

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

489 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela sita en calle Nyandú nº 32, Jesús*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de diciembre de 2020, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela sita en calle Nyandú nº 32, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO. *Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela sita en calle Nyandú nº 32, Jesús, promovido por Raising Moon SL, redactado por Romano arquitectos SLPU.*

SEGUNDO. *Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.*

TERCERO. *Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.*

CUARTO *Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”*

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Santa Eulària des Riu, 20 de enero de 2021

La alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO SOBRE PARCELA EN CALLE NYANDU 32, NUESTRA SEÑORA DE JESUS, T.M. SANTA EULARIA DES RIU, ILLES BALEARS

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- ANTECEDENTES
- AGENTES
- EMPLAZAMIENTO
- ENTORNO FISICO
- INFORMACION CATASTRAL
- INFORMACION REGISTRAL

2. MEMORIA URBANISTICA

- PLANEAMIENTO VIGENTE

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

- OBJETIVO ESTUDIO DETALLE
- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA
- CUMPLIMIENTO JUSTIFICACIÓN ART 6.2.03



4-PLANOS

- SITUACION – EMPLAZAMIENTO
- PLANTA DE LA ORDENACION
- PLANTA DE LA PROPUESTA - CUBIERTA
- PLANTA DE LA PROPUESTA - NIVEL + 26.50
- PLANTA DE LA PROPUESTA - NIVEL + 28.50
- PLANTA DE LA PROPUESTA - NIVEL + 31.85
- SECCIONES GENERALES

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. ANTECEDENTES

Este expediente nuevo expediente responde a una modificación de un Estudio de Detalle presentado con anterioridad en el Ayuntamiento de Santa Eularia (nº registro 201899900007913 con fecha 22 de Octubre de 2018). Inicialmente la propuesta planteaba 5 viviendas (3 viviendas unifamiliares y 2 viviendas pareadas). Tras una reunión mantenida con el técnico del Ayuntamiento el 13 de Marzo de 2019, se solicita una modificación de la propuesta para ajustarse a la normativa al considerarse la tipología de vivienda pareada como edificio plurifamiliar.

La promotora de esta operación, Raising Moon S.L. ha adquirido recientemente una parcela urbana con una vivienda, piscina zona de jardín, huerto, zona de frutales y pista de tenis. Para rentabilizar la operación y aprovechar las posibilidades de la parcela, se pretende realizar un Estudio Detalle sobre la parcela para la construcción de 4 viviendas sobre la misma parcela. Para ello habría que llevar a cabo el derribo de la vivienda existente y del resto de elementos construidos.

1.2. AGENTES

Promotor

El promotor es Raising Moon SL con domicilio en Calle Raspallar (Sa Blanca Dona) nº 10 07800 Eivissa, Illes Balears cuyo C.I.F. es B-16542573

Arquitecto

El arquitecto de la propuesta es Romano Arquitectos, colegiado con el nº 951187 en el COAIB y domicilio en Calle Raspallar (Sa Blanca Dona) nº 10 07800 Eivissa, Illes Balears.

1.3. EMPLAZAMIENTO

La parcela se encuentra en la Calle Nyandú ° 32, Cana Ventura, en la parroquia de Nuestra Señora de Jesús 07819, (T.M. Santa Eularia des Riu) Illes Balears. Sobre esta parcela existe una vivienda de dos alturas (PB+1) y sótano construida en los años 80, con licencia de obras con fecha 19 de Julio de 1985.

1.4. ENTORNO FISICO

La parcela se ubica en una zona urbana donde predominan las viviendas unifamiliares, su forma es sensiblemente trapezoidal con predominio de la dirección NE-SO. Tiene una suave pendiente (5% aproximadamente) desde el acceso hacia el suroeste. La parcela está dividida en dos áreas. En la primera se sitúa el jardín de acceso, el aparcamiento en superficie, la vivienda y la piscina. Su topografía es prácticamente plana debido a la creación de una gran terraza. La segunda área, de perfil más acusado, se sitúa en la zona de cultivo de frutales y una pista de tenis.

1.5. INFORMACION CATASTRAL

La parcela tiene referencia catastral 6696003CD6069N0001SG, según Catastro su superficie es de 4.263,00m2.





REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6606003CD6069N0001SG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Identificación:
CL NANDU 32
07819 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

Categoría: **Residencial** Atribución: **1987**

Superficie de Participación: **100.000000** Superficie Construida: **787**

PARCELA CATASTRAL

Identificación:
CL NANDU 32
SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

Superficie Construida: **787** Superficie Mínima Parcelaria: **4.265** Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Denominación	Existencia	Plano	Planta	Superficie
APARCAMIENTO	1	3	01	83
ALMACÉN	1	4	01	53
VIVIENDA	1	1	02	7
VIVIENDA	1	00	01	136
VIVIENDA	1	01	01	901
DEPORTIVO	1	00	02	95
DEPORTIVO	1	00	03	236

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 10 de Octubre de 2018

--- Límite de Participación
--- Límite de Trámite
--- Límite de Constitución
--- Mobiliario y decorado
--- Límite Tronco árbol
--- Hidrografía

http://www.caib.es/boibfront/pdf/es/2021/10/1078026

1.6. INFORMACION REGISTRAL

La parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Ibiza en el libro 268 de Santa Eulalia del Rio, folio 13, finca número 7.229-N, inscripción 5ª. La superficie que figura en esta documentación es de 4.216 m2.

