



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9163

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes para la modificación y ampliación de vivienda unifamiliar aislada en construcción en parcela sita en la C/ San Sebastián, s/n, 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 28 de julio de 2022, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Megapibon, para la ordenación de volúmenes para la modificación y ampliación de vivienda unifamiliar aislada en construcción en parcela sita en la C/ San Sebastián, s/n, Urbanización Roca Llisa, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por MEGAPIBON SL de **ORDENACIÓN DE VOLUMENES PARA MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN CONSTRUCCIÓN**, en parcela con número de finca registral 19091, sita en la c/ San Sebastián s/n, de la Urbanización Roca Llisa, Jesús, según documentación técnica con RGE202099900002225 de 02.03.2020 con visado número 13/00193/20, y Anexo sin visar, presentado con RGE202199900006386 de 27.04.21, redactado por la arquitecta María Rodríguez-Carreño Villangómez, con sujeción a la siguiente prescripción:

- Las edificaciones que se autoricen al amparo del Estudio de Detalle deberán en todo caso de cumplir las determinaciones de las NNSS vigentes en relación con los retranqueos a colindantes y con la adaptación de las edificaciones al terreno natural.

SEGUNDO.- Desestimar la alegación formulada por H.H. con RGE202199900012193 de fecha 18.08.2021, en el sentido que del informe técnico emitido al efecto se desprende y por los motivos y fundamentos expresados en el mismo.

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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.

QUINTO.- 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.

En Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (14 de septiembre de 2022)

La alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EN CONSTRUCCIÓN

SITUACION: C/ SAN SEBASTIAN EN URBANIZACIÓN ROCA LLISA, SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA.

PROMOTOR: MEGAPIBON S.L

ARQUITECTA: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.
MARÍA RODRÍGUEZ-CARREÑO VILLANGÓMEZ

I.MEMÓRIA DESCRIPTIVA

- I.1_Memoria Expositiva
- I.1.1. Objeto del estudio
- I.1.2. Promotor
- I.1.3. Redactor
- I.1.4. Emplazamiento y datos de la finca
- I.1.5. Antecedentes
- I.2_Descripción de la propuesta
- I.2.1 Datos Urbanísticos
- I.2.2 Características de las propuestas
- I.2.3 Estudio volumétrico
- I.3_Conclusiones

II. MEMÓRIA GRÁFICA

MEMÓRIA DESCRIPTIVA

I.1_MEMÓRIA EXPOSITIVA

I.1.1_Objeto del Estudio

Se redacta el presente proyecto con el fin de documentar el estudio volumétrico llevado a cabo para la realización de una modificación durante el transcurso de las obras de la construcción de una vivienda de nueva planta en la Urbanización Roca Llisa.

Se plasma aquí por tanto la documentación gráfica y escrita de dos opciones diferentes de proyectos para el solar de actuación, así como el proceso seguido para llegar a conocer las principales características que los definen. De esta manera, obtendremos una visión general acerca de la volumetría y estrategia proyectual que nos lleven a discernir sobre cuál es la forma más adecuada de abordar el proyecto.

I.1.2_Promotor

- Nombre: MEGAPIBON S.L
- CIF.: ***1619**
- Calle Pintor Juan Gris *, planta *, puerta * 28020 Madrid.
- Administrador: Hector Najjar Jurado DNI: ***0318**

I.1.3_Redactor

- Nombre equipo redactor: Arquitectura Minimum S.L.P.
- Administradora: Maria Rodríguez-Carreño Villangómez
- Teléfono de contacto: 971 194 186
- Dirección: Paseo Juan Carlos I, nº*, local *
- e-mail: maria@minimumarquitectura.com

I.1.4_Emplazamiento y datos de la finca

- CL SAN SEBASTIAN S/N - ROCA LLISA - SANTA EULÀRIA DES RIU
- Ref. Catastral Nº 94080A7CD6190N0001XJ
- FINCA REGISTRAL (IDUFIR): 07036000239723

El lugar de actuación es la parcela con referencia catastral Nº 94080A7CD6190N0001XJ de la urbanización Roca Llisa del término



municipal de Santa Eulària des Riu, en la isla de Ibiza, tal y como se especifica en el plano de situación y emplazamiento adjunto a este proyecto. La parcela ha sufrido un largo proceso para la construcción de la vivienda existente que se describe en el apartado de antecedentes.

La morfología es irregular. Linda al norte con los terrenos de promociones Golf Mar SA, al sur con el restante de la finca, al este con la parcela 28 y la parcela 40 de Calle san Sebastián y al oeste con Roberto Zamatei, según nota registral.

La parcela consta de una pendiente natural del terreno abrupta, oscilando entre el 30% y el 52%. Hace varios años, se hicieron movimientos de tierras y se construyó un muro de hormigón. La parcela se encuentra afectada por una servidumbre de paso de 2,50 metros de ancho para acceder al sistema general de Servicios e Instalaciones de la urbanización. En la actualidad existe un edificio en construcción, con una estructura cimentada sobre la roca y parte de la tabiquería. La licencia incluye una piscina que no está ejecutada.

Se adjunta plano de emplazamiento y situación necesarios para definir su exacta ubicación, así como fotografías que documentan su estado actual.

PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL DE ROCA LLISA.

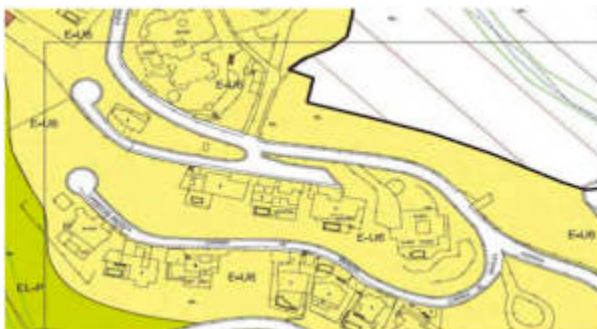
CALIFICACIÓN DE LA PARCELA: E-U6



Ortofoto de Google maps



Ortofoto de Google maps



Clasificación Modificación puntual 8 de las NNSS

I.1.5_Antecedentes

La parcela sobre la cual se desarrolla el proyecto es el resto de una segregación de parcelas. Existe un Proyecto Básico del arquitecto Jose Antonio Zornoza Tur nº de visado 3/1428/03 y modificado visado nº 3/2447/04 con el que se solicita licencia de obras, donde se delimita la parcela y se inicia la construcción de una vivienda.

El Ayuntamiento de Santa Eulalia emite un informe solicitando (previamente a la concesión de la licencia de obra mayor) la ejecución de las

obras de urbanización pendientes en el final de la Calle San Sebastián, para las que concede licencia de obras nº 648/2005.

El Ayuntamiento concede licencia de obra mayor para la construcción de la vivienda, expediente nº 68/2008. Se producen unos cambios de ubicación de la edificación y se presenta un proyecto de legalización en 2012, con la licencia concedida nº 88/2012.

Durante el transcurso de las obras se producen unas modificaciones que se recogen en el proyecto visado 13/00552/14 del arquitecto Víctor Beltrán Roca. El proyecto recoge las modificaciones habidas durante la obra, en relación con la licencia de obras en vigor ya mencionada nº 88/2012. Se desplaza la rotonda dentro de la parcela y se deja una servidumbre de paso de 2.50 m, para poder acceder a la zona de Instalaciones y Servicios.

Esta licencia se encuentra tramitada a falta de elevar la cesión a escritura pública y presentarla en el ayuntamiento.

En la actualidad, la vivienda se encuentra construida en un 38% del total, con las fases de excavación, estructura y cerramientos exteriores avanzadas. Falta la construcción de la piscina y la servidumbre se encuentra ejecutada. La substracción de tierra se ha realizado pero los rellenos no.

FOTOGRAFÍAS PARCELA:

Rotonda actual Calle San Sebastián



Fotos de la servidumbre de paso



Fotos edificación actual





Fotos edificación de la excavación trasera

I.2 DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTA

I.2.1 Datos Urbanísticos

Se adjuntan las condiciones urbanísticas de la parcela. Los mayores condicionantes son a la adaptación al terreno (ocupación en la parcela en zonas donde la pendiente del terreno es inferior al 40% de media) y la altura máxima escalonada.

La parcela en la cual se pretende actuar está calificada como Suelo Urbano Extensiva Unifamiliar 6 y cumple con todos los requisitos solicitados para tal calificación. La normativa urbanística aplicable el Plan Territorial Insular de Ibiza y Formentera (de fecha 21-03-2005) y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Término municipal de Santa Eulalia del Río (de fecha 23-11-2011).

La propuesta volumétrica objeto de este proyecto se encuentra en una parcela afectada por la siguiente calificación: E-U6. El entorno que rodea la edificación es de terrenos con pendiente acusada, erosionados por el paso del agua y sin vegetación consolidada.

El pendiente terreno bajo la servidumbre de paso es superior a un 40% de media, por lo que resulta in edificables. Para poder ampliar el conjunto y aprovechar de los parámetros urbanísticos permitidos en la parcela es necesario desplazar la servidumbre de paso actual. Desde la servidumbre de paso actual hacia arriba, el terreno tiene una pendiente variable entre un 30% y un 40%, pudiendo considerarse una media del 38%.

Los parámetros urbanísticos del proyecto de legalización nº visado 13/0055214/14 son:

• PLANEAMIENTO VIGENTE:		
	NNSS de abril de 2004.	
• CALIFICACION URBANÍSTICA:		
	Suelo Urbano.	
	Zona Residencial U-6	
• SUPERFICIE DE LA PARCELA:	Mínimo =	1.200 m2.
	Existente =	2.950 m2.
• OCUPACIÓN DE PLANTA BAJA:	Máxima =	25%
	Proyectado =	3,54% (104,50m2)
• ALTURA en metros :	Máxima =	7,00 m.
	Proyectado =	7,00 m.
• ALTURA en nº plantas :	Máxima =	2 p.
	Proyectado =	2 p.
• EDIFICABILIDAD:	Máxima =	0,25 m2/m2.
	Proyectado =	0,051m2/m2(150,60m2).
• USO DEL EDIFICIO:	Residencial.	
• RETRANQUEOS LINDES:	A calle =	5,00 m
	Proyectado=	7,35 m
	A laterales y fondo=	3,00 m.
	Proyectado=	3,00 m.

El índice de intensidad de uso es 1vivienda por parcela.

Las infraestructuras necesarias para que la parcela cumpla con las condiciones de solar son:

1. Acceso rodado, pavimentación de calzadas y encintado de acera.
2. Red de abastecimiento de agua.
3. Evacuación de aguas por alcantarillado.



4. Suministro de energía eléctrica.
5. Alumbrado público.

La parcela no reúne las condiciones básicas para ser solar, por carecer de acera en la rotonda de acceso.

I.2.2_ Características de la Parcela

Realizamos un estudio con el objetivo aprovechar los parámetros urbanísticos y la adaptación de las construcciones nuevas al entorno. Para ello se han analizado los siguientes aspectos: impacto visual, adaptación ambiental, aprovechamiento de los parámetros urbanísticos, adaptación topográfica, superficies, etc.

Para hacerlo más entendible, se incluyen en la memoria los gráficos a la zona de intervención y con la siguiente leyenda de color:



La zona edificable se sitúa en la zona superior a la servidumbre. Se grafía en gris el área de la parcela donde se puede ampliar con 327,28 m² (428, 88 Gris Rallada - 101,60 Naranja), teniendo en cuenta los retranqueos, limitaciones de la excavación existente y las zonas ineducables con más de 40% de pendiente.



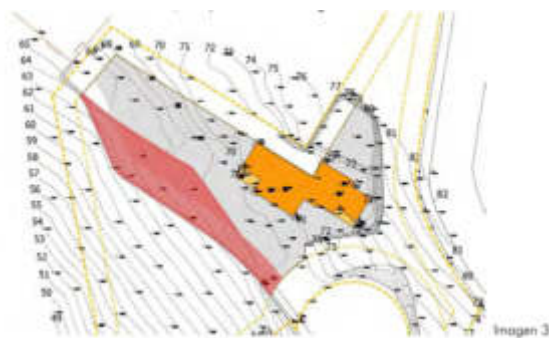
Para ampliar la construcción existente y cumplir con el art. 6.2.02, hay que situar la ampliación en planta baja a 1,5 metros máximo del terreno natural.

La estructura existente tiene una ocupación de 101,59 m².



El proyecto propone trasladar la zona de servidumbre de paso acogiéndonos al art. 6.2.03 de las NNSS de Santa Eulalia del Rio, del que extraemos lo siguiente:





Artículo 6.2.03

ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

...

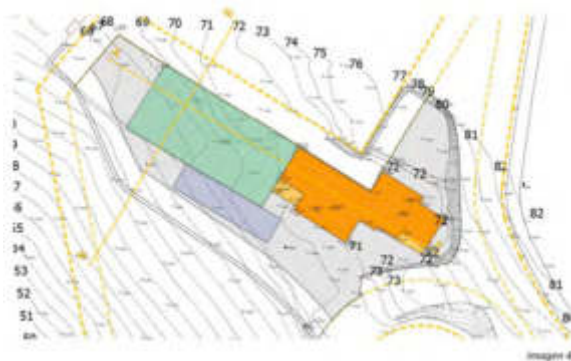
6.- En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, excepto acuerdo notarial con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en la parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de éstas de acuerdo con lo señalado en el apartado 3. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

En el resto del espacio libre de parcela, la altura de los muros de contención, bancales o rellenos también deberán respetar las limitaciones anteriores excepto en una zona que no supere en un diez por ciento (10 %) la superficie del solar, que respete los retranqueos a linderos fijados para las edificaciones y sin sobrepasar una altura de cuatro (4) metros respecto del terreno natural ...

