



AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)
www.santaeulalia.net

ANUNCIO

Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la definición de la volumetría e implantación de una vivienda unifamiliar aislada en parcela sita en calle Camí de Cala Olivera núm. 10, parcela, 1 Urbanización Roca Llisa, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 17 de diciembre de 2020, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle promovido por Serra d'en Felix S.A, para la definición de la volumetría e implantación de una vivienda unifamiliar aislada en parcela sita en calle Camí de Cala Olivera núm. 10, parcela, 1 Urbanización Roca Llisa, Jesús, el cual queda sometido a información pública por un 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 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.santaeulalia.net.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu,

La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ANUNCI

Aprovació inicial de l'Estudi de detall per la definició de la volumetria e implantació d'un habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la emplaçat en carrer Camí de Cala Olivera núm. 10, parcel·la, 1 Urbanització Roca Llisa, Jesús.

La Junta de Govern local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de data 17 de desembre de 2020, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de detall promogut per Serra d'en Felix S.A., per la definició de la volumetria e implantació d'un habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la emplaçat en carrer Camí de Cala Olivera núm. 10, parcel·la, 1 Urbanització Roca Llisa, Jesús, el qual queda sotmès a informació pública per un període de 30 dies hàbils comptats des del dia següent al de la publicació d'aquest anunci en el BOIB; al llarg d'aquest període, 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.santaeulalia.net.

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu

L'Alcaldessa
M^a Carmen Ferrer Torres

TONI MARÍ **T**ORRES
arquitecte

Tel. 971 313 362 · toni@tonimari.net

Estudio de Detalle de
Vivienda Unifamiliar Aislada

**Inversiones Serra den Felix, SA · A 07 142 326 Camí
de Cala Olivera, 10 · Solar nº1 · Urb. Roca Llisa
Santa Eulària des Riu**

5217650 · ed

INDICE GENERAL

DOCUMENTO I . MEMORIA

CAPÍTULO I . MEMORIA DESCRIPTIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO II . PLANOS

DOCUMENTO I. MEMORIA

CAPÍTULO I . MEMORIA DESCRIPTIVA MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO I . MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.1. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto contempla la descripción, cálculo, y medición, correspondientes al Estudio de Detalle interior del solar justificativo de la implantación y la volumetría, que amplía la documentación del estudio volumétrico presentado conjuntamente con el proyecto básico para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, de planta sótano, baja y piso a varios niveles, con el fin de adaptarse a la pronunciada pendiente del terreno natural.

Al superar el terreno natural el 20% de pendiente, sin superar el 40% en donde se emplaza la vivienda, se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de justificar el menor impacto de la solución proyectada de planta baja y piso, con el fin de adaptarse a la pendiente natural del terreno, contemplando el abancalamiento de los espacios libres de la parcela, y la obligatoria reforestación del solar, con restitución del arbolado suprimido, tal como contempla el art. 5.1.03.e de las NNSS vigentes. La solución proyectada se adapta a las características edificatorias de la urbanización de Roca Llisa.

ARTÍCULO 5.1.03 CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

e).- Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con 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. 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 %.

Cuando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer a tal efecto limitaciones de altura y volumen, ámbitos de ubicación impuesta para la concreción de éste último, el abancalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido.

1.1.2. PROMOTOR

El proyecto lo promueve la sociedad *Inversiones Serra den Felix*, S.A. con C.I.F. A 07 142 326, representada por D. Vicente Bufí Palau, y domicilio a efectos de notificación en: Ctra de Sant Antonio, km. 1,8, 07800 Polig. Can Bufí, en el T.M. d'Eivissa.

Tel. 669 375 175

1.1.3. ARQUITECTO

El proyecto lo redacta D. Toni Marí Torres, colegiado nº 305146 del COAIB, con despacho abierto en la Av. Ignacio Wallis, 29, 2º 4ª, en la Ciutat d'Eivissa.

Teléfono: 971 31 33 62, y dirección electrónica: toni@tonimari.net

1.2.1. EMPLAZAMIENTO · AMBITO DE APLICACIÓN

El solar se emplaza en el Camí de Cala Olivera, nº.10, solar nº.1, en la urbanización de Roca Llisa de la parroquia de Jesús, en el T.M. de Santa Eulària des Riu.

El ámbito de aplicación comprende la totalidad del solar de la propiedad.

Ref. Catastral: 00100E1CD6191N0001GA

1.2.2. COMPETENCIA Y MARCO LEGAL

Se redacta al amparo de lo dispuesto en el art. 1.2.02.b de Desarrollo del Planeamiento/ Estudios de Detalle, de las NNSS de Santa Eulària des Riu, del art. 46 Estudios de Detalle, de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares, y del DL 8/2020 de Medidas Urgentes por la COVID-19 que modifica los art. 54 b/ y c/ de la LUIB.

1.2.3. VIGENCIA Y REVISIÓN

Los instrumentos de planeamiento urbanísticos tienen vigencia indefinida y son susceptibles de suspensión, modificación, y revisión.

1.2.4. ENTORNO FÍSICO

El solar de geometría sensiblemente rectangular, cuenta con una superficie total 1.659 m2. s/catastro y medición, y 1.660,01 m2. s/registro, contando con acceso por el Camí de Cala Olivera por el noreste, y limitando por el sureste con un canal de servicios, delimitado a día de hoy por un murete de piedra seca.

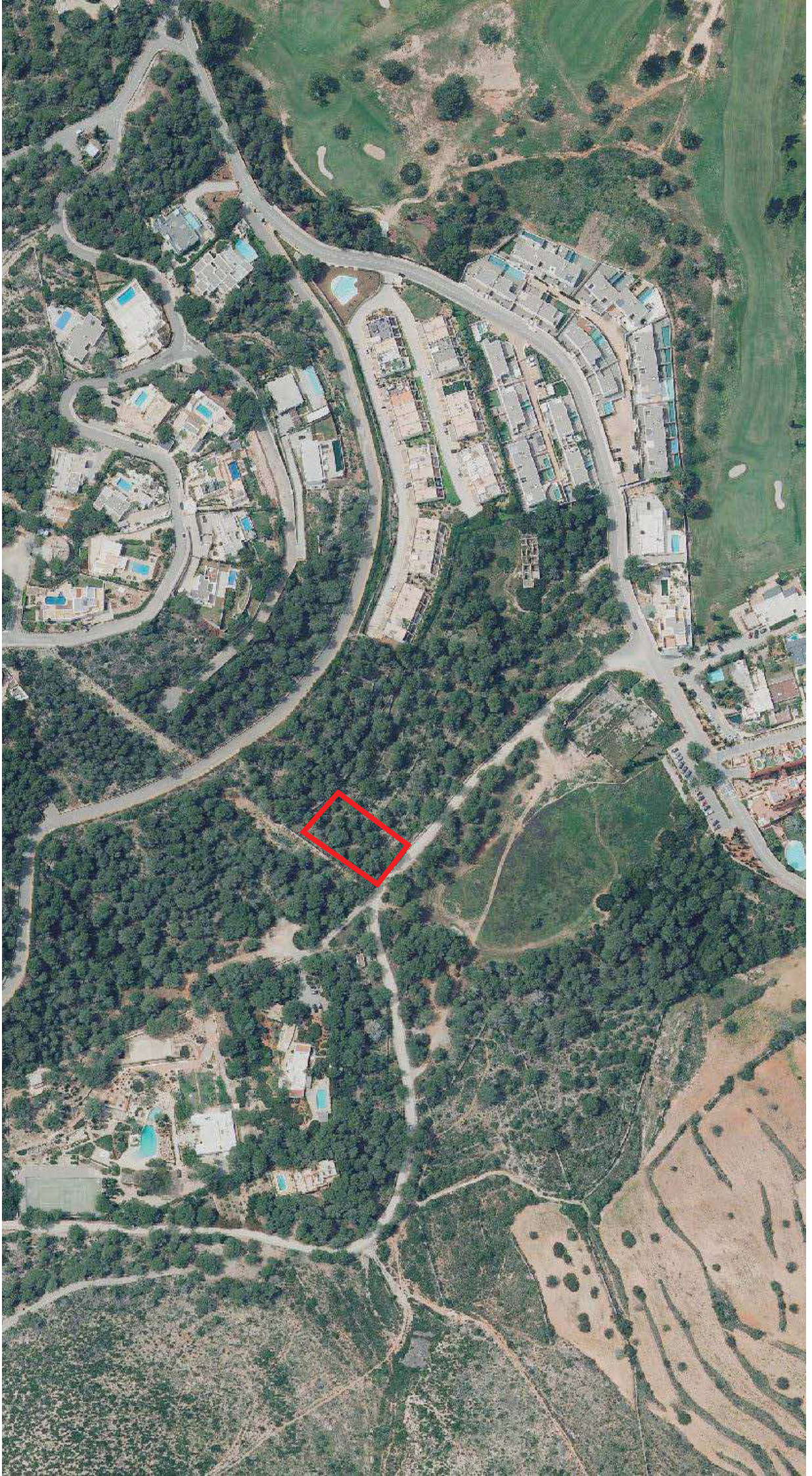
El solar se encuentra emboscado a día de hoy, por el abandono de su anterior uso agrícola. El solar cuenta con una significativa pendiente topográfica (24% de media) descendiente de suroeste a noreste, salvada con un seguido de banales tradicionales de piedra seca. En el mismo no existe ningún elemento etnográfico a conservar, limitándose la vegetación a un seguido de pinos, con vegetación baja típica de la cuenca mediterránea.

