Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

7538 ***Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en les parcel·les situades en el C/Buenos Aires núm. 25 y 29, Urbanització Roca Llisa, Jesús***

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 29 de maig de 2025, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en les parcel·les situades en el C/Buenos Aires núm. 25 i 29, Urbanització Roca Llisa, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE 202399900005343 de data 28.03.2023 redactat per l'arquitecta María Rodríguez-Carreño Villangómez l'objecte de la qual és L'ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICABLES en les parcel·les situades al carrer Buenos Aires, números 25 i 29, Urbanització Roca Llisa, Jesús.

SEGON.- Desestimar l'al·legació formulada amb RGE202499900004069 i 202499900004070, de data 07.03.2024 per l'entitat MIZUTON S.L pels motius i fonaments continguts en l'informe tècnic emès a aquest efecte

TERCER.- Publicar el present acord juntament amb el contingut normatiu de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial dels Illes Balears i el seu contingut íntegre en la seu electrònica municipal a l'efecte del seu general coneixement.

QUART.- Notificar el present acord al promotor de l'Estudi de Detall així com a l'entitat MIZUTON SL**.**

CINQUÈ.- 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 seua 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 digitalment *(19 de juny de 2025)*

L'alcaldessa
Mª Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL PER A LA CONSTRUCCIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLATS AMB PISCINA A DUES PARCEL·LES INDEPENDENTS

SITUACIÓ: C/ BUENOS AIRES, PARCEL·LES 70 I 63 URBANITZACIÓ ROCA LLISA, TM SANTA EULÀRIA DES RIU. EIVISSA.

PROMOTOR: LA LLUNA GMBH.

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 les parcel·les
I.1.5. Antecedents

I. 2_ Descripció de la proposta

I.2.1. Dades Urbanístics
I.2.2. Característiques de les propostes
I.2.3. Estudi volumètric

I.3_ Conclusions

II. MEMÒRIA GRÀFICA

S0_ SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

HABITATGE 1:

V1e_ ESQUEMES

V1_00_3D I SUPERFÍCIES
V1_01_NIVEL 1
V1_02_NIVEL 0
V1_03_ NIVELL 1
V1_04_NIVEL 2
V1_05_COBERTES
V1_06 SECCIONS TRANSVERSALS

HABITATGE 2:

V2e_ ESQUEMES

V2_00_3D I SUPERFÍCIES
V2_01_NIVEL 1
V2_02_NIVEL 0
V2_03_ NIVELL 1
V2_04_COBERTES
V2_05_SECCIONS

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

I.1_MEMÒRIA EXPOSITIVA

I.1.1. Objecte de l'estudi

Es redacta el present estudi de detall per tal de documentar opcions volumètriques per a la construcció de dos habitatges unifamiliars de nova planta a la Urbanització Roca Llisa. Es plasma aquí per tant la documentació gràfica i escrita de totes dues propostes per a cadascun dels solars, així com el procés seguit per 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 es la forma més adequada de abordar el projecte.

I.1.2 Promotor

Nom: LA LLUNA GMBH
CIF: ***3033**
Adreça: *** MUNICH 80803 (ALEMANYA).
Administrador: Hans Markus Wittmann
NIE: ****7867*

I.1.3 _ Redactor

Nom equip redactor: Arquitectura Minimum SLP
Administradora: María Rodríguez Carreñ o Villang ó mez
Nº Col·legiat COAIB: ***307 / ***060
Telèfon de contacte: ***
Adreça: ***
e mail: *** @minimumarquitectura.com

I.1.4 _ Emplaçaments i dades de les parcel·les

Parcel·la denominada 1 (parcel·la nº70):

- C BUENOS AIRES Nº25 ROCA LLISA SANTA EULÀRIA DES RIU
- Ref. Cadastral Núm. 0010070CD7100N0001JH
- FINQUES REGISTRALS núm. 20863 I núm. 20864 (IDUFIR): 07036000256973 i 07036000256980

Parcel·la denominada 2 (parcel·la núm. 63):

- C BUENOS AIRES Nº29 ROCA LLISA SANTA EUL À RIA DES RIU
- Ref. Cadastral Nº 0010069CD7100N0001SH
- FINCA REGISTRAL núm. 37604 (IDUFIR): 07036000416032

La ubicació de l'estudi de detall correspon a dues parcel·les independents amb referències cadastrals anteriorment indicades, en el Carrer Buenos Aires nº 25 i 29 de la urbanització Roca Llisa del terme municipal de Santa Eulària des Riu, a l'illa d'Eivissa, tal com s'especifica al plànol de situació i emplaçament adjunt a aquest projecte.

Una de les parcel·les està actualment edificada (parcel·la 1), el promotor pretén la demolició total de l'edificació per a la posterior edificació d'un habitatge de nova planta segons proposta adjunta en aquest estudi de detall.

Per altra banda, la parcel·la 2 es troba sense edificar.

La morfologia de les dues parcel·les és irregular. La parcel·la consta d'un pendent natural del terreny abrupte.

S'adjunta plànol d'emplaçament i situació necessaris per definir-ne l'exacta ubicació, així com fotografies que en documenten l'estat actual.

PLANEJAMENT: PLA PARCIAL DE ROCA LLISA i NS Santa Eulària des Riu

QUALIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA: E-U6

I.1.5. _Antecedents

La parcel·la 2 es troba sense edificar, i es ha de completar la urbanització perllongant el tram de vial existent del Carrer Buenos Aires a tot el seu front de façana.

La parcel·la 1 es troba edificada, es va a presentar amb posterioritat a aquest Estudi de Detalli un projecte demolició de la totalitat i un projecte bàsic per la construcció de una habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, que substitueixi allò existent.

De manera simultània a la edificació es realitzarà la urbanització corresponent a la execució del vial i infraestructures necessàries als fronts de façana per aconseguir la consideració de Solar.

(.)

I.2_DESCRIPCION DE LES PROPOSTES

I.2.1 _ Dades Urbanístiques

S'adjunten les condicions urbanístiques de les parcel·les. Els condicionants més grans són a l'adaptació al terreny i l'altura màxima escalonada.

Les parcel·les en les quals es pretén actuar estan qualificades com a Sòl Urbà Extensiva Unifamiliar 6 (EU 6) i compleix amb tots els requisits sol·licitats per a aquesta qualificació. La normativa urbanística aplicable són les Normes Complementàries i Subsidiàries de

Planejament del Terme municipal de Santa Eulària des Riu (de data 23-11-2011) .

L´entorn que envolta l´edificació és de terrenys amb pendent acusat, erosionats pel pas de l´aigua i sense vegetació consolidada.

Les infraestructures necessàries segons art. 22 de la LUIB perquè la parcel·la compleixi amb les condicions de solar són:

1. Els serveis urbanístics bàsics estaran constituïts per les xarxes d'infraestructura següents:

a) Viària, pavimentada degudament amb, si escau, voreres encintades i que tingui un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica.
b) Abastament de aigua.
c) Subministrament d'energia elèctrica.
d) Enllumenat públic.
e) Sanejament d'aigües residuals.

2. Els serveis urbanístics bàsics tindran les característiques adequades per el ús del sòl previst en el planejament urbanístic que ho classifica.

Segons l'art 25 de la LUIB:

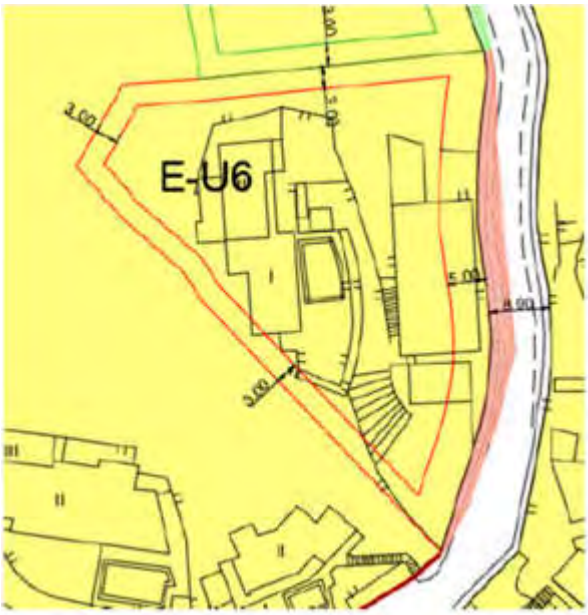
1. Tindran la consideració de solar els terrenys classificats com sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la qualificació urbanística, i compleixin els següents requisits

a) Confronten amb espai públic.
b) Disposin efectivament, a peu de la alineació de la façana de la parcel·la confrontant amb espai públic, dels serveis urbanístics fixats per el planejament urbanístic i, com a mínim, dels bàsics assenyalats a l'article 22 de la present llei. Quan la parcel·la limita amb més d'un espai públic, el requisit dels serveis de subministrament i evacuació només serà exigible a un d'ells. El simple fet de que el terreny límit amb carreteres i vies de connexió interlocal o amb vies que delimitin el sòl urbà no implicarà que el terreny tingui la condició de solar.
c) Tingues senyals les alienacions i les rasants, en el cas que el planejament urbanístic els defineixi.
d) No hagin estat inclosos a un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament.
e) S'hagin cedit, en el seu cas, els terrenys exigits per el planejament per destinar-los a espais públics amb vista a regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

2. Tenir la condició de solar serà requisit imprescindible per que es pugui atorgar la llicència d'edificació. No obstant això, excepcionalment i motivadament, es podran autoritzar l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que s'estableixin reglamentàriament o, si no n'hi ha, al pla general o als plans d'ordenació detallada, en els supòsits continguts a les lletres a), b) i d) de l'article 23.2 de la present llei.

Les parcel·les actualment no reuneixen les condicions bàsiques per ser solar, per no haver-se executat a tot la seva front de façana ho exigit al art. 22 de la LUIB, per ho que de forma simultània a l'edificació s'executarà la urbanització.

S'hauran de formalitzar les cessions a vial d'ambdues parcel·les per complir les alineacions marcades per les NS:



Cessions a vial de la parcel·la 1,

Superfície de cessió =148,79 m²

Cessions a vial de la parcel·la 2.

Superfície de cessió =88,08 m²

I.2.2. _ Característiques de la Parcel·les

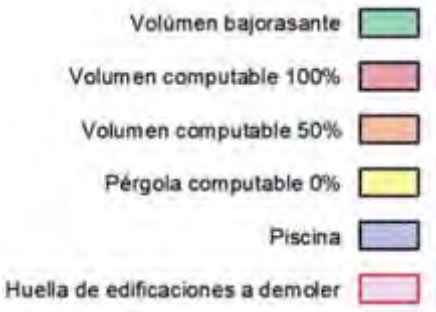
Per el càlcul dels paràmetres urbanístics s'ha utilitzat la superfície real de la parcel·la, que serà actualitzada per coordinar-se amb cadastre i registre al moment de realitzar les cessions obligatòries per a la construcció del vial.

Segons mesurament topogràfic la parcel·la 1 té una superfície de 2.275,98 m² actualment, d'aquesta es descompten 148,79m² de cessió obligatòria a vial per la execució de un vial de 8 metres d'amplada. Pel que la superfície final de la parcel·la serà de 2.127,19m2.

En el cas de la parcel·la 2, segons mesurament topogràfica actualment té una superfície de 2.043,75 m², de aquesta es descompten 88,08 m² de cessió obligatòria a vial per la execució de un vial de 8 metres d'amplada. Per tant, la superfície final de la parcel·la serà de 1955,67. m².

I.2.3_Estudi Volumètric de les parcel·les.

S'estableixen la llegenda següent a la memòria gràfica a la zona d'intervenció i amb la llegenda de color següent:

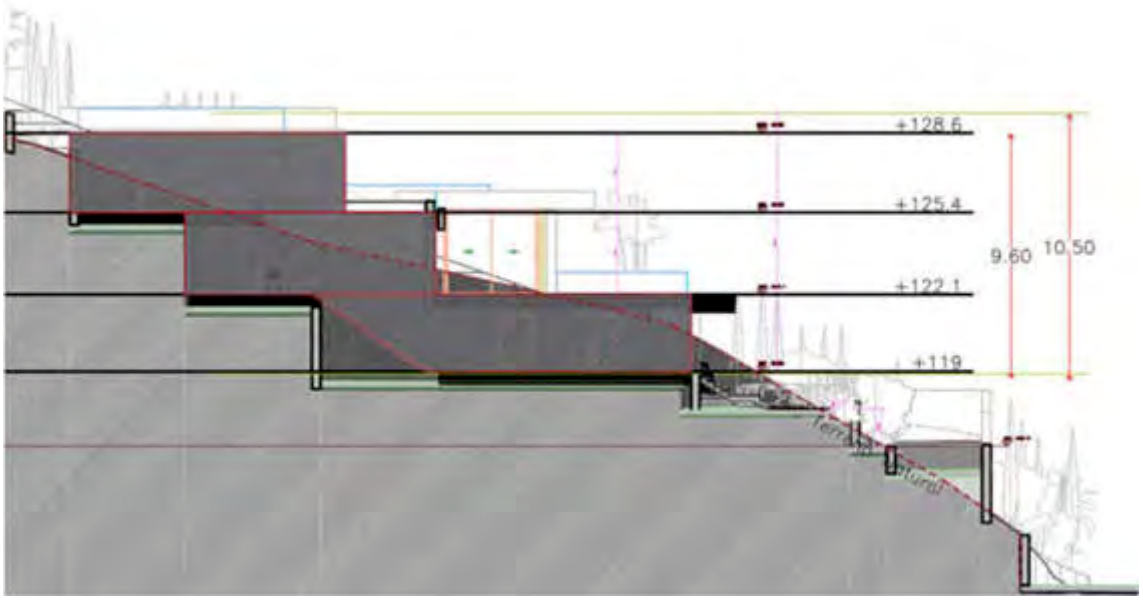


PARCEL·LA 1

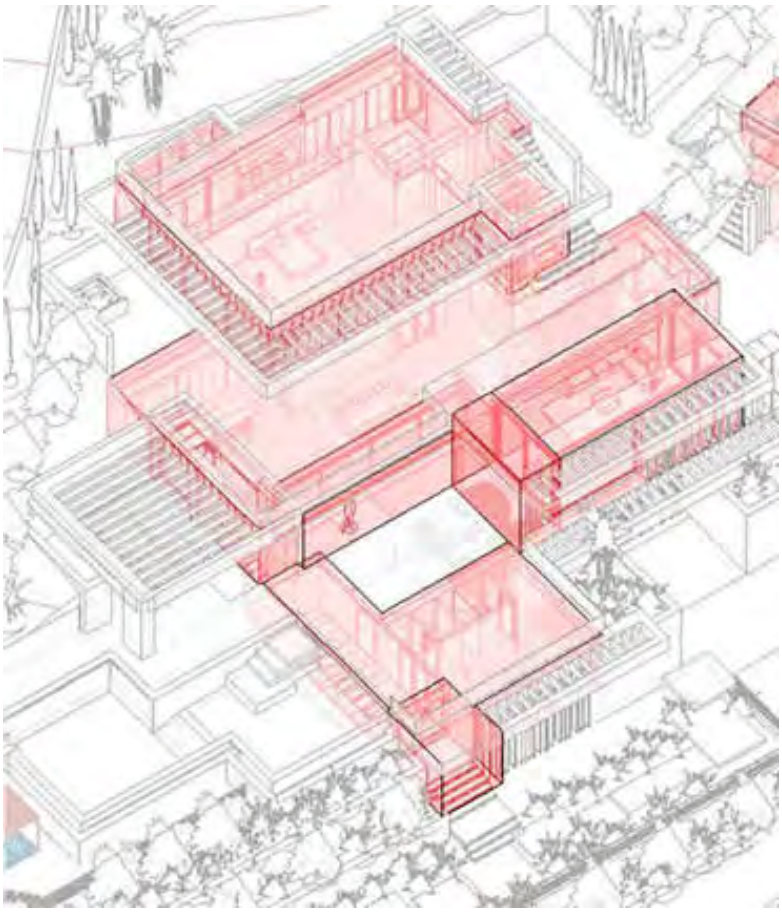
Com hem exposat anteriorment, la parcel·la 1 es troba edificada. La totalitat de les edificacions seran demolides a voluntat de la propietat.

