



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del estudio de detalle para la definición de las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes edificables para la construcción de 12 viviendas unifamiliares en la C/ Almendro, núm. 173, Can Aubarca-Can Fornet, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión de fecha 28 de mayo de 2021 ha acordado la aprobación inicial del estudio de detalle para la definición de las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes edificables para la construcción de 12 viviendas unifamiliares en calle Almendro núm. 173, Can Aubarca-Can Fornet, Jesús, promovido por Dña. Renata Maria Fuhrmann, 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 estimen oportunas.

El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal www.santaeulalia.net.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu
La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ANUNCI

Aprovació inicial de l'estudi de Detall per a la definició de les alineacions i rasants i l'ordenació de volums edificables per a la construcció de 12 habitatges unifamiliars en el carrer Almendro, núm. 173, Can Aubarca-Can Fornet, Jesús.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió de dia 28 de maig de 2021, ha acordat l'aprovació inicial de l'estudi de Detall per a la definició de les alineacions i rasants i l'ordenació de volums edificables per a la construcció de 12 habitatges unifamiliars en carrer Almendro núm. 173, Can Aubarca-Can Fornet, Jesús, promogut per Dña. Renata Maria Fuhrmann, 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 a la web municipal www.santaeulalia.net.

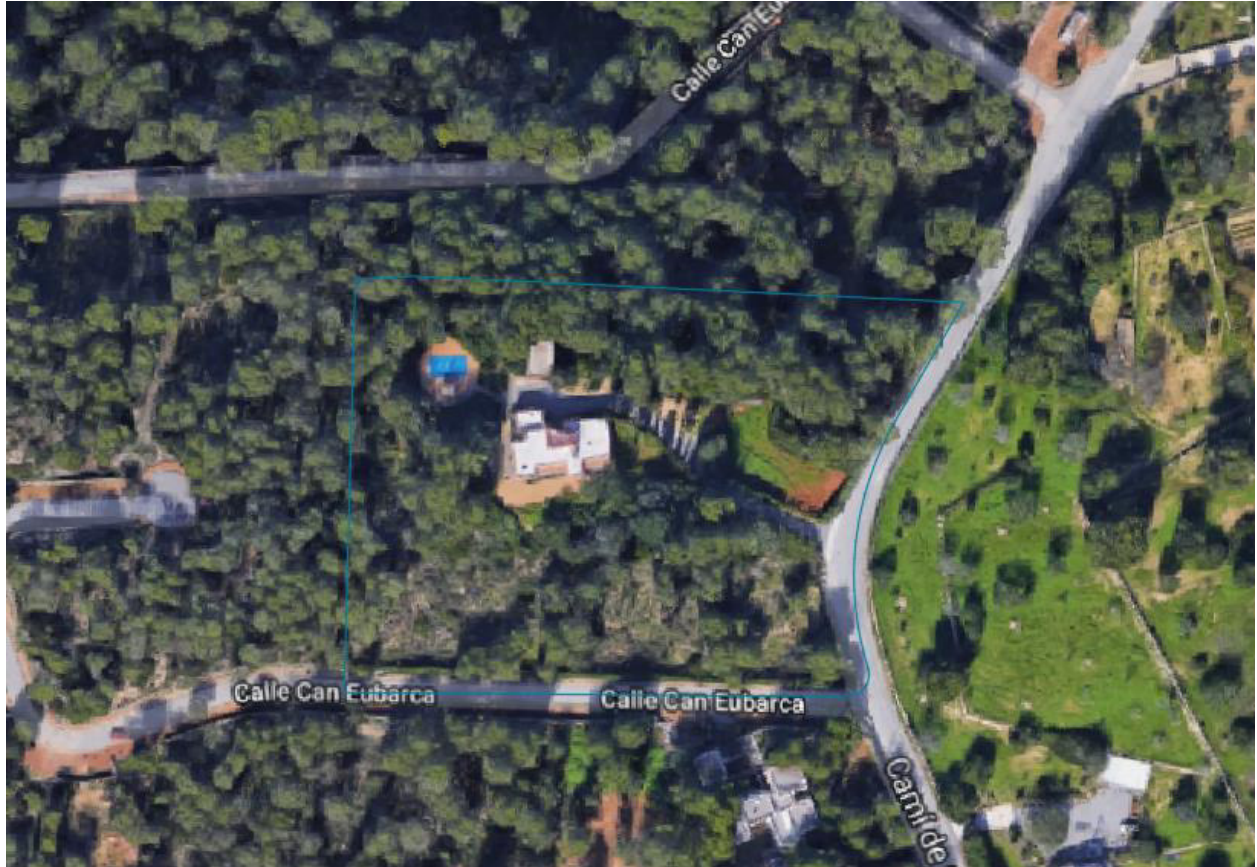
Signat digitalment a Santa Eulària des Riu
L'Alcaldessa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE
CALLE ALMENDRO Nº 173, CAN FURNET T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO

ROIG TORRES
JUAN -
46957522D

Firmado digitalmente por ROIG
TORRES JUAN - 46957522D
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-46957522D,
givenName=JUAN, sn=ROIG
TORRES, cn=ROIG TORRES JUAN -
46957522D
Fecha: 2021.02.16 12:41:21 +01'00'

ESTUDIO DE DETALLE



Calle Almendro nº 173 – Urbanización Can Furnet
T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO

MEMORIA

PROMOTOR

Renate Maria Fuhrmann

ARQUITECTO

JOAN ROIG TORRES

INDICE

1. MEMORIA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.2. AGENTES.

1.3. ANTECEDENTES.

1.3.1 EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-U4

1.4. APLICACIÓN DIRECTA DE LAS NN SS.

1.4.1 NN.SS: Artículo 5.1.11 EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

1.5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1.6. ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO, MEDICIÓN DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA

1.6.1 NN.SS: ARTÍCULO 6.2.02 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA.

1.6.2 NN.SS: ARTÍCULO 6.2.03 ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.7 CÓMPUTOS GLOBALES

1.8. CONCLUSIONES

2. PLANOS

- 1.1 Situación y emplazamiento
- 1.2 Terreno actual vs propuesta
- 1.3 Implantación de volúmenes
- 1.4 Posible zona de uso privativo 1
- 1.5 Posible zona de uso privativo 2
- 1.6 Posible zona de uso privativo 3
- 1.7 Posible zona de uso privativo 4
- 1.8 Posible zona de uso privativo 5
- 1.9 Posible zona de uso privativo 6
- 1.10 Vial privado y cálculos globales

1. MEMORIA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el desarrollo de lo especificado en las NN SS de Santa Eulalia del Río, aprobadas en el BOIB núm. 20 EXT. con fecha del 08 de Julio de 2012, la Ley 12/2017, de 29 de Diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares y para la parcela sita en la Calle Almendro nº 173, con referencia catastral nº6923038CD616250001IQ de este mismo municipio. Dicho desarrollo, consistirá, como se justificará a continuación, en los siguientes puntos:

- *Aplicación del Artículo 1.2.02: DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO; Punto B) ESTUDIOS DE DETALLE*

“...

b).- Estudios de detalle.

[...] 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.”*
- *Aplicación del Artículo 2.3.04: CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO;*
- “1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:*
- a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:*
- *Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.*
 - *Redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.*
 - *Suministro de energía eléctrica. Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.*

ESTUDIO DE DETALLE
CALLE ALMENDRO Nº 173, CAN FURNET T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO

- b).- *Tener señaladas alineaciones y rasantes*
- c).- *Ser susceptibles de licencia de edificación*
- [...]

3.- *Redes de agua potable y de aguas residuales [...]*

4.- *Alumbrado público con las características definidas para la zona y red de distribución de energía eléctrica en baja tensión [...]*”

- *Cumplimiento del Artículo 6.1.06: ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO.*

1.2. AGENTES:

- **SITUACIÓN:** Calle Almendro nº 173, Urbanización Can Furnet, SANTA EULALIA DEL RÍO.
- **PROMOTOR:** Renate Maria Fuhrmann. NIE: X-0095149-M
Casa Can Eubarca 07819, Nuestra Señora de Jesús.
- **ARQUITECTO:** JOAN ROIG TORRES. Col. Nº 661058 COAIB.
C/ Pedro Frances nº 9 Oficina 202. Eivissa.

1.3. ANTECEDENTES:

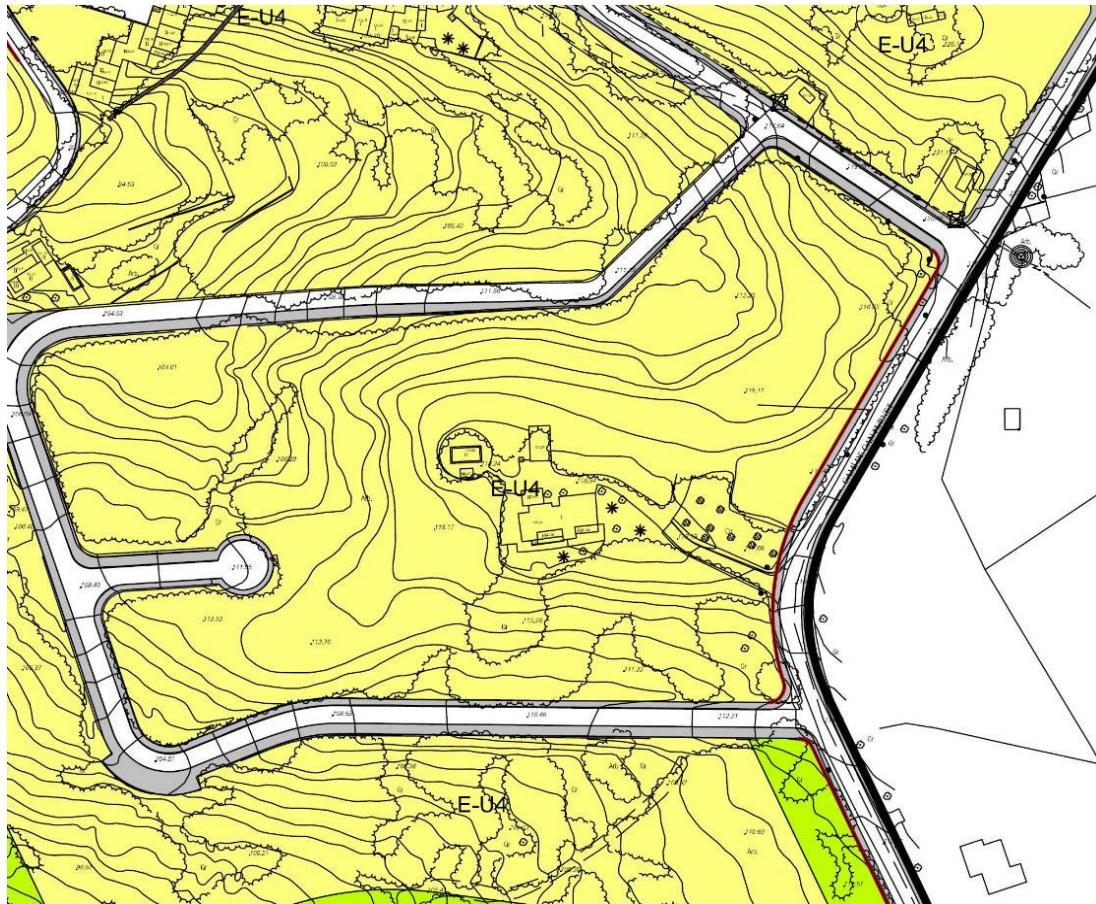
El estudio de detalle se realiza en base al punto 4 letra c de la exposición de parámetros urbanísticos para suelos calificados como Extensiva Unifamiliar 4 de las Normas Subsidiarias, el cual cita textualmente:

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/800 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

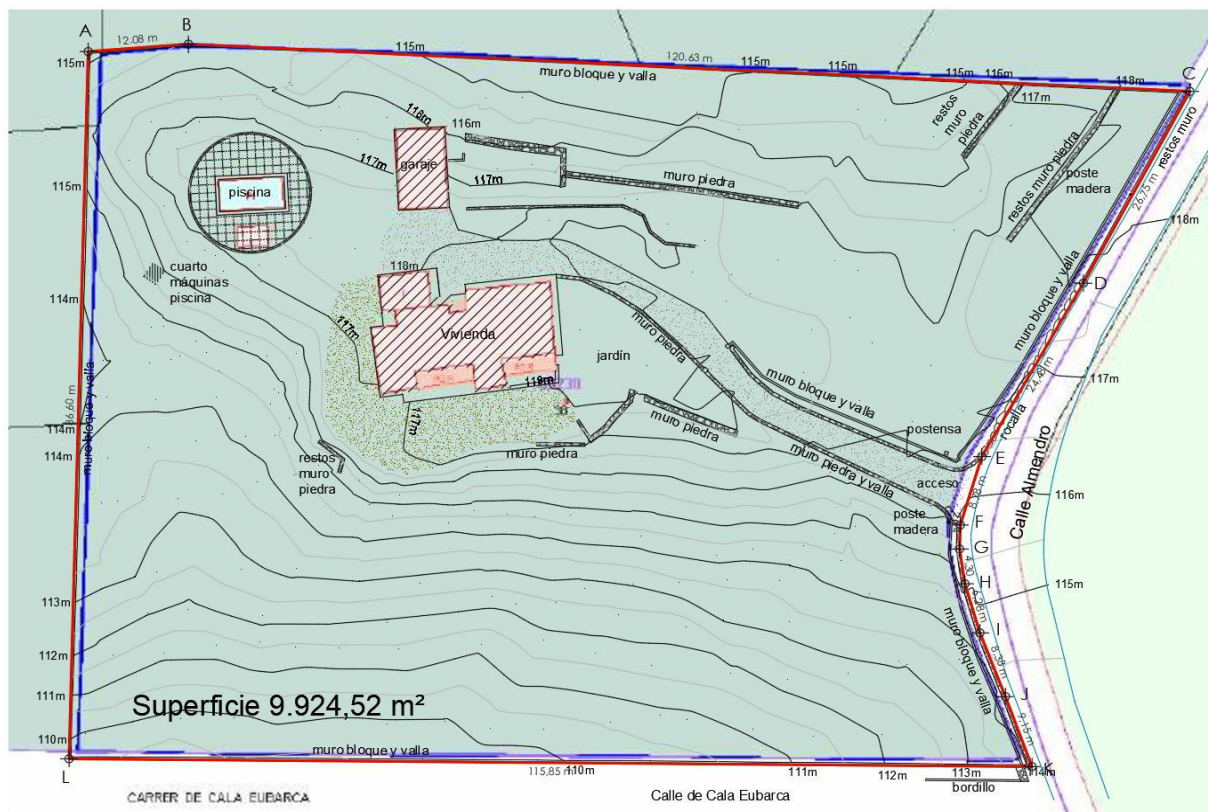
Como bien se expone, presentando un Estudio de detalle justificativo del terreno y volúmenes, se permitirá la construcción de varias viviendas en una única parcela.

En fecha de 08 de Julio de 2012 y BOIB núm.20 se aprueban definitivamente estas NN.SS de Santa Eulalia del Río. En estas normas, la parcela objeto del presente estudio de detalle, queda calificada del siguiente modo:

ESTUDIO DE DETALLE
 CALLE ALMENDRO Nº 173, CAN FURNET T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO



El volcado de la parcela sobre el catastro es el siguiente:



Se presentará junto a este Estudio de Detalle, un **proyecto de demolición de las edificaciones existentes**, las cuales son: una vivienda unifamiliar aislada en planta baja; un almacén anexo; una piscina de planta rectangular; caseta técnica de instalaciones de piscina.

1.3.1-EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4)

a).- *Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.*

- Parcela mínima (m²): 800
- Fachada/fondos mínimos (m): 20/20

b).- *Parámetros de edificación.*

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

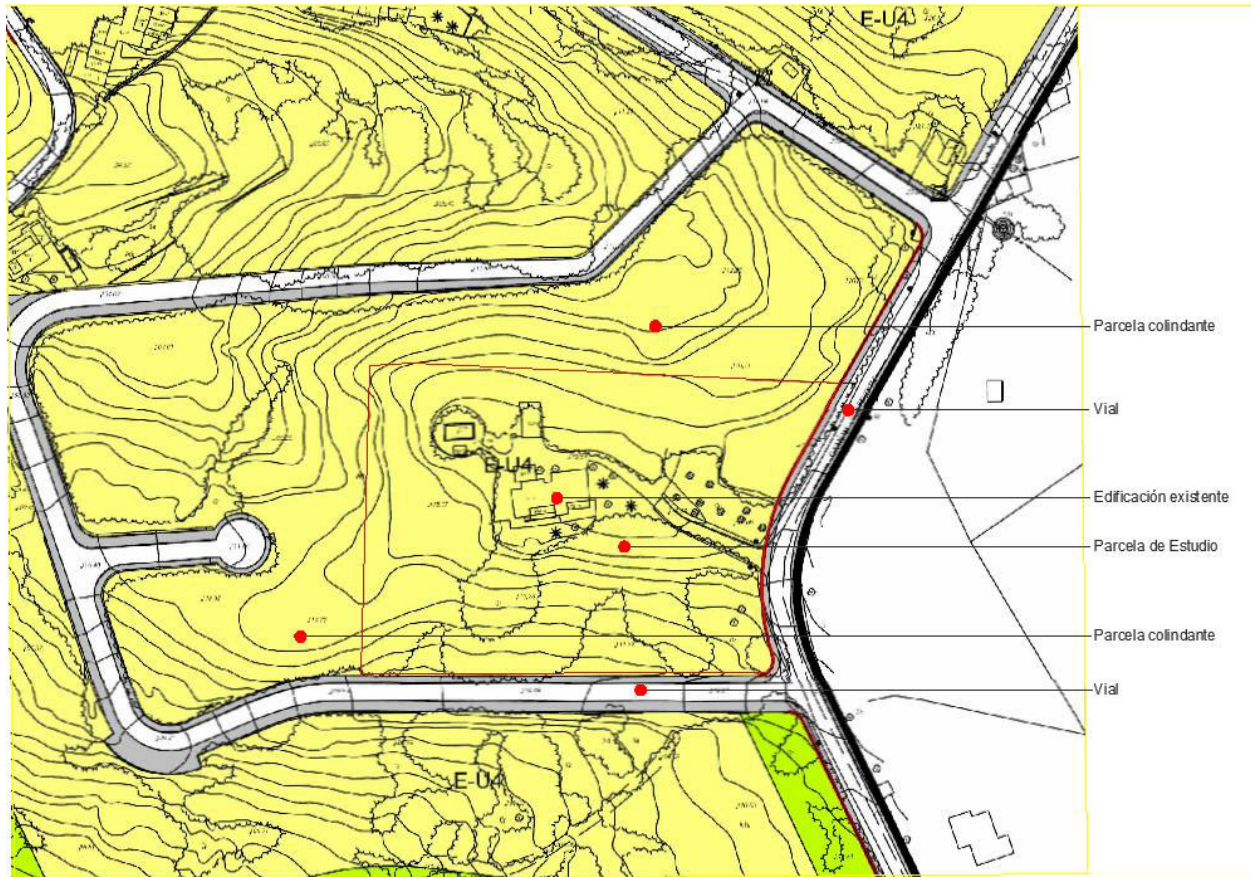
- Número máximo de plantas: B+1P - Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- *Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/800 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.*

1.4. APLICACIÓN DIRECTA DE LAS NN SS:

Realizada la aplicación directa de lo expuesto en los planos de calificación de las NN SS, obtenemos el siguiente esquema:

ESTUDIO DE DETALLE
CALLE ALMENDRO Nº 173, CAN FURNET T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO



1.4.1 NN.SS: ARTÍCULO 5.1.11 EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS.

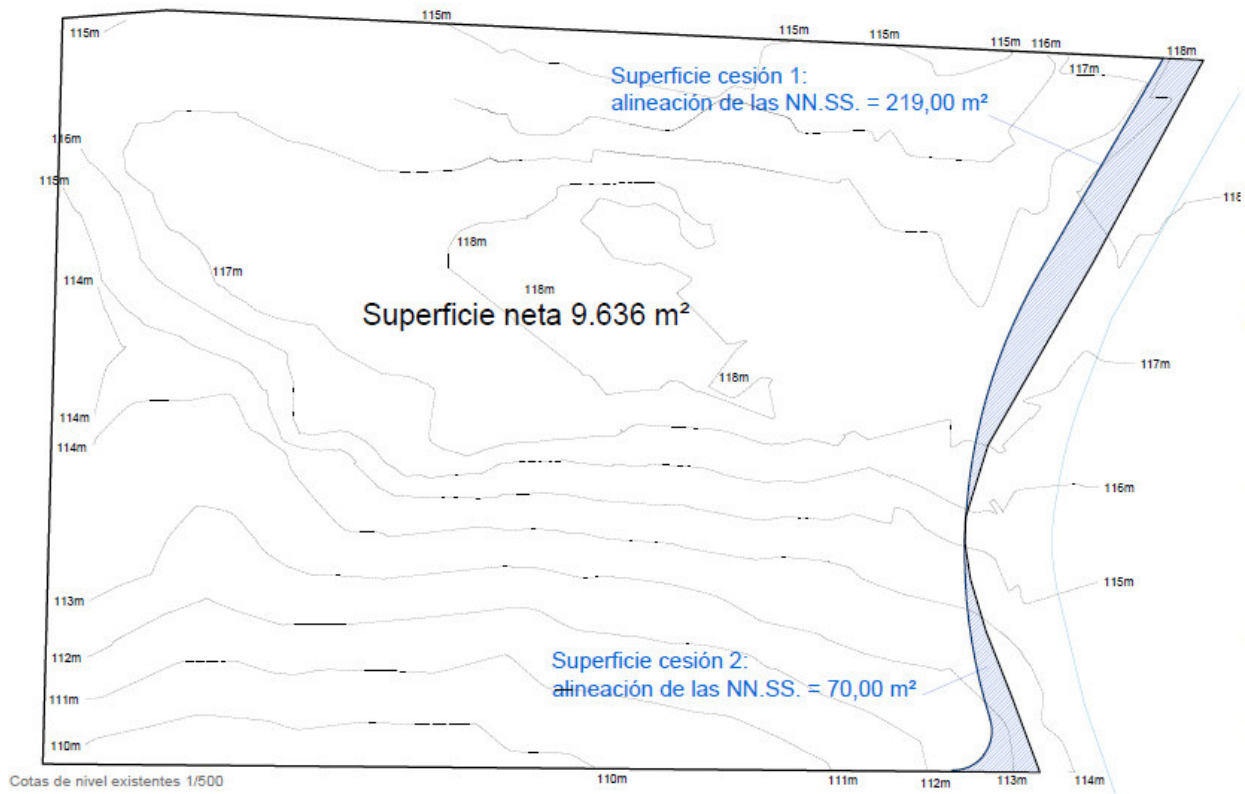
Previamente a la solicitud de la licencia de obras los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno...

La fijación de alineaciones por los servicios técnicos municipales será obligatoria en el caso del núcleo de Can Fornet, en el que, de acuerdo con las alineaciones preexistentes y con independencia de las fijadas con carácter indicativo en la documentación gráfica, deberán definirse anchos de calles de entre 5 y 8 metros.