La zona se encuentra urbanizada parcialmente, contando la calle de riego asfáltico, acera, suministro de agua y de electricidad, a diferentes niveles de servicio. La urbanización de la calle se tendrá que completar de acuerdo con el Ayuntamiento, la Comunidad de Roca Llisa y la propiedad, en una tramitación paralela al presente proyecto con el fin de contar con la totalidad de los servicios urbanísticos básicos, s/art.22 de la LUIB.

Su situación, emplazamiento y dimensiones vienen grafiados en los planos que se acompañan.

Nota: La planimetría municipal de las NNSS presenta una errata que afecta a un total de 143 m2. calificados como viario (canal de servicio) del solar de la propiedad, quedando el solar restante con una superficie final de 1.516 m2. Dicha incorrección planimétrica a la hora de grafiar correctamente el canal de servicios existente, se ha tramitado ante la Comunidad de Roca Llisa, y

esta lo ha incorporado al documento de corrección de erratas detectadas en el ámbito de Roca Llis, para su tramitación y corrección ante el Ayuntamiento.





CAPÍTULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMAS URBANÍSTICAS

En la zona son de aplicación las Normas Subsidiarias del término municipal de Santa Eulària des Riu, aprobadas en la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2.011.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en base a lo especificado en las Normas Subsidiarias y planeamiento vigente, por lo que es de aplicación lo completado en dichos instrumentos.

1.3.2. ORDENANZAS APLICABLES SOBRE EL SOLAR

Según la normativa de aplicación, el solar en cuestión cuenta con la calificación: **Extensiva Unifamiliar 6 (EU-6)**, siendo de 1.200 m2. la parcela mínima, 1.500m2. según el Plan Parcial de Roca Llisa, con una fachada/fondo mínimo normativo de 25 m.

En el caso de la presente calificación, las edificaciones pueden ser de planta baja y piso, para una altura máxima de 7 m., y una altura total de 7+3m., siendo el porcentaje máximo de la parcela que podrá ocuparse por la vivienda y el resto de los elementos constructivos de un 25%.

El volumen máximo construible por edificación destinada a vivienda unifamiliar será de 1.500 m3., con una edificabilidad de 0,25 m2./m2.

La edificación debe ser aislada, con una distancia mínima de 5 m. a viales, y de 3 m. al resto de los linderos, así como, cumplir una separación mínima entre edificios de 6 m. Siendo el índice de intensidad de uso residencial de 1 vivienda/parcela, o cada 1.500 m2.

En el cuadro adjunto o ficha urbanística, se pone de manifiesto las condiciones del planeamiento así como, las características urbanísticas de la construcción proyectada emplazada en su totalidad en suelo urbano. La vivienda proyectada cumple con todas las determinaciones de las NNSS, excepto en cuanto al número de plantas motivada por la reducción a una planta en función de la pendiente natural del terreno comprendida entre el 20-40%, que si se acepta la ordenación de volúmenes propuesta también cumpliría.

	NORMATIVA	PROYECTO
Uso permitido	Residencial	Residencial
Uso prohibido		
Tipo de ordenación	E-U6	E-U6
Parcela mínima	1.500 m2.	1.516 m2.
Fachada/fondo min.	25/25 m.	>25/25 m.
Ocupación	25% 379 m2.	<25% 288,07 m2.
Volumen máximo	1.500 m3.	<1.500 m3.
Edificabilidad	0,25 m2./m2. 379 m2.	0,25 m2./m2. 376,71 m2.
Altura máxima	7 m.	<7 m.
Altura total	7+3 m.	<7+3 m.
Nº de plantas	P.B.+1	S+P.B.+1



Coordenadas ERTS89 UTM 31 del centro del mapa X: 369860 m, Y: 4311469 m
Capas visibles: Ortofoto 2012, NNSS urbana, Catastro transparente

Escala 1/500



Sep. linde fachada	5 m.	6,21 m.
Sep. linde fondo	3 m.	17,76 m.
Sep. linde derecha	3 m.	3,00 m.
Sep. linde izqu.	5 m.	6,19 m.

Nota: no se han computado los metros afectados (143 m2.) por la errata planimétrica de las NNSS, pudiendo tramitarse la presente licencia con independencia que, en paralelo la Comunidad de Propietarios de Roca Llisa tramite la corrección de la errata detectada ante el Ayuntamiento.

1.3.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tiene por objeto justificar las dos alturas del volumen de la vivienda con el fin de reducir su impacto paisajístico al reducirse sensiblemente su ocupación en 227,40 m2., pasando del 40% al 25%, mejorar su adaptación al terreno al reducirse drásticamente los movimientos de tierra, minimizando igualmente el impacto sobre la vegetación existente. En definitiva, se busca minimizar su impacto en el paisaje urbano de Roca Llisa.

1.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA

Clasificación suelo: urbano.

Calificación: E-U6. Extensiva Unifamiliar-6.

Tipología: vivienda unifamiliar aislada.

La pendiente natural del terreno, en la zona donde se emplaza la vivienda, supera el 20% de pendiente, sin superar en ningún caso el 40%. La vivienda proyectada contempla planta baja y piso, por ello en cumplimiento del art. 5.1.03.e se tramita este Estudio de Detalle donde puede comprobarse que el impacto en ningún caso es mayor con esta solución, al reducirse la ocupación en 227,40 m2. al concentrarse ésta en altura, pasando del 40% al 25%. Apuntar igualmente que en terrenos con esta fuerte pendiente, reducir la ocupación significa reducir drásticamente la afectación al terreno natural, dado todo el seguido de desmontes y terraplenes necesarios para integrar las edificaciones en el terreno. Igualmente, se respetan las determinaciones del planeamiento en cuanto a los parámetros urbanísticos que fijan las NNSS para la zona, sin ocasionar perjuicios a las propiedades vecinas o colindantes, con la solución proyectada. Indicar que los espacios libres de la parcela se abancalarán, y se restituirá el arbolado suprimido, manteniendo todo el que no se vea afectado por la construcción de la vivienda.

La opción de construir en una única planta supone aumentar la ocupación del solar por parte de las edificaciones, y obliga a disponer parte de ellas en la zona alta de la propiedad donde la pendiente es mayor, y el impacto de la edificación sobre el solar sería mucho mayor, sin que por ello se perdiera la imagen de una edificación de varias plantas al tener que escalonarse igualmente con el terreno.

La propuesta de proyecto plantea construir en planta baja y piso a varios niveles, reduciendo la ocupación y permitiendo ubicar la vivienda en la parte baja del solar donde la pendiente es más suave. Igualmente, la volumetría se escalona con el terreno buscando alejarse de la calle con el fin de minimizar su presencia desde el espacio público, girando el volumen de planta piso sobre la planta baja para minimizar su impacto y dificultar las visuales de las dos plantas desde diferentes puntos de vista. Hemos de pensar que de los 376m2. proyectados de vivienda, realmente en unos 50m2. es donde se dan las dos plantas. Igualmente resulta muy complicado proyectar una vivienda accesible, libre de barreras arquitectónicas sin poder superponer los diferentes volúmenes de la vivienda, dado que obligatoriamente la vivienda para adaptarse al terreno tiene de escalonarse con el terreno.