(.)

Es planteja al nou projecte una edificació escalonada en tres nivells per complir l'art. 6.2.02.



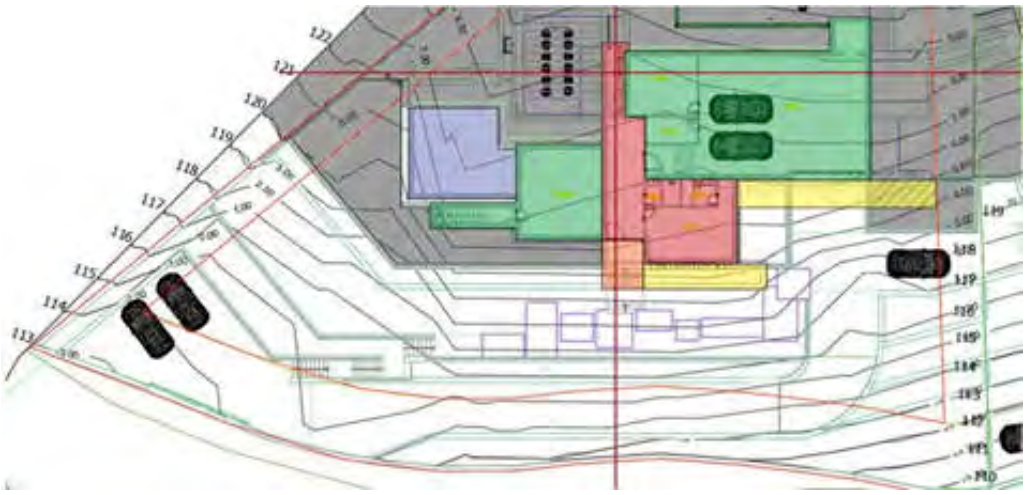
Imatge 2_SECCIÓ TRANSVERSAL



Imatge 3_ Proposta volumètrica. Àrees computables

Nivell 1:

Compost per una zona habitable (en vermell) i computable en edificabilitat compost per vestíbul d'entrada, amb porxo d'entrada (en taronja), un lavabo i un dormitori doble amb bany en suite. A més de un quart tècnic per la piscina i un garatge, ambdues no computables (a verd) en estar completament sota rasant del terreny natural. El garatge està 1 metre per sota del nivell de la zona habitable.

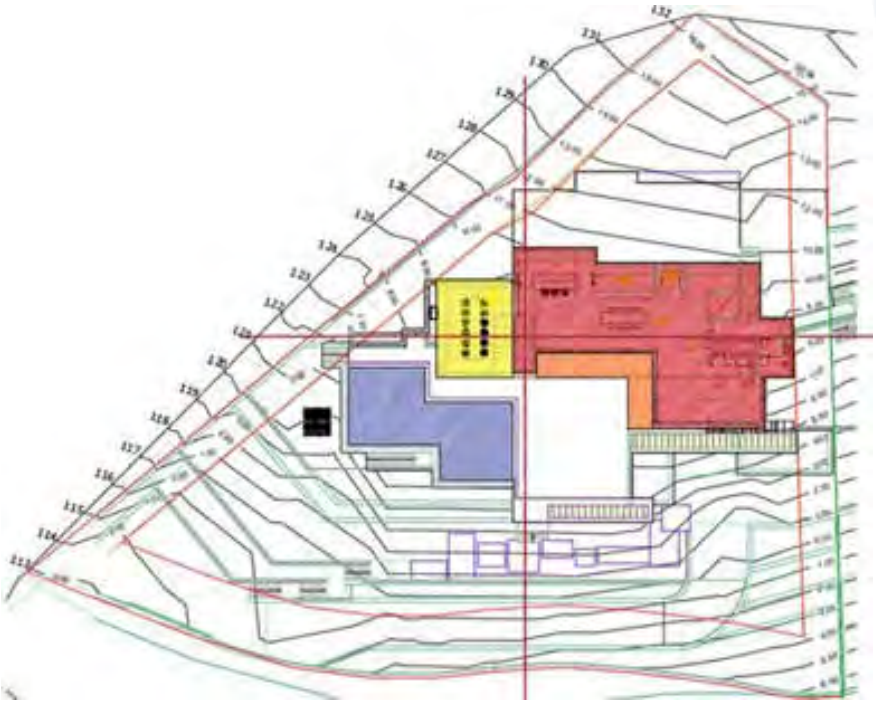


Imatge 4_NIVEL 1

Nivell 0:

Compost per una zona habitable (en vermell) i computable en edificabilitat compost per un estar menjador cuina, lavabo, vinoteca i un porxo cap a la terrassa de la piscina (en taronja) També apareix una pèrgola (en groc) adossada a la façana oest. A més d'una cambra tècnica per a la

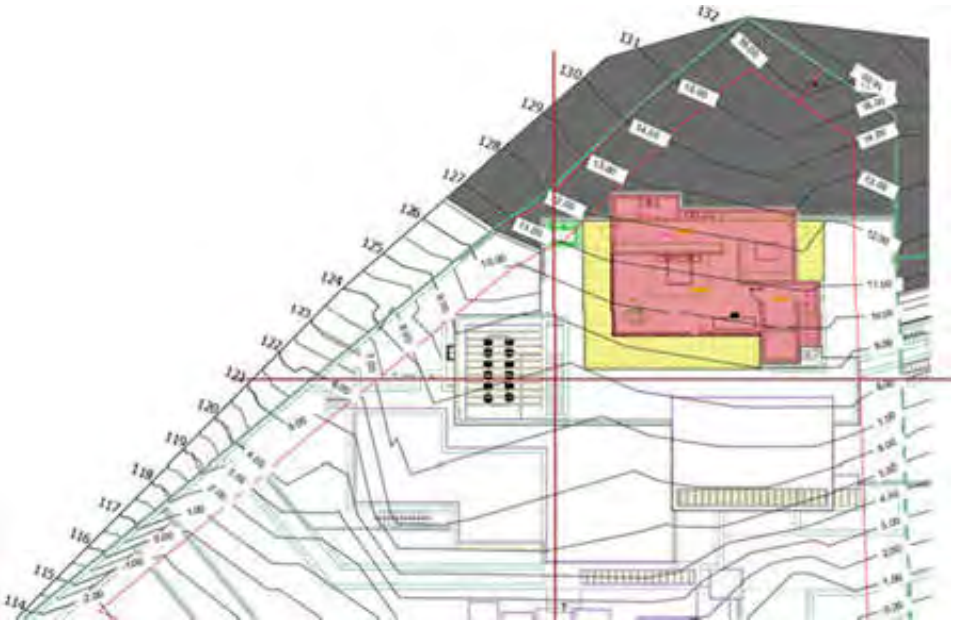
piscina i un garatge, totes dues no computables (en verd) en estar completament baix rasant del terreny natural. El garatge està 1 metre per a sota del nivell de la zona habitable.



Imatge 5_ NIVELL 0

Nivell 1:

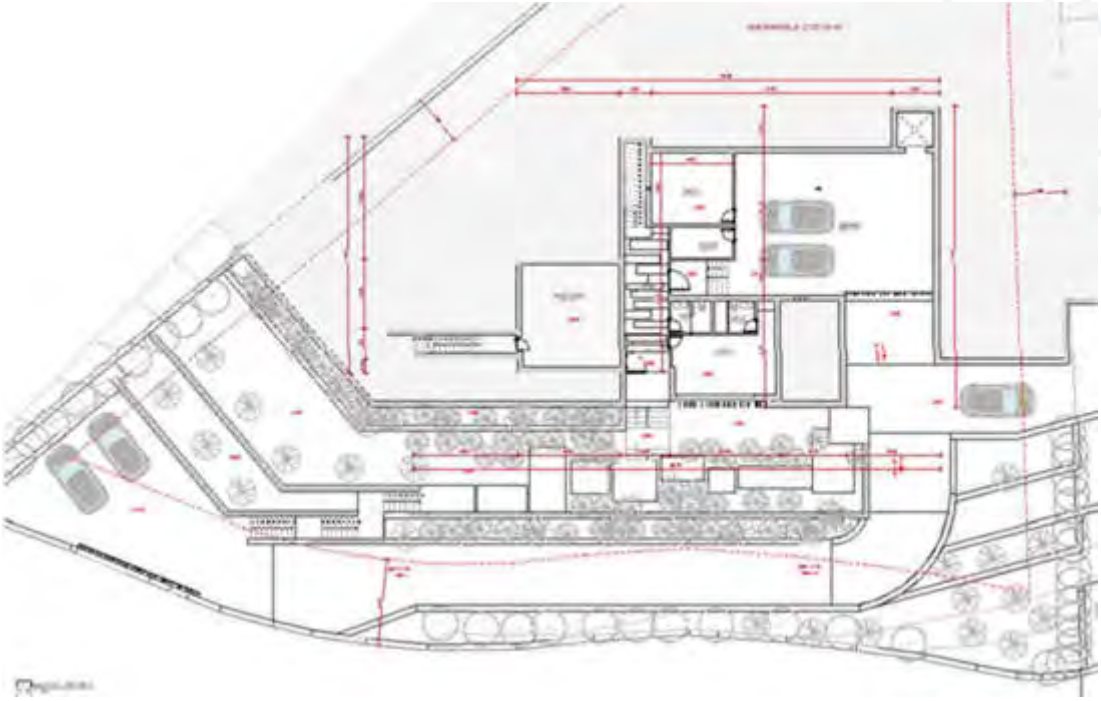
Compost per una zona habitable (en vermell) i computable en edificabilitat compost per un dormitori doble, un bany, i un vestidor. També apareix una pèrgola (a groc) adossada a la façana sud-oest i un tram a façana aquest.



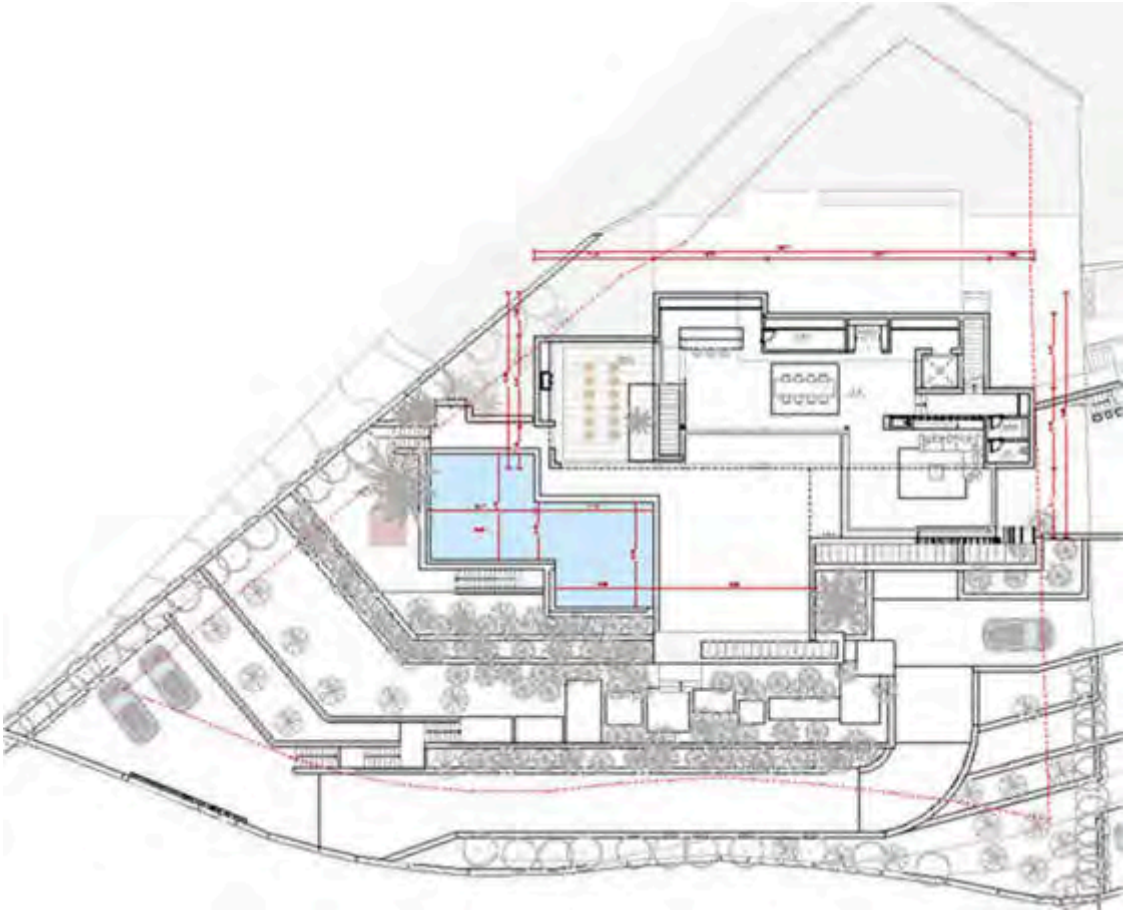
Imatge 6_ NIVELL 1

Pel que fa a l'edificació existent, es redueix el nombre de nivells edificades de 5 a 3, millorant la integració al terreny i reduint l'impacte visual.

