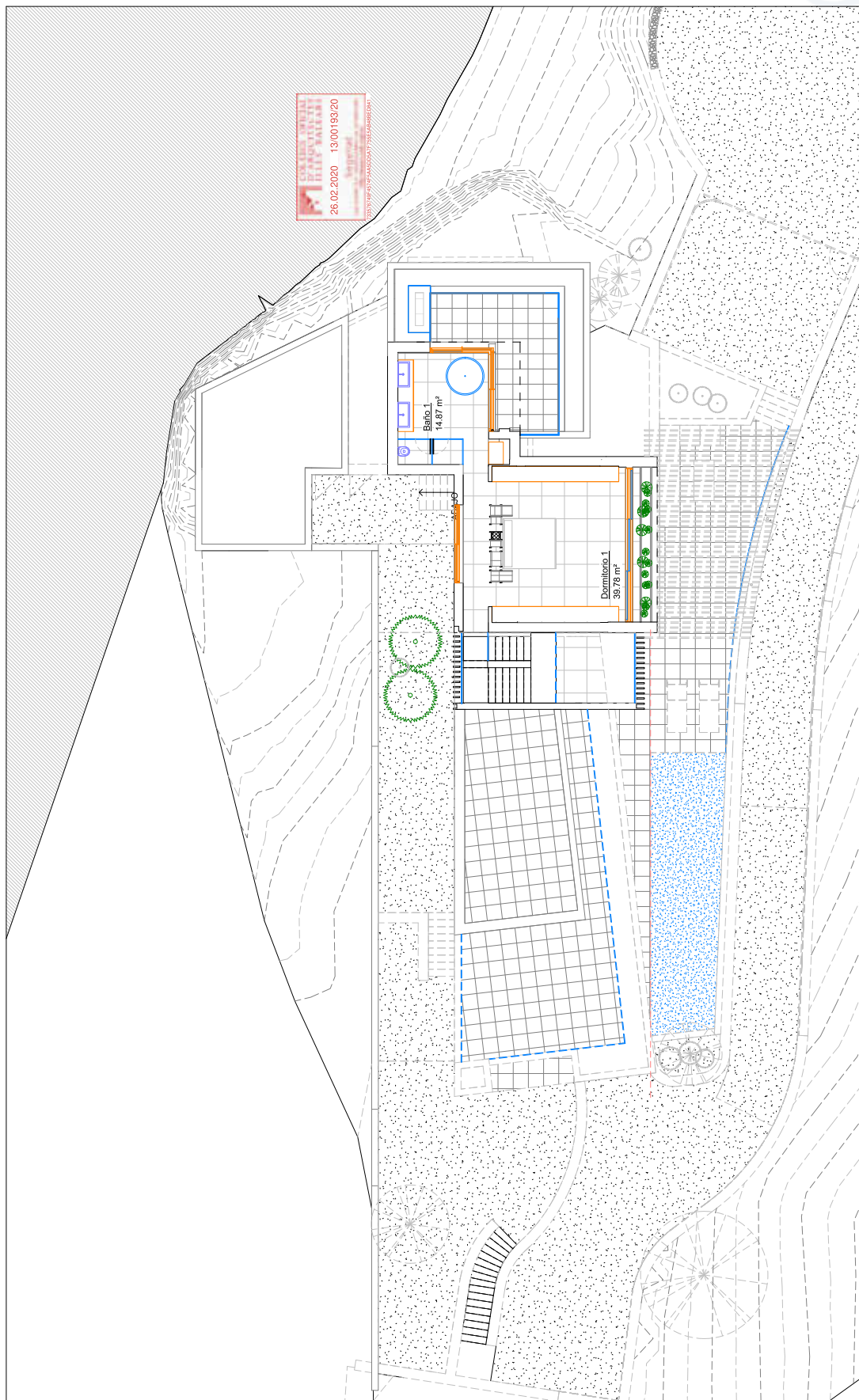
PLANO: AntiProyecto - Nivel 1
 SITUACION: San Sebastián - Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río