2. MEMORIA URBANISTICA

2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

La parcela sobre la que se realiza el estudio detalle está afectada por las NN.SS. de Santa Eulalia des Riu aprobadas el 23-11-2011 y publicadas en el BOIB 20 de fecha 08-02-2012. Está calificada dentro de la ordenanza E-U4 (Extensiva Unifamiliar 4).

CARACTERISTICAS URBANISTICAS PARCELA

PARAMETRO	NN.SS. (E-U4)	SITUACION ACTUAL
Parcela mínima (m2)	800	4.240,54
Fachada mínima (m)	20	49,39
Fondo mínimo (m)	20	72,27
Ocupación máxima (%)	30	7,85
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,5	0,09
Volumen máximo por edificio (m3)	1500	El existente *
Altura máxima (m)	7	La existente*
Altura total (m)	3 sobre la altura máxima	La existente*
Nº Plantas	B+1	S+B+1
Separación mínima a vías (m)	5	14,32
Separación mínima a linderos (m)	3	7,14 caso más desfavorable





PARAMETRO	NN.SS. (E-U4)	SITUACION ACTUAL
Separación mínima entre edif. (m)1	6	>6
Índice intensidad de uso (viv./m2)	1/800 – 1/parcela	1 vivienda

* Actualmente existe una vivienda unifamiliar aislada, así como otro tipo de construcciones como pérgola, terrazas, piscina y pista de tenis.

El edificio se construyó con anterioridad a las NN.SS. actuales, por lo que sus características están admitidas.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1. OBJETIVO ESTUDIO DETALLE

El objetivo de este estudio detalle es la redacción de un proyecto para la construcción de 4 viviendas y una zona común de aparcamiento. Ante la imposibilidad de segregar la parcela en 4 parcelas de 800 m2 aproximadamente por incumplimiento de fachada mínima y de accesibilidad a las mismas, se plantea la posibilidad de 4 viviendas sobre una misma parcela, así como zona común de aparcamiento.

- El estudio detalle se ha planteado de acuerdo con el artículo 5.1.07 de las NN.SS. de Santa Eularia des Riu sobre el índice de intensidad de uso permitido.
- Cumple con la totalidad de los parámetros de la calificación.
- La ordenación de los volúmenes cumple con las especificaciones del plan.

3.2. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

	Normativa (NN.SS.)	Proyecto
Calificación	Urbano E-U4 (Extensiva unifamiliar 4)	Urbano E-U4 (Extensiva unifamiliar 4)
Parcela mínima	800 m2	4191,15 m2
Fachada / Fondo mínimo	20 / 20 m.	49,39 m.
Edificabilidad	0,5 m2/m2	m2 (máx. 2.078,44 2.051,75 m2)
Volumen	1500 m2 / edificio	>1500 m3 / edificio
Ocupación	0,3 m2	m2 (máx. 1.247,06 1.250,47 m2)
Altura máxima	7 m.	6,80 m.
Nª max de plantas	PB + P1	PB + P1
Separación		
A viales	5 m.	5 m.
A linderos	3 m.	3 m.
Entre edificios	6 m.	6 m.
Intensidad de uso	1 viv/800m2	1 viv/1.047m2

Dado que sobre la parcela existe una rectificación de alineaciones propuesta en las Normas Subsidiarias, habrá que hacer una cesión al municipio destinado a vial en todo el frente de la calle Nyandú. La superficie de la parcela tras la cesión para vial es de 4.191,15 m2.



