



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9417

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes para la implantación de una vivienda unifamiliar aislada en parcela sita en C/ París, nº 29, parcela 45, Urbanización Roca Llisa, Jesús

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2022, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes para la implantación de una vivienda unifamiliar aislada en parcela sita C/París, nº 29, parcela 45, Urbanización Roca Llisa, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por David Graham Leppan para la ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en parcela sita en c/ París número 29, parcela 45 de la Urbanización Roca Llisa, Jesús, según documentación técnica redactada por los arquitectos Toni Marí Torres y Dani Roig Riera con RGE202299900008304 de 01.06.2022.

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

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

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

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

Santa Eulària des Riu, *(Firmado electrónicamente: 14 de noviembre de 2022)*

La alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres



Estudio de Detalle Vivienda Unifamiliar Aislada

D. David Graham Leppan ****3883*
C. Paris · Parc. Nº 45 / Urb. Roca Llisa
T.M. de Santa Eulària des Riu

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA

CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO II. PLANOS

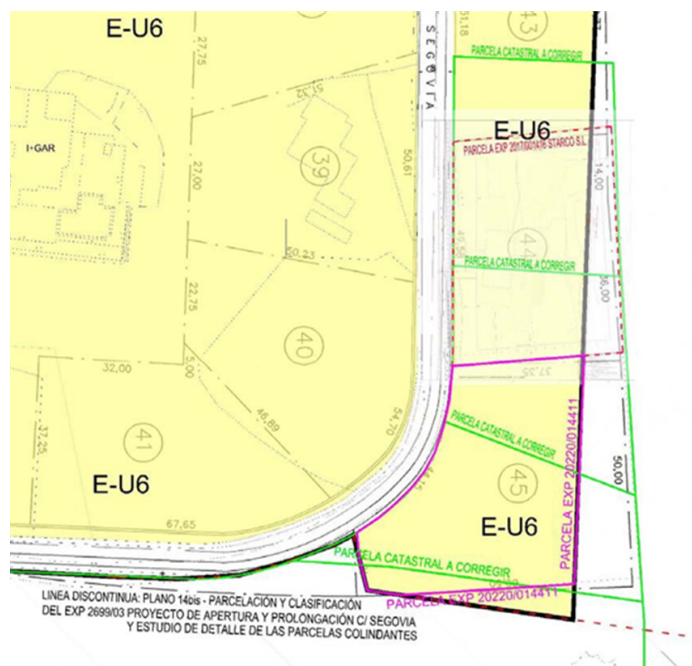
DOCUMENTO I. MEMORIA

CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.1 OBJETO DEL TRÁMITE

El presente trámite se aporta modificando el proyecto, corrigiendo y asumiendo la delimitación de la parcela realizada por los Servicios Técnicos Municipales, coincidente esta con el CAD aportado por nuestra parte con RE 202199900015902 en fecha del 29/10/2021, una vez que se liberó la planimetría municipal de las NNSS.

El presente Estudio de Detalle únicamente contempla el solar urbano de la propiedad, con una superficie de 1.890,95 m²., antes 1.918,01 m²., después de ajustarse su límite suroeste. La parcela 45 del parcelario original de la urbanización de Roca LLisa se corresponde con la tramitada en el proyecto, al igual que encaja también con la parcela 44 donde se está construyendo en estos momentos una vivienda. La parcela está perfectamente delimitada con mojones, y se levantó el correspondiente topográfico fijando las coordenadas de cada uno de sus puntos. Quedando pendiente de tramitar una subsanación de discrepancias catastrales de la finca por parte de la propiedad.



1.1.2. 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.

El presente Estudio de Detalle únicamente contempla el solar urbano de la propiedad, con una superficie de 1.918,01 m². Se justifica el cumplimiento del art. 6.2.02 de las NNUU, tramitando igualmente un NUEVO proyecto básico modificado que se ajusta a dicho artículo normativo, así como, a la Disposición Adicional 11.



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 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.

Se entrega la presente documentación que da respuesta al TRÁMITE DE AUDIENCIA correspondiente al EXP2020/014411.

“a. Justificación de que las dependencias proyectadas por encima de la altura máxima se ajustan a las permitidas por los artículos 5.1.06 y 6.2.04 de las NNUU de las NNSS.”

Se ha reducido a la superficie estricta de la caja de escalera y del ascensor, con acceso directo desde el exterior, junto con los armarios de instalaciones y los montantes verticales de ventilación y salida de humos que se concentran y unifican con la caja de escalera, siendo esta una construcción permitida por encima de la altura máxima s/art. 5.1.06 y 6.2.04.2. La caja del ascensor y de la escalera se levantan 2,95m. sobre el pavimento de cubierta sin superar los 3m. de altura, jugando con dos niveles en cubierta.

“b. Determinación que señale que las edificaciones que en desarrollo del Estudio de detalle se planteen, así como los tratamientos de su entorno, deberán de ajustarse 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.”