PROMOTOR: MEGAPIRON S.L.
 ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMIA S.L.P.
 P: JUAN CARLOS IYB, LUIS T. BECA IYB01
 megapiromarquitectura.com

1:100 P1 Cobias
 M03 1:100



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/140/1121814>



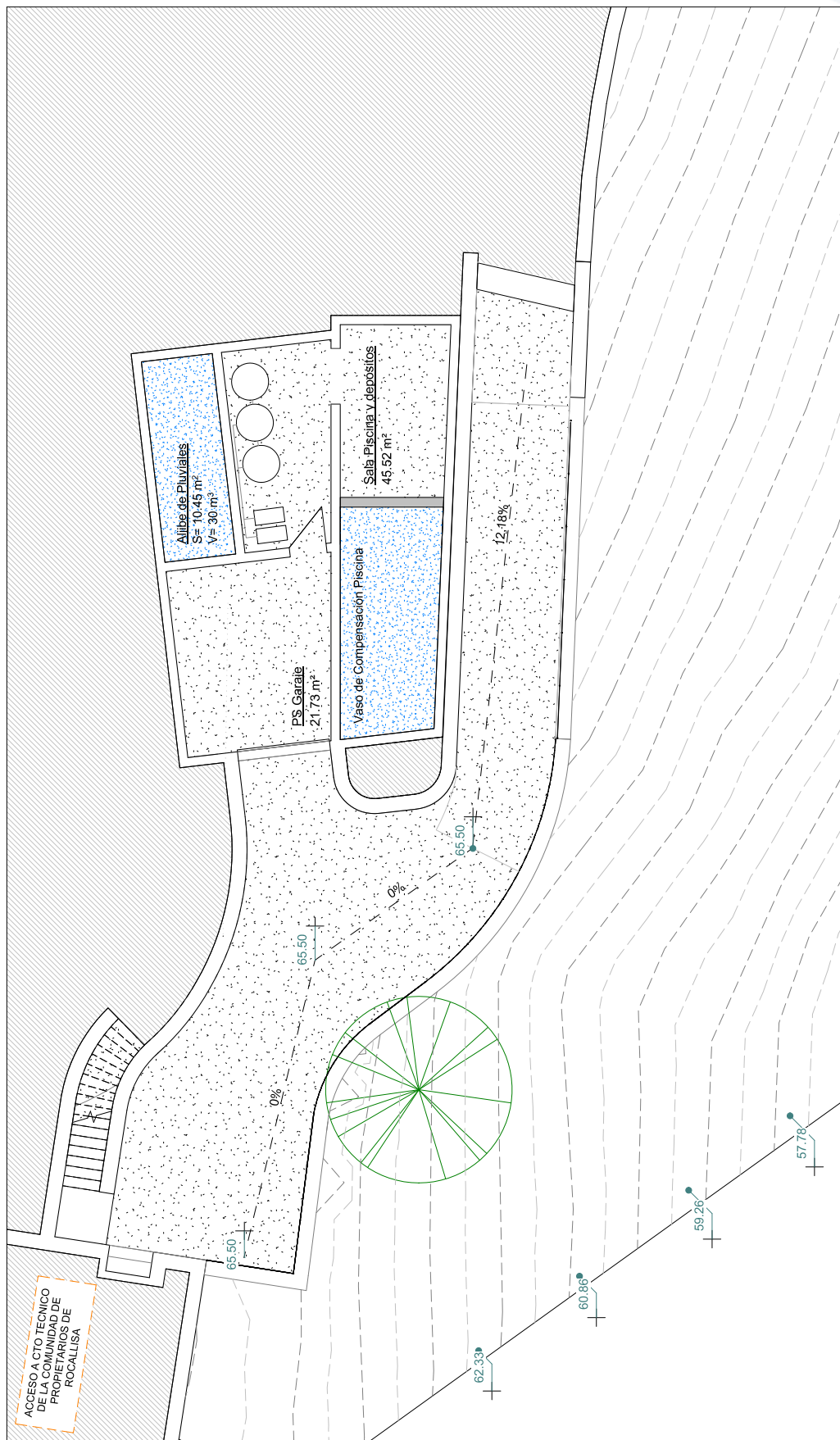
1. [03 P2 Casas
A08] 1: 100

MO
 24 de Febrero de 2020
 A2 E: 1: 100
A08
 ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
 www.mtinimumarquitectura.com

**Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
 S/N Finca 19091, Rocallisa**
 PLANO: Anteproyecto Nivel 2
 SITUACION: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río
 PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.
 ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
 P: JUAN CARLOS IYB, LUIS F. BECA IYB
 www.mtinimumarquitectura.com



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/140/1121814>



ACCESO A CTO TECNICO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE ROCALLISA



12 de Abril de 2021

A3 E: 1 : 100
Sustituye a A09

M04

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

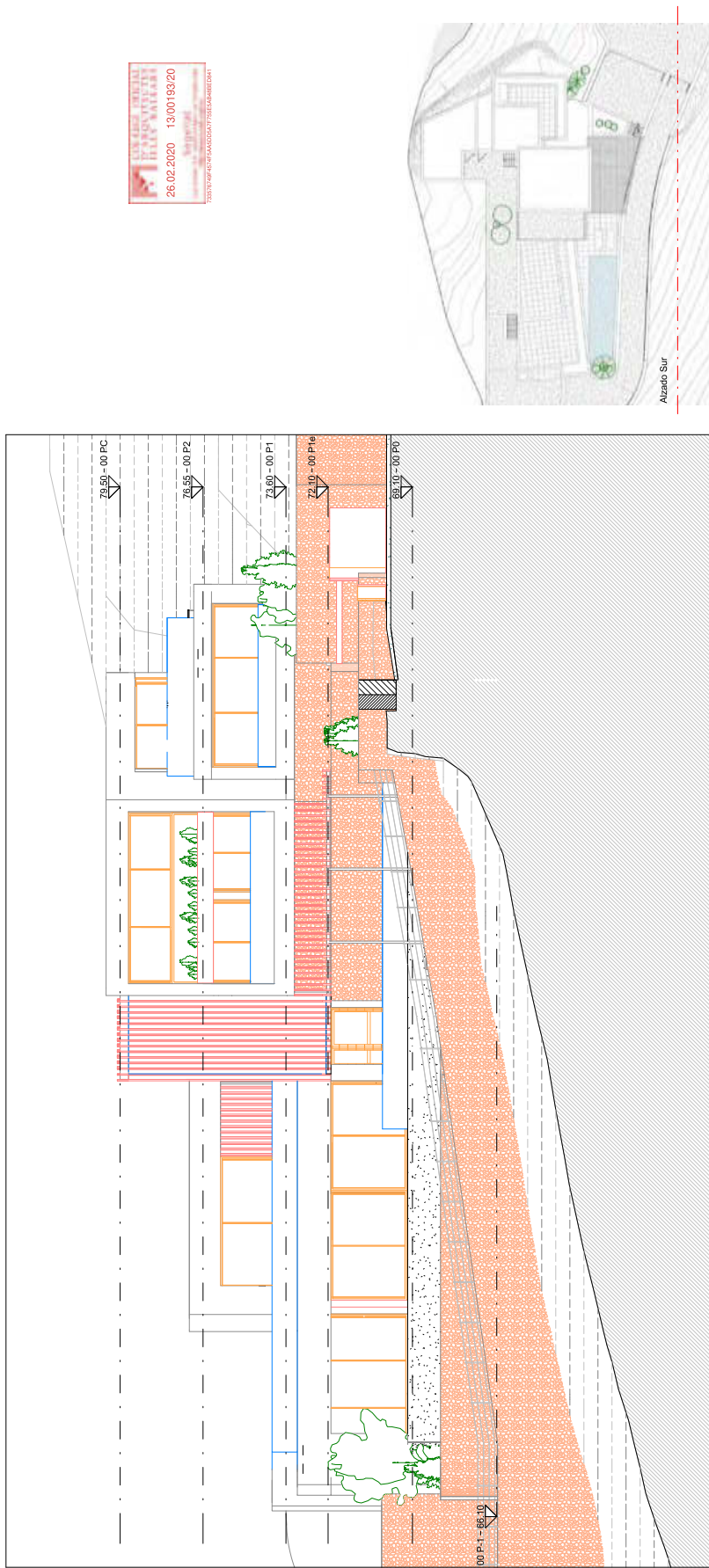
PLANO: Anteproyecto, Planta Solano 2
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río