LAS JACARANDAS - CUADRO SUPERFICIES

	sup. const m2	volumen m3	ocupacion m2
VIVIENDA 1			
PLANTA BAJA			
vivienda principal	300,00	900,00	
porche (50%)	0,00	0,00	
PLANTA PRIMERA			
vivienda principal	200,00	600,00	
terracea (50%)	0,00	0,00	
	500,00	1.500,00	285,40
VIVIENDA 2			
PLANTA BAJA			
vivienda principal	280,00	840,00	
porche (50%)	0,00	0,00	
PLANTA PRIMERA			
vivienda principal	180,00	630,00	
terracea (50%)	0,00	0,00	
	460,00	1.470,00	267,40
VIVIENDA 3			
PLANTA BAJA			
vivienda principal	280,00	840,00	0,00
porche (50%)	0,00	0,00	0,00
PLANTA PRIMERA			
vivienda principal	180,00	630,00	0,00
terracea (50%)	0,00	0,00	0,00
	460,00	1.470,00	267,40
VIVIENDA 4			
PLANTA BAJA			
vivienda principal	300,00	900,00	
porche (50%)	0,00	0,00	
PLANTA PRIMERA			
vivienda principal	180,00	594,00	
terracea (50%)	0,00	0,00	
	480,00	1.494,00	278,52
APARCAMIENTO			
Aparcamientos			
	151,75	394,55	
	0,00	0,00	
	151,75	394,55	151,75
TOTAL	2.051,75		1.250,47
máx permitido (50% sup parcela)			1.281,65
			1.536,02
OCUPACION			
	m2 max.	m2 proyecto	
construcciones (m2) 30%	1.257,35	1.250,47	ocupacion construcciones
terrazas / piscina / jardin (m2) 70%	1.466,90	1.281,65	ocupación terrazas / piscina
superficie parcela	1.466,90	1.536,02	ocupación zonas verdes
	4.191,15	4.068,14	



3.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta se compone de 4 viviendas aisladas de planta baja y planta piso. También se plantea un garaje/trastero en planta baja y una zona exterior de aparcamiento para cada una de las viviendas. Además todas las viviendas planteadas disponen de, piscina, terrazas y jardín.

La distribución de las viviendas en la parcela responde a la voluntad de minimizar el impacto de los volúmenes en la misma y a la intención de crear amplias áreas verdes entre las cuales se ubican discretamente el resto de elementos (piscinas y aparcamiento).

La parcela únicamente tiene acceso desde la calle Nyandú. Desde el mismo nivel de calle se plantean dos accesos diferenciados: un acceso directo (+28.25) y abierto a la calle que da acceso a la vivienda 4 y un segundo acceso (+28.50) que permite el acceso a las viviendas aisladas (viviendas 1, 2 y 3) y a las zonas comunes de aparcamiento (+25.50). Este segundo acceso permite, a través de una rampa, acceder a una parte central de la parcela desde la que se puede acceder a las diferentes viviendas.



TIPOLOGIA VIVIENDA AISLADA (4 unidades)

Vivienda unifamiliar aislada de planta baja y planta piso. Su geometría es de planta rectangular y de una superficie construida entre 460 - 500 m².

En la planta baja se ubican el acceso principal y la zona de noche con las habitaciones conectadas directamente con la zona de pérgola, jardín y piscina. En la planta primera, de menor superficie construida, se ubica la zona de día de la vivienda (sala de estar, cocina y comedor), a continuación de la zona de día se plantea una gran terraza cubierta con una pérgola que permite expandir la sala de estar hacia el exterior y las vistas.

Respecto a los exteriores, esta tipología incluye una amplia zona ajardinada, una terraza parcialmente cubierta por una pérgola y una piscina de 12x4m.

Las viviendas 1, 2 y 3 disponen cada una de ellas de dos plazas de aparcamiento y de un garaje/trastero junto a la zona de aparcamiento. La vivienda 4 tiene dos plazas de aparcamiento conectadas directamente a la calle Nyandú.

Las edificaciones que se construyan en desarrollo de las determinaciones de este Estudio de Detalle, deberán en todo caso de ajustarse a las condiciones que el artículo 6.2.03 que las NNSS definen en relación con la adaptación de los edificios al terreno natural.

3.4. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 6.2.03: ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

- a).- Excavar el hueco en el cual se deban construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.
Se cumple. Las excavaciones que se prevén son únicamente para construir sótanos y piscinas.



b).- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.
Se cumple. Los desmontes para generar las terrazas son mínimos.

2.- Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. A tal fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

Se cumple.

3.- En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas, porches o piscinas, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

Las secciones generales del Estudio incluyen las líneas de “perfil natural del terreno” (en rojo) y un desfase de 1m por arriba que sirve como referencia (en rojo y discontinua).

Los planos presentados no especificaban la función de dichas líneas ni el desfase indicado, de modo que se aporta Plano 01.7 (SECCIONES) con estas notas añadidas.

Los proyectos que se desarrollen al amparo del Estudio de Detalle deberán ajustarse en todo caso a lo determinado por el artículo 6.2.03 de las NNSS.

4.- Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une el punto más elevado y el más bajo de la proyección sobre el terreno natural del perímetro exterior del edificio, incluidas las terrazas, tenga una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) con respecto a un plano horizontal.

Tomando de referencia la sección longitudinal más larga, perpendicular a la calle Nyandú, tenemos que:

- La cota superior es aproximadamente: 28,90 m
- La cota inferior es aproximadamente: 25,35 m
- La diferencia de cota es de: 3,55 m
- La distancia horizontal entre los puntos medidos es de: 80m
- La pendiente del terreno oscila en 4% y 5%
- < 10%, y por tanto se considera un **terreno plano**.

