



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8323

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada al carrer Les Tulipes, núm.56, Muntanyes Verdes, Santa Eulària des Riu

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, de urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 25 de juliol de 2024, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per Delaram Hassan Pour per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada al carrer Les Tulipes, núm. 56, Muntanyes Verdes, Santa Eulària des Riu, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER. Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE 202199900012457 de data 26.08.2021 i documentació complementària amb RGE202299900012836 de 18.08.2023, redactat per l'arquitecte Pablo Saló Zuchero, l'objecte del qual es L'ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICABLES en la parcel·la situada en carrer Les Tulipes, núm. 56, Muntanyes Verdes, Santa Eulària des Riu.

SEGON. Publicar el present acord juntament amb el contingut normatiu de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i el seu contingut íntegre en la seu electrònica municipal als efectes del seu general coneixement.

TERCER. Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall.

QUART. Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seva constància i registre."

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós-administratiu, davant la Sala del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de 2 mesos a comptar des de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim local, i als efectes de l'establert a l'article 65.1 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del seu contingut.

Santa Eulària des Riu (*signat electrònicament: 13 d'agost de 2024*)

L'alcaldesa

M^a. Carmen Ferrer Torres

PROJECTE Estudi de detall d'una Parcel·la
SITUACIÓ Ref. Cadastral 2550011CD7125S0001RW Cl. Les Tulipes, 56, Urbanització Muntanyes Verdes, T.M. Santa Eulària des Riu
PROMOTOR Delaram Hassan Poor
ARQUITECTE / COAIB ****56 Pablo Saló Zuchero
DATA Agost 2021
ARXIU DHP_0821_EDD

1 / Dades Generals.

1.1 / Promotor: Delaram Hassan Poor, NIE *****

Cl. Les Tulipes, 56, Urbanització Muntanyes Verdes (07849) Santa Eulària des Riu

1.2 / Arquitecte: Pablo Saló Zuchero, NIE ***** / COAIB ****56 Cl. Marià Llobet Roman, *, **, ** (07800) Eivissa



2 / Objecte de l'Estudi de Detall.

En general, l'objecte de l'Estudi de Detall és el de l'ordenació específica d'alineacions, rasants i volums de la parcel·la i la seva relació amb l'habitatge unifamiliar aïllat situat sobre ella. És complementari del Projecte Modificat durant el Transcurs de les Obres, Expedient 2019/018324.

En particular, s'ofereix una solució a l'anomalia presentada per l'Ajuntament (R.G.E. 201900014047, data 11/05/2020) d'acord amb la qual "L'ampliació de la terrassa envaeix la zona de reculades a vial i, al seu torn, no compleix l'article 6.2.03 3) de les NS, respecte a l'adaptació al terreny."

S'aplica el text consolidat de les Normes Subsidiàries i Complementàries amb les modificacions incorporades de les mateixes aprovades el 26 de juny de 2020.

3 / Àmbit d'Actuació.

Emplaçament: Cl. Les Tulipes, 56, Urbanització Muntanyes Verdes (Siesta) (07849) Santa Eulària des Riu

Ref. Cadastral: 2550011CD7125S0001RW

Finca Registral: 13966-N

Sup. Cadastre: 909 m²

Sup. Topogràfica: 889 m²

Cessió de voreres i alineacions aprovada el 14/11/2017: 81 m¹

Sup. Final: 889 m² – 81 m² = 808 m².

La parcel·la és rocosa i es troba inscrita en un triangle d'aproximadament 66 x 63 x 27 metres, envoltat en dos dels seus costats pel Carrer Les tulipes que, per la seva banda Sud forma l'accés superior i pel Nord la seva cara inferior. El costat Oest és el límit amb la parcel·la veïna.

La seva topografia és d'una pendent molt pronunciada, que oscil·la entre els 25° i 30°. En la mateixa hi existia un habitatge amb visat COAM del 11/02/72 redactat per l'arquitecte M. López del Rio.