5217650 / Estudio de Detalle / Camí de Cala Olivera, 10 / Santa Eulària des Riu

TONI MARÍ TORRES, arquitecte

La vivienda proyecta cuenta con cuatro niveles a diferentes cotas y escalonados entre ellos con el fin de adaptarse a la pendiente del terreno en todos sus puntos, quedando los dos niveles inferiores donde se desarrolla el programa de garaje (+67,18), y dormitorio e instalaciones (+70,00) semisoterrados, en dos e incluso tres caras contra el terreno natural. Hemos de pensar que es lógico que nos queden semisoterradas todos los niveles, dado que con un hipotético solar con un 30% de pendiente, si queremos cumplir el 1,50 m. normativo respecto del terreno natural en aplicación del art. 6.2.05.1., simplemente podemos hacer crujías de 5 m. de profundidad si no nos queremos empotrar contra el terreno, y por otra parte, nos obliga a proyectar una vivienda en varios niveles. Por otra parte, se ha realizado un estudio volumétrico comparativo de trabajar con un único nivel, y con dos niveles como platea el Estudio de Detalle. Del resultado del mismo se puede deducir que el impacto visual es muy parecido, dado que en ambos casos al tenerse de escalar la volumetría con la pendiente, frontalmente siempre acabamos viendo una edificación con más de una planta. Pero trabajar con un único nivel obliga a aumentar la ocupación de una manera muy significativa, pasando por normativa del 25% al 40%, que en nuestro caso significan 227,40 m². de ocupación más. Ello provoca muchos más movimientos de tierra, una mayor afectación a la vegetación autóctona del solar, con un resultado visual muy parecido frontalmente, pero con una afectación paisajística mucho mayor. Por ello se impulsa el presente Estudio de Detalle, al entender que la voluntad de la normativa es reducir el impacto visual y paisajístico de las edificaciones en solares con una pendiente entre el 20 y el 40%, pero que trabajando con dos plantas a cambio de reducir la ocupación este objetivo se consigue igualmente, y con una menor afectación paisajística.

Igualmente, el presente Estudio de Detalle determina una volumetría específica, con claras ventajas para la integración paisajística de la vivienda, acorde con las características tipológicas generales de la zona, solucionando las disfunciones que de la aplicación de la normativa general se derivaban, tal como contempla el art. 5.1.08 de reordenación de volúmenes de las NNSS.

El Estudio de Detalle no altera la ordenación aislada definida, no incrementa la altura máxima, ni la edificabilidad, ni la ocupación, ni el volumen máximo por edificio definido. Tampoco altera el uso residencial, ni incrementa la densidad de población, respetando los retranqueos a colindantes fijados por la calificación de la zona.

La vegetación ocupará un espacio mayor que el 50% de la superficie del solar, tal como puede comprobarse en los planos de proyecto, manteniéndose la mayor parte de los pinos existentes en el solar, cumpliendo el art. 6.2.05.1.

La vivienda se escalona en cuatro niveles con el fin de integrarse mejor en el terreno, sin superar en ningún momento el 1,50 m. normativo entre cualquier punto del suelo de la planta baja, mesurándose la altura interior en cumplimiento del art. 6.2.02.

El Estudio de Detalle concreta la ubicación de la vivienda en la zona de menor pendiente e impacto, se abancalan los espacios libres de parcela siguiendo la tradición de los bancales de cultivo delimitados por muros de piedra seca, que en buena parte son los originales que se integran en el proyecto, y se restituye el arbolado suprimido en la parte baja de la propiedad, sin intervenir en la parte alta donde se concentra la mayor parte de la vegetación. Siendo este un Estudio de Detalle de reordenación de volúmenes, este no altera el aprovechamiento, ni las alturas máximas previstas, ni la densidad de población correspondiente a los solares comprendidos en la misma calificación EU-6, respetando en todo momento las condiciones de ordenación respecto de las propiedades vecinas.

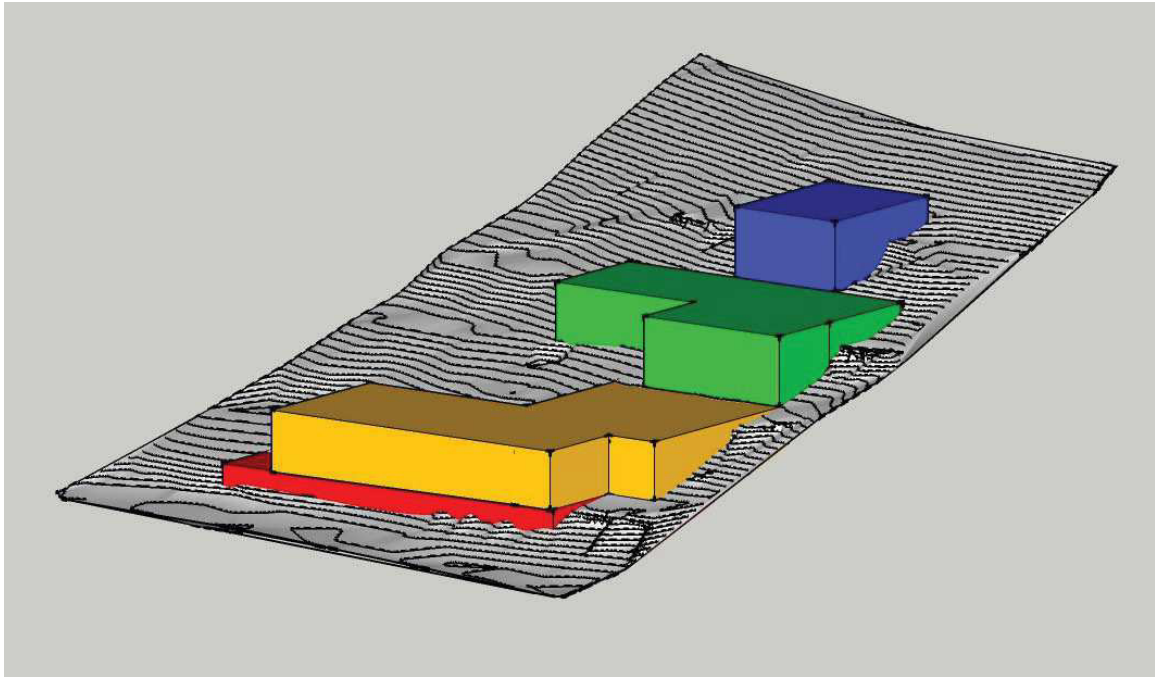


1.3.5. SOLUCIÓN ADOPTADA

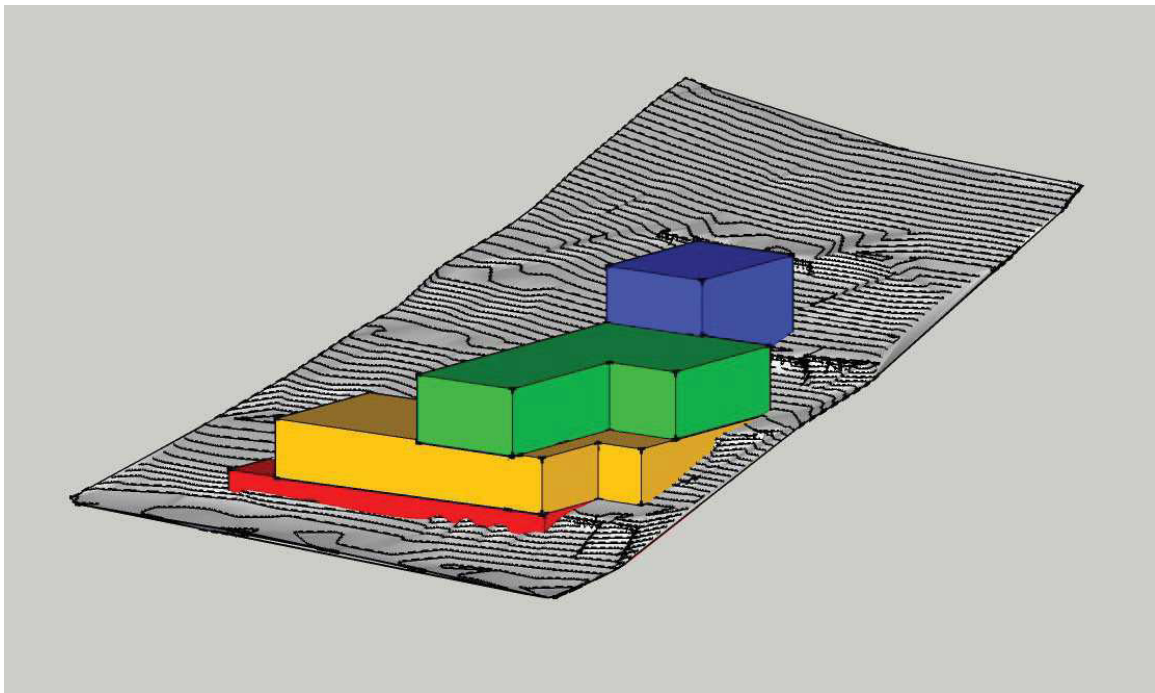
A la vista de la complejidad y problemas derivados de aumentar la ocupación de la vivienda del 25% (379 m².) al 40% (606,40 m².) tal como contempla la normativa a cambio de reducir el número de planta de PB+1 a PB, se justifica la volumetría compacta, que responde a la tipología volumétrica de las viviendas de la urbanización de Roca Llisa, y se ajusta a la totalidad de los parámetros de la calificación: *E-U6. Extensiva Unifamiliar-6* de aplicación en el solar objeto del presente Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle se ajusta a las NNSS de Santa Eulària des Riu, y a la LUIB, cumpliendo con las mismas. De su comparación se deduce la adecuación del proyecto a la ordenación vigente.

