



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela sita en la calle Formentera, núm. 25, Urbanización Roca Llisa, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 28 de diciembre de 2023, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Formentera, núm. 25, Urbanización Roca Llisa, Jesús, 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 el portal web municipal <https://santaeulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu

La Alcaldesa

Carmen

Ferrer

Torres

ANUNCI

Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer Formentera, núm. 25, Urbanització Roca Llisa, Jesús.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 28 de desembre de 2023, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer Formentera, núm. 25, Urbanització Roca Llisa, Jesús, 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 al portal web municipal <https://santaeulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu

L'Alcaldessa

Carmen Ferrer Torres

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR
AISLADA EN PARCELA URBANA
(MODIFICADO)**

CALLE FORMENTERA Nº25 (PARCELA 43), URBANIZACIÓN ROCA LLISA,
JESÚS, CP.07819, T.M. SANTA EULALIA DES RIU
REF. CATASTRAL: 0010024CD7101S0001FK

PROMOTOR: STARCO CONSTRUCCIONES Y REFORMAS S.L.
NIF: B-57491870

ARQUITECTO: MARIELLE MÉNDEZ ENCARNACIÓN

FECHA: 31 DE OCTUBRE 2023

El presente Estudio de Detalle (memoria + planos) se remite a petición del departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Santa Eulalia, según Trámite de Audiencia de fecha 26/05/2023, y como parte integral del Proyecto Básico correspondiente al Expediente 2022/016252, con R.G.E. N° 202299900013130, para la obtención de licencia de obra de Vivienda unifamiliar aislada y piscina ubicada en solar urbano de la Calle Formentera N°25 (parcela 43), Urbanización Roca Llisa, Jesús, CP. 07819, T.M. Santa Eulalia des Riu, Ibiza, Baleares.

Con ello se da cumplimiento al requerimiento expuesto en el punto 1 del Trámite de Audiencia mencionado: *“Será condición previa a la emisión de la licencia de obras, la publicación en el B.O.I.B. de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle por el que se autorice una vivienda de 2 plantas en parcela con una pendiente superior al 20%, según establece el art. 5.1.03 4-e) de las NN.SS.”.*

La presente memoria modificada se remite a petición del departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Santa Eulalia, según Trámite de Audiencia de fecha 03/10/2023, para subsanar las anomalías indicadas:

- *“6 En relación con las determinaciones del proyecto, la memoria señala que el ámbito del proyecto es la parcela con referencia catastral 0010024CD7101S0001FK cuya geometría no se grafía de forma acorde a la realidad en la cartografía catastral por lo que se ha solicitado una corrección de tal cartografía. Ello no obstante en algunos documentos del proyecto el ámbito se grafía coincidente con el que debe de ser objeto de corrección lo que en el trámite de información pública puede inducir a confusión por lo que se estima debe de ser subsanado grafizando el mismo ámbito en la totalidad de documentos del proyecto: Páginas 7, 11 y 16 de la Memoria y fotografía del plano A00.”*
- *“7 Por lo expuesto, se estima que previa la continuación de la tramitación del proyecto debe de requerirse del promotor que aporte documentación modificada del mismo en la que los límites de los terrenos que constituyen su ámbito de grafíen de forma unívoca.*

En el presente documento se corrige el grafizado de la parcela en las páginas 7, 11 y 16 de la memoria y en el plano A00 adjunto para cumplir con las subsanaciones requeridas. El resto del contenido no sufre modificación y sigue vigente.

Firmado por el arquitecto, Marielle Méndez Encarnación.
En biza, a 31 de octubre de 2023.

CONTENIDO:

I. MEMORIA

1.1 Memoria Descriptiva

1.1.1 Antecedentes y condiciones de partida

1.1.2 Agentes

1.1.2.1 Promotor

1.1.2.2 Arquitecto

1.1.3 Objeto del proyecto

1.1.4 Competencia y marco legal

1.1.5 Emplazamiento y ámbito de aplicación

1.1.6 Entorno Físico y descripción del solar

1.2 Memoria Justificativa

1.2.1 Objeto del estudio de detalle

1.2.2 Planeamiento Vigente. Normas Urbanísticas

1.2.3 Ordenanzas aplicables al solar

1.2.4 Justificación de la reordenación de volúmenes propuesta

1.2.5 Solución adoptada

II. PLANOS

A00 Situación y Emplazamiento

A01 Cotas de pavimento sobre rasante PB 1 y 2

A02 Cotas de pavimento sobre rasante P1 y Cubiertas

A03 Cotas de pavimento sobre rasante Alzados/Secciones

A04 Cotas de pavimento sobre rasante Alzados

I. MEMORIA

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA

Por parte del promotor el arquitecto que suscribe ha recibido el encargo de la redacción de los documentos gráficos y escritos del presente Estudio de Detalle Para la Ordenación de Volúmenes para la Implantación de Una Vivienda Unifamiliar Aislada en Parcela Urbana, y así tramitar la correspondiente Licencia Municipal de Obras.

Este Estudio de Detalle (memoria + planos) se remite a petición del departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Santa Eulalia, según Trámite de Audiencia de fecha 26/05/2023, y como parte integral del Proyecto Básico correspondiente al Expediente 2022/016252, con R.G.E. Nº 202299900013130, para la obtención de licencia de obra de Vivienda unifamiliar aislada y piscina ubicada en solar urbano de la Calle Formentera Nº25 (parcela 43), Urbanización Roca Llisa, Jesús, CP. 07819, T.M. Santa Eulalia des Riu, Ibiza, Baleares, dado que el terreno natural supera el 20% de pendiente.

Con ello se da cumplimiento al requerimiento expuesto en el punto 1 del Trámite de Audiencia: *“Será condición previa a la emisión de la licencia de obras, la publicación en el B.O.I.B. de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle por el que se autorice una vivienda de 2 plantas en parcela con una pendiente superior al 20%, según establece el art. 5.1.03 4-e de las NN.SS.*

En paralelo, se ha tramitado un nuevo proyecto básico modificado que se ajusta al resto de requerimientos del citado trámite de audiencia, con RE Nº 202399900012794 de fecha 06/07/2023, que:

- Contiene el cuadro resumen de superficies construidas computadas por plantas, diferenciando superficie cerrada y porches, junto con el esquema sombreando la superficie construida computada.
- Se ajusta la altura del muro de cerramiento en el frente de la parcela de acuerdo al Certificado de la Entidad Urbanística Colaborada de Roca Llisa.
- Y se corrige el grafiado de la línea de retranqueos con respecto al límite del suelo urbano de la parcela.

1.1.2. AGENTES

1.1.2.1. PROMOTOR

El promotor es la entidad STARCO CONSTRUCCIONES Y REFORMAS S.L., con CIF número B-57491870 y domicilio en Calle Atenas 20-26, 07814, Sant Jordi, Ibiza, Islas Baleares; representada por D. Adrian Florin Todea, con NIE número X2952335D y mismo domicilio.

1.1.2.2. ARQUITECTO

El proyecto lo redacta MARIELLE MÉNDEZ ENCARNACIÓN, colegiada número 952072 del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), con DNI número 494197007

y domicilio profesional en c/Enmig No.16-18, 07800 Ibiza, Islas Baleares. Dirección de correo electrónico: marielle_mendez@hotmail.com

1.1.3. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto contempla la descripción, cálculo y medición, correspondientes al Estudio de Detalle interior del solar para justificar la implantación y volumetría y obtener el permiso de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, compuesta de planta sótano, planta baja y planta 1, dispuestas de modo escalonado con el fin de adaptarse a la pendiente del terreno natural. Con esto se amplía la documentación contenida en estudio justificativo presentado en el proyecto básico.

Se estudia el solar urbano de propiedad privada con una superficie de 1584,94m² ubicado en Calle Formentera 25, Urb. Roca Llisa, C.P. 07819, Jesús, T.M. Santa Eulalia, Ibiza.

1.1.4. COMPETENCIA Y MARCO LEGAL

Se redacta este estudio al amparo de lo dispuesto en:

- El art. 46 -Estudios de Detalle - de la Ley 12/2017 del 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares
- El art. 1.2.02.b -Desarrollo del Planeamiento / Estudios de detalle - de las NNSS de Santa Eulària des Riu,
- El art. 5.1.08 -Reordenación de Volúmenes- de las NNSS de Santa Eulària des Riu
- *LEY 12/2017 DE 29 DE DICIEMBRE, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS*
Artículo 46 - ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

- *NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA EULÀRIA DES RIU. NORMAS URBANÍSTICAS*

ARTÍCULO 1.2.02 - DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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. Así mismo 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.

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.

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.

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.

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.

1.1.5. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Este estudio se destina y se aplica a la parcela descrita a continuación:

Provincia: Islas Baleares.

Municipio: T.M. de Santa Eulària des Riu.

Emplazamiento: Calle Formentera No.25 (Parcela 43), Urbanización Roca Llisa, C.P. 07819.

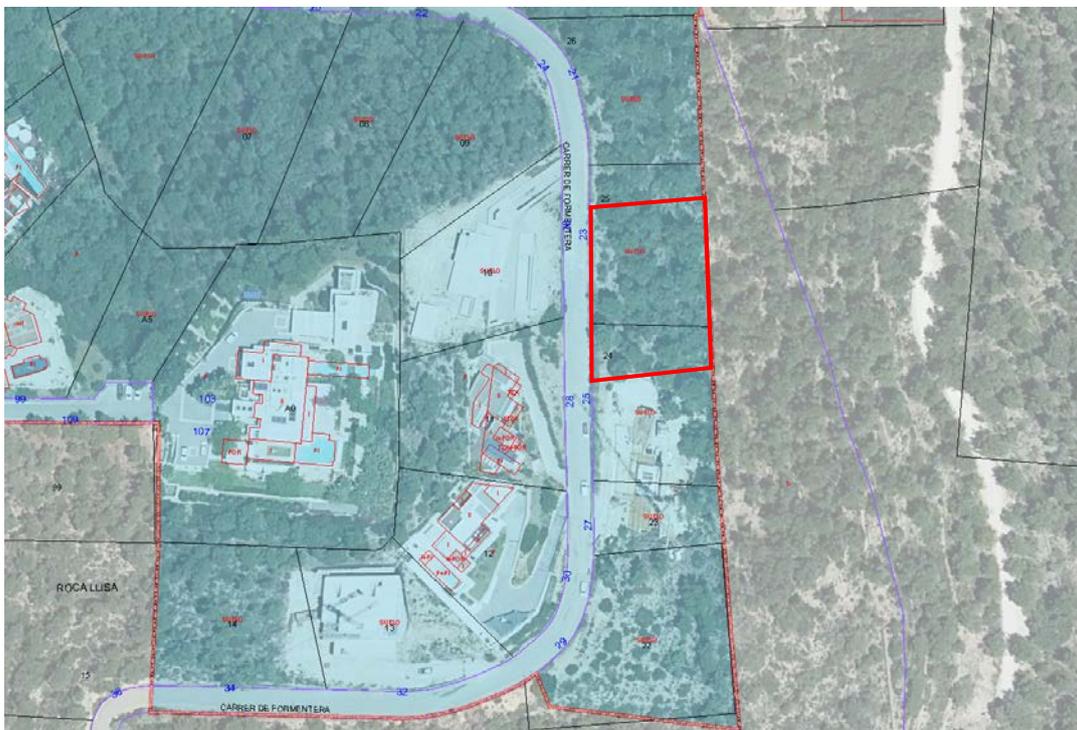
Referencia Catastral: 0010024CD7101S0001FK / IDUFIR 07036000436276.

La parcela se ubica en Suelo Urbano clasificado como E-U6.

Nota: La propiedad tramitará una subsanación de discrepancias catastrales de la finca.



Situación -Fuente: Visor IDEIB



Emplazamiento. Ortofoto con parcelación de Catastro.

*Se marca en rojo la realidad física del solar. Fuente: Sede electrónica de Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0010024CD7101S0001FK



Ficha catastral – Fuente: Sede electrónica de Catastro

1.1.6. ENTORNO FÍSICO Y DESCRIPCIÓN DEL SOLAR

El solar donde se ubica el presente proyecto se encuentra dentro de Roca Llisa, una urbanización consolidada, en suelo urbano y la calle que le sirve de acceso dispone de todos los servicios: acceso rodado pavimentado, red de abastecimiento de agua, evacuación de aguas por alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, acometidas a parcela y acera peatonal. En ella existen otros solares con viviendas edificadas y otras están en proceso de construcción.

La geometría del solar es prácticamente regular, de forma romboide, con una sola fachada hacia el vial de acceso (en su cara oeste). A ambos lados colinda con parcelas en suelo urbano (una en proceso de construcción y otra sin edificar) y en la fachada posterior linda con Suelo Rústico Común Forestal (orientación este).

La topografía del terreno va en pendiente descendiente desde el nivel de la calle (al oeste) en dirección este, hacia la parte posterior del solar, con un desnivel aproximado de 19,71mts.

Sus dimensiones son:

- Lindero Norte: 32,58m
- Lindero Sur: 33,49m
- Lindero Este: 50,26m
- Lindero Oeste: 50,78m (Frente de parcela)

Cuenta con una superficie total de 1.660,20m², según Registro, mientras que su superficie urbana es de 1584,94m², de acuerdo a los siguientes datos:

Superficie de la parcela:

- Medición según Catastro: 1.678,00m² (Suelo Urbano E-U6)
- Medición Registral: 1.660,20m²
- Medición realizada por la propiedad: 1.660,40m², los cuales están repartidos del siguiente modo:
 - 1.584,94m² urbanos, clasificados SU-EU6: edificable unifamiliar aislada
 - 75,46m² rústicos, clasificados SRC-Forestal: inedificable para uso vivienda.

La superficie de Registro (1.660,20m²) concuerda con el del levantamiento topográfico realizado por la propiedad (1.660,40m²), habiendo una mínima discrepancia de sólo 0,20m² y se corresponde con el parcelario original de la urbanización de Roca Llisa, que también está físicamente delimitada con mojones y se fijaron las coordenadas de cada uno de sus puntos. Queda pendiente de tramitar una subsanación de discrepancias catastrales de la finca por parte de la propiedad.

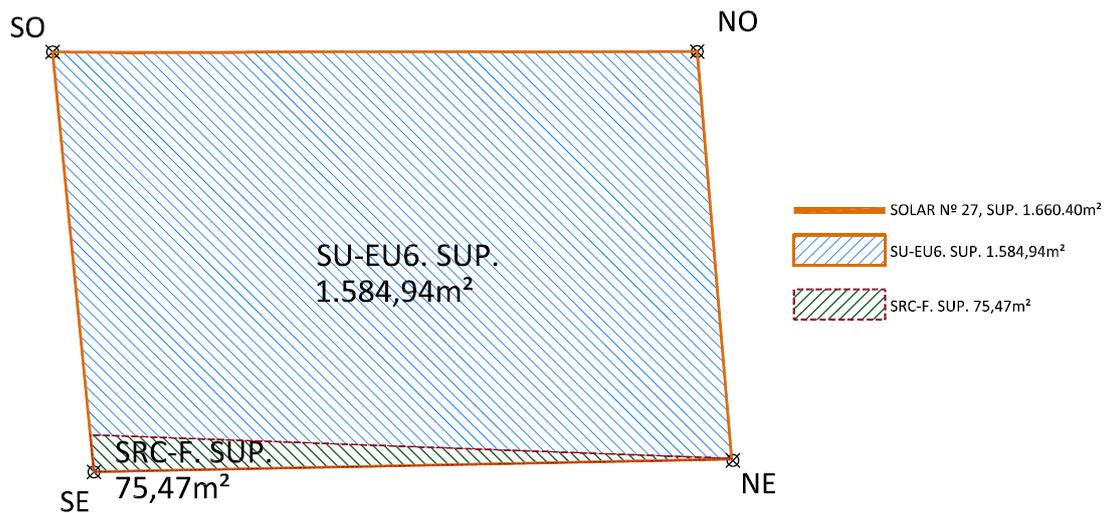
Con la delimitación de las NNSS la superficie a computar en suelo urbano se reduce a 1.584,94m², quedando el resto de la parcela en suelo rústico en la calificación de SRC-F (75,46m²).

Según las planimetrías oficiales, se ve que la parcela del P.T.I. coincide con la delimitación de las NNSS de Santa Eulària vigentes, y la recortan en su linde este en una superficie de 75,46m² respecto de la parcela del Plan Parcial. Al parecer, esta discordancia se debe a una errata del P.T.I. a la hora de delimitar el suelo urbano de Roca Llisa dada su escala de trabajo, sin que las NNSS revisaran este extremo. El proyecto ha trabajado con la parcela delimitada por las NNSS, a falta de aclarar esta incoherencia en la delimitación del suelo urbano que afecta al aprovechamiento urbanístico de la propiedad.

Este Estudio de Detalle, al igual que el contenido del Proyecto Básico, únicamente contempla la superficie urbana del solar de 1.584,94m², sin considerar el resto del terreno de la propiedad con distinta clasificación.



La parcela objeto del presente estudio sobre el plano de las NNSS, Catastro y el parcelario de la urbanización Roca Llisa



Parcela según levantamiento topográfico de la propiedad

La parcela cuenta con una pendiente descendiente en sentido oeste-este, superando el 20% de pendiente natural del terreno. En la misma no existe ningún elemento etnográfico a conservar, limitándose la vegetación a un predio de pinos, con vegetación baja típica de la cuenca mediterránea.

La calle que da acceso al solar queda a una cota superior respecto de la cota natural del solar, y en ella se ubican todos los servicios a pie de parcela.

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

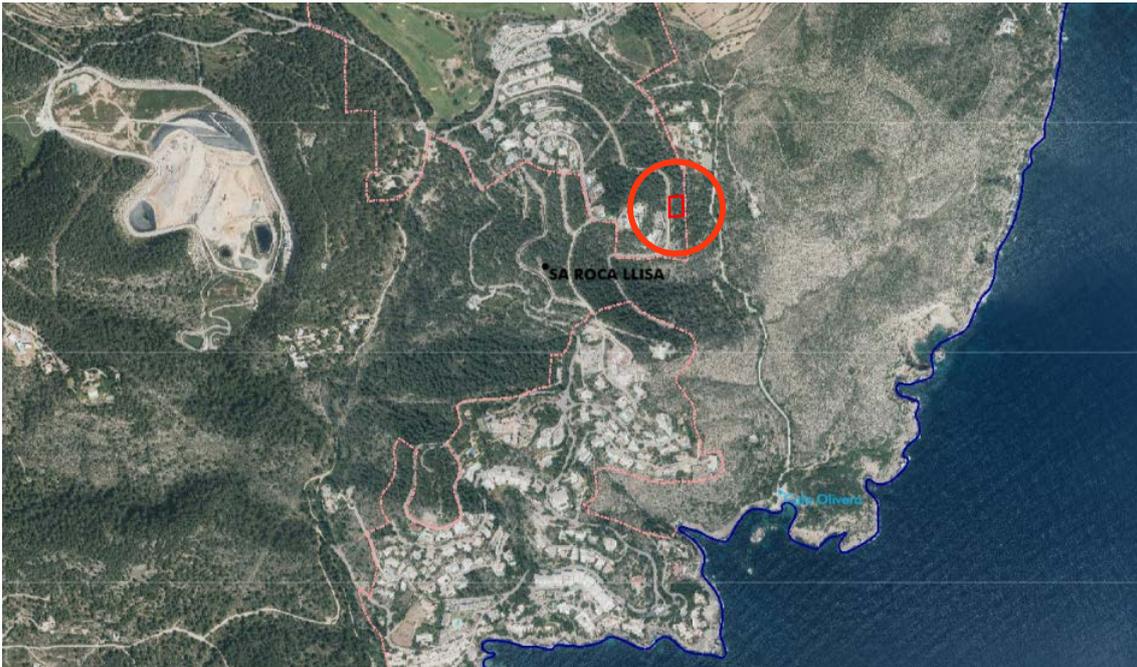


Foto aérea con la ubicación de la parcela – Fuente Geoxarc



Vista del frente de la parcela desde el vial de acceso



Vista interior de la parcela



Vista desde la parte posterior de la parcela

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Dado que el terreno natural supera el 20% de pendiente, se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de justificar el menor impacto de la solución proyectada de planta baja y planta 1, con el fin de adaptarse a la pendiente natural del terreno, tal como dicta el art. 5.1.03 apartado 4-e de las NNSS vigentes.

ARTÍCULO 5.1.03 CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Apartado 4

“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 este último, el abancalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido.”

Se entrega la presente documentación para cumplir con los requisitos del anterior artículo y en respuesta al TRÁMITE DE AUDIENCIA del 26/05/2023 correspondiente al EXP2022/016252.

1.2.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo al Certificado de Calificación Urbanística emitido por el Ayuntamiento a petición de la propiedad de fecha 27/09/2021, en la zona se aplican 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, sus subsiguientes modificaciones (Modificación puntual N° 8 del 26/08/2015, Modificación puntual N°10 del 30/04/2020, Modificación puntual N°1 del 3/10/2014) y la Modificación puntual N°1 del PTI del 15/05/2019.

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

La parcela procede de una parcelación legal anterior a la aprobación inicial de las NNSS de aplicación contando con los derechos consolidados, por lo cual es edificable (art. 5.1.02-2a).

El suelo urbano en esta zona se vio afectado ligeramente por la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares.

Por otra parte, la parcela nº 43 proviene del Plan Parcial de Roca Llisa, aprobado en junio del año 1975.

1.2.3. ORDENANZAS APLICABLES SOBRE EL SOLAR

Según la normativa de aplicación, el solar cuenta con la calificación: EU-6, siendo la parcela mínima de 1.200m², con una fachada/fondo mínimo normativo de 25m. Esta calificación permite edificaciones de planta baja y planta 1 con 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 demás elementos constructivos de un 25%. El volumen máximo construible por edificación será de 1.500m³, con una edificabilidad de 0,25m²/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. El índice de intensidad de uso residencial es de 1 vivienda/parcela, o cada 1.200m².

El art. 6.2.02 apartado 2 de las NN.SS, establece que la altura máxima en edificación escalonada se podrá ver incrementada en un 50% de la altura máxima (total: 10,50m).

En el siguiente cuadro comparativo se justifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos exigidos en el solar con el proyecto propuesto:

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		URBANO	URBANO
Calificación		EU-6	EU-6
Parcela	Fachada mínima	25m	50,78m
	Fondo mínimo	25m	32,58m
	Parcela mínima	1.200,00m ²	1.584,94m ²
Ocupación máxima		25,00% (396,24m ²)	24,72% (391,84m ²)
Volumen máximo (m ³ /m ²)		1500m ³ totales	1480,22m ³ totales
Edificabilidad máxima (m ² /m ²)		0,25m ² /m ² (396,24m ²)	0,2481m ² /m ² (393,24m ²)
Uso		Residencial	Residencial
Situación Edif. en parcela/ Tipología		Edificación Aislada	Edificación Aislada
Separación linderos	Entre edificios		6,00m
	Fachada vías y ELP		5,00m
	Fondo		3,00m
	Derecha		3,00m
	Izquierda		3,00m
Altura Máxima	Metros	Reguladora	7,00m / 10,50m para edif. escalonada
		Total	Altura Máxima + 3m (13,50m)
	Nº de plantas		2 (PB+P1)
Índice de intensidad de uso		1 vivienda/1200m ²	1 vivienda/1584,94m ²
Número de aparcamientos privados		1 / vivienda	2 / vivienda
Observaciones:			
- Según el artículo 6.2.02 apartado 2, la altura máxima en edificación escalonada se podrá ver incrementada en un 50% de la altura máxima (total: 10,50m).			

- A nivel de cálculos urbanísticos sólo se ha tomado en cuenta el suelo urbano de la parcela. No se ha contemplado la superficie de suelo rústico de la propiedad.

1.2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA

En cumplimiento del art. 5.1.03 de las NNSS, este Estudio de Detalle tiene por objeto valorar y justificar el menor impacto paisajístico y volumétrico entre la opción de implantar una edificación de 2 alturas (PB+P1) con una ocupación máxima del 25 % o la opción de edificar únicamente en PB pasando a una ocupación de hasta el 40%, en parcelas con una pendiente mayor al 20%.

Las opciones permitidas por las NNSS del tipo vivienda respecto al número de plantas son las siguientes:

- a. Una edificación de PB+PP con una ocupación máxima del 25 %
- b. Una edificación compuesta por planta baja con una ocupación máxima del 40%

De acuerdo con el artículo 46 de la ley LUIB, la intervención no altera el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas ni la densidad poblacional que corresponde al terreno comprendido en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterará las condiciones de ordenación de los predios confrontantes. Así mismo mantiene la edificabilidad, la ocupación y el volumen máximo por edificio definidos en las ordenanzas, respetando los retranqueos a colindantes fijados por la calificación de la zona.

La cota natural del terreno se encuentra por debajo de la cota de la calle que da acceso al mismo. Por la naturaleza topográfica del solar, se plantea la vivienda como edificación escalonada.

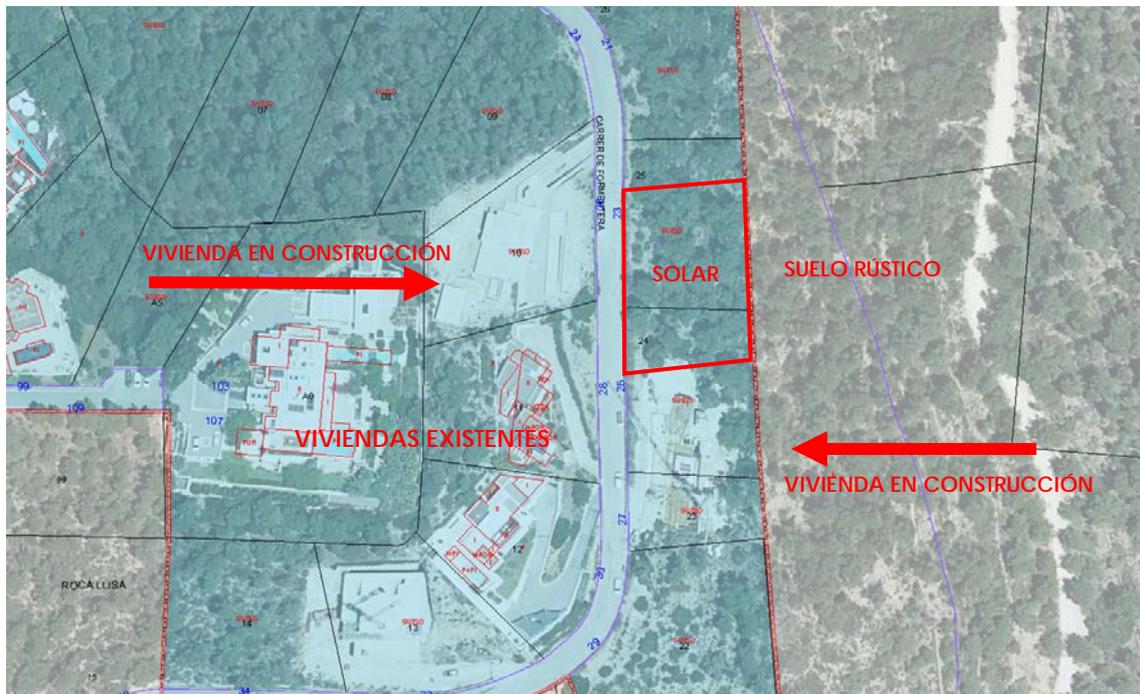
Respecto a la altura y adaptación del edificio al terreno, el proyecto de edificación se ajusta al artículo 6.2.02 apartado 2 de las NN.SS., incluyendo su apartado 2, que permite en edificación escalonada fraccionar la planta baja en el número conveniente de partes, cada una cumpliendo la altura máxima.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 6.2.03 de las NNUU de las NNSS en relación con la adaptación de los edificios al terreno natural, en el interior de la parcela sólo se prevén movimientos de tierras con la finalidad de excavar el hueco necesario para construir el sótano y aljibes y para mejorar la adaptación del edificio al terreno natural, ejecutando los movimientos de tierra estrictamente necesarios. Se evitan así las grandes excavaciones y aportaciones de tierras compensando con los desmontes y terraplenes a realizar, minimizando igualmente el impacto sobre la vegetación existente.

La solución proyectada se adapta a las características edificatorias de la Urbanización Roca Llisa, a la cual pertenece.

La zona donde se ubica el solar corresponde a una calle sin salida, con parcelas de uso residencial unifamiliar a ambos lados de la calle, en la cual ya hay varias viviendas edificadas y algunas en proceso de construcción. Específicamente en los solares al frente de nuestro objeto de estudio ya existen 2 viviendas construidas de al menos 4 años de antigüedad y 1 vivienda en proceso de construcción. En el solar colindante a la derecha actualmente también hay una vivienda en proceso de edificación.

La vivienda propuesta en nuestra parcela toma en cuenta las construcciones cercanas para mantener la armonía respecto a las características edificatorias y volúmenes ya existentes.



Ortofoto con parcelación de Catastro y viviendas existentes en los solares cercanos



Vista aérea de la parcela. Se observan las 2 viviendas existentes en los solares de enfrente, las cuales utilizan tipología de PB+PP. En el solar colindante a su derecha actualmente también se está desarrollando una vivienda de tipología PB+PP.

En base a las 2 alternativas permitidas por las NN. SS. en cuanto al número de plantas y porcentaje de ocupación, pasamos a valorar la de menor impacto paisajístico y volumétrico para la propuesta de la vivienda:

- **Opción A**

IMPACTO PAISAJÍSTICO:

Concibiendo la vivienda en PB+P1 de manera escalonada, respetando la limitación de la ocupación máxima del 25% de la parcela, los usos de la vivienda se distribuyen en 2 niveles y la planta baja se acota en una superficie menor. De este modo, una mayor parte de la parcela queda libre para mantener la vegetación existente inalterada e incluso producir ajardinamiento nuevo en las inmediaciones de la edificación.

La menor ocupación supone una menor alteración de las características físicas propias del terreno y de las que definen el paisaje del área, compuesto por vegetación frondosa y edificaciones residenciales.

Las principales cubiertas de la edificación se proponen ajardinadas para que desde la vía de circulación que colinda con la vivienda y los puntos más altos del terreno inmediato se perciba la menor obra posible; de este modo la intervención incorpora más superficie verde y se fusiona discretamente con su entorno.

Algunos paramentos verticales se proponen recubiertos en piedra típica de la isla para igualmente disminuir el impacto visual del elemento en el contexto en que se implanta.

IMPACTO VOLUMÉTRICO:

Por las características morfológicas del terreno, la vivienda se plantea en un único edificio escalonado al cual se accede por la planta primera, quedando su coronación al mismo nivel de la calle. El uso de esta planta permite acercar la edificación al retranqueo frontal exigido por normativa haciendo posible que se cree un recorrido de acceso peatonal y vehicular mínimo desde la calle hasta la casa y respetando la pendiente natural del terreno.

La construcción se dispone en sentido longitudinal, realizando los correspondientes retranqueos que especifica la normativa aplicable. El volumen de planta primera es mucho menor que el de planta baja, representando menos del 10% del total de la superficie de la vivienda, y además el volumen de planta baja se escalona quedando fraccionado en 2 partes, cumpliendo con los requisitos del art. 6.2.02 apartado 1 de las NN.SS. Con esta disposición la parte alta de la edificación es mucho menor, y la parte baja queda disimulada entre la vegetación existente, que se compone mayoritariamente de pinos y vegetación baja característica de la cuenca mediterránea.

- Opción B

IMPACTO PAISAJÍSTICO:

Por normativa, la separación mínima hacia la calle es de 5,00m. Debido a la morfología del terreno, con una pendiente muy pronunciada y superior al 20%, en contraste a la opción A, esto supone disponer la planta de acceso a la vivienda a unos 6m por debajo del nivel de la calle de acceso hasta poder encontrar terreno suficiente y firme para la implantación de la planta baja.

Este caso obligaría a proponer una senda de acceso peatonal y vehicular en pendiente, necesaria para conectar la calle hasta la casa, con un recorrido mucho más largo para cumplir con los porcentajes de pendientes máximas permitidos, interviniendo en una mayor superficie del terreno, provocando un movimiento de tierras adicional. Debido a la vegetación frondosa que posee la parcela, existiría la necesidad de remover una mayor cantidad de arbolado (desbroce de pinos existentes) para poder librar este camino.

IMPACTO VOLUMÉTRICO:

Para contener todas las dependencias que requiere el programa de la vivienda, sería necesario una planta baja más extensa. La necesidad de escalonar la planta baja seguiría existiendo debido a las características topográficas del terreno y por los retranqueos que se deben cumplir en la parcela.

En este terreno proponer la edificación en una sola planta daría como resultado una edificación igualmente estrecha pero más larga, que nos permitiese contener todos los espacios y usos que necesita el programa y que permitiese un aprovechamiento adecuado de la edificación.

Con esta opción se utilizaría una ocupación más cercana al 40% (al menos un 37%) para cumplir con el contenido del programa, cosa que está permitida, pero generando un volumen más extenso y más impactante para su entorno. Igualmente se debe tomar en cuenta la dificultad constructiva y técnica que supone erigir un volumen más amplio en una pendiente tan pronunciada.

1.2.5. SOLUCIÓN ADOPTADA

Debido a la complejidad y dificultades derivadas de aumentar la ocupación de la vivienda del 25% (396,24m²) al 40% (633,98m²) tal como contempla la normativa a cambio de reducir el número de planta de PB+1 a PB, se justifica la volumetría compacta pues en terrenos con esta fuerte pendiente, reducir la ocupación significa reducir drásticamente la afectación al terreno natural, dado la cantidad de desmontes y terraplenes necesarios para integrar las edificaciones y sus elementos de acceso en el terreno.

Al ser este un terreno inclinado, la vivienda proyectada cuenta con tres niveles a diferentes cotas y escalonados entre ellos, fraccionando la planta baja en 2, con el fin de adaptarse a la pendiente en todos sus puntos, sin superar el 1,50m normativo entre el suelo de la planta baja y el terreno natural, en cumplimiento de los artículos 6.2.02 y 6.2.03 de las NN.SS.

Esta tipología responde a la volumetría característica 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. Así el proyecto se adecúa a la ordenación vigente.

Escalonando la vivienda en niveles se fracciona el número de plantas y se cumple el parámetro de altura máximo, al no superar en más de un 50% la altura máxima ($H_{max}=7 + 7/2 = 10,5m$). En este caso, a la altura máxima resultante se le suman 3m. para obtener la altura total ($H_{total}=10,5+3=13,5m$), según lo estipula el art. 6.2.02 de las NN.SS. La construcción por encima de la altura máxima se limita a la superficie de la caja de ascensor, permitida, quedando los niveles inferiores donde se desarrolla el programa residencial semisoterrados, con algunas de sus caras contra el terreno natural.

Como se ha mencionado anteriormente, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 6.2.03 de las NNUU de las NNSS en relación con la adaptación de los edificios al terreno natural, en el interior de la parcela sólo se prevén movimientos de tierras con la finalidad de excavar el hueco necesario para construir el sótano y aljibes y para adaptar el edificio al terreno natural. Se evitan las grandes excavaciones y aportaciones de tierras compensando con los desmontes y terraplenes a realizar.

El proyecto plantea la ubicación de la vivienda en la zona de menor impacto paisajístico, e igualmente, al quedar la cubierta de la vivienda por debajo de la rasante de la calle, se plantea una solución de cubierta ajardinada con el fin de minimizar el impacto desde todos los puntos de vista. En los espacios libres de la parcela se restituirá el arbolado suprimido y durante la obra se mantendrá todo el que no se vea afectado por la implantación de la vivienda.

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.

En las zonas de retranqueo únicamente está previsto realizar los cuerpos de escalera que sirven de acceso a la vivienda y la plataforma de aparcamiento privado, que se coloca al nivel de la calle y cumpliendo con las condiciones indicadas en el art. 6.2.06 apartado 7 de las NN.SS.

También se respetan las determinaciones del planeamiento en cuanto a los parámetros urbanísticos que fijan las NN.SS. para la zona, sin ocasionar perjuicios a las propiedades vecinas o colindantes, con la solución proyectada.

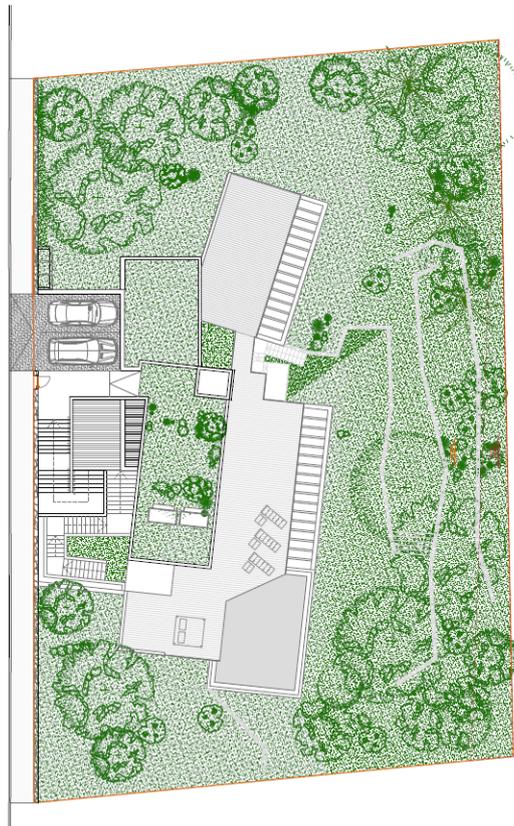
Haciendo un estudio volumétrico comparativo de trabajar con un único nivel o con dos niveles, como plantea este Estudio de Detalle, se puede deducir que el impacto visual de ambas opciones puede llegar a ser parecido, dado que la edificación queda igualmente por debajo del nivel de la calle y en ambos casos se tendría que escalonar la volumetría acorde a la pendiente y 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 227,75m² adicionales de ocupación. Ello provocaría muchos más movimientos de tierra, una mayor afectación a la vegetación autóctona del solar y con ello una alteración paisajística mayor.

El presente Estudio de Detalle establece la integración paisajística de la vivienda, acorde con las características tipológicas generales de la zona y tomando en cuenta las obras en su entorno inmediato.

CONCLUSIONES:

Luego de valorar el impacto que producirían ambas opciones, concluimos que la opción A, de ocupación del 25%, es la más recomendable en este caso particular por las siguientes razones:

- Evita generar un acceso peatonal y vehicular de recorrido y superficie más amplios desde la calle hasta la casa, con su correspondiente aumento de movimiento de tierras.
- La edificación queda comprendida en un volumen más acotado.
- Al disponerse la vivienda más cerca de la cota de acceso se integra comedidamente en su entorno inmediato sin sobrepasar el nivel de la calle.
- Disponer de todos los espacios que necesita el programa de la casa en PB+P1 evita una mayor ocupación de terreno en planta baja y permite la conservación de mayor superficie de vegetación.
- En este caso la P1 apenas representa 1/5 parte del volumen total de la PB.
- Proponer el mismo programa de la edificación proyectada dentro de los parámetros de la opción B (ocupación hasta el 40%) aumentaría por lo menos un 15% la superficie de ocupación.
- El impacto visual de la edificación desde las vías de acceso en ese lugar de implantación y con los materiales propuestos es mínimo y ocasiona poca variación al paisaje existente.

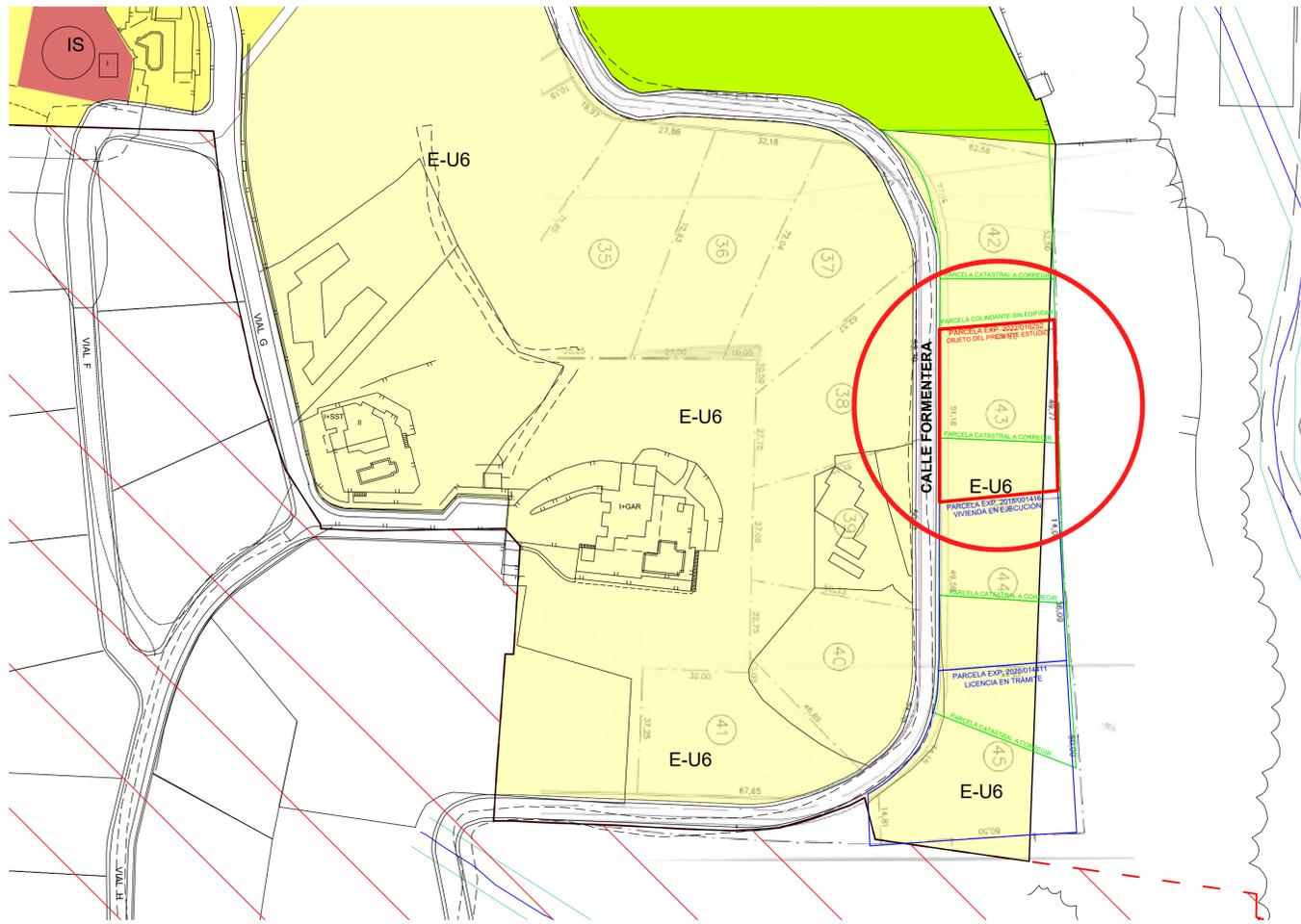


Planta de cubiertas de la edificación propuesta. Se visualizan las cubiertas ajardinadas que se usan como elemento de integración con el entorno.

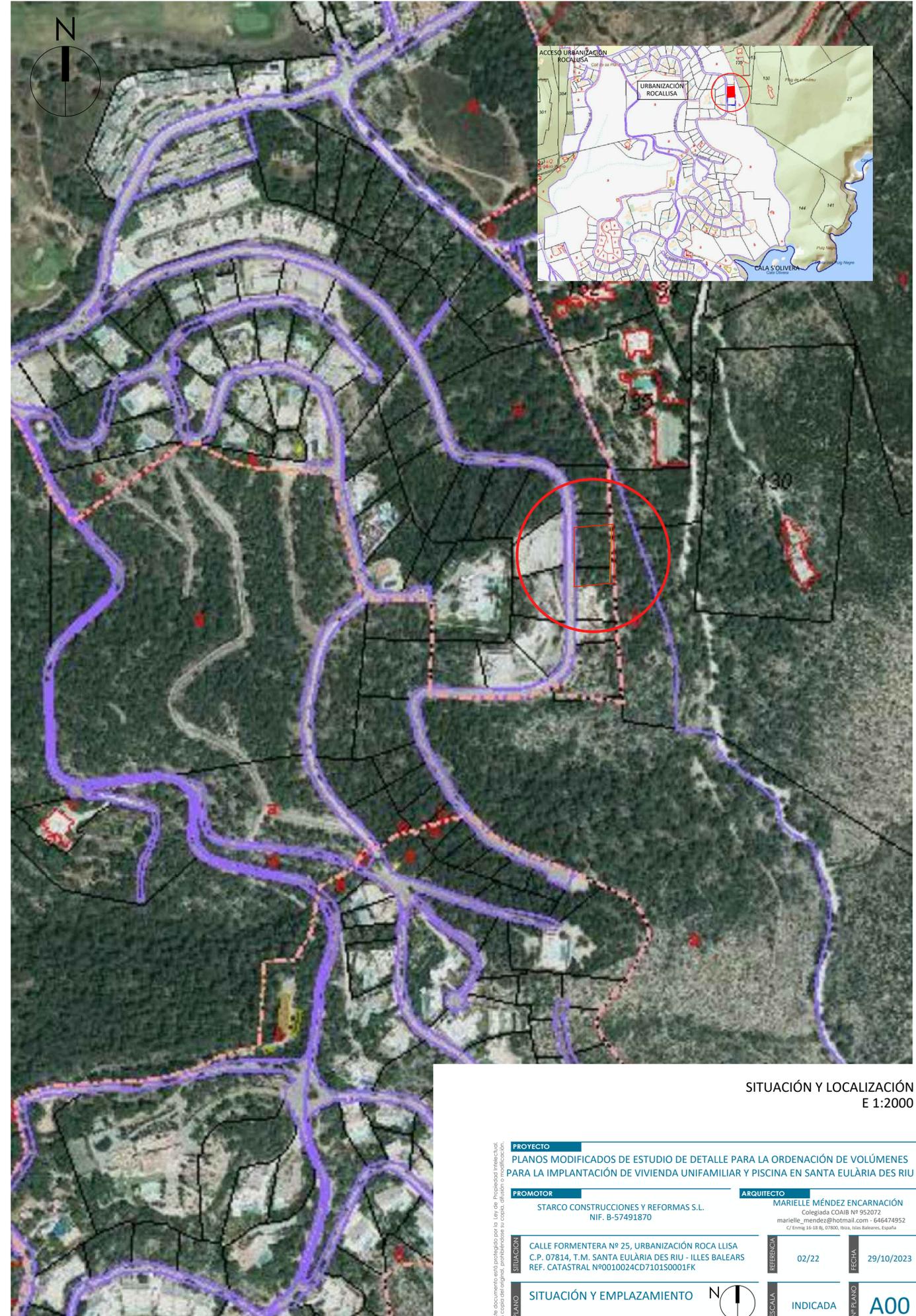
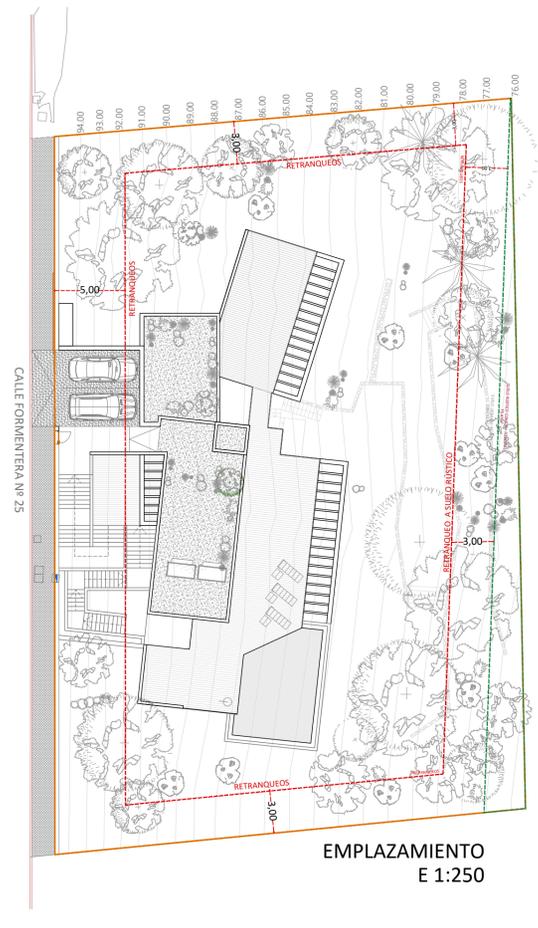
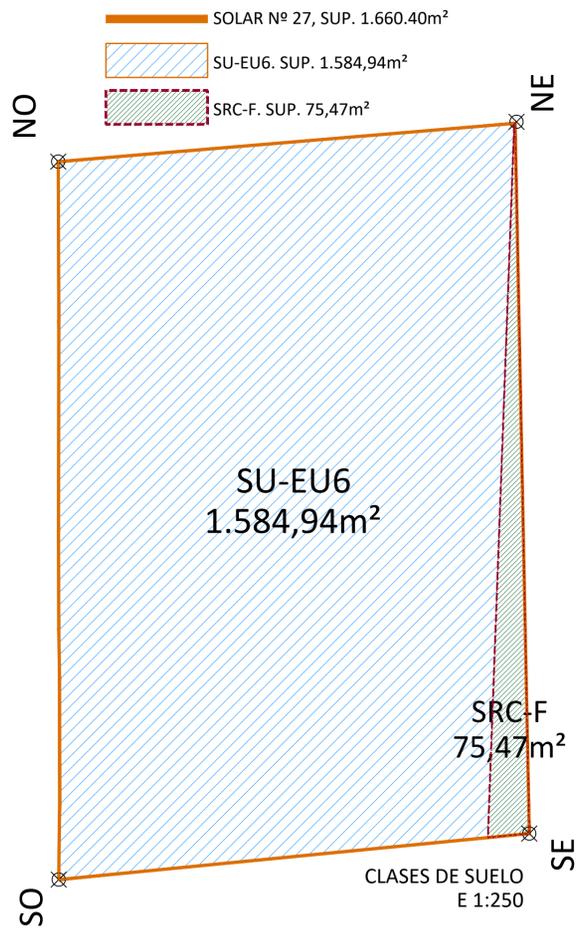
Firmado en Ibiza, 31 de octubre, 2023

Marielle Méndez E.
Arquitecto
Colegiada COAIB 952072

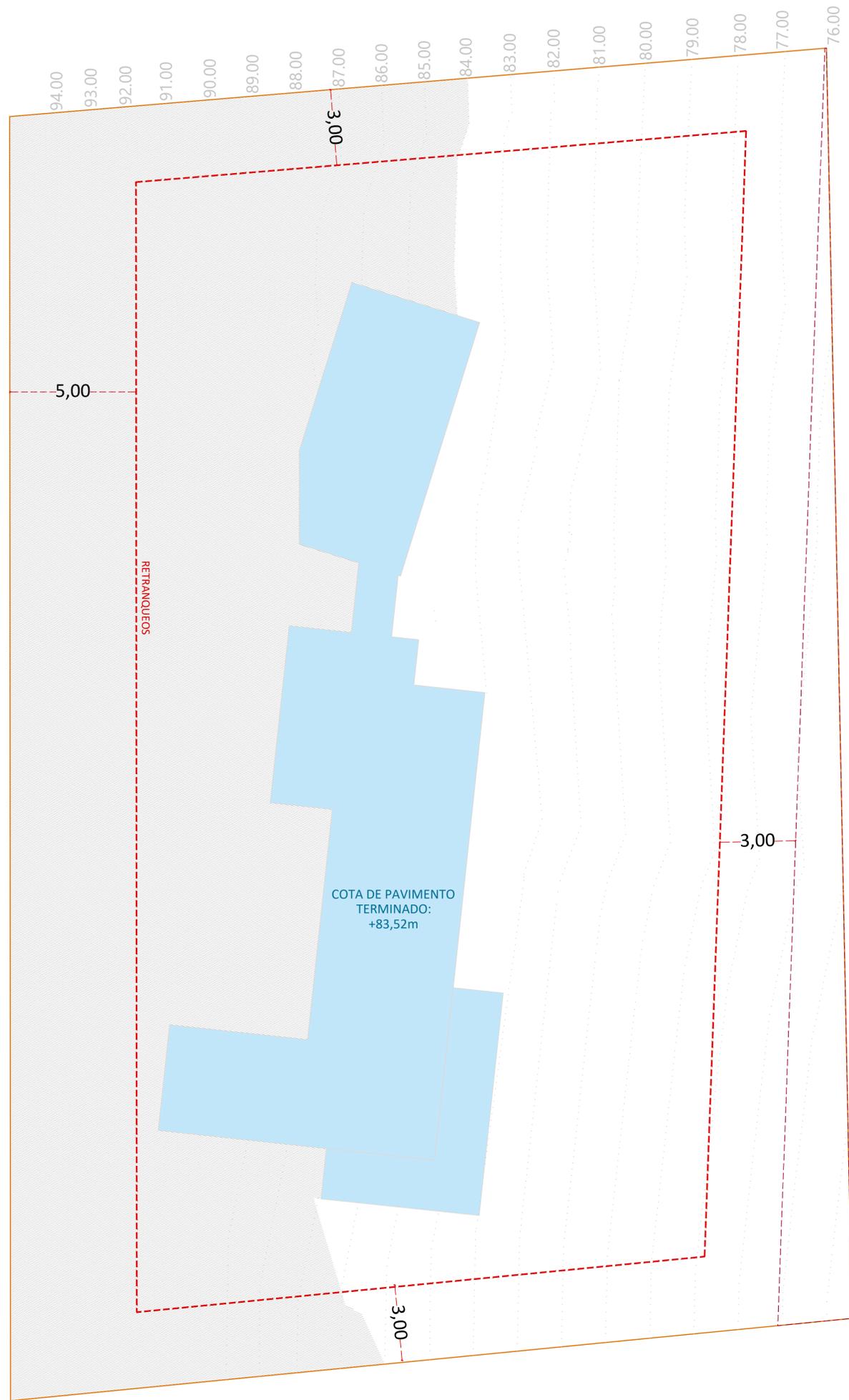
II. PLANOS



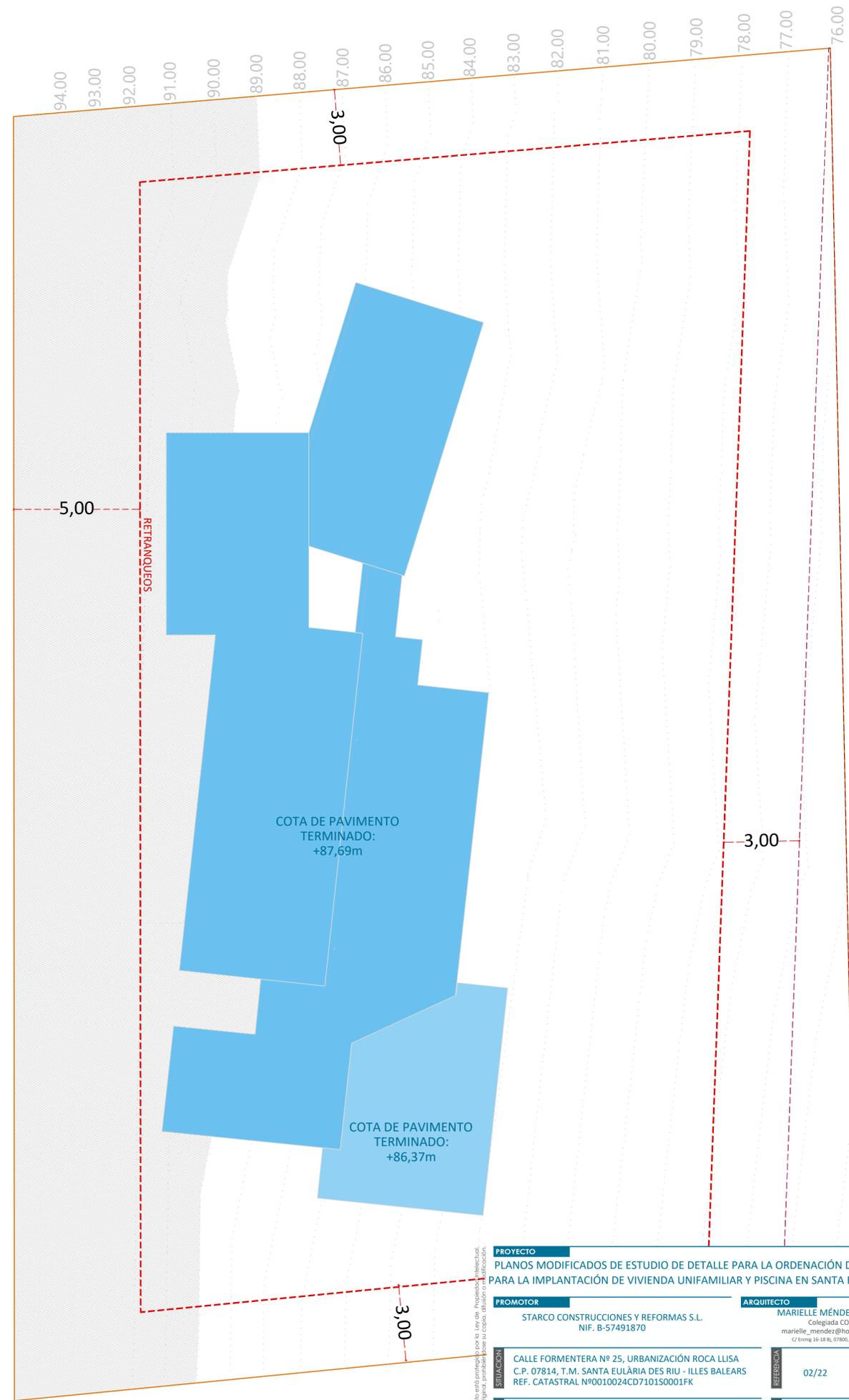
PARCELARIO DE LA URBANIZACIÓN + CATASTRO + LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL SOLAR SOBRE CALIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN NN.SS. E 1:1000



<p>PROYECTO PLANOS MODIFICADOS DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA EN SANTA EULÀRIA DES RIU</p>		<p>SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN E 1:2000</p>	
<p>PROMOTOR STARCO CONSTRUCCIONES Y REFORMAS S.L. NIF. B-57491870</p>		<p>ARQUITECTO MARIELLE MÉNDEZ ENCARNACIÓN Colegiada COAIB Nº 952072 marielle_mendez@hotmail.com - 646474952 C/ Enmig 16-18 B, 07800, Ibiza, Illes Balears, España</p>	
<p>SITUACIÓN CALLE FORMENTERA Nº 25, URBANIZACIÓN ROCA LLISA C.P. 07814, T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU - ILLES BALEARS REF. CATASTRAL Nº0010024CD710150001FK</p>		<p>REFERENCIA 02/22</p>	<p>FECHA 29/10/2023</p>
<p>PLANO SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</p>		<p>ESCALA INDICADA</p>	<p>Nº PLANO A00</p>



PLANTA BAJA 1



PLANTA BAJA 2

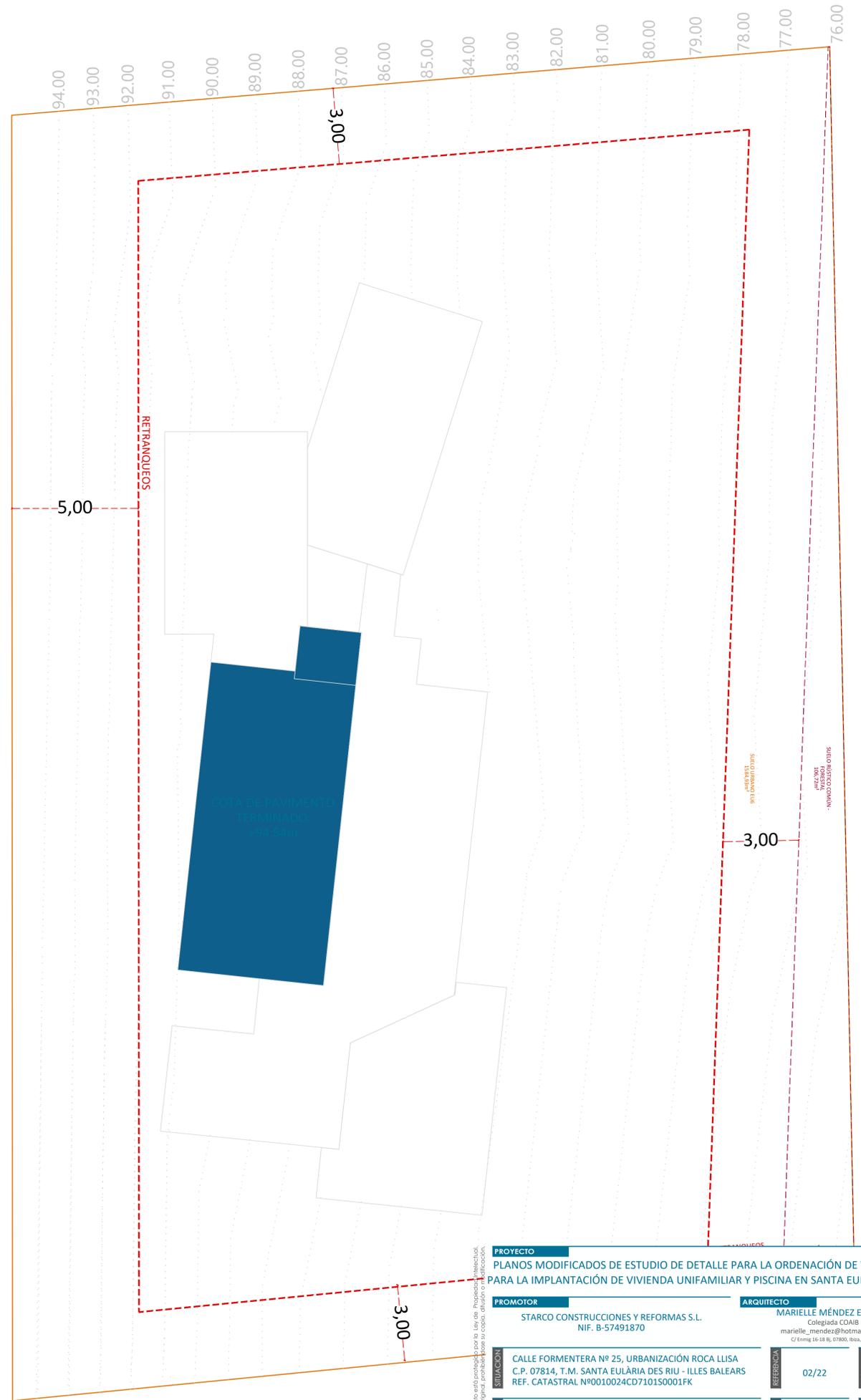
Este documento está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. Se copia del original, prohibida toda su copia, difusión o modificación.

PROYECTO	PLANOS MODIFICADOS DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA EN SANTA EULÀRIA DES RIU		
PROMOTOR	STARCO CONSTRUCCIONES Y REFORMAS S.L. NIF. B-57491870	ARQUITECTO	MARIELLE MÉNDEZ ENCARNACIÓN Colegiada COAIB Nº 952072 marielle_mendez@hotmail.com - 646474952 C/ Enmig 16-18 B, 07800, Ibiza, Islas Balears, España
SITUACIÓN	CALLE FORMENTERA Nº 25, URBANIZACIÓN ROCA LLISA C.P. 07814, T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU - ILLES BALEARS REF. CATASTRAL Nº0010024CD710150001FK	REFERENCIA	02/22
PLANO	COTAS DE PAVIMENTO SOBRE RASANTE PLANTA BAJA 1 Y 2	ESCALA	E. 1:100
		FECHA	29/10/2023
		Nº PLANO	A01





PLANTA 1

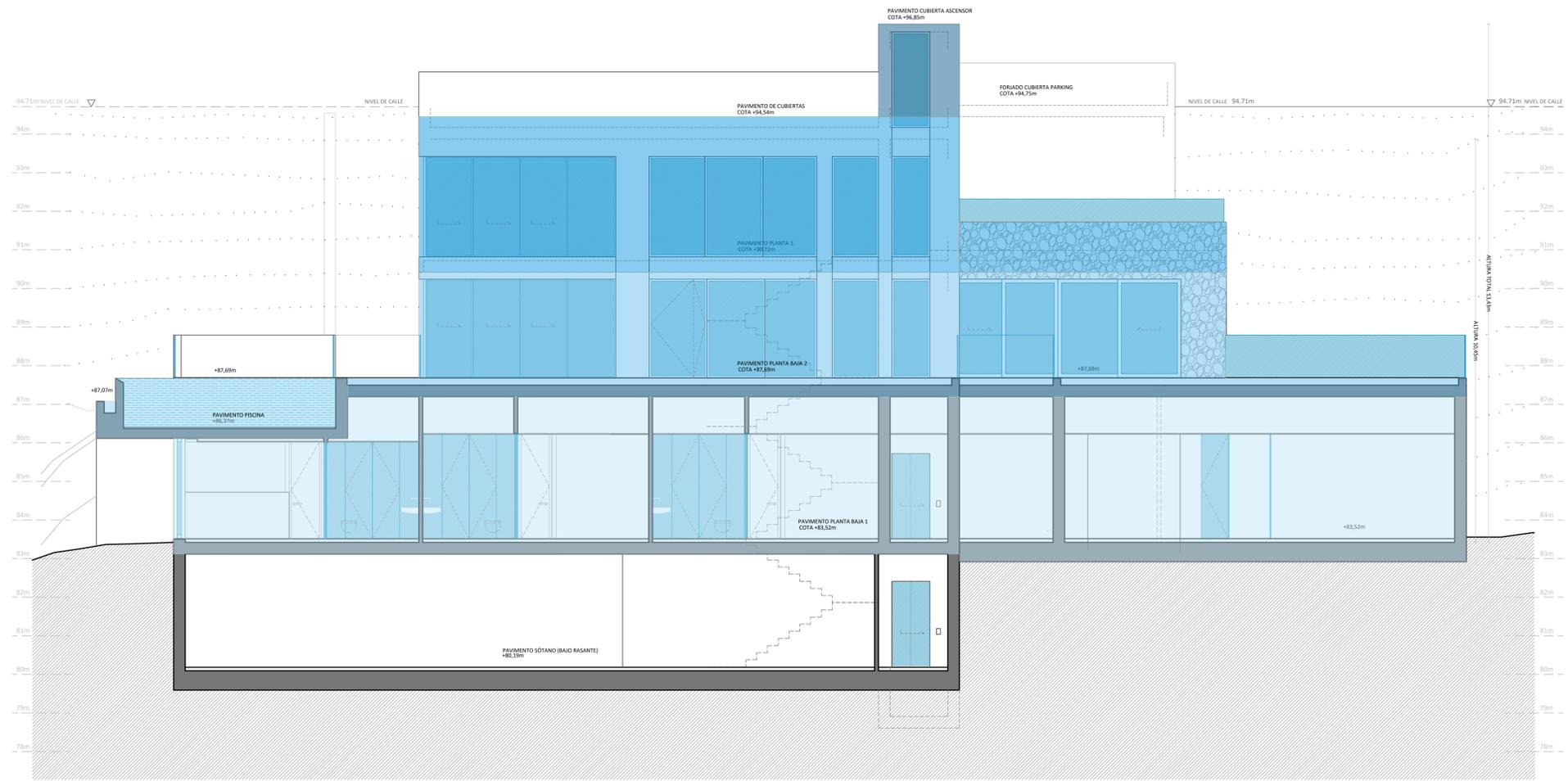


PLANTA CUBIERTAS

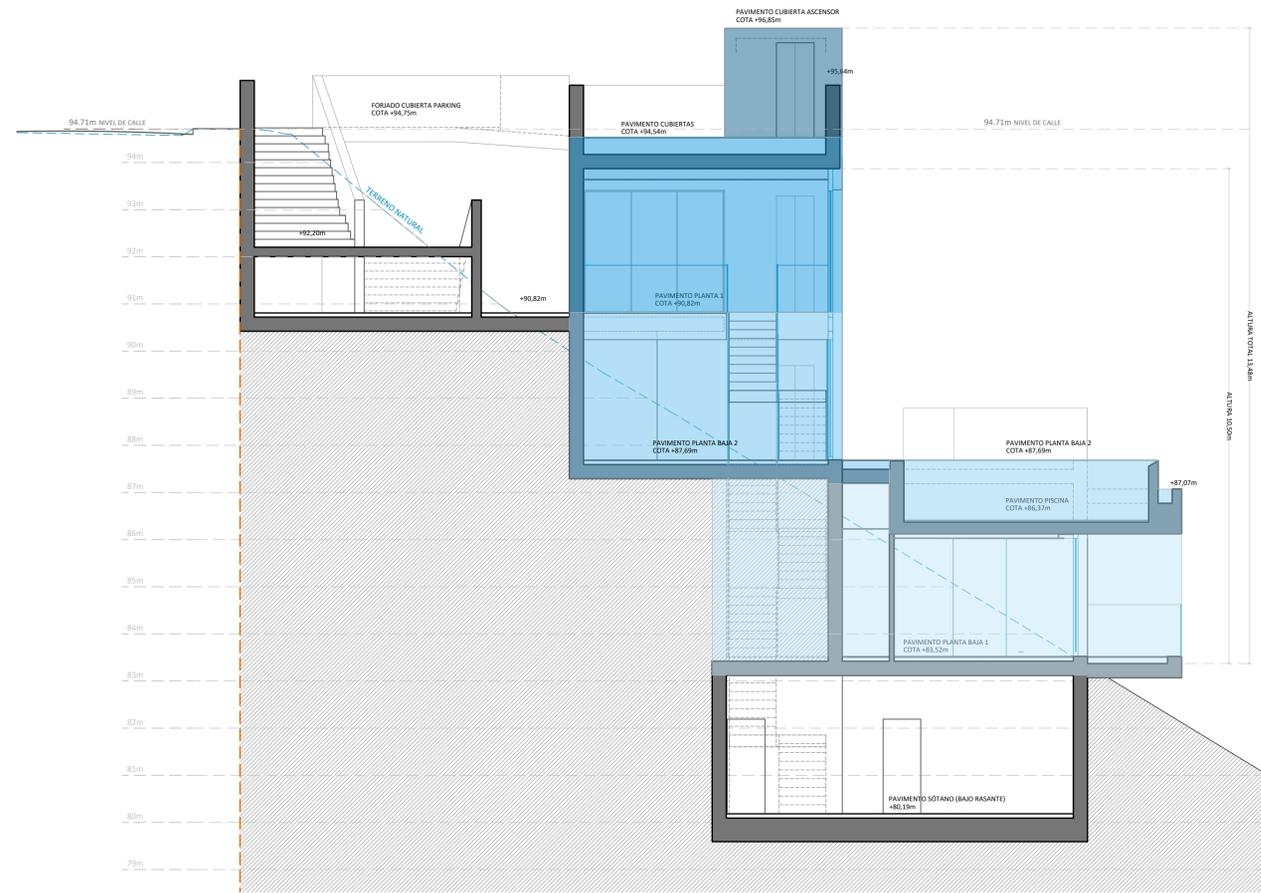
Este documento está protegido por el Ley de Propiedad Intelectual. Es copia del original, prohibida toda su copia, difusión o reproducción.

PROYECTO	PLANOS MODIFICADOS DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA EN SANTA EULÀRIA DES RIU		
PROMOTOR	STARCO CONSTRUCCIONES Y REFORMAS S.L. NIF. B-57491870	ARQUITECTO	MARIELLE MÉNDEZ ENCARNACIÓN Colegiada COAIB Nº 952072 marielle_mendez@hotmail.com - 646474952 C/Enmig 16-18 B, 07800, Ibiza, Illes Balears, España
SITUACIÓN	CALLE FORMENTERA Nº 25, URBANIZACIÓN ROCA LLISA C.P. 07814, T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU - ILLES BALEARS REF. CATASTRAL Nº0010024CD710150001FK	FECHA	29/10/2023
ESCALA	E. 1:100	Nº PLANO	A02

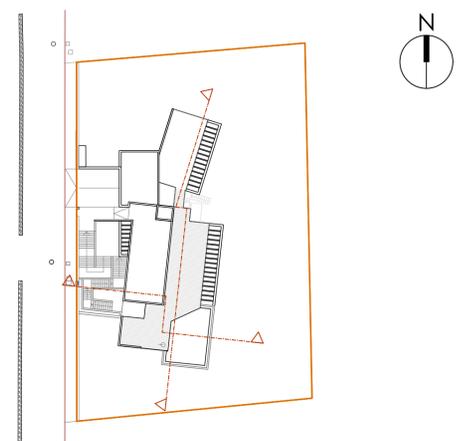




ALZADO ESTE - SECCIÓN LONGITUDINAL

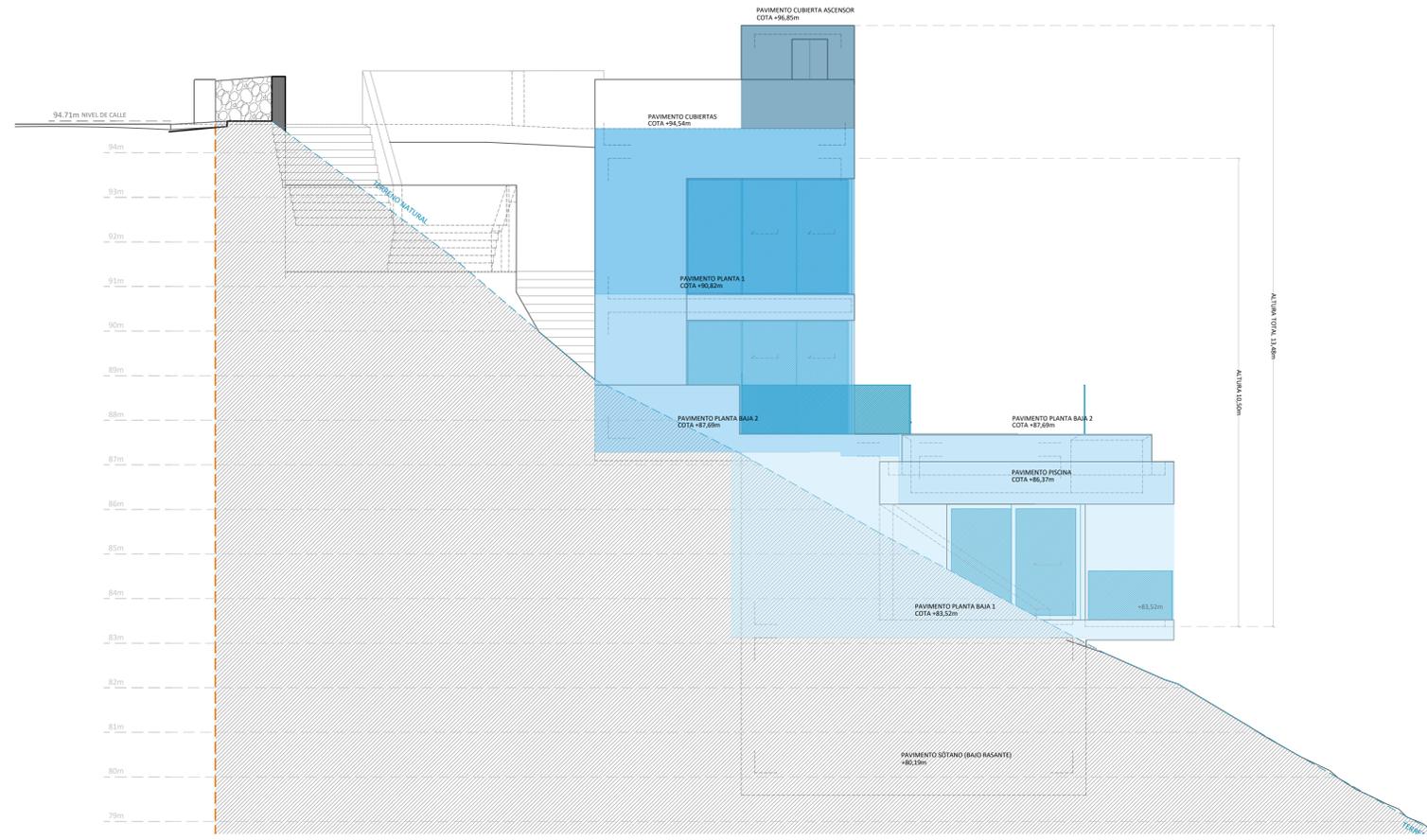


SECCIÓN TRANSVERSAL

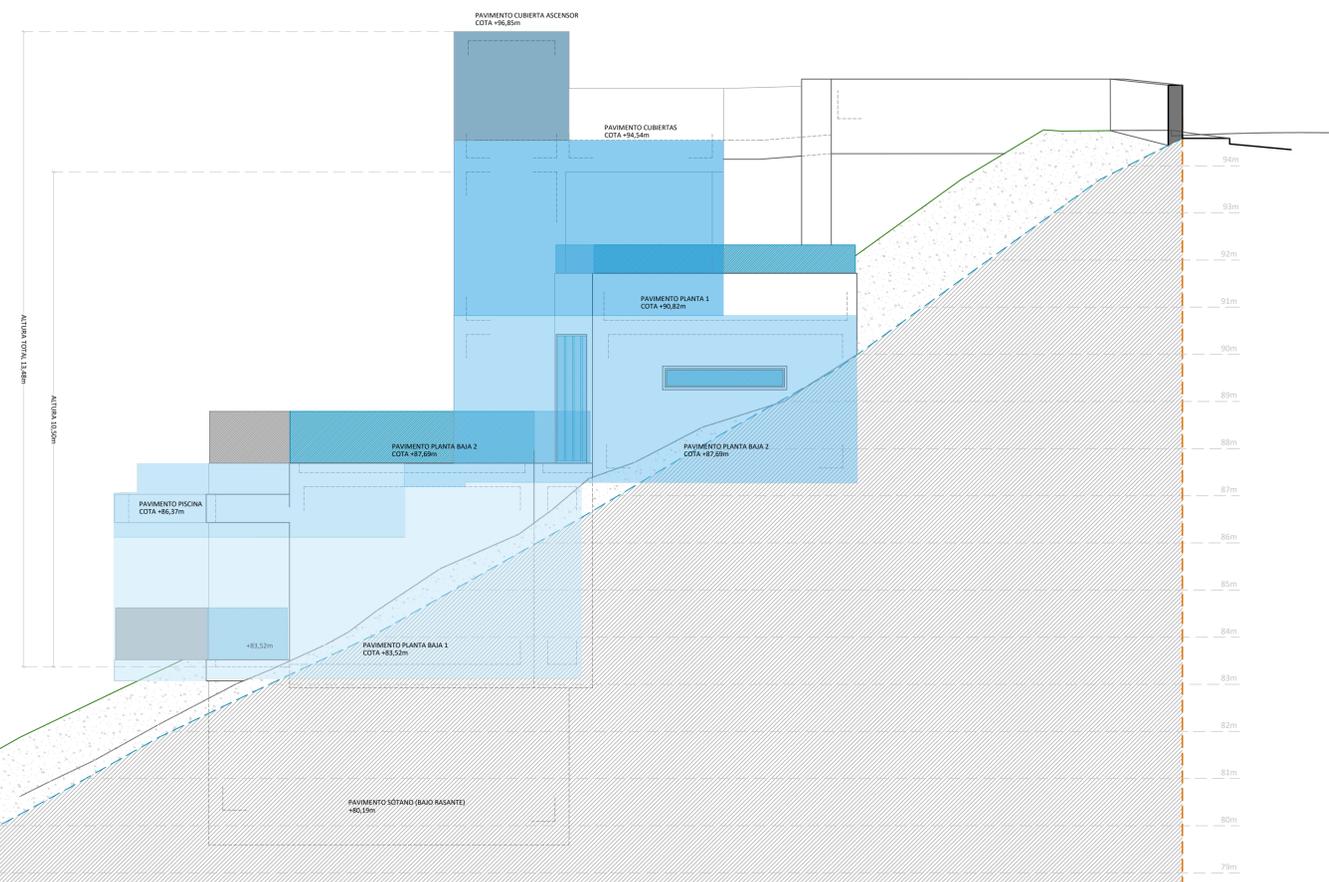


PROYECTO	PLANOS MODIFICADOS DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA EN SANTA EULÀRIA DES RIU		
	PROMOTOR	STARCO CONSTRUCCIONES Y REFORMAS S.L. NIF. B-57491870	ARQUITECTO
SITUACIÓN	CALLE FORMENTERA Nº 25, URBANIZACIÓN ROCA LLUSA C.P. 07814, T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU - ILLES BALEARS REF. CATASTRAL Nº0010024CD710150001FK		
FECHA	02/22	Nº PLANO	29/10/2023
ESCALA	E. 1:75	A03	

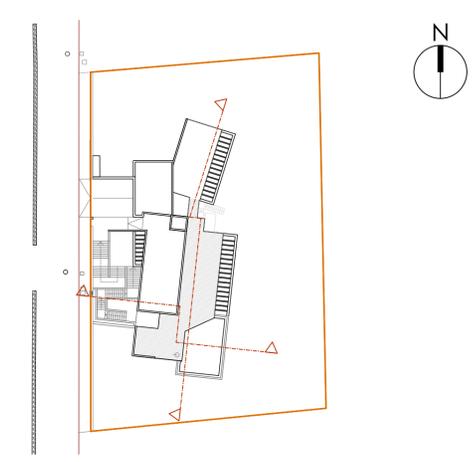
Este documento está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. Es copia del original. Prohibidas su copia, difusión o modificación.



ALZADO SUR



ALZADO NORTE



PROYECTO	PLANOS MODIFICADOS DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PARA LA IMPLANTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA EN SANTA EULÀRIA DES RIU		
	PROMOTOR	STARCO CONSTRUCCIONES Y REFORMAS S.L. NIF. B-57491870	ARQUITECTO
SITUACIÓN	CALLE FORMENTERA Nº 25, URBANIZACIÓN ROCA LLUSA C.P. 07814, T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU - ILLES BALEARS REF. CATASTRAL Nº0010024CD710150001FK		
FECHA	02/22	FECHA	29/10/2023
ESCALA	E. 1:75	Nº PLANO	A04

Este documento está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. Es copia del original, prohibiéndose su copia, difusión o modificación.