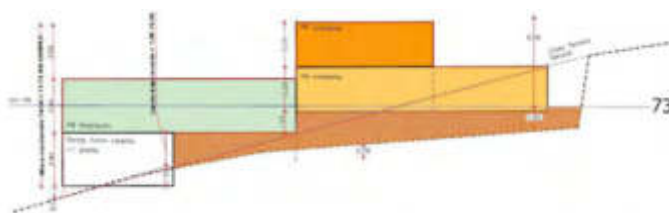
Se propone demoler parte de las construcciones existentes para dar cabida a una ampliación de dos plantas en la zona de menor pendiente y mejor adaptación.

OPCION 1: AMPLIAR LA ESTRUCTURA EXISTENTE CON VOLÚMENES DE UNA PLANTA

La ampliación de un volumen adherido a la estructura existente con una sola planta no es posible, porque no se cumple con la tipología de construcción escalonada (art.6.2.02, Medición de la altura en el tipo de edificación aislada), ya que la estructura existente está demasiado elevada respecto a la zona de ampliación (color verde).



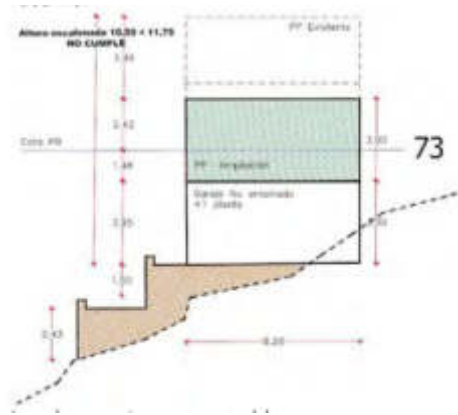
Analizamos las secciones y su adaptación al terreno:



En una vista frontal, podemos observar que se necesita hacer un movimiento de tierras bastante extenso y que tiene un impacto de 186,78 m² de fachada, sobre la línea natural del terreno, en alzado. Podemos observar que el garaje, nos queda sobre rasante, creando una planta sótano



computable y que la altura máxima de la edificación supera los 10.50 metros de la altura escalonada, puesto que el garaje nos computa, dando una altura total de 11,75 m. La sección transversal en el punto mas desfavorable, muestra claramente la falta de adaptación, ya que el garaje queda por encima de la rasante:



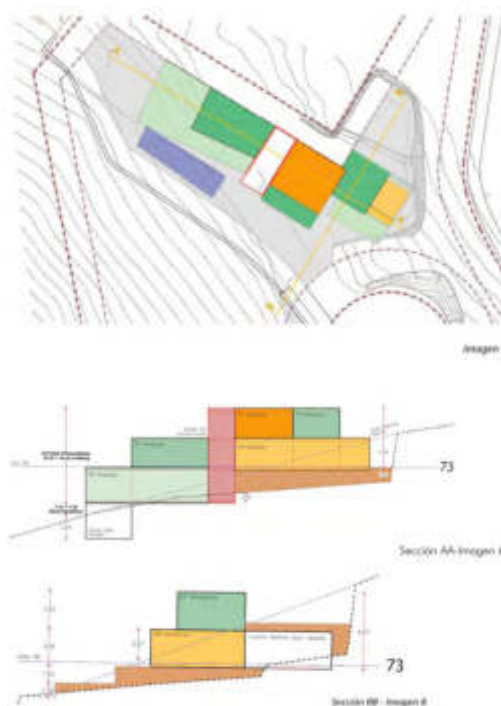
La planta sótano inevitablemente computa, por lo que aparecen 2 plantas en el último tramo de la edificación, quedando cerca de la parcela colindante. Pasamos a analizar la segunda opción.

OPCIÓN 2: AMPLIAR LA ESTRUCTURA EXISTENTE CON VOLÚMENES DE DOS PLANTAS Y DEMOLICIÓN PARCIAL DE LO EXISTENTE.

Se propone dividir en varias partes el volumen de la ampliación (color verde) para adaptarnos a la topografía. Si la ampliación se efectúa en 2 niveles, se obtiene un resultado mas compacto. Los volúmenes nuevos en planta primera se proponen retranqueados, para minimizar su visión. Se disminuye el impacto visual y se da cumplimiento al art. 6.2.03, de adaptación del edificio al terreno natural y el art.6.2.02 referente a la construcción escalonada.

Para conectar el nuevo volumen es necesario realizar un núcleo de comunicaciones que llegue hasta la planta P1, por lo que se propone demoler parte del edificio para conectar los 3 niveles (grafiado en planta, en color rojo).

La superficie de fachada sobre rasante se reduce, quedando en 166,91 m². Es un 11% menor que en la opción 1. Además el sótano queda enterrado y la altura escalonada total es de 10.40 m, menor a los 10.50 límite de la altura escalonada.





Propuesta Urbanística - Imagen 9

En esta propuesta se demuele una parte del edificio para poder conectar las plantas del conjunto a distintas alturas, se propone una piscina en planta baja, adaptada a los niveles y a la servidumbre. También se propone un porche al sur, junto a la piscina en planta baja. Nos retiramos lo máximo posible del borde Oeste para interferir lo menos posible en las construcciones colindantes.

En el lado noroeste, la ampliación deja espacio para el correcto uso de la servidumbre.

Pasamos a describir en la memoria Urbanística la propuesta 2.

MEMORIA URBANÍSTICA

Normativa urbanística

En cumplimiento del artículo 152, punto 2, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de 2017, de Urbanismo de las Illes Balears, publicada en el BOIB núm. 160 de 29 de diciembre de 2017, a continuación, se relacionan los puntos a cumplimentar.

Finalidad	Ampliación y reforma de una vivienda unifamiliar con piscina
Uso de la construcción	Vivienda unifamiliar
Adecuación a la ordenación vigente	El proyecto se ajusta a lo especificado en las NNSS de Santa Eulalia del Rio de 2011 y a la modificación puntual nº 8 que define el plan Parcial de Roca <u>Uiso</u> , entre otros.
Cumplimiento del art. 68.1 de la LUIB	El proyecto está en consonancia con el entorno más inmediato, y con el espíritu general de la ordenación que el planeamiento.

Transcripción del artículo 68.1 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Illes Balears:

“Artículo 68. Normas de aplicación directa

1. De conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en los aspectos básicos, al ambiente en que estuviesen situadas, y a este efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional armonizarán con estos, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.
- En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.



	PROYECTO	Estudio de Detalle de modificación y ampliación de vivienda Unifamiliar aislada con piscina en construcción	
	EMPLAZAMIENTO	Calle san Sebastián S/N Roca Llisa Finca 19091	
	MUNICIPIO	Santa Eulalia del Río	
	PROMOTOR		
	PROYECTISTA	Arquitectura Minimum SLP	
ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA			
Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)			
Planeamiento vigente	Municipal	NN SS Santa Eulalia del Río 2011	
	Sobre parcela	Plan Parcial de Rocallisa – Modificación 8 NNSS	
Reúna las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB SI <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>			
CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		Urbano	Urbano
Categorización		U6	U6
Parcela	Fachada mínima	25 m	39 m
	Parcela mínima	1200 m ²	2.950
Ocupación o Profundidad edificable		25%	12,3 % (361,46 m ²)
Volumen (m ³ /m ²)		1500 m ³	1.322,18 m ³
Edificabilidad (m ² /m ²)		0,25 m ² /m ²	0,135 m ² /m ² (403,42 m ²)
Uso		Vivienda Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar con piscina
Situación edificio en parcela/ Tipología		Aislada	Aislada
Separación linderos	Entre edificios	-	-
	Fachada	5	
	Fondo	5	
	Derecha	3	
	Izquierda	3	
Altura	Metros	Reguladora	-
		Total	7 (10,50)*
	Núm. de plantas	2	2
Índice de intensidad de uso		1 yiv / solar	1 yiv / solar
Observaciones:			

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



III. MEMORIA GRÁFICA

Propuesta 2

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La vivienda se distribuye en dos plantas (PB+1), a distintos niveles (inevitable por la cota de la planta baja actual). Se accede desde la cota +69.50, es decir, 50 cm por debajo de la cota de la rotonda (70.00).

Se distribuyen 5 dormitorios, un salón cocina comedor, 5 baños y una sala de usos múltiples. Existen dos zonas enterradas: el garaje y cuarto

técnico de piscina situados bajo el salón y otro cuarto técnico + aljibe ocupando la gran excavación que dejaron en los trabajos en el año 2004 bajo el último expediente de legalización. La sección del volumen trata de seguir la topografía ya adaptarse a lo ya construido.



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/140/1121813>

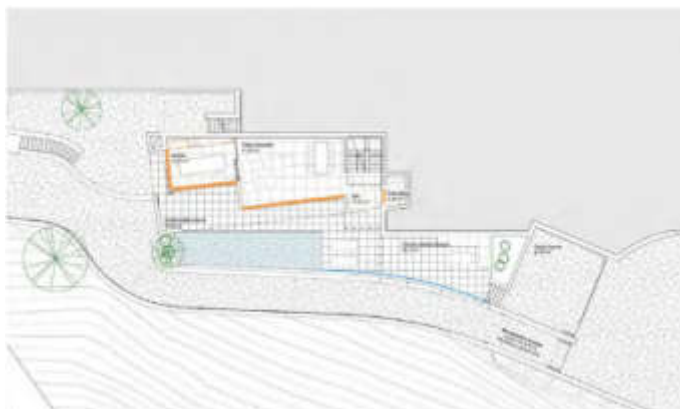
La propuesta pretende ampliar mediante la compactación de volúmenes adheridos a la construcción existente y retranqueados en planta superior. Comprobamos que la zona de terrenos elevados para adaptarnos al terreno (art 6.02.03 de las NNSS de Santa Eulalia de Rio) 195,67 m2 es bastante menor al 10% de la parcela (295 m2).



Rallado en Naranja, superficie para adaptarse al terreno con muro mayor a 1.50 m

Planta Cubierta

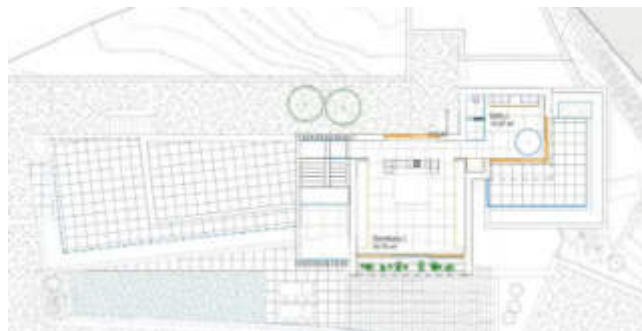




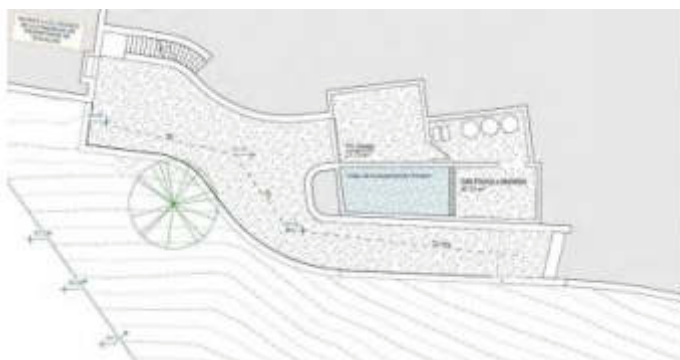
Planta Baja +69.00



Planta Baja +72.30



Planta Primera +76



Planta Sótano +66.50





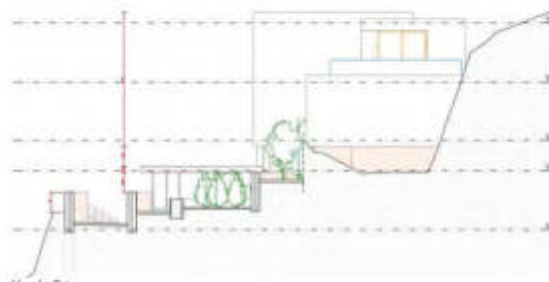
Sección A y B



Sección C



Alzado Sur



Alzado Este

Ver anexo planos.

ANEXO A ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EN CONSTRUCCIÓN EN RESPUESTA AL TRÁMITE DE AUDIENCIA EXPE 2020/003825

SITUACIÓN: C/ SAN SEBASTIAN EN URBANIZACIÓN ROCA LLISA, SANTA EULÀRIA DES RIU. IBIZA.

PROMOTOR: MEGAPIBON S.L

ARQUITECTA: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.