En el caso de la parcela objeto de estudio, se han definido las alineaciones y rasantes mediante el volcado de la documentación gráfica de las NN.SS de Santa Eulalia del Río elaborado por el técnico topógrafo que realizó la medición real y definió las cesiones a viales.

ESTUDIO DE DETALLE
CALLE ALMENDRO Nº 173, CAN FURNET T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO

Las alineaciones y cesiones quedan definidas de la siguiente forma:



PLANEAMIENTO SOBRE PARCELA

- Superficie parcela bruta: 9.925 m²
- Superficie parcela neta: 9.636 m²
- Superficie de cesión: 289,00 m²
- Fachada/fondo mínimos (m): 110/127

b).- Parámetros de edificación.

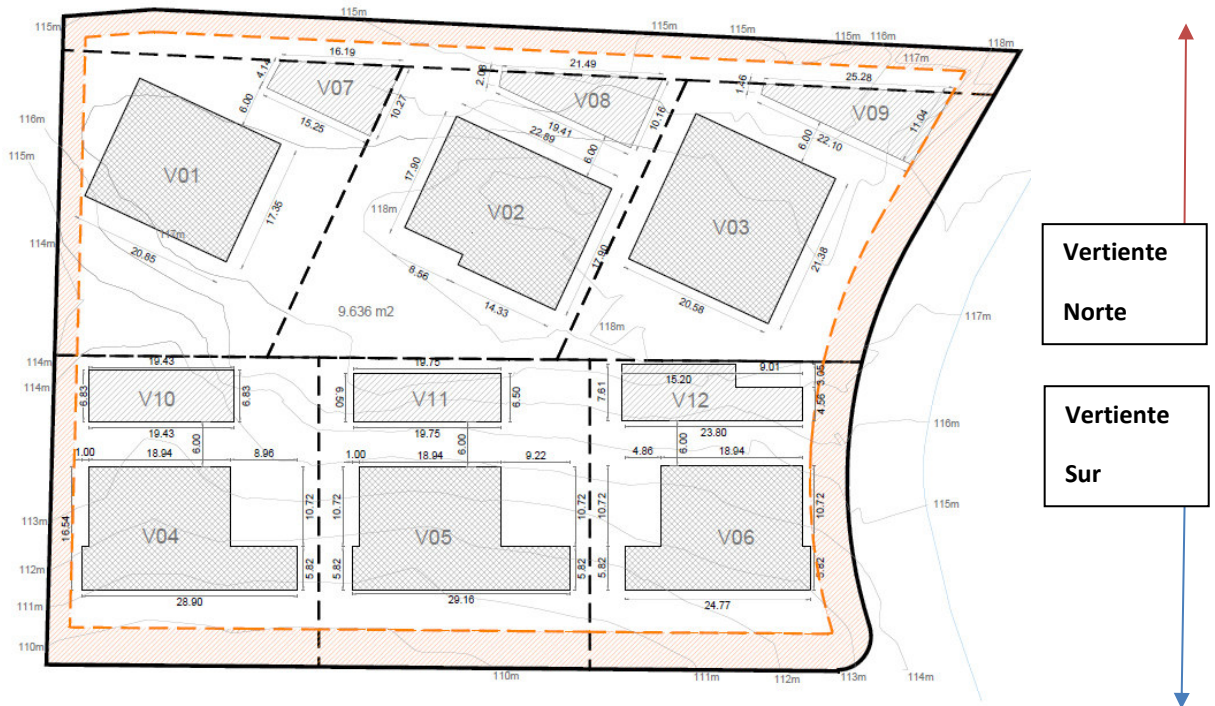
- Ocupación máxima (%): 2.890,80 m²
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 4.818,00 m²
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6

Número de aparcamientos privados: 12 unidades

c).- Índice de intensidad de uso residencial 12,04 viviendas

1.5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La solución que se pretende aplicar sobre la parcela es la **división horizontal tumbada**, sobre la que se puedan edificar hasta un máximo de 12 viviendas, respetando los parámetros propios de la calificación E-U4.



Se propone implantar 12 viviendas, valor máximo permitido para la densidad de la parcela. Los volúmenes se han representado en el esquema anterior acotados e implantados respetando la separación entre edificios (6.00m)

En el esquema anterior se grafían, en líneas discontinuas, sectores que hacen referencia a **posibles zonas de uso privativo**.

Dicha zonificación no deberá confundirse, **en ningún caso**, con establecer límites a la propiedad en el interior de la parcela.

La zonificación grafuada se desarrolla en los planos 1.4 al 1.9 adjuntos a esta memoria.

Los volúmenes situados a norte se presentarán a tresbolillo, permitiéndose, de este modo, visuales a Dalt Vila a través de los volúmenes ubicados a sur. Las viviendas principales

se desarrollarán en planta baja y planta piso. Las viviendas secundarias se proyectan solamente en planta baja.

En la vertiente norte de la parcela, se representa un vial comunitario que permitirá el acceso rodado a las posibles zonas de uso privativo ubicadas en esta vertiente.

1.6. ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO, MEDICIÓN DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA

1.6.1 NN.SS: ARTÍCULO 6.2.02 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA.

1.- La altura máxima de un edificio será la dimensión vertical medida en metros de cada punto del nivel superior del forjado de la planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta elevada

2.- En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de estas se deberá cumplir independientemente la altura máxima...

3.- La altura total de las edificaciones se medirá desde la cota más baja del nivel superior del forjado de la planta baja hasta la máxima altura de coronación de cubiertas. Cuando no se fije expresamente, será tres (3) metros superior a la altura máxima en metros, aplicando en su caso, la resultante de lo señalado en el apartado 2 anterior.

Las viviendas ubicadas en las posibles zonas de uso privativo de la vertiente sur se proyectarán en base al punto 2 de este artículo, las cuales se deberán disponer escalonadas, adaptándose al terreno existente.

Las viviendas de la vertiente norte se situarán en la zona de la parcela donde hay menor pendiente. Se proponen por tanto edificaciones desarrolladas sin desniveles interiores.

1.6.2 NN.SS: ARTÍCULO 6.2.03 ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

a) Excavar el hueco en el cual se deban construir sótanos, semisótanos. Aljibes o cisternas y piscinas.

b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural

2.- Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras...

3.-... se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural..., si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

4.- Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une el punto más elevado y el más bajo de la proyección sobre el terreno natural del perímetro exterior del edificio, incluidas las terrazas, tenga una pendiente inferior al diez por ciento (10%) con respecto a un plano horizontal.

[...]

6.-En el espacio de retranqueo o medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas con una cota superior al nivel del terreno, excepto acuerdo notarial con el propietario de la parcela colindante... En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

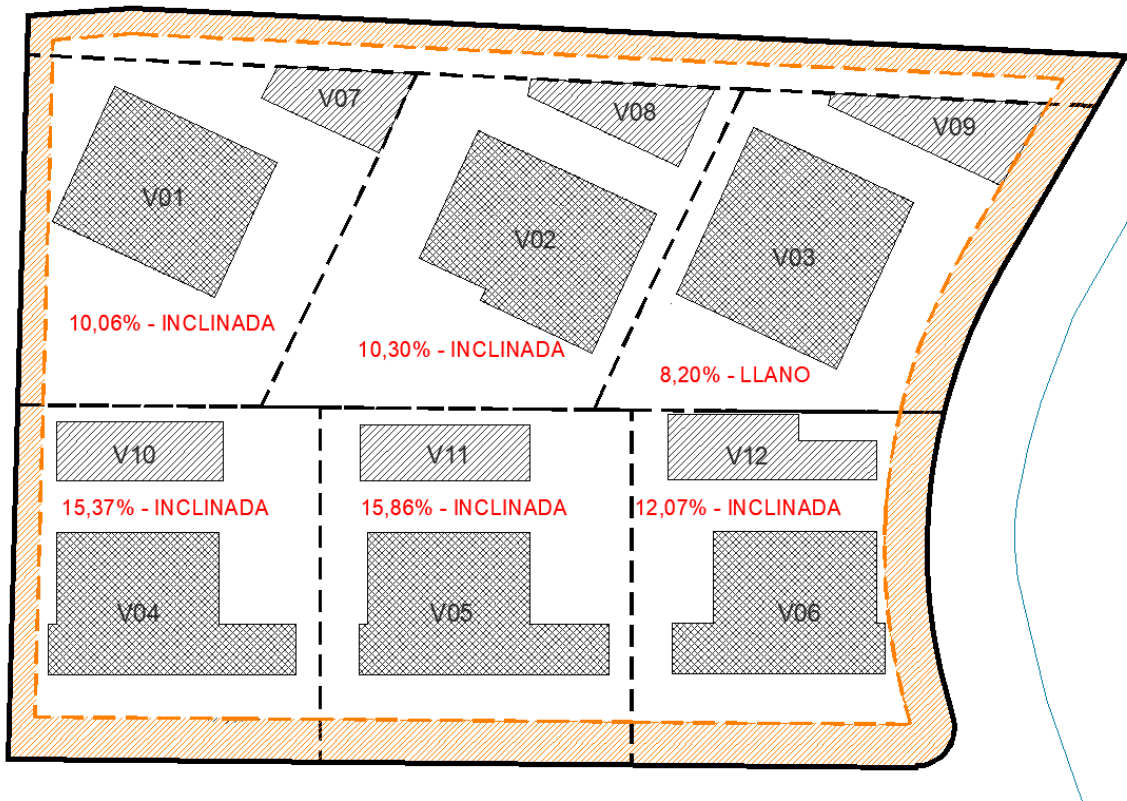
7.-...para accesos a garajes... frente máximo de uno con veinte (1,20) metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.

Los movimientos de tierras serán los propios para la construcción de plantas sótano y para la adaptación de las viviendas al terreno, compensando volúmenes de excavaciones y terraplenados.

Los banales se proyectan con una altura máxima de 1,00m en los casos de posibles zonas de usos privativos. Se dispondrán a una distancia superior a 3m medida entre banales. Una vez conformado el perfil del terreno, la edificación se colocará superpuesta sobre estos banales, de manera que se ejecute una óptima adaptación al terreno, compensando las excavaciones y terraplenados a realizar. Dicha edificación se implantará atendiendo a lo dispuesto por el Artículo 6.2.03 de las NNSS.

ESTUDIO DE DETALLE
CALLE ALMENDRO Nº 173, CAN FURNET T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO

Para la pendiente que presenta cada volumen proyectado se adjunta el siguiente esquema:



Nota*: Ver láminas 1.4 a 1.9 para el estudio de la pendiente.

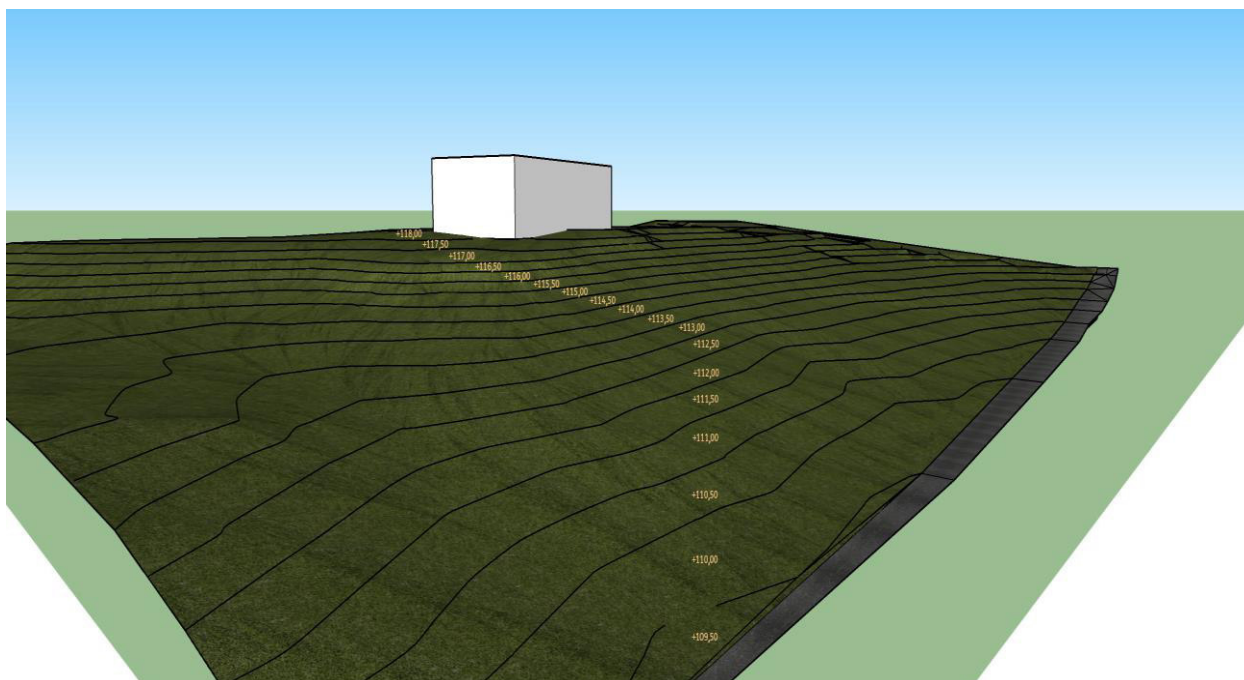
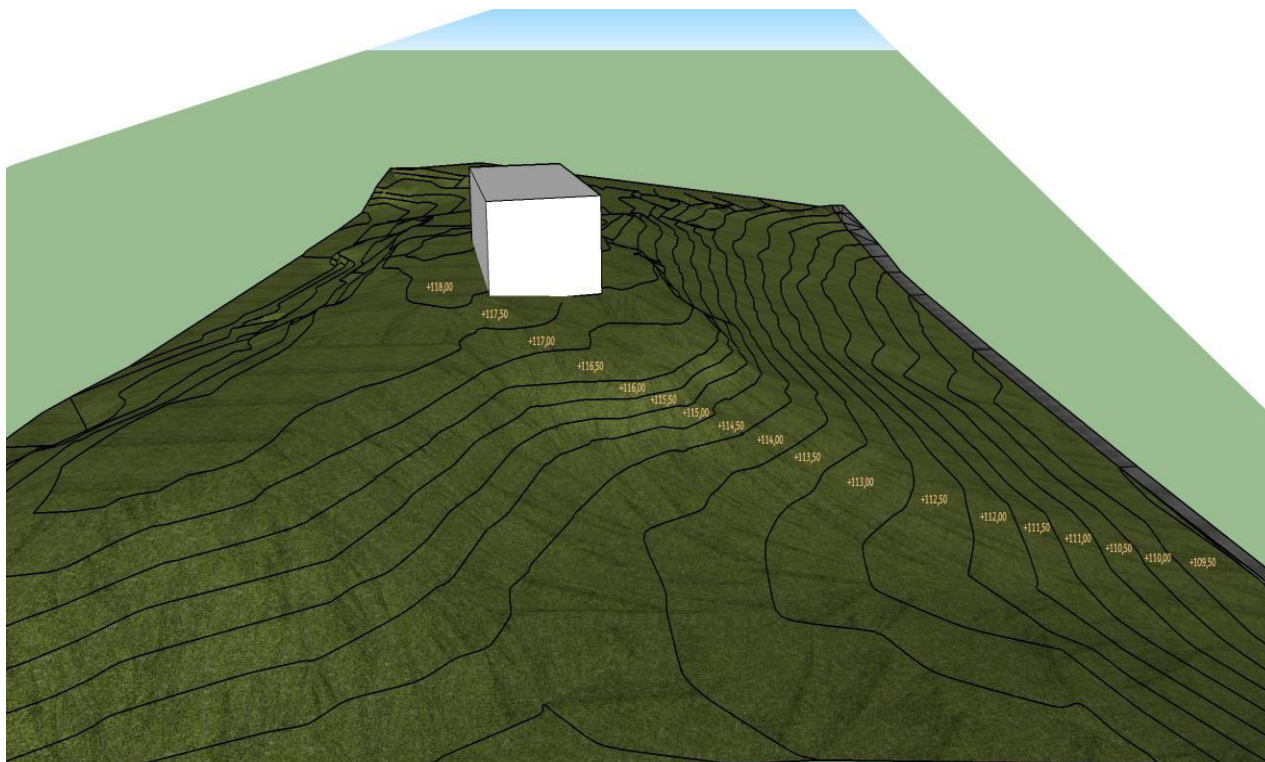
Los volúmenes en la vertiente sur, recaen sobre la parte de la parcela que más pendiente presenta, direccionada hacia suroeste. En este caso, las edificaciones se dispondrán escalonadas, adaptándose así al perfil natural del terreno. Se complementarán con la ejecución de bancales lineales, contruidos según la Norma 18 del Plan Territorial Insular de Eivissa. Estos bancales no se proyectan en las zonas de retranqueos, por lo que en esta zona se mantendrá el perfil natural del terreno, sin modificación.

Para el acceso al sótano se van a proyectar escaleras interiores y exteriores. Las exteriores se proyectarán en virtud del punto 7 de este artículo, no siendo así su frente de fachada libre mayor a 1,20 metros.

A continuación, se presentan esquemas en formato 3d del terreno en estado actual y la propuesta de abancalamientos. Seguidamente se presentarán esquemas 3d de la implantación de los volúmenes que conforman las viviendas:

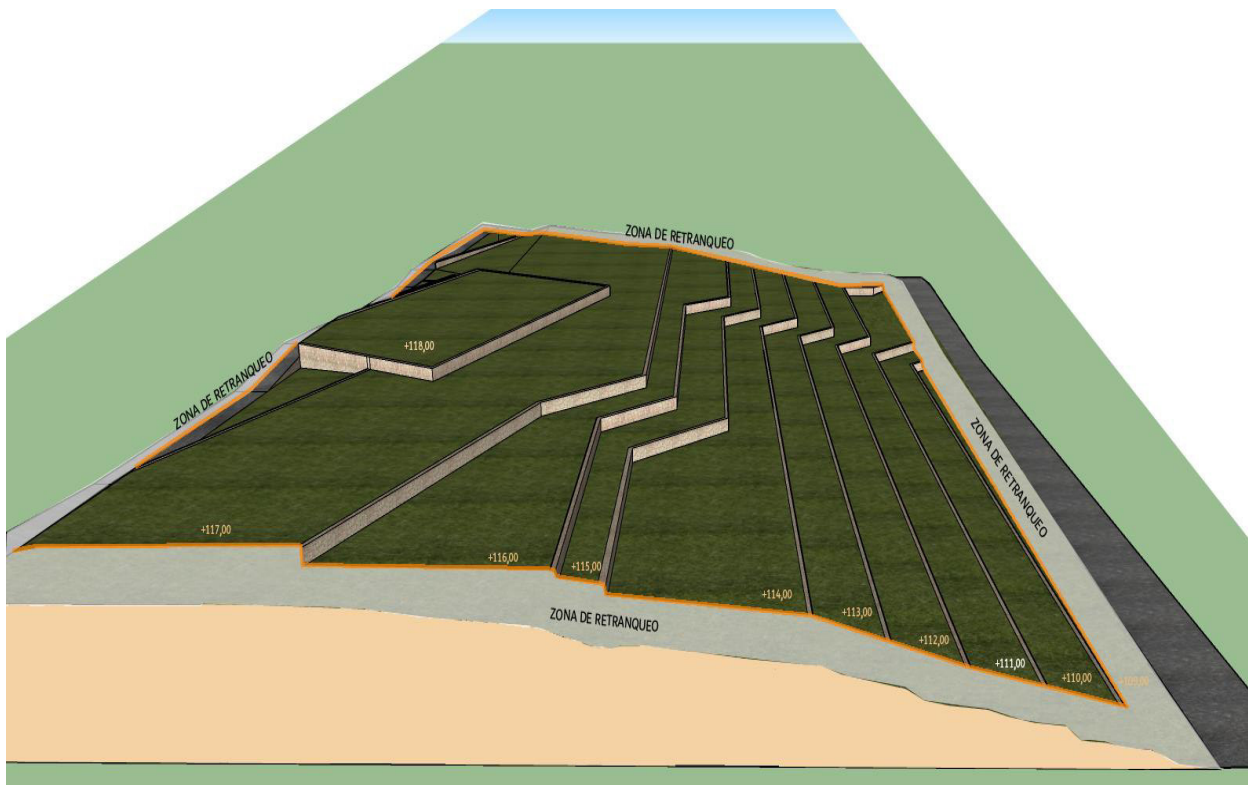
ESTUDIO DE DETALLE
CALLE ALMENDRO Nº 173, CAN FURNET T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO

A) TERRENO EXISTENTE CON VIVIENDA EXISTENTE



ESTUDIO DE DETALLE
CALLE ALMENDRO Nº 173, CAN FURNET T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO

B) TERRENO PROPUESTA ABANCALAMIENTO



Nota: la propuesta de abancalamiento no afecta a la zona de retranqueo dejando esta zona en su estado natural.