5.- Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

La excavación de la casa existente es anterior a las NN.SS aunque ocupa un ámbito muy localizado y no desconfigura la topografía original. Mediante el levantamiento topográfico que encargamos se ha trazado un estado natural aproximado. Al ser un terreno plano no tiene mayor incidencia.

6.- En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, excepto acuerdo notarial con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en la parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de éstas de acuerdo con lo señalado en el apartado 3. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación. En el resto del espacio libre de parcela, la altura de los muros de contención, bancales o rellenos también deberán respetar las limitaciones anteriores excepto en una zona que no supere en un diez por ciento (10 %) la superficie del solar, que respete los retranqueos a linderos fijados para las edificaciones y sin sobrepasar una altura de cuatro (4) metros respecto del terreno natural. Los solares con pendiente igual o superior al cuarenta por ciento (40 %) deberán respetar una distancia mínima entre bancales consecutivos igual al doble de la altura de éstos y ajardinar dichos espacios intermedios.

No procede en este caso.

7.- Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas para accesos a garaje y otro frente máximo de uno con veinte (1,20) metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.

Se cumple. El aparcamiento no ocupa el frente de la fachada, sino que se ubica en un punto central.

8.- Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera las rampas estrictamente necesarias de acceso al garaje con una pendiente no superior al veinte por ciento (20 %) y una anchura máxima de tres (3) metros.