MARÍA RODRÍGUEZ-CARREÑO VILLANGÓMEZ

I. MEMÓRIA DESCRIPTIVA

I.1_Memoria Expositiva

- I.1.1. Objeto del estudio
- I.1.2. Promotor
- I.1.3. Redactor
- I.1.4. Emplazamiento y datos de la finca
- I.1.5. Antecedentes





- I.2_ Descripción de la propuesta
- I.2.1. Datos Urbanísticos
- I.2.2. Características de las propuestas
- I.2.3. Estudio volumétrico

I.3_ Conclusiones

II. MEMÓRIA GRÁFICA

I.1_ MEMÓRIA EXPOSITIVA

I.1.1._ Objeto del Estudio

Se redacta el presente anexo al estudio de detalle con el fin de dar respuesta al trámite de audiencia expedido en relación al estudio de detalles de C/San Sebastián (Finca 19091) en Roca Llisa, Santa Eulalia del Rio.

I.1.2._ Promotor

- Nombre: MEGAPIBON S.L
- CIF.: ***1619**
- Calle Pintor Juan Gris *, planta *, puerta * 28020 Madrid.
- Administrador: Hector Najjar Jurado DNI: ***0318**

I.1.3._ Redactor

- Nombre equipo redactor: Arquitectura Minimum S.L.P.
- Administradora: Maria Rodríguez-Carreño Villangómez
- Teléfono de contacto: 971 194 186
- Dirección: Paseo Juan Carlos I, n^o*, local *
- e-mail: maria@minimumarquitectura.com

I.1.4._ Emplazamiento y datos de la finca

- CL SAN SEBASTIAN S/N - ROCA LLISA - SANTA EULÀRIA DES RIU
- Ref. Catastral N° 94080A7CD6190N0001XJ
- FINCA REGISTRAL (IDUFIR): 07036000239723

I.1.5_ Puntos a resolver en el Trámite de audiencia

En el trámite de audiencia, en la página 10, en el apartado 6 realiza el informe realiza una serie de puntualizaciones a las que damos respuesta.

6.a. Según se deduce de la Memoria, el Estudio de detalle se formula a los efectos previstos en el segundo párrafo del apartado e) del número 4 del artículo 5.1.03 de las NNUU antes transcrito, con la finalidad de justificar que el impacto de la edificación resulta menor efectuando la ampliación mediante una edificación de dos plantas en vez de mediante la edificación de una única planta que el primer párrafo de dicho apartado señala.

- Concretamos que si, la opción que se propone es la de dos alturas. Esta se desarrolla con mayor detalle.

6.b. Se detectan discrepancias en cuanto al ámbito de la parcela que es objeto del proyecto entre el definido por el proyecto y el correspondiente a la referencia 94080A7CD6190N según la cartografía catastral, que deberían de aclararse ya que afectan a las superficies que deben de ser objeto de cesión por estar calificadas por las NNSS como viario o EL-P y que, según la traslación del ámbito definido por el proyecto efectuada por los ST municipales asciende a 133 m2 aproximadamente de terrenos calificados como ELP, que resultarían bastantes más según el ámbito definido por el catastro, y 48 m2 de terrenos calificados como viario.

Se trata de conflicto nuevo desconocido por los propietarios. Acotamos las zonas 100% claras y extraemos del cálculo de parámetros urbanísticos las áreas en litigio.

6.c. Siguiendo criterio municipal de reiterada aplicación, los parámetros correspondientes al cuarto técnico bajo rasante que aparece grafiado en la sección de la página 15 deben de computarse a todos los efectos.

Acceptamos el criterio municipal y cambiamos la ubicación del aljibe al sótano. Pasamos a tomar como edificable esta zona y modificamos



el cálculo de parámetros urbanísticos.

I.2_DESCRIPCIÓN DE MODIFICACIONES

I.2.1_6B. Áreas en litigio

La parcela en cuestión es un resto de parcelas en Roca Ilisa. El propietario anterior, Promociones Golf mar SL ya realizó un proyecto y realizó el levantamiento de la parcela dotándola de 2950 m2. Tras realizar un análisis de la parcela, tenemos claros varios límites, como son:

- La parcela de Calle Viena 1, limitada por el muro divisorio.
- La parcela de Calle Viena 15, viviendas Anfiteatro
- La prolongación de la línea sur de la parcela de la Calle Viena 15 – Coincidente con la línea norte de Calle Viena 29
- Límite con C Sebastián 40.
- Límite de la rotonda

Lo que entra en discusión es la zona de acceso a la calle Basilea, donde el vecino de Calle Basilea la reclama como suya. Este proceso se pudo alargar en el tiempo, por lo que unido a los plazos de resolución del estudio de detalle y el proyecto básico asociado. Por lo que para poder agilizar esto, Megapibon SL decide sacar del proyecto las áreas en litigio para poder continuar con los trámites, tomando la opción de parcela mas restrictiva. Hacia el suroeste tenemos el área ELP, que se cede al ayuntamiento, por lo que en temas de cálculos de parámetros urbanísticos no influye.



Se dejan fuera de cálculo el área en litigio levantado por el topógrafo y tomamos el área de ELP como límite del área urbana EU6 que finalmente será el límite de la parcela tras la cesión del área verde.

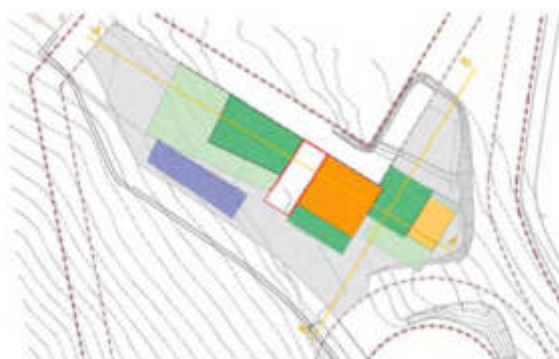
Aportamos el plano M01 que completan la propuesta.

I.2.1_6B. Modificación de cuarto técnico y aljibe

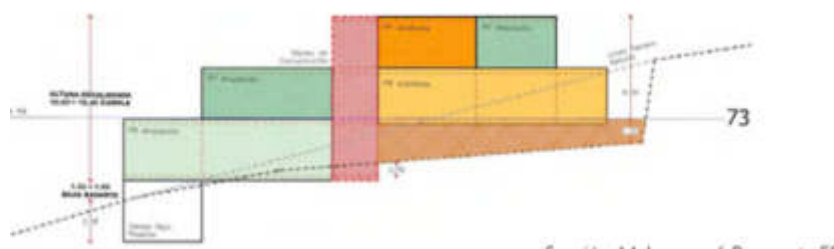
Según el trámite de audiencia el espacio detrás de la lavandería, que calificamos como espacio soterrado deberíamos contabilizarlo dentro de los parámetros urbanísticos al estar unido a la planta baja.

PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE ANTERIOR

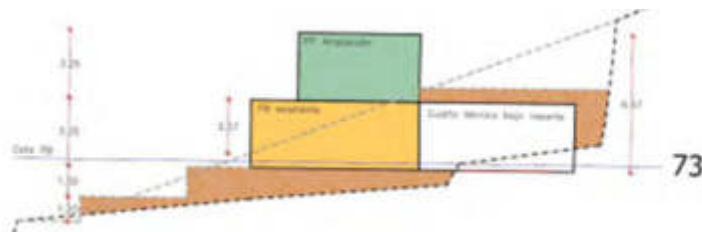




Propuesta ED



Sección AA-Imagen 6 Propuesta ED



Sección BB - Imagen 8 Propuesta ED

MODIFICACIÓN PROPUESTA PARA DAR RESPUESTA A TRÁMITE DE AUDIENCIA



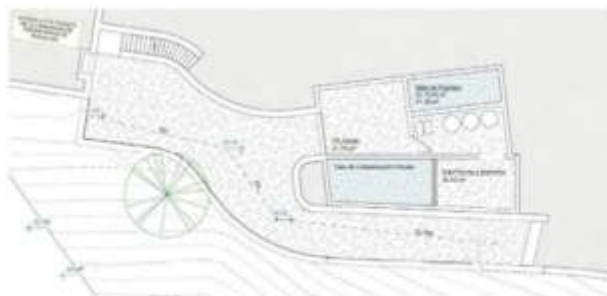
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/140/1121813>



En esta propuesta realizamos una distribución distinta para hacerla habitable, retirando el aljibe que hace que quede enterrada la parte trasera y abriendo ventanales al espacio de retranqueo. Dejamos sin enterrar la cubierta y consolidamos la excavación realizada.



Alojamos el Aljibe en la planta sótano. Cambia de superficie, pero a efectos urbanísticos no varía nada. En esta localización se encuentra cerca de las zonas húmedas, concentramos la sala técnica en el espacio de piscinas y garaje.



Por tanto, volvemos a presentar algunos planos que denominamos con M y nombramos el plano que sustituye, ficha urbanística y tabla de superficies.

DESCRIPCION DE LAS PLANTAS DE PROYECTO MODIFICADO



Planta Baja +72.30

Aportamos los planos M03 y M04 que completan la propuesta.

MEMÓRIA URBANÍSTICA

Normativa urbanística

En cumplimiento del artículo 152, punto 2, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de 2017, de Urbanismo de las Illes Balears, publicada en el BOIB núm. 160 de 29 de diciembre de 2017, a continuación, se relacionan los puntos a cumplir.



Finalidad
Ampliación y reforma de una vivienda unifamiliar con piscina

Uso de la construcción
Vivienda unifamiliar

Adecuación a la ordenación vigente
El proyecto se ajusta a lo especificado en las NNSS de Santa Eulalia del Rio de 2011 y a la modificación puntual nº 8 que define el plan Parcial de Roca lisa, entre otros.

Cumplimiento del art. 68.1 de la LUIB
El proyecto está en consonancia con el entorno más inmediato, y con el espíritu general de la ordenación que el planeamiento.

Transcripción del artículo 68.1 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Illes Balears:

“Artículo 68. Normas de aplicación directa

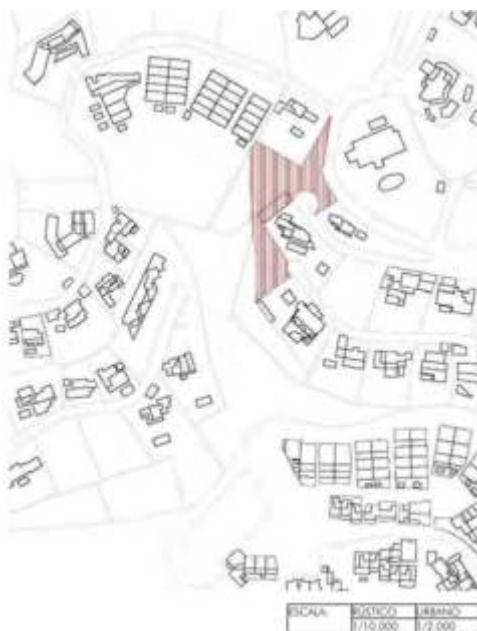
1. De conformidad con la legislación estatal de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en los aspectos básicos, al ambiente en que estuviesen situadas, y a este efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional armonizarán con estos, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

	PROYECTO	Estudio de Detalle de modificación y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina en construcción	
	EMPLAZAMIENTO	Calle san Sebastián S/N. Roca lisa. Finca 19091	
	MUNICIPIO	Santa Eulalia del Rio	
	PROMOTOR	-	
	PROYECTISTA	Arquitectura Minimum SLP	
ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA			
Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)			
Planeamiento vigente:		Municipal	NN SS Santa Eulalia del Rio 2011
		Sobre parcela	Plan Parcial de Rocallisa – Modificación 8 NNSS
Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB			Si o No x
CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		Urbano	Urbano
Calificación		U6	U6
Parcela	Fachada mínima	25 m	39 m
	Parcela mínima	1200 m2	2353,14
Ocupación o Profundidad edificable		25%	15,36 % (361,48 m2)
Volumen (m³/m³)		1500 m3	1.399,18 m3
Edificabilidad (m²/m²)		0,25 m2/m2	0,184 m2/m2(431,90 m2)
Uso		Vivienda Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar con piscina
Situación edificio en parcela/ Tipología		Aislada	Aislada
Separación linderos	Entre edificios	-	-
	Fachada	5	
	Fondo	5	
	Derecha	3	
Altura	Metros	Reguladora	-
		Total	7 (10.50)*
	Núm. de plantas	2	2
Índice de intensidad de uso		1 viv / solar	1 viv / solar
Observaciones:			

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

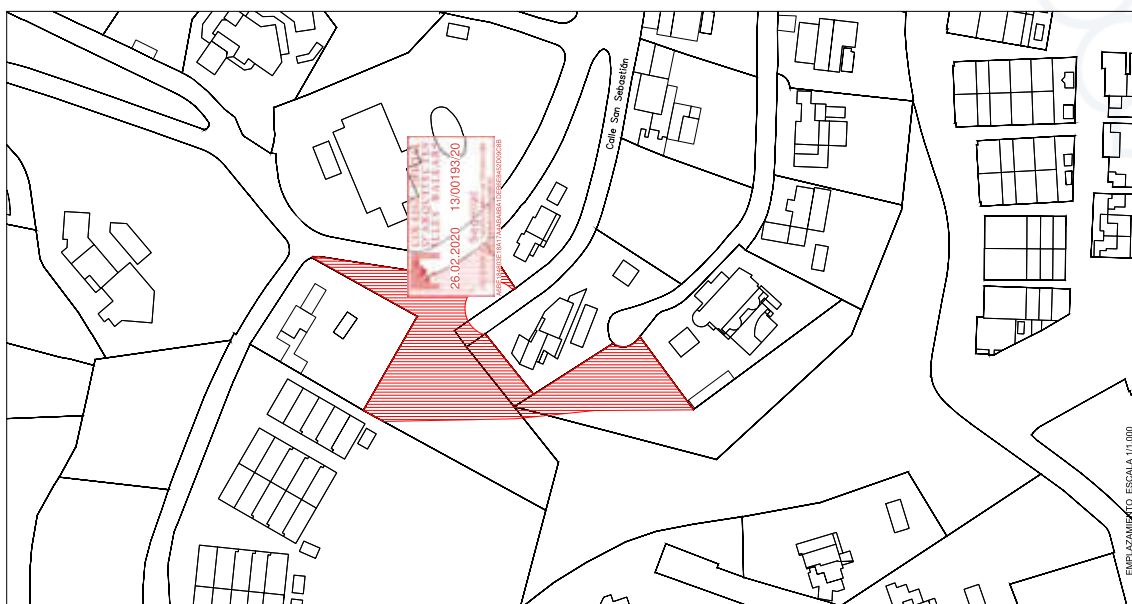




III.PLANOS MODIFICADOS

Ver anexos planos





FEBRERO 2020

E-Varitas

@AZ

A00

ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.
www.minimumarquitectura.com