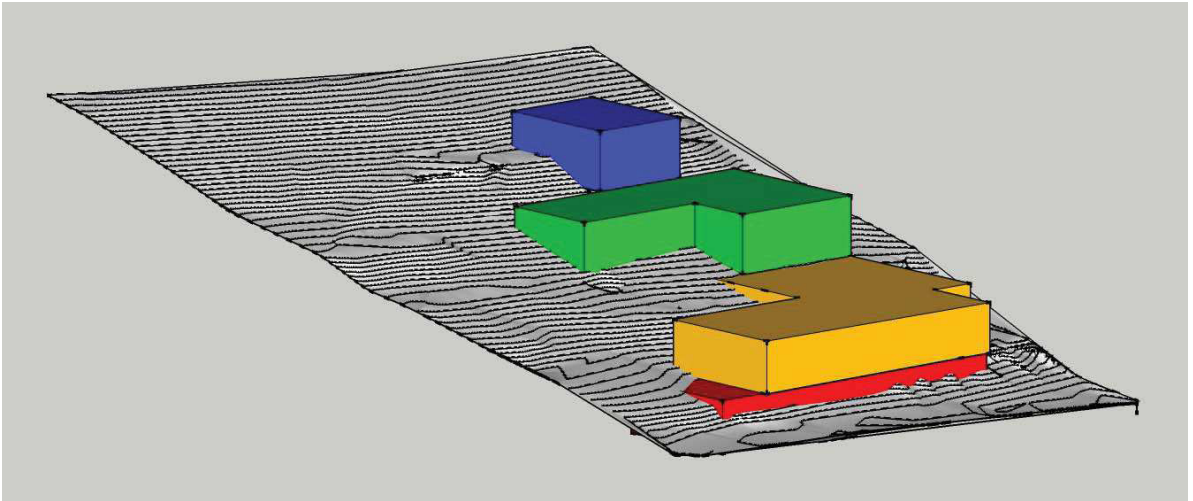
	20%-40% NORMATIVA 40%ocupación - PB	E-U6 ESTUDIO DE DETALLE 25%ocupación - PB+1	E-U6 PROYECTO 25%ocupación - PB+1
Uso permitido	Residencial	Residencial	Residencial
Uso prohibido			
Tipo de ordenación	E-U6	E-U6	E-U6
Parcela mínima	1.500 m ² .	1.516 m ² .	1.516m ² .
Fachada/fondo min.	25/25 m.	>25/25 m.	>25/25 m.
Ocupación	40% 606,40 m ² .	25% 379 m ² .	<25% 288,07 m ² .
Volumen máximo	1.500 m ³ .	1.500 m ³ .	<1.500 m ³ .
Edificabilidad	0,25 m ² ./m ² . 379 m ² .	0,25 m ² ./m ² . 379 m ² .	0,25 m ² ./m ² . 376,71 m ² .
Altura máxima	4 m.	7 m.	<7 m.
Altura total	4+3 m.	7+3 m.	<7+3 m.
Nº de plantas	P.B.	P.B.+1	S+P.B.+1
Sep. linde fachada	5 m.	5 m.	6,21 m.
Sep. linde fondo	3 m.	3 m.	17,76 m.
Sep. linde derecha	3 m.	3 m.	3,00 m.
Sep. linde izqu.	5 m.	5 m.	6,19 m.