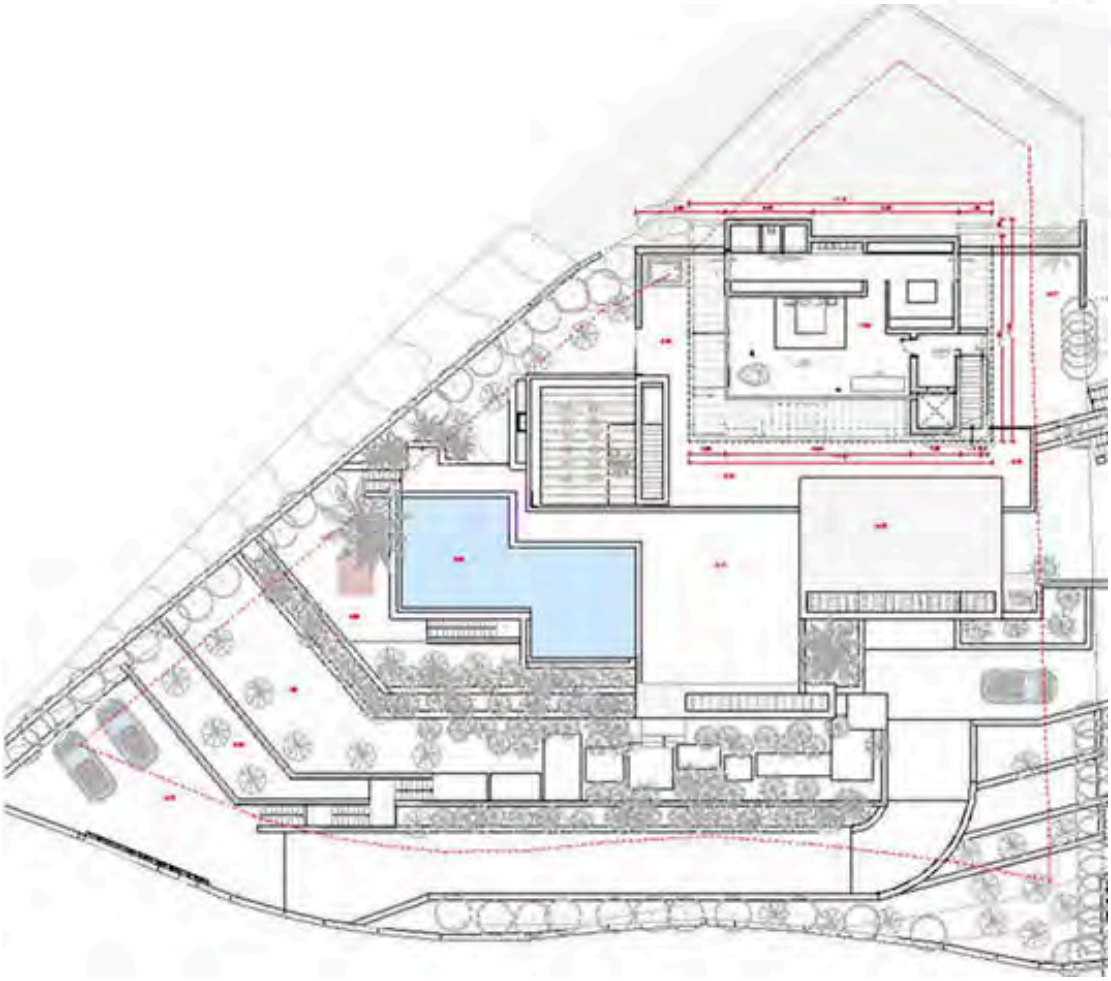
(./.)



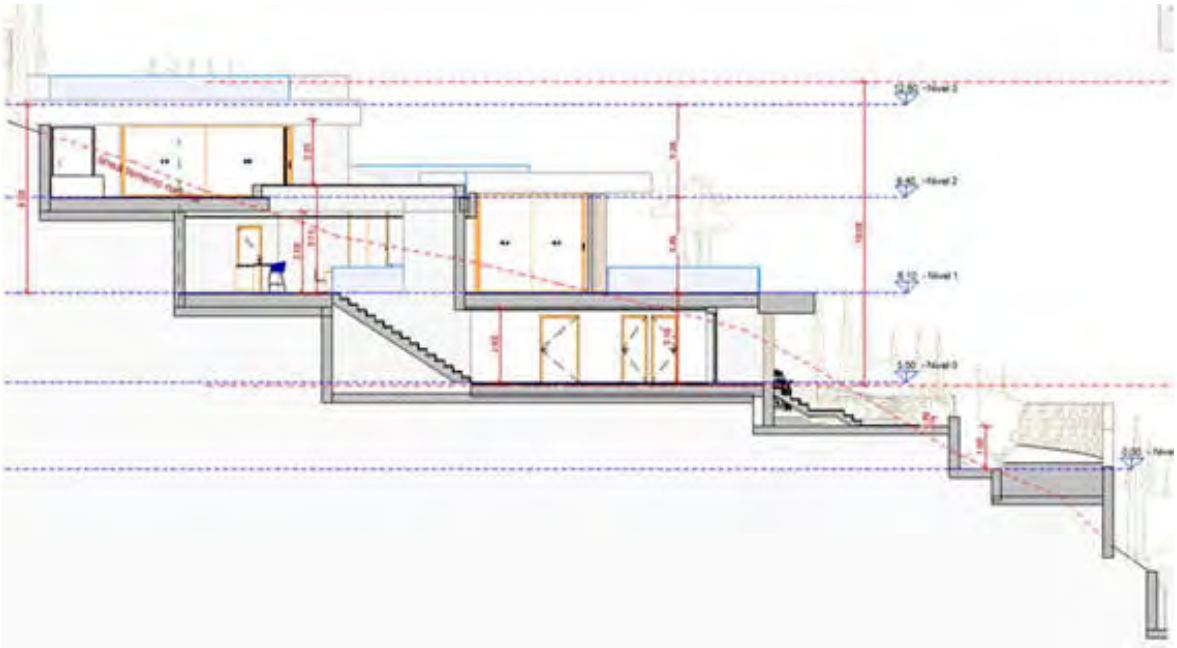
Imatge 11_ NIVELL 1



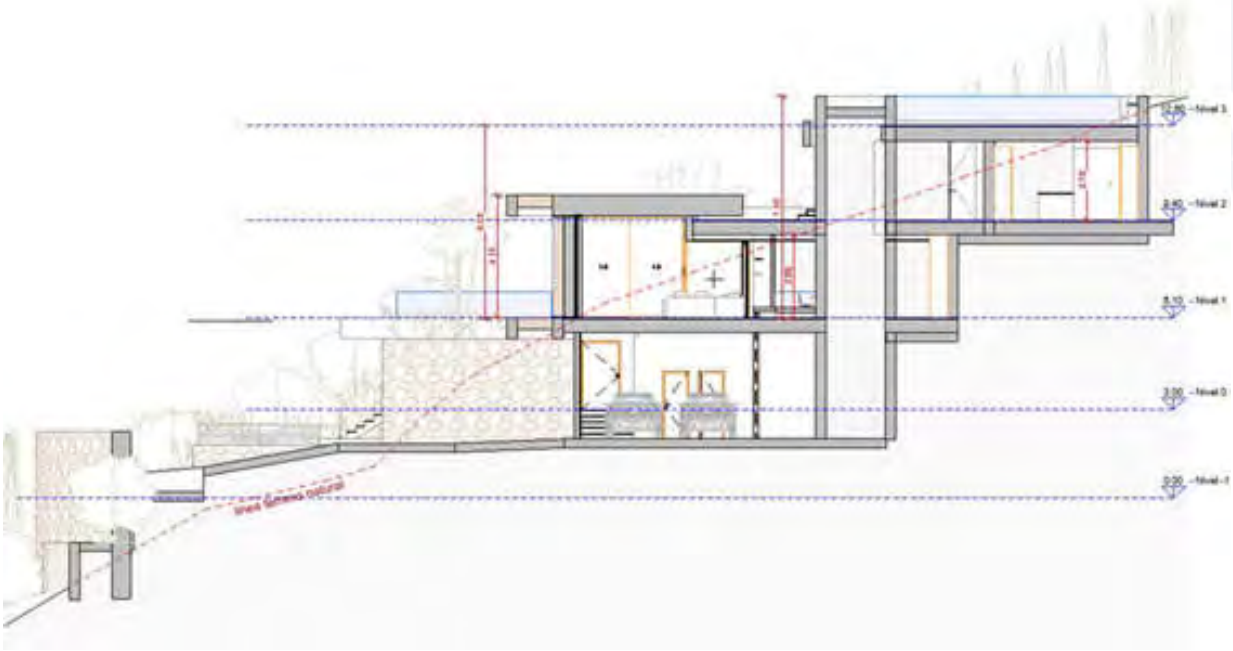
Imatge 12_ NIVELL 0



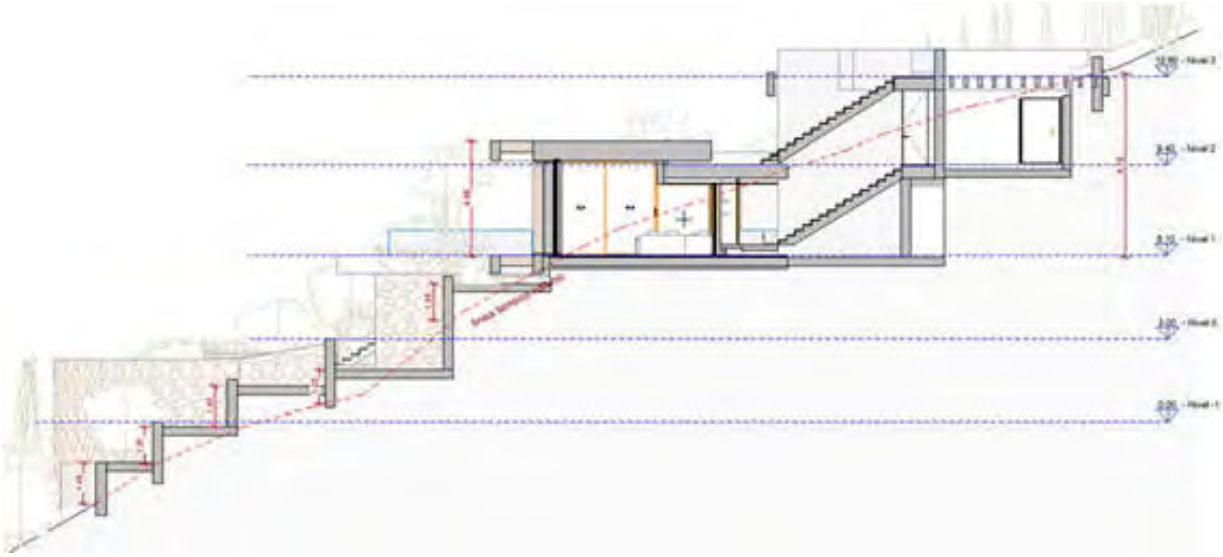
Imatge 13_ NIVELL 1



Imatge 14_ SECCIÓ TRANSVERSAL PER ESCALA DE N. 1 A N.0



Imatge 15_ SECCIÓ TRANSVERSAL PER ASCENSOR



Imatge 16_ SECCIÓ TRANSVERSAL PER ESCALES N.0 A N1 I DE N1 A N2(COBERTES)

(./.)

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

Construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina

Ús de la construcció

Habitatge unifamiliar

Adequació a l'ordenació vigent

El projecte s'ajusta a lo especificat en les NS de Santa Eulària des Riu de 2011 i a la modificació puntual nº 8

Compliment de l'art. 68.1 de la LUIB

El projecte està en consonància amb l'entorno 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 estiguin 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 que hi hagi conjunts d'edificis, n'hi hagi algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.

b) Als llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o a les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals i a les rodalies 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.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS

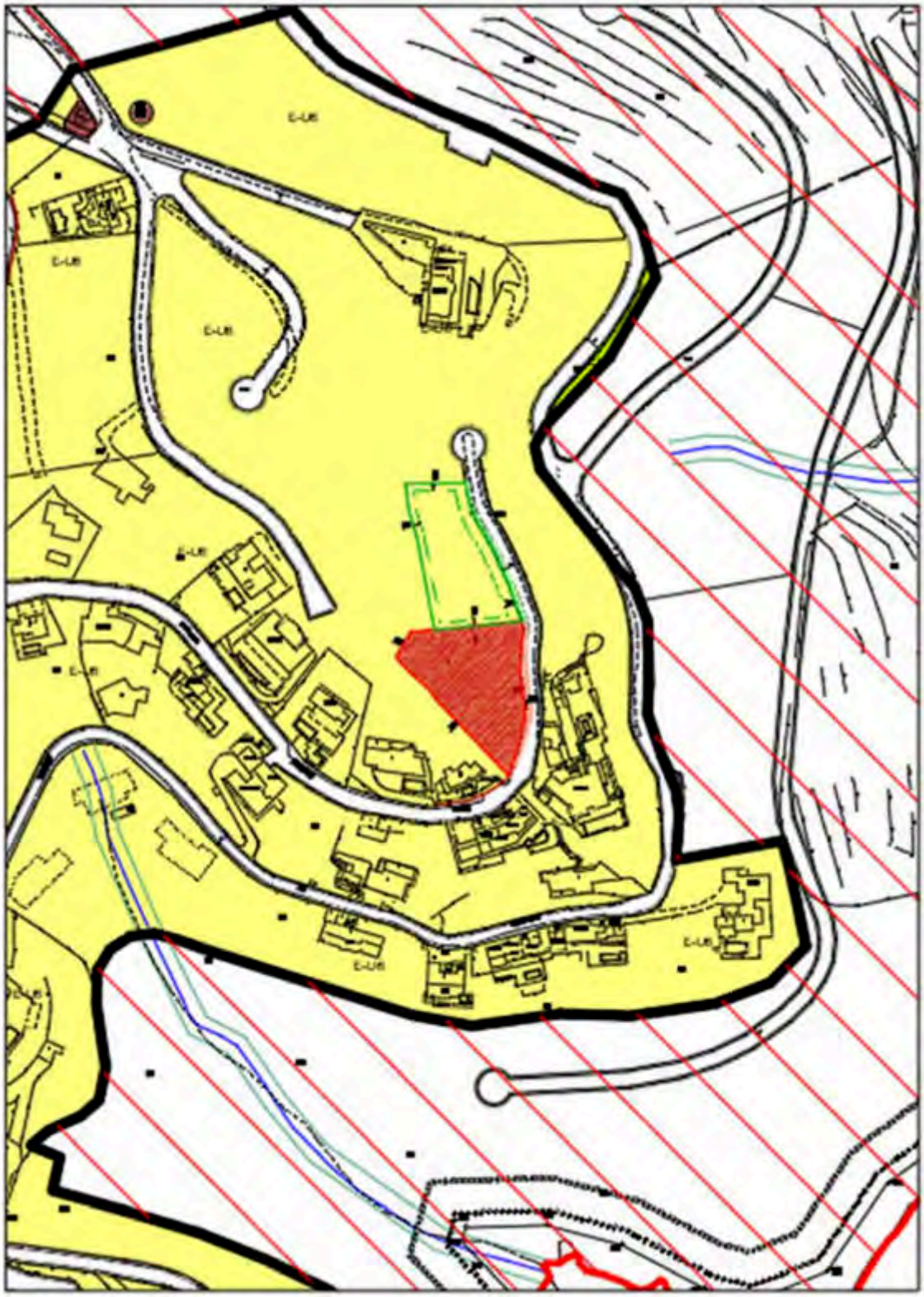
PROJECTE: Estudi de Detall de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina en construcció (PARCEL·LA 1)
EMPLAÇAMENT: Carrer Buenos Aires nº 25, Roca llisa
MUNICIPI: Santa Eulàlia del Rio
PROMOTOR LA LLUNA GHMB
PROJECTISTA Arquitectura Minimum SLP