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

SITUACIÓN Y EMPPLAZAMIENTO

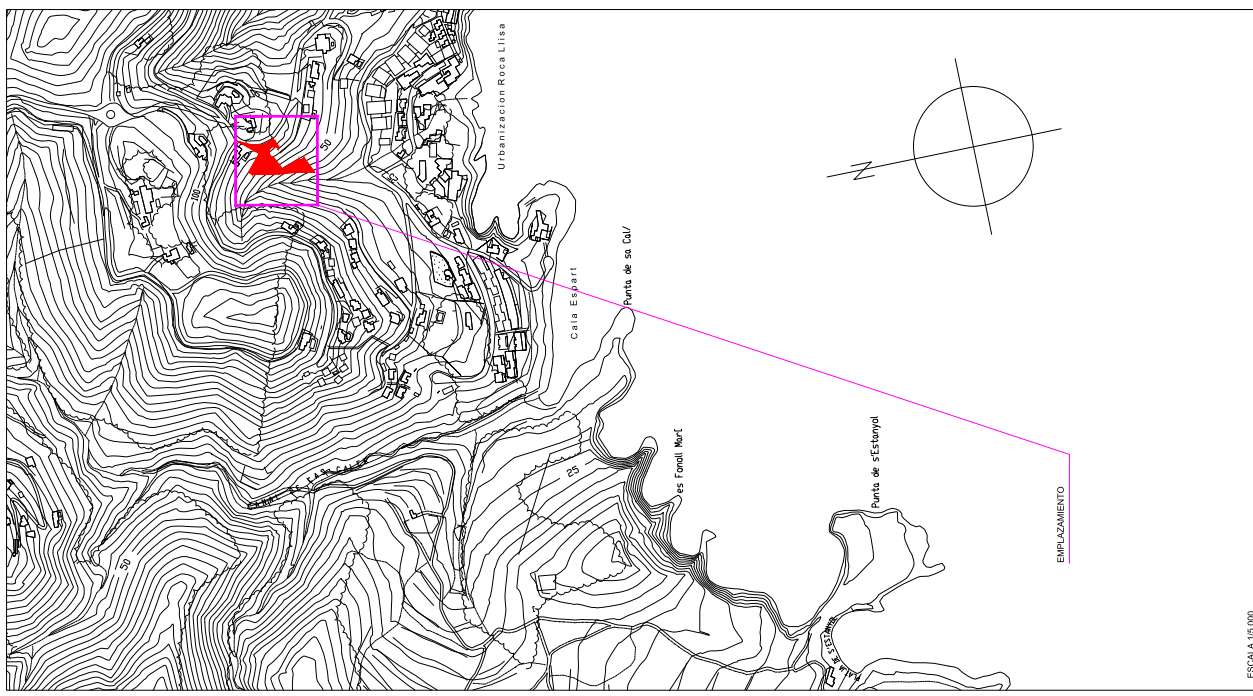
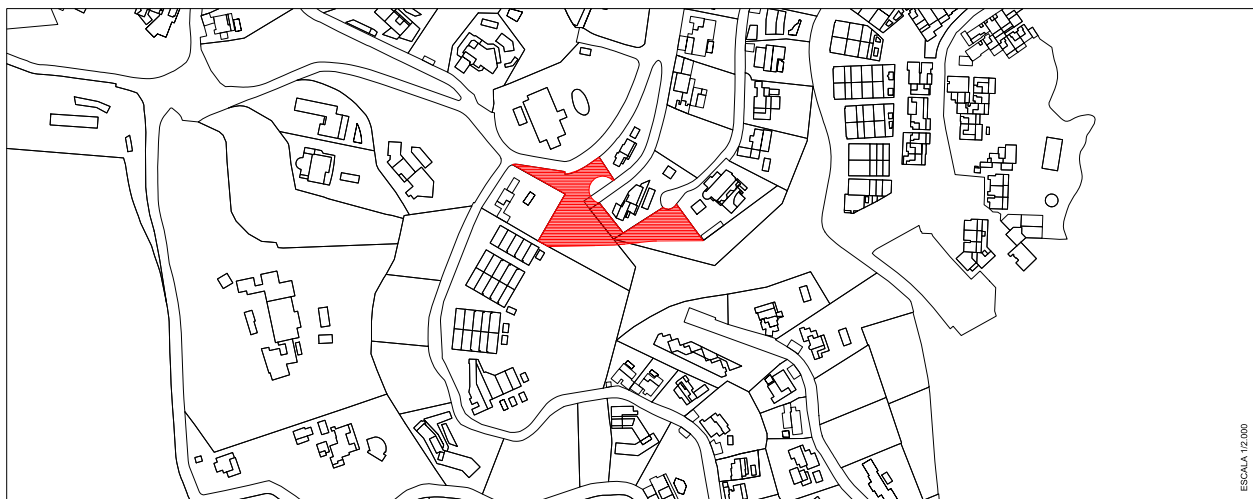
UBICACIÓN: FINCA 19091 URB. ROCALLISA, T. N. SANTA

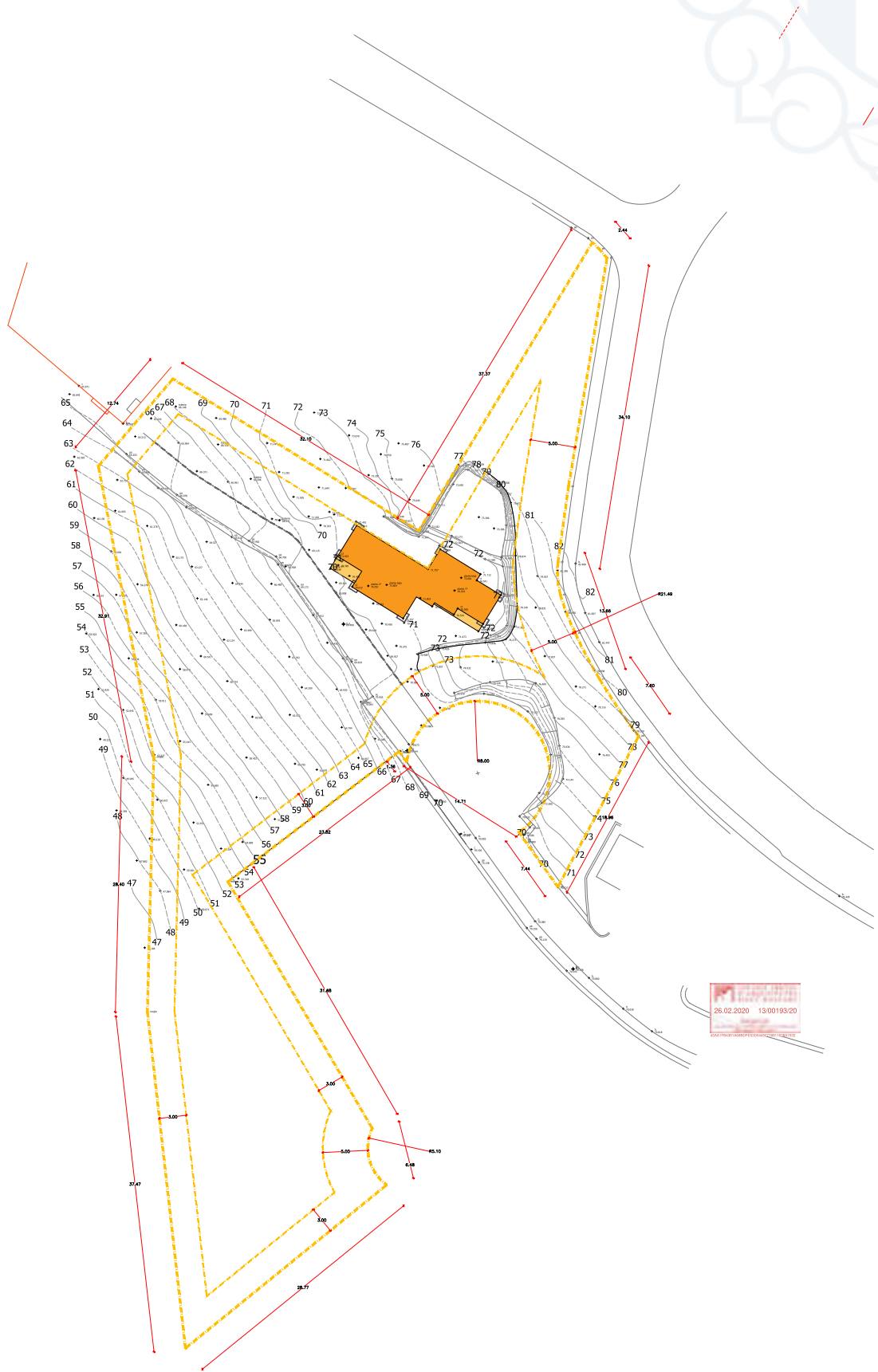
PROMOTOR: MEGAPIRON SL

ARQUITECTA: MARIA RODRIGUEZ CARRERO Y ALANZONDEZ

P: JUAN CARLOS IPIÑO, LUC. F. BIZA OTERO

info@minimumarquitectura.com





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/140/1121813>



Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

PLANO: EMPLAZAMIENTO PARCELA
SITUACIÓN: C/ SAN SEBASTIÁN EN LA FINCA 19091 URB. ROCALLISA T. M. SANTA
ELIZABETH DEL IDO
PROMOTOR: MEGARION S.L.
INGENIERO: MARIO RODRIGUEZ CASPARRO VILLANOVEZ
P.º JUAN CARLOS I IFR. Luc. 7. RSDA 0700 info@mrimunarquitectura.com

FEBRERO 2020

E: 1:200

@A1

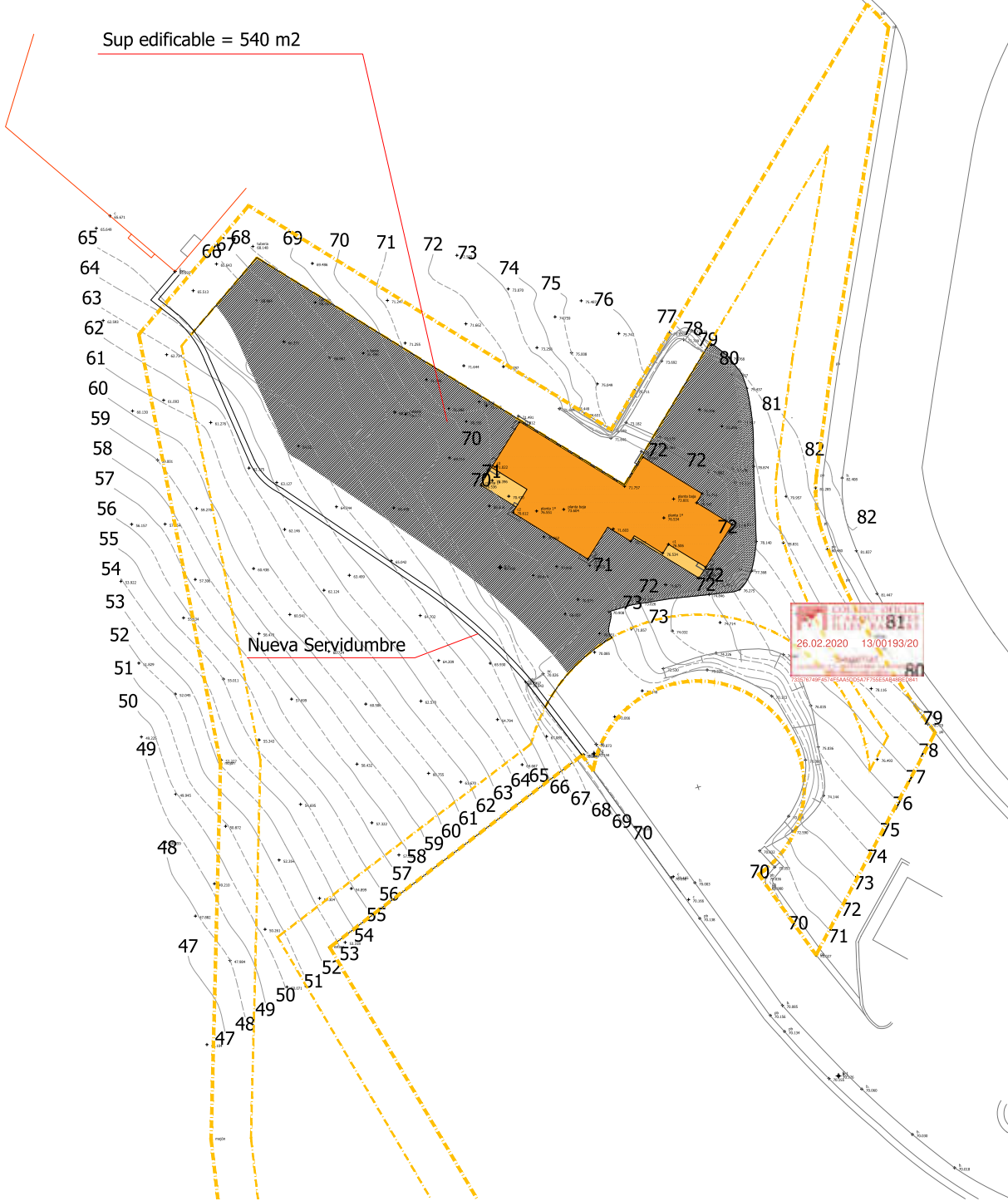
A01



M.A. INGENIEROS DE ARQUITECTURA S.L. P.
www.mrimunarquitectura.com



Sup edificable = 540 m2



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/140/1121813>



Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

PLANO: PROPUESTA. Traslado de Servidumbre
SITUACIÓN: C/ SAN SEBASTIAN S/N. FINCA 19091. URB. ROCALLISA. T. M. SANTA
EULALIA DEL RIO

