



AJUNTAMENT DE  
SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARS)  
[www.santaeulalia.net](http://www.santaeulalia.net)

## ANUNCIO

### **Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la reordenación de los volúmenes en la parcela sita en la calle Cuenca, núm. 21-23, Urbanización Roca Llisa, Jesús.**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 9 de febrero de 2023, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la reordenación de los volúmenes en la parcela sita en la C/Cuenca, núm. 21-23, Urbanización Roca Llisa, Jesús, promovido por The Views Properties SL, el cual queda sometido a información pública por plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOIB; a lo largo de este plazo, las personas interesadas podrán presentar las alegaciones que se estimen oportunas.

El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal [www.santaeulariadesriu.com](http://www.santaeulariadesriu.com).

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu  
La Alcaldesa  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

---

## ANUNCI

### **Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per la reordenació dels volums en la parcel·la situada al carrer Cuenca, núm. 21-23, Urbanització Roca Llisa, Jesús.**

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 9 de febrer de 2023, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per la reordenació dels volums en la parcel·la situada al carrer Cuenca, núm. 21-23, Urbanització Roca Llisa, Jesús, promogut per The Views Properties SL, el qual queda sotmès a informació pública per un termini de 30 dies hàbils a comptar des del següent al de la publicació del present anunci al BOIB; al llarg d'aquest termini, les persones interessades podran presentar les al·legacions que estimin oportunes.

L'expedient podrà ser examinat durant el termini d'exposició pública en les dependències del departament municipal d'obres al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3ª planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores, així com a la web municipal [www.santaeulariadesriu.com](http://www.santaeulariadesriu.com).

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu  
L'Alcaldessa  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

RCL DOCUMENTO 01 - MEMORIA

VIVIENDA UNIFAM. LARNAIELADAEN BIZA - ESTUDIO DE DETALLE  
C/ de Duente 21  
078 7 - Santa Eulària des Riu (Ceuta)

El presente Documento de Trabajo ES UN DOCUMENTO DE AYUDA DE VIVIENDA FAMILIAR A SU ALCA, situado en Cr. de Cuencia 21 de Santa Fe, Jardines del Río, BZA, es propiedad de FRANCISCO STAVES R- NAVARRO ARQUITECTO S.P.A. y se encuentra amparado por las Leyes de Propiedad Intelectual, no pudiendo por lo tanto ser cedida a terceros ni utilizada por terceros, sin el consentimiento expreso y por escrito del propietario del mismo.

El incumplimiento de lo anteriormente citado derivará las responsabilidades penales previstas en la legislación vigente.

Este Proyecto se terminará de redactar en Bogotá en septiembre de 2022.

## ÍNDICE

1	MEMORIA	01
1.1	AGENTES	01
1.2	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	02
1.3	ANTECEDENTES Y NORMATIVA DE APLICACIÓN	02
1.4	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5.1.08 REORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO	04
1.5	DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	05
1.6	TRAMITACIÓN	06
2	ANEXO GRÁFICO	07
	ESQUEMA DE VOLÚMENES	08
	PLANO DE EMPLAZAMIENTO	09
	NIVEL 2	10
	NIVEL 1	11
	NIVEL ACCESO	12
	SECCIONES. ST1 SL1	13
	SUPERFICIES EDIFICADAS	14
	VOLUMEN EDIFICADO Y OCUPACIÓN	15
	ANÁLISIS DE EDIFICACIÓN EN UNA SOLA PLANTA	
	PLANO DE EMPLAZAMIENTO	16
	PLANTA BAJA	17
	SECCIONES. ST1 SL1	18
	SUPERFICIES EDIFICADAS	19

fran silvestre arquitectos  
C/ SAN VICENTE MÁRTIR 160\_1 46007 valencia  
tel: 0034 96 381 65 61 fax: 0034 96 381 65 61

## DOCUMENTO 1\_MEMORIA

### 1.1 AGENTES

#### Promotor

THE VIEWS PROPERTIES S.L.

NIF B06853683  
Calle Pere Francés nº9, 3º, DESPACHO 307  
07800 Ibiza-Islas Baleares

#### Proyectista | Arquitecto

Empresa  
CIF B98.052.376  
C/ San Vicente Mártir 160-1  
46.007 Valencia  
Tel. 963 816 561

FRANCISCO SILVESTRE NAVARRO ARQUITECTO SLP COL 90.262 (COACV)

Representante  
NIF 25.388.972 P

Francisco M. Silvestre Navarro

COL 08.406 (COACV)

## 1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio pretende ordenar los volúmenes edificatorios de la vivienda a implantar en la parcela C/ DE CUENCA 21 N2-23, con referencias catastral 00100F6CD6191S0001IL.

Tal y como se especificará en los siguientes apartados de manera más extensa, la normativa municipal de aplicación en estas parcelas dispone una limitación de número de plantas para las parcelas con pendiente a una sola planta edificada. Sin embargo, se ha realizado un anteproyecto de las viviendas sometiéndose a esa limitación, y las viviendas resultantes tienen muchas deficiencias.

Se incorporan a este documento los planos del anteproyecto de las viviendas en una sola planta, a fin de que pueda analizarse la mejora que supone el aumento de altura propuesto.

Se Realiza este Estudio de Detalle para reordenar los volúmenes de las parcelas, aumentando el número de plantas de las edificaciones a dos plantas (Baja + 1).

Se incluye a su vez la justificación del cumplimiento de todos los demás parámetros urbanísticos, incluida la altura máxima de la edificación.

## 1.3 ANTECEDENTES Y NORMATIVAS DE APLICACIÓN

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle está incluida en la zona de ordenanza E-U6 EXTENSIVA UNIFAMILIAR, según el ANEXO I. NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulalia del Río.

*06.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6):*

*a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.*

- Parcela mínima (m2): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

*b) Parámetros de edificación.*

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,25
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 1plaza/vivienda

*c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/1200 y 1/parcela.*

Sin embargo, se trata de una parcela con una pronunciada pendiente, y en el artículo 5.1.03 de "CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS", punto 4 referente a Número de plantas, en su apartado e) se establece que en los terrenos de "pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle."

Es decir, según la normativa de aplicación en las parcelas sólo se podría edificar en una planta, con una altura máxima de 4m, salvo que se tramite un ESTUDIO DE DETALLE que reordene los volúmenes.

La posibilidad de la reordenación de los volúmenes de las Normas Subsidiarias viene recogida en el artículo 5.1.08 de las mismas. En el punto siguiente se incluye una justificación del cumplimiento de los parámetros definidos en dicho artículo.

Por otro lado, la normativa urbanística de aplicación permite la redacción de este documento, ya que el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, en el Título 1, Capítulo VI, el Artículo 65 dice:

*“Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:*

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijan, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijan.*
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

*2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.*

*3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*

*4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.*

*5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

*6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.*

*Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Eulalia del Río establecen:*

*“Con carácter general:*

*Art. 1.2.02:*

*b) Estudios de detalle.*

*Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:*

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

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

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

#### 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5.1.08 REORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO

##### *ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES*

*1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.*

La parcela no se encuentra en el casco antiguo, sino en la Urbanización Roca Llisa.

La ordenación de volúmenes propuesta opta por la construcción de la vivienda en dos niveles en vez de sólo uno como establece la Norma en su artículo 5.1.03. Esto supone una clara mejora para los proyectos, tal y como se puede observar de la comparación de la propuesta en una planta que se incorpora a este documento con las ordenaciones propuestas en dos plantas.

En concreto:

1. La construcción en niveles permite disminuir la ocupación de la parcela por la edificación, y contando por tanto con una mayor superficie ajardinada y arbolada.
2. Las edificaciones en niveles reducen de manera importante el volumen de tierras a excavar con respecto a las edificaciones en una sola planta.
3. La construcción en una planta obliga a realizar gran parte del programa de las viviendas semienterradas, mientras que al realizarse en niveles todas las estancias cuentan con al menos una fachada sobre el terreno.

*2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:*

*a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.*

La propuesta cumple con los parámetros de edificabilidad y altura máxima establecidas en la normativa.

*b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.*

Se mantiene el uso residencial unifamiliar aislado.

*c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.*

Se respetan los retranqueos establecidos por la normativa.

*3 No obstante lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.*

*4 En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.*

## 1.5 DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle define unos volúmenes edificatorios para la parcela.

Dichos volúmenes cumplen con las determinaciones de la ordenanza de aplicación en las parcelas, 06.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6) que determinan en el siguiente cuadro:

Información urbanística:	Dirección:	C/de Cuenca 21 y 23
	Código postal:	07819
	Documento urbanístico:	
	Plan General	BOIB nº 20 Ext de 08/02/2012 (PL-01/2011) NNSS Normas urbanísticas con modificaciones. 26 de junio de 2020
	Zona de Ordenación	Roca Llisa
	Clasificación:	
	Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
	Sistema de Ordenación	Extensiva unifamiliar E-U6
	Calificación:	
	Tipología Edificatoria	E-U6 Extensiva Unifamiliar Edificación aislada
Uso global	Residencial	

Se comparan a continuación los parámetros urbanísticos: superficie ocupada, volumen de excavación, superficie ajardinada, etc., correspondientes a las soluciones propuestas de una y dos plantas. Se justifica la elección de la opción de una edificación de dos plantas frente a la de una única debido al cumplimiento del parámetro de ocupación máxima y la reducción del impacto visual en el paisaje debido al aumento de la superficie ajardinada, volumen de excavación. No se considera que el terreno es plano ya que 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, tiene una pendiente superior al veinte por ciento (20 %) con respecto a un plano horizontal tal como solicita el número 4 del artículo 6.2.03 de las NNUU. Incluso, tal como define el art. 5.1.03 en su número 4 apartado e como alternativa al cumplimiento de los parámetros marcados, por las características del tejido y por el grado de consolidación de derechos se formula este Estudio de Detalle con la finalidad de minimizar el impacto de la edificación.

	Planeamiento		Proyecto (2 niveles)	Proyecto (1 nivel)
	Referencia	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Intensidad de uso	6. Ordenación	1 viv / 1200 m <sup>2</sup>	1 viv	1 viv
Ocupación máxima	Anexo 1	≤ 25% (323,25 m <sup>2</sup> )	25% (322.50 m <sup>2</sup> )	30% (388.44 m <sup>2</sup> ) máx 40% (art. 5.1.03 4e)
Parcela mínima edificable	Anexo 1 Art. 5.1.02	≥ 1200 m <sup>2</sup> Fachada mín. ≥ 25 m	1.293,00 m <sup>2</sup> s/topográfico Fachada mín 52,80 m	1.293,00 m <sup>2</sup> s/topográfico Fachada mín 52,80 m
Altura máxima	Anexo 1 Art. 5.1.3	≤ 7 m	6.87 m	4.15 m
Altura total	Anexo 1	≤ 3 m sobre la altura máxima	2.95 m sobre la altura máxima	2.95 m sobre la altura máxima
Nº máximo de plantas	Anexo 1 Art. 5.1.3	B+1P	B+1P	B
Edificabilidad máxima	Anexo 1	≤ 0,25 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (323,25 m <sup>2</sup> )	319.94 m <sup>2</sup> t	251.42 m <sup>2</sup> t
Volumen máximo por edificio	Anexo 1	≤ 1500 m <sup>3</sup>	971,87 m <sup>3</sup>	699.95 m <sup>3</sup>
Separación mínima a lindes y a frentes de parcela	Anexo 1	≥ 5 m a vías y ELP ≥ 3 m linderos ≥ 6 m entre edificios	> 5 m a vías y ELP > 3 m linderos > 6 m entre edificios	> 5 m a vías y ELP > 3 m linderos > 6 m entre edificios
Aparcamiento	Art. 5.8.03	1 plaza /vivienda	2 plazas	2 plazas
Superficie ajardinada			720.00 m <sup>2</sup>	680.17 m <sup>2</sup>
Volumen de excavación			2188.75 m <sup>3</sup>	2583,20 m <sup>3</sup>

Las plantas quedan conectadas mediante núcleos verticales, por lo que mantienen la contigüidad entre plantas a efectos de garantizar la unicidad, coherencia y homogeneidad del conjunto.

Por otro lado, para garantizar la adaptación de las edificaciones al terreno las plantas bajas se escalonan, de manera que su suelo terminado no supere la cota del terreno natural en más de 1,50m.

Además se generan una serie de plataformas en el exterior que permiten la creación de unas terrazas accesibles desde las viviendas. La cota del suelo terminado de dichas plataformas no supera en ningún punto el terreno natural en más de 4,00m.

La definición gráfica de la propuesta se muestra en los planos adjuntos a este documento.

## 1.6 TRAMITACIÓN

El Reglamento de Gestión Urbanística establece en el Artículo 140:

*“Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares.*

*La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.*

*La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.*

*Dentro del periodo de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.*

*A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de diez días.*

*La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la provincia.*

*Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren. ”*

fran silvestre arquitectos  
C/ SAN VICENTE MÁRTIR 160\_1 46007 valencia  
tel: 0034 96 381 65 61 fax: 0034 96 381 65 61

## DOCUMENTO 2\_ANEXO GRÁFICO

fran silvestre arquitectos  
C/ SAN VICENTE MÁRTIR 160\_1 46007 valencia  
tel: 0034 96 381 65 61 fax: 0034 96 381 65 61

El presente documento de estudio de detalle (DOCUMENTO 1\_MEMORIA) consta de 8 páginas numeradas (incluida esta y excluido el índice y la documentación gráfica) y de los apartados que se enumeran en el índice.

En Valencia, siendo de septiembre de 2022.

PP FRANCISCO M. SILVESTRE NAVARRO  
Francisco Silvestre Navarro Arquitecto S.L.P.