La vivienda se ha bajado de cota con el fin de integrarse mejor con el terreno, siendo ahora la cota del nivel inferior la +81,75m., se ha bajado una planta el ascensor de vehículos bajando los vehículos con una rampa desde la cota de la calle, que nos ha permitido limitar el número de banales y la afectación al terreno natural, y se han reducido los movimientos de tierra con el fin de cumplir en todo momento el 1,50 como máximo entre la vivienda y el terreno natural al ser este un terreno inclinado. Únicamente se rellena el terreno para poder ejecutar la rampa al estar el terreno natural por debajo del nivel de la calle, en las zonas de retranqueo no está previsto realizar ningún terraplén ni terrazas terraplenadas, ejecutándose en el espacio de retranqueo únicamente la rampa para el acceso al garaje, sin superar la pendiente máxima del 20% ni el ancho máximo de 3m., y no existe ningún muro que alcance los 4m. de altura ni se supera el 10% del solar con muros con una altura mayor de 1,50m. cumpliendo el art. 6.2.03 tanto la edificación como su entorno.

En paralelo se ha tramitado un nuevo proyecto básico modificado que se ajusta a los requerimientos del citado trámite de audiencia.

1.1.3. PROMOTOR

El proyecto lo promovía D. David Graham Leppan, con N.I.E. ****3883*, que ha traspasado la propiedad con los trámites en curso a D. Georg, Stockinger, representado por D^a. Maite Planells García, con domicilio a efectos de notificación en la C. Cataluña, *** 07800, en la Ciutat d'Eivissa.

1.1.4. ARQUITECTOS

El proyecto lo redactan de forma conjunta y solidaria: D. Toni Mari Torres, colegiado nº 30*** del COAIB, con despacho abierto en la Av. Ignacio Wallis, ***, en la Ciutat d'Eivissa, D. Daniel Roig Riera, colegiado nº 64**** del COAIB, con despacho abierto en la C. d'Eivissa, 11, de Sant Miquel de Balansat.

Toni Mari/ teléfono: 971 *****, y dirección electrónica: *****

Dani Roig/ teléfono: 971 *****, y dirección electrónica: *****



1.2.1. EMPLAZAMIENTO · AMBITO DE APLICACIÓN

El solar se emplaza en la C. París, nº 29, parcela nº 45 de la Urbanización de Roca Llisa, en el municipio de Santa Eulària des Riu.

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

Ref. Catastral: 0010022CD7101S0001LK
0010023CD7101S0001TK

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



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 Estudio de Detalle únicamente contempla el solar urbano de la propiedad, con una superficie de 1.890,95 m²., sin considerar el resto del terreno de la propiedad.



La parcela de geometría sensiblemente irregular cuenta con una superficie total de 2.469,48 m². s/Plan Parcial y medición, mientras que con la delimitación de las NNSS la superficie a computar en suelo urbano se reduce a 1.890,95 m²., quedando el resto de la parcela en suelo rústico en la calificación de SRC-F (495,97 m².), con una puntita en SRC-SRG (85,56 m².).

La parcela procede de una parcelación legal anterior a la aprobación inicial de las NNSS de aplicación (art. 5.1.02-2a), contando con los derechos consolidados. 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. 45 proviene del Plan Parcial de Roca Llisa aprobado en junio del año 1.975. Consultando las planimetrías oficiales, se ve que la parcela del P.T.I. coincide con la delimitación de las NNSS de Santa Eulària vigentes que la recortan en su viento sureste en una superficie superior a los 500 m². respecto de la parcela del Plan Parcial. Se supone que 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.

La parcela cuenta con una importante pendiente descendiente en sentido noroeste- sureste, superando el 20% de pendiente natural del terreno. 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.

El solar se encuentra en la urbanización de Roca Llisa, la cual se encuentra totalmente urbanizada, quedando levantada la calle respecto de la cota natural del solar, contando con todos los servicios a pie de parcela.

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

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 en el 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: EU-6, siendo de 1.200 m². la parcela mínima, con una fachada/fondo mínimo normativo de 30m.

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 1.200 m².

Al escalonar la vivienda en niveles para adaptarse a la pendiente natural del terreno, se fracciona el número de plantas y se cumple que entre el nivel superior del forjado de la planta baja situada a cota más inferior, y la cara inferior del forjado de la última planta situado a cota más elevada no se supera en más de un 50% el parámetro de altura máximo ($H_{max}=7+7/2=10,5m$). Y en nuestro caso, a la altura máxima resultante se le suman 3m. para obtener la altura total ($H_{total}=10,5+3=13,5m$), todo ello en cumplimiento del art. 6.2.02 de las NNUU. Igualmente, la Disposición Adicional 11 admite un 10% de incremento en los parámetros de altura máxima en metros, altura total y volumen máximo definidos para cada zona. Así, el proyecto contempla escalonarse con la pendiente alcanzando una altura máxima de 10,75m. distribuidos en sus tres niveles, mientras que por encima de este nivel hasta alcanzar la altura total de 14,15m., únicamente encontramos la caja de escalera junto con el ascensor, y los armarios de instalaciones y ventilación, siendo esta una construcción permitida por encima de la altura máxima s/art. 5.1.06 y 6.2.04.2. Tanto la altura máxima como la altura total superan ligeramente (+0.25m. y +0.65m. respectivamente) las alturas normativas (10,50m. y 13,50m.), con la única finalidad de cumplir con la normativa de industria referente a la altura del forjado respecto de la última parada del ascensor, en el caso de la altura total. Por ello, en cumplimiento de la Disposición Adicional 11 el proyecto cumple con la altura total, al no superar en un 10% la altura total normativa. Igualmente, no se ha podido ajustar más las alturas al tener de cumplir con un desnivel de 1,50m. entre el nivel



del aparcamiento y el nivel de los dormitorios con el fin de cumplir con el criterio municipal de cómputo de las dependencias bajo rasante con el objetivo de no computar como superficie construida el aparcamiento y las instalaciones, pero igualmente se ha reducido el volumen construido al tener de recortar la vivienda para computar otras dependencias bajo rasante que ahora se computan aplicando dicho criterio, tal como se puede ver comparando los nuevos planos con la anterior versión.