PROMOTOR: MEGAFIBON S.L
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.
P: JUAN CARLOS I.º 39, Loc. 7, IBIZA 07800
maria@minimumarquitectura.com

1 | 00 P-1 Cotas
M04 | 1 : 100



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/140/1121814>



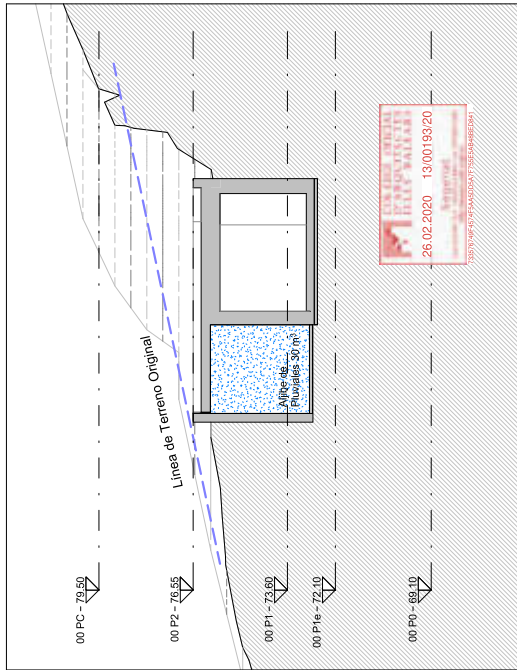
26.02.2020 13:00:193:20

1. Alzado Sur
 A10 | 1:100

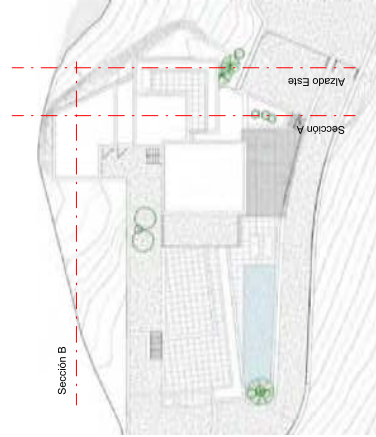
24 de Febrero de 2020
 A2 E 1 / 50
A10

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa
 PLANO: Alzado 1. Sur
 SITUACIÓN: San Sebastián - Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río
 PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.
 ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMIA S.L.P.
 P: JUAN CARLOS PÉREZ. LUG: 7. BCSA 17001. mc@minimiarquitectura.com