Col: 90262 (COACV) / 66336 (COAM)

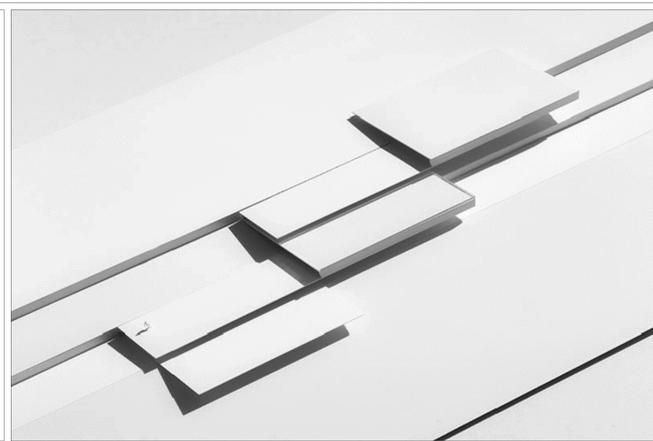
PP Francisco M. Silvestre Navarro  
Col: 08406 (COACV)



PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELACIÓN	PROYECTO	MIN PERMITIDO	NOTA
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.293,00m <sup>2</sup>	1.200,00m <sup>2</sup>	CUMPLE*
EDIFICABILIDAD	PROYECTO	MAX PERMITIDO	NOTA
EDIFICABILIDAD	325,50m <sup>2</sup>	0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	CUMPLE**
VOLUMEN	PROYECTO	MAX PERMITIDO	NOTA
VOLUMEN	971,87m <sup>3</sup>	1.000m <sup>3</sup>	CUMPLE
OCUPACIÓN	PROYECTO	MAX PERMITIDO	NOTA
OCUPACIÓN	325,50m <sup>2</sup>	0,25m <sup>2</sup>	CUMPLE**
LINDES Y RETRANQUEJOS	PROYECTO	MIN PERMITIDO	NOTA
SEPARACIÓN A VIAL	5,75m	5,00m	CUMPLE
SEPARACIÓN A LINDEROS	3,30m	3,00m	CUMPLE
ALTURAS	PROYECTO	MAX PERMITIDO	NOTA
MÁXIMO 2 PLANTAS / 7,00 m	6,87 m	7,00m	CUMPLE

\*1) SEGUN INFORME FAVORABLE CON EXPEDIENTE DE SEPARACIÓN 11 18174 CON REGULACIÓN CATASTRAL CON IDENTIFICACIÓN 447  
\*\*1) CONSIDERANDO SUPERFICIE TOPOGRAFICA O REGISTRO DE LA PROPIEDAD SI OFERE Y ES INFERIOR



**PLANTAS**  
 -0,10 NIVEL ACABADO  
 -0,15 NIVEL BRUTO  
 ALTURA DE ACABADO  
 ALTURA EN BRUTO

**SECCIONES**  
 -2,25 NIVEL ACABADO  
 -2,30 NIVEL BRUTO

**CÓDIGO SALAS**  
 0,00  
 SALA  
 PLANTA

**NOTAS**  
 LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BASICO Y ESTAN REFERIDAS A TABQUERIA CON ACABADOS INCLUIDOS.

**LEYENDA URBANIZACIÓN**

- RED DE ALCANTARILLADO
- RED DE AGUA POTABLE
- RED DE GAS
- RED ELÉCTRICA
- RED BOMBEROS
- RED DESEGUANADA
- SUMINISTRO
- BOCA DE REGO
- ALUMBRADO PÚBLICO PROPUESTO
- RED TELEFÓNICA
- POSTO TELEFÓNICO

**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  
 FRANCISCO DE CUEVA SERRANO ARQUITECTOS S.L.  
 San Roque 164 nº 2 - 46107 IVA FENICIA  
 46100 BURJASSOT (VA)  
 www.fran-silvestre.com  
 info@fran-silvestre.com  
 918384333

PROYECTO 384\_21\_RCL1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA I ESTUDIO DE DETALLE  
 SITUACIÓN CALLE DE CUENCA 21 Y 23. SANTA EULÀRIA DES RUIJ. IBIZA. ILLES BALEARS  
 PROMOTOR THE VIEWS PROPERTIES S.L.

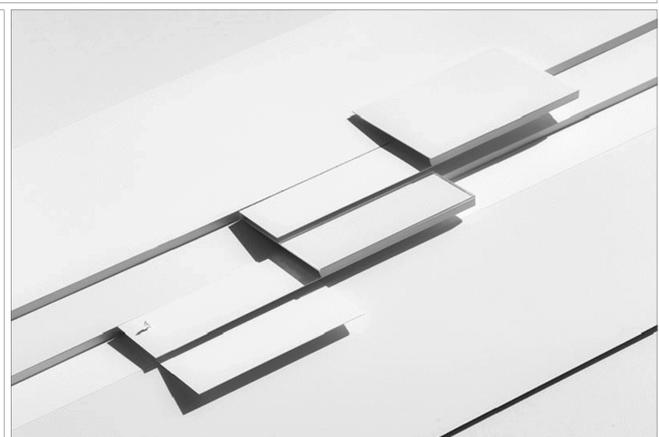
**0.1**  
 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO  
 ESTADO PROYECTADO

MAY 2022 1/200



PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELACIÓN	PROYECTO	MIN PERMITIDO	NOTA
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.293,00m <sup>2</sup>	1.293,00m <sup>2</sup>	CUMPLE*
EDIFICABILIDAD	PROYECTO	MAX PERMITIDO	NOTA
EDIFICABILIDAD	251,62m <sup>2</sup>	0,25=30m <sup>2</sup>	CUMPLE**
VOLUMEN	PROYECTO	MAX PERMITIDO	NOTA
VOLUMEN	499,75m <sup>3</sup>	1.000m <sup>3</sup>	CUMPLE
Ocupación	PROYECTO	MAX PERMITIDO	NOTA
Ocupación	388,64m <sup>2</sup>	0,29%=388,64m <sup>2</sup>	CUMPLE**



**PLANTAS**  
 -0,10 NIVEL ACABADO  
 -0,15 NIVEL BRUTO  
 ALTURA DE ACABADO  
 ALTURA EN BRUTO

**SECCIONES**  
 -0,10 NIVEL ACABADO  
 -0,15 NIVEL BRUTO

**CODIGO SALAS**  
 0,00  
 SALA  
 PLANTA

**NOTAS**  
 LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BASICO Y ESTAN REFERIDAS A TABQUERIA CON ACABADOS INCLUIDOS.

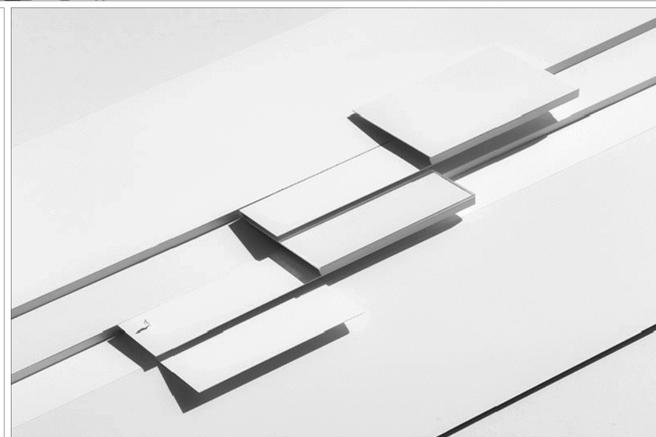
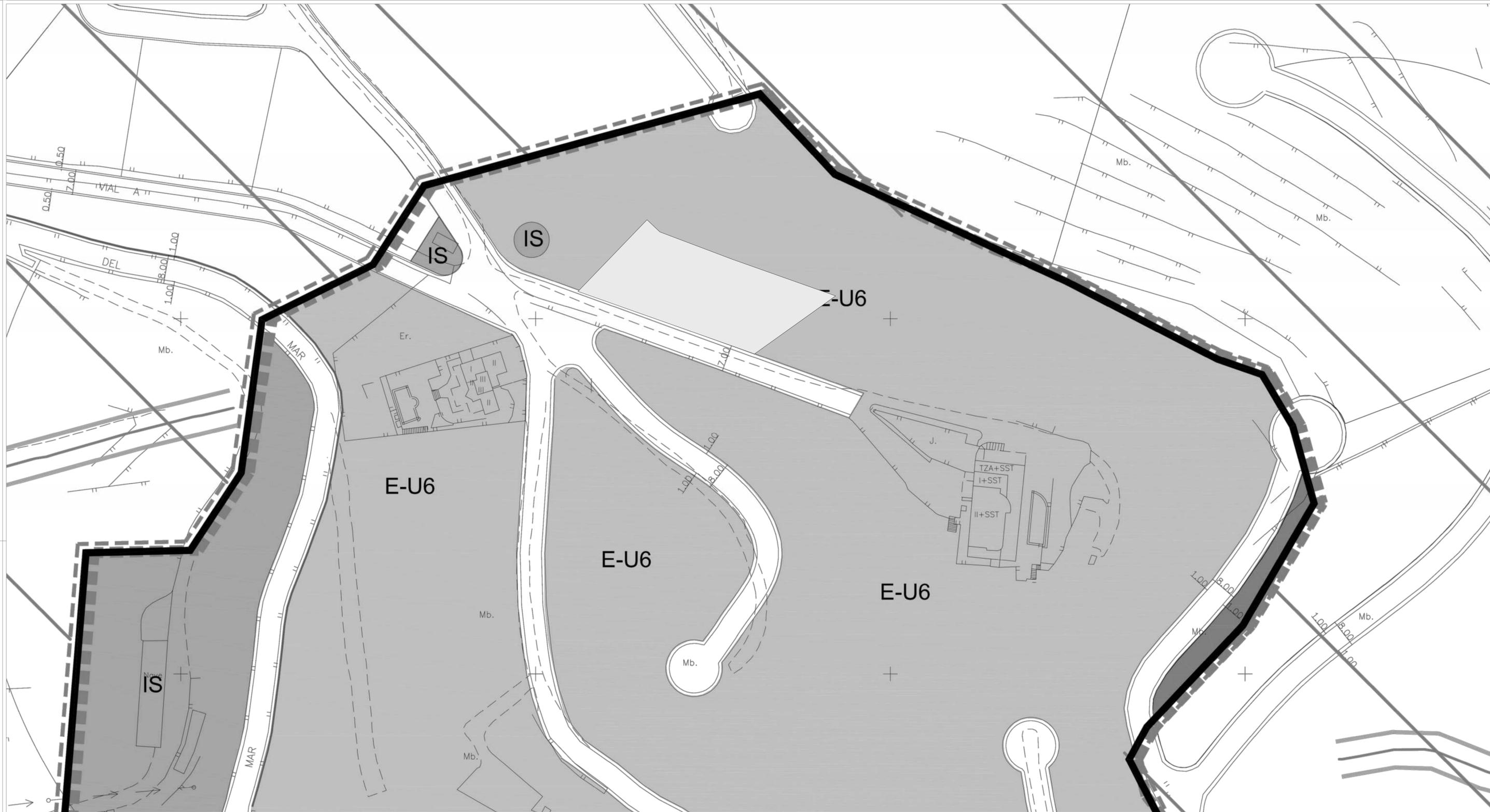
**LEYENDA URBANIZACION**

- RED DE ALCANTARILLADO
- RED DE AGUA POTABLE
- RED DE GAS
- RED ELECTRICA
- RED BOMBEROS
- RED DESECCIONADA
- SUMINISTRO
- BOCA DE RESGO
- ALUMBRADO PUBLICO PROPUESTO
- RED TELEFONICA
- POSTO TELEFONICO

**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  
 FRANCISCO DE CERVANTES 10, 7º 48007 VILLENA  
 910 50 810 840  
 www.fransilvestrearquitectos.com  
 info@fransilvestrearquitectos.com

**PROYECTO** 384\_21\_RCL1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA I ESTUDIO DE DETALLE  
**SITUACION** CALLE DE CUENCA 21 y 23 SANTA EULÀRIA DES RIU IBIZA ILLES BALEARS  
**PROMOTOR** THE VIEWS PROPERTIES S.L

**0.1**  
 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 ALTERNATIVA 1 PLANTA  
 SEP 2022 1/200



<b>PLANTAS</b>	<b>SECCIONES</b>	<b>CÓDIGO SALAS</b>	<b>NOTAS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◀ -0.50 NIVEL ACABADO</li> <li>◀ -1.00 NIVEL BRUTO</li> <li>◀ 18.00 ALTURA DE ACABADO</li> <li>◀ 18.50 ALTURA EN BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ -2.50 NIVEL ACABADO</li> <li>▽ -3.00 NIVEL BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.00 SALA</li> <li>1.00 PLANTA</li> </ul>	<p>LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BÁSICO Y ESTÁN REFERIDAS A TABQUERA CON ACABADOS INCLUIDOS.</p>