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 Eulàlia del Rio 2011
Sobre parcel·la Pla Parcial de Roca llisa – Modificació 8 NS

Reuneix les condicions de solar segons Art. 25 de la LUIB Sí ☐ No x

CONCEPTE			PLANEJAMENT	PROJECTE
Classificació del sòl			Urbà	Urbà
Qualificació			U6	U6
Parcel·la	Façana mínima		25 m	>25m
	Parcel·la mínima		1200 m2	2.127,19m²
Ocupació o			25%	24,8 % (527,79 m2)
Profunditat edificable			-	-
Volum (m³/m²)			1500 m3	1.492m3
Edificabilitat (m²/m²)			0,25 m2/m2	0,21 m2/m2(447,20 m2)
Ús			Habitatge Unifamiliar	Habitatge Unifamiliar
Situació edifici a parcel·la/ Tipologia			Aïllada	Aïllada
Separació límits	Entre edificis		6	-
	Façana		5	11,70
	Fons		3	8,78
	Dreta		3	3,15
	Esquerra		3	5,15
Altura	Metres	Reguladora	-	-
		Total	7 (10,50) *	10,40
	Núm. de plantes		2	2
Índex d'intensitat d'ús			1 hab / solar	1 hab / solar
Observacions: S'executaran les obres per completar la urbanització de manera simultània.				

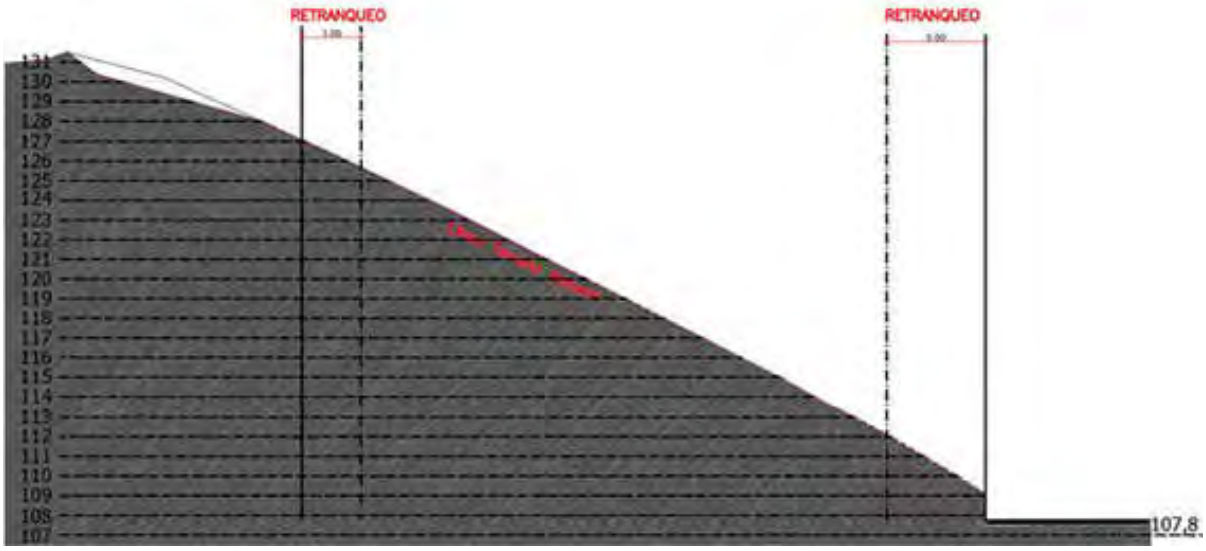
PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT



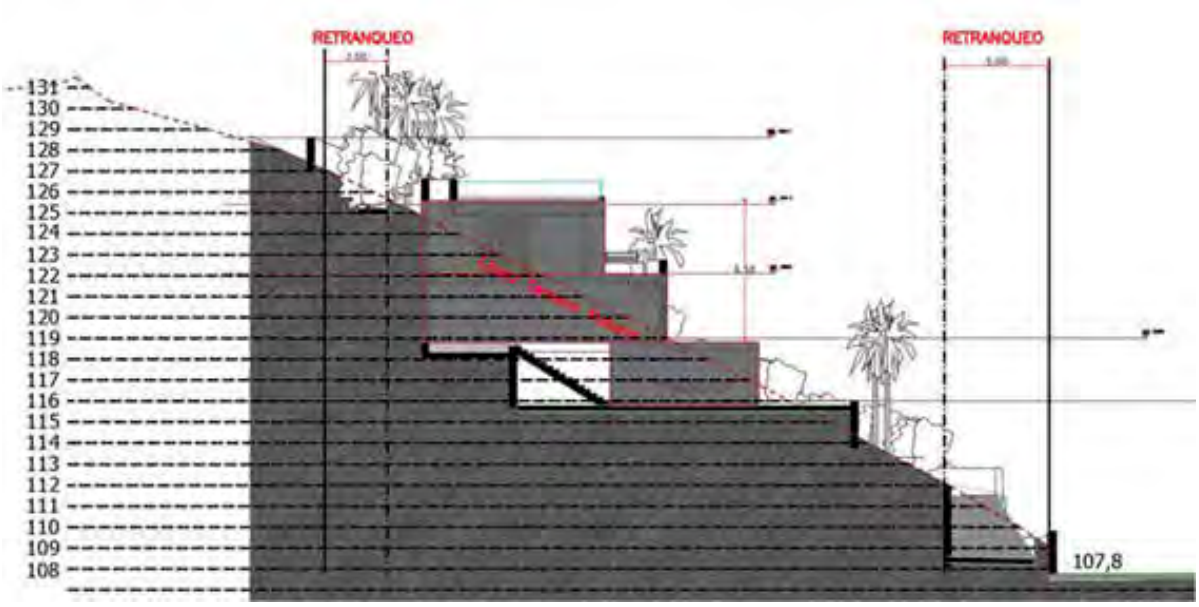
ESCALA:	RÚSTIC	URBÀ
	1/10.000	1/2.000

PARCEL·LA 2:

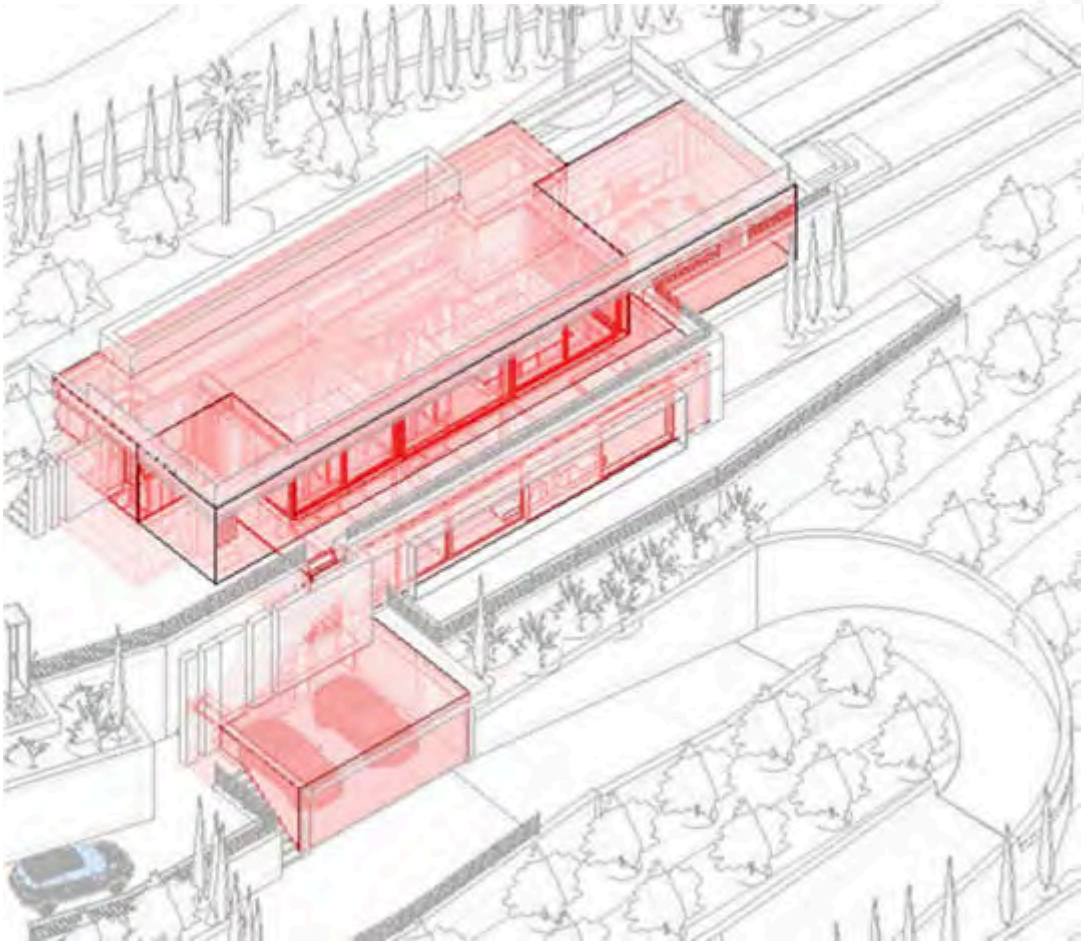
Com hem exposat anteriorment, la parcel·la 2 no presenta edificacions. De la mateixa manera que a la una altra parcel·la, es planteja un esglaonament de la edificació a tres nivells. Un primer nivell (1) de garatge i instal·lacions, i sobre aquest adaptant-se al pendent del terreny, dos nivells esglaonats sobre rasant.



Imatge 21_seccion transversal de parcel·la.



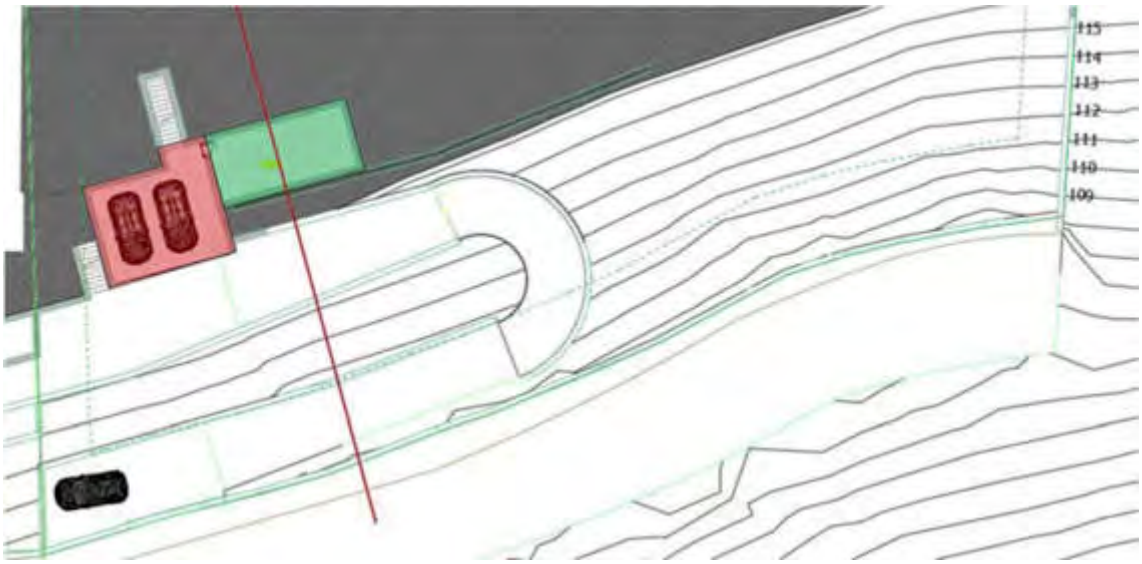
Imatge 22_seccion transversal de proposta.



Imatge 23_proposta volumètrica.