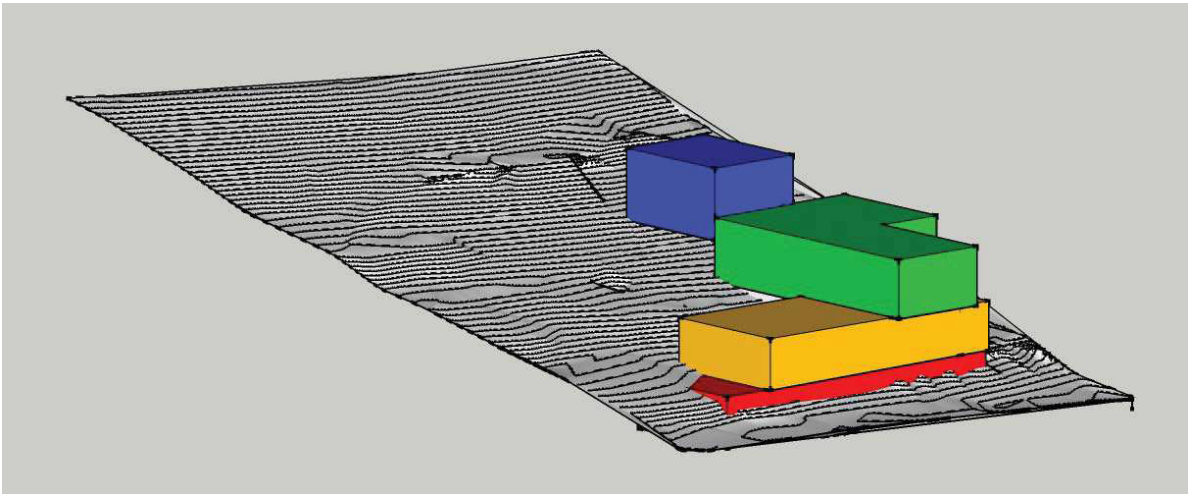
PB



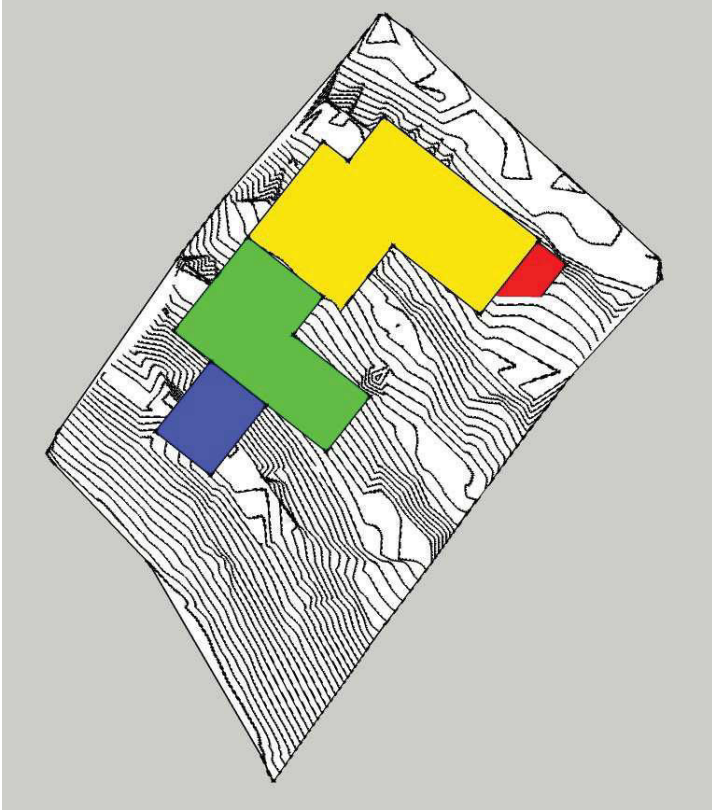
PB+1 s/Estudio de Detalle



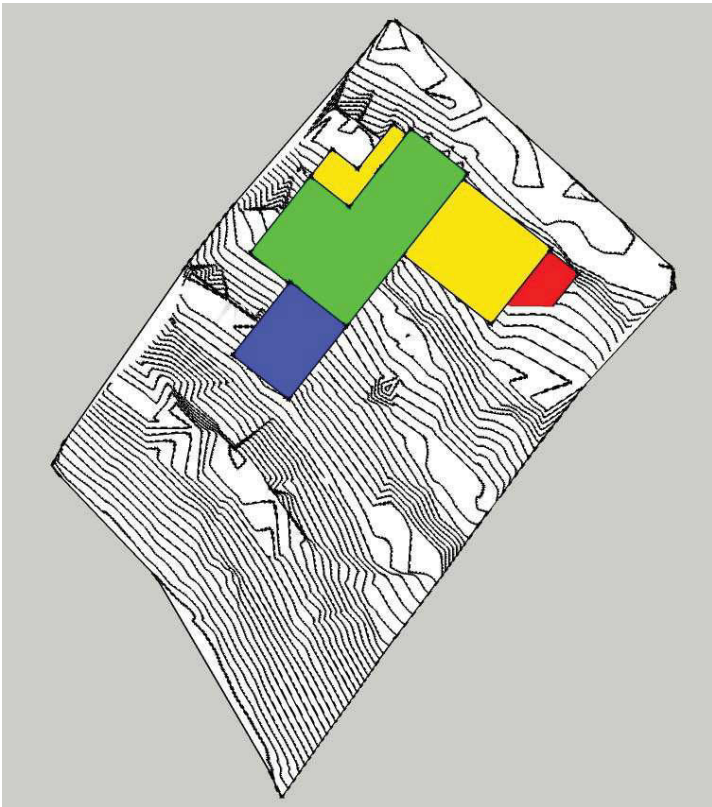
PB



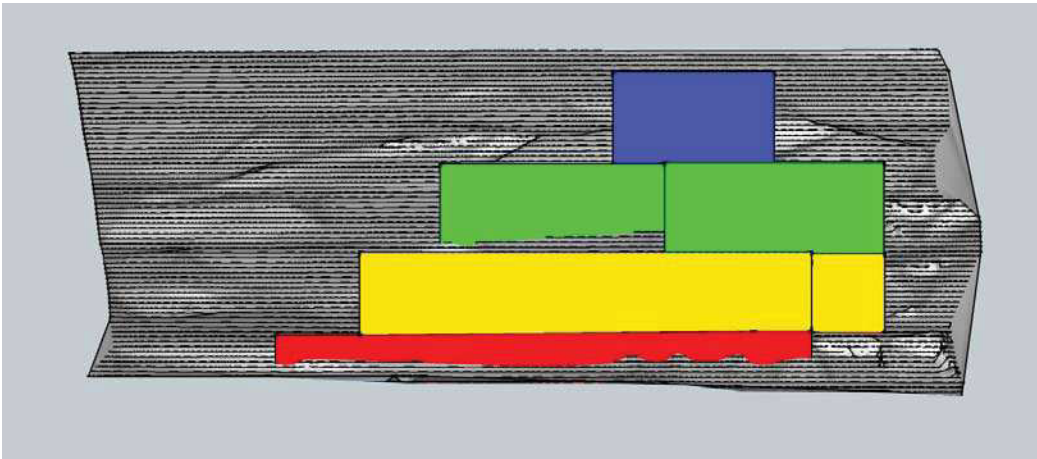
PB+1 s/Estudio de Detalle



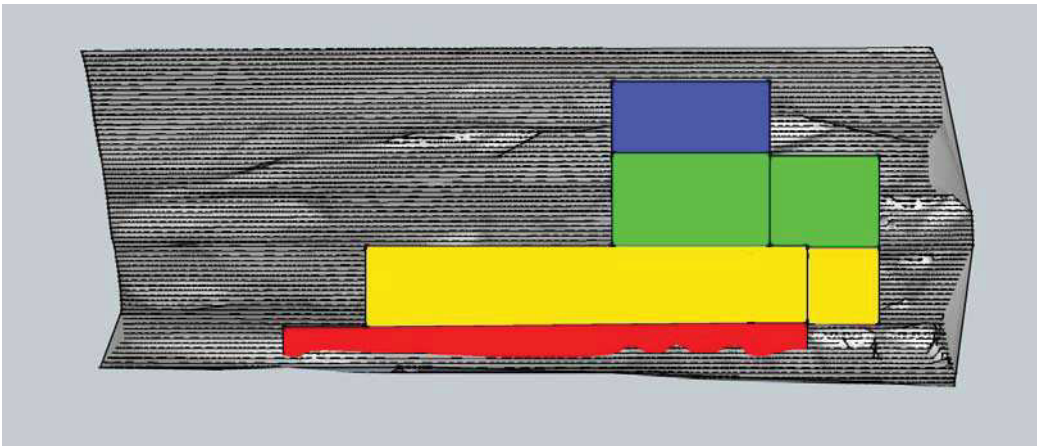
PB



PB+1 s/Estudio de Detalle



PB



PB+1 s/Estudio de Detalle

DOCUMENTO II. PLANOS



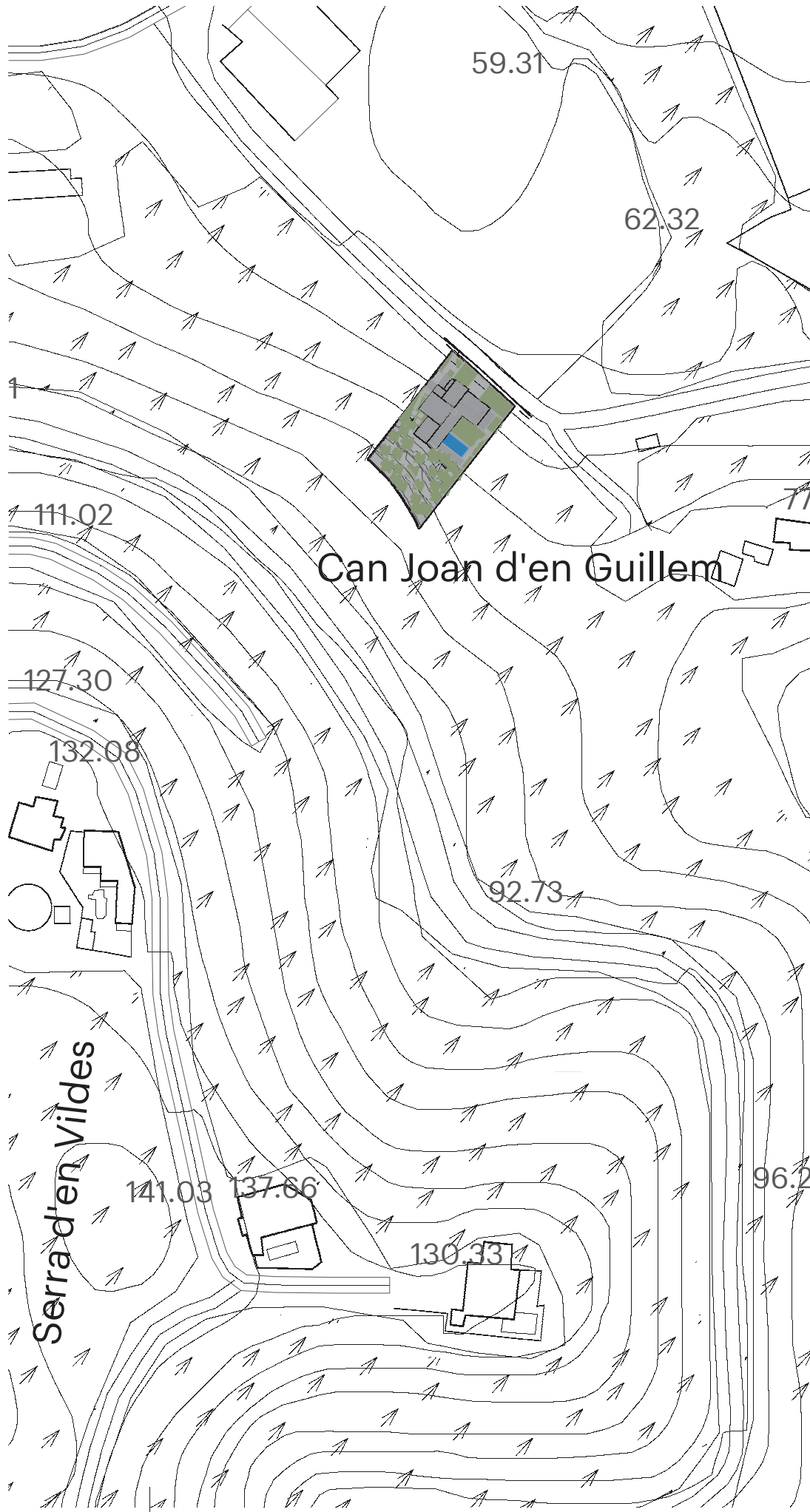
revisiones

estudio de detalle
DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 C/ Camino de Cala Olivera, 10 · Urb. Roca Llisa · Santa Eulària des Riu
 promotor
INVERSIONES SERRA D'EN FÈLIX