Es fa un projecte d'ampliació i legalització de modificacions obtenint-se la corresponent llicència d'obra (00102/2019) i finalment, un projecte modificat durant el transcurs de les obres (Projecte v° n° 13/01025/19 de data 30/08/2019, i R.G.E. núm. 14047/19 de data 04/09/2019).

[./.]

6/ Determinacions de la proposta

6.3 / Estructura preexistent fora de les reculades.

Quan vàrem començar les excavacions de les obres, l'habitatge existent tenia uns pilars soterrats que decidirem deixar per suportar l'empenta de la pronunciada verticalitat del terreny tan característica d'aquesta zona. Pel fet de tenir dos sistemes estructurals de diferents qualitats, un nou i resistent i l'altre que data de l'any 1972 era convenient no alterar-lo. Aquests pilars soterrats es trobaven fora de les línies de reculada.

En tornar-li la pendent al sòl natural, quedaran coberts per terra de nou. Les alineacions per a la cessió de voreres (81 m²) foren posteriors a aquestes excavacions, pel fet que vam haver de restar un metre als 5 de reculada a vial.

L'impacte visual de la terrassa no és significatiu. La percepció des de la vorera inferior és la de continuïtat lineal de l'edifici i la seva lògica composició ja que la perspectiva des d'un punt tan baix minimitza de manera significativa qualsevol excés volumètric sent només la volada de la terrassa amb barana de vidre – i sense volum construït – un element lleuger en comparació amb el mur de pedra que el promotor ha hagut de construir per a deixar lloc a la vorera.

Derrocar aquesta petita porció de terrassa no sols afectaria el funcionament de l'habitatge com a únic connector entre les terrasses Est i oest, sinó que restaria harmonia compositiva a tot el conjunt i deixaria orfes de la seva funció estructural als pilars preexistents.

6.4 / Normativa complementària.

La part de la terrassa fora dels límits de reculada és inadequada, però justificada. Aquesta només serveix de pas per a connectar la terrassa Est, on es troba la piscina, i l'Oest funcionant com a una passarel·la (permesa a l'article 6.2.06 en el seu punt 7) però no hi ha en ella cap volum d'edificació.

L'article 6.2.06 en el seu punt 8, aclareix que "en les zones unifamiliars amb tipologia d'edificació aïllada, quan les circumstàncies preexistents ho aconsellen i únicament respecte de vial per a vianants, es podrà reduir a tres (3) metres la reculada a vial públic definit. En la resta de casos, la reducció de les reculades a vial precisarà de la prèvia formulació d'Estudi de Detall justificatiu".





Degut a les característiques intrínseques d'aquesta parcel·la (verticalitat del terreny, forma triangular, existència d'un habitatge construït amb una estructura poc eficient i cessió posterior de voreres que va implicar el desplaçament de la reculada i la construcció i reforç d'un gran mur de pedra i l'escala del cantó) aquest és el cas que justifica el present Estudi de Detall.

Tota els altres paràmetres d'edificació s'han complit i respectat inclòs tenint en compte l'alt grau de dificultat topogràfica de la parcel·la.