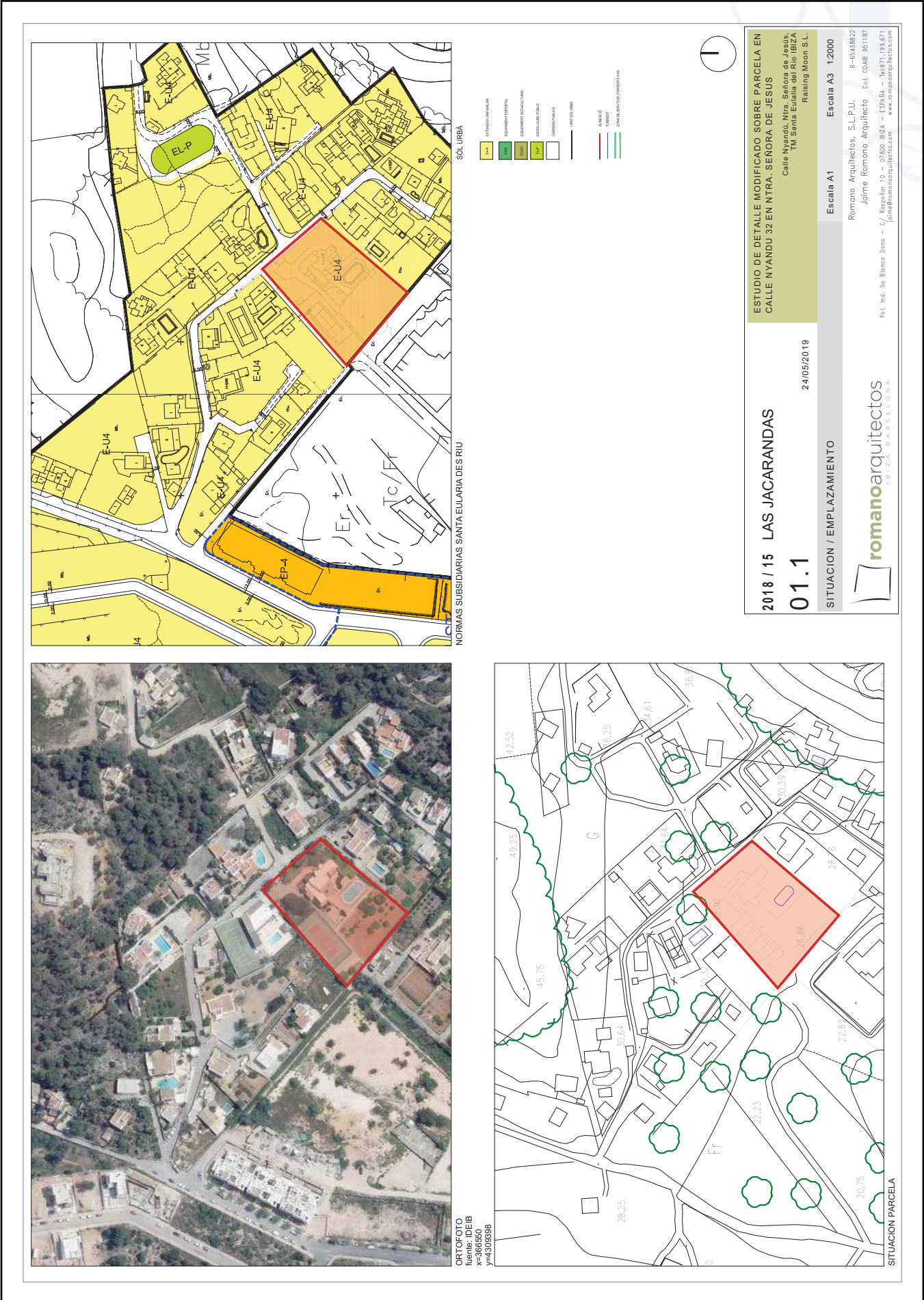


Es el caso de este proyecto. Al aparcamiento se accede mediante una rampa exterior de 3 metros de ancho, pegada al límite Este de la parcela y ocupando el espacio de retranqueo. La pendiente de dicha rampa es de $11,5\% < 20\%$ por lo que cumple este apartado.

4. PLANOS

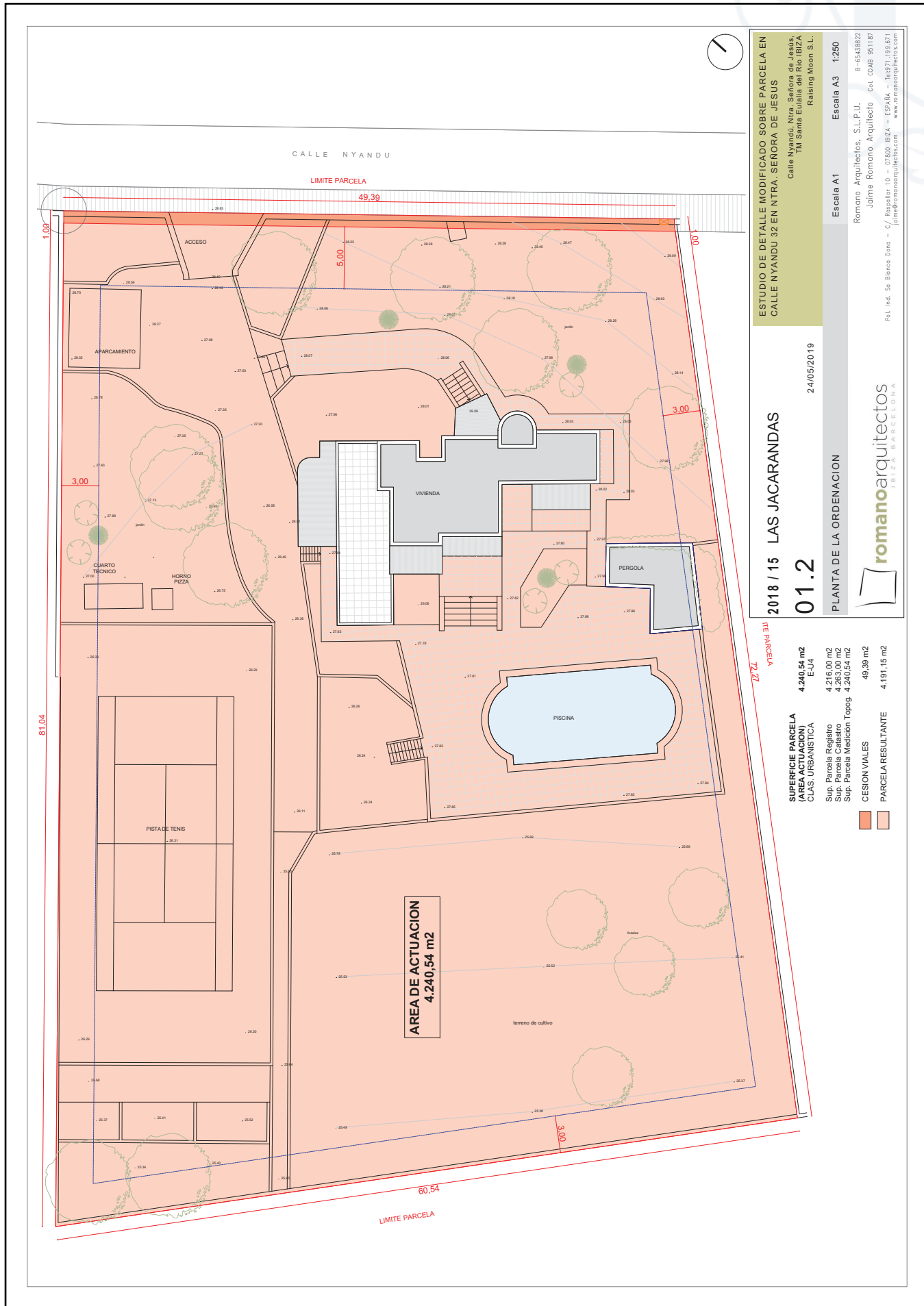
Ver anexo planos







<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/10/1078026>



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO SOBRE PARCELA EN CALLE NYANDU 32 EN NTRA. SEÑORA DE JESUS, TM Santa Eulalia del Rio IBIZA Raising Moon S.L.