La vivienda se ha bajado de cota con el fin de integrarse mejor con el terreno, siendo ahora la cota del nivel inferior la +81,75m., se ha bajado una planta el ascensor de vehículos bajando los vehículos con una rampa desde la cota de la calle, que nos ha permitido limitar el número de bancales y la afectación al terreno natural, y se han reducido los movimientos de tierra con el fin de cumplir en todo momento el 1,50 como máximo entre la vivienda y el terreno natural al ser este un terreno inclinado. Únicamente se rellena el terreno para poder ejecutar la rampa al estar el terreno natural por debajo del nivel de la calle, en las zonas de retranqueo no está previsto realizar ningún terraplén ni terrazas terraplenadas, ejecutándose en el espacio de retranqueo únicamente la rampa para el acceso al garaje, sin superar la pendiente máxima del 20% ni el ancho máximo de 3m., y no existe ningún muro que alcance los 4m. de altura ni se supera el 10% del solar con muros con una altura mayor de 1,50m. cumpliendo el art. 6.2.03 tanto la edificación como su entorno, y se ha reducido la construcción por encima de la altura máxima a la superficie estricta de la caja de escaleras y el ascensor abierto directamente al exterior, junto con las salidas ventilación y humos a cubierta.

Igualmente se ha reducido (7,16 m2.) la superficie del dormitorio principal de la cota +81,75.

En el cuadro adjunto o ficha urbanística, se pone de manifiesto las condiciones del planeamiento así como, las características urbanísticas del proyecto emplazado 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	1.200 m2.	1.890,95 m2.
Fachada/fondo min.	25/25 m.	>25/25 m.
Ocupación	25% 472,74m2.	<25% 472,29 m2.
Volumen máximo	1.500 m3. +10% Disposición Adicional 11	<1.650 m3.
Edificabilidad	0,25 m2./m2. 472,74 m2.	0,249 m2./m2. 472,29 m2.
Altura máxima	7 m. (10,5m. s/art.6.2.02) +10% Disposición Adicional 11	<10,5+10% 10,75 m.
Altura total	10,5+3 m. s/art.6.2.02 +10% Disposición Adicional 11	<(10,5+3)+10% 14,15 m. (10,75+3,40m.)
Nº de plantas	P.B.+1	S+P.B.+1
Sep. linde fachada	5 m.	5,00 m.
Sep. linde fondo	3 m.	3,04 m.
Sep. linde derecha	3 m.	7,11 m.
Sep. linde izqu.	3 m.	15,90 m.

Nota: no se ha computado el suelo rústico de la propiedad a nivel de cómputos urbanísticos.

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 287,70 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.



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 284,09 m². al concentrarse esta 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 vivienda proyecta cuenta con tres niveles a diferentes cotas y escalonados entre ellos con el fin de adaptarse a la pendiente del terreno en todos sus puntos, con un cuarto nivel correspondiente a la caja de escalera y ascensores permitidos por encima de la altura máxima, quedando los tres niveles inferiores donde se desarrolla el programa residencial semisoterrados, en dos e incluso tres caras contra el terreno natural, mientras que el último nivel simplemente responde a la caja de escaleras y de ascensores de la vivienda, sin que contenga ningún programa residencial. 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 crujiás 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 287,70 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.