ESTUDIO DE DETALLE
CALLE ALMENDRO Nº 173, CAN FURNET T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO

C) TERRENO EN PLANTA CON IMPLANTACIÓN DE VOLUMENES

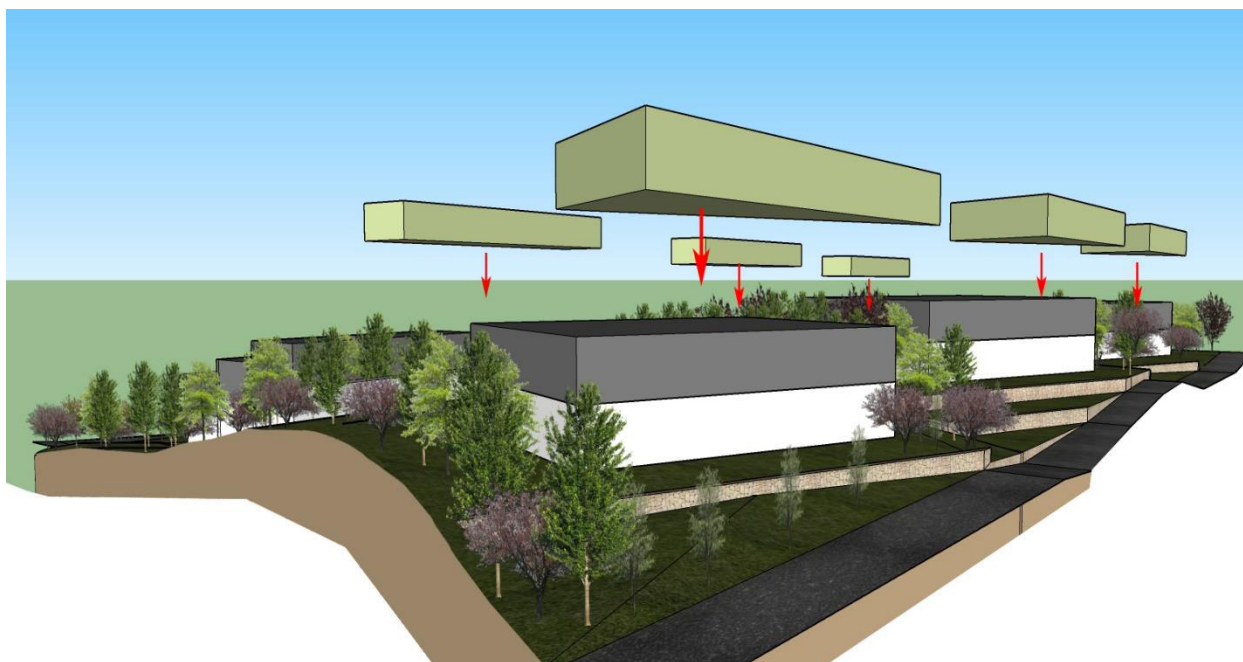


En éste y los siguientes esquemas se representan los volúmenes de vivienda con una separación mínima de 6.00m, adaptados al terreno junto con la propuesta de abancalamiento y dejando en su estado natural los espacios de retranqueo:

C.1) IMPLANTACIÓN. VISTA NORESTE VIVIENDAS PRINCIPALES Y ANEXOS



ESTUDIO DE DETALLE
CALLE ALMENDRO Nº 173, CAN FURNET T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO

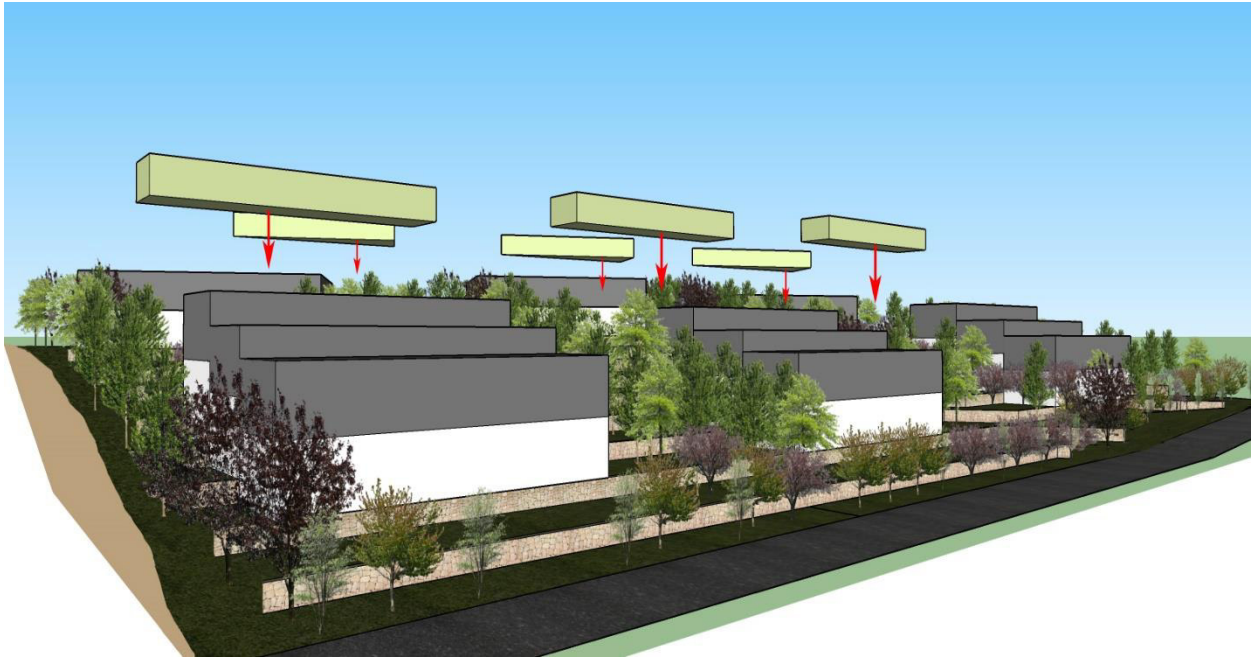


Nota: la propuesta de abancalamiento no afecta a la zona de retranqueo dejando esta zona en su estado natural.

C.2) IMPLANTACIÓN. VISTA SUROESTE VIVIENDAS PRINCIPALES Y ANEXOS



ESTUDIO DE DETALLE
CALLE ALMENDRO Nº 173, CAN FURNET T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO



Nota: la propuesta de abancalamiento no afecta a la zona de retranqueo dejando esta zona en su estado natural.

C.3) IMPLANTACIÓN. VISTA SUROESTE VOLUMENES IMPLANTADOS



1.7. CÓMPUTOS GLOBALES

A continuación, se presentan dos tablas reflejando el cómputo de cada posible zona de uso privativo y comparándolo con los máximos de la parcela objeto de estudio:

Cómputo global de los parámetros de parcela.				
PLANEAMIENTO		MÁXIMOS	ESTUDIO DE DETALLE - Cómputos globales de parcela	
Superficie mínima de parcela	800,00m ²	-	Parcela bruta	9.925,00
		-	Parcela neta/de cálculo	9.636,00
Ocupación máxima (%)	30%	2890,8	Ocupación	2890,8
Edificabilidad máxima (m ² /m ²)	0,5 m ² /m ²	4818	Edificabilidad	4818
Volumen máximo por edificio (m ³)	1500m ³ /edificio.	1500,00m ³ /Edificio	Volumen	1500,00m ³ /Edificio
Índice de intensidad de uso residencial	1/800m ²	12,04	nº de viviendas	12,00

PARÁMETROS DE POSIBLES ZONAS DE USO PRIVATIVO (P.Z.U.P)							
Parámetros	PZUP 1	PZUP 2	PZUP 2	PZUP4	PZUP 5	PZUP 6	TOTAL
Superficie neta	1.480,87	1.480,92	1.480,27	1.480,43	1.480,43	1.464,98	9.636,00
P.P. vial privado	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00	
Superficie de cálculo	1.608,87	1.608,92	1.608,27	1.608,43	1.608,43	1.592,98	
Ocupación	482,66	482,67	482,48	482,53	482,53	477,89	2.890,80
Edificabilidad	804,43	804,46	804,14	804,22	804,22	796,49	4.818,00
Volumen	1500m ³ /E dif.	1500m ³ /E dif.	1500m ³ /E dif.	1500m ³ /E dif.	1500m ³ /E dif.	1500m ³ /E dif.	1500m³/E dif.
Nº de viviendas	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	12,00
Nota: la cesión a vial es de 286,00m ² y la superficie del vial privado son 768,10m ² que se reparten a partes proporcionales entre las 6 PZUP.							

1.8. CONCLUSIONES

Realizado el presente Estudio de Detalle concluimos que:

- a) El objetivo del Estudio de detalle es justificar alineaciones, rasantes e implantación de volúmenes.
- b) La parcela se clasifica como urbana, calificada como extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- c) En la parcela existen varias edificaciones con uso de vivienda, las cuales se procederá a demoler mediante un proyecto de demolición que se presentará complementario a este estudio.
- d) Se aplicará una **división horizontal tumbada** para conseguir el máximo aprovechamiento de la parcela permitiendo la construcción de 12 viviendas de distintas características.
- e) Se definen las cesiones a viales.
- f) Las viviendas de la vertiente norte se desarrollarán en plantas sin desniveles interiores.
- g) Las viviendas ubicadas en la vertiente sur, se presentarán escalonadas para adaptarse al terreno.
- h) Las edificaciones y construcciones se implantarán de manera que se cumplan las exigencias urbanísticas en cuanto a retranqueos a viales y separación de edificios. También se implantarán ajustándose a lo dispuesto por el artículo 6.2.03 de las NNSS de adaptación al terreno.
- i) Se propone un sistema de abancalamiento tradicional, de muros de 1,00 metro de alto para que los terraplenados y excavaciones se ejecuten de manera compensada y se modifique lo mínimo posible el perfil natural del terreno. Este sistema se proyecta de manera que no se superan los 1.00m de altura máximos respecto al perfil natural del terreno. El **abancalamiento no afectará a las zonas de retranqueo** donde se mantendrá el perfil natural del terreno.
- j) A norte se ubicará un **vial comunitario** para posibilitar el acceso a las viviendas propuestas para la vertiente norte de la parcela objeto de Estudio. Las viviendas de la vertiente sur tendrán sus respectivos accesos por la Calle Eubarca.

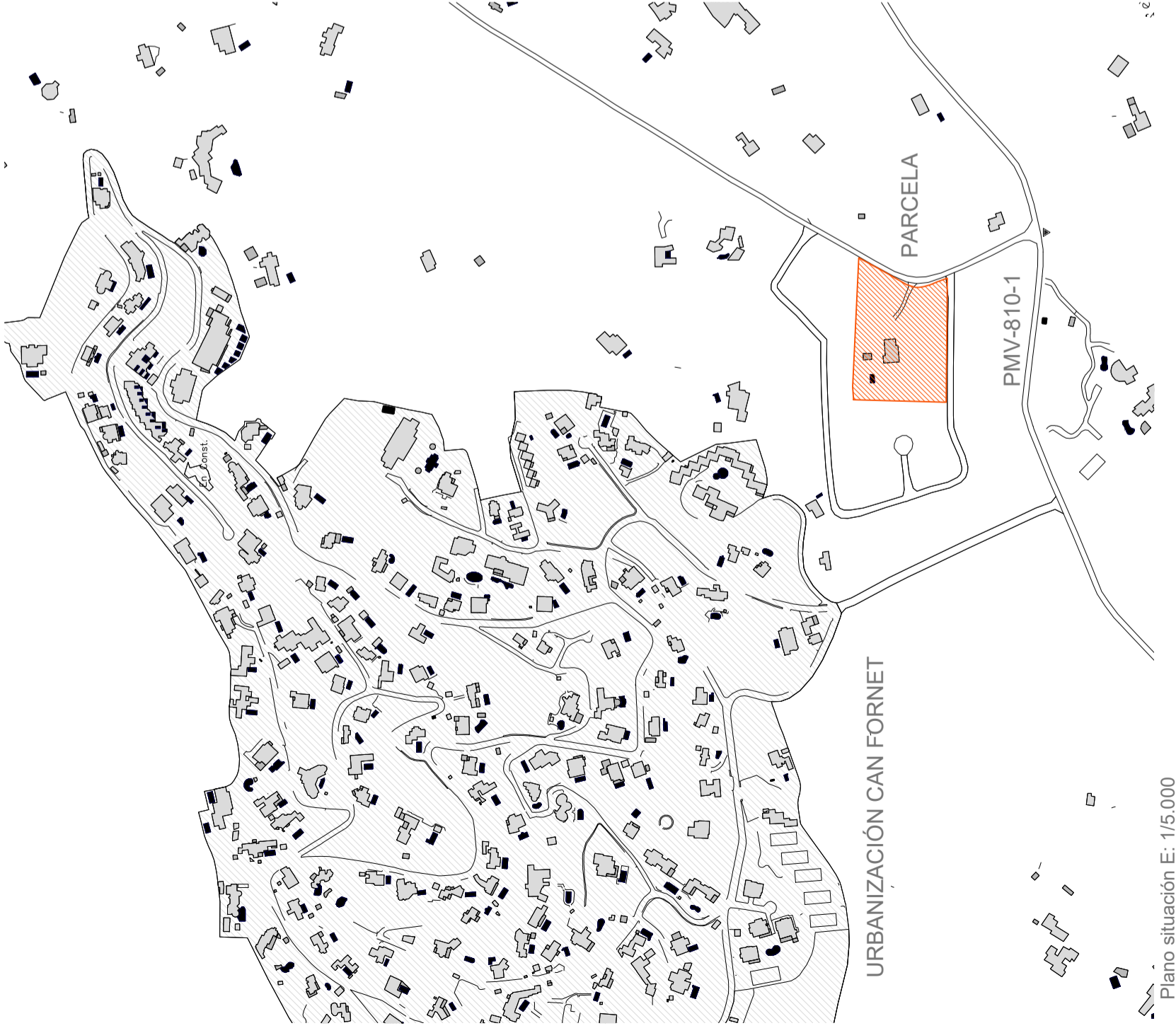
En Eivissa, a 15 de Febrero de 2020

El arquitecto redactor:

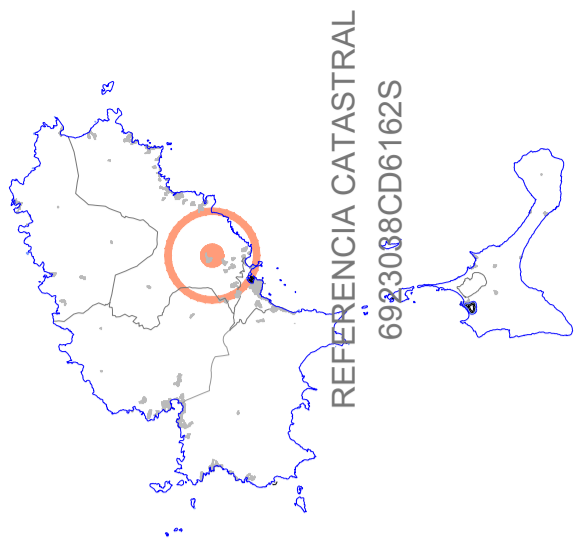
ROIG TORRES
JUAN -
46957522D

Firmado digitalmente por ROIG
TORRES JUAN - 46957522D
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-46957522D,
givenName=JUAN, sn=ROIG TORRES,
cn=ROIG TORRES JUAN - 46957522D
Fecha: 2021.02.16 12:41:53 +01'00'

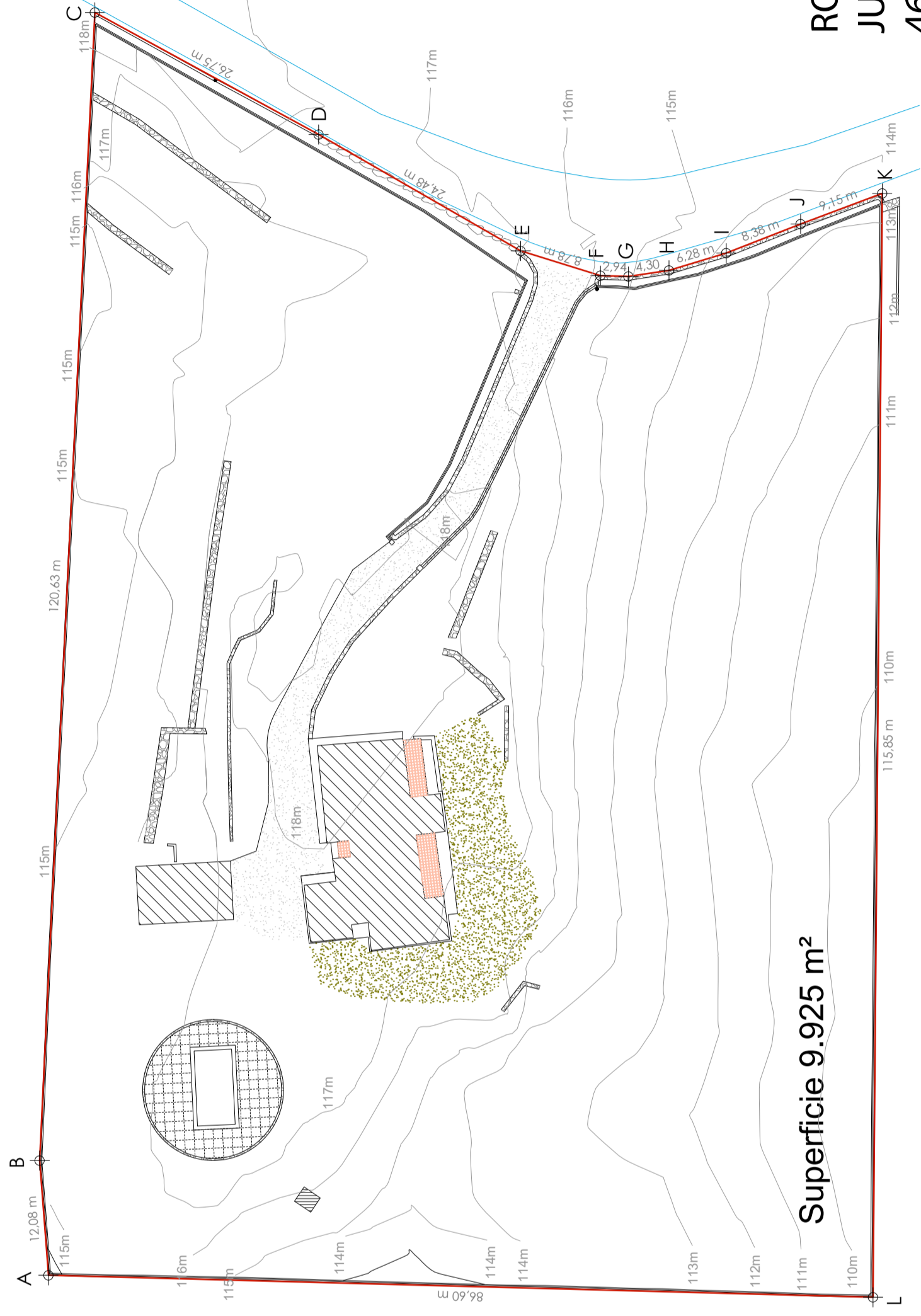
D. Joan Roig Torres.



Plano situación E: 1/5.000



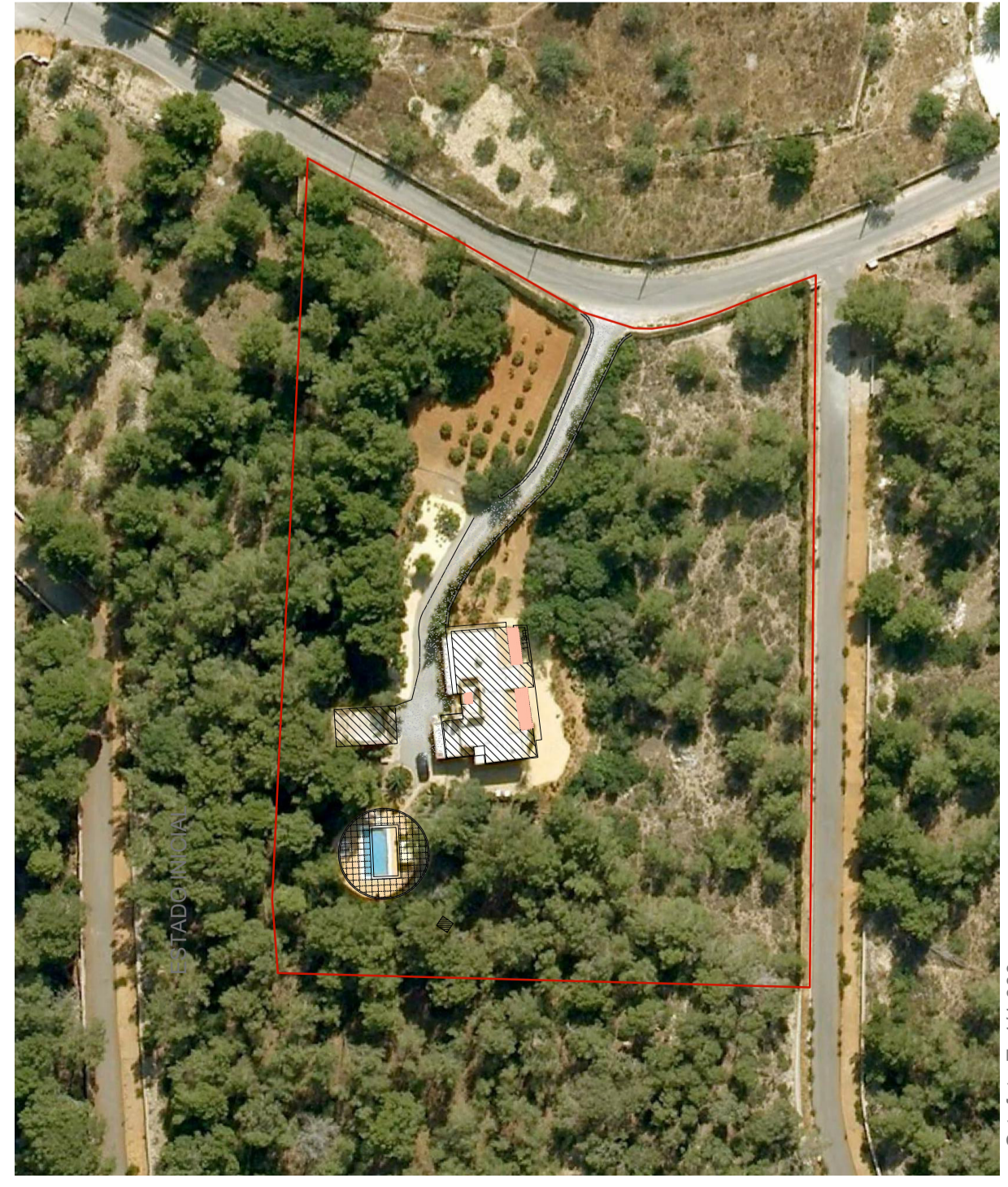
REFERENCIA CATASTRAL
6983088CD6162S



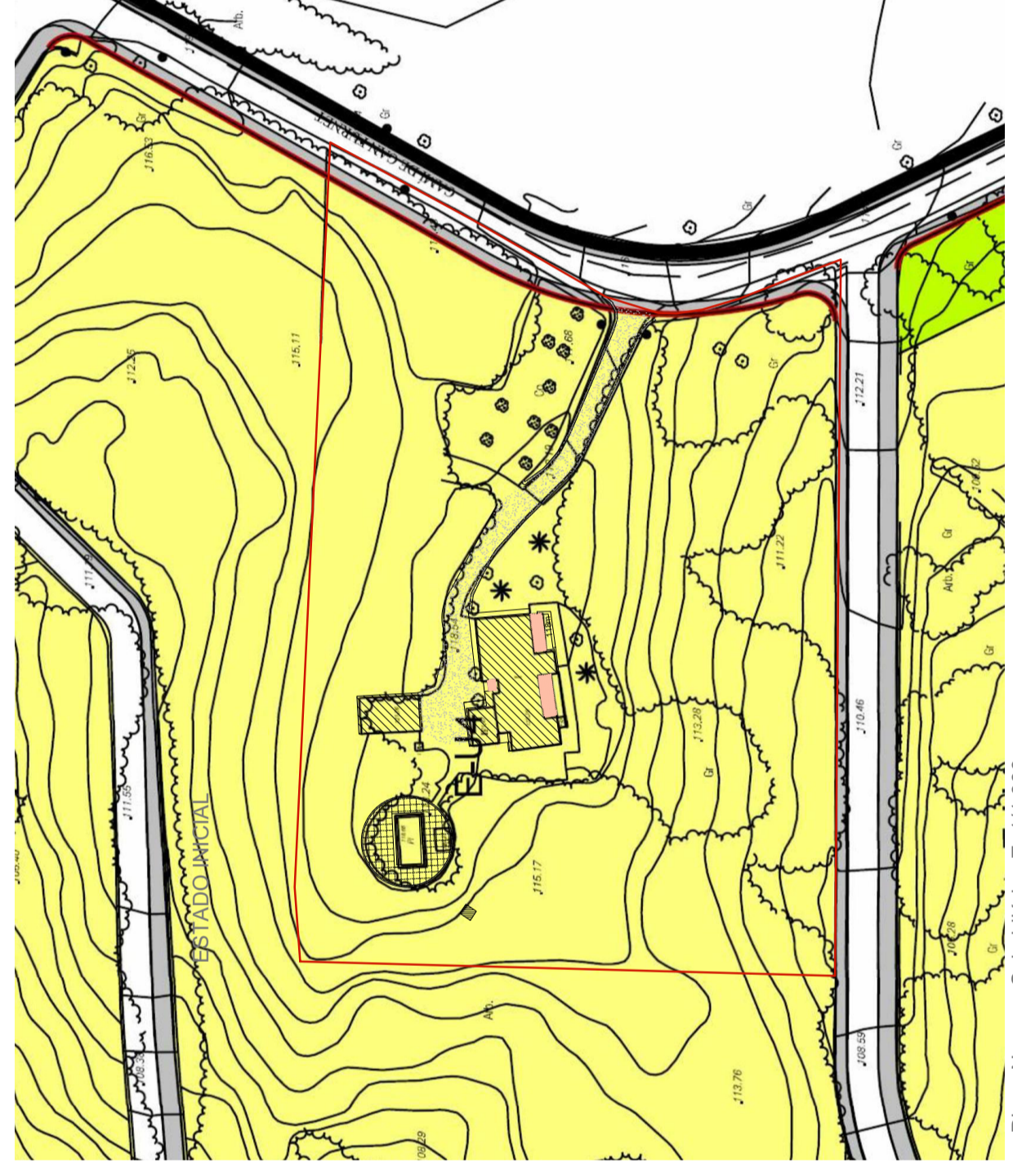
Plano parcela E: 1/1.000

Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 46957522D
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=DCES-46957522D, givenName=JUAN, sn=ROIG TORRES, cn=ROIG TORRES JUAN - 46957522D
Fecha: 2021.02.16 12:37:26 +01'00'