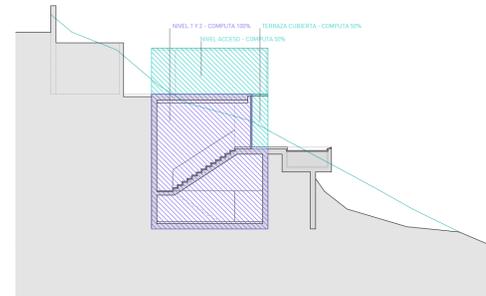
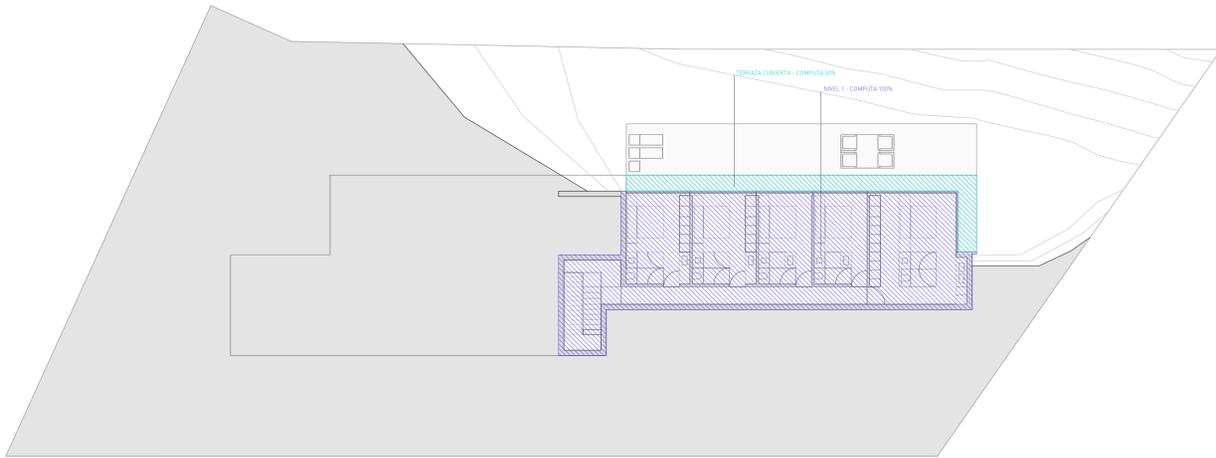
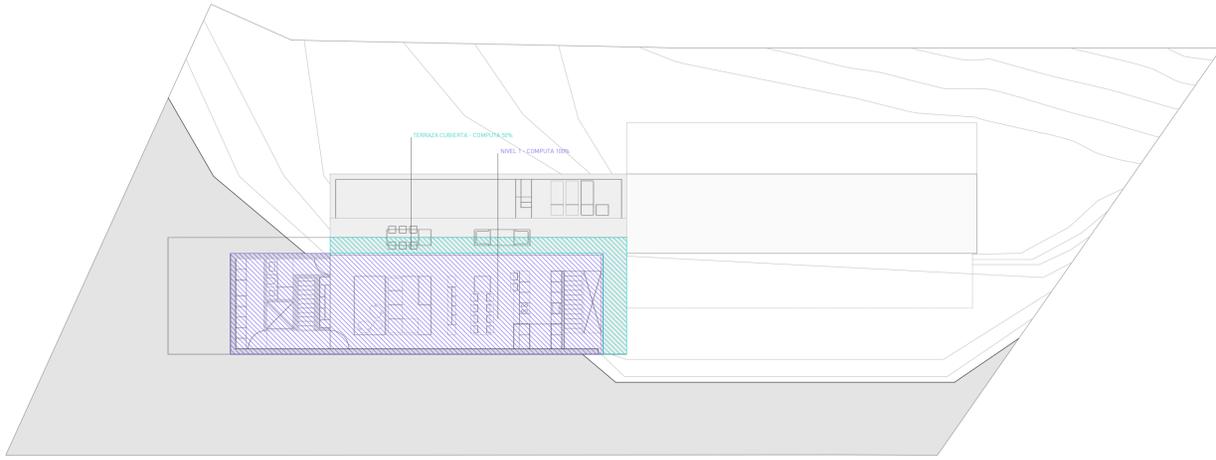
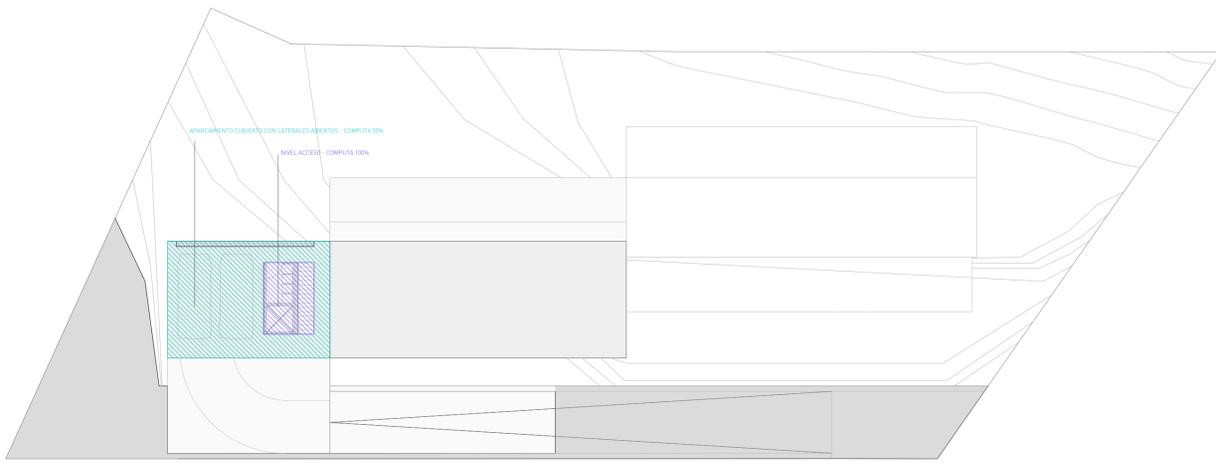
<b>LEYENDA URBANIZACIÓN</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ RED DE ALCANTARILLADO</li> <li>⊙ RED DE AGUA POTABLE</li> <li>⊙ RED DE GAS</li> <li>⊙ RED ELÉCTRICA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ RED BOMBEROS</li> <li>⊙ RED DE SEGURIDAD</li> <li>⊙ SUMINISTRO</li> <li>⊙ BOCA DE RIEGO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊙ ALUMBRADO PÚBLICO PROPUESTO</li> <li>⊙ RED TELEFÓNICA</li> <li>⊙ POSTO TELEFÓNICO</li> </ul>



**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  
FRANCOIS SILVESTRE ARQUITECTES S.L.  
 C/ Santa Eulària des Riu, 23 · 07007 S'ALFONSA  
 IBIZA, ILLES BALEARS  
 T. 971 20 82 84  
 www.fran-silvestre.com  
 info@fran-silvestre.com

PROYECTO 384.21\_RCL.VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA I ESTUDIO DE DETALLE  
 SITUACION CALLE DE CUENCA 21 Y 23. SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA. ILLES BALEARS  
 PROMOTOR THE VIEWS PROPERTIES S.L.

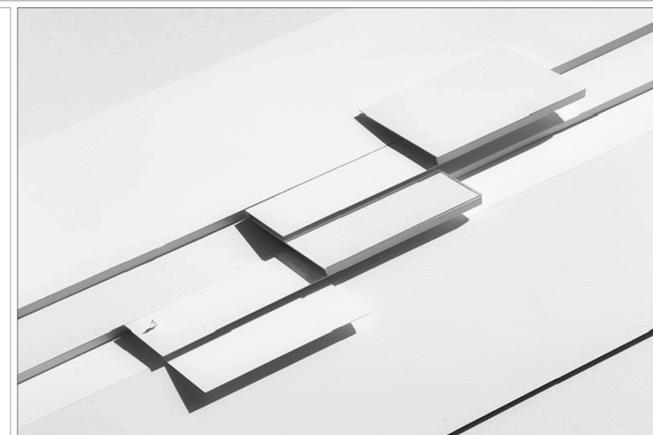
**0.2**  
 SITUACION SOBRE PLANEAMIENTO URBANO  
 MAY 2022 1/500



PARAMETROS URBANÍSTICOS			
	PROYECTO	MÍN PERMITIDO	NOTA
<b>PARCELACIÓN</b>			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.250,00m <sup>2</sup>	1.250,00m <sup>2</sup>	CUMPLE
<b>EDIFICABILIDAD</b>			
EDIFICABILIDAD	325,35m <sup>2</sup>	0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 325,35m <sup>2</sup>	CUMPLE
<b>VOLUMEN</b>			
VOLUMEN	971,87m <sup>3</sup>	0,500m <sup>3</sup>	CUMPLE
<b>Ocupación</b>			
Ocupación	322,80m <sup>2</sup>	0,25m <sup>2</sup> 325,35m <sup>2</sup>	CUMPLE
<b>LINEAS Y RETRANQUEOS</b>			
SEPARACIÓN A VIAL	5,70m	5,00m	CUMPLE
SEPARACIÓN A LINDEROS	3,24m	3,00m	CUMPLE
<b>ALTURAS</b>			
MÁXIMO 2 PLANTAS 7,20 m	6,87 m	7,00m	CUMPLE

SUPERFICIES			
	CONST.	COMP.	
NIVEL ACCESO Y INSTALACIONES	35,31	34,31	
NIVEL 1 Y VIVIENDA	130,20	120,00	
NIVEL 2 Y VIVIENDA	148,99	148,99	
TERRAZAS CUBIERTAS	22,12 (50%)	22,12 (100%)	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE		325,35	
<b>Ocupación</b>			
Ocupación	322,80m <sup>2</sup>	0,25m <sup>2</sup> 325,35m <sup>2</sup>	CUMPLE

VOLUMEN EDIFICADO			
NIVEL ACCESO	81,20m <sup>3</sup>		
NIVEL 1	315,12m <sup>3</sup>		
NIVEL 2	487,55m <sup>3</sup>		
		PROYECTO	MÁX PERMITIDO
VOLUMEN TOTAL	971,87m <sup>3</sup>	1.500m <sup>3</sup>	CUMPLE

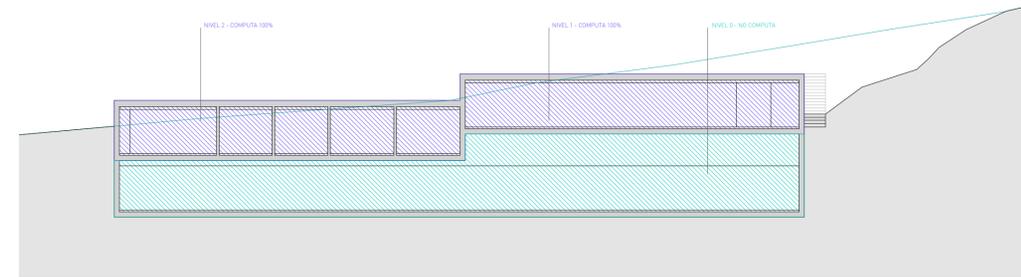
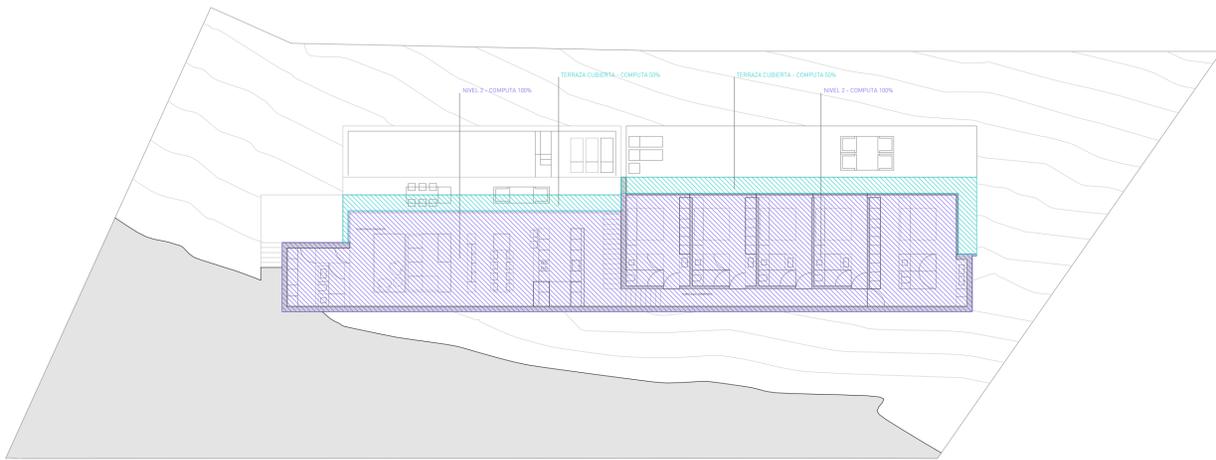
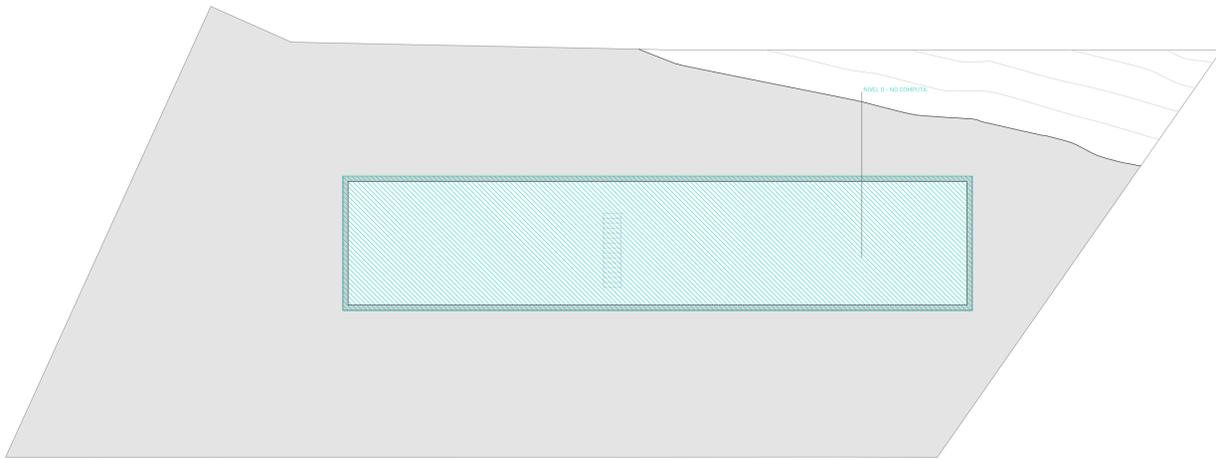


**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  

 FRANCISCO SILVESTRE MARTEL, ARQUITECTO S.L.P.  
 C/ San Juan de María 160, 2º - 46107 VAL ENCA  
 46100 BURJASSOT (VA)  
 www.fran-silvestre.com  
 info@fran-silvestre.com

PROYECTO 384\_21\_RCL1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA | ESTUDIO DE DETALLE  
 SITUACIÓN CALLE DE CUENCA 21 Y 23. SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA. ILLES BALEARS  
 PROMOTOR THE VIEWS PROPERTIES S.L.