Nivell 1:

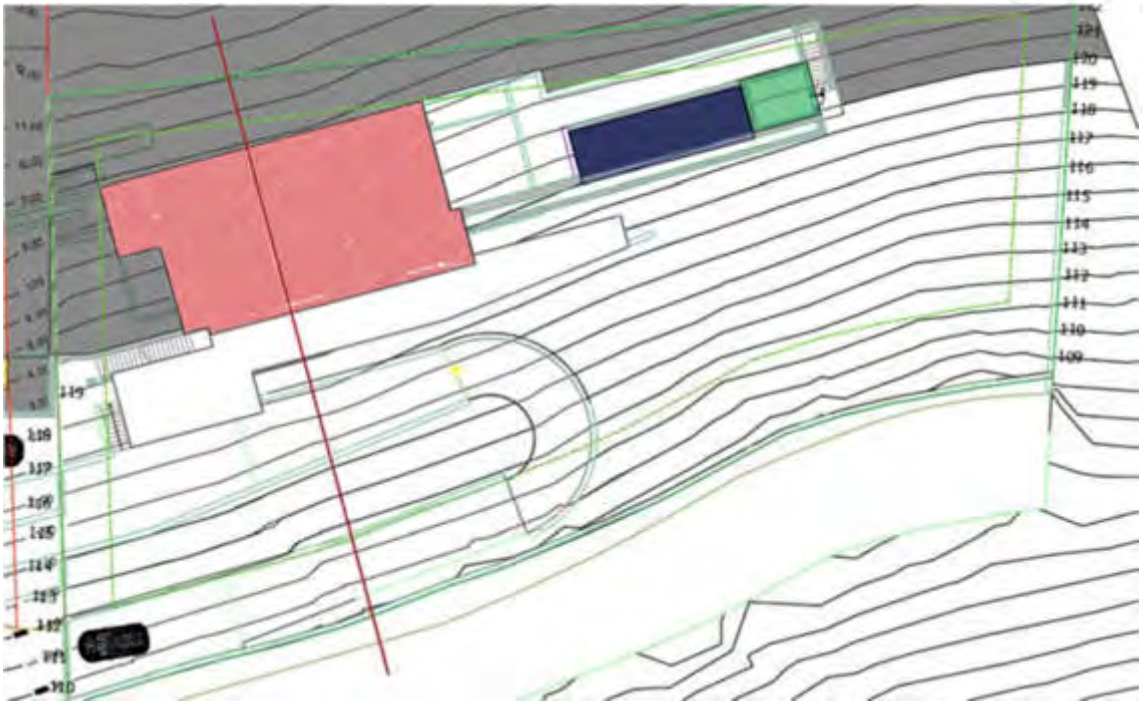
Compost per un garatge i una zona tècnica. La zona de garatge (en vermell) es computarà com a superfície edificable en sobresortir respecte de la línia del terreny natural i tenir més de 6 metres de façana. La zona de quart tècnic no es considera computables en edificabilitat (en verd) en estar completament sota rasant del terreny natural.



Imatge 24_NIVEL 1.

Nivell 0:

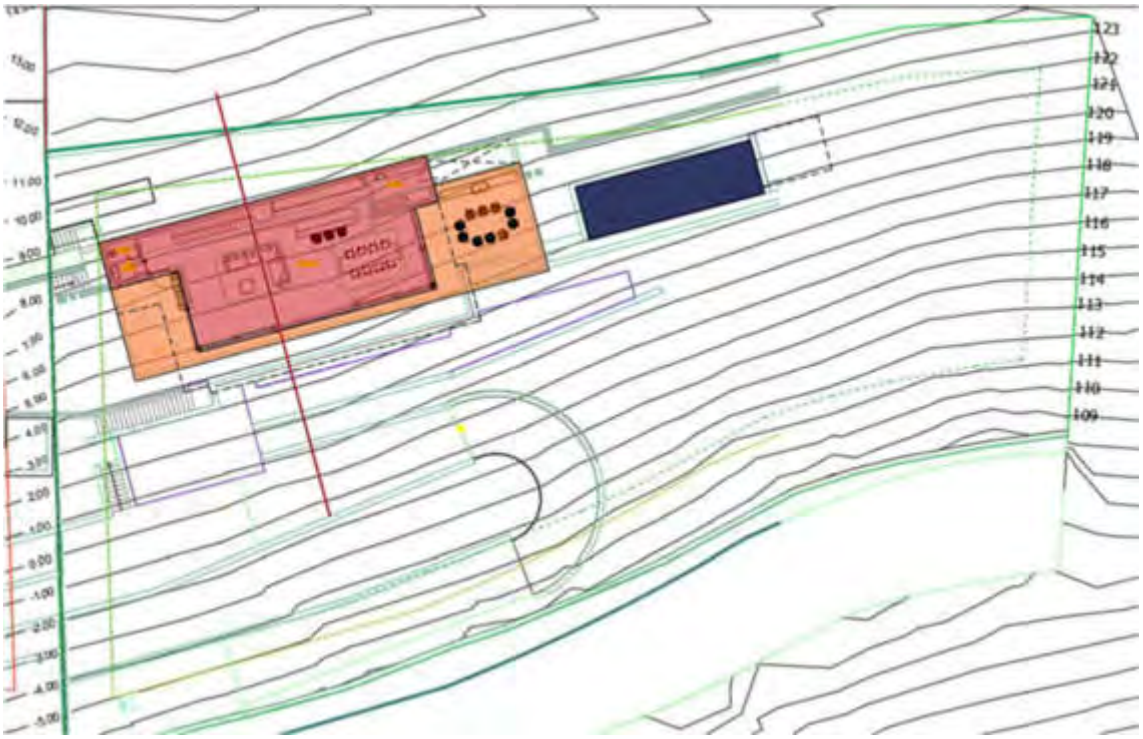
Compost per una zona habitable (en vermell) i computable en edificabilitat compost per tres dormitoris dobles amb bany una bugaderia i un distribuïdor amb escala als altres nivells. En la zona de piscina de nivell 1, apareix una zona de cambra tècnica de piscina també sota rasant.



Imatge 25_NIVEL 0.

Nivell 1:

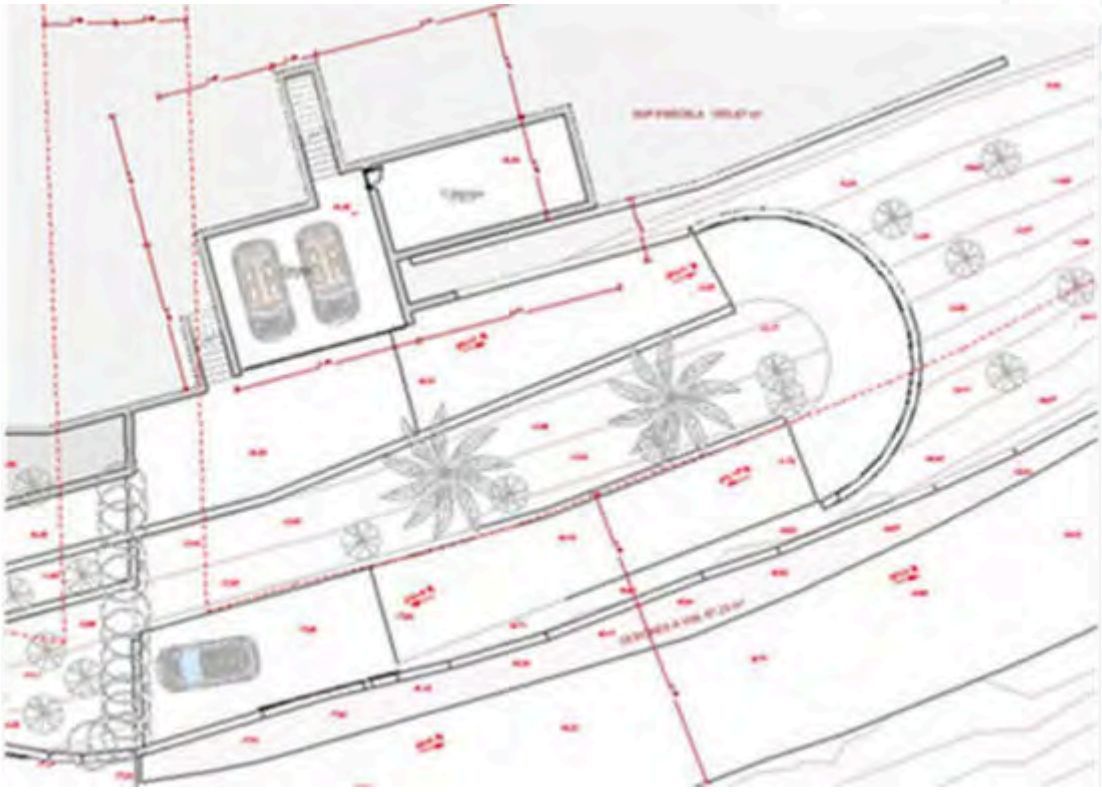
Compost per una zona habitable (en vermell) i computable en edificabilitat compost per saló menjador cuina, lavabo de cortesia i un porxo adossat a aquest volum.



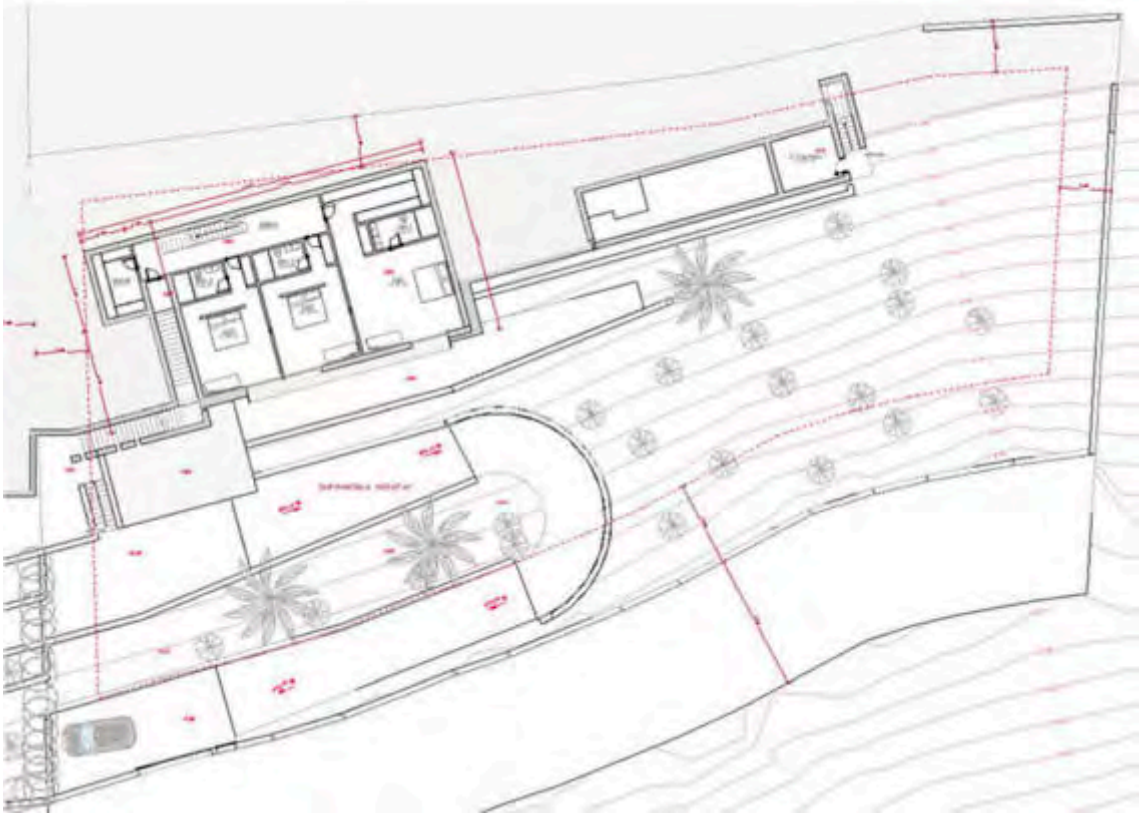
Imatge 26_NIVEL 1.

(.)