Escalera A1 Escalera A3 1:250

Romano Arquitectos, S.L.P.U. B-6545822
 Jaime Romano Arquitecto Col. COAB 951167
 Pol. Ind. Sò Blanca Nova - C/ Raspallar 10 - 07800 IBIZA - ESPAÑA - Tel:971.993.671
 jaime@romanoarquitectos.com www.romanoarquitectos.com

2018 / 15 LAS JACARANDAS

01.2

PLANTA DE LA ORDENACION

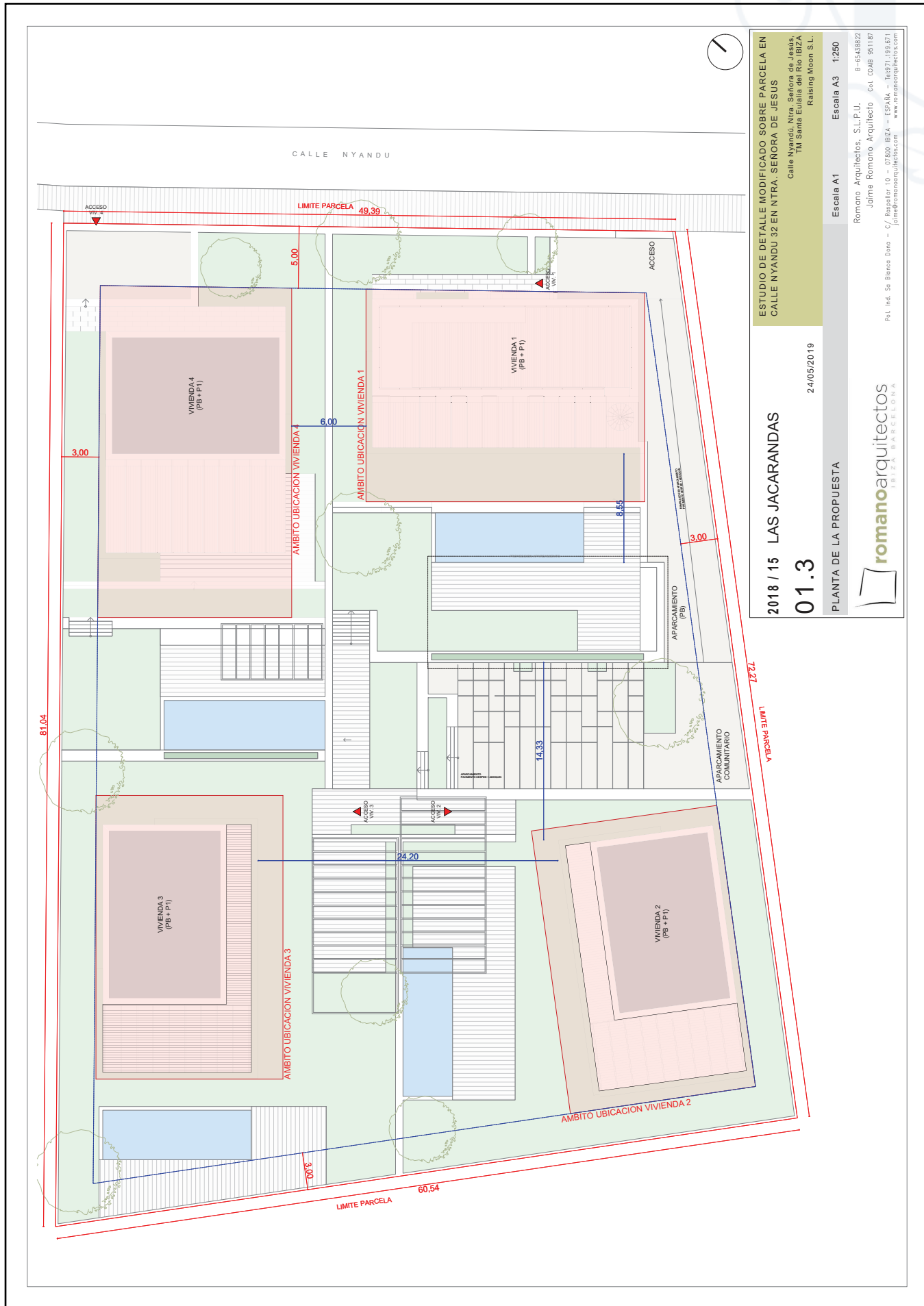
24/05/2019

romanoarquitectos
IBIZA BARCELONA

SUPERFICIE PARCELA (AREA ACTUACION) CLAS. URBANISTICA	4.240,54 m2 E-U4
Sup. Parcela Registro	4.216,00 m2
Sup. Parcela Catastro	4.263,00 m2
Sup. Parcela Medicion Topog.	4.240,54 m2
CESION VIALES	49,39 m2
PARCELA RESULTANTE	4.191,15 m2