**0.3**  
 SUP. EDIFICADAS  
 VOLUMEN EDIFICADO Y OCUPACIÓN  
MAY 2022 1.200



PARAMETROS URBANISTICOS

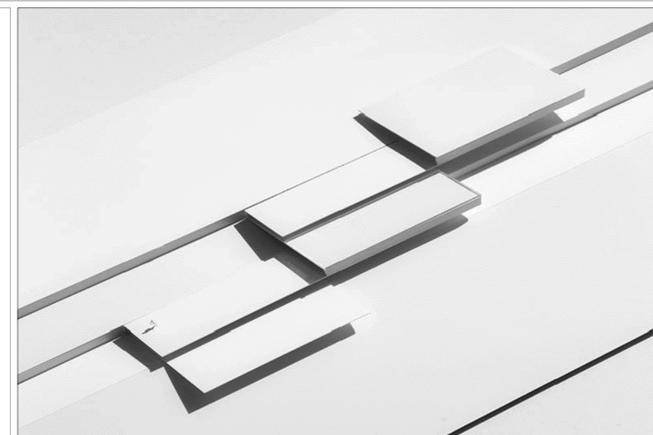
	PROYECTO	MIN PERMITIDO	NOTA
PARCELACIÓN			
SUPERFICIE DE LA PARCELA	1.276,00m <sup>2</sup>	1.290,00m <sup>2</sup>	CUMPLE
EDIFICABILIDAD			
EDIFICABILIDAD	251,42m <sup>2</sup>	0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	CUMPLE
VOLUMEN			
VOLUMEN	479,95m <sup>3</sup>	0,50m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	CUMPLE
Ocupación			
Ocupación	288,84m <sup>2</sup>	0,47% (Máximo 1,10%)	CUMPLE

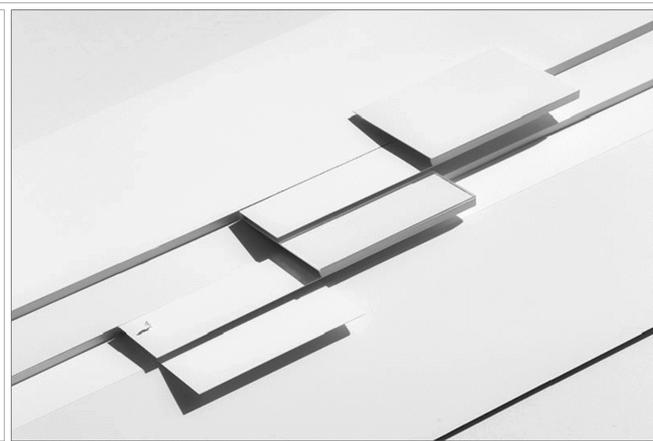
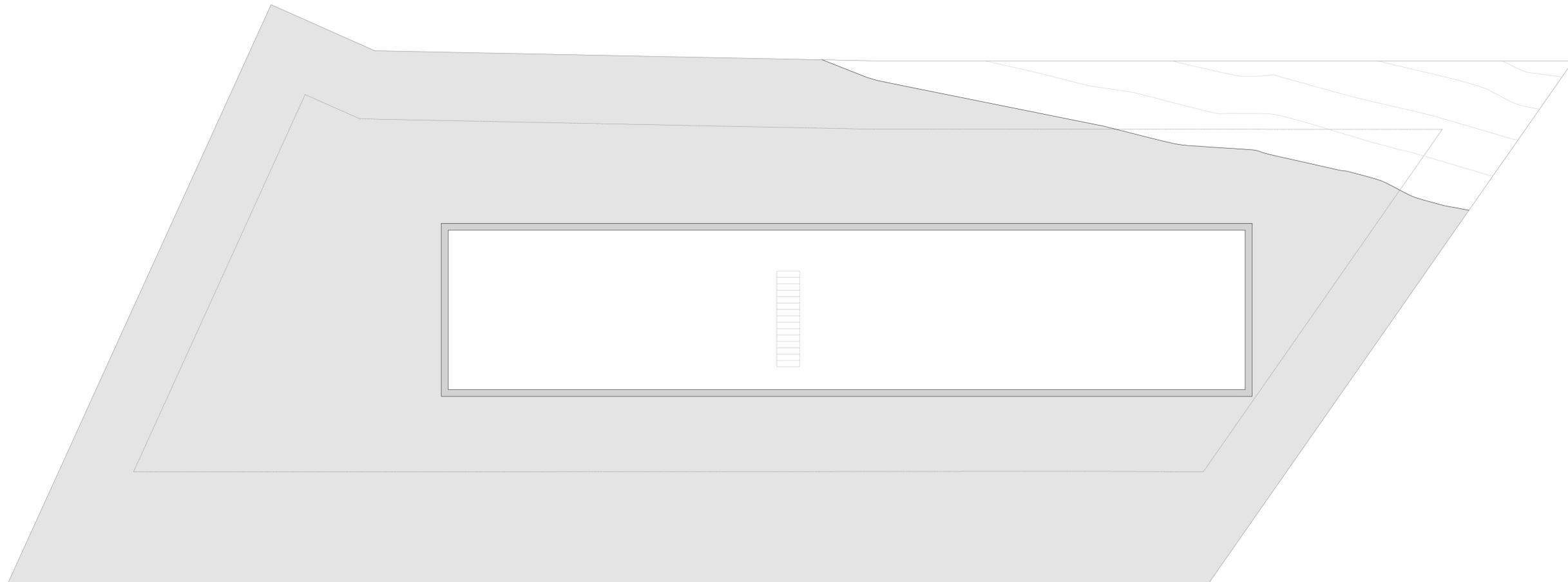
SUPERFICIES

	CONST.	COMP.
NIVEL 1 VIVIENDA	102,70	102,70
NIVEL 2 VIVIENDA	130,57	130,57
TERRAZAS CUBIERTAS	18,18 (50%)	18,18 (50%)
NIVEL 0 (ESTANCO)	271,00	0,00
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE		251,42

VOLUMEN EDIFICADO

	PROYECTO	MAX PERMITIDO	NOTA
NIVEL 1	308,24 m <sup>3</sup>		
NIVEL 2	211,71 m <sup>3</sup>		
VOLUMEN TOTAL	479,95m <sup>3</sup>	1.500m <sup>3</sup>	CUMPLE





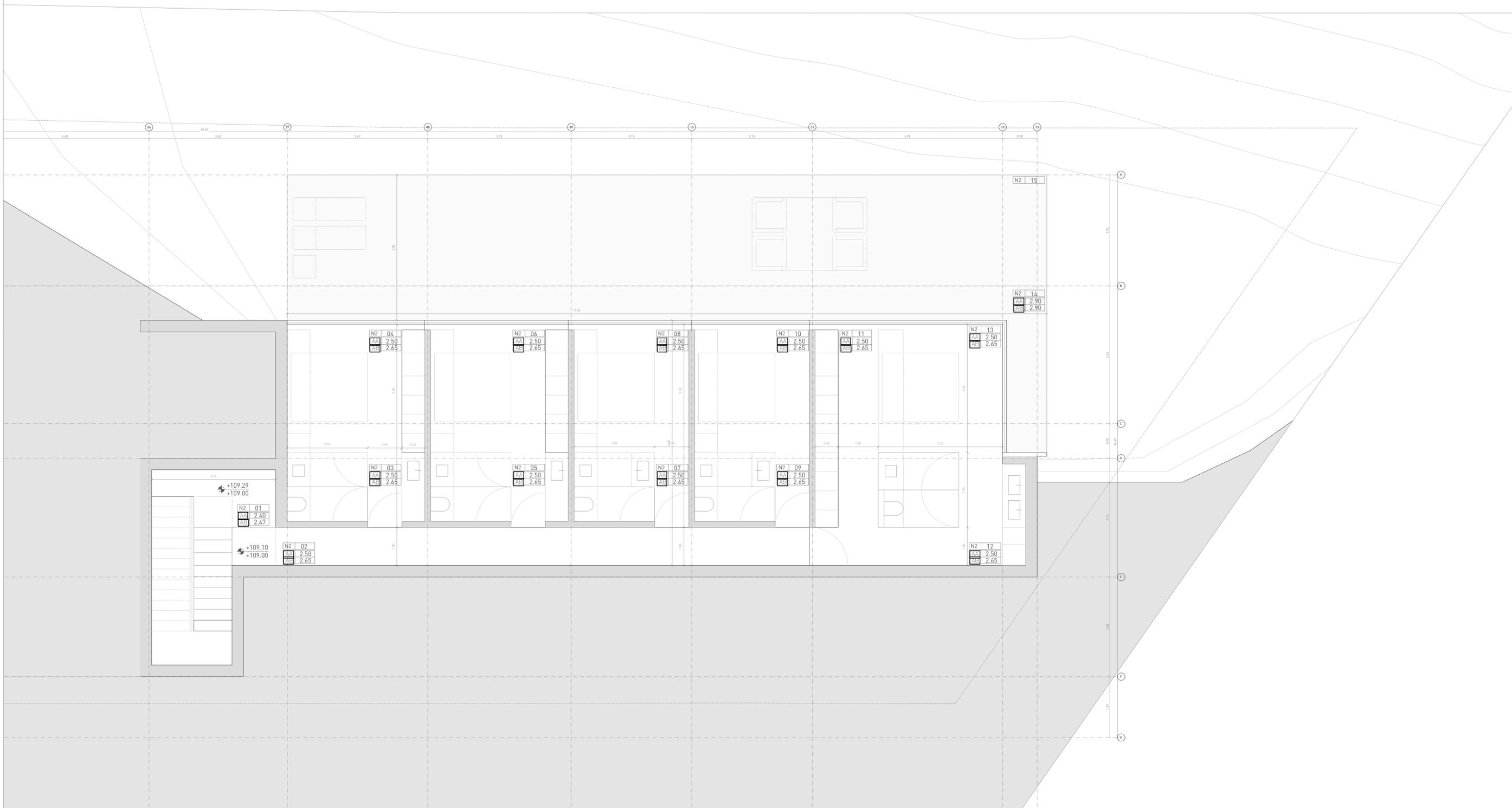
PLANTAS	SECCIONES	CODIGO SALAS	NOTAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>◀ -0.10 NIVEL ACABADO</li> <li>◀ -0.15 NIVEL BRUTO</li> <li>◀ -0.20 ALTURA DE ACABADO</li> <li>◀ -0.25 ALTURA EN BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ +0.25 NIVEL ACABADO</li> <li>▽ +0.30 NIVEL BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.01 SALA</li> <li>PLANTA</li> </ul>	<p>LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BASICO Y ESTAN REFERIDAS A TABQUERIA CON ACABADOS INCLUIDOS.</p>



**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  
FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS S.L. C/ SAN JUAN DE LOS RIOS, 10. 07002 PALMA DE MALLORCA. IBIZA. BALEARES. ESPAÑA. T. 971 22 11 11. www.fran-silvestre.com

PROYECTO 384.21\_RCL1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA I ESTUDIO DE DETALLE  
 SITUACION CALLE DE CUENCA 21 Y 23. SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA. ILLES BALEARS  
 PROMOTOR THE VIEWS PROPERTIES S.L.

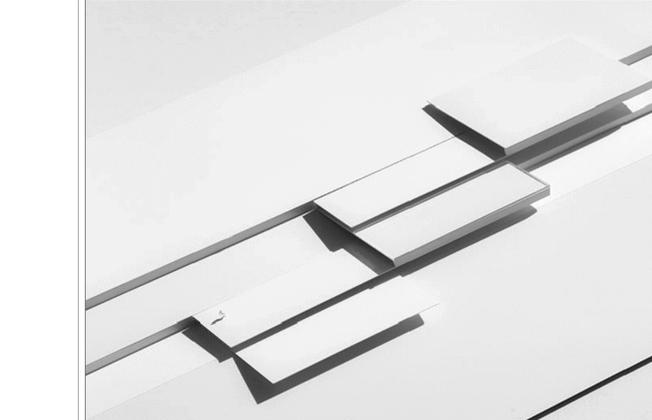
**1.0**  
 PLANTA GUSTANO  
 NIVEL: +13.50 m  
 ALTERNATIVA 1 PLANTA  
 SEP 2022 1/100



NIVEL 2 ÚTILES		NIVEL 2 CONSTRUIDA		NIVEL 2 CONSTRUIDA COMPUTABLE	
N2 01	ESCALERA	148,59	148,59	148,59	148,59
N2 02	DISTRIBUIDOR	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 03	CUARTO DE BAÑO 01	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 04	HABITACIÓN 01	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 05	CUARTO DE BAÑO 02	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 06	HABITACIÓN 02	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 07	CUARTO DE BAÑO 03	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 08	HABITACIÓN 03	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 09	CUARTO DE BAÑO 04	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 10	HABITACIÓN 04	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 11	CUARTO DE BAÑO 05	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 12	HABITACIÓN 05	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 13	HABITACIÓN 06 PRINCIPAL	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 14	TERRAZA CUBIERTA	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 15	TERRAZA DESCUBIERTA	10,36	10,36	10,36	10,36
<b>RESUMEN</b>		<b>TOTAL ÚTIL INTERIOR VIVIENDA</b>	125,90	<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE</b>	193,33
		<b>TOTAL ÚTIL TERRAZA DESCUBIERTA</b>	97,56	<b>Ocupación</b>	323,30
		<b>TOTAL ÚTIL TERRAZA CUBIERTA</b>	21,49		

NIVEL 2 ÚTILES		NIVEL 2 CONSTRUIDA		NIVEL 2 CONSTRUIDA COMPUTABLE	
N2 01	ESCALERA	148,59	148,59	148,59	148,59
N2 02	DISTRIBUIDOR	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 03	CUARTO DE BAÑO 01	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 04	HABITACIÓN 01	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 05	CUARTO DE BAÑO 02	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 06	HABITACIÓN 02	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 07	CUARTO DE BAÑO 03	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 08	HABITACIÓN 03	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 09	CUARTO DE BAÑO 04	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 10	HABITACIÓN 04	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 11	CUARTO DE BAÑO 05	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 12	HABITACIÓN 05	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 13	HABITACIÓN 06 PRINCIPAL	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 14	TERRAZA CUBIERTA	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 15	TERRAZA DESCUBIERTA	10,36	10,36	10,36	10,36
<b>RESUMEN</b>		<b>TOTAL ÚTIL INTERIOR VIVIENDA</b>	125,90	<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE</b>	193,33
		<b>TOTAL ÚTIL TERRAZA DESCUBIERTA</b>	97,56	<b>Ocupación</b>	323,30
		<b>TOTAL ÚTIL TERRAZA CUBIERTA</b>	21,49		

NIVEL 2 ÚTILES		NIVEL 2 CONSTRUIDA		NIVEL 2 CONSTRUIDA COMPUTABLE	
N2 01	ESCALERA	148,59	148,59	148,59	148,59
N2 02	DISTRIBUIDOR	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 03	CUARTO DE BAÑO 01	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 04	HABITACIÓN 01	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 05	CUARTO DE BAÑO 02	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 06	HABITACIÓN 02	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 07	CUARTO DE BAÑO 03	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 08	HABITACIÓN 03	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 09	CUARTO DE BAÑO 04	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 10	HABITACIÓN 04	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 11	CUARTO DE BAÑO 05	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 12	HABITACIÓN 05	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 13	HABITACIÓN 06 PRINCIPAL	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 14	TERRAZA CUBIERTA	10,36	10,36	10,36	10,36
N2 15	TERRAZA DESCUBIERTA	10,36	10,36	10,36	10,36
<b>RESUMEN</b>		<b>TOTAL ÚTIL INTERIOR VIVIENDA</b>	125,90	<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE</b>	193,33
		<b>TOTAL ÚTIL TERRAZA DESCUBIERTA</b>	97,56	<b>Ocupación</b>	323,30
		<b>TOTAL ÚTIL TERRAZA CUBIERTA</b>	21,49		