**ROIG TORRES
JUAN -
46957522D**



Ortografía E: 1/1.000



PLANEAMIENTO SEGÚN N.I.S.S (E-UA)

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
Parcela mínima (m2): 800
Fachada/fondo mínimos (m): 20/20
- b).- Parámetros de edificación.
Ocupación máxima (%): 30
Eficacibilidad máxima (m2/m2): 0,5
Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
Altura máxima (m): 7
Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
Número máximo de plantas: 8+1P
Separación mínima a vías y ELP (m): 5
Separación mínima a linderos (m): 3
Separación mínima entre edificios (m): 6
Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/800 y 1/parcela. Se admite, con un estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

PLANEAMIENTO SOBRE PARCELA (MÁXIMOS)

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
Superficie parcela bruta: 9.925 m2
Superficie parcela neta: 9.636 m2
Superficie de cesión: 289,00 m2
- b).- Parámetros de edificación.
Ocupación máxima (%): 2890,80 m2
Eficacibilidad máxima (m2/m2): 4.818,00 m2
Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
Altura máxima (m): 7
Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
Número máximo de plantas: 8+1P
Separación mínima a vías y ELP (m): 5
Separación mínima a linderos (m): 3
Separación mínima entre edificios (m): 6
Número de aparcamientos privados: 12 unidades
- c).- Índice de intensidad de uso residencial 12,04 viviendas

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE VOLÚMENES PARA EDIFICACIONES AISLADAS

REFERENCIA RMF_A_2018_02_VU
PROMOTOR Renate Maria Fuhrmann
EMPLAZAMIENTO Calle Alameda 173, Jesús
FIRMADO ARQUITECTO JUAN ROIG TORRES

ESTUDIO DE DETALLE
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO

ARQUITECTO & APAREJADOR
C/ Pedro frances nº 9 208A
680/41.7521 645.516/783
IBIZA Febrero 2021

PLANO 1.1R2
VARIAS

ARTÍCULO 5.1.11 EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS.

Previamente a la solicitud de la licencia de obras los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno...

La fijación de alineaciones por los servicios técnicos municipales será obligatoria en el caso del núcleo de Can Fornet, en el que, de acuerdo con las alineaciones preexistentes y con independencia de las fijadas con carácter indicativo en la documentación gráfica, deberán definirse anchos de calles de entre 5 y 8 metros.

En el caso de la parcela objeto de estudio, se han definido las alineaciones y rasantes mediante el volcado de la documentación gráfica de las NN.SS de Santa Eulalia del Río por medio de un técnico topógrafo que realizó la medición real y definió las cesiones a viales.

ARTÍCULO 6.2.03 ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1. En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

- a) Excavar el hueco en el cual se deban construir sótanos, semisótanos, Aljibes o cisternas y piscinas.
- b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural

2. Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras...

3. se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural... Si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

[...]

6. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

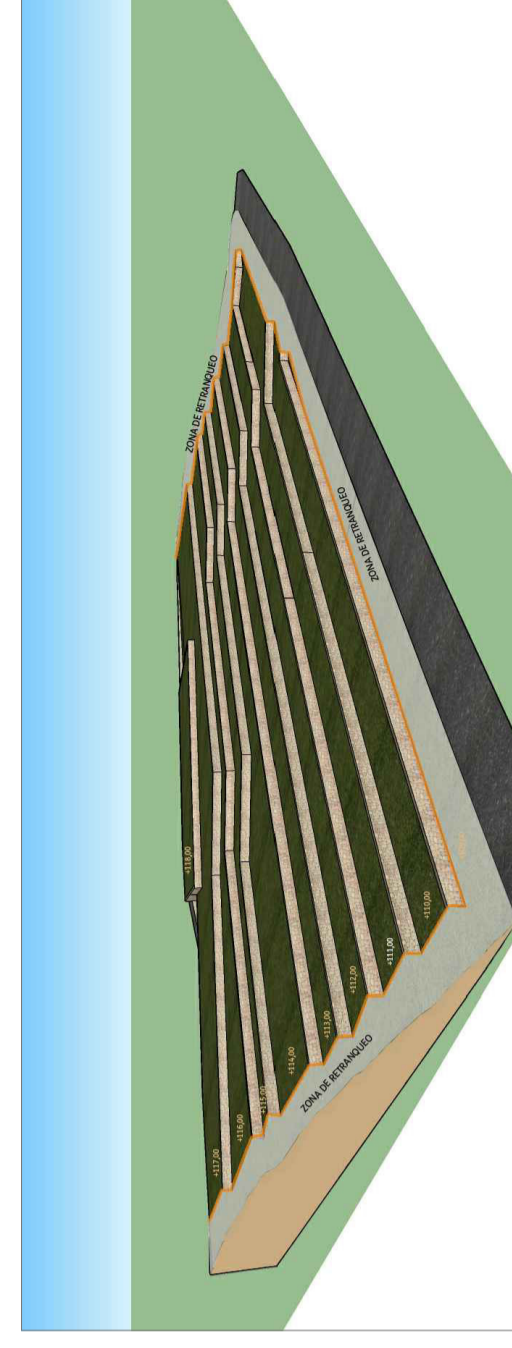
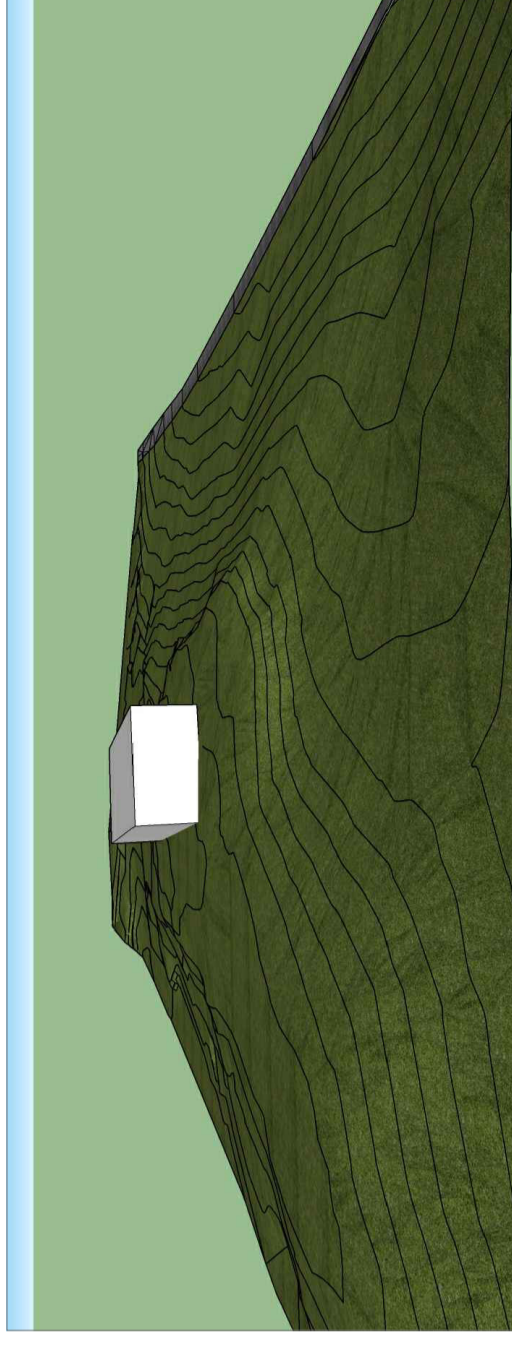
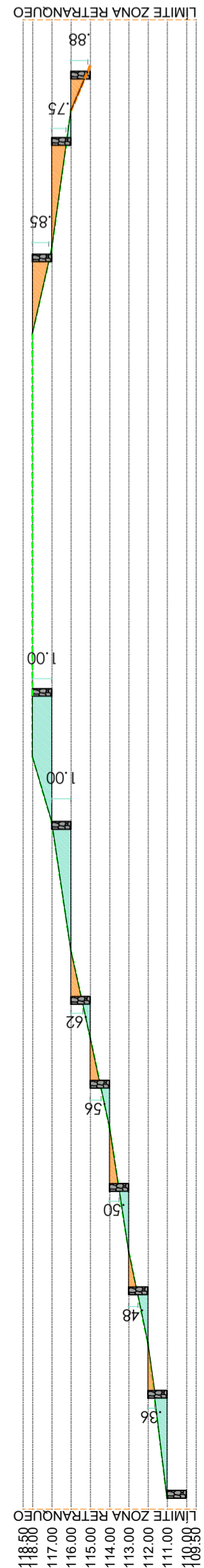
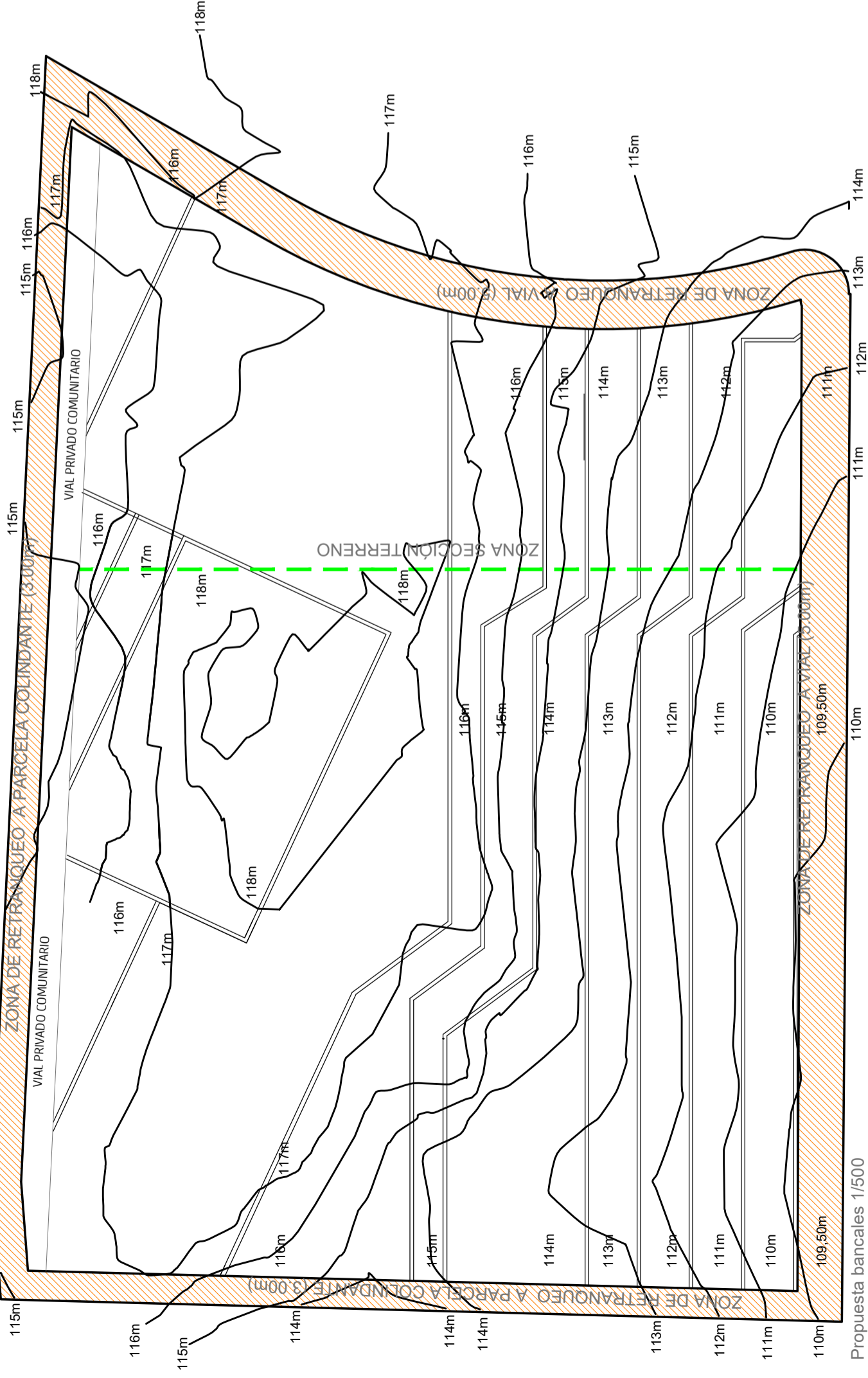
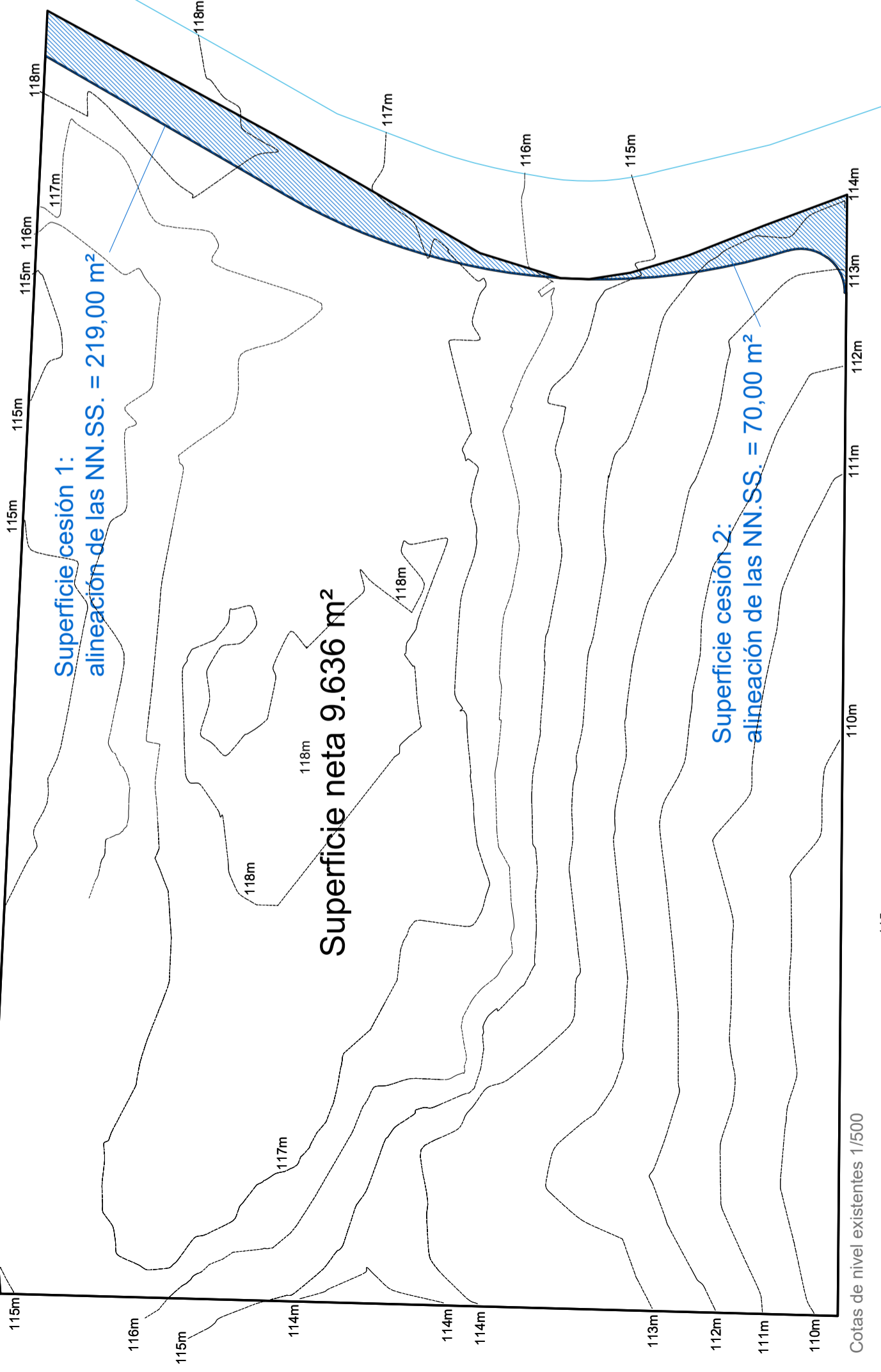
7. ... para accesos a garajes... frente máximo de uno con veinte (1,20) metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.

Los bancales, se proyectan con una altura máxima de 1.00m en los casos de posibles zonas de usos privados. Se dispondrán a una distancia superior a 3m medida entre bancales. Una vez conformado el perfil del terreno, la edificación se colocará superpuesta sobre estos bancales, de manera que se ejecute una óptima adaptación al terreno, compensando las excavaciones y terraplenados a realizar. Dicha edificación se implantará atendiendo a lo dispuesto por el artículo 6.2.03 de las NN.SS.

Los bancales propuestos siguen la alineación de los desniveles naturales del terreno. Éstos quedan comprendidos entre las cotas +109,50 y +118,00.

El abancalamiento propuesto en ningún caso se aplicará sobre la zona de retraqueos, donde se mantendrá el perfil natural del terreno sin modificar.

Se presentan esquemas 3D de el estado actual del terreno y de la propuesta realizada mediante este estudio de detalle:



PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE VOLÚMENES PARA EDIFICACIONES AISLADAS

REFERENCIA RMF_A_2018_02_VU
 PROMOTOR Renate Maria Fuhrmann
 EMPLAZAMIENTO Calle Almendro 173, Jesús
 FIRMADO ARQUITECTO JUAN TORRES

ROIG TORRES JUAN - 46957522D
 Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 46957522D
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-46957522D, givenName=JUAN, sn=ROIG TORRES, cn=ROIG TORRES JUAN - 46957522D
 Fecha: 2021.02.16 12:37:49 +01'00'

TERRAPLENADO
 EXCAVACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE
 Terreno actual vs propuesta abancalamiento
 PLANO

ARQUITECTO & APAREJADOR
 C/ Pedro Frances nº 9 208-A
 680.417.521 645.516.783
 IBIZA Febrero 2021
PLANO 1.2R2
 1/500

La solución que se pretende aplicar sobre la parcela es la composición de una división horizontal tumbada, donde se definen alineaciones, rasante y, se definen los volúmenes con uso de vivienda.

Se propone, para poder definir los volúmenes de vivienda, una posible zonificación de uso privativo sobre la parcela, contentiendo cada una de ellas dos volúmenes. Cada uno de éstos respeta la distancia entre edificios (6 metros) y distancia a retranqueos definida en el esquema contiguo (sombreado naranja).

En la parcela se pretende implantar un máximo de 12 viviendas, valor fijado por la densidad máxima permitida. Los volúmenes ubicados al norte se proyectan a tresbolillo, permitiéndose, de este modo, visuales a Dalt Vila a través de los volúmenes en la vertiente sur. Las viviendas principales se desarrollarán en planta baja y planta piso, con una volumetría adaptada al terreno. Las viviendas secundarias se proponen únicamente en planta baja.

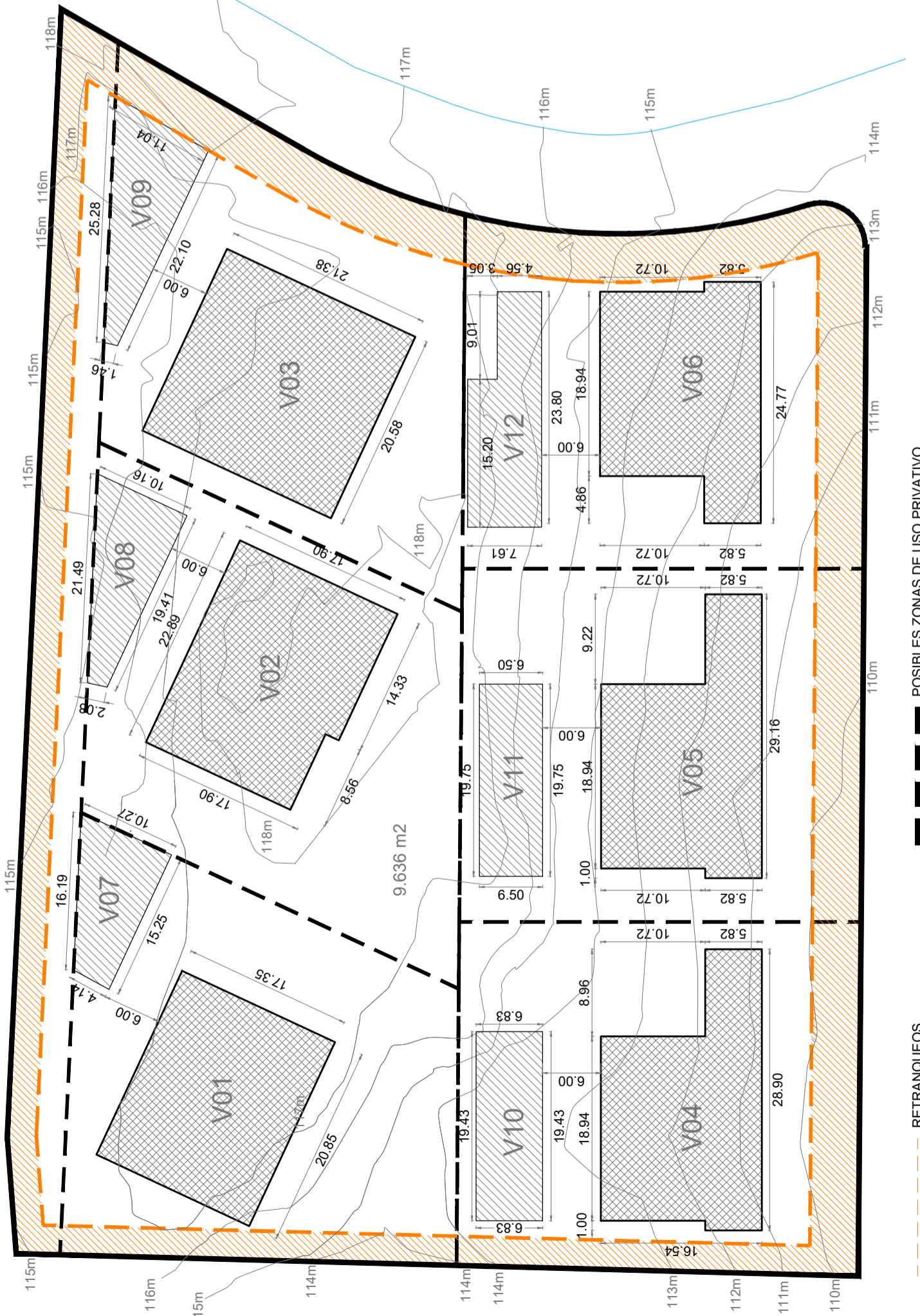
En la vertiente Norte de la parcela, se propone un vial comunitario que permitirá el acceso rodado a estas zonas.