MEMÒRIA GRÀFICA



Imatge 31_NIVEL 1



Imatge 32_NIVEL 0

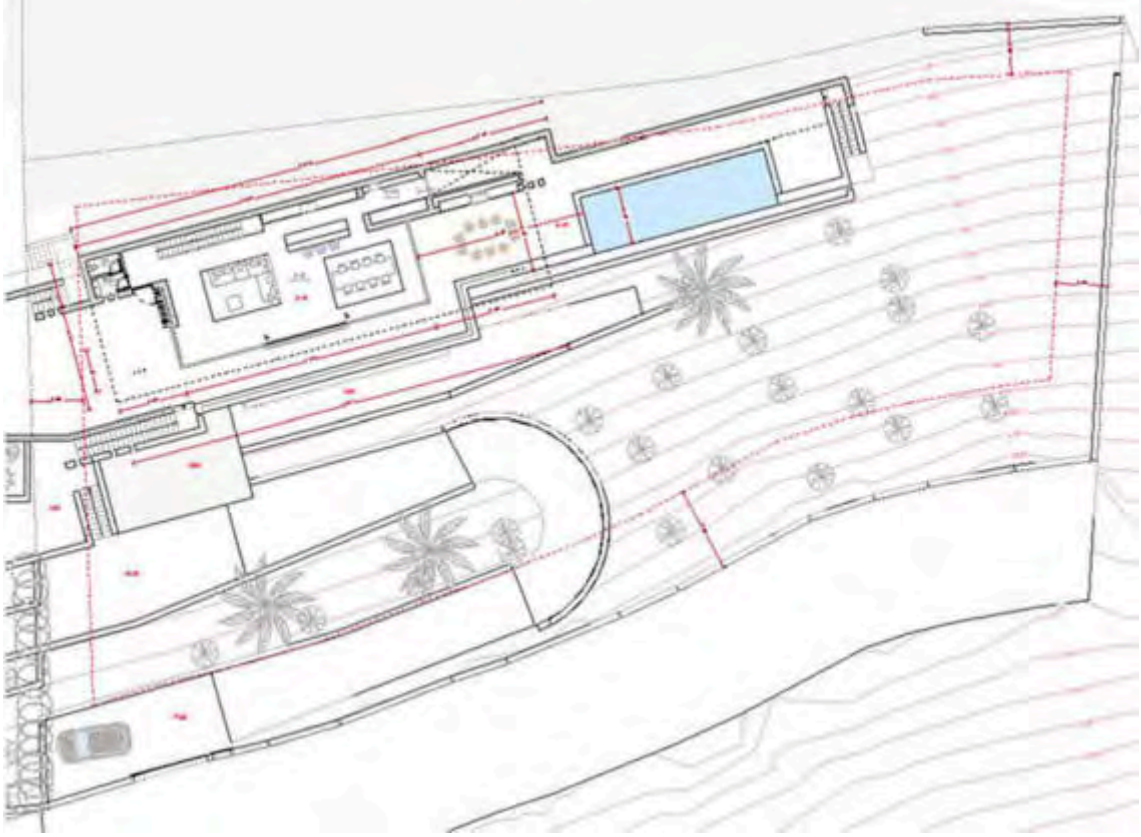


Imagen_33_NIVEL 1

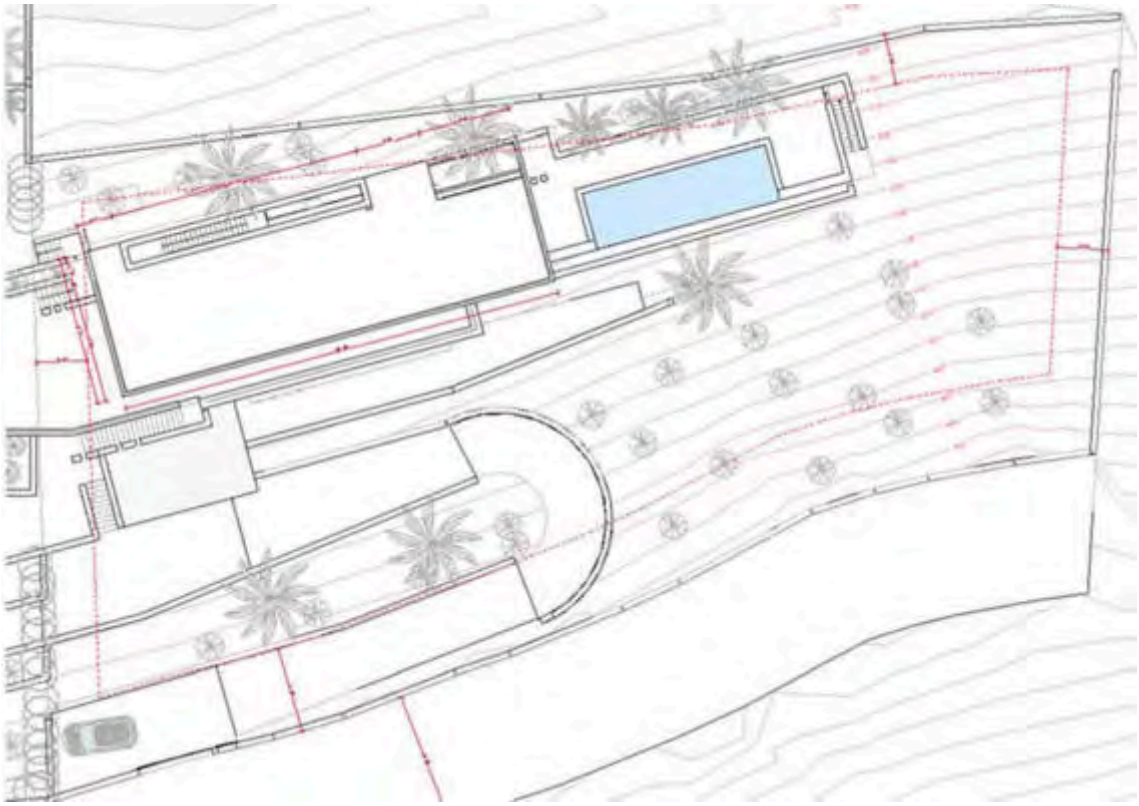
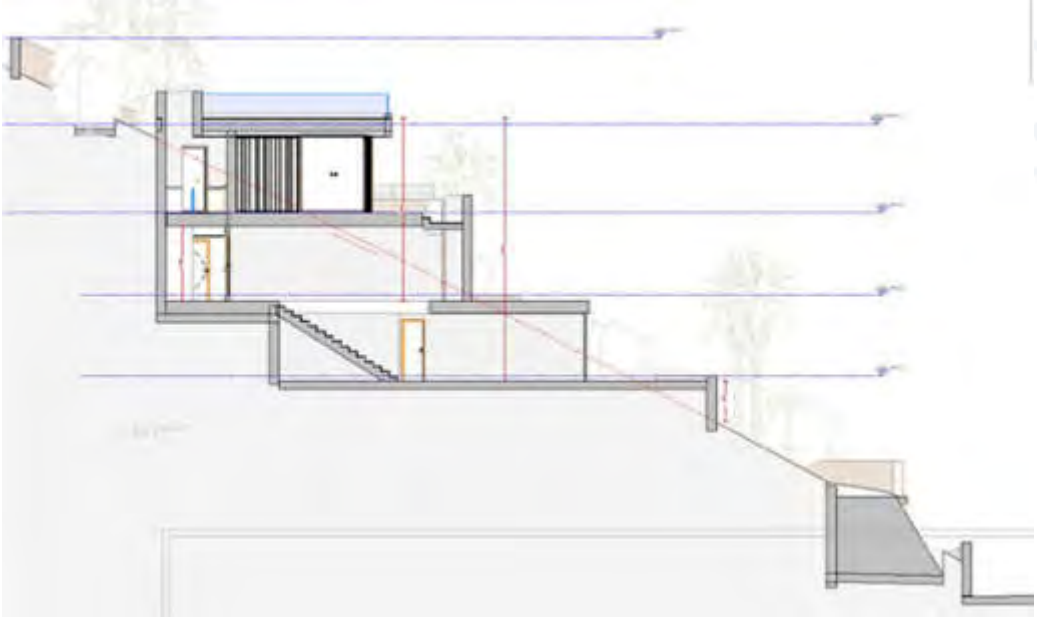


Imagen34_COBERTES



Imatge 35_SECCIÓ TRANSVERSAL PER ESCALES INTERIORS DE N. 1 A N.0

Imatge 36_SECCIÓ TRANSVERSAL PER ESCALES INTERIORS DE N.0 A N.1

(.)

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

Construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina

Ús de la construcció

Habitatge unifamiliar

Adequació a l'ordenació vigent

El Projecte s'ajusta a lo especificat en les NS de Santa Eulària des Riu de 2011 i a la modificació puntual nº 8 que defineix el pla Parcial de Roca llisa entre altres.

Compliment de l'art. 68.1 de la LUIB

El Projecte està en consonància amb l'entorn mes immediata, i amb l'esperit general de la 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 que hi hagi conjunts d'edificis, n'hi hagi algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.
b) Als llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o a les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques històric artístiques, típics o tradicionals i als 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-ne la perspectiva pròpia.

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS

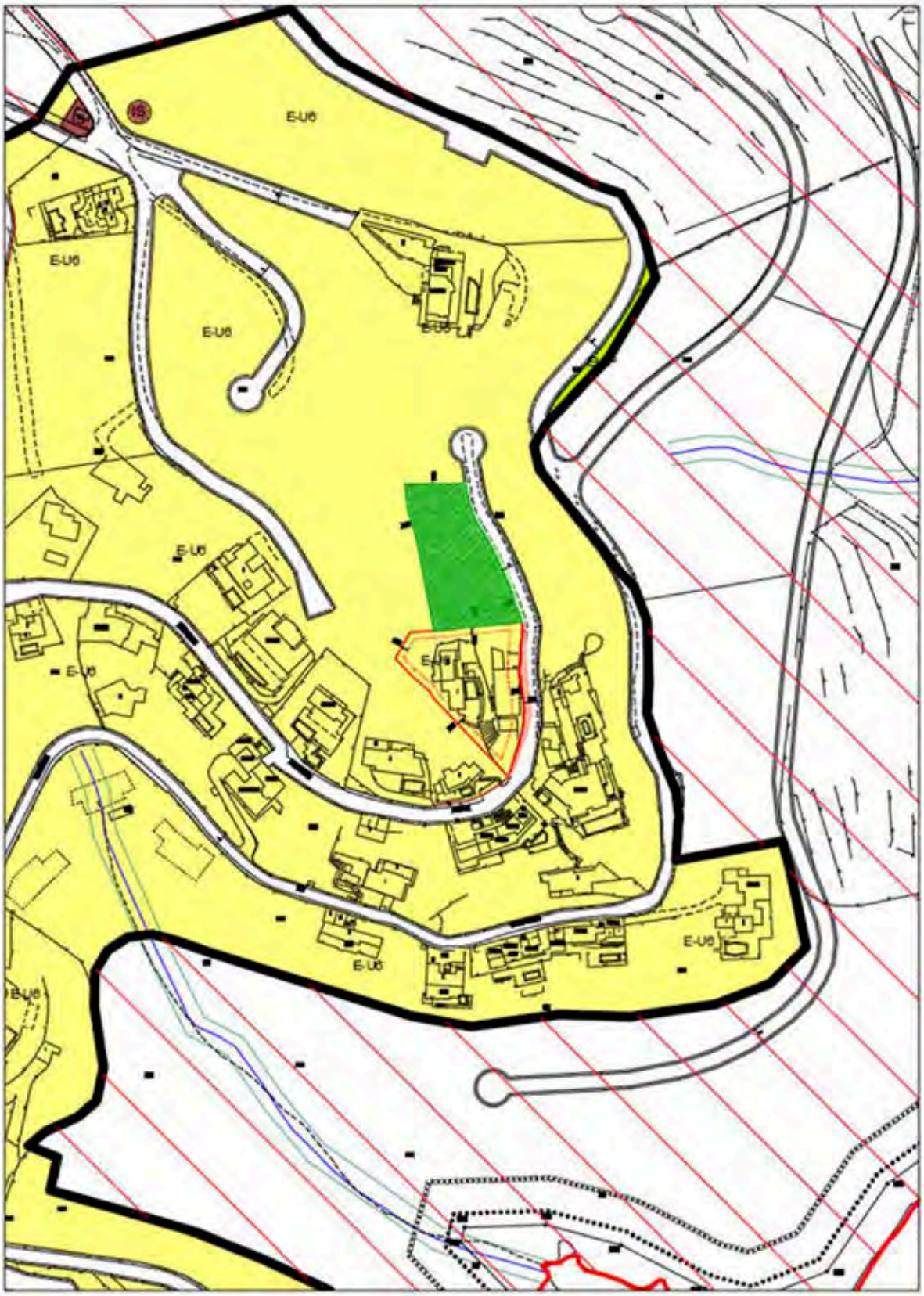
PROJECTE: Estudi de Detall de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina en construcció (PARCEL·LA 2)
EMPLAÇAMENT: Carrer Buenos Aires nº 29, Roca llisa .
MUNICIPI: Santa Eulàlia del Rio
PROMOTOR LA LLUNA GHMB
PROJECTISTA Arquitectura Minimum SLP

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 Eulàlia del Rio 2011
Sobre parcel·la Pla Parcial de Roca llisa – Modificació 8 NS

Reuneix les condicions de solar segons Art. 25 de la LUIB Si ☐ No ☒

CONCEPTE			PLANEJAMENT	PROJECTE
Classificació del sòl			Urbà	Urbà
Qualificació			U6	U6
Parcel·la	Façana mínima		25 m	>25m
	Parcel·la mínima		1200 m2	1.955 m²
Ocupació o Profunditat edificable			25%	15,3 % (299,48 m2)
			-	-
Volum (m³/m²) Edificabilitat (m²/m²)			1500 m3	1.402,60 m3
			0,25 m2/m2	0,21 m2/m2(415,78m2)
Ús			Habitatge Unifamiliar	Habitatge Unifamiliar
Situació edifici a parcel·la/ Tipologia			Aïllada	Aïllada
Separació límits	Entre edificis		6	-
	Façana		5	14,16
	Fons		3	3
	Dreta		3	32.13
	Esquerra		3	3
Altura	Metres	Reguladora	-	-
		Total	7 (10.50) *	6,80 I 9,80 escalonat
	Núm. de plantes		2	2
Index d'intensitat d'ús			1 hab / solar	1 hab / solar
Observacions: S'executaran les obres per completar la urbanització de manera simultània.				

PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT

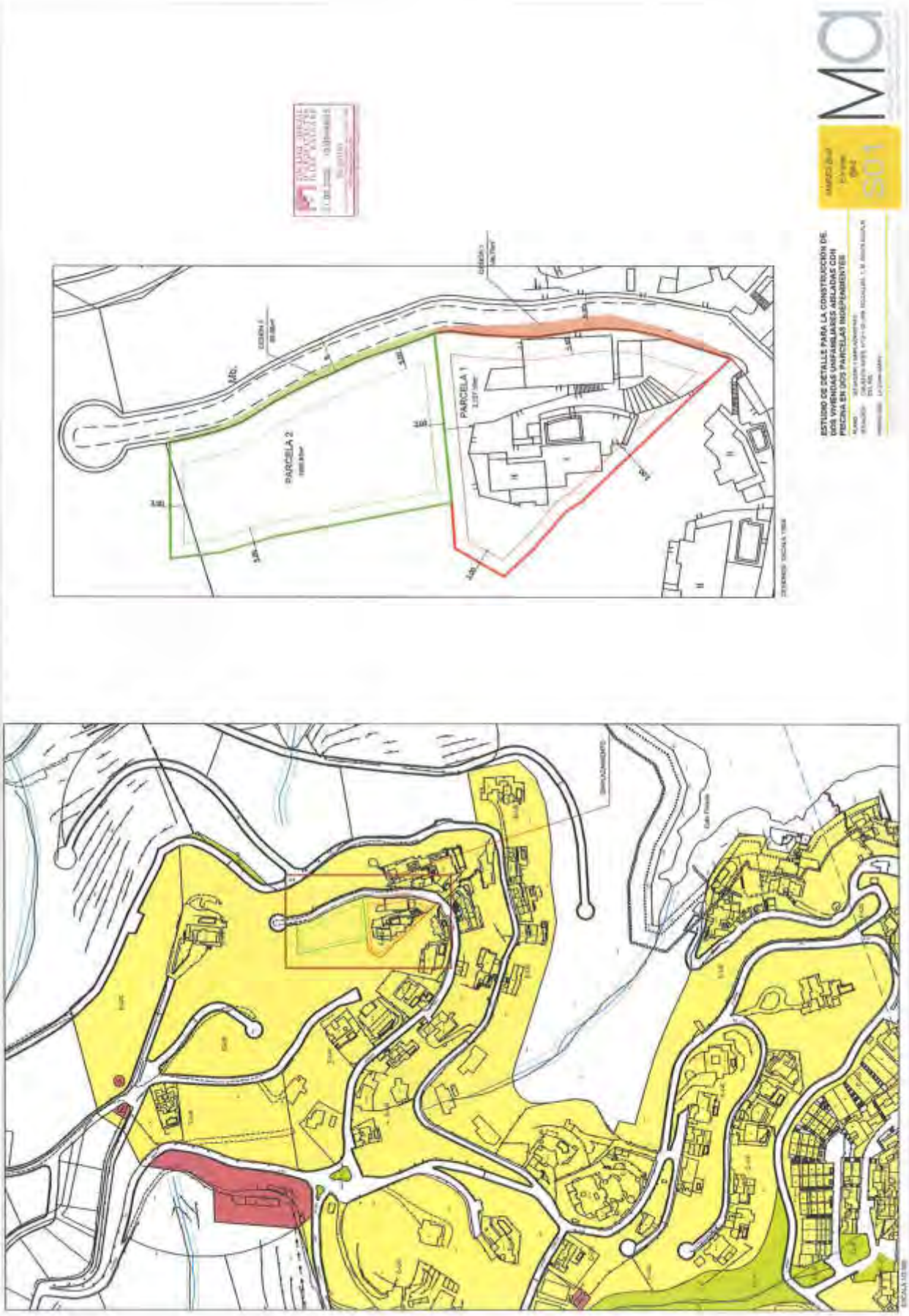


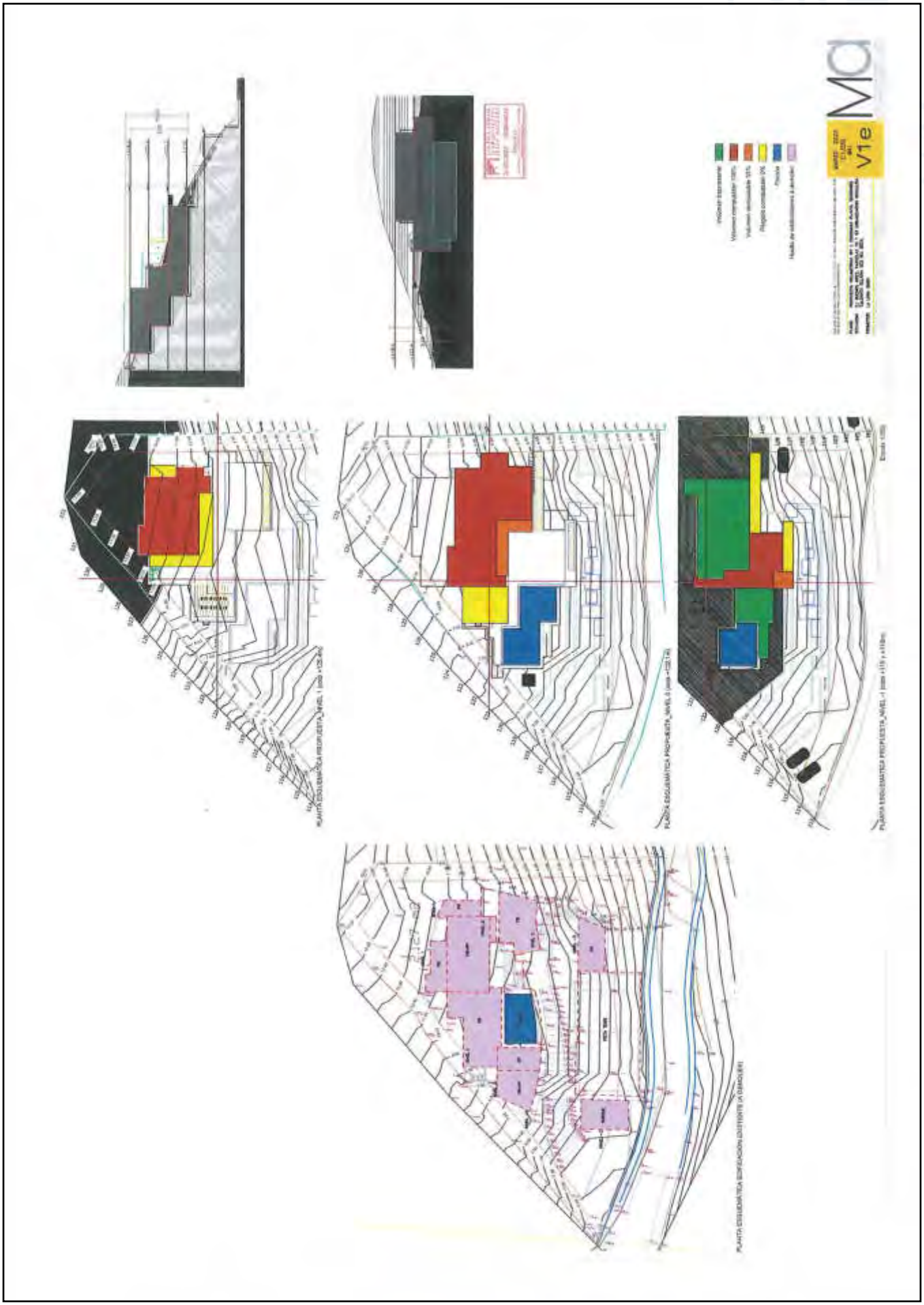
ESCALA:	RÚSTIC	URBÀ
	1/10.000	1/2.000

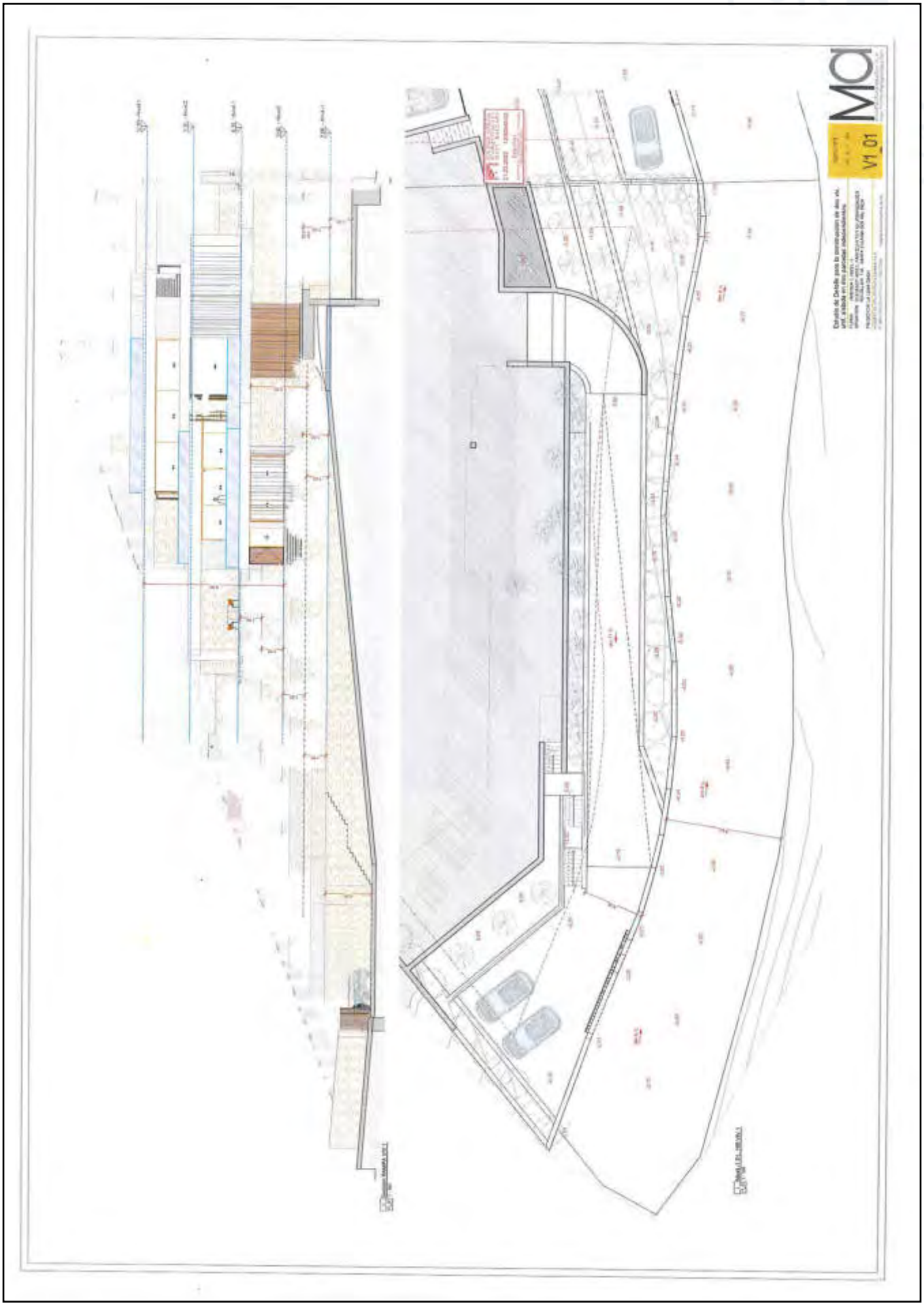
I.3_CONCLUSIONS

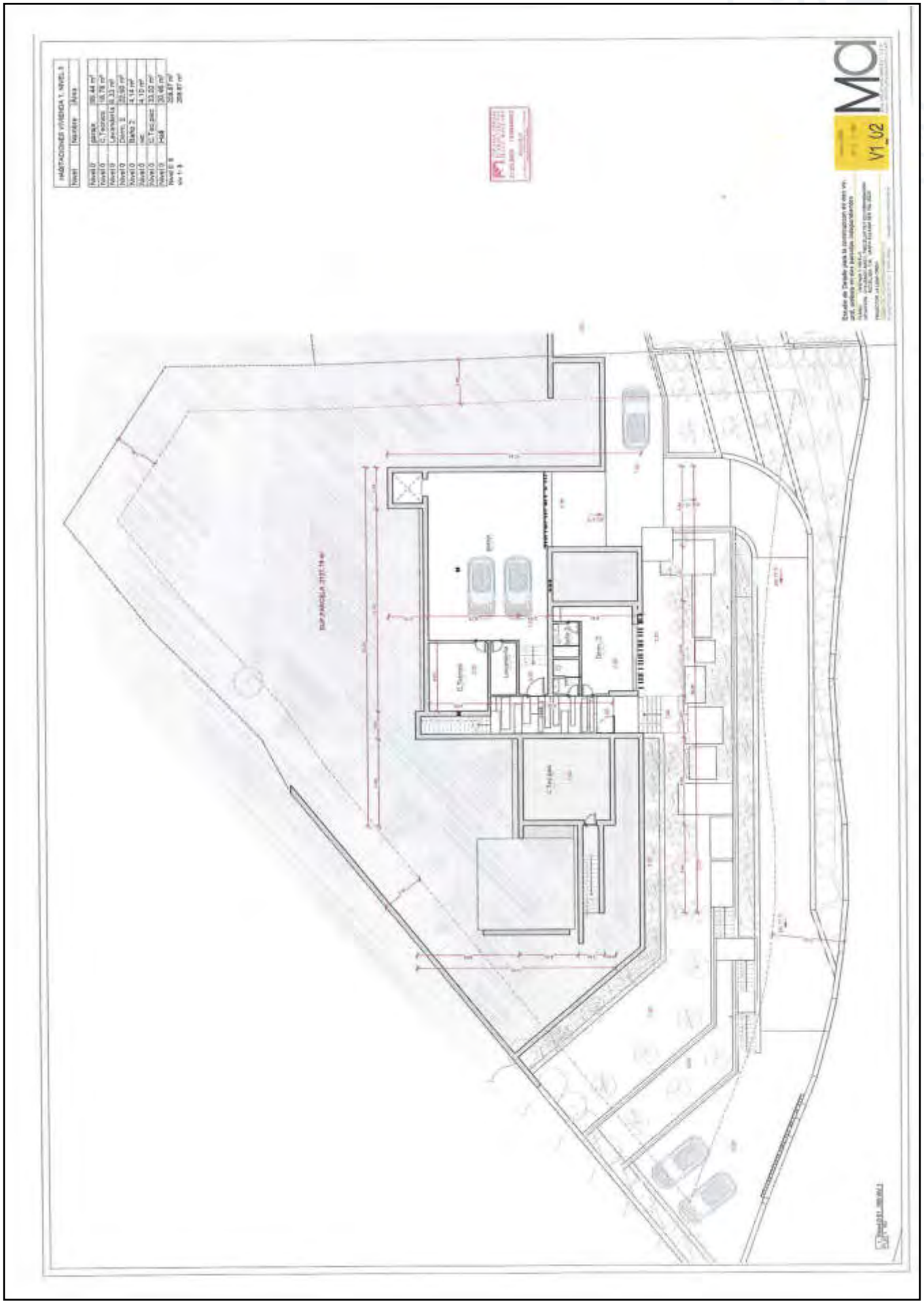
Les propostes dels dos habitatges busquen la major integració possible al terreny i l'entorn, l'edificació escalonada en tres nivells, permet soterrar de manera parcial els volums, per la qual cosa l'impacte visual de l'edificació sobre rasant.