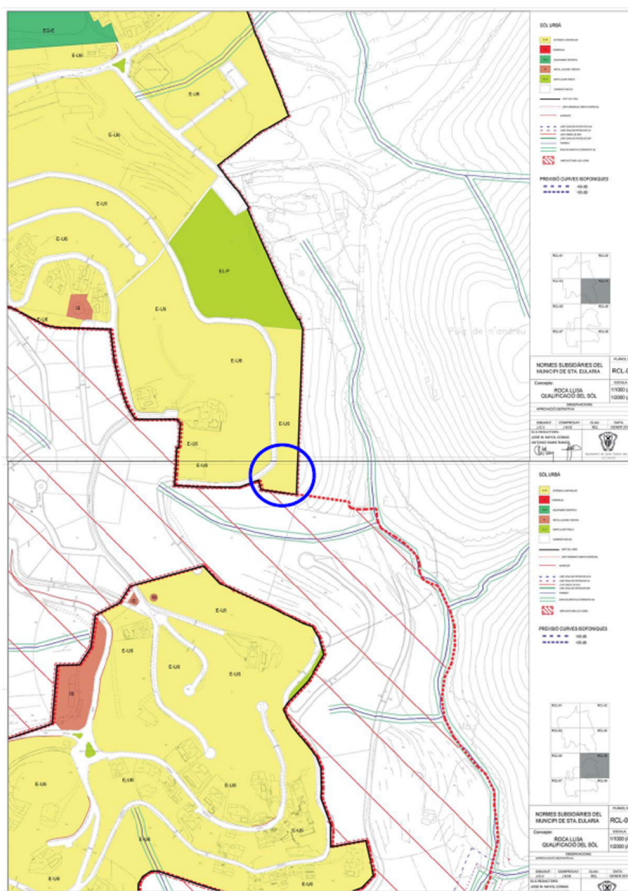
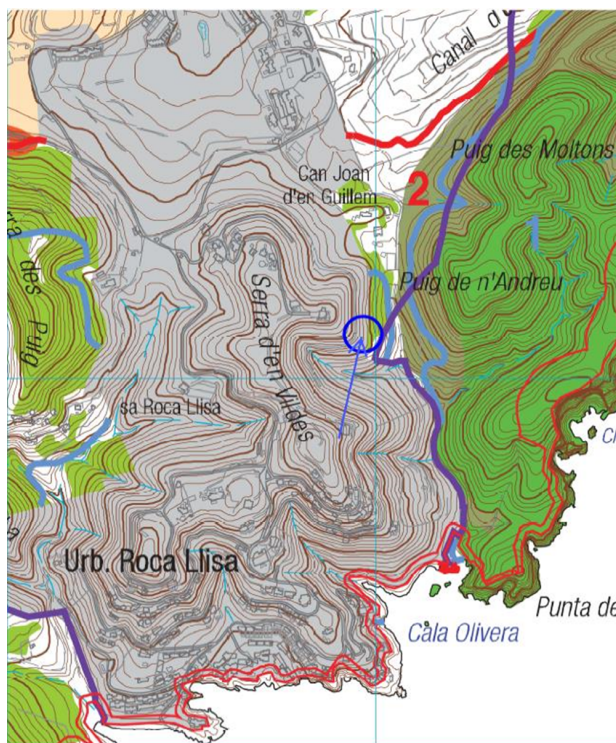
El Estudio de Detalle no altera la ordenación aislada definida, no incrementa la altura máxima, ni la edificabilidad, ni la ocupación, ni el volumen máximo por edificio definido. Tampoco altera el uso residencial, ni incrementa la densidad de población, respetando los retranqueos a colindantes fijados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

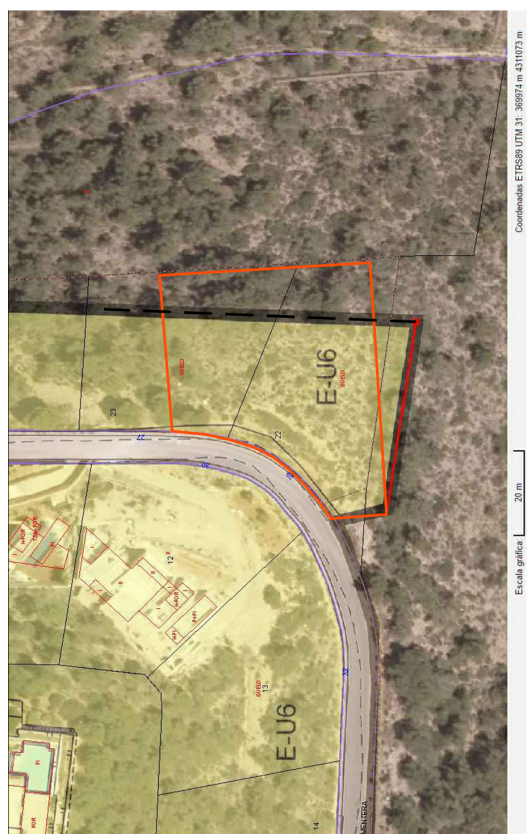
El Estudio de Detalle concreta la ubicación de la vivienda en la zona de menor pendiente e impacto, se abancalan los espacios libres de parcela siguiendo la tradición de los bancales de cultivo delimitados por muros de piedra seca, y se restituye el arbolado suprimido. Igualmente, al quedar la cubierta 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. 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.





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/148/1122321>





1.3.5. SOLUCIÓN ADOPTADA

A la vista de la complejidad y problemas derivados de aumentar la ocupación de la vivienda del 25% (472,74 m².) al 40% (756,38m².) 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.