Estas posibles zonas de uso privativo no deberán confundirse, en ningún caso, con establecer límites a la propiedad en el interior de la parcela

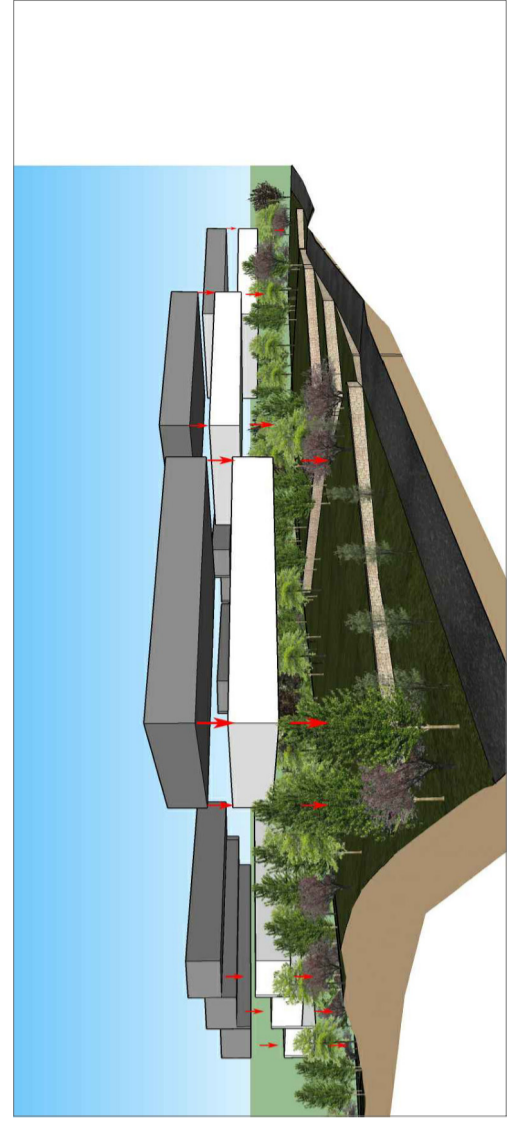
Estos volúmenes se desarrollarán en las láminas de la 1.4 a 1.9

Aplicando los parámetros urbanísticos para la calificación Extensiva Unifamiliar 4, nos basaremos los siguientes valores máximos para la parcela:

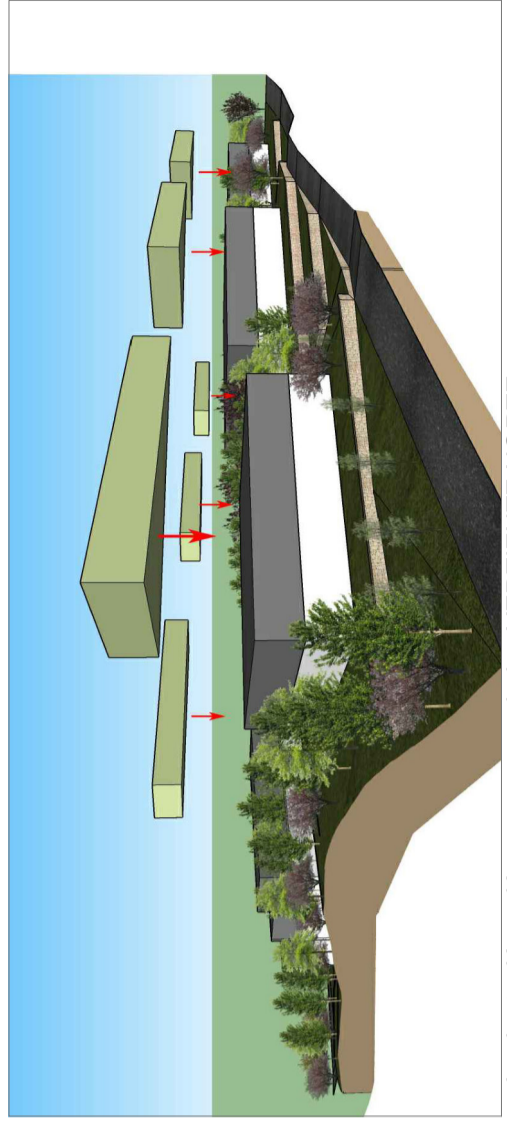
- PLANEAMIENTO SOBRE PARCELA
- Superficie parcela bruta: 9.925 m²
 - Superficie parcela neta: 9.636 m²
 - Superficie de cesión: 289,00 m²
 - Fachada/fondo mínimos (m): 110/127
 - b).- Parámetros de edificación.
 - Ocupación máxima (%): 2.890,80 m²
 - Edificabilidad máxima (m²/m²): 4.818,00 m²
 - Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
 - Altura máxima (m): 7
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Separación mínima a vías y ELP (m): 5
 - Separación mínima a linderos (m): 3
 - Separación mínima entre edificios (m): 6
 - Número de aparcamientos privados: 12 unidades
 - c).- Índice de intensidad de uso residencial 12,04 viviendas



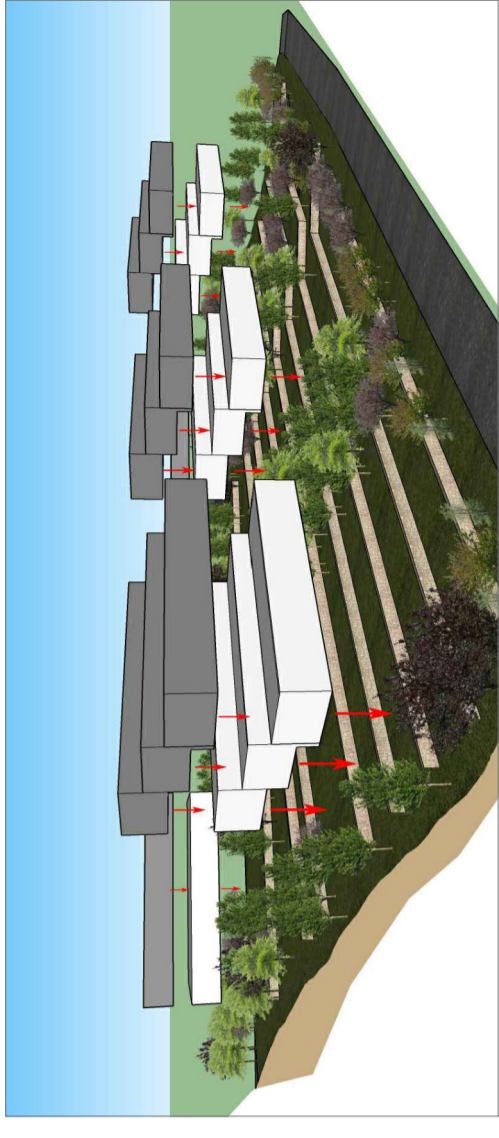
V(número) ZONA IMPLANTACIÓN VIVIENDA



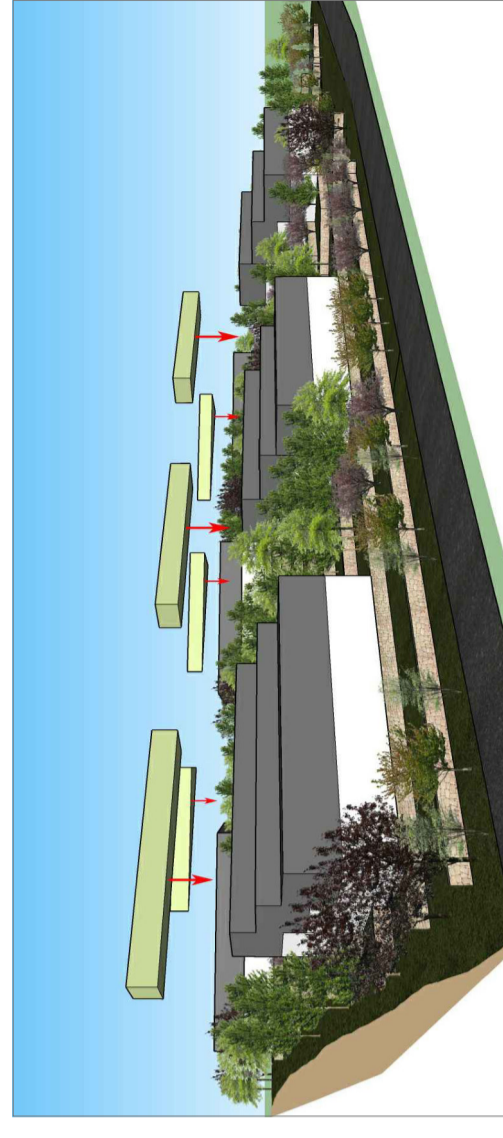
Implantación volúmenes principales VERTIENTE NORTE



Implantación volúmenes secundarios VERTIENTE NORTE



Implantación volúmenes principales VERTIENTE SUR

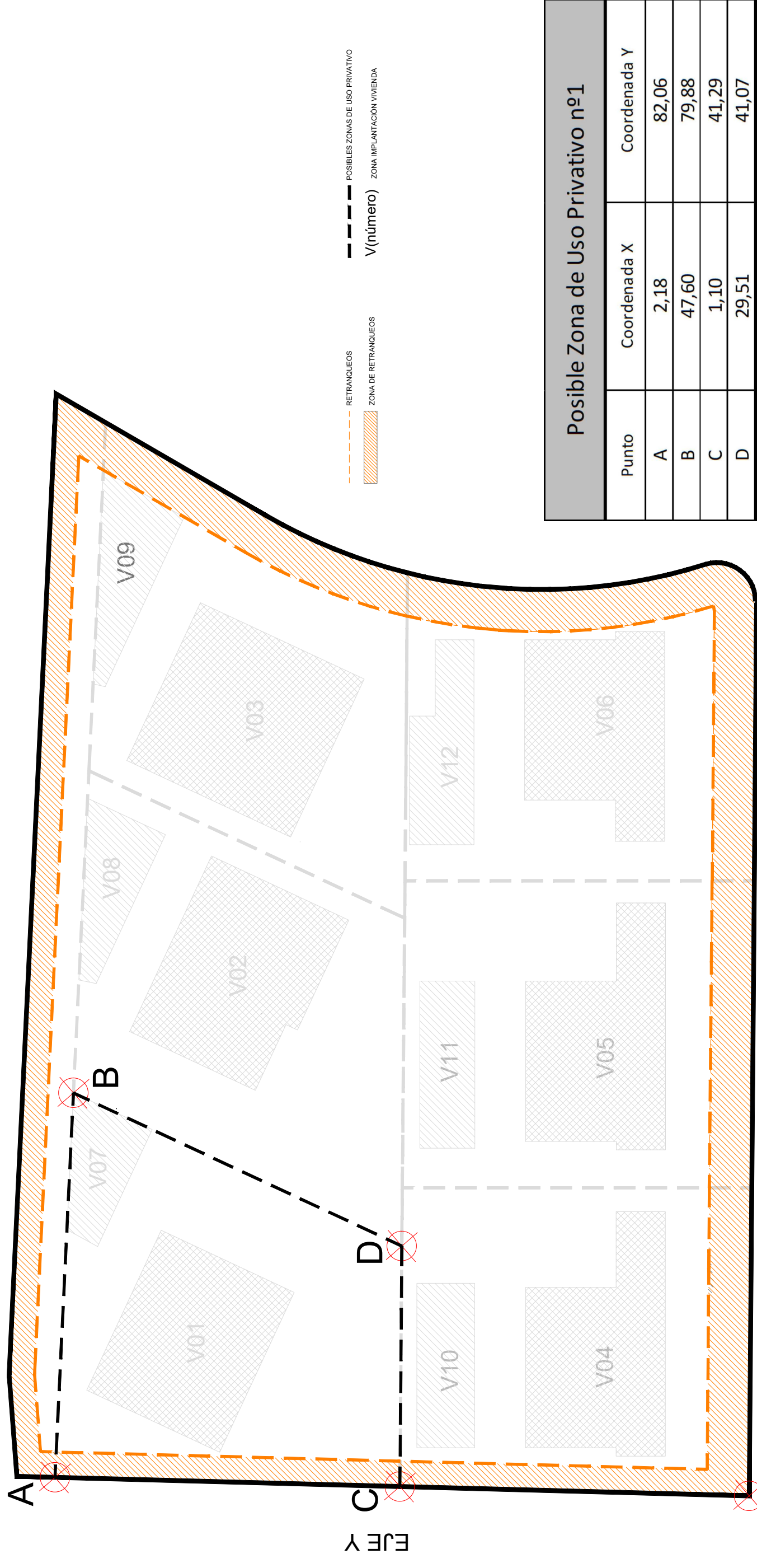


Implantación volúmenes secundarios VERTIENTE SUR

NOTA 2: En estos esquemas se puede apreciar que las zonas de retranqueo se mantienen con el perfil natural del terreno, sin ser modificada.

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE DE VOLÚMENES PARA EDIFICACIONES AISLADAS
REFERENCIA	RMF_A_2018_02_VU
PROMOTOR	Renate Maria Fuhrmann
EMPLAZAMIENTO	Calle Almirante 173, Jesús
FIRMADO	ARQUITECTO JUAN TORRES
PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE Implantación volúmenes

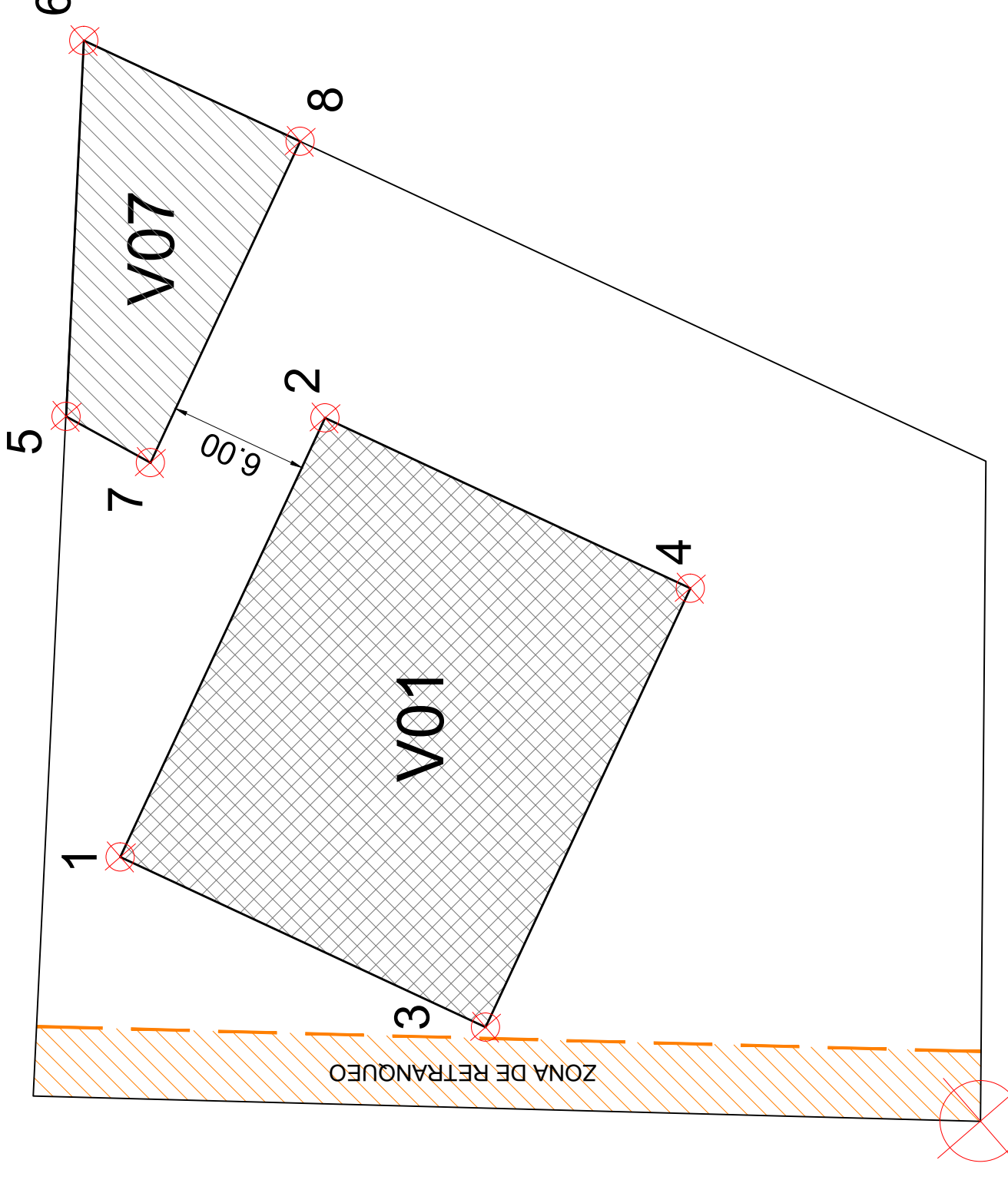
Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 4695752D
ROIG TORRES JUAN - 4695752D
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-4695752D, givenName=JUAN, sn=ROIG TORRES, cn=ROIG TORRES
46957522D
 Fecha: 2021.02.16 12:38:08 +01'00'



0,0 (absoluto)
Escala 1/500

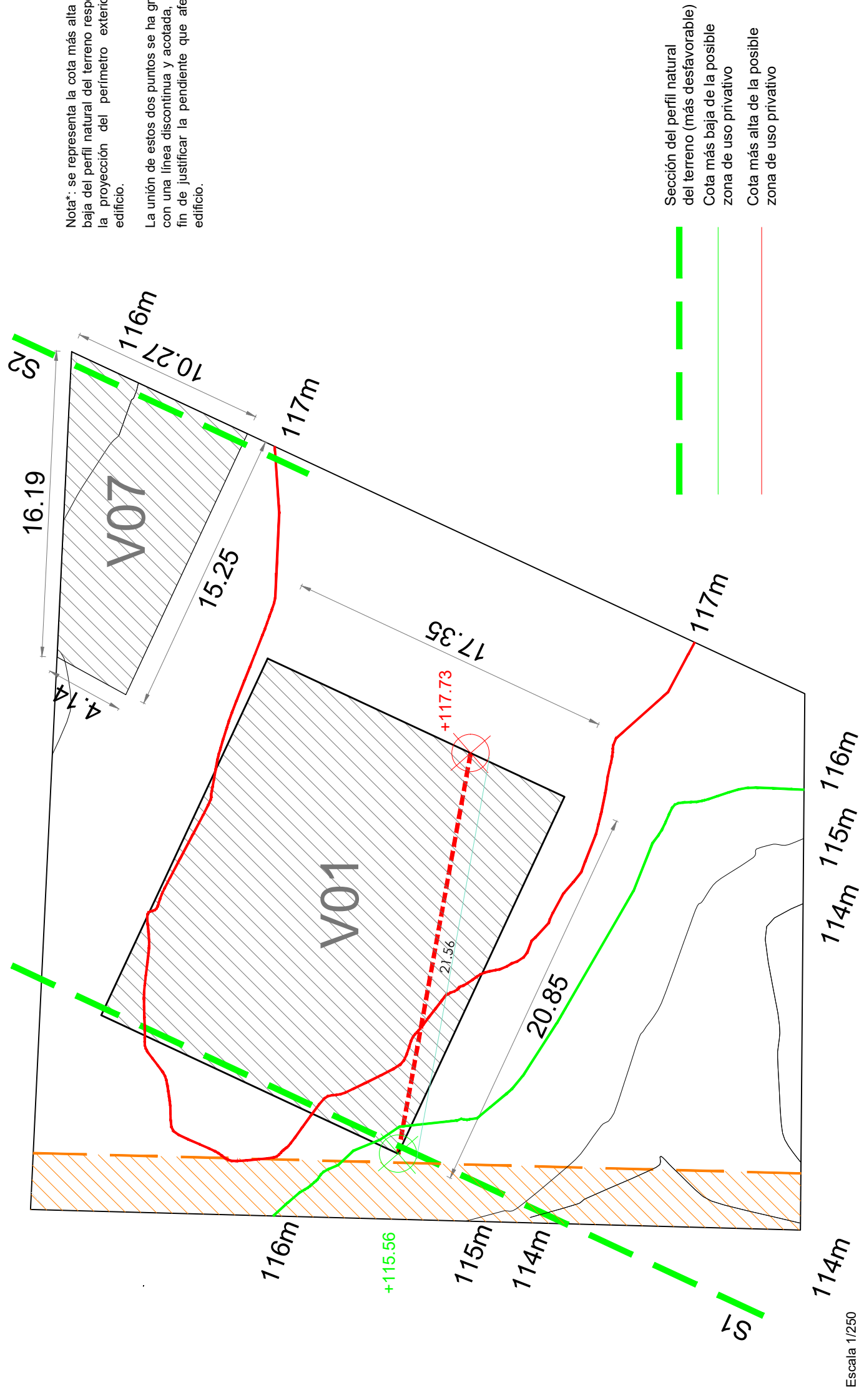
EJE X

EJE Y



0,0 (relativo)
Escala 1/250

Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO			
VIVIENDA 01			
Punto	Coordenada X	Coordenada Y	
1	11,37	37,02	
2	30,27	28,20	
3	4,04	21,33	
4	22,94	12,48	
VIVIENDA 07			
Punto	Coordenada X	Coordenada Y	
5	30,34	39,36	
6	46,51	38,62	
7	28,35	35,73	
8	42,17	29,28	



Escala 1/250

Nota*: se representa la cota más alta y más baja del perfil natural del terreno respecto a la proyección del perímetro exterior del edificio.
La unión de estos dos puntos se ha graficado con una línea discontinua y acotada, con el fin de justificar la pendiente que afecta al edificio.