TONI MARI TORRES
 arquitecte

001 
 situación
 plano
 rev 00 proj 5217650
 jun'20 1/5.000

arquitecto
 Toni Mari Torres, Ibiza, tel. 971 31 33 62; tonimari.net
 este documento se ha redactado por encargo expreso del promotor para este proyecto. No está permitida su reproducción para ningunas finalidades sin la autorización del arquitecto



Can Joan d'en Guillem

Serra d'en Vildes

revisiones

estudio de detalle
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 C/ Camino de Cala Olivera, 10 - Urb. Roca Llisa - Santa Eulària des Riu
 promotor
 INVERSIONES SERRA D'EN FELIX
 arquitecto
 Toni Mari Torres, Ibiza, tel 977 31 33 62, tonimari.net
 este documento se ha redactado por encargo expreso del promotor para este proyecto. No está permitida su reproducción para ninguna finalidad sin la autorización del arquitecto

TONI MARI TORRES
 arquitecte

002^o

emplazamiento
 plano
 rev 00 proj 5217650
 jun'20 1/2.000



LEYENDA URBANIZACIÓN

RED TELEFÓNICA EXISTENTES

- TUBO DE PVC 4 Ø63 MM. ANILLO DE TRANSITO
- ARQUETA
- POSTE EXISTENTE A ELIMINAR

RED DE ABASTECIMIENTO Y FONTANERÍA EXISTENTE

- CONDUCCIÓN TIPO Ø100 MM. Y 10 ATM. DE PVC
- CONDUCCIÓN REFORZADA
- LLAVE DE PASO
- ENTRADA CONTADOR GENERAL AGUA
- BOSA DE REGALO

RED DE ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO EXISTENTE

- ALCANTARILLADO COLECTOR Ø400 PVC
- ALCANTARILLADO SECUNDARIO Ø315 PVC
- POZO DE REGISTRO CIRCULAR
- SUMIDERO

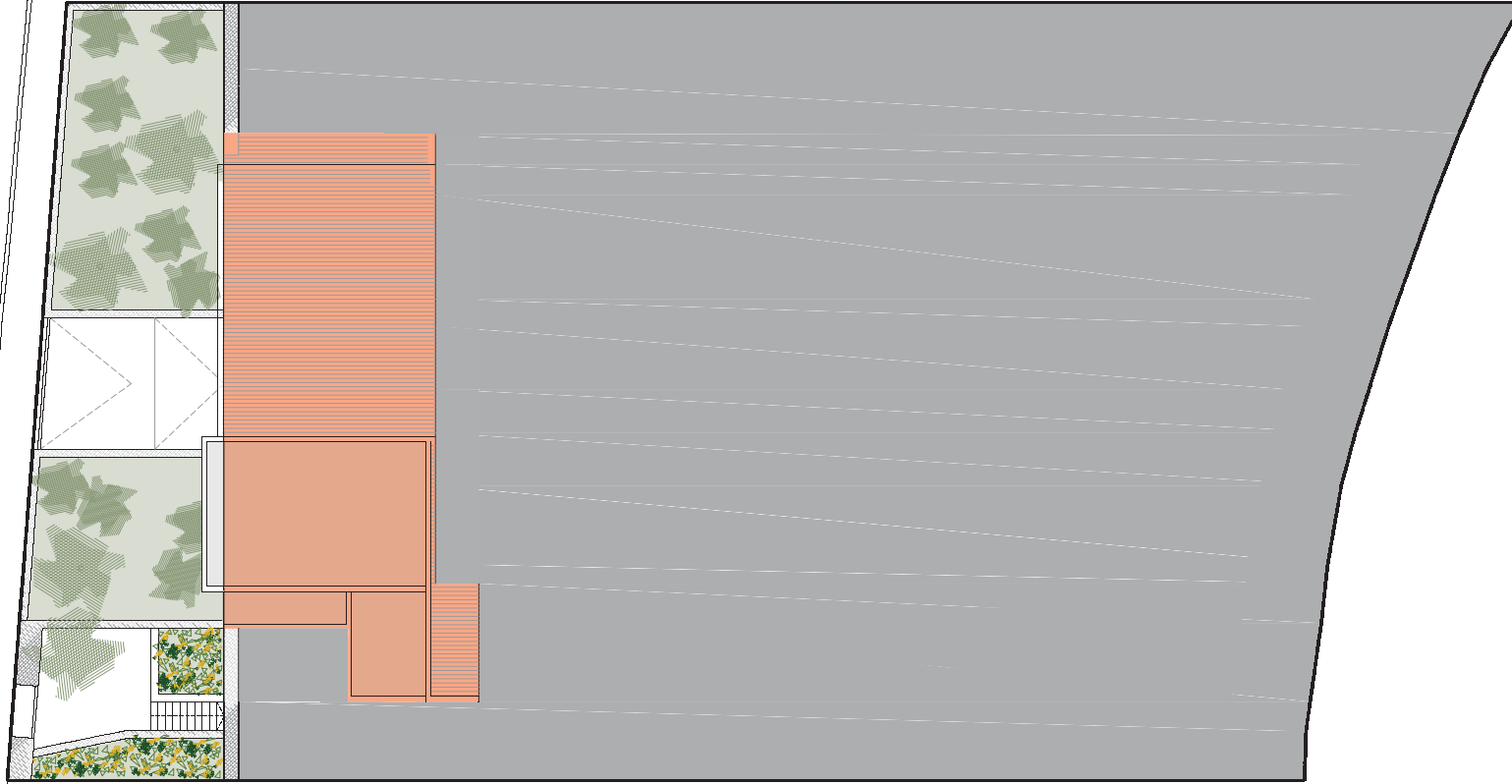
RED DE BAJA TENSIÓN EXISTENTE

- CONDUCCIÓN EN BAJA TENSIÓN ENTERRADA
- POSTE DE ACOMETIDA

URBANIZACIÓN e:1/300

BANCALES PROYECTADOS e:1/300

revisión



- nivel +67.18
- nivel +70.00
- nivel +73.00
- nivel +76.00

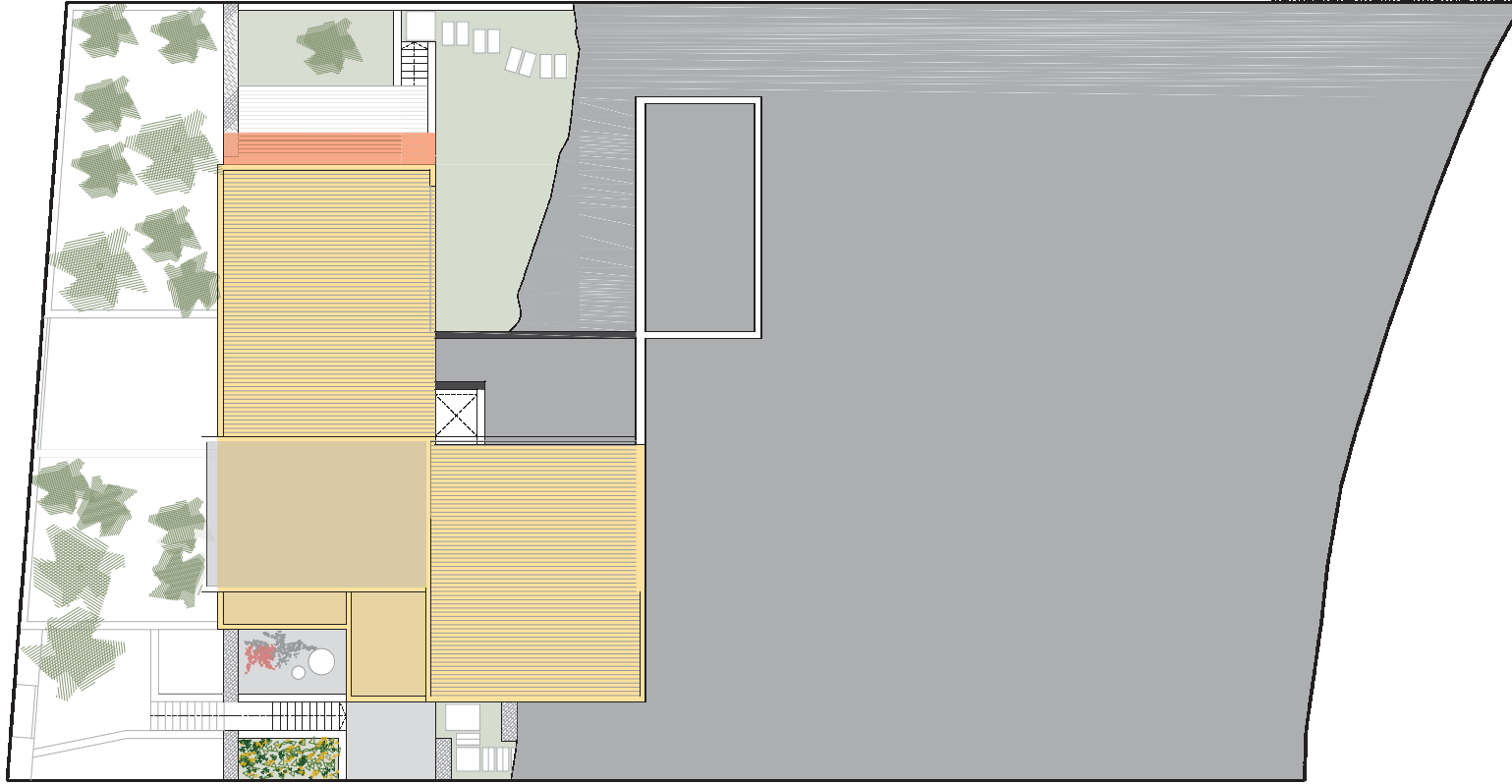
En este nivel destinado a garaje, la casa queda semienterrada en el terreno natural, levantando como máximo 1m. respecto de la rasante del terreno natural, dentro del bancale de piedra tradicional con fachada a la calle.