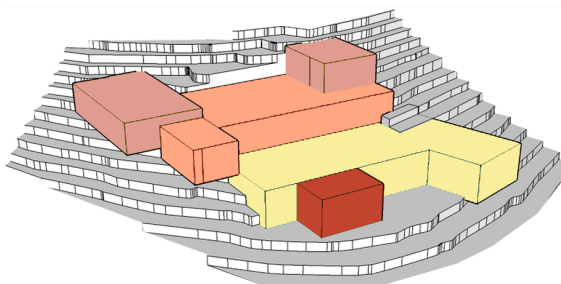
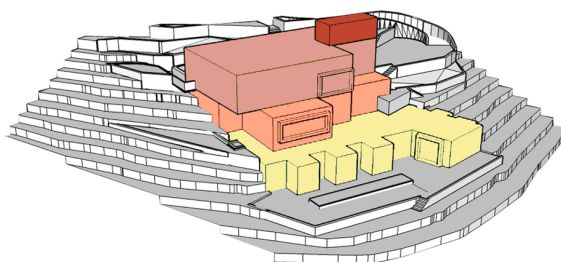
	20%-40% NORMATIVA	E-U6 ESTUDIO DE DETALLE	E-U6 PROYECTO
	40%ocupación - PB	25%ocupación - PB+1	25%ocupación - PB+1
Uso permitido	Residencial	Residencial	Residencial
Uso prohibido			
Tipo de ordenación	E-U6	E-U6	E-U6
Parcela mínima	1.200 m ² .	1.890,95 m ² .	1.890,95 m ² .
Fachada/fondo min.	25/25 m.	>25/25 m.	>25/25 m.
Ocupación	40% 756,38 m ² .	25% 472,74 m ² .	<25% 47229 m ² .
Volumen máximo	1.500 m ³ .	1.500 + 10% m ³ .	< 1.500 + 10% m ³ .
Edificabilidad	0,25 m ² ./m ² . 472,29 m ² .	0,25 m ² ./m ² . 472,74 m ² .	0,249 m ² ./m ² . 472,29 m ² .
Altura máxima	4 m.	10,50 m.	<10,50 m.+10% m.
Altura total	4+3 m.	(10,50+3,00)+10% m.	<(10,50+3,00)+10% m.
Nº de plantas	P.B.	P.B.+1	S+P.B.+1
Sep. linde fachada	5 m.	5 m.	5,00 m.

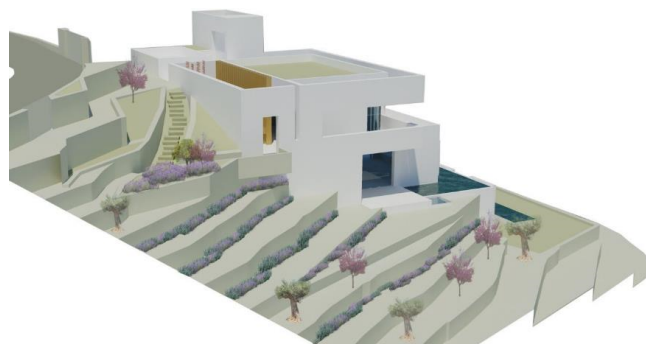
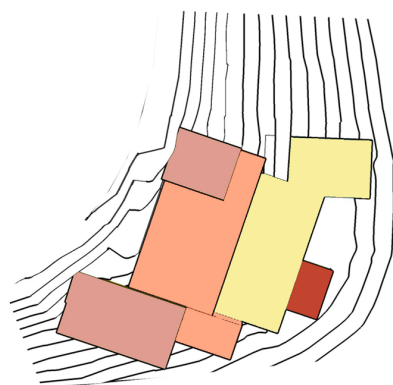
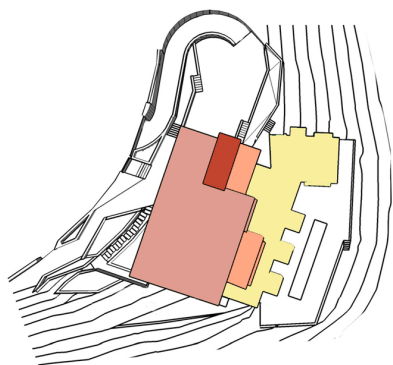


	20%-40% NORMATIVA	E-U6 ESTUDIO DE DETALLE	E-U6 PROYECTO
Sep. linde fondo	3 m.	3 m.	3,04 m.
Sep. linde derecha	3 m.	3 m.	7,11 m.
Sep. linde izqu.	3 m.	3 m.	15,90 m.

Nota: A la hora de computar la altura máxima y total se ha aplicado el criterio de medición para una casa escalonada en niveles con la pendiente s/art.6.2.02 de las NNUU, así como, también se ha aplicado la Disposición Adicional 11. Por ello los 7 m. de la altura máxima y los 7+3m. de la altura total en la calificación E-U6 se ven incrementados hasta los 10,50m. y los 13,50m. respectivamente. Igualmente se contempla el cumplimiento de la Disposición Adicional 11 que permite incrementar en un 10% los parámetros normativos de la altura máxima y total, y del volumen máximo con el fin de dar cumplimiento al CTE y otras normativas sobrevenidas.

Las edificaciones que en desarrollo del Estudio de detalle se proyecten, deberán ajustarse, junto con los tratamientos de su entorno, 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 y no podrán disponer en cubierta de otros elementos que los permitidos por los artículos 5.1.06 y 6.2.04 de la NNUU de las NNSS, así como de los que en su caso resulten de la aplicación de la normativa vigente en materia de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/148/1122321>



DOCUMENTO II. PLANOS

Ver anexo planos.