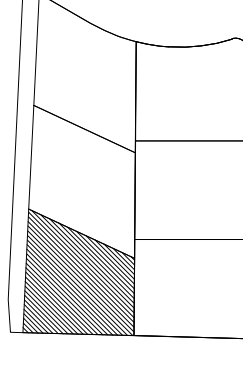
Art. 6.2.02 Punto 2
La altura máxima permitida para la calificación E-U4 son 7m. En este caso, la edificación se propone sin escalonado de la planta baja.
La vivienda principal (V01) se desarrollará en planta baja y planta piso.
La vivienda secundaria (V07) se desarrollará únicamente en planta baja

Art. 6.2.03 Punto 1. b). 3. y Art. 6.2.03 Punto 1. b). 4
La huella de la edificación proyectada sobre el terreno, presenta una pendiente INCLINADA con un 10.06%.
La justificación del punto 3, se representa en las secciones graficadas a continuación (S1 y S2).
NOTA*: se consideran cantos de fojado de 30cm.

Sección del perfil natural del terreno (más desfavorable)
Cota más baja de la posible zona de uso privativo
Cota más alta de la posible zona de uso privativo

PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

- a). Superficie posible zona de uso privativo nº1
 - Superficie neta: 1.480,87 m²
 - P.P. vial privado: 1.28,00m²
 - Superficie de cálculo: 1.608,87 m²
- b). Parámetros de edificación máximos.
 - Ocupación (%): 482,66 m²
 - Edificabilidad (m²/m²): 804,43 m²
 - Volumen máximo por edificio (m³): 1.500 m³
 - Altura máxima (m): 7
 - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Número de aparcamientos privados: 2
 - Número máximo de viviendas: 2 viviendas/zona



ROIG TORRES JUAN - 46957522D
Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 46957522D
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ROIG TORRES JUAN, o=ROIG TORRES JUAN - 46957522D
Fecha: 2021.02.16 12:38:23 +01'00'

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE VOLÚMENES PARA EDIFICACIONES AISLADAS

REFERENCIA RMF_A_2018_02_VU

PROMOTOR Renate Maria Fuhrmann

EMPLAZAMIENTO Calle Almendro 173, Res5

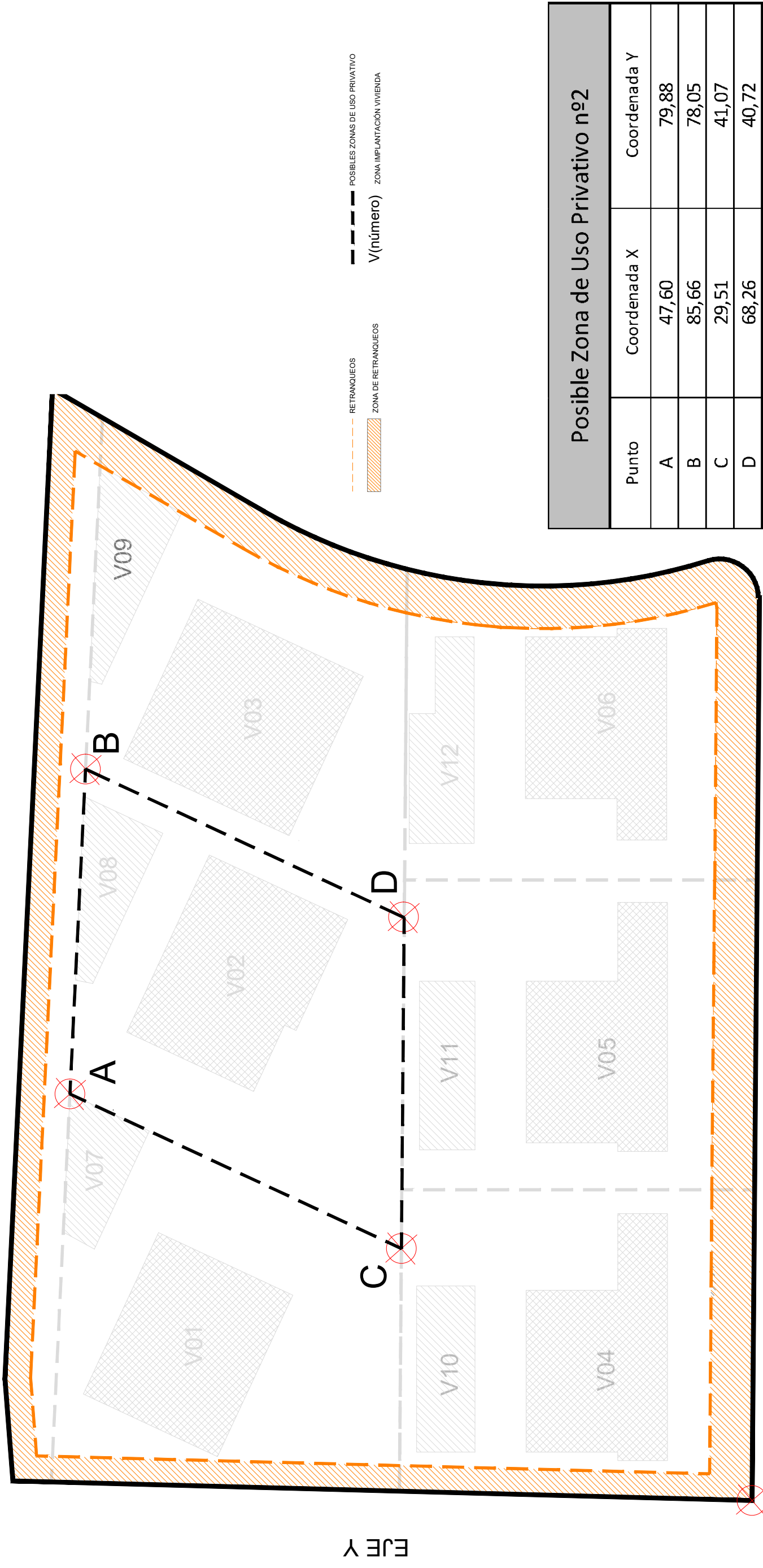
FIRMADO ARQUITECTO JUAN ROIG TORRES

ARQUITECTO & APAREADOR C/ Pedro Frances nº 9 208-A 680.417.521 645.516.783

IBIZA Febrero 2021

PLANO ESTUDIO DE DETALLE Posible zona de uso privativo nº1

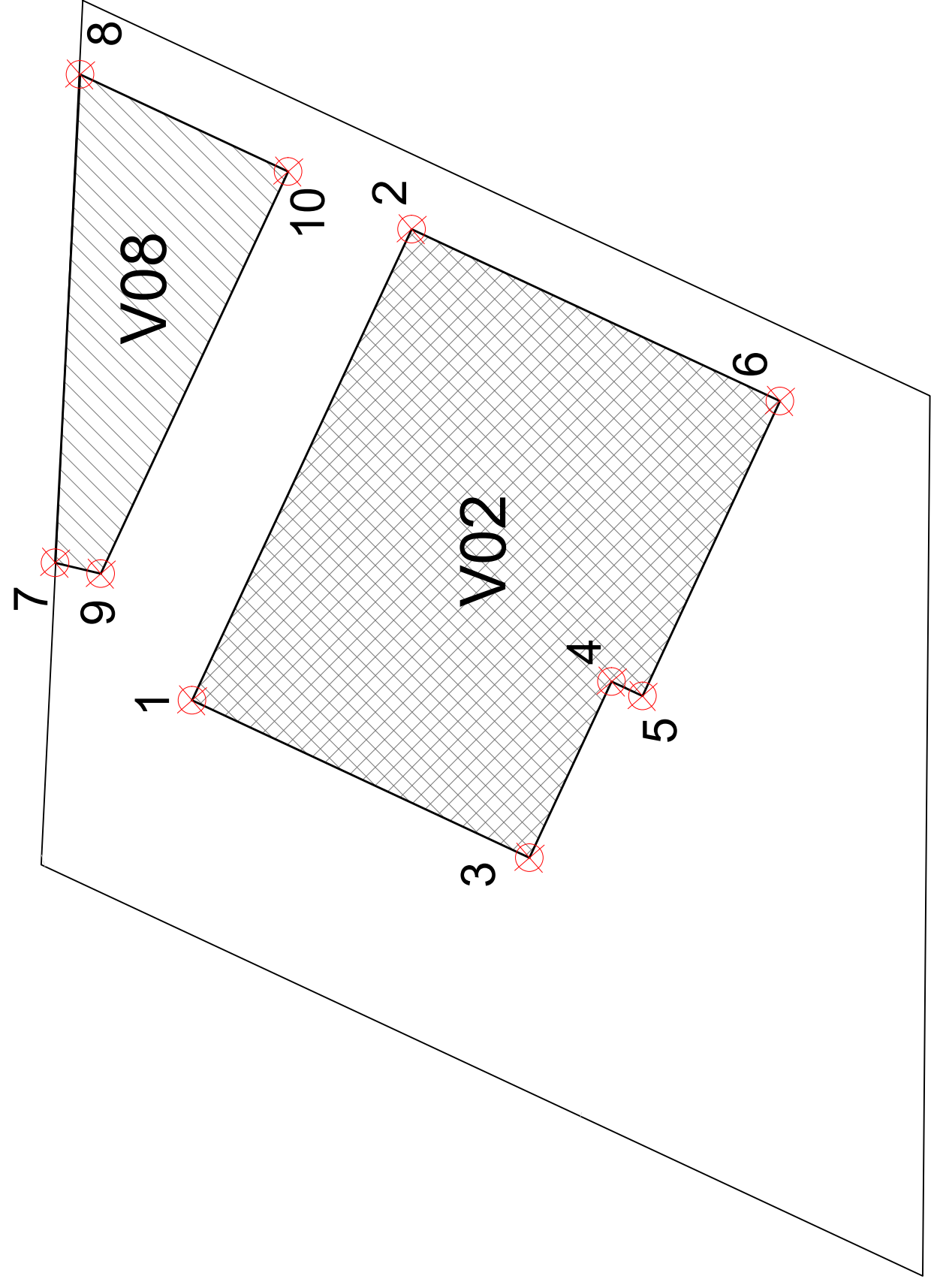
E: varias. PLANO 1.4R2



0,0 (absoluto)
Escala 1/500

EJE X

EJE Y



Escala 1/250

Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO		
VIVIENDA 02		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	25,34	32,18
2	46,09	22,51
3	18,41	17,32
4	26,17	13,70
5	25,53	12,34
6	38,52	6,28
VIVIENDA 08		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
7	31,37	38,21
8	52,90	37,11
9	30,91	36,20
10	48,62	27,94



Escala 1/250

Nota*: se representa la cota más alta y más baja del perfil natural del terreno respecto a la proyección del perímetro exterior del edificio.
La unión de estos dos puntos se ha grafado con una línea discontinua y acotada, con el fin de justificar la pendiente que afecta al edificio.

Art. 6.2.02: Punto 2

La altura máxima permitida para la calificación E-U4 son 7m. En este caso, la edificación se propone sin escalonado de la planta baja.

La vivienda principal (V02) se desarrollará en planta baja y planta piso.

La vivienda secundaria (V08) se desarrollará únicamente en planta baja

Art. 6.2.03 Punto 1. b). 3. y Art. 6.2.03 Punto 1. b). 4

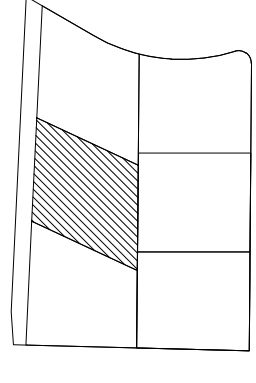
La huella de la edificación proyectada sobre el terreno, presenta una pendiente INCLINADA con un 10.30%.

La justificación del punto 3, se representa en las secciones grafadas a continuación (S1):

NOTA*: se consideran cantos de fojado de 30cm.

Sección del perfil natural del terreno (más desfavorable)
Cota más baja de la posible zona de uso privativo
Cota más alta de la posible zona de uso privativo

S1



PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

- a).- Superficie posible zona de uso privativo nº2
- Superficie neta: 1.480,92 m²
- P.P. vial privado: 1.28,00m²
- Superficie de cálculo: 1.608,92 m²
- b).- Parámetros de edificación máximos.
- Ocupación (%): 482,67 m²
- Edificabilidad (m²/m²): 804,46 m²
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500 m³
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: 8+1P
- Número de aparcamientos privados: 2
- Número máximo de viviendas: 2 viviendas/zona

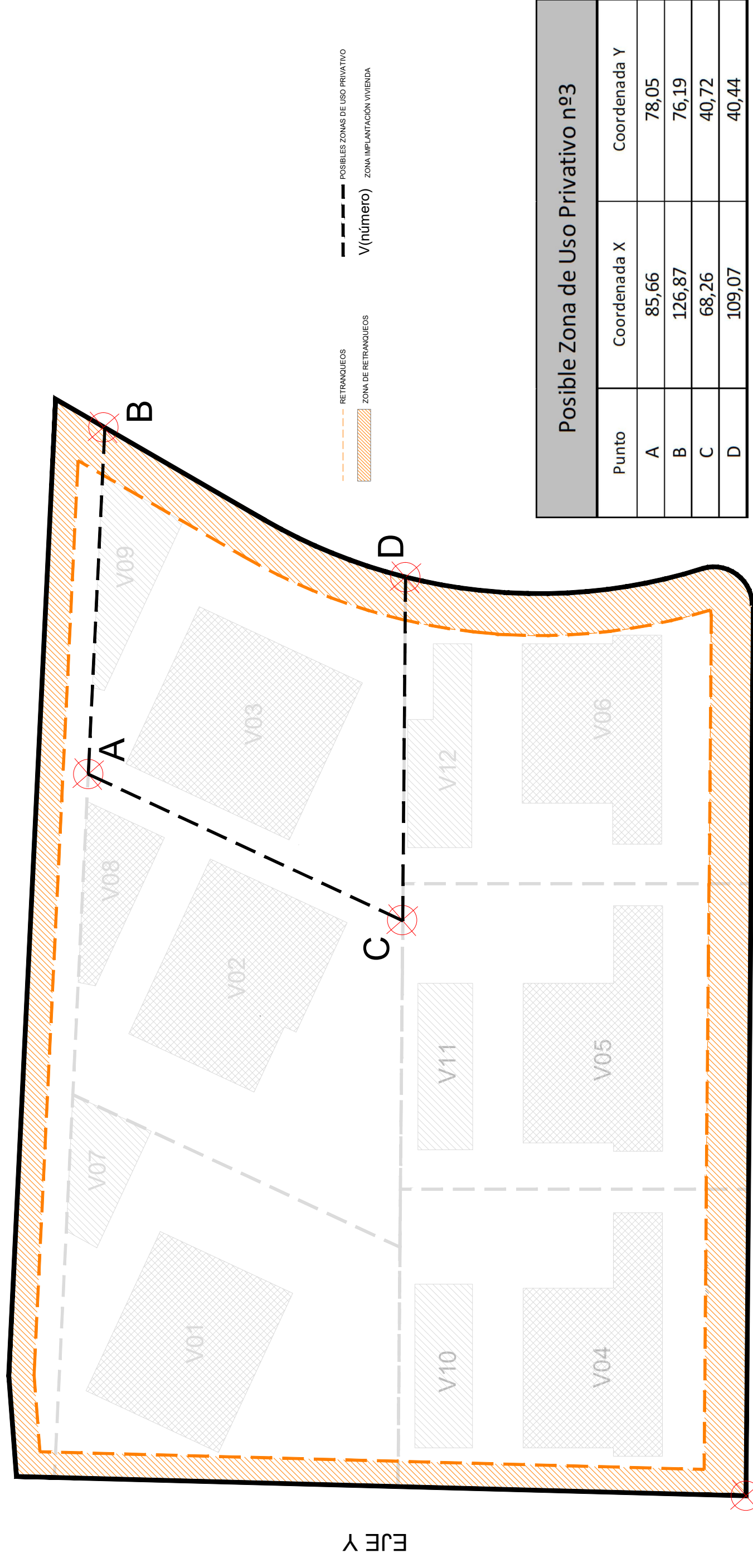
ROIG TORRES JUAN - 46957522D
 Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 46957522D
 DN: cn=ROIG TORRES JUAN, o=46957522D, email=roigtorresjuan@ibiza.es, c=ES, serialNumber=IDCES-46957522
 Fecha: 2021.02.16 12:38:37 +01'00'

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE VOLÚMENES PARA EDIFICACIONES AISLADAS

REFERENCIA RMF_A_2018_02_VU
 PROMOTOR Renate Maria Fuhrmann
 EMPLEAZAMIENTO Calle Almendro 173, Jesús
 FIRMADO ARQUITECTO JUAN ROIG TORRES

ARQUITECTO & APAREADOR
 C/ Pedro Frances nº 9 208-A
 680.417.521 645.516.783
 IBIZA Febrero 2021

PLANO ESTUDIO DE DETALLE
 Posible zona de uso privativo nº 2
 E: varias. 1.5R2

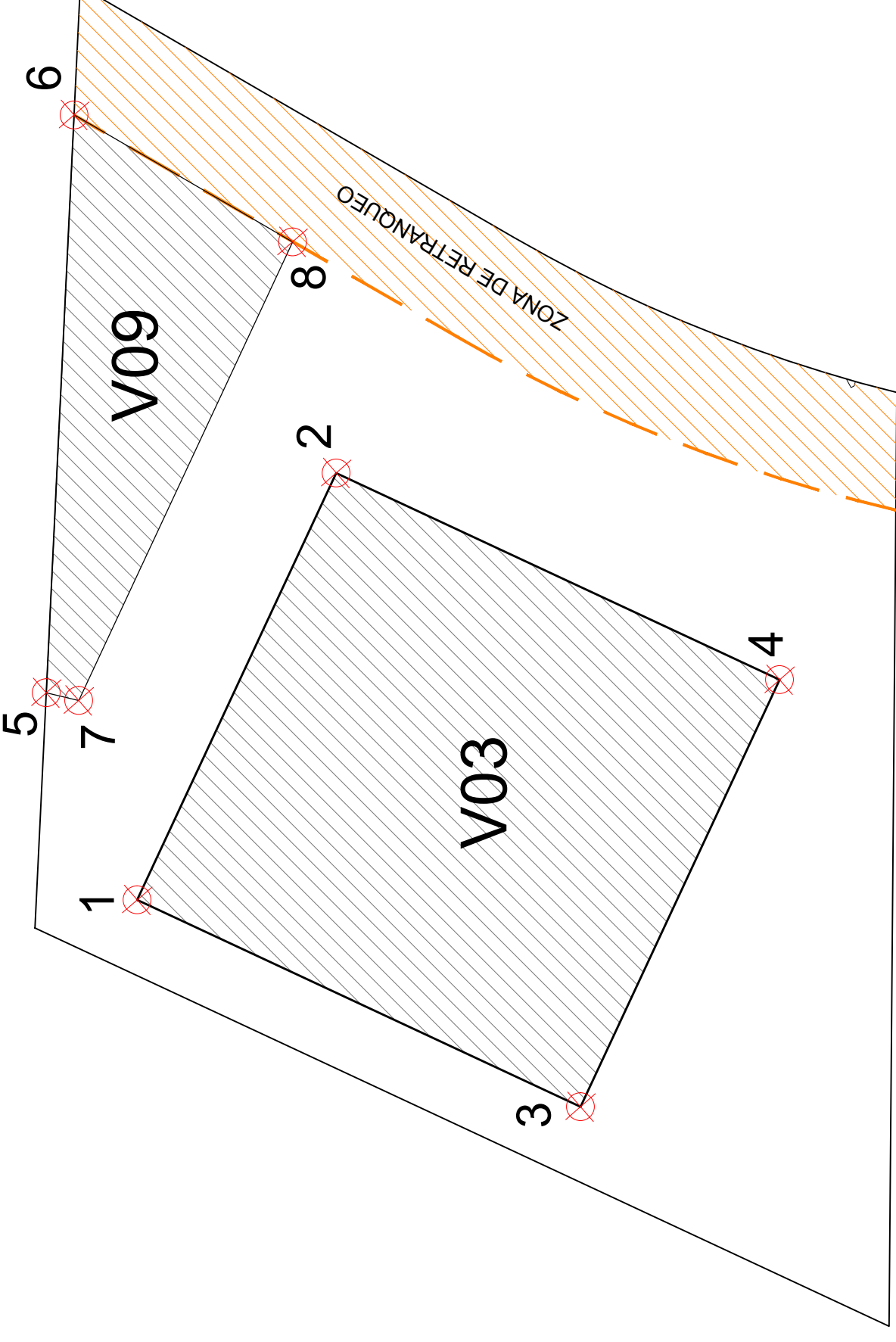


0,0 (absoluto)
Escala 1/500

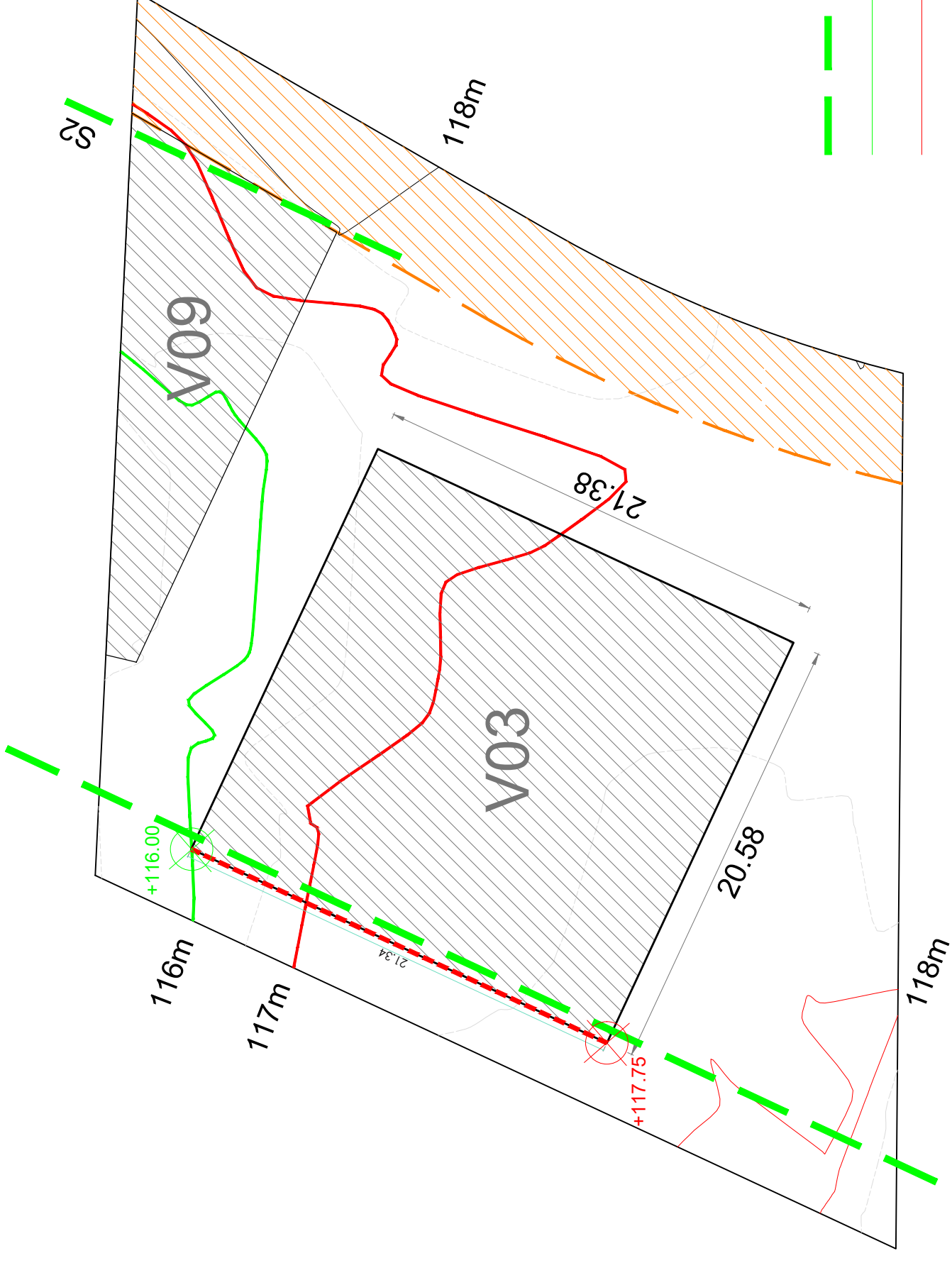
EJE X

EJE Y

Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO			
VIVIENDA 03			
Punto	Coordenada X	Coordenada Y	
1	18,62	32,85	
2	37,28	24,15	
3	9,59	13,48	
4	28,25	4,78	
VIVIENDA 09			
Punto	Coordenada X	Coordenada Y	
5	27,68	36,82	
6	52,92	35,61	
7	27,34	35,40	
8	26,06	26,06	



Escala 1/250



Escala 1/250

Nota*: se representa la cota más alta y más baja del perfil natural del terreno respecto a la proyección del perímetro exterior del edificio.
La unión de estos dos puntos se ha graficado con una línea discontinua y acotada, con el fin de justificar la pendiente que afecta al edificio.