**PLANTAS**  
 -0,10 NIVEL ACABADO  
 -0,15 NIVEL BRUTO  
 0,00 ALTURA DE ACABADO  
 0,00 ALTURA EN BRUTO

**SECCIONES**  
 +0,35 NIVEL ACABADO  
 +0,30 NIVEL BRUTO

**CODIGO SALAS**  
 0,01 SALA  
 0,02 PLANTA

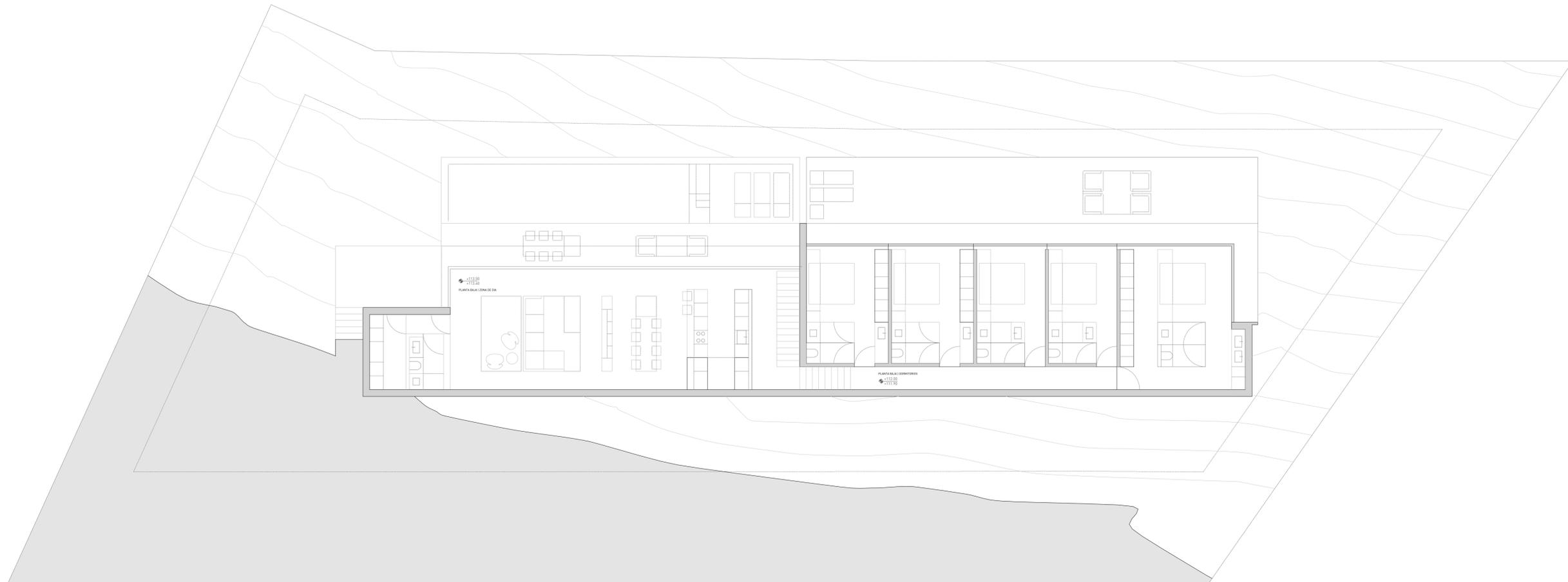
**NOTAS**  
 LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BASICO Y ESTAN REFERIDAS A TABIQUERIA CON ACABADOS INCLUIDOS.

**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  
 FERRAZ DE VALDIVIA, 10. 28014 MADRID (MADRID) - ESPAÑA  
 T. 91 542 42 42  
 www.fran-silvestre.com

PROYECTO: 384.21\_RCL1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA I ESTUDIO DE DETALLE  
 SITUACION: CALLE DE CUENCA 21 Y 23. SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA. ILLES BALEARS  
 PROMOTOR: THE VIEWS PROPERTIES S.L.

1:1  
 N2 | NIVEL 2  
 NIVEL +109.10 m

MAY 2022 1/30



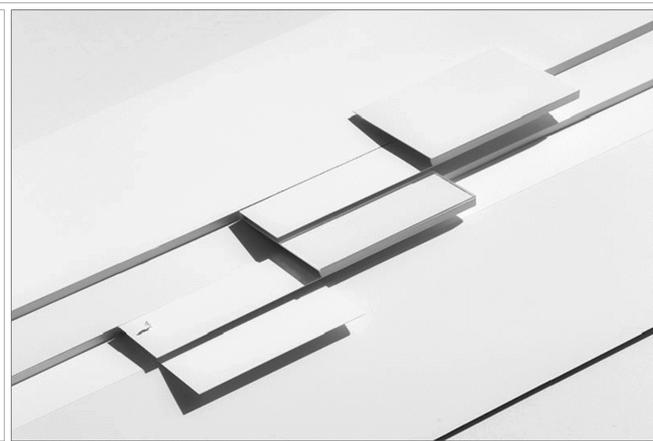
PLANTAS	SECCIONES	CODIGO SALAS	NOTAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>◀ -0.10 NIVEL ACABADO</li> <li>◀ -0.15 NIVEL BRUTO</li> <li>◀ -0.20 ALTURA DE ACABADO</li> <li>◀ -0.25 ALTURA EN BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ +0.15 NIVEL ACABADO</li> <li>▽ +0.20 NIVEL BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.01 SALA</li> <li>PLANTA</li> </ul>	<p>LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BASICO Y ESTAN REFERIDAS A TABQUERIA CON ACABADOS INCLUIDOS.</p>

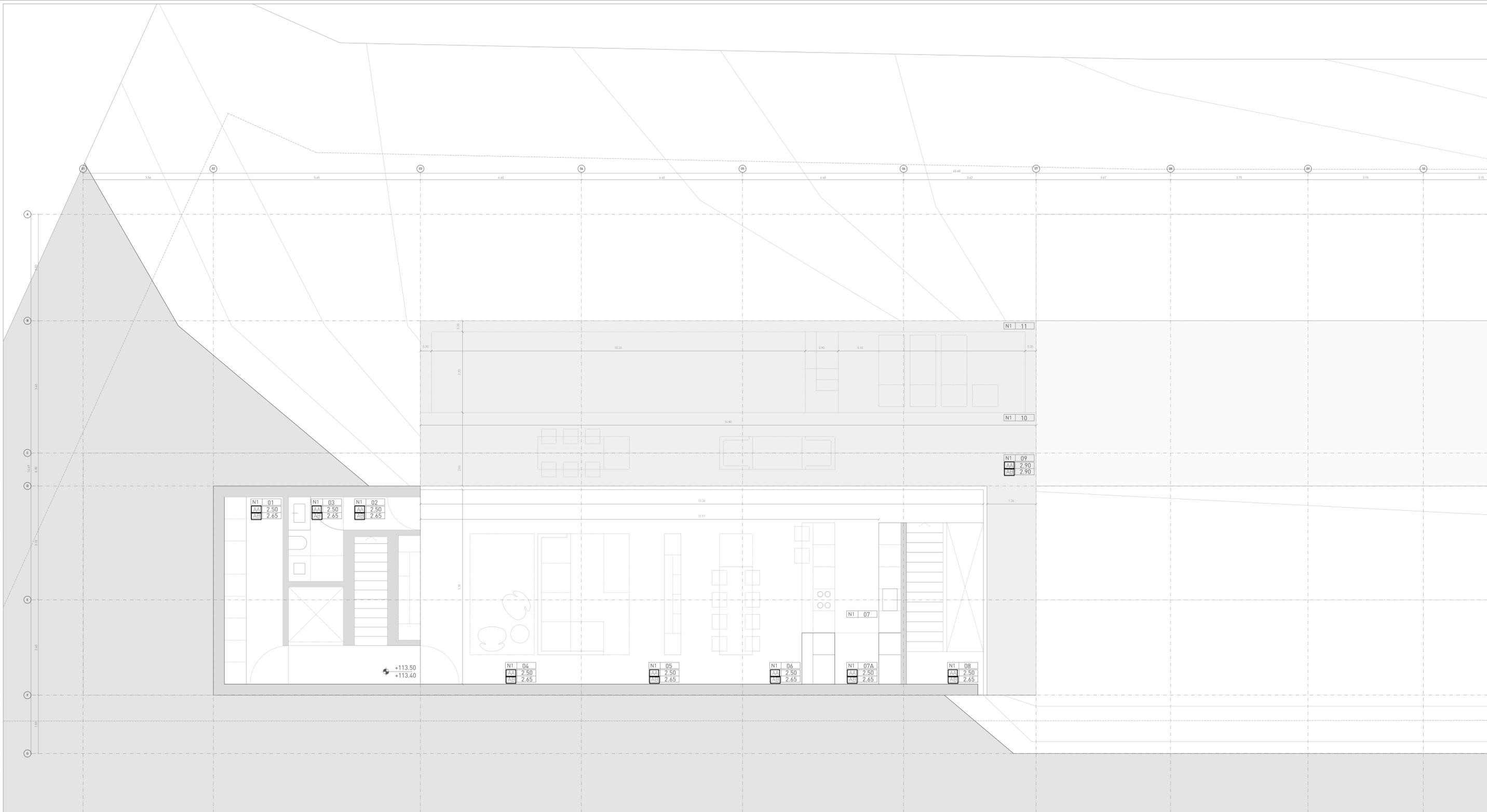


**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  
 FRANCISCO DE CERVANTES 10, 1º DCHA. 06100 BAZZANO (IBIZA)  
 T. +34 971 80 80 80  
 www.fran-silvestre.com  
 info@fran-silvestre.com

PROYECTO 384.21\_RCL1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA I ESTUDIO DE DETALLE  
 SITUACION CALLE DE CUENCA 21 Y 23. SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA. ILLES BALEARS  
 PROMOTOR THE VIEWS PROPERTIES S.L.

**1.1**  
 PLANTA BAJA  
 NIVEL: +13.26m (+14.12m) M  
 ALTERNATIVA PLANTA  
 SEP 2022 1/100

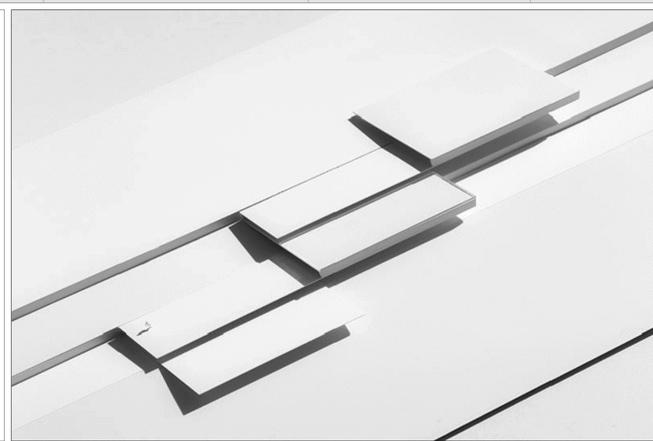




NIVEL 1		ÚTILES	
N1 01	ZONA DE ALMACENAJE	8,32	
N1 02	ACCESO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN	13,74	
N1 03	ASEO DE CORTESÍA	3,40	
N1 04	HALL	14,76	
N1 05	SALA DE ESTAR	20,72	
N1 06	COMEDOR	17,47	
N1 07	COCINA	10,53	
N1 07A	LAVADERO	3,78	
N1 08	CAJA DE ESCALERAS	7,40	
N1 09	TERRAZA CUBIERTA	22,76	
N1 10	TERRAZA DESCUBIERTA	19,43	
N1 11	PISCINA	42,00	
<b>NIVEL 1</b>		<b>RESUMEN</b>	
		TOTAL ÚTIL INTERIOR VIVIENDA	102,44
		TOTAL ÚTIL TERRAZA DESCUBIERTA	19,43
		TOTAL ÚTIL TERRAZA CUBIERTA	22,76
<b>NIVEL 1</b>		<b>CONSTRUIDA</b>	
		VIVIENDA	120,33
		TERRAZA CUBIERTA ABIERTA >10	11,38(50%)
		TOTAL CONSTRUIDA	131,71
<b>NIVEL 1</b>		<b>CONSTRUIDA COMPUTABLE</b>	
		VIVIENDA	120,33
		TERRAZA CUBIERTA ABIERTA >10	11,38(50%)
		TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE NIVEL 1	131,71

TOTALES/USO		ÚTILES	
NIVEL ACCESO/INSTALACIONES		20,73	
NIVEL 1 VIVIENDA		102,44	
NIVEL 2 VIVIENDA		129,90	
TERRAZA CUBIERTA VIVIENDA		44,29	
TERRAZA DESCUBIERTA		19,43	
PISCINA		42,00	
BAÑOS		172,19	
TERRAZA CUBIERTA/APARCAMIENTO		34,48	
<b>TOTALES/USO</b>		<b>CONST.</b>	<b>COMP.</b>
NIVEL ACCESO/APARCAMIENTO-INSTALACIONES		34,31	36,31
NIVEL 1 VIVIENDA		120,33	120,33
NIVEL 2 VIVIENDA		148,59	148,59
TERRAZAS CUBIERTAS		22,12(50%)	22,12(50%)
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE		355,35	
OCUPACIÓN		522,30	

NIVEL 1		RESUMEN	
		TOTAL ÚTIL INTERIOR VIVIENDA	102,44
		TOTAL ÚTIL TERRAZA DESCUBIERTA	19,43
		TOTAL ÚTIL TERRAZA CUBIERTA	22,76
<b>NIVEL 1</b>		<b>CONSTRUIDA</b>	
		VIVIENDA	120,33
		TERRAZA CUBIERTA ABIERTA >10	11,38(50%)
		TOTAL CONSTRUIDA	131,71
<b>NIVEL 1</b>		<b>CONSTRUIDA COMPUTABLE</b>	
		VIVIENDA	120,33
		TERRAZA CUBIERTA ABIERTA >10	11,38(50%)
		TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE NIVEL 1	131,71