revisiones

estudio de detalle
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 C/ Camino de Cede Olvera, 10 - Urb. Icon Ulla - Santa Eulalia des Riu
 promotor
 INVERSIONES SERBA OPEN F&LX
 TONI MARI TORRES, Bata, tel 97133386, toni@tonimari.net
 este documento se ha redactado en su totalidad para ser utilizado en el proyecto, por lo que quedará reservada la responsabilidad de su uso.

TONI MARI TORRES
 arquitecto

020[©]
 nivel +67.18
 opción proyecto pb+1
 rev 00 prej 5277650
 jun20 1/100



- nivel +67.18
- nivel +70.00
- nivel +73.00
- nivel +76.00

En este nivel, la segunda crujía de la casa destinada a instalaciones, queda semienterrada en el terreno natural, levantando como máximo 1,50 m. respecto de la rasante del terreno natural.

revisión

estudio de detalle
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ASLADA
 C/ Camino de Cede Olvera, 10 - Urb. Icono Ulla - Santa Eulalia des Riu
 promotor
 INVERSIONES SERBA OPEN FÉLIX
 TONI MARI TORRES Bata, tel 97133386, toni@tonimari.net
 este documento se ha redactado en su totalidad para ser utilizado en el proyecto, por lo que quedará sujeta a modificaciones por parte del autor.

TONI MARI TORRES
 arquitecto

021

nivel +70.00
 opción proyecto pb+1
 rev 00 proj 5217650
 jun20 1/100

- nivel +67.18
- nivel +70.00
- nivel +73.00
- nivel +76.00



revisión

estudio de detalle
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 C/ Camino de Cede Olvera, 10 - Urb. Iacon Aliso - Santullita des Ru
 promotor
 INVERSIONES SERBA IDEN FÉLIX
 Toni Mari Torres, Bata, tel 97133386, toni@tonimari.net
 este documento se ha redactado en su totalidad por el autor del proyecto, por lo que quedará sujeta a modificaciones por parte del autor del proyecto.

TONI MARI TORRES
 arquitecto

022 ©
 nivel +73.00
 opción proyecto pb+1
 rev 00 proj 5277650
 jun20 1/100



- nivel +67.18
- nivel +70.00
- nivel +73.00
- nivel +76.00

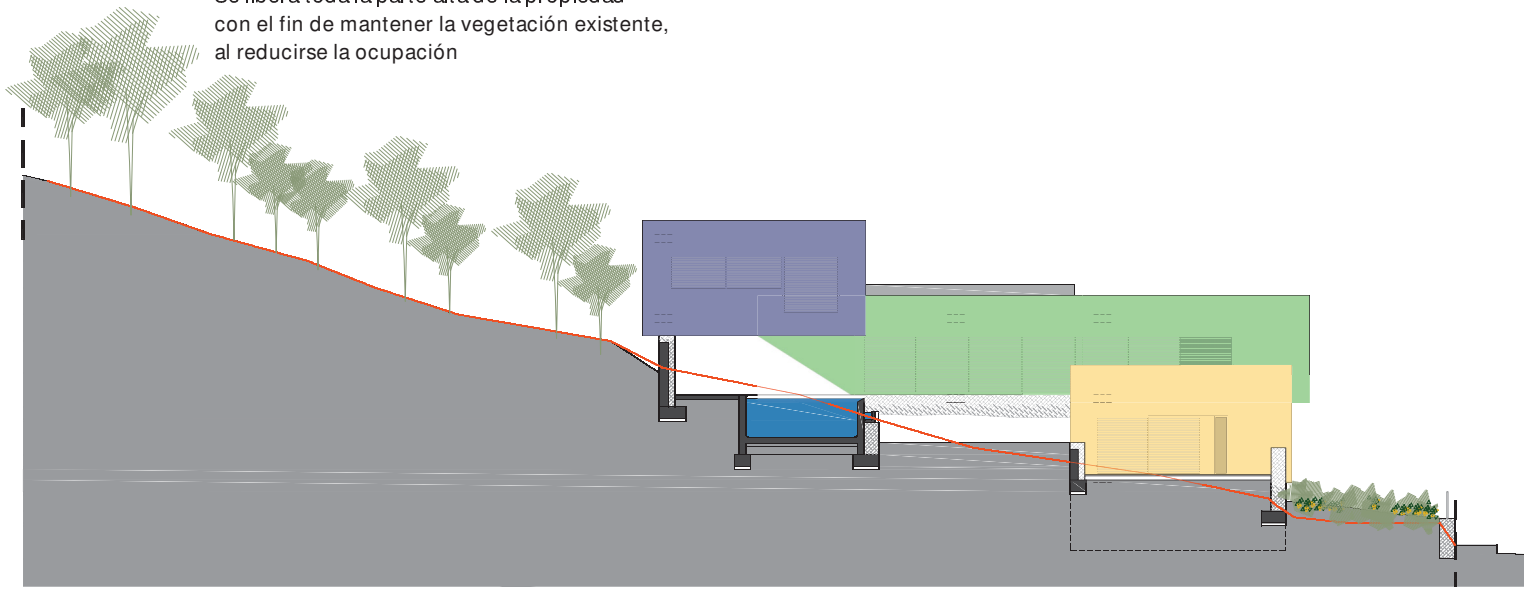
revisión

estudio de detalle
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 C/ Camino de Cede Olvera, 10 - Urb. Iacon Ulla - Santa Eulalia des Riu
 promotor
 INVERSIONES SERBA IDEN FÉLIX
 Toni Mari Torres, Bata, tel 97133386, toni@tonimari.net
 este documento es la propiedad intelectual del promotor para este proyecto. No está permitida su reproducción parcial o total, ni su explotación económica.