PROMOTOR: MEGAPIBON SL

ARQUITECTA: MARIA RODRIGUEZ-CARRERO VILLANGÓMEZ
P/ JUAN CARLOS I 4739. Loc 7. 06124 07800 info@minimumarquitectura.com

FEBRERO 2020

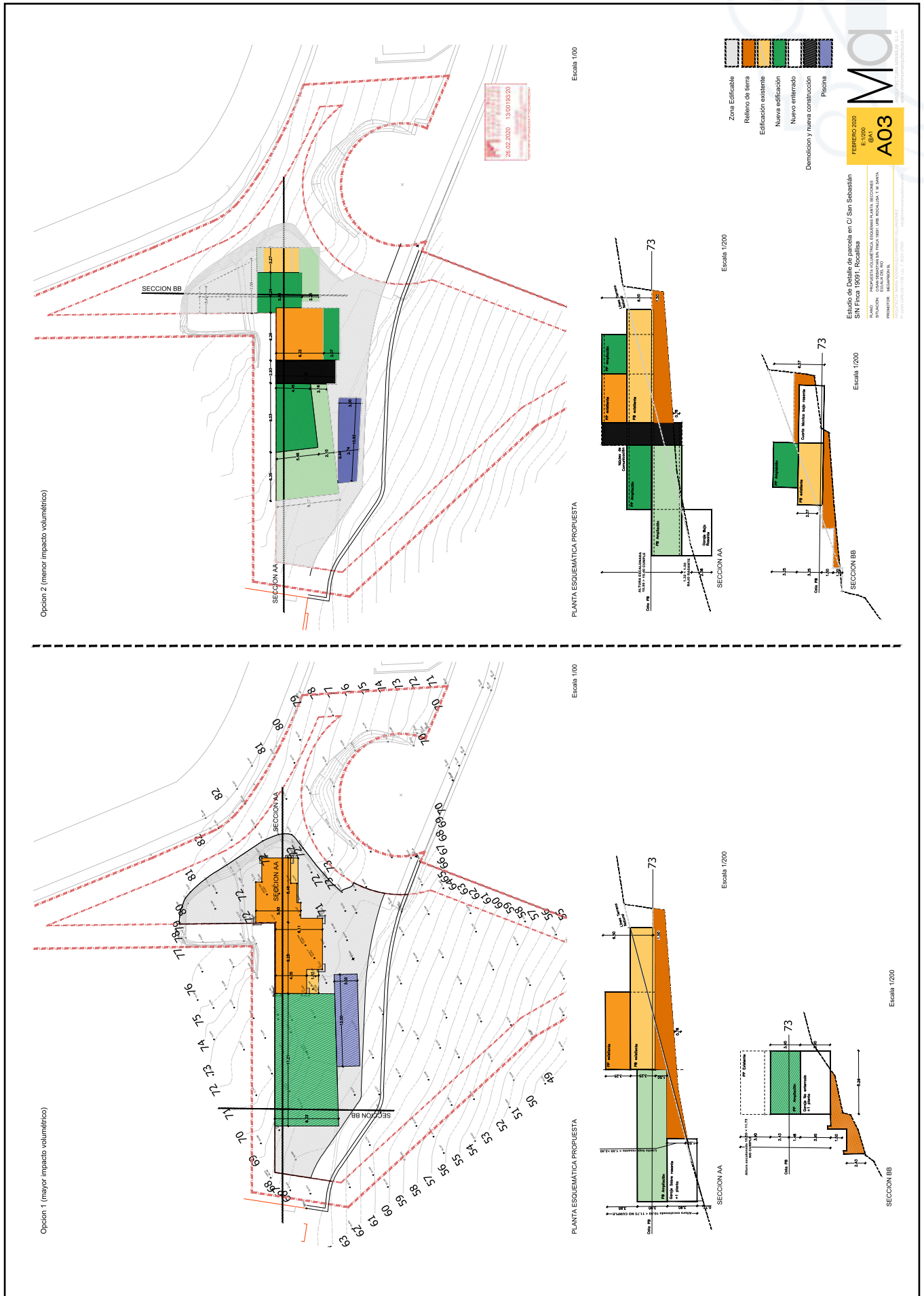
E:1/200

@A2

A02

MA

ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.
www.minimumarquitectura.com



Zona edificable
 Repleno de tierra
 Edificación existente
 Nueva edificación
 Nuevo enterrado
 Diminución y nueva construcción
 Piscina

MO
 FEBRERO 2022
 E 1/200
A03
 PROYECTO DE EDIFICACIÓN DE UN PUESTO DE TURISMO EN LA ZONA DE LA CAYALTA, EN LA PARRA, MUNICIPIO DE CALVIÀ, ILLES BALEARS

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
 SIN Finca 15001 / Rocalliga
 PLANO: PROYECTO DE EDIFICACIÓN DE UN PUESTO DE TURISMO EN LA ZONA DE LA CAYALTA, EN LA PARRA, MUNICIPIO DE CALVIÀ, ILLES BALEARS
 ESTADION: CONSULTA DE PLANO 13001.93.20 DE RECALCULAR Y RE DATAR
 PRODUCTOR: MESTREBARRA
 PROYECTANTE: MESTREBARRA

Opción 2 (menor impacto volumétrico)

Opción 1 (mayor impacto volumétrico)

Escala 1/100

PLANTA ESQUEMÁTICA PROPUESTA

Escala 1/100

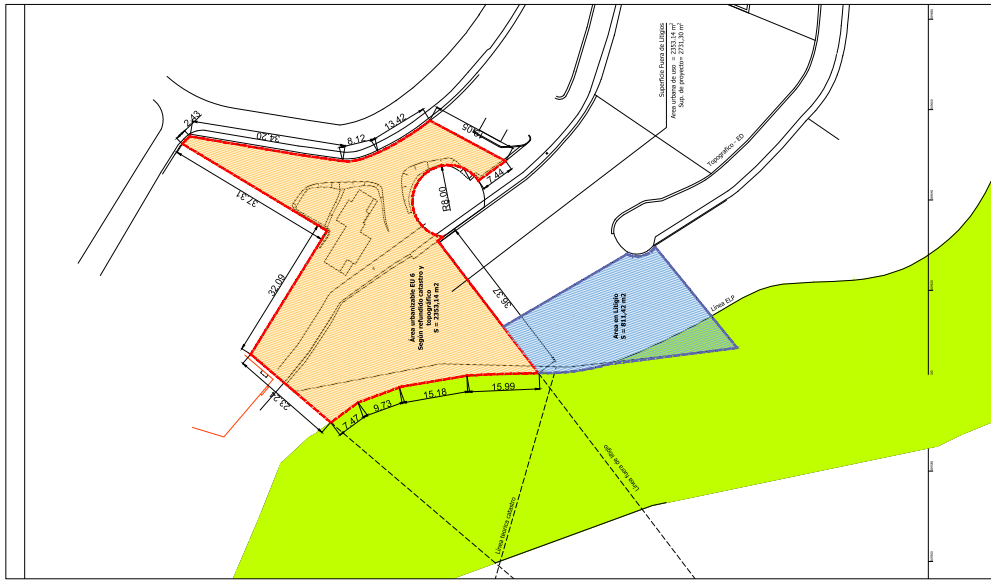
PLANTA ESQUEMÁTICA PROPUESTA

Escala 1/200

Escala 1/200

Escala 1/200

Escala 1/200



Área para el cálculo de parámetros - Superposición de topográfico, área de ELP y áreas de catastro - Escala 1:500

Superficie de cálculo $m^2_{máx}$ = 2.950,00
 Superficie de cálculo $m^2_{mín}$ = 1.500,00
 Ocupación m^2 = 737,50
 Volumen m^3 = 1.500,00

Parámetros urbanísticos fuera de litigio

Superficie de cálculo $m^2_{máx}$ = 2.353,14
 Superficie de cálculo $m^2_{mín}$ = 1.500,00
 Ocupación m^2 = 585,25
 Volumen m^3 = 1.500,00

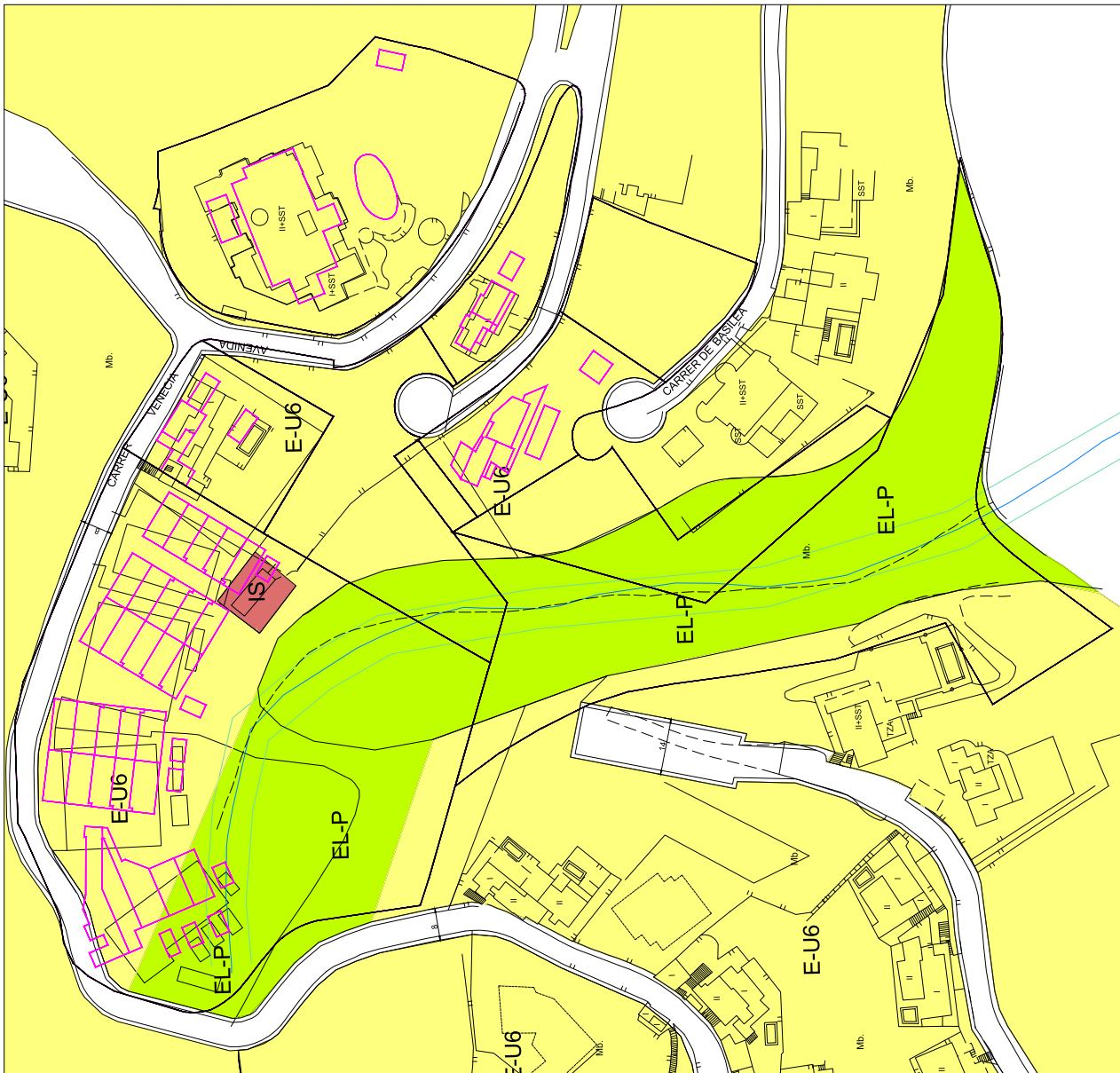


Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
 SIN FICHA 15001, Rocallissa