ARQUITECTURA MINIMIA S.L.P.
www.minimiarquitectura.com



2 Sección B
A11 1:100



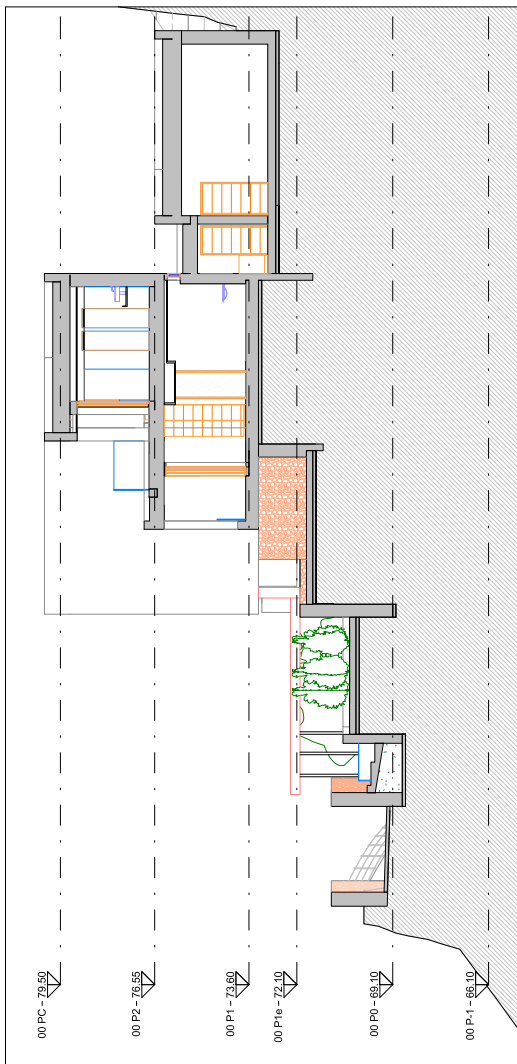
24 de Febrero de 2020
A2 E 1 / 50

A11

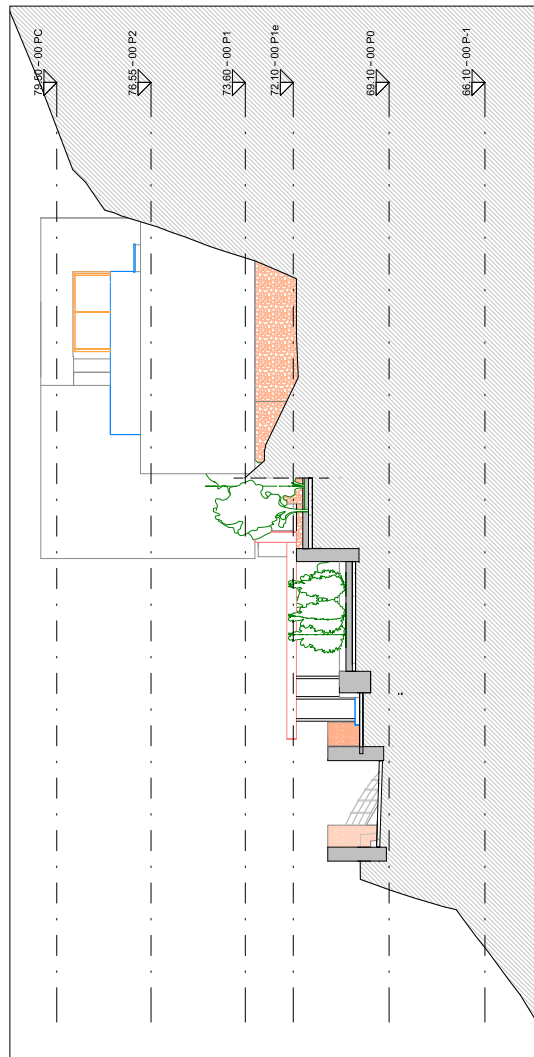
Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

PLANO: Alzado Este, Sección A y B
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río