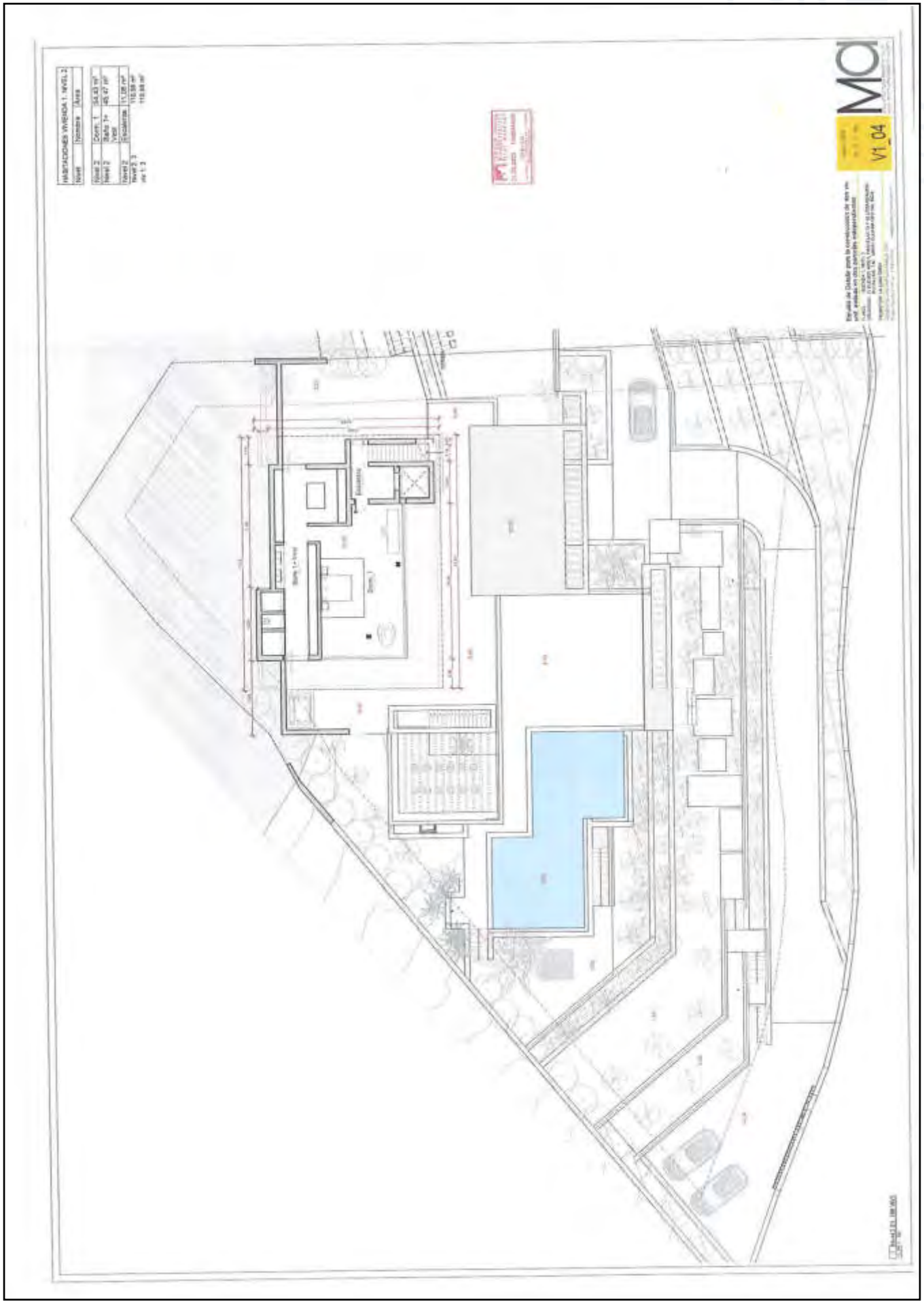
Tant la informació gràfica com cadascun dels motius aportats, ens porten a concloure que les dues propostes, oposades quant a estratègia projectual, poden ser vàlides.

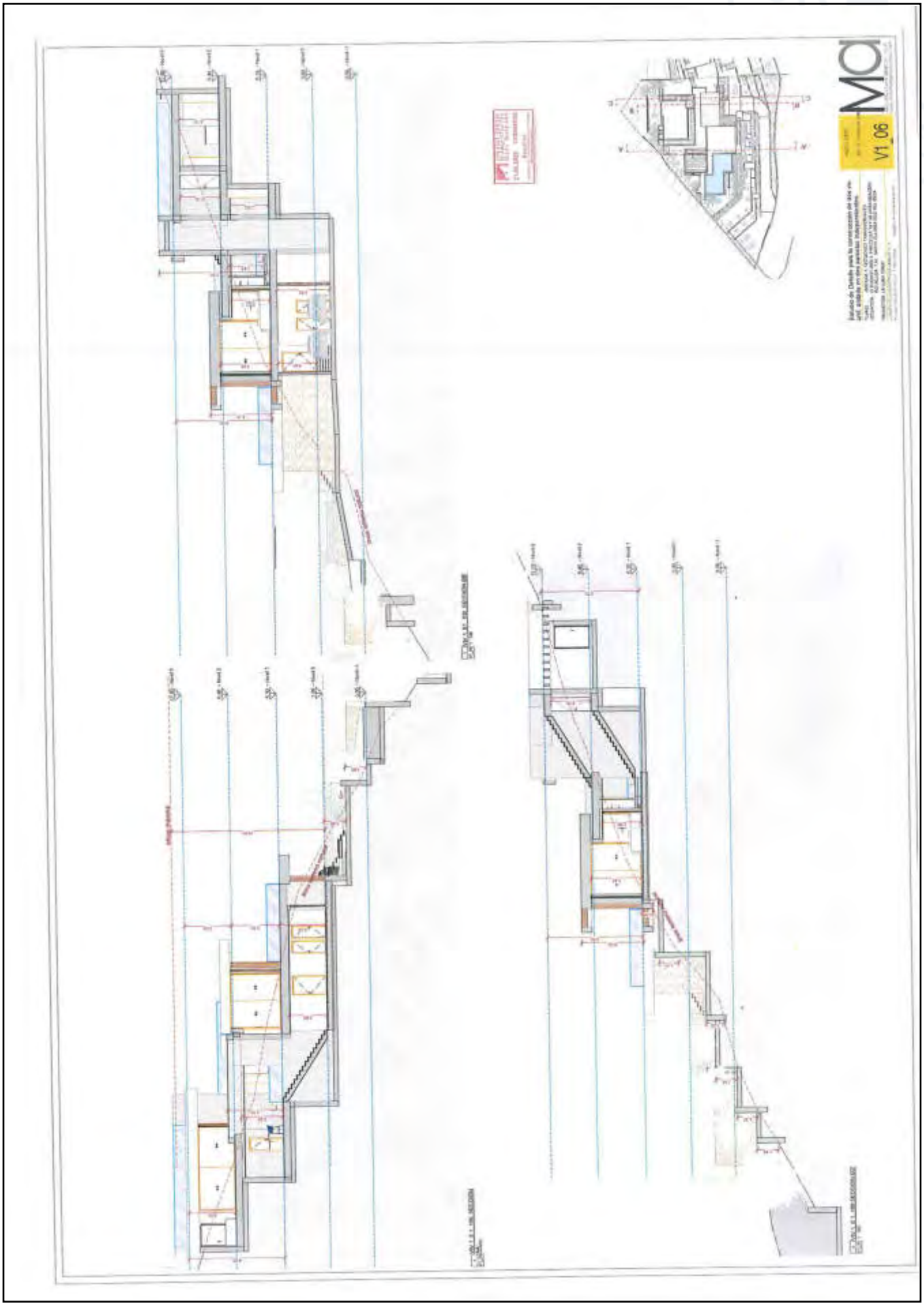


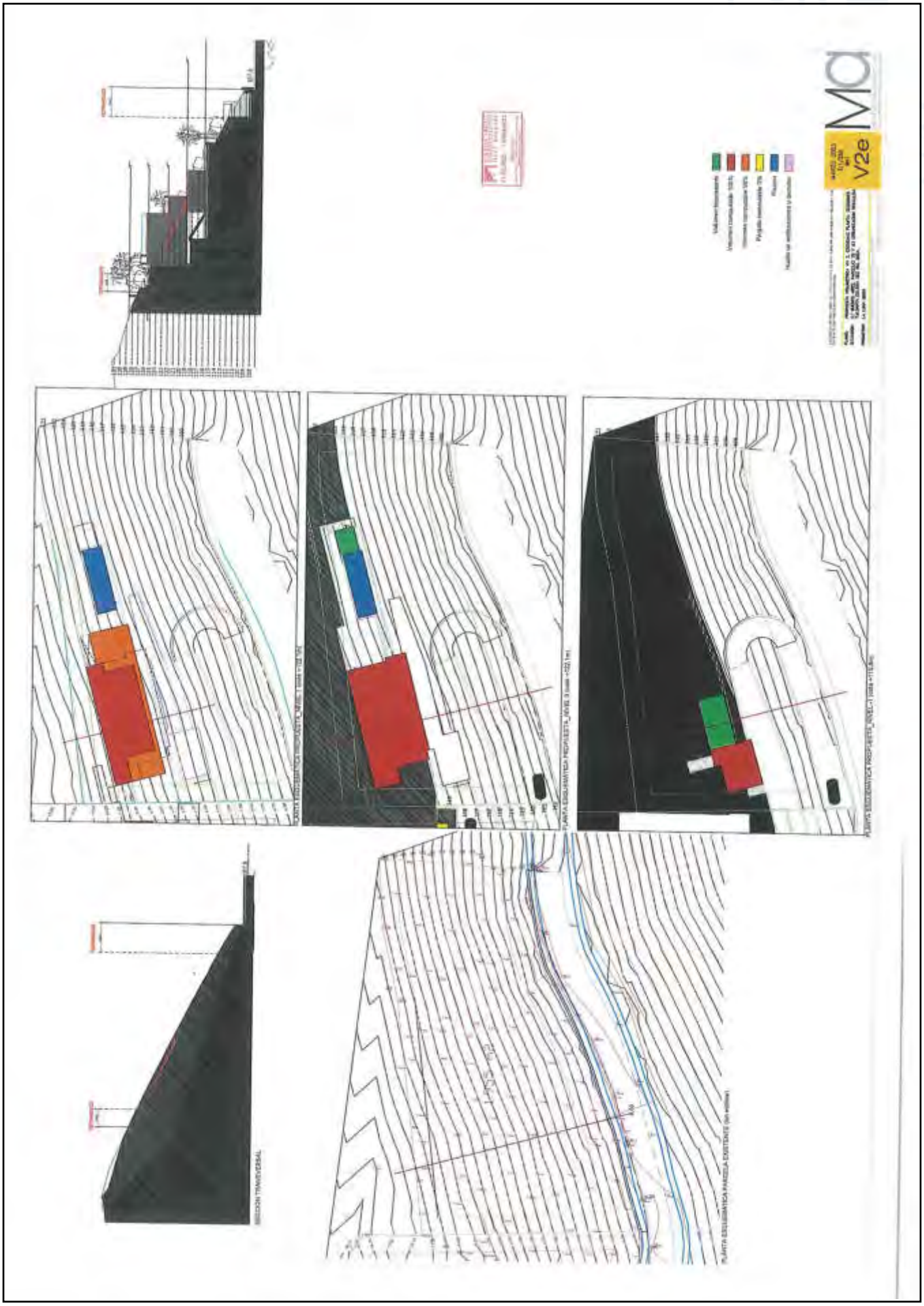




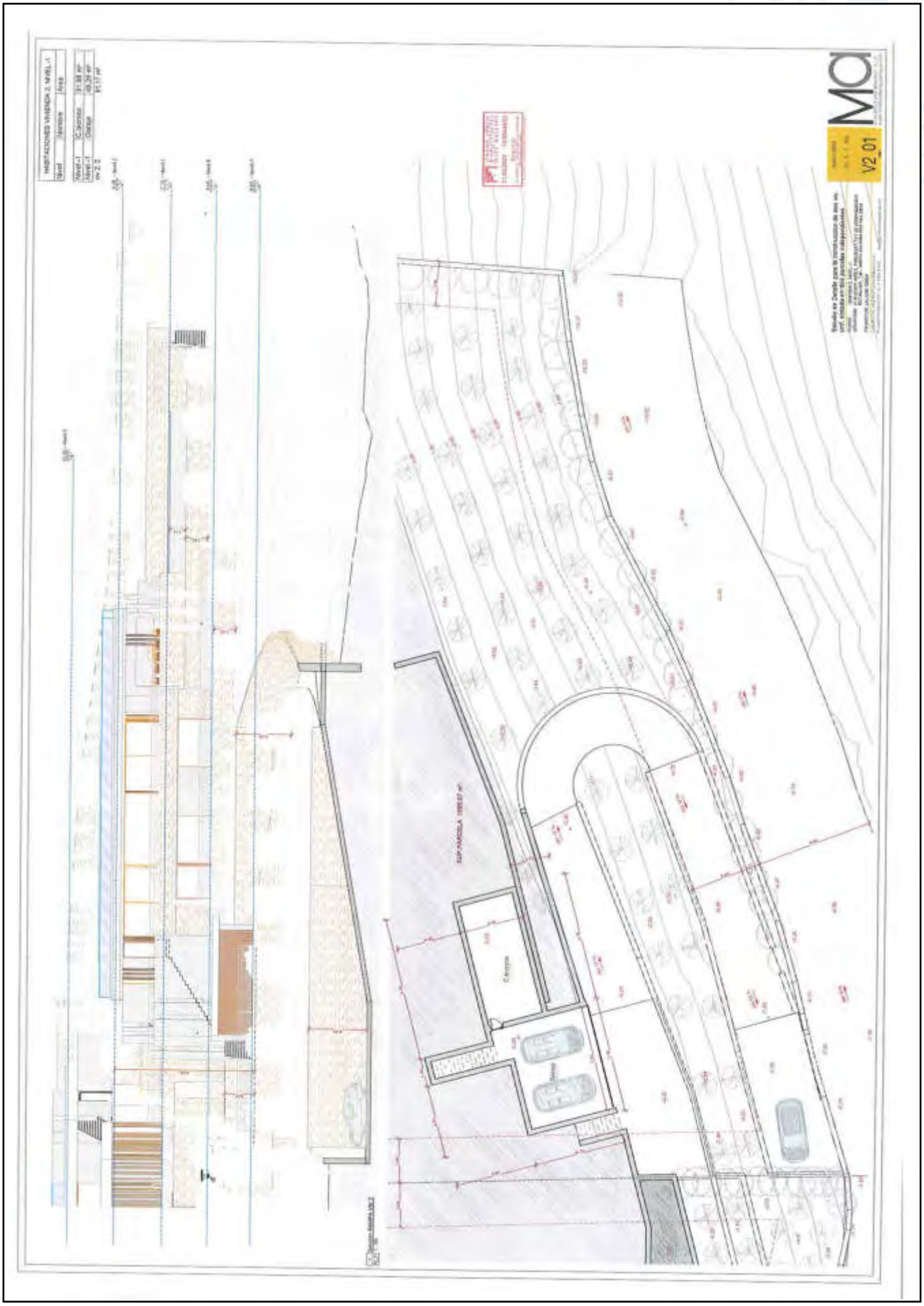








Edificabilidad VIVIENDA 2				
Nivel	Dependencia	Area	coef. edif.	Edif
Nivel -1	Hab. pared 100%	46,02 m²	1	46,02 m²
Nivel -1	Cuarto técnico 0%	40,13 m²	0	0,00 m²
Nivel -1		86,15 m²		46,02 m²
Nivel 0	Hab. cerrada 100%	202,12 m²	1	202,12 m²
Nivel 0	Hab. CT piscina 0%	15,03 m²	0	0,00 m²
Nivel 0		217,15 m²		202,12 m²
Nivel 1	Hab. cerrada 100%	136,38 m²	1	136,38 m²
Nivel 1	piscina 50%	77,57 m²	0,5	38,79 m²
Nivel 1	pérgola	33,28 m²	0	0,00 m²
Nivel 1		247,23 m²		175,17 m²
Total S.T.		550,53 m²		423,31 m²
m 2				




V2_03
Ma