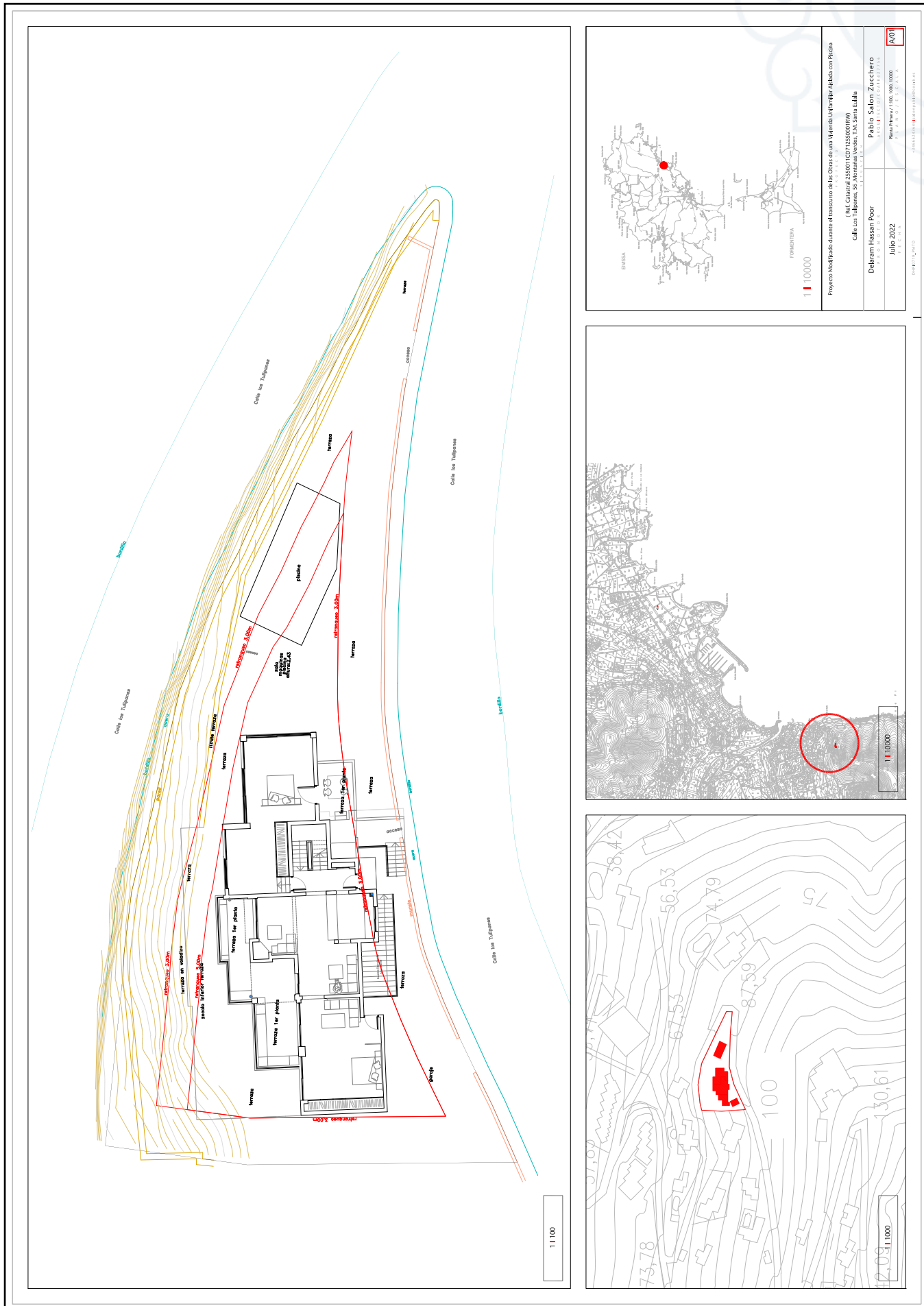
[./]

Veure annex plànols.