PLANO: PLAN DE CALIFICACIÓN DE PARCELAS Y ORDENACIÓN DE USOS
 ESTADÍSTICA: CONSERVACIÓN DE LA CARACTERÍSTICA DE LA PARCELA
 PROYECTOR: MONTAÑA

PROYECTISTA: MONTAÑA INGENIEROS DE ARQUITECTURA S.L.P.
 C/ MONTAÑA, 10. 07002 PALMA DE MALLORCA

Se renuncia a los efectos cuadrantes en los cálculos del estudio de detalle que se realicen en el momento de solicitar la licencia o antes posible



Superposición de planos - Catastro y INSS de Santa Eulalia del Río 2012 - Escala 1:500





SUPERFICIES CONSTRUIDAS						
Nombre	Planta	Área	C. Área	Edificabilidad d	Altura	Volumen
Bajo Rasante						
Garje	Bajo Rasante	24,92 m²	0	0,00 m²	2,50	0,00 m³
Cuarto de Piscina	Bajo Rasante	54,11 m²	0	0,00 m²	1,95	0,00 m³
Sala Teleco	Bajo Rasante	5,09 m²	0	0,00 m²	2,20	0,00 m³
Ajlite Pluviales	Rasante	13,80 m²	0	0,00 m²	2,70	0,00 m³
PB						
0,00 m³						
DE	PB	29,50 m²	1	23,50 m²	2,95	69,32 m³
D5 / B6	PB	29,49 m²	1	24,49 m²	2,70	65,86 m³
D2/Salón niñas	PB	29,65 m²	1	28,65 m²	3,00	108,88 m³
D3	PB	14,49 m²	1	14,49 m²	2,95	42,76 m³
Porche D3	PB	9,67 m²	0,5	4,83 m²	2,95	14,26 m³
Porche D5	PB	7,73 m²	0,5	3,87 m²	3,80	14,69 m³
Pasillo	PB	13,34 m²	0,5	6,67 m²	2,95	19,68 m³
D4	PB	11,01 m²	1	11,01 m²	2,95	32,47 m³
B3	PB	14,55 m²	1	14,55 m²	2,95	42,94 m³
B4	PB	6,82 m²	1	6,82 m²	2,95	20,12 m³
Vestidor D5	PB	4,49 m²	1	4,49 m²	2,95	13,23 m³
B2	PB	8,85 m²	1	8,85 m²	2,95	26,09 m³
B4	PB	5,50 m²	1	5,50 m²	2,95	16,21 m³
B2	PB	8,52 m²	1	8,52 m²	2,95	25,14 m³
Lavandería	PB	11,18 m²	1	11,18 m²	2,50	27,96 m³
PB1						
196,78 m³						
181,41 m³						
550,64 m³						
PP						
203,87 m³						
164,29 m³						
628,92 m³						
PP						
46,10 m³						
1						
46,10 m³						
2,55						
136,01 m³						
Porche D1						
8,81 m³						
0,5						
4,40 m³						
2,95						
12,99 m³						
Baño 1						
20,96 m³						
1						
20,96 m³						
2,95						
61,83 m³						
Escalera						
5,89 m³						
0,5						
2,95 m³						
2,95						
8,69 m³						
Escalera						
11,79 m³						
1						
11,79 m³						
0,00						
0,00 m³						
TOTALES						
		592,12 m²		431,90 m²		1399,07 m³



12 de Abril de 2021

A2 E:

Sustituye a A04

MO2

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

PLANO: Imagen 3D y Superficies

SITUACION: San Sebastián, Finca 19091, Rocallisa, Santa Eulalia del Río

PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.

ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
P. JUAN CARLOS IYEB, LOS: 7, BICIA 19001
max@minimaxarquitectura.com



ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.
www.minimumarquitectura.com

24 de Febrero de 2020
A3 E: 1 : 200

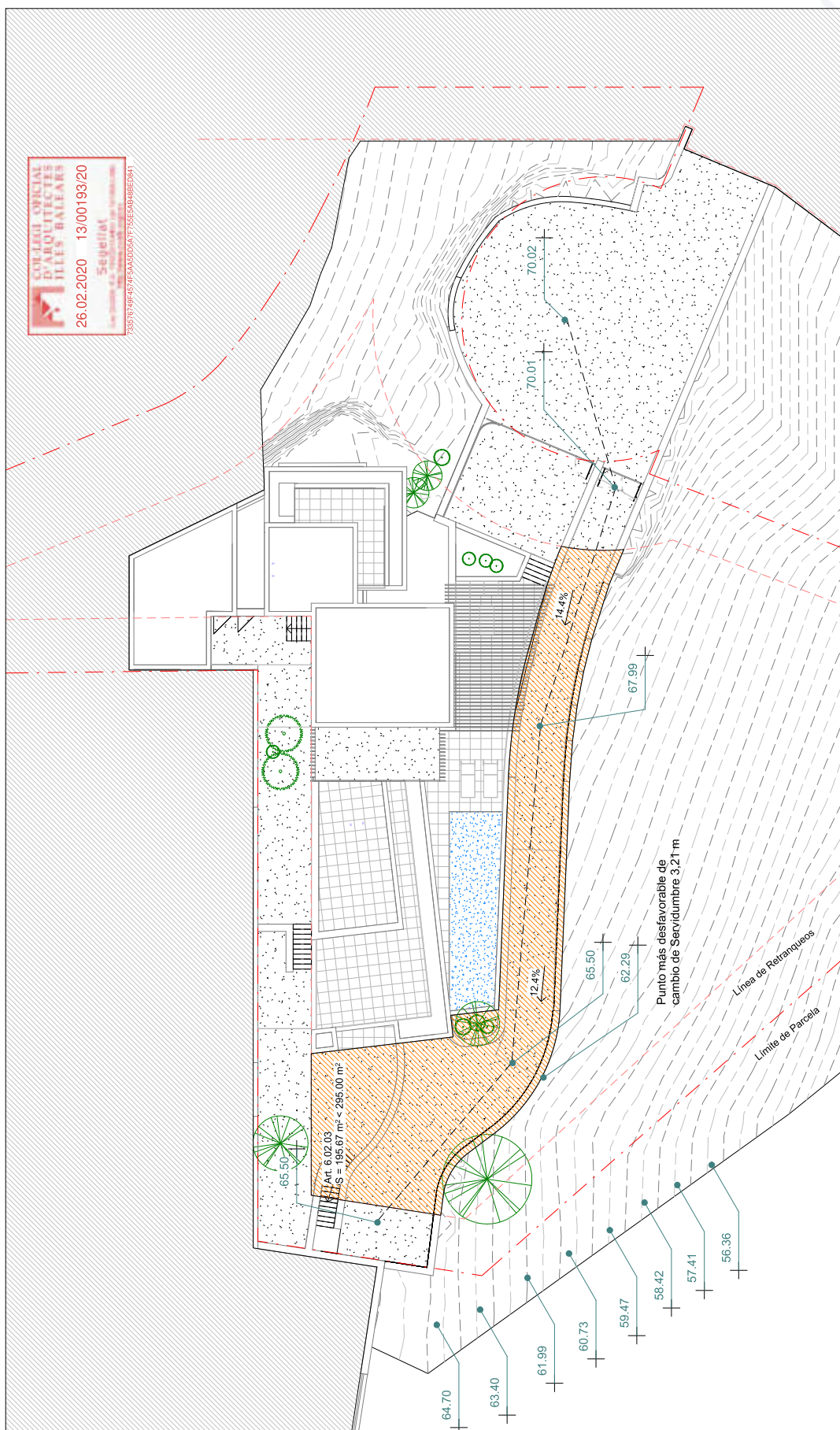
A05

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

PLANO: Alineaciones y rasantes
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río

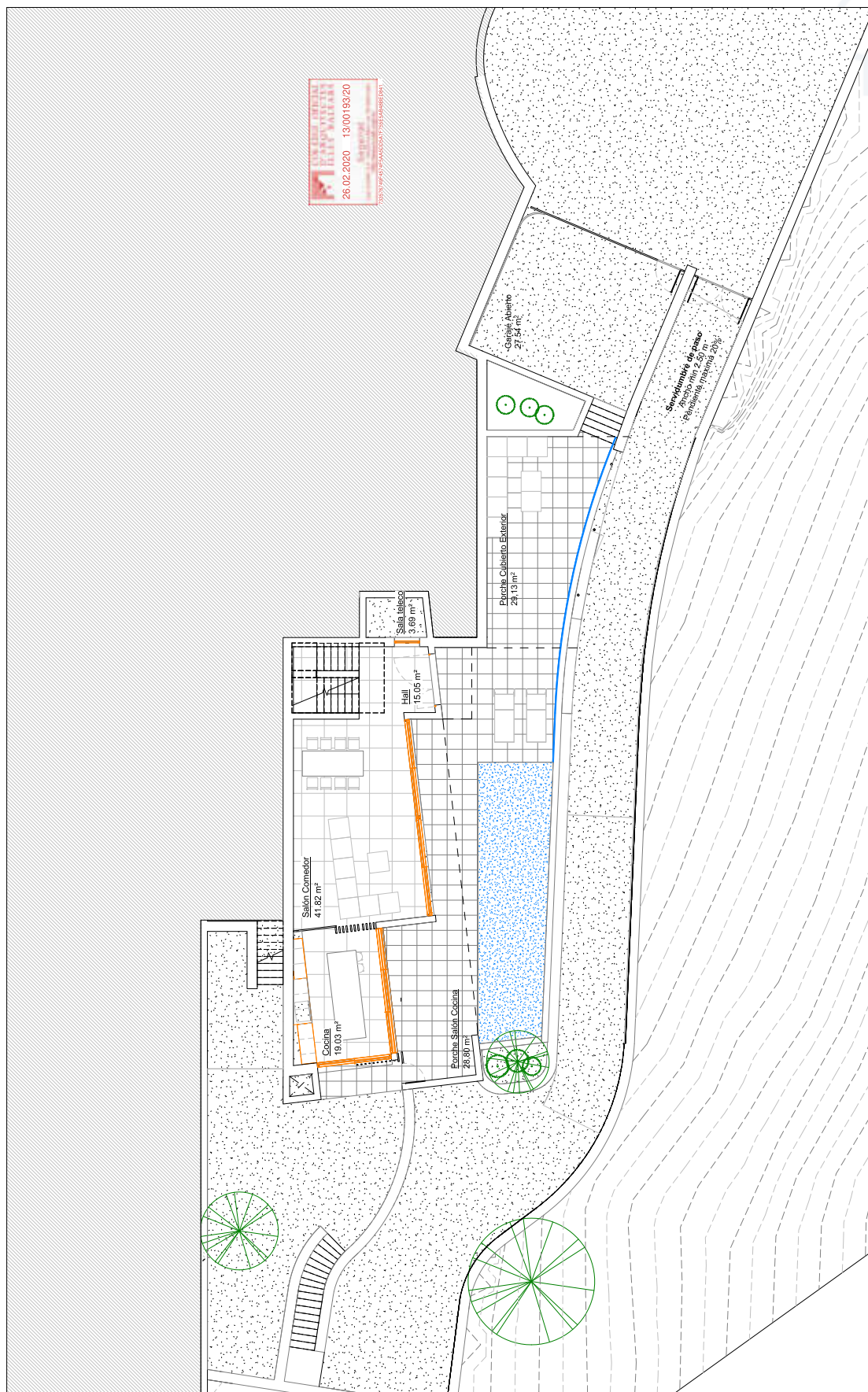
PROMOTOR: MEGAFIBON S.L
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.
P: JUAN CARLOS I nº39, Loc. 7, IBIZA 07800
maria@minimumarquitectura.com