Art. 6.2.02: Punto 2

La altura máxima permitida para la calificación E-U4 son 7m. En este caso, la edificación se propone sin escalonado de la planta baja.

La vivienda principal (V03) se desarrollará en planta baja y planta piso.

La vivienda secundaria (V09) se desarrollará únicamente en planta baja

Art. 6.2.03 Punto 1. b). 3. y Art. 6.2.03 Punto 1. b). 4

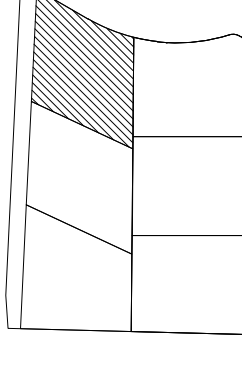
La huella de la edificación proyectada sobre el terreno, presenta una pendiente PLANA con un 6,20%.

La justificación del punto 3, se representa en las secciones graficadas a continuación (S1):

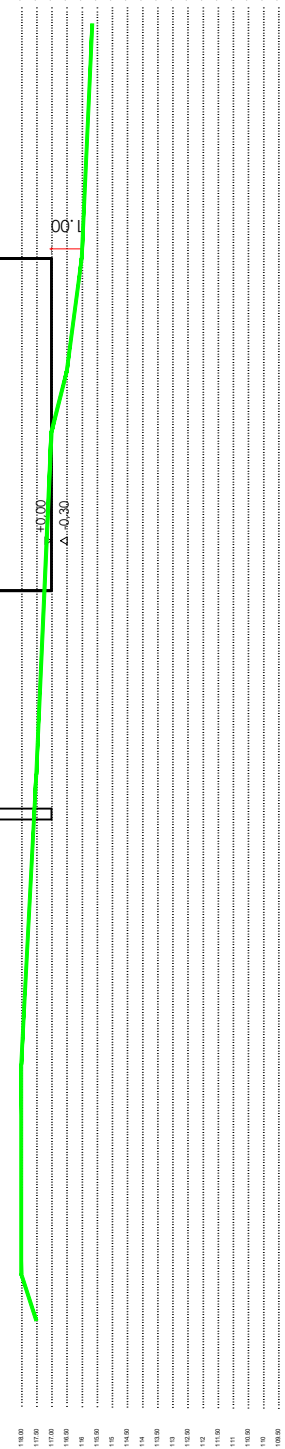
NOTA*: se consideran cantos de fojado de 30cm.

PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

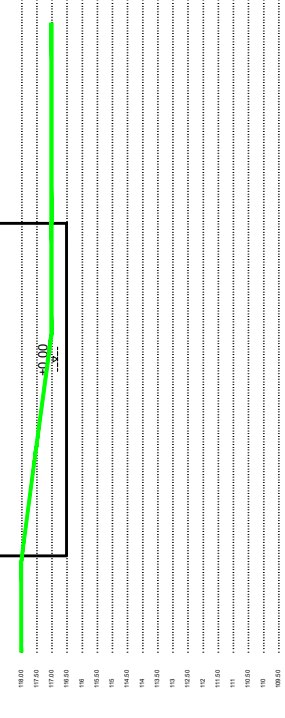
- a).- Superficie posible zona de uso privativo nº3
- Superficie neta: 1.480,27 m²
- P.P. vial privado: 1.28,00m²
- Superficie de cálculo: 1.608,27 m²
- b).- Parámetros de edificación máximos.
- Ocupación (%): 482,48 m²
- Edificabilidad (m²/m²): 804,14 m²
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500 m³
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Número de aparcamientos privados: 2
- Número máximo de viviendas: 2 viviendas/zona



S1



S2



PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE VOLÚMENES PARA EDIFICACIONES AISLADAS

REFERENCIA RMF_A_2018_02_VU
PROMOTOR Renate Maria Fuhrmann
EMPLAZAMIENTO Calle Almendro 173, 1esús

FIRMADO ARQUITECTO JUAN ROIG TORRES

Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 46957522D
c=ES
serialNumber=IDCES-46957522D,
givenName=JUAN, sn=ROIG TORRES, cn=ROIG TORRES JUAN - 46957522D
Fecha: 2021.02.16 12:38:53 +01'00'

ROIG TORRES JUAN - 46957522D

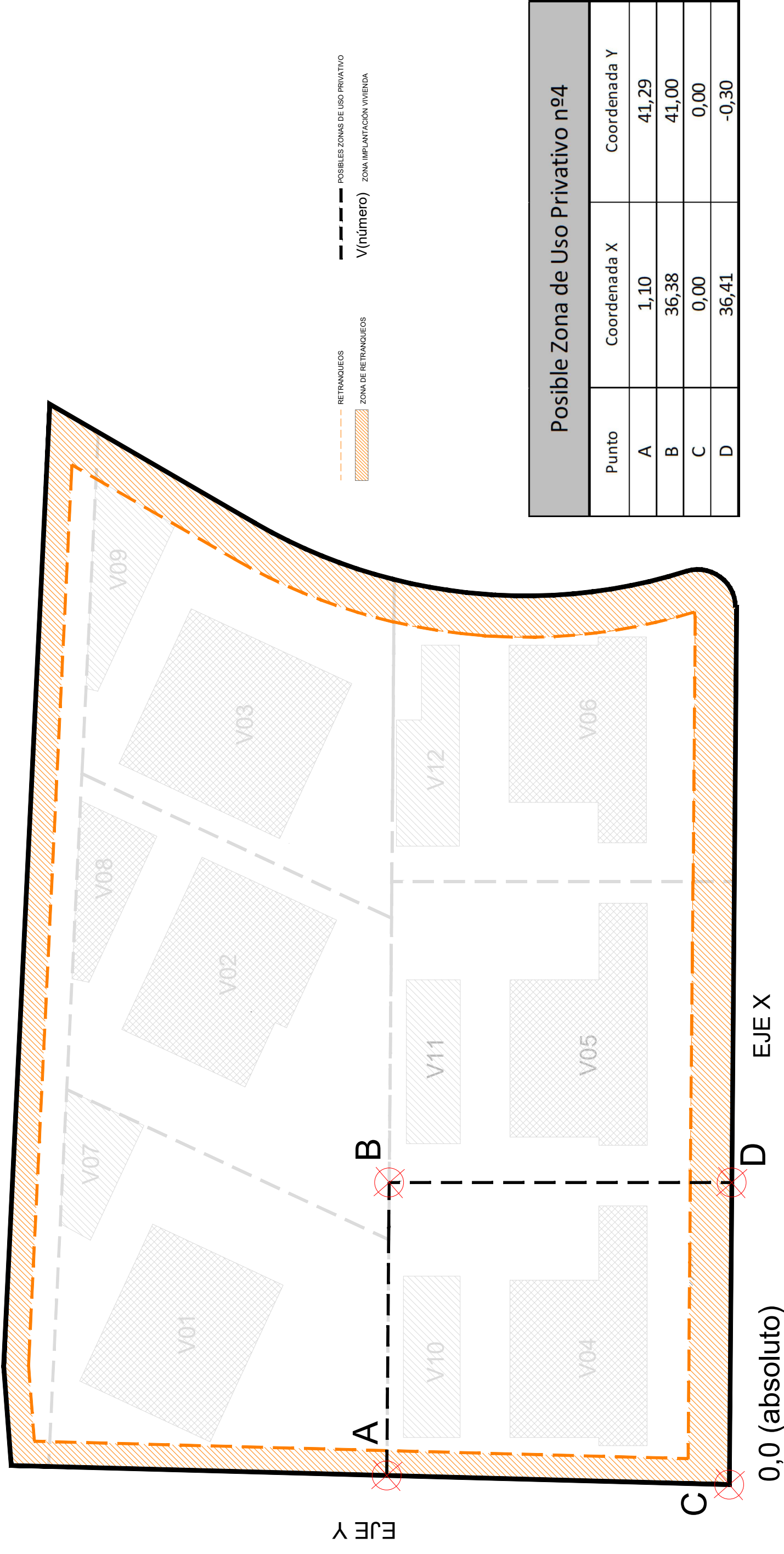
ARQUITECTO & APAREADOR C/ Pedro frances nº 9 208-A 680.417.521 645.516.783

IBIZA Febrero 2021

PLANO 1.6R2
E: varias.

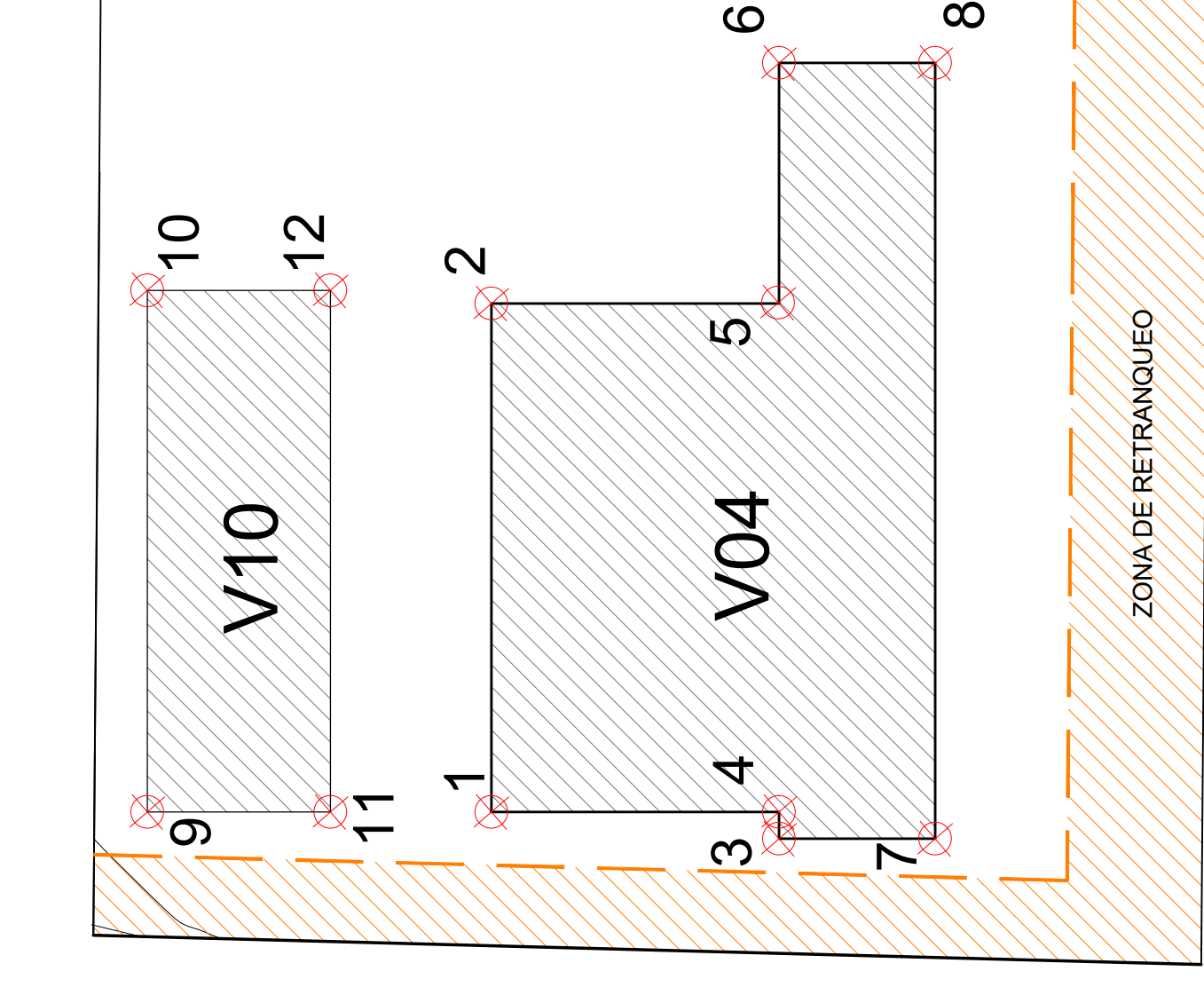
ESTUDIO DE DETALLE Posible zona de uso privativo nº 3

PLANO



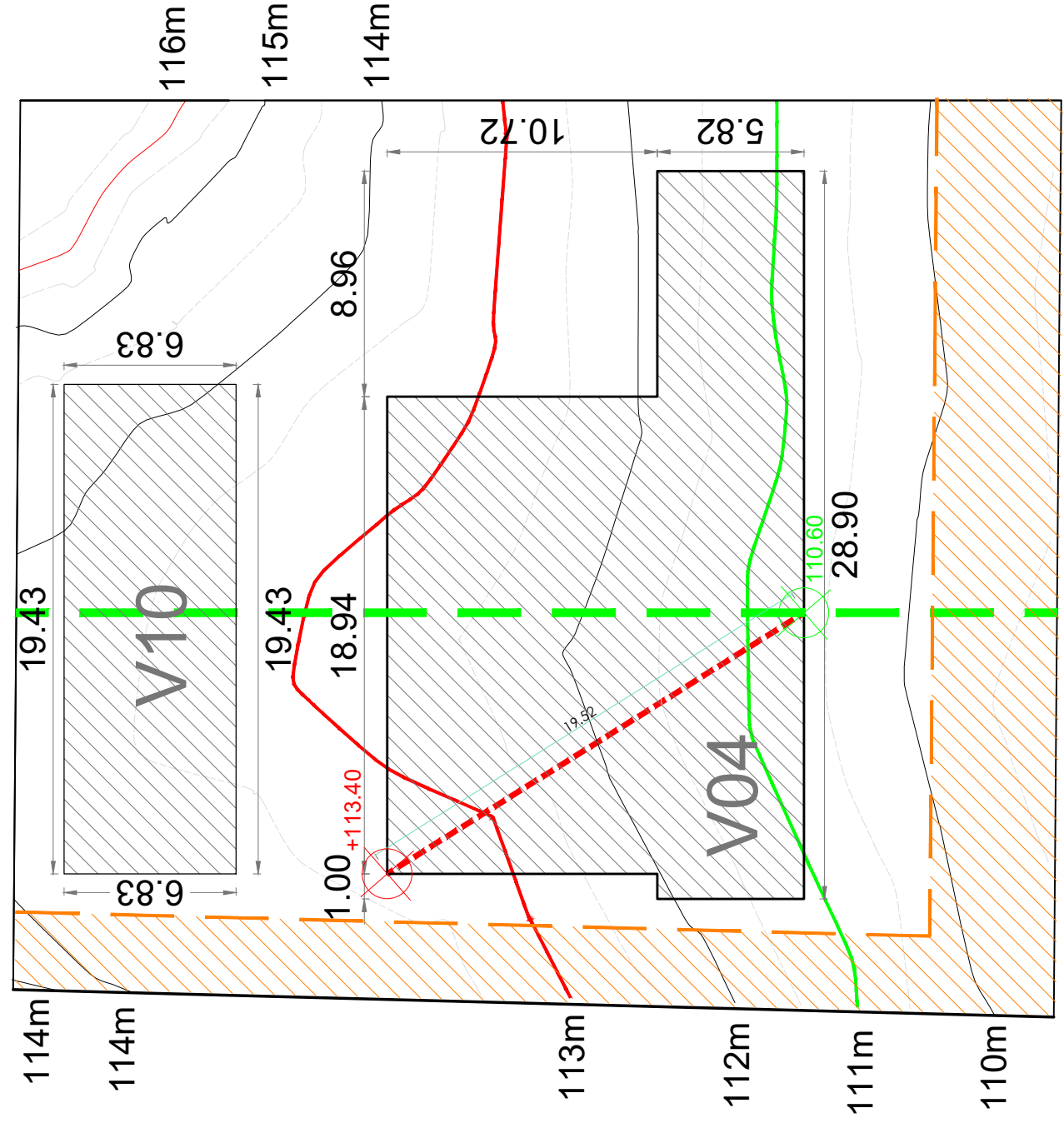
0,0 (absoluto)

Escala 1/500



Escala 1/250

Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO		
VIVIENDA 04		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	5,69	26,45
2	24,63	26,45
3	4,69	15,73
4	5,69	15,73
5	24,63	15,73
6	33,59	15,73
7	4,69	9,91
8	33,59	9,91
VIVIENDA 10		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
9	5,69	39,28
10	25,12	39,28
11	5,69	32,45
12	25,12	32,45



Escala 1/250

Nota*: se representa la cota más alta y más baja del perfil natural del terreno respecto a la proyección del perímetro exterior del edificio.

La unión de estos dos puntos se ha grafado con una línea discontinua y acotada, con el fin de justificar la pendiente que afecta al edificio.

Art. 6.2.02. Punto 2

La altura máxima permitida para la calificación E-U4 son 7m. En este caso, la edificación se propone sin escalonado de la planta baja.

La vivienda principal (V04) se desarrollará en planta baja y planta piso.

La vivienda secundaria (V10) se desarrollará únicamente en planta baja

Art. 6.2.03 Punto 1. b). 3. y Art. 6.2.03 Punto 1. b). 4

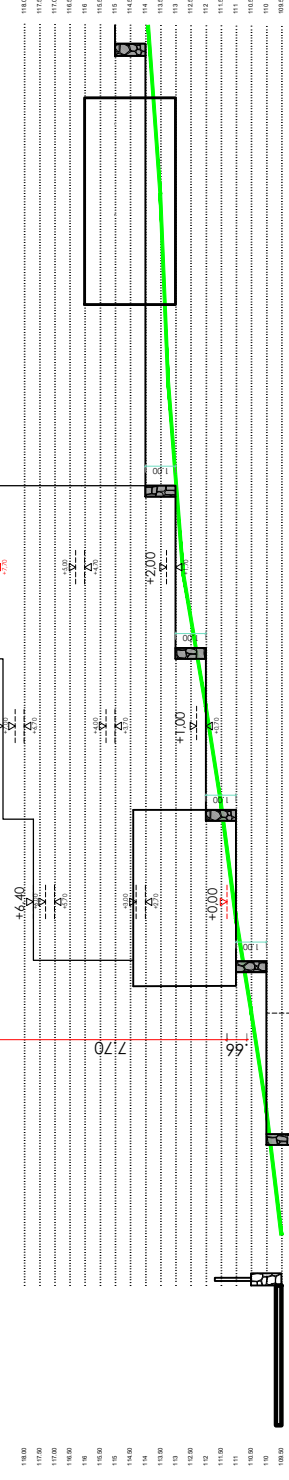
La huella de la edificación proyectada sobre el terreno, presenta una pendiente INCLINADA con un 15,37%.

La justificación del punto 3, se representa en las secciones grafadas a continuación (S1):

NOTA*: se consideran cantos de fojado de 30cm.