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/148/1122321>



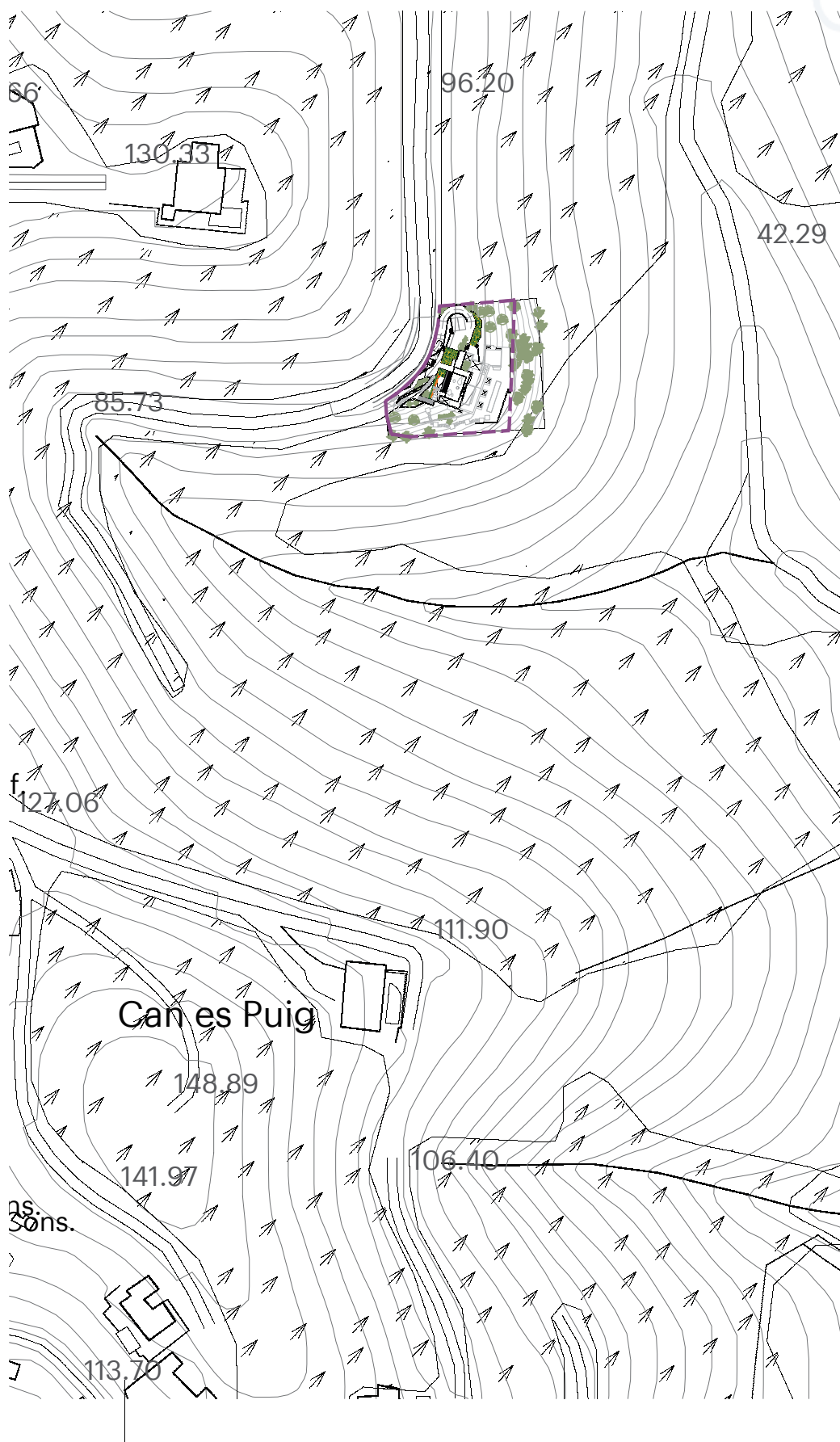
revisions
 01 01-06-2020
 02 16-07-21
 03 maig/22

ESTUDIO DE DETALLE
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA
 C/ Paris, parcela nº45 - Urb. Rocas Liles - Santa Eulària des Riu

promotor
 Georg Stockinger
 arquitectos
 Tom Mar Torres + Daniel Rogo, Ibiza, tel 971 31 33 62, tom@tommar.net

este documento es la radiación por el grupo de del promotor para ser promovido. No está permitida su reproducción para ninguna finalidad sin la autorización del arquitecto.

001 ©
 planta
 situación
 rev 03 proj 5216616
 maig/22 1/5000



revisión
 01 01-06-2020
 02 feb.21
 03 maig22

ESTUDIO DE DETALLE
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA
 C/Paris, parcela nº45 - Urb. Rocca Lissa - Santa Eulària des Riu
 promotor
 Georg Stockinger
 arquitecte
 Toni Martí Torres - Daniel Rogo Isera. Itoba. tel 971 33 33 62. tobi@grimat.net

este documento es una copia impresa del proyecto. la copia permitida su reproducción para fines de estudio de la autorización del proyecto.