1 98 - Alineaciones y rasantes
A05 1 : 200





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/140/1121813>



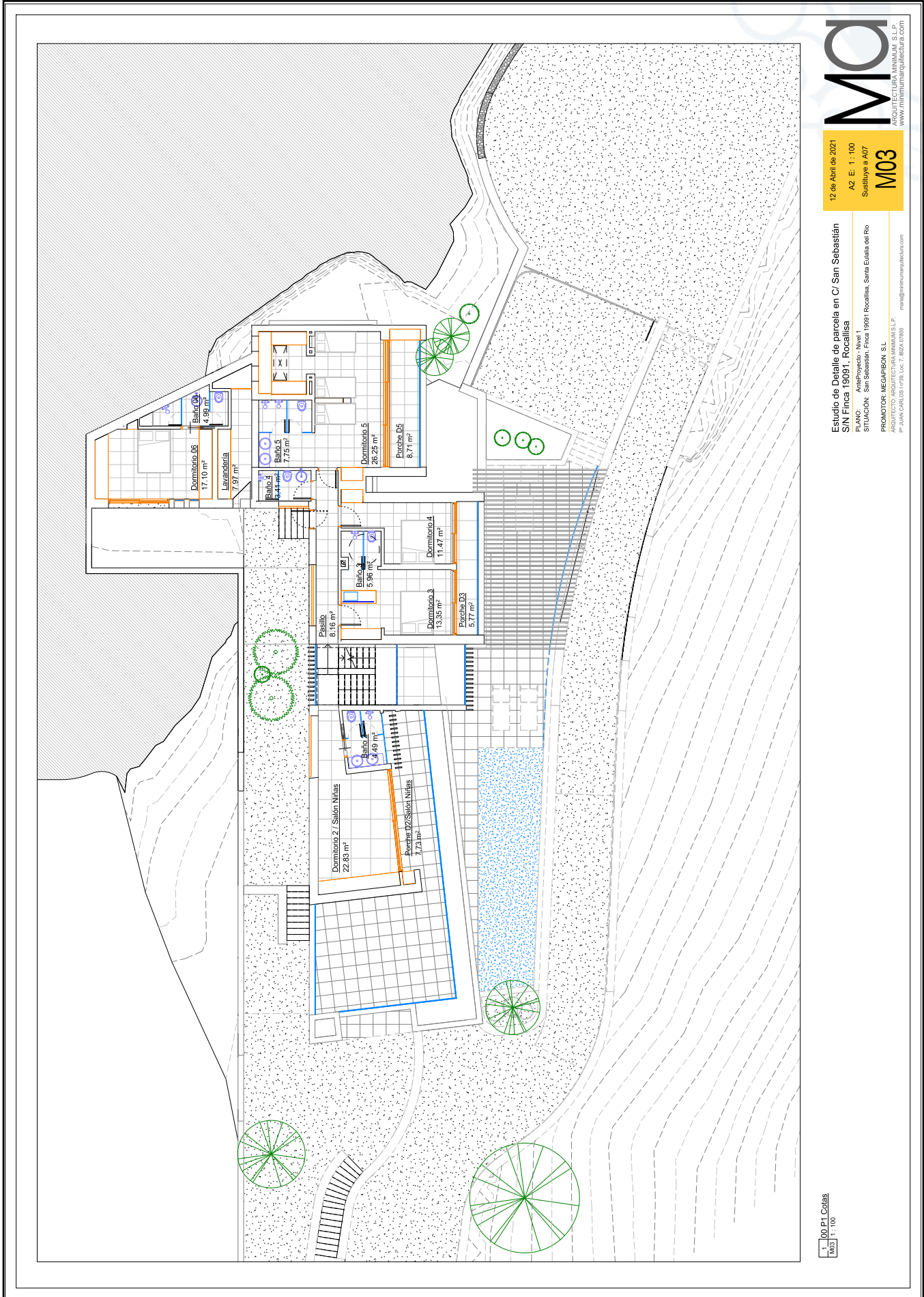
103 Ed. Cobles
A06 1:100

MO
24 de Febrero de 2020
A2 E: 1:100
A06
ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
www.minimaxarquitectura.com

**Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa**
PLANO: Anteproyecto Nivel 0
SITUACION: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río
PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
P: JUAN CARLOS IYB, LUIS T. BECA IYB
megapi@minimaxarquitectura.com



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2022/140/1121813>



MO
ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
www.minimaxarquitectura.com

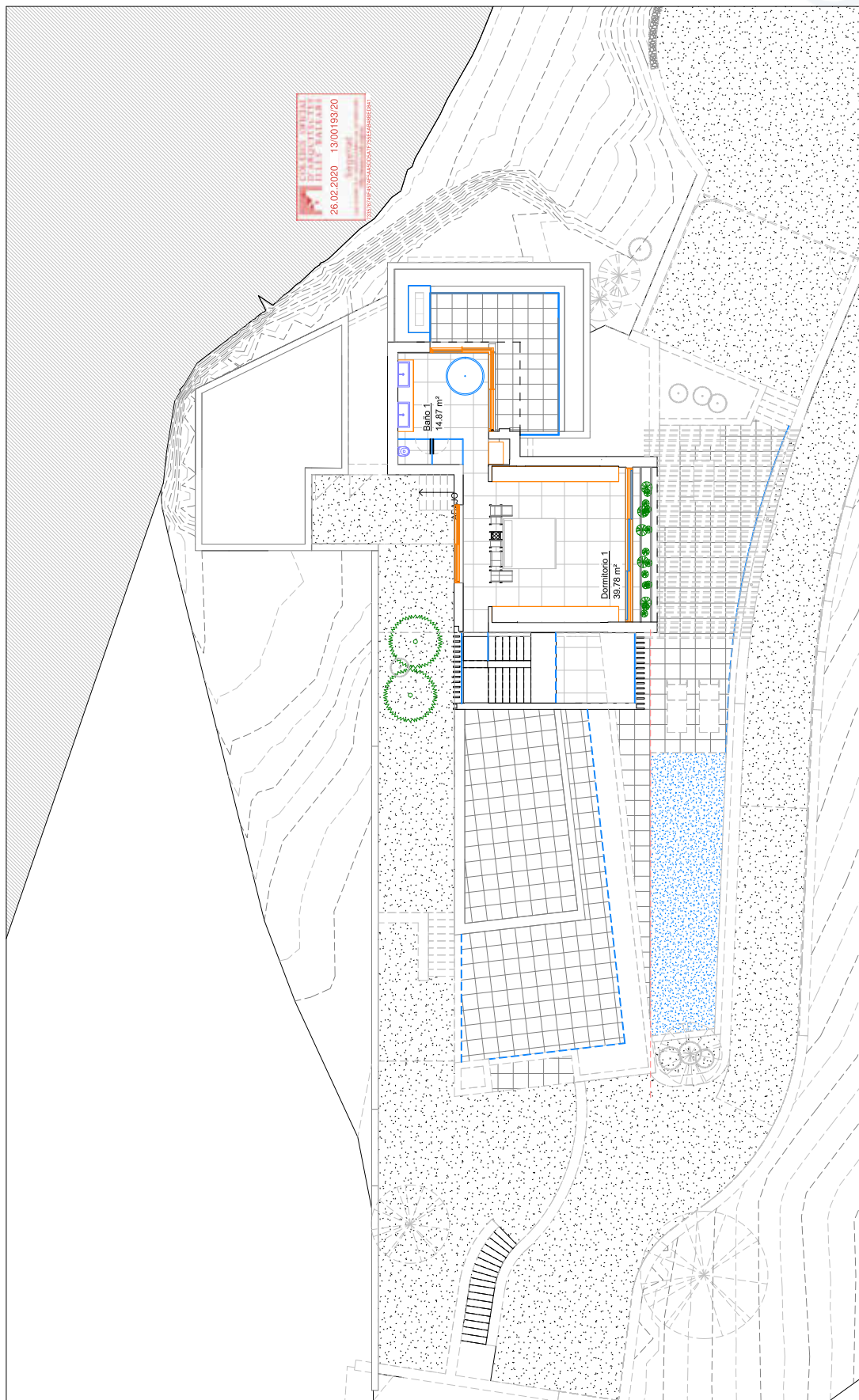
12 de Abril de 2021
A2 E: 1: 100
Situación e AOT
M03

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa
PLANO: AntiProyecto - Nivel 1
SITUACION: San Sebastián - Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río
PROMOTOR: MEGAPIRON S.L.
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
P: JUAN CARLOS (199), LUIS: 7: BECA (1909)

1:100 P1 Cobias
M03 1:100



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/140/1121813>



1. 03 P2 Casas
A08 1: 100

MO
 24 de Febrero de 2020
 A2 E: 1: 100
A08
 ARQUITECTURA MINIMIA S.L.P.
 www.minimiarquitectura.com

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
 S/N Finca 19091, Rocallisa
 PLANO: Anteproyecto Nivel 2
 SITUACION: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río
 PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.
 ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMIA S.L.P.
 P: JUAN CARLOS IYB, LUIS F. BECA IYB
 megapi@minimiarquitectura.com



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2022/140/1121813>



ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.
www.minimumarquitectura.com

12 de Abril de 2021

A3 E: 1:100

Sustituye a A09

M04

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

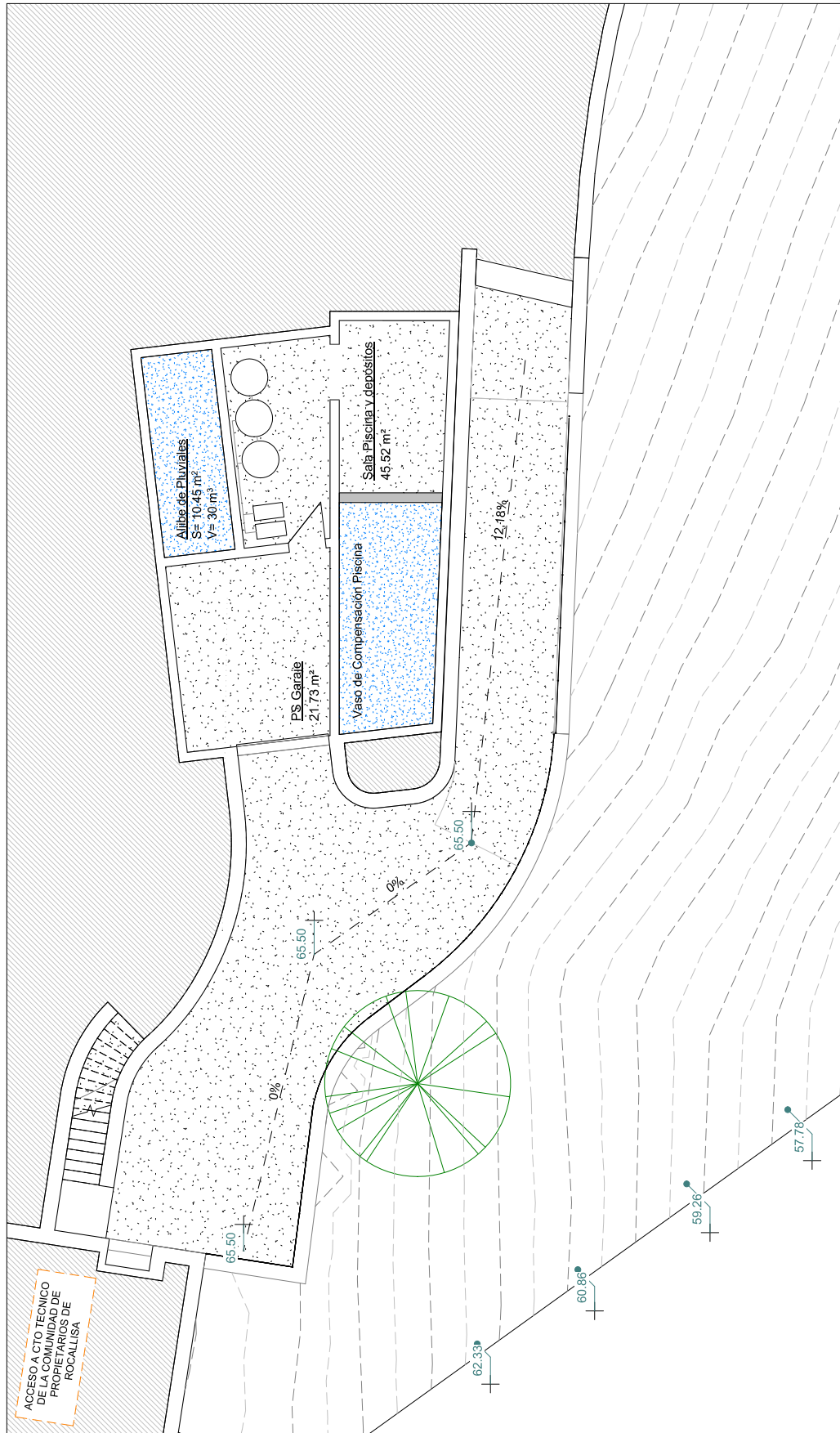
PLANO: Anteproyecto, Planta Solano 2

SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río

PROMOTOR: MEGAFIBON S.L

ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.