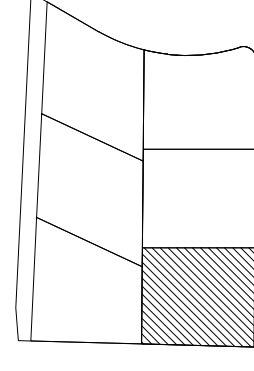
Sección del perfil natural del terreno (más desfavorable)
 Cota más baja de la posible zona de uso privativo
 Cota más alta de la posible zona de uso privativo

S1



PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

- a).- Superficie posible zona de uso privativo nº4
 - Superficie neta: 1.480,43 m²
 - P.P. vial privado: 1.28,00m²
 - Superficie de cálculo: 1.608,43 m²
- b).- Parámetros de edificación máximos.
 - Ocupación (%): 482,53 m²
 - Edificabilidad (m²/m²): 804,22 m²
 - Volumen máximo por edificio (m³): 1.500 m³
 - Altura máxima (m): 7
 - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
 - Número máximo de plantas: 8+1P
 - Número de aparcamientos privados: 2
 - Número máximo de viviendas: 2 viviendas/zona

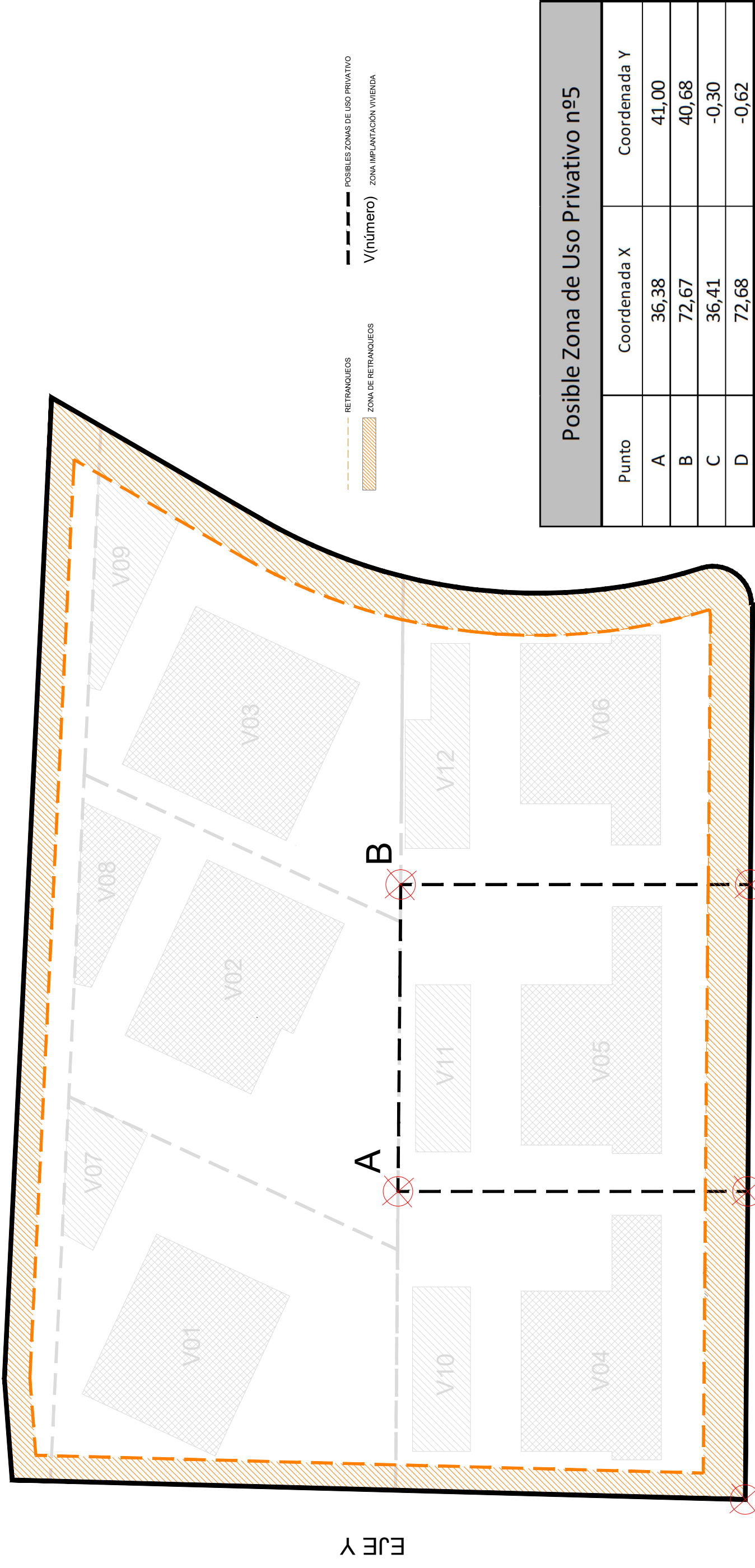


ROIG TORRES JUAN - 46957522D

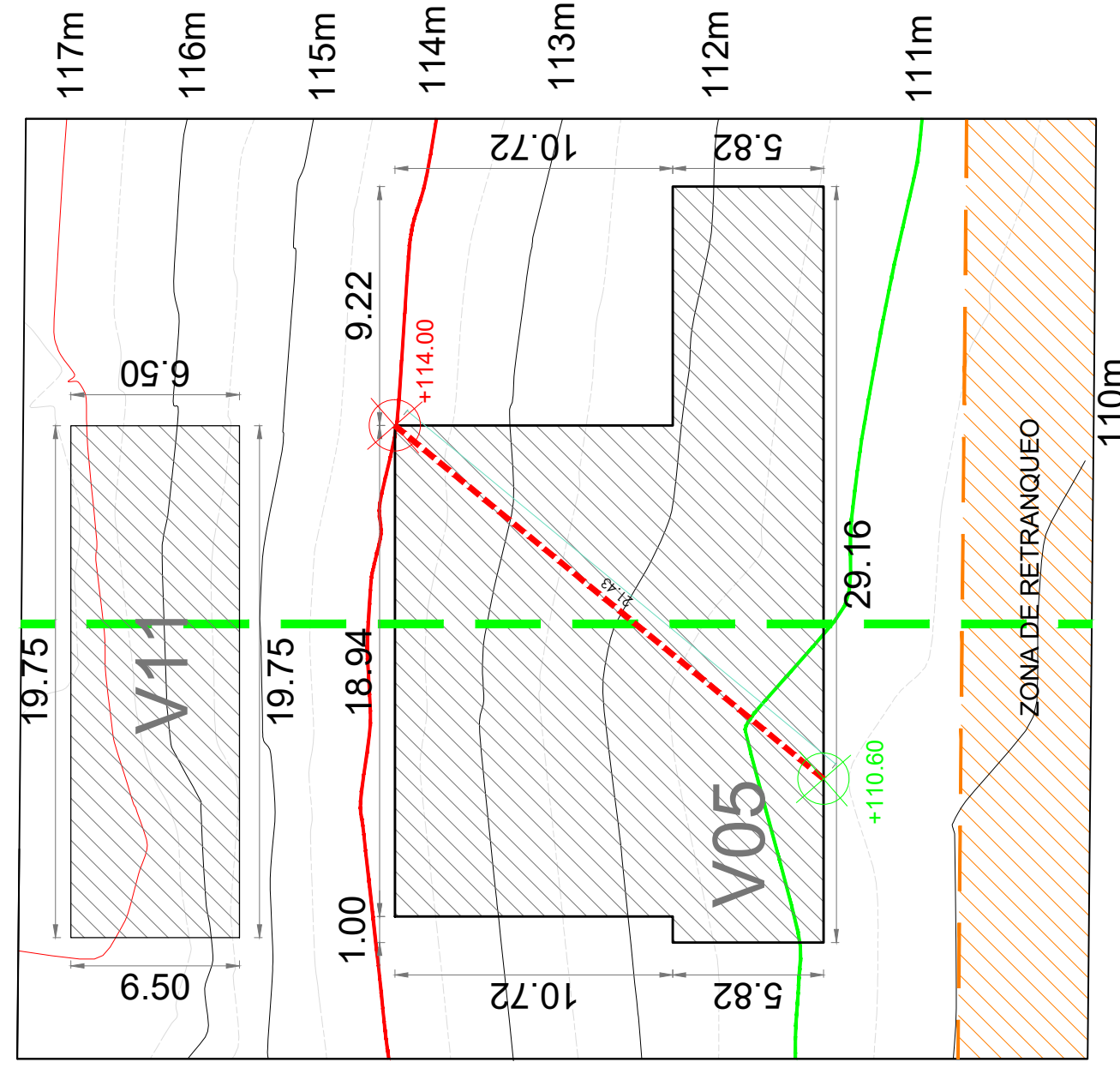
Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 46957522D
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-46957522
 D.givenName=JUAN.sn=ROIG TORRES, cn=ROIG TORRES JUAN - 46957522D
 Fecha: 2021.02.16 12:39:16 +01'00'

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE VOLÚMENES PARA EDIFICACIONES AISLADAS

REFERENCIA RMF_A_2018_02_VU
 PROMOTOR Renate Maria Fuhrmann
 EMPLAZAMIENTO Calle Almendro 173, Jesús
 FIRMADO ARQUITECTO JUAN ROIG TORRES
 ARQUITECTO & APAREADOR C/ Pedro Frances nº 9 208-A 680.417.521 645.516.783
 IBIZA Febrero 2021



0,0 (absoluto)
Escala 1/500



Sección del perfil natural del terreno (más desfavorable)
Cota más baja de la posible zona de uso privativo
Cota más alta de la posible zona de uso privativo

Nota*: se representa la cota más alta y más baja del perfil natural del terreno respecto a la proyección del perímetro exterior del edificio.
La unión de estos dos puntos se ha grafado con una línea discontinua y acotada, con el fin de justificar la pendiente que afecta al edificio.

Art. 6.2.02. Punto 2

La altura máxima permitida para la calificación E-U4 son 7m. En este caso, la edificación se propone sin escalonado de la planta baja.

La vivienda principal (V05) se desarrollará en planta baja y planta piso.

La vivienda secundaria (V11) se desarrollará únicamente en planta baja

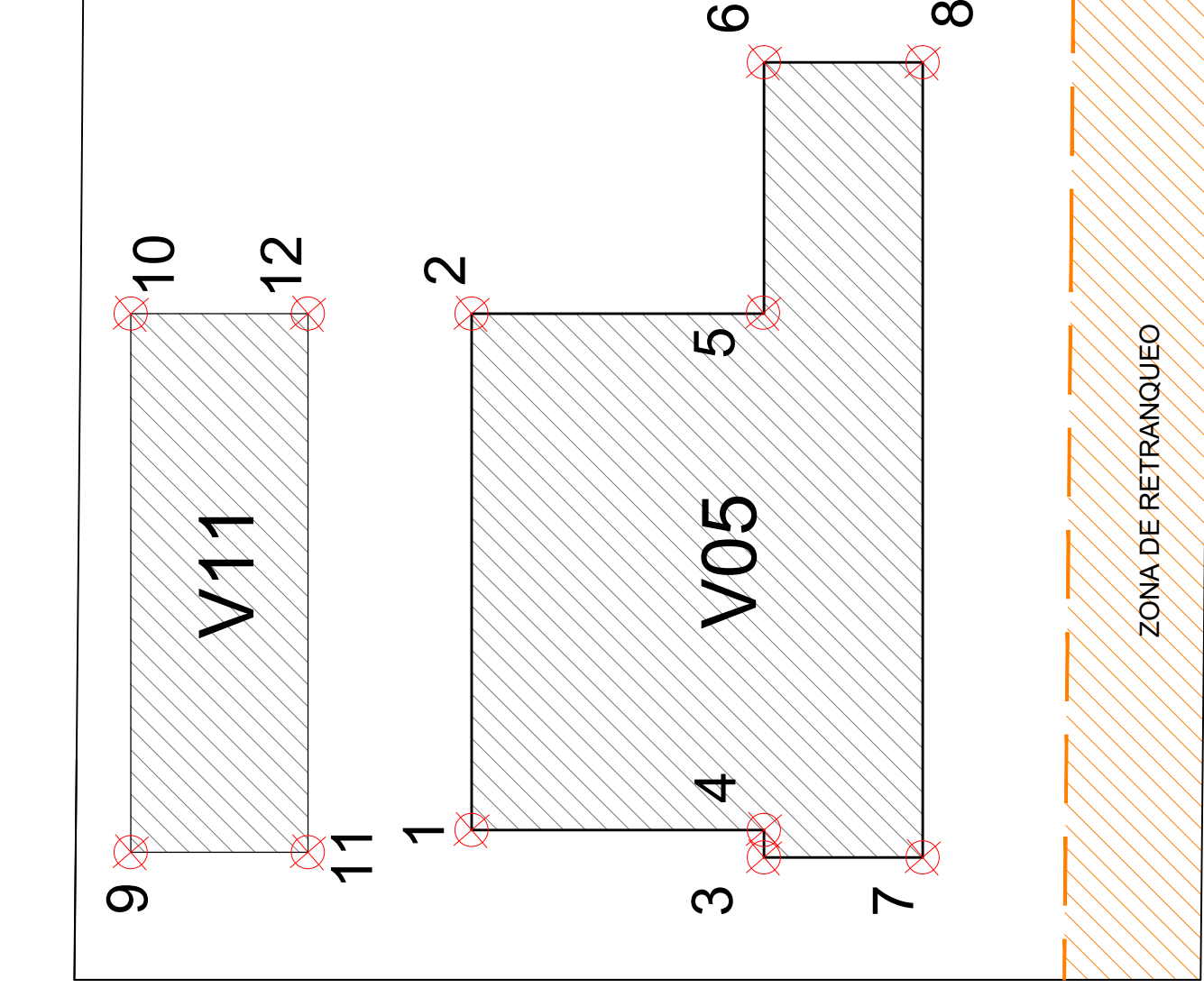
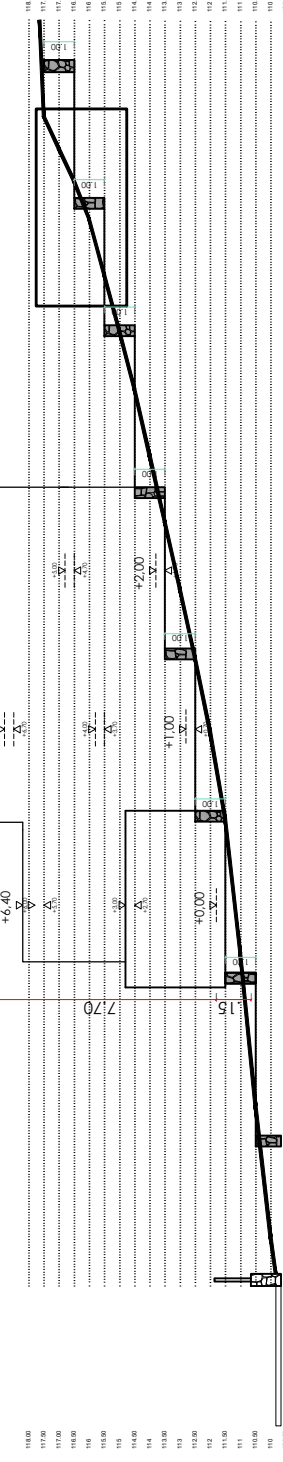
Art. 6.2.03 Punto 1. b). 3. y Art. 6.2.03 Punto 1. b). 4

La huella de la edificación proyectada sobre el terreno, presenta una pendiente INCLINADA con un 15.86%.

La justificación del punto 3, se representa en las secciones grafadas a continuación (S1):

NOTA*: se consideran cantos de fojado de 30cm.

S1



Escala 1/250

PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

- a).- Superficie posible zona de uso privativo nº5
 - Superficie neta: 1.480,43 m²
 - P.P. vial privado: 1.28,00m²
 - Superficie de cálculo: 1.608,43 m²
- b).- Parámetros de edificación máximos.
 - Ocupación (%): 482,53 m²
 - Edificabilidad (m²/m²): 804,22 m²
 - Volumen máximo por edificio (m³): 1.500 m³
 - Altura máxima (m): 7
 - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
 - Número máximo de plantas: 8+1P
 - Número de aparcamientos privados: 2
 - Número máximo de viviendas: 2 viviendas/zona

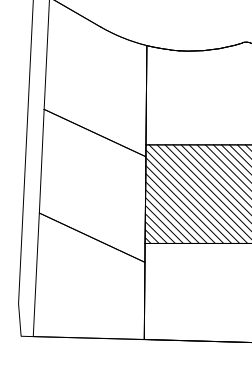


Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

VIVIENDA 05		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	5,49	26,73
2	24,43	26,73
3	4,49	16,01
4	5,49	16,01
5	24,43	16,01
6	33,65	16,01
7	4,49	10,19
8	33,65	10,19

VIVIENDA 11		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
9	4,68	39,23
10	24,43	39,23
11	4,68	32,73
12	24,43	32,73

Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 46957522D
 Fecha de firma: 2021.02.16 12:59:36 +01'00'
ROIG TORRES JUAN - 46957522D

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE VOLÚMENES PARA EDIFICACIONES AISLADAS

REFERENCIA RMF_A_2018_02_VU
 PROMOTOR Renate Maria Fuhrmann
 EMPLAZAMIENTO Calle Almirante 173, Jesús

FIRMADO ARQUITECTO
 JUAN ROIG TORRES

ESTUDIO DE DETALLE
 Posible zona de uso privativo nº5

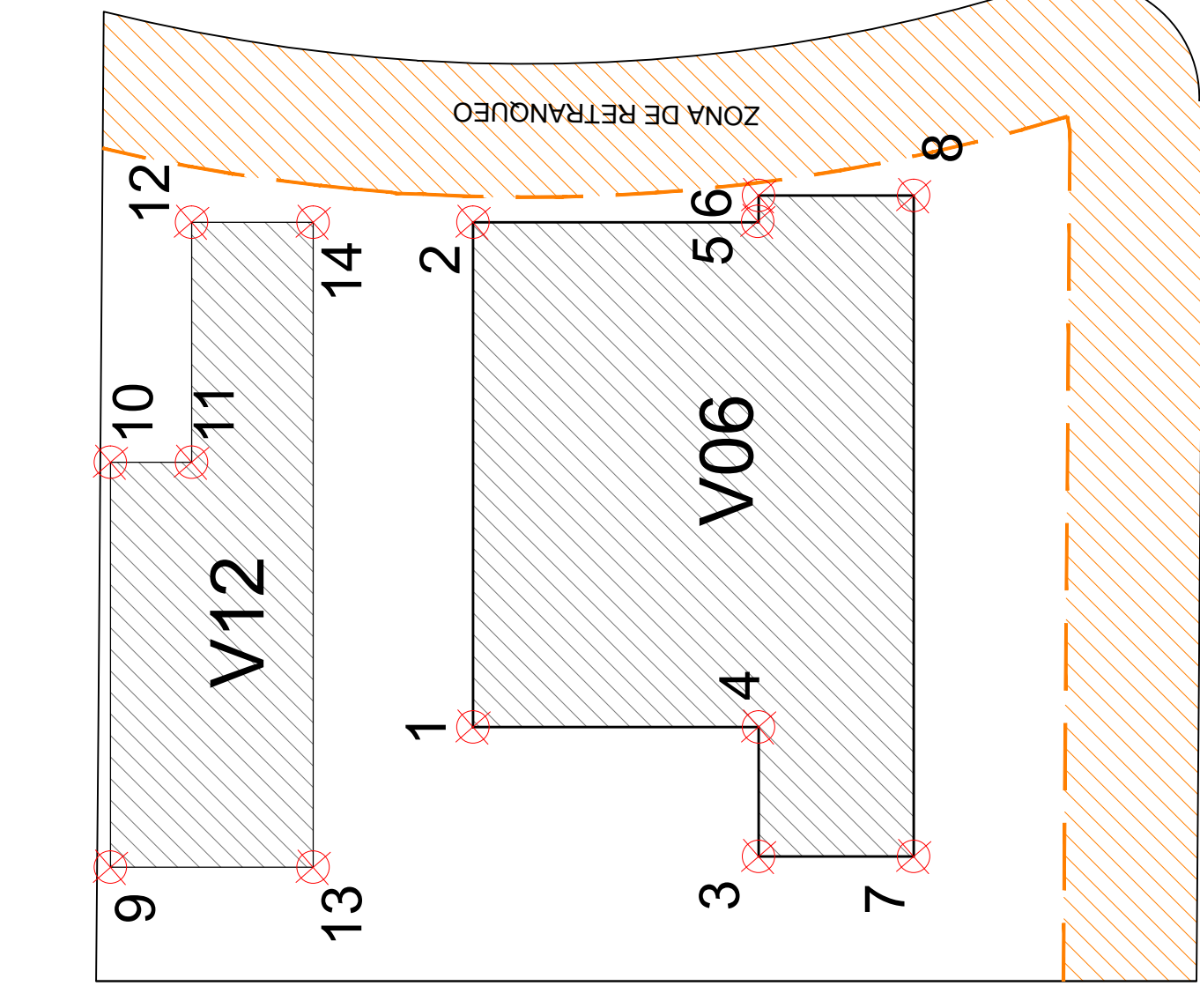
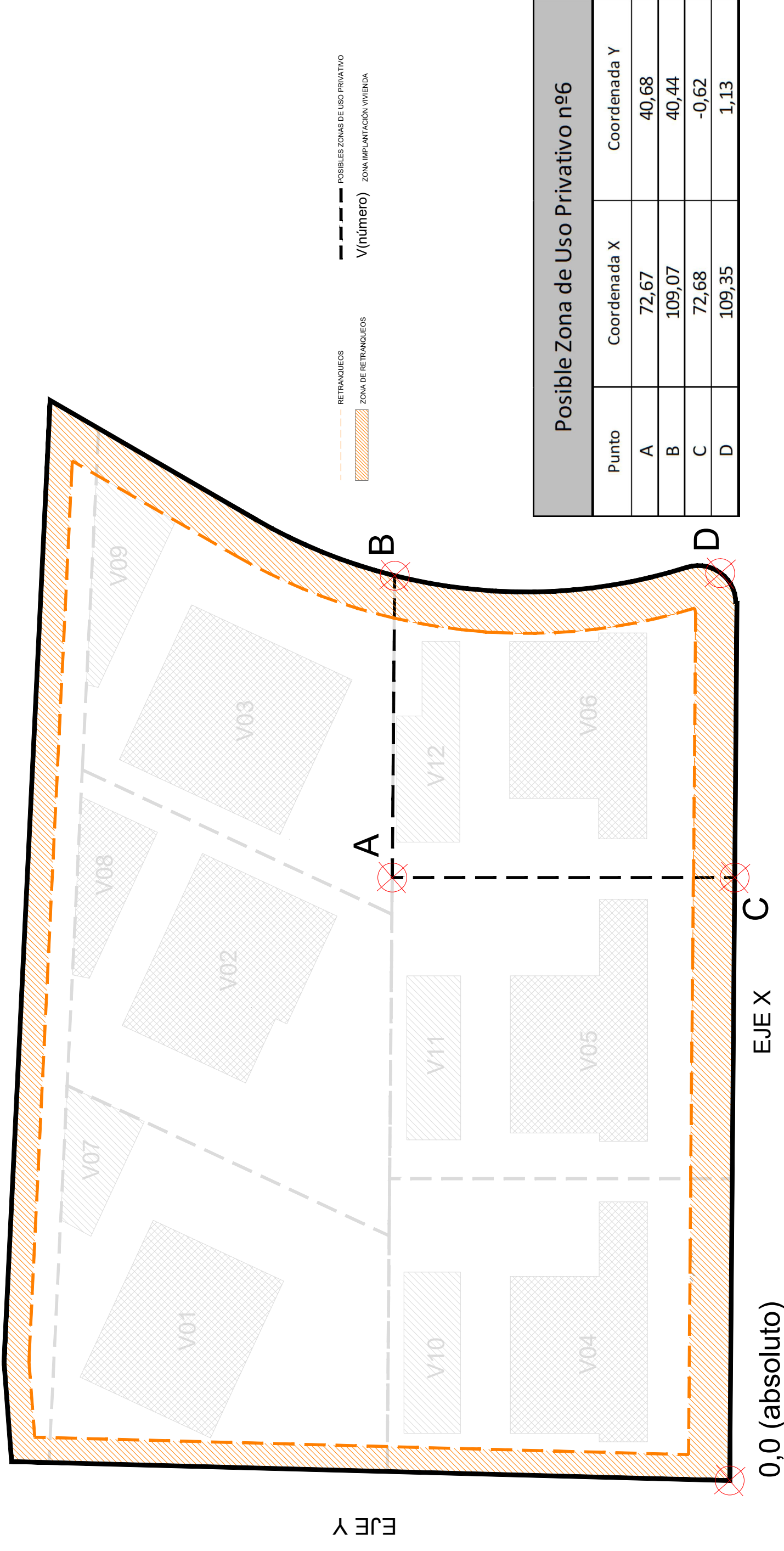