**PLANTAS**  
 -0,30 NIVEL ACABADO  
 -0,75 NIVEL BRUTO  
 0,00 ALTURA DE ACABADO  
 0,30 ALTURA EN BRUTO

**SECCIONES**  
 +0,35 NIVEL ACABADO  
 +0,00 NIVEL BRUTO

**CODIGO SALAS**  
 0,00 SALA  
 PLANTA

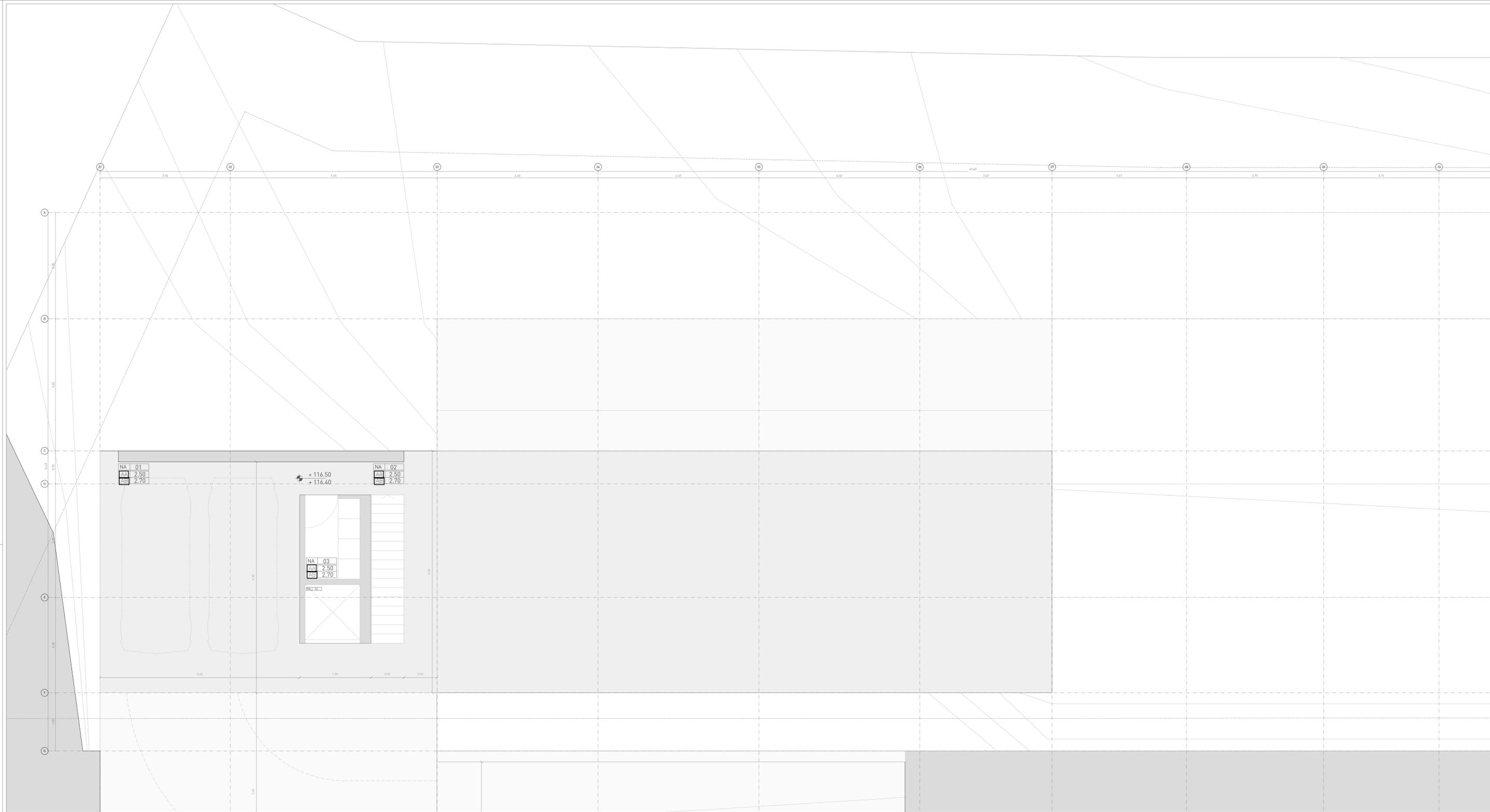
**NOTAS**  
 LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BASICO Y ESTAN REFERIDAS A TABQUERIA CON ACABADOS INCLUIDOS.

**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  
 FERRAZZANO DE VETRELLI, 10 - 03018 VITERBO (VT) - ITALIA  
 SAN GIUSEPPE, 10 - 00187 ROMA (RM) - ITALIA  
 TEL. +39 0767 301 301  
 WWW.FRAN-SILVESTRE.COM

PROYECTO: 384.21\_RCL1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA | ESTUDIO DE DETALLE  
 SITUACION: CALLE DE CUENCA 21 Y 23. SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA. ILLES BALEARS  
 PROMOTOR: THE VIEWS PROPERTIES S.L.

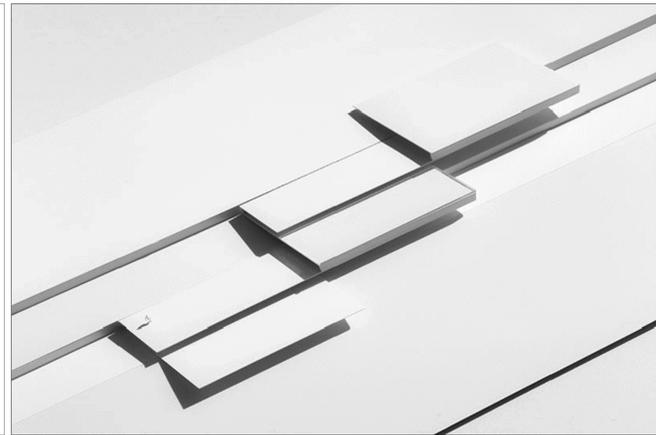
1.2  
 N1 | NIVEL 1  
 NIVEL +113,30 m

FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS  
 MAY 2022 1/30



NIVEL ACCESO	ÚTILES	
NA-01	GALEO CUBIERTO LATERALES ABIERTOS	34.48
NA-02	ACCESO NÚCLEO DE COMUNICACIÓN	15.09
NA-03	SALA DE INSTALACIONES	3.39
NA-04	ASCENSOR	2.20
NA-05	MESETA RAMPA ACCESO	49.67
NA-06	RAMPA ACCESO	122.52
<b>NIVEL ACCESO RESUMEN</b>		
TOTAL ÚTIL INTERIOR	20.73	
TOTAL ÚTIL EXTERIOR CUBIERTO	34.48	
TOTAL ANCHO RAMPA DESCUBIERTO	172.19	
<b>NIVEL ACCESO CONSTRUIDA</b>		
VIVIENDA ISALA INSTALACIONES Y ASCENSORES	7.90	
APARCAMIENTO CUBIERTO CON LATERALES ABIERTOS	24.410961	
TOTAL CONSTRUIDA	34.31	
<b>NIVEL ACCESO CONSTRUIDA COMPUTABLE</b>		
VIVIENDA ISALA INSTALACIONES Y ASCENSORES	7.90	
APARCAMIENTO CUBIERTO CON LATERALES ABIERTOS	24.410961	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE NIVEL ACCESO	34.31	

TOTALES ÚSOS	ÚTILES
NIVEL ACCESO Y INSTALACIONES	20.73
NIVEL 1 VIVIENDA	102.44
NIVEL 2 VIVIENDA	125.90
TERRAZA CUBIERTA Y VIVIENDA	44.25
TERRAZA DESCUBIERTA	74.04
PISCINA	42.00
SUMERA	172.19
TERRAZA CUBIERTA Y APARCAMIENTO	34.48
<b>TOTALES ÚSOS CONST. COMP.</b>	
NIVEL ACCESO Y APARCAMIENTO-INSTALACIONES	34.31
NIVEL 1 VIVIENDA	125.33
NIVEL 2 VIVIENDA	148.59
TERRAZAS CUBIERTAS	22.12150961
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE	330.35
Ocupación	322.50



**PLANTAS**  
 -0.00 NIVEL ACABADO  
 -0.15 NIVEL BRUTO  
 0.00 ALTIMETRIA  
 0.00 ALTIMETRIA EN BRUTO

**SECCIONES**  
 +0.05 NIVEL ACABADO  
 -0.00 NIVEL BRUTO

**CODIGO SALAS**  
 0.00 SALA  
 0.00 PLANTA

**NOTAS**  
 LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BASICO Y ESTAN REFERIDAS A TABICUERNA CON ACABADOS INCLUIDOS.

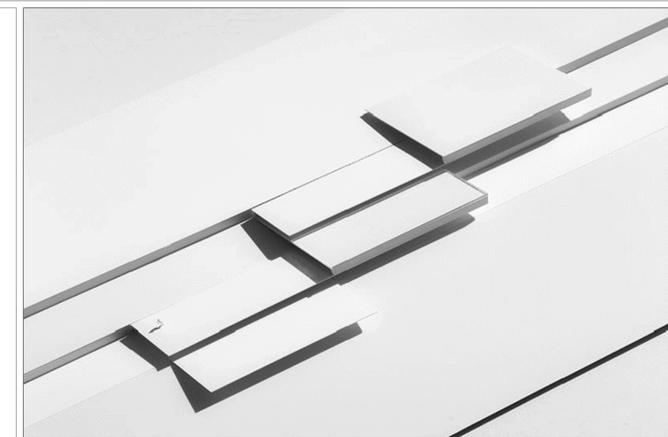
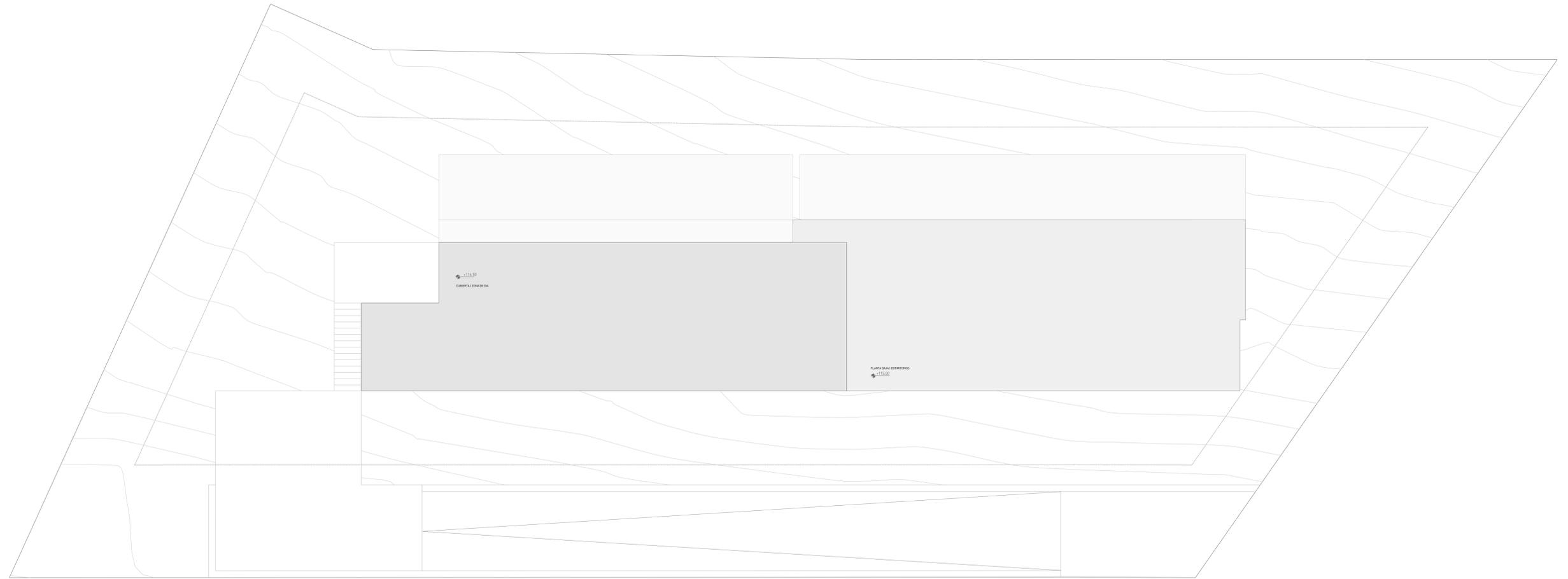


**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  
 FERRAN SILVESTRE ARQUITECTOS S.L.  
 C/ San Juan de Nepomuceno 10, 7º - 46107 VALLENTICHA  
 46100 BURJASSOT (VA)  
 T. 96 351 40 34  
 www.fran-silvestre.com

PROYECTO 384.21\_RCL1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA I ESTUDIO DE DETALLE  
 SITUACION CALLE DE CUENCA 21 Y 23. SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA. ILLES BALEARS  
 PROMOTOR THE VIEWS PROPERTIES S.L.