002[®]
 planta
 emplazamiento
 rev 03 proj 5216 616
 maig22 1/2000

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/148/1122321>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/148/1122321>

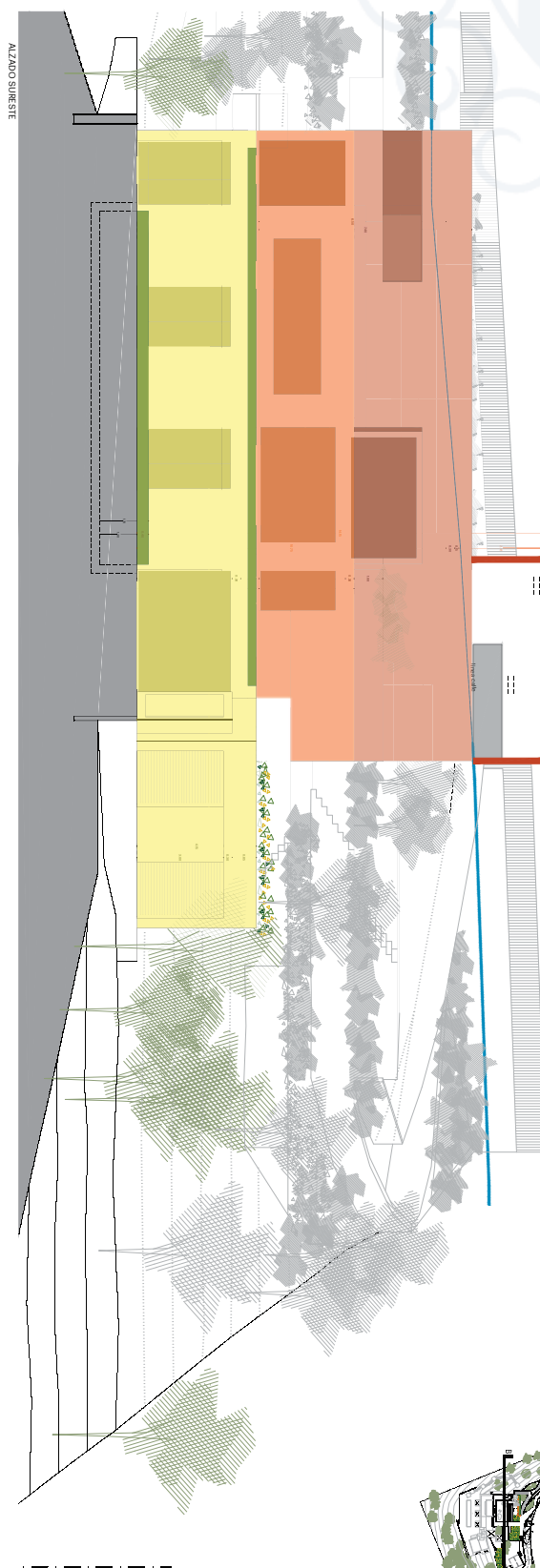
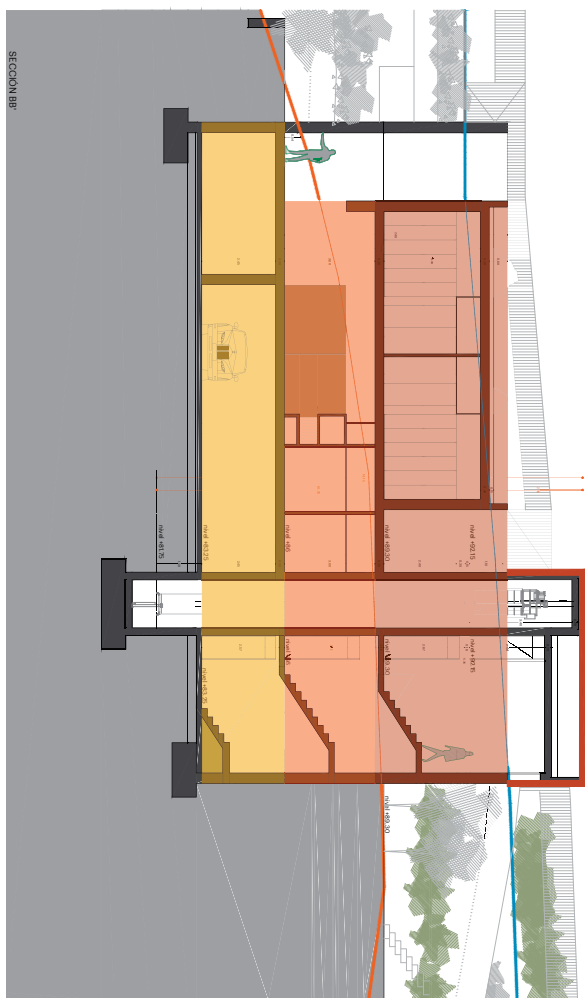




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/148/1122321>



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/148/1122321>



COTAS PAVIMENTO

Yellow	+81,75
Light Orange	+83,25
Orange	+86,00
Dark Orange	+89,30
Red	+92,15

0303
 aleixandre ojalba
 arquitecte
 SOCIETAT BALEAR
 D'ARQUITECTES
 1987 - 2017

ESTUDIO DE DETALLE
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA
 C/ París, parcel·a nº45 - Urb. Roca Llisa - Santa Eulària des Riu
 promoció
 Georg Stockinger
 arquitecte
 Toni Martí Torres, Ibaia, tel:971.31.33.62, tgm@arbaika.es

formato
 A3
 011/000000

este documento es la reproducción por ordenador de los planos de este proyecto. No está permitida su reproducción para ser impresa sin la autorización del arquitecto