P: JUAN CARLOS I.º 39, Loc. 7, IBIZA 07800
maria@minimumarquitectura.com

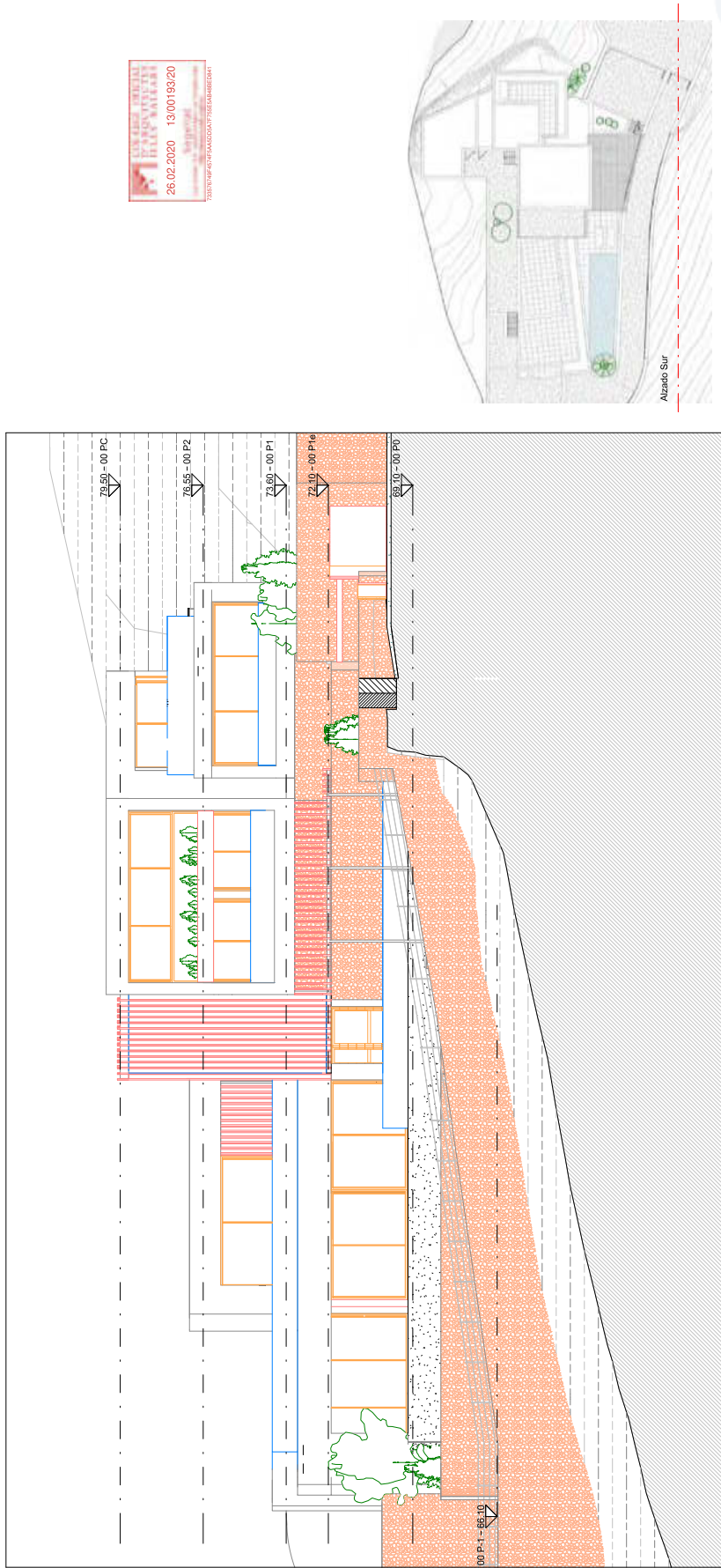


ACCESO A CTO TECNICO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE ROCALLISA

1 100 P-1 Cotas
M04 1:100



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/140/1121813>



26.02.2020 13:00:193:20

1. Alzado Sur
 A10 | 1:100

MO

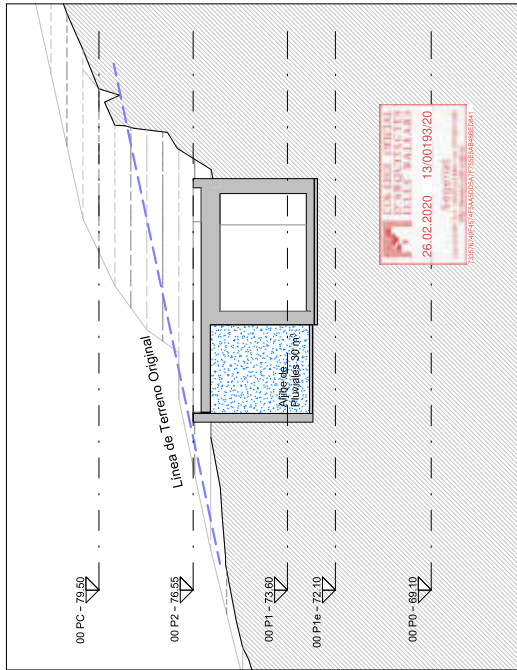
24 de Febrero de
 2020
 A2 E 1 / 50

A10

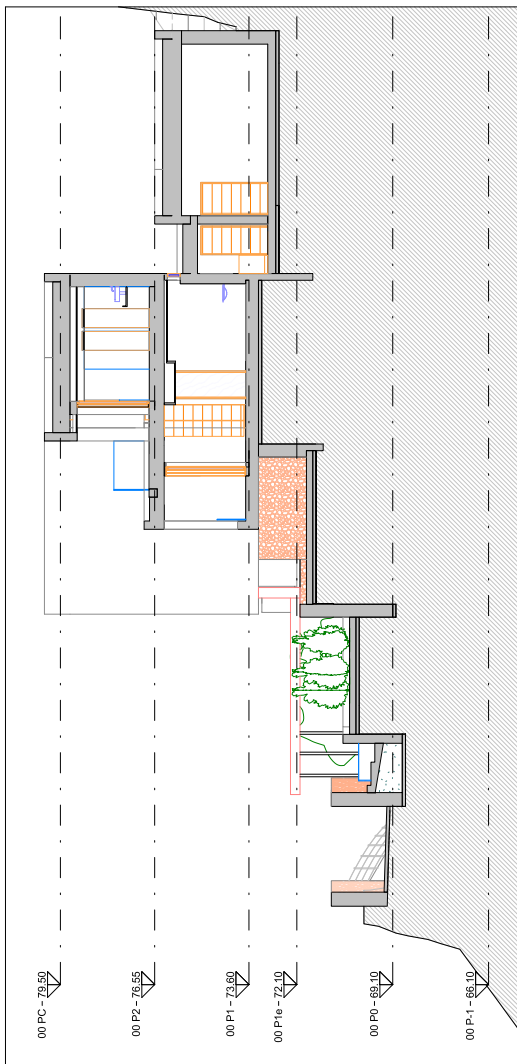
Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
 SIN Finca 19091, Rocallisa

PLANO: Alzado 1. Sur
 SITUACION: San Sebastián - Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río

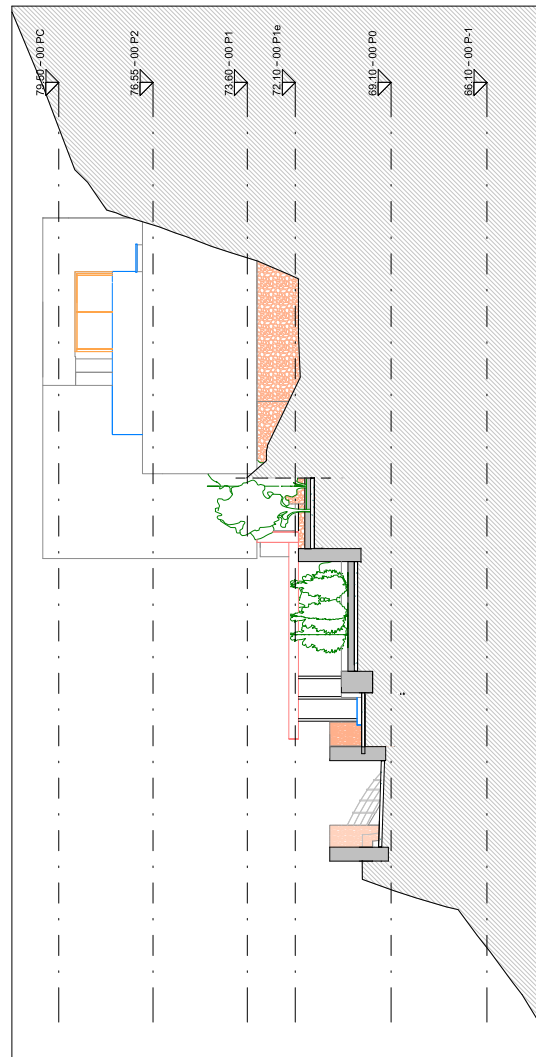
PROMOTOR: MEGAPIRON S.L.
 ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMIA S.L.P.
 P: JUAN CARLOS PÉREZ. LOS: 7. BCSA 17001
mej@minimiarquitectura.com



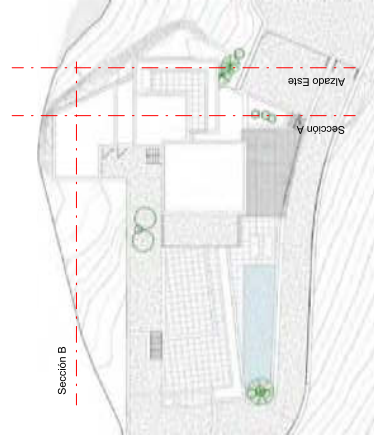
2 Sección B
A11 1:100



1 Sección A
A11 1:100



3 Alzado Este
A11 1:100



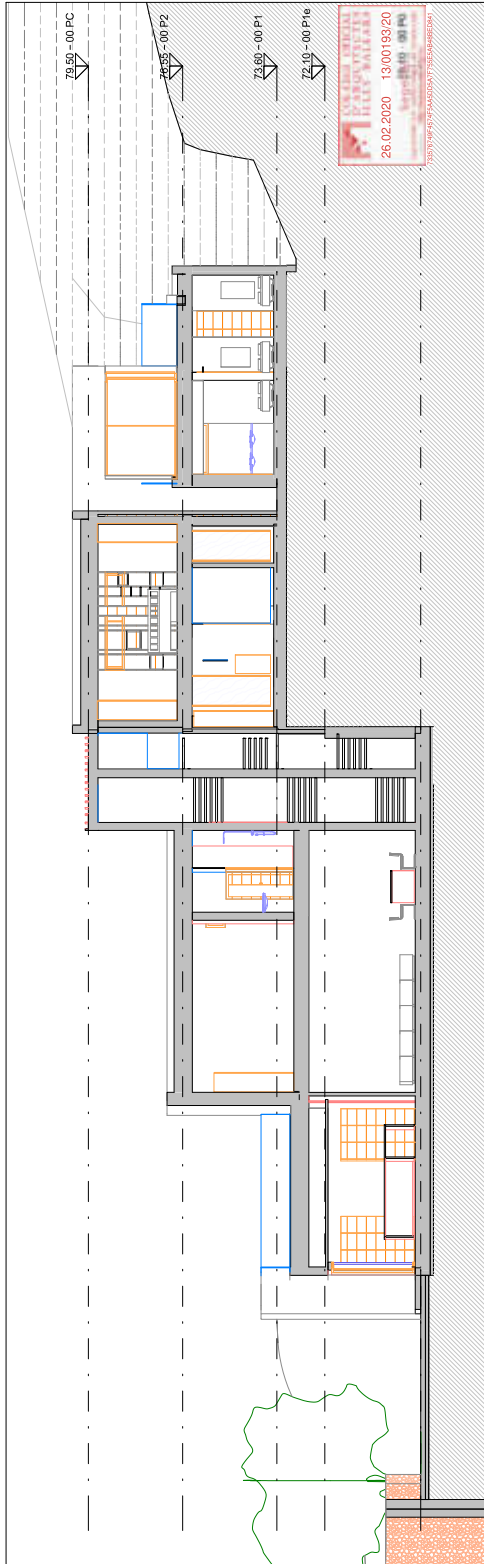
24 de Febrero de 2020
A2 E 1 / 50

A11

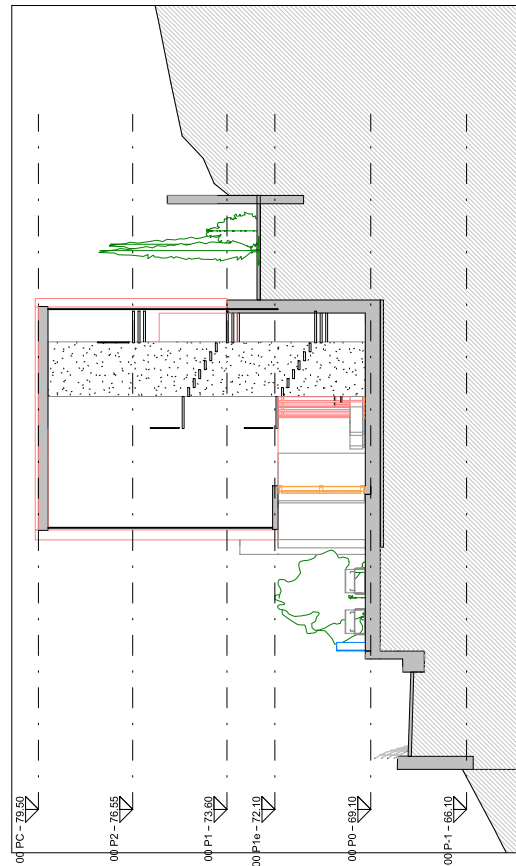
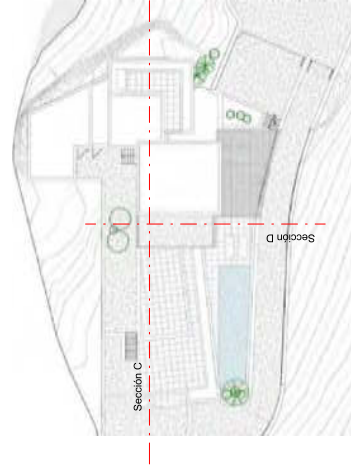
Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa

PLANO: Alzado Este, Sección A y B
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Río

PROMOTOR: MEGAPIRON S.L.
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMAX S.L.P.
P: JUAN CARLOS IYB, LUIS T. BECA IYB
www.minimaxarquitectura.com



1 Sección C
A12 1:100



2 Sección D
A12 1:100

MO
ARQUITECTURA MINIMAL S.L.P.
www.minimalarquitectura.com

24 de Febrero de 2020
A2 E 1 / 50
A12

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián
S/N Finca 19091, Rocallisa
PLANO: Secciones BB y CC
SITUACION: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Estrella del Río
PROMOTOR: MEGAPIRON S.L.
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMAL S.L.P.
P: JUAN CARLOS (199), LUIS T. BECA (1990)
megalpironarquitectura.com