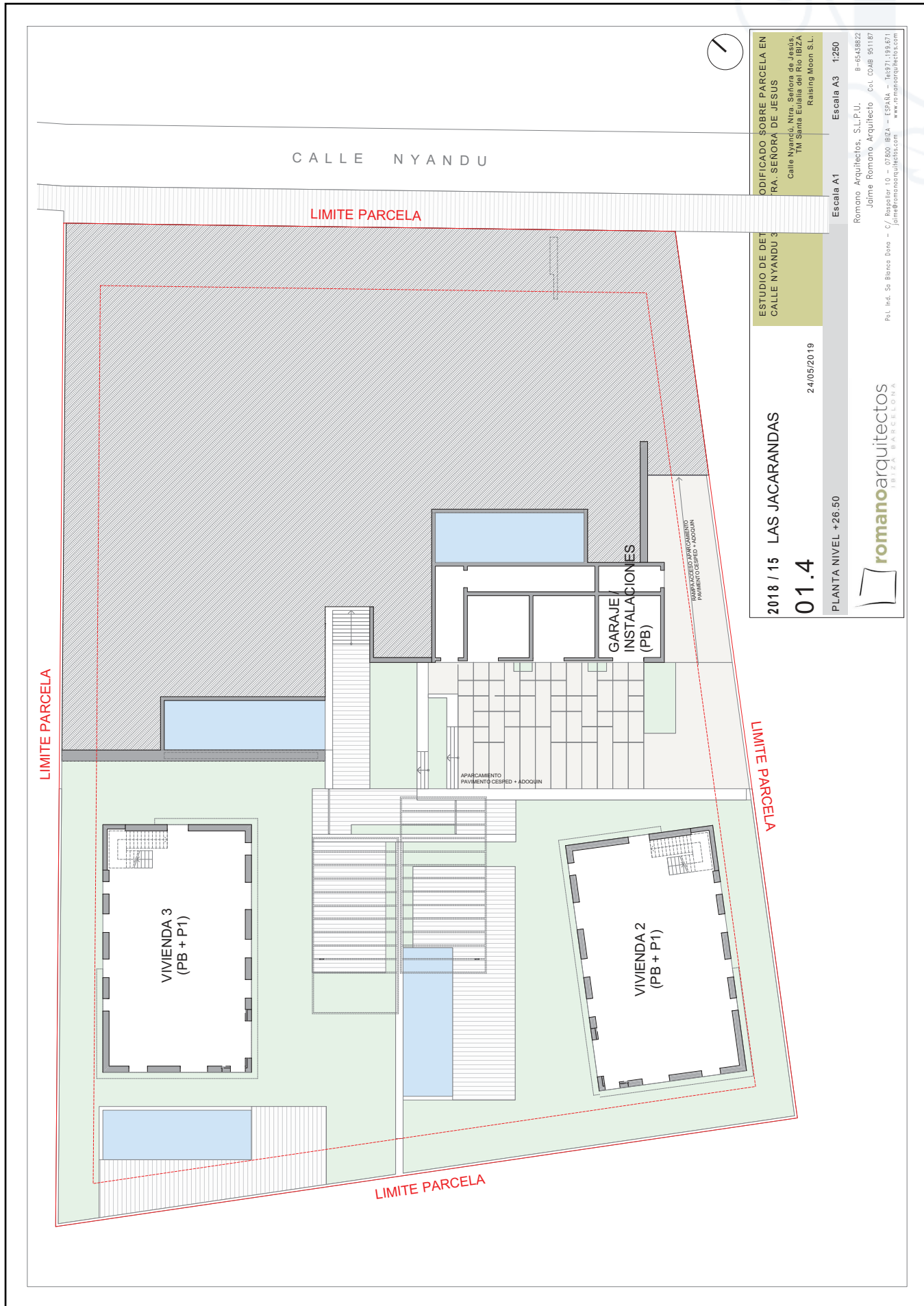


<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/10/1078026>





<http://www.caib.es/eoibfront/pdf/es/2021/10/1078026>



2018 / 15 LAS JACARANDAS
01.4
 24/05/2019
 PLANTA NIVEL +26.50

ODIFICADO SOBRE PARCELA EN RA. SENORA DE JESUS
 Calle Nyandú, Ntra. Señora de Jesús,
 TM Santa Eulalia del Río (BIZA)
 Raising Moon S.L.