ALZADO SURGENTE

SECCION I

SECCION II

0403

ESTUDIO DE DETALLE
DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA
C/ París, parcela nº45 - Urb. Roca Llisa - Santa Eulària des Riu
promotora
Georg Stockinger
arquitecto
Toni Martí Torres, Ibaia, tel:971.31.33.62, info@martit.com
este documento se ha elaborado por ordenador a partir de los datos de este proyecto. No se permite su reproducción para ninguna otra finalidad sin la autorización del arquitecto

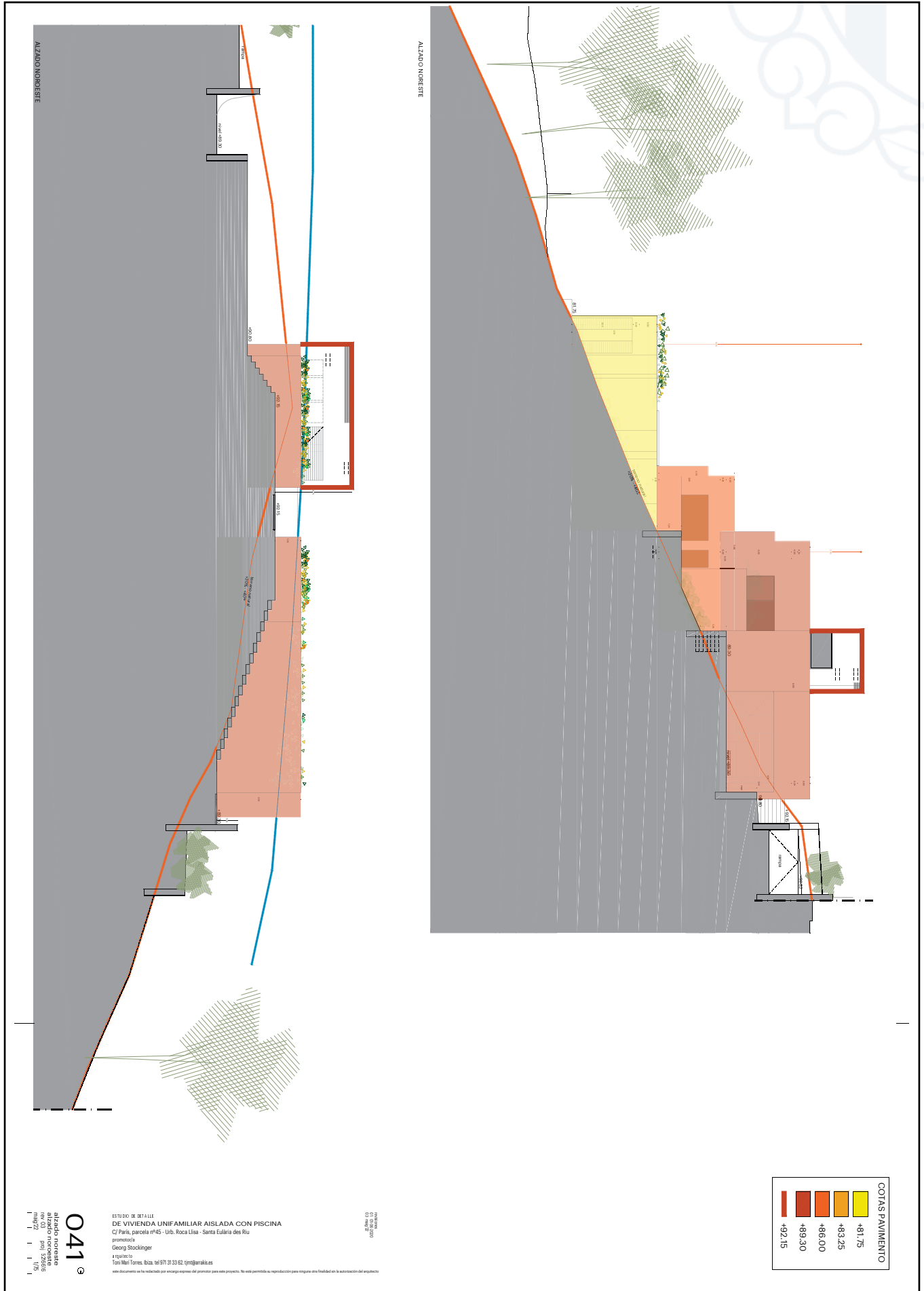
PROYECTO
01.04.2022
11.04.2022

sección A-A'
alzado surgente
máq. 22
1/15

COTAS PAVIMENTO
+81,75
+83,25
+86,00
+89,30
+92,15



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/148/1122321>



041
 a1zald0 noroeste
 a1zald0 noroeste
 m0402 11/22

ESTUDIO DE DETALLE
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA
 C/ París, parcela nº45 - Urb. Roca Llisa - Santa Eularia des Riu
 promotoria
 Georg Stockinger
 arquitecto
 Toni Martí Torres, Ibaia, tel:971.31.33.62, tgm@arabau.es

formato
 011 40x3000
 11/22

este documento se ha elaborado por ordenador a partir de los datos de la información del arquitecto