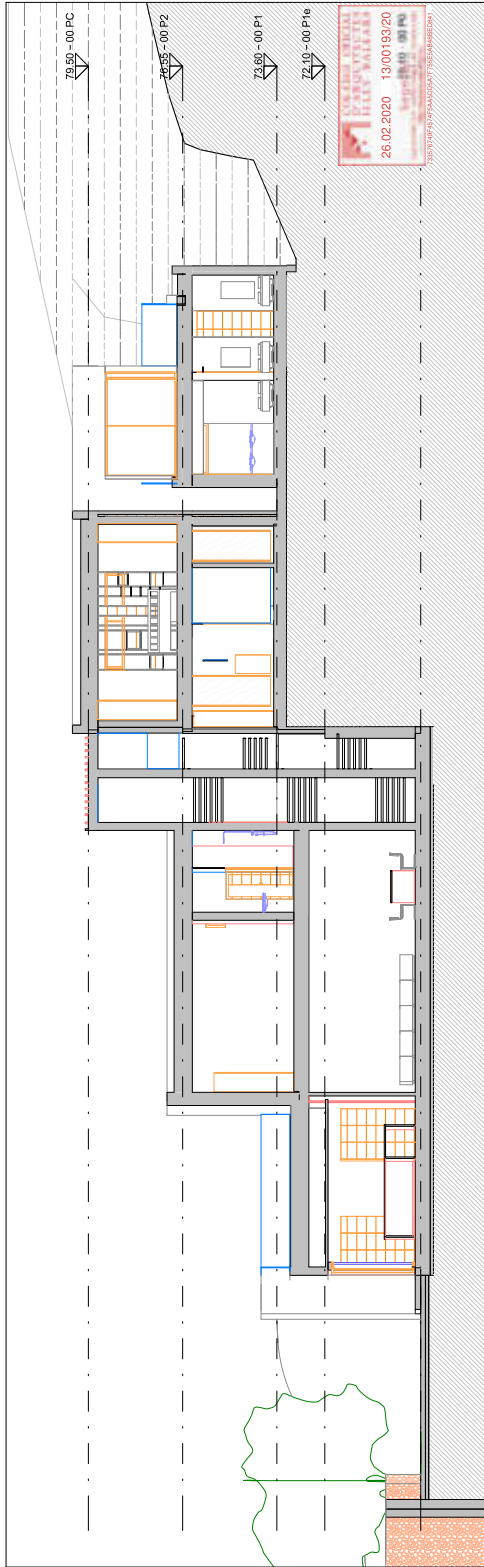
PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
P: JUAN CARLOS IYB, LUIS T. BECA IYB
www.minimaxarquitectura.com



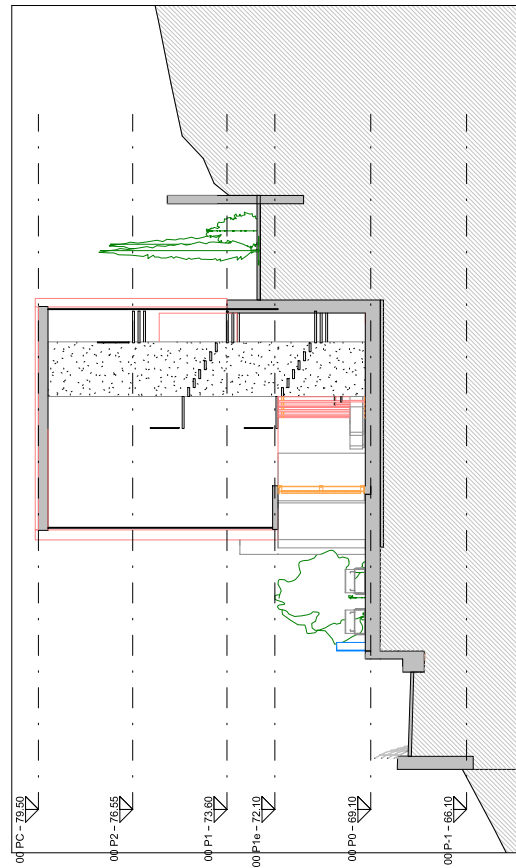
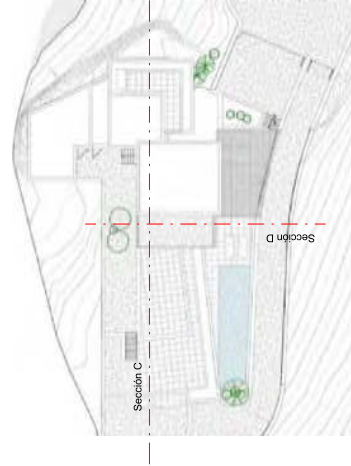
1 Sección A
A11 1:100



2 Alzado Este
A11 1:100



1 Sección C
A12 1:100



2 Sección D
A12 1:100

MO
ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
www.minimaxarquitectura.com

24 de Febrero de 2020
A2 E 1 / 50
A12

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

PLANO: Secciones BB y CC
SITUACION: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio

PROMOTOR: MEGAPIRON S.L.
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
P: JUAN CARLOS (199), LUIS T. BECA (1990)
www.minimaxarquitectura.com