ESTUDIO DE DETALLE
 CALLE NYANDU 3

romanoarquitectos
 IBIZA BARCELONA

Romano Arquitectos, S.L.P.U. B-6548822
 Jaime Romano Arquitecto Col. COAB 95167
 Pol. Ind. Sà Blanca Nova - C/ Raspallar 10 - 07800 IBIZA - ESPAÑA - Tel:971-199.671
 jaime@romanoarquitectos.com www.romanoarquitectos.com



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/10/1078026>



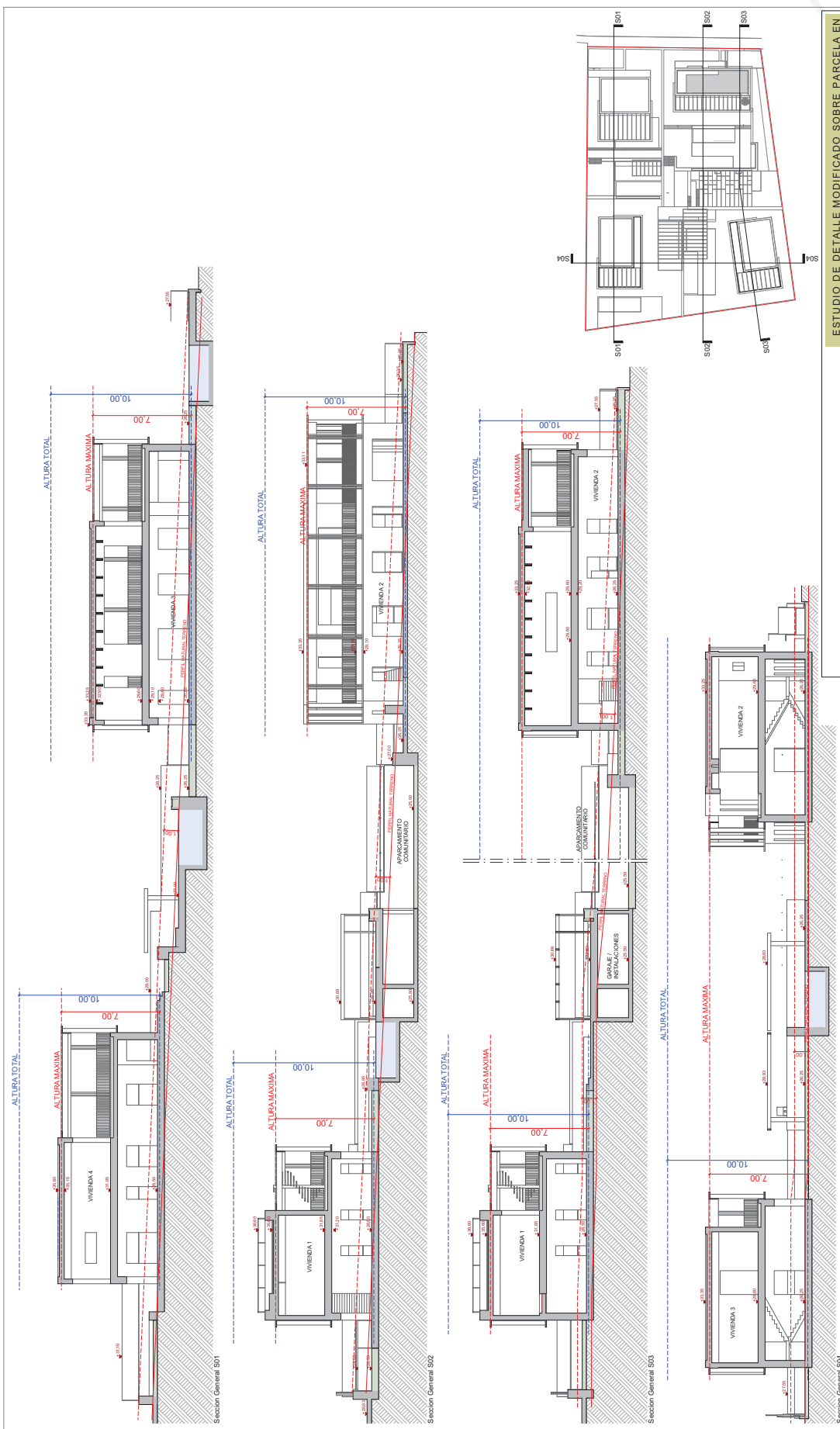


<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/10/1078026>





<http://www.caib.es/eboibront/pdf/es/2021/10/1078026>



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO SOBRE PARCELA EN CALLE NYANDU 32 EN NTRA. SENORA DE JESUS, TM Santa Eulalia del Rio (BIZA) Raising Moon S.L.

2018 / 15 LAS JACARANDAS
01.7
 SECCIONES 08/01/2020

Escala A1 Escala A3 1:250

Romano Arquitectos, S.L.P.U. B-6548822
 Jaime Romano Arquitecto Col. COAB 951167
 Pol. Ind. Sò Blanca Nova - C/ Raspallar 10 - 07800 BIZA - ESPAÑA - Tel:971-993.671
 jaime@romanoarquitectos.com www.romanoarquitectos.com

romanoarquitectos
 IBIZA BARCELONA