**1.3**  
 NA | NIVEL ACCESO  
 NIVEL +116.50 m  
 MAY 2022 1/50





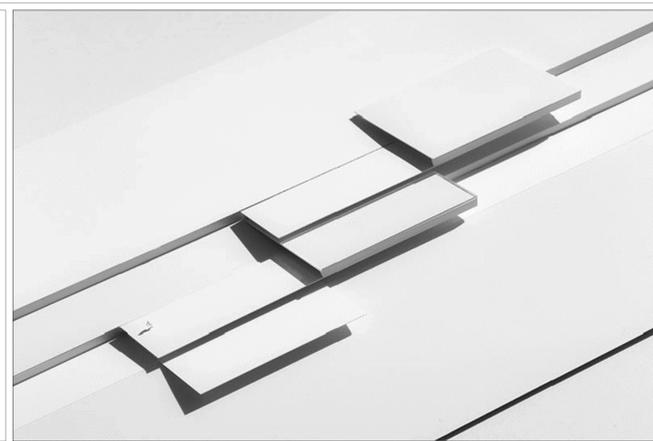
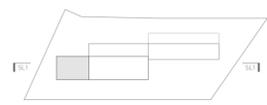
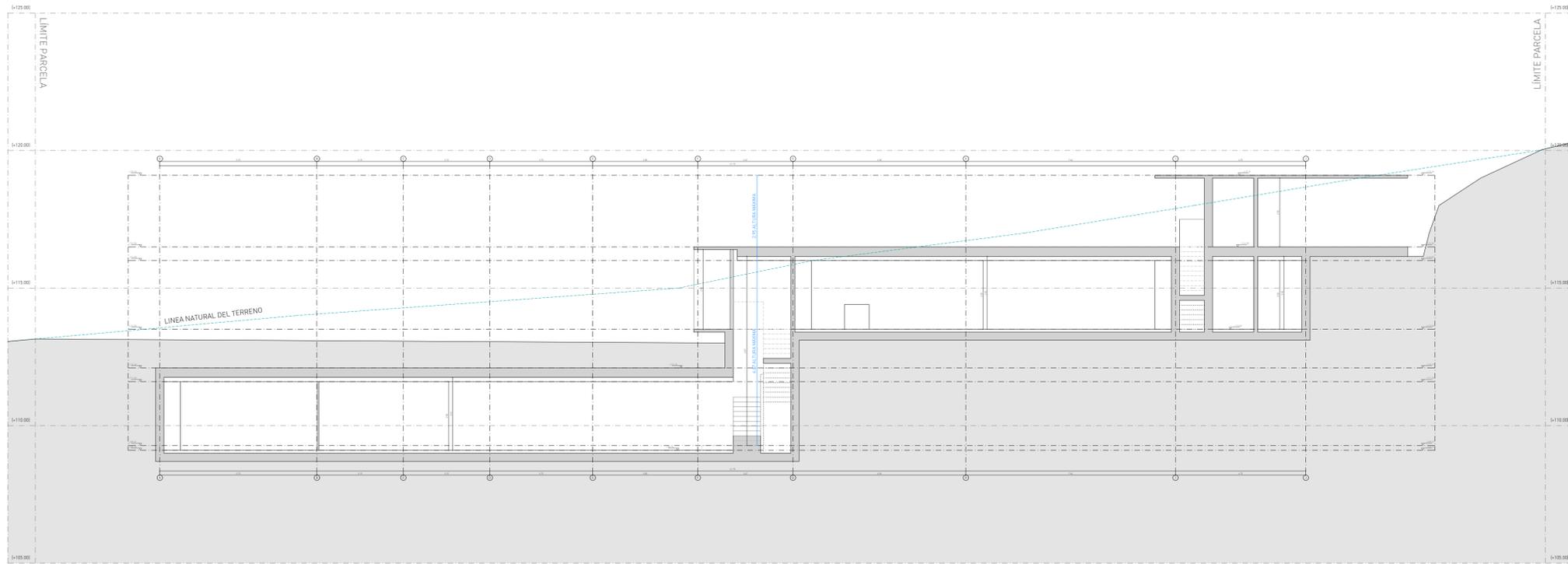
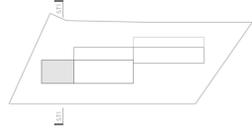
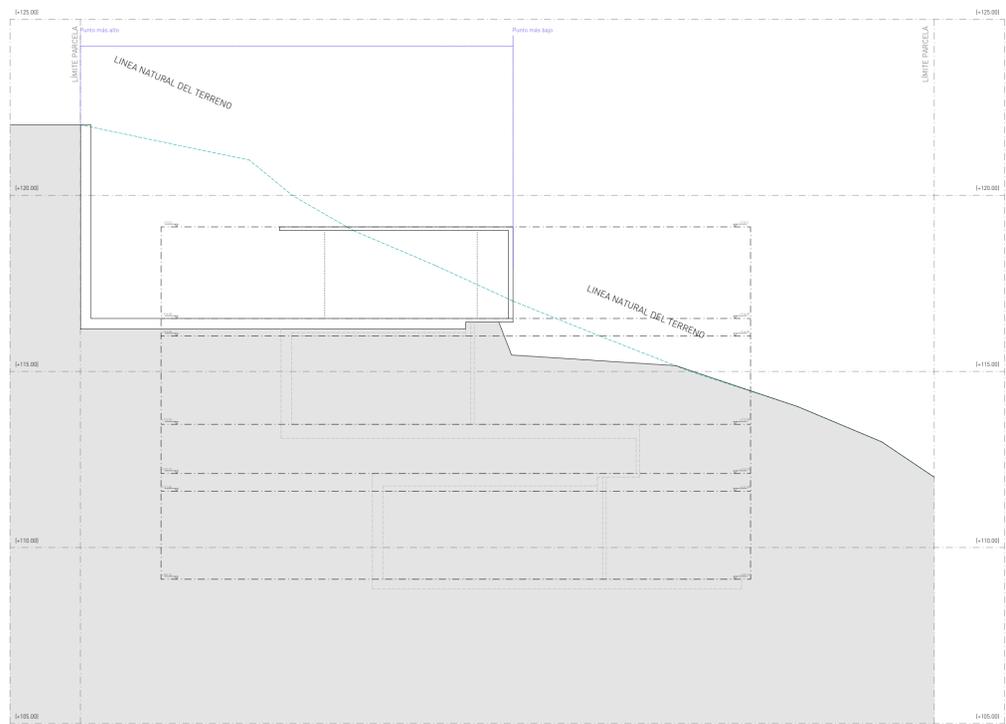
PLANTAS	SECCIONES	CODIGO SALAS	NOTAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>◻ +114.50 NIVEL ACABADO</li> <li>◻ +115.00 NIVEL BRUTO</li> <li>◻ +115.00 ALTURA DE ACABADO</li> <li>◻ +115.00 ALTURA EN BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ +114.50 NIVEL ACABADO</li> <li>▽ +115.00 NIVEL BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.01 SALA</li> <li>PLANTA</li> </ul>	<p>LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BASICO Y ESTAN REFERIDAS A TABLQUERIA CON ACABADOS INCLUIDOS</p>



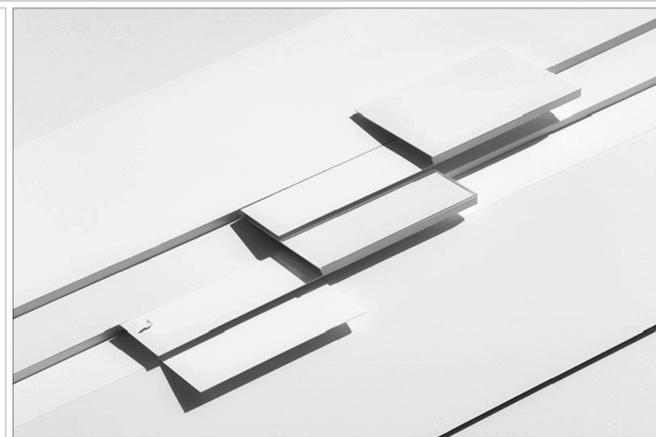
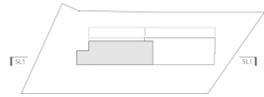
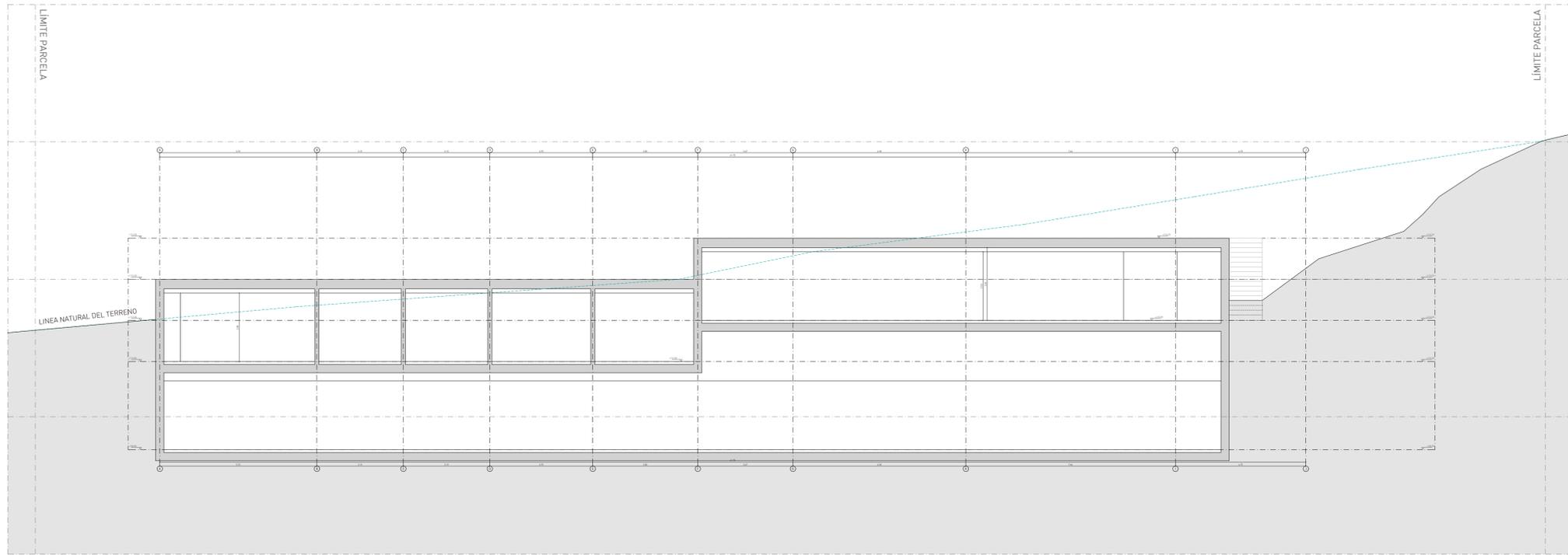
**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  
FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS S.L. C/ San Juan de María 10, 7 48007 BILBAO (VIZCAIA) ESPAÑA. T. 94 487 94 00. www.fran-silvestre.com

PROYECTO 384.21\_RCL1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA I ESTUDIO DE DETALLE  
 SITUACION CALLE DE CUENCA 21 y 23 SANTA EULÀRIA DES RIU, IBIZA, ILLES BALEARS  
 PROMOTOR THE VIEWS PROPERTIES S.L.

**1.4**  
NC NIVEL CUBIERTA  
NOVEL +114.50 m (+115.00 m)  
ALTERNATIVA I PLANTA  
SEP 2022 1/100



PLANTAS	SECCIONES	CODIGO SALAS	NOTAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>0.00 NIVEL ACABADO</li> <li>-0.10 NIVEL BRUTO</li> <li>0.10 ALTIMETRIA</li> <li>0.20 ALTURA DE ACABADO</li> <li>0.30 ALTURA EN BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-0.10 NIVEL ACABADO</li> <li>-0.20 NIVEL ACABADO</li> <li>-0.30 NIVEL BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SALA</li> <li>PLANTA</li> </ul>	<p>LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BASICO Y ESTAN REFERIDAS A TABQUERIA CON ACABADOS INCLUIDOS.</p>