TONI MARI TORRES
 arquitecto

023[©]
 nivel +76.00
 opción proyecto pb+1
 rev 00 proj 5277650
 jun20 1/100

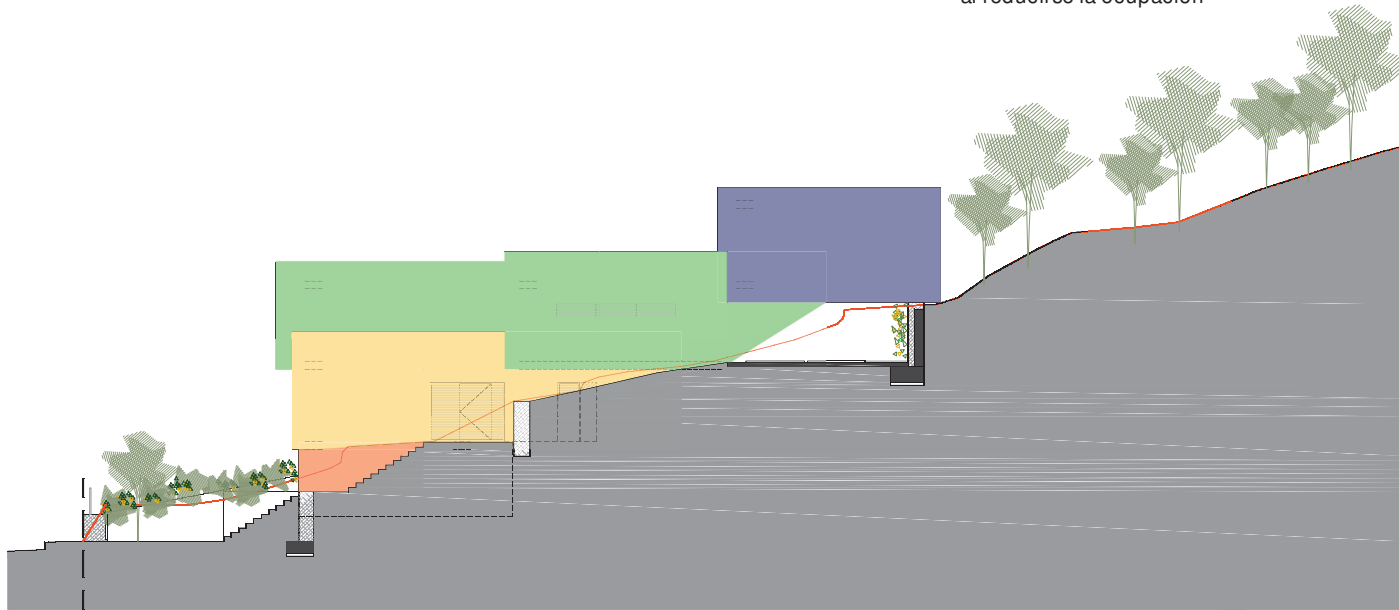
Se libera toda la parte alta de la propiedad con el fin de mantener la vegetación existente, al reducirse la ocupación



- nivel +67.18
- nivel +70.00
- nivel +73.00
- nivel +76.00

SECCIÓN AA'

Se libera toda la parte alta de la propiedad con el fin de mantener la vegetación existente, al reducirse la ocupación

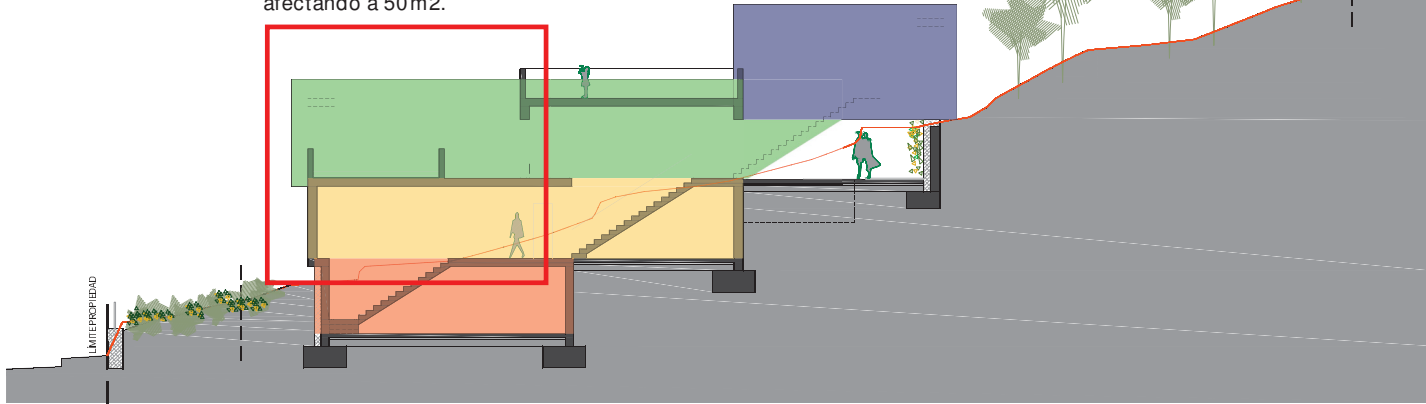


SECCIÓN BB'

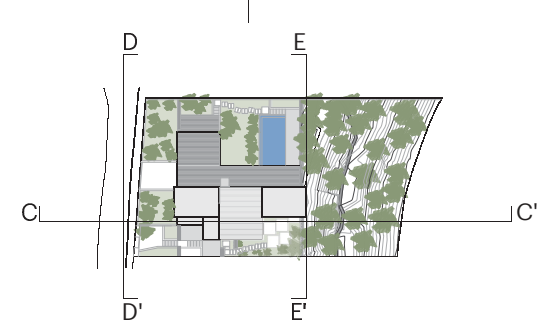


Se libera toda la parte alta de la propiedad con el fin de mantener la vegetación existente, al reducirse la ocupación

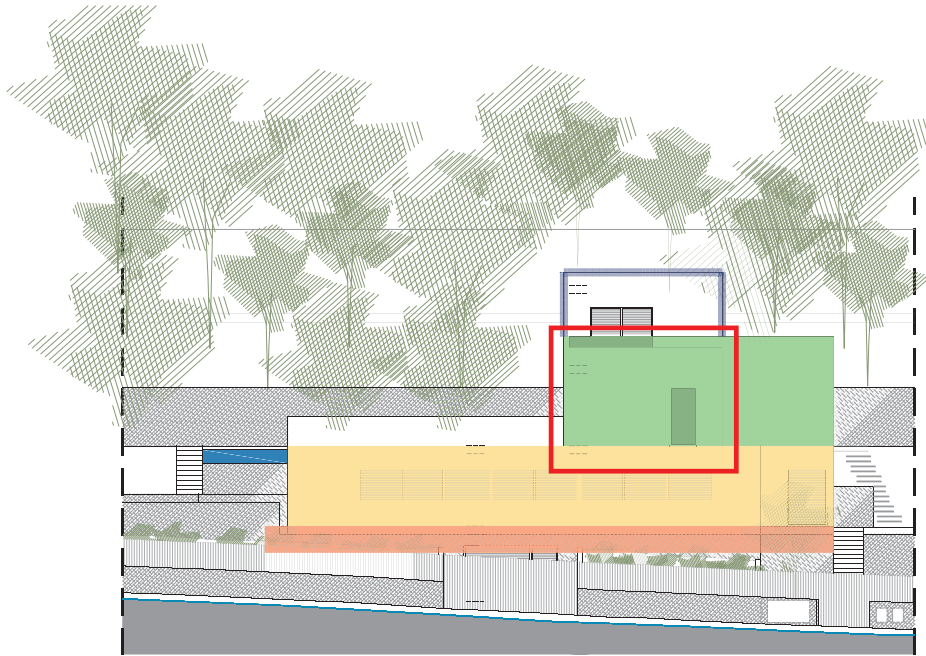
En este punto de la sección, es donde existen dos plantas respecto de la rasante del terreno natural afectando a 50m2.



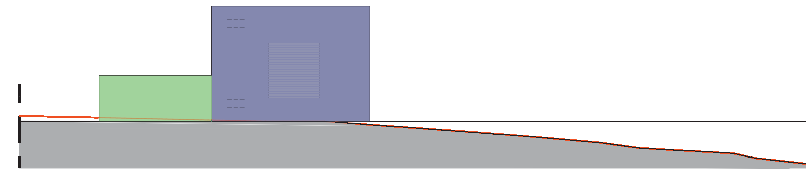
SECCIÓN CC'



- nivel +67.18
- nivel +70.00
- nivel +73.00
- nivel +76.00



SECCIÓN DD'



SECCIÓN EE'

revisión

estudio de detalle
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 C/ Camino de Cala Olivers, 10 - Urb. Rocca Lisa - Santa Eulària des Riu
 promotor
 PROFESIONES SERENA DENFELIX
 TONI MARI TORRES, Berta del 971323362, toni@denfelix.net
 este documento es la propiedad intelectual del promotor, para este proyecto, ha sido permitida su reproducción parcial para ser utilizada en la autorización del proyecto

TONI MARI TORRES arquitecte

031

secciones
 CC'-DD'-EE'
 rev 00 proj 527850
 jun20 1/100

Ibiza, junio de 2.020
el arquitecto

MARI TORRES
TONI JOSEP -
41452314N

Digitally signed by MARI TORRES TONI JOSEP -
41452314N
DN: c=ES, serialNumber=IDCES-41452314N,
givenName=TONI JOSEP, sn=MARI TORRES,
cn=MARI TORRES TONI JOSEP - 41452314N
Date: 2020.06.23 20:30:08 +02'00'

Toni Marí Torres