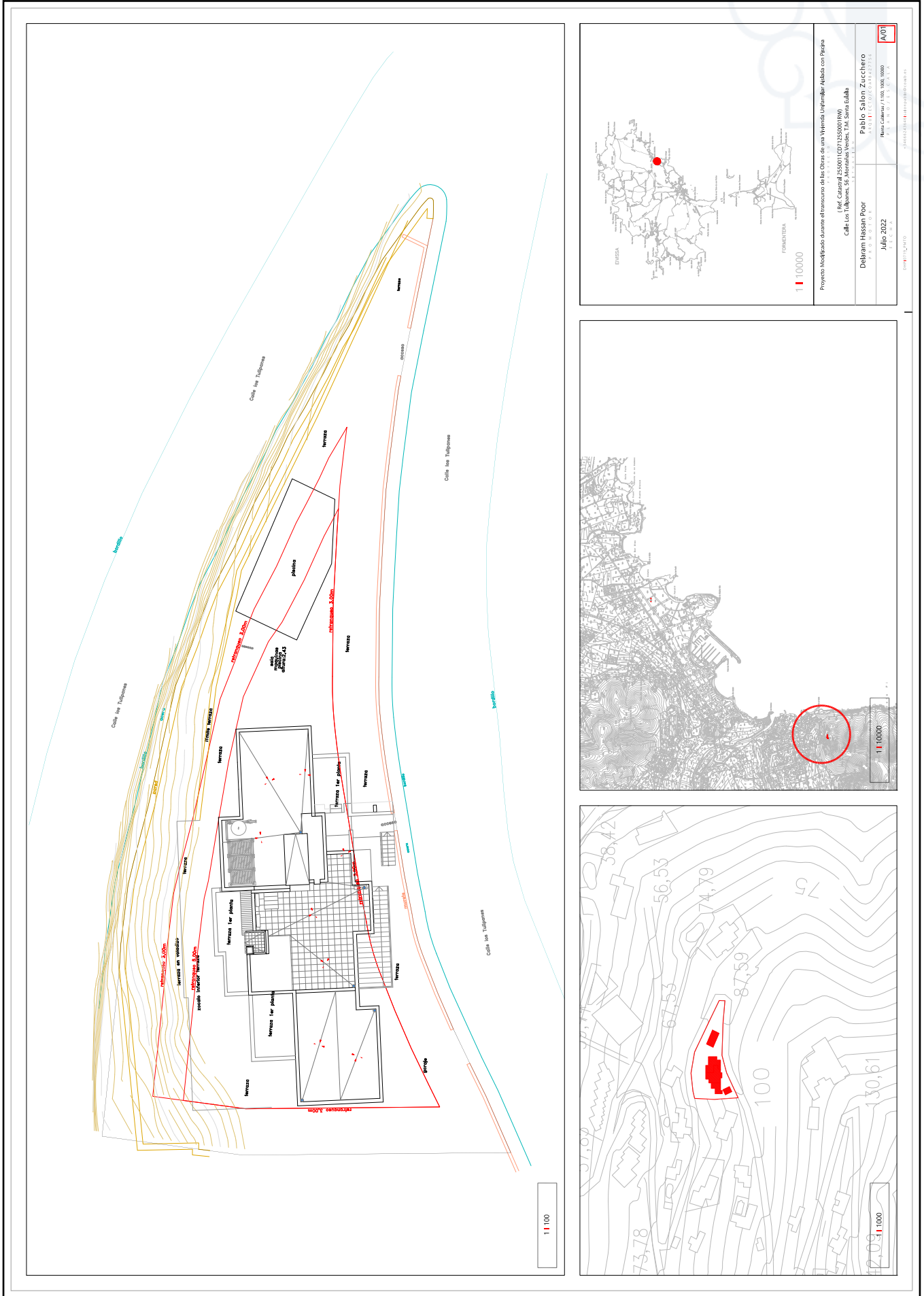
<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2024/11/1169482>



Proyecto Modificado durante el transcurso de las Obras de una Vivienda Unifamiliar Adjudada con Plena (M.º Coprol. 25.0001.1001155001016) Calle Los Tullerones, S.º, Antillas Verdes, S.º.ª Santa Eulalia	
Deliram Hassan Poor Julio 2022	Pablo Salom Zuccherro 1405.000.0000 I.º, B.º, C.º, D.º, E.º, F.º, G.º, H.º, I.º, J.º, K.º, L.º, M.º, N.º, O.º, P.º, Q.º, R.º, S.º, T.º, U.º, V.º, W.º, X.º, Y.º, Z.º, AA.º, AB.º, AC.º, AD.º, AE.º, AF.º, AG.º, AH.º, AI.º, AJ.º, AK.º, AL.º, AM.º, AN.º, AO.º
1/01	



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2024/11/11169482>



Proyecto Modificado durante el transcurso de las Obras de una Vivienda Unifamiliar Adjudada con Plena (Ref. Cuadro 35.0001.1001155001016) Calle Los Tulepares, S/N, Antillas Verdes, P.M. Santa Eulalia	
Deliram Hassan Poor Julio 2022	Pablo Salom Zucchero Mesa Cadena / 1180, 1000, 10000 A.B. / A.B. / A.B. / A.B. / A.B.
A/01	