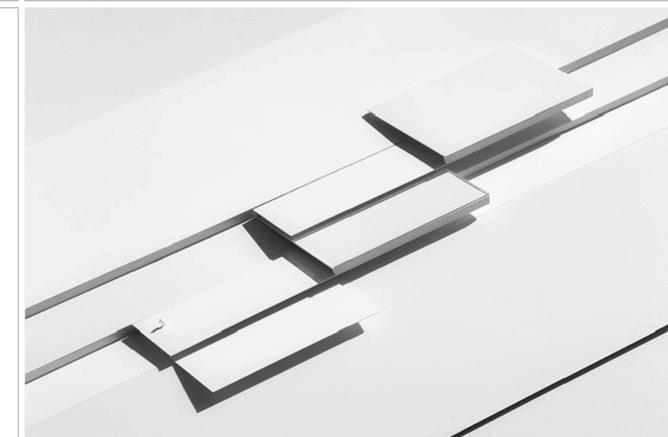
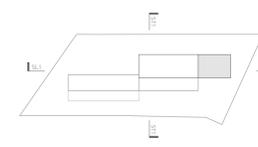
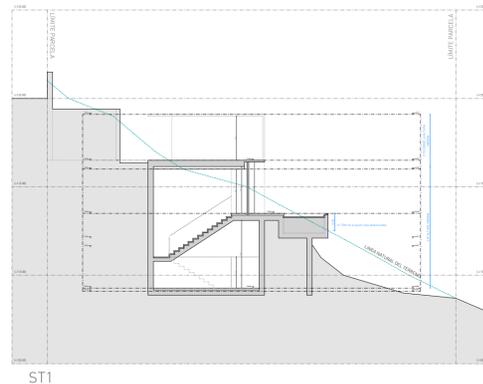
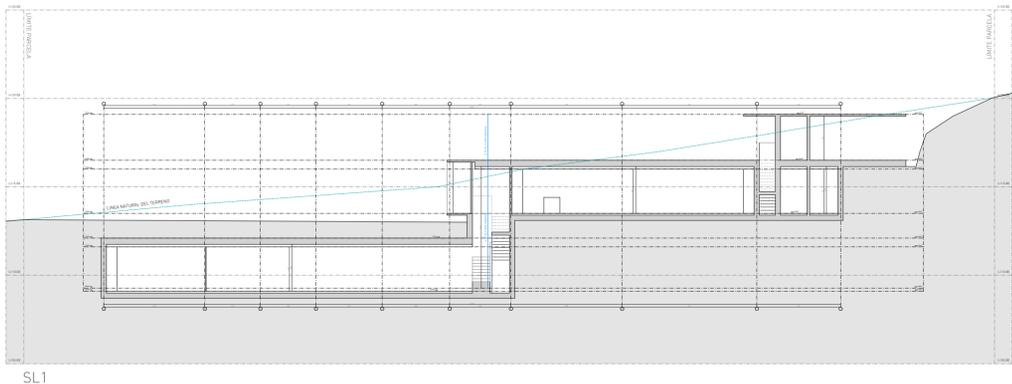
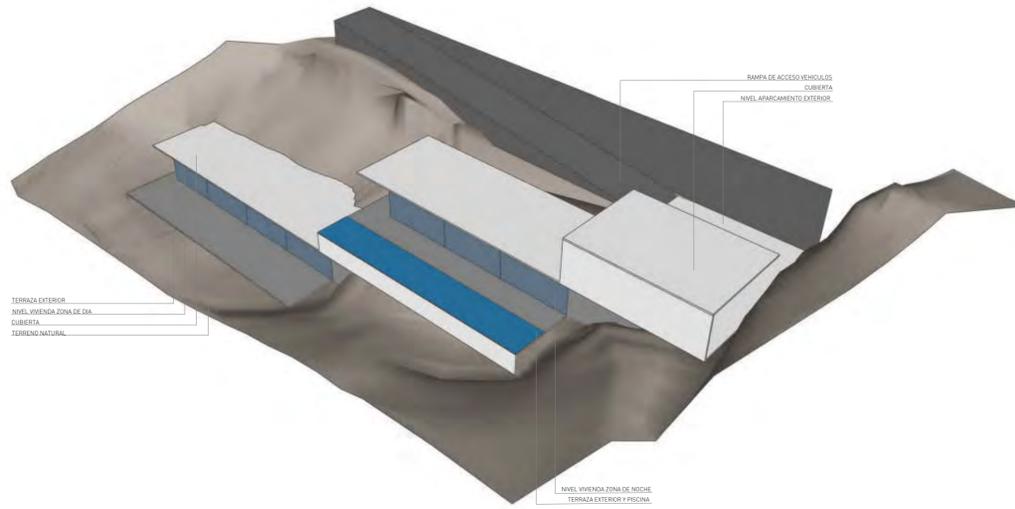
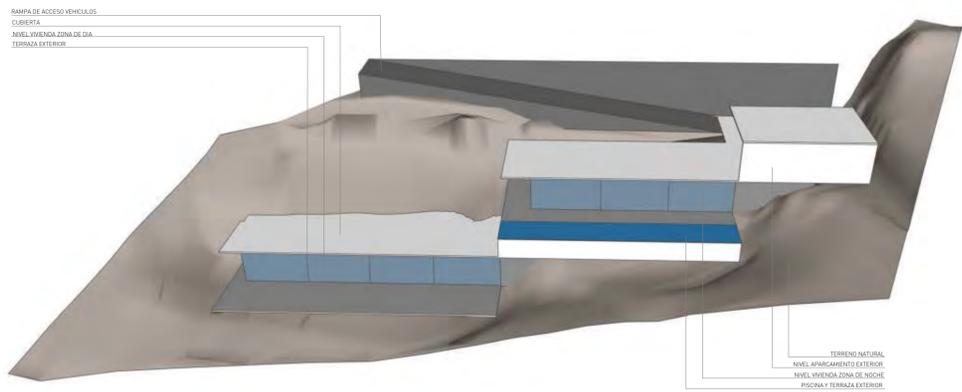
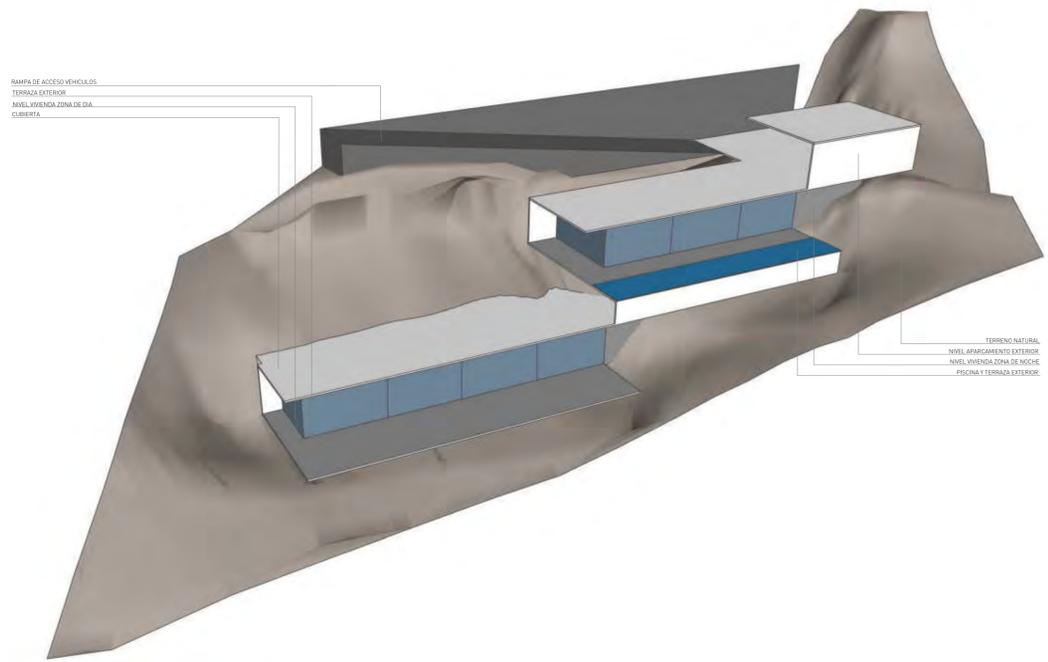


PLANTAS	SÉCCIONES	CODIGO SALAS	NOTAS
+0.00 NIVEL ACABADO -0.30 NIVEL BRUTO [ALT. 2.1] ALTURA DE ACABADO [ALT. 2.30] ALTURA EN BRUTO	-2.35 NIVEL ACABADO -2.00 NIVEL BRUTO	[SALA] SALA [PLANTA] PLANTA	LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BASICO Y ESTAN REFERIDAS A TABIQUERIA CON ACABADOS INCLUIDOS.

**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  
FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS S.L. - C.I.F. B-123456789  
SAN VICENTE DE BARCELONA, 101 - 08037 VALÈNCIA  
Tel: +34 96 354 88 349  
www.fran-silvestre.com  
fran@fran-silvestre.com

PROYECTO 384.21\_RCL1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA I ESTUDIO DE DETALLE  
 SITUACION CALLE DE CUENCA 21 Y 23 SANTA EULÀRIA DES RIU, IBIZA, ILLES BALEARS  
 PROMOTOR THE VIEWS PROPERTIES S.L.

**2.1**  
 S11 | SECCIÓN LONGITUDINAL  
 ESTUDIO DE DETALLE  
 ALTERNATIVA 1 PLANTA  
SEP 2022 6/106



PLANTAS	SECCIONES	CODIGO SALAS	NOTAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>NIVEL ACABADO</li> <li>NIVEL BRUTO</li> <li>ALTURA DE ACABADO</li> <li>ALTURA EN BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NIVEL ACABADO</li> <li>NIVEL BRUTO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SALA</li> <li>PLANTA</li> </ul>	<p>LAS COTAS INTERIORES SON DE PROYECTO BASICO Y ESTAN REFERIDAS A FABRQUERIA CON ACABADOS INCLUIDOS.</p>

MATERIALIDAD VIVIENDA
PISCINA/OLIVA
CARPINTERIA/VIDRIO

**FRAN SILVESTRE ARQUITECTOS**  
 FRANCISCO SILVESTRE ARQUITECTOS S.L.  
 San Juan de Puerto Rico, 1 - 46100 VALLENTICHA  
 46100 San Juan de Puerto Rico  
 T: +34 963 51 51 51  
 E: info@fran-silvestre.com

PROYECTO 384.21\_RCL I VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN IBIZA I ESTUDIO DE DETALLE  
 SITUACION CALLE DE CUENCA 21 y 23 SANTA EUFÀRIA DES RIU, IBIZA, ILLES BALEARS  
 PROMOTOR THE VIEWS PROPERTIES S.L.



## RCL PARCELA 02 | COMPARATIVA PROPUESTA UNA PLANTA RESPECTO PROPUESTA DOS PLANTAS

En el siguiente documento se pretende realizar una comparación entre la propuesta de una planta, y la propuesta de dos plantas. Con el fin de poder resolver los Estudios de Detalle, presentados anteriormente, y lo hablado en la reunión mantenida el día Martes 15 de Noviembre de 2022, en relación a la siguiente parcela;

PARCELA 02: CL DE CUENCA 21 N2-23, 00100F6CD6191S0001IL.  
EXP2022/009496 OBRA: ESTUDIO DE DETALLE

Según lo establecido en el artículo 5.1.03 en el apartado 4. e)

*"... A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %."*

### PROPUESTA 01 | UNA PLANTA

Habiéndose realizado el anteproyecto de las viviendas en una única planta se observa que las viviendas resultantes tienen muchas deficiencias a nivel de habitabilidad, ventilación..., además del requerir un gran movimiento de tierras.

Se desarrolla una vivienda de una única planta aparente, con el acceso a nivel de calle comunicado con la planta de vivienda, la cual se encuentra a 1,50m sobre la rasante natural del terreno cumpliendo con lo indicado en el artículo 6.2.03 apartado 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)."*

Cumpliendo con la condición de estar por encima del terreno 1,50m en el punto más desfavorable y manteniendo el mismo programa que en la edificación de dos alturas, se genera un gran talud en la parte posterior de la parcela. Al desarrollarse todo el programa de la vivienda en una única planta la ocupación es mayor que la propuesta de dos plantas, lo que afecta de manera negativa a la vegetación existente y el impacto paisajístico.

En las imágenes y sección de a continuación se pretende demostrar de manera visual y gráfica lo desarrollado en los Estudios de Detalle.

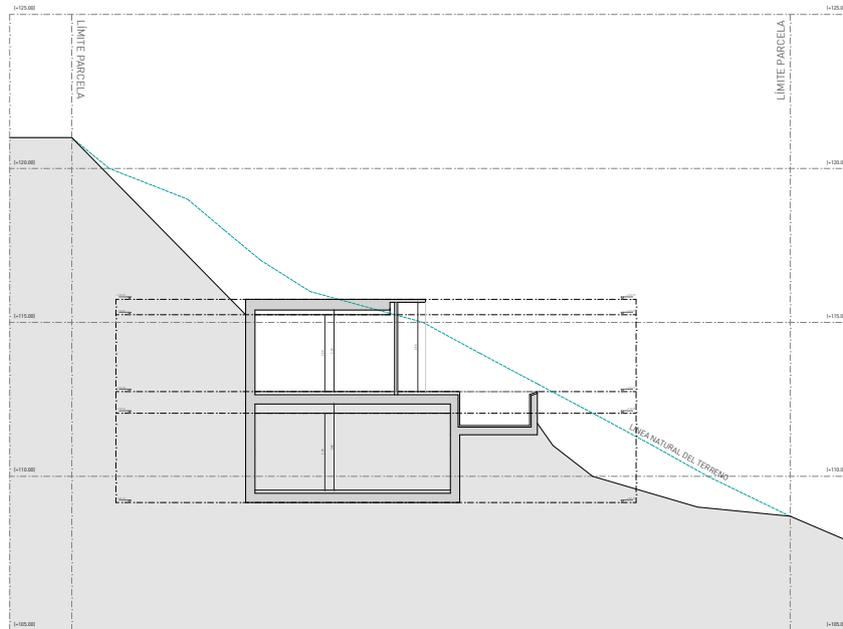
# §



Vista área propuesta una planta.



Vista general propuesta una planta.



Sección propuesta planta única.

En esta sección se puede observar el gran volumen de excavación que hay que realizar respecto a la línea natural del terreno, en caso de hacer el proyecto de una única planta.



## PROPUESTA 02 | DOS PLANTAS

La ordenación de volúmenes propuesta opta por la construcción de la vivienda en dos niveles. Esto supone una clara mejora para los proyectos, tal y como se puede observar de la comparación de la propuesta en una planta que se incorpora a este documento con las ordenaciones propuestas en dos plantas.

En concreto:

1. La construcción en niveles permite disminuir la ocupación de la parcela por la edificación, y contando por tanto con una mayor superficie ajardinada y arbolada.
2. Las edificaciones en niveles reducen de manera importante el volumen de tierras a excavar con respecto a las edificaciones en una sola planta.
3. Se mejoran las condiciones de ventilación e iluminación de la vivienda al tener menos profundidad.

Se desarrolla una vivienda en dos plantas aparentes, con el acceso a nivel de calle (ya que debido a las condiciones de la parcela es imposible generar una rampa de acceso hasta el primer puesto que la distancia y la altura a salvar darían como resultado una rampa intransitable) comunicado con el primer nivel de la vivienda, la cual se encuentra a 1,50m sobre la rasante natural del terreno.

Cumpliendo con la condición de estar por encima del terreno 1,50m en el punto más desfavorable y desarrollando el programa en dos alturas, se genera un talud menor en la parte posterior de la parcela. Al desarrollarse todo el programa de la vivienda en dos plantas la ocupación se reduce, lo que reduce la afección de la vegetación existente y el impacto paisajístico.

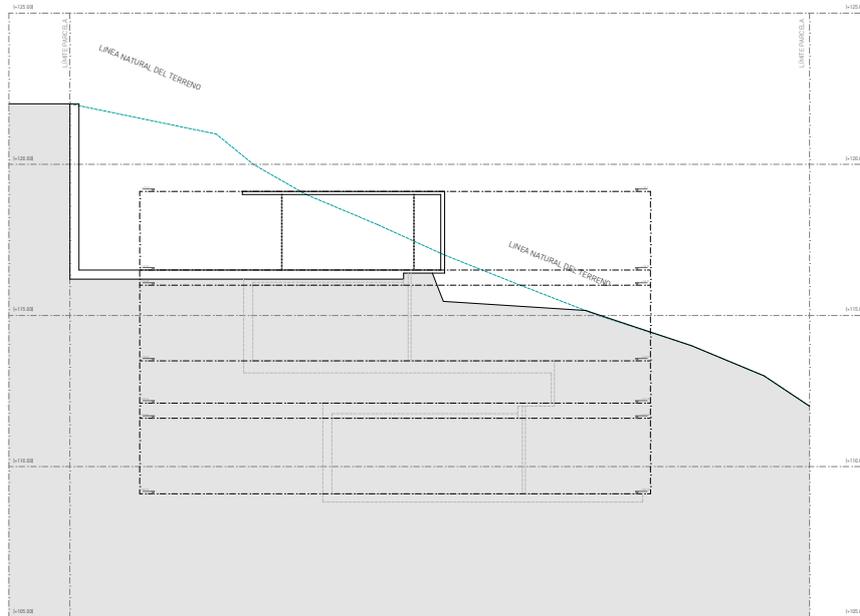
En las imágenes y sección de a continuación se pretende demostrar de manera visual y gráfica lo desarrollado en los Estudios de Detalle.



Vista área propuesta dos plantas.



Vista general propuesta dos plantas.



Sección propuesta dos plantas.

## CONCLUSIÓN

La obligación de incorporar las 2 plazas de garaje y la geometría del terreno, hace que bajo rasante la propuesta de una planta y la de dos sean iguales. Pero sobre rasante es más conveniente hacer las dos plantas ya que en este caso se reduce la ocupación lo cual implica una mejora significativa del impacto paisajístico.

Firmado por SILVESTRE NAVARRO  
FRANCISCO MIGUEL - \*\*\*8897\*\* el  
día 04/01/2023 con un  
certificado emitido por AC FNMT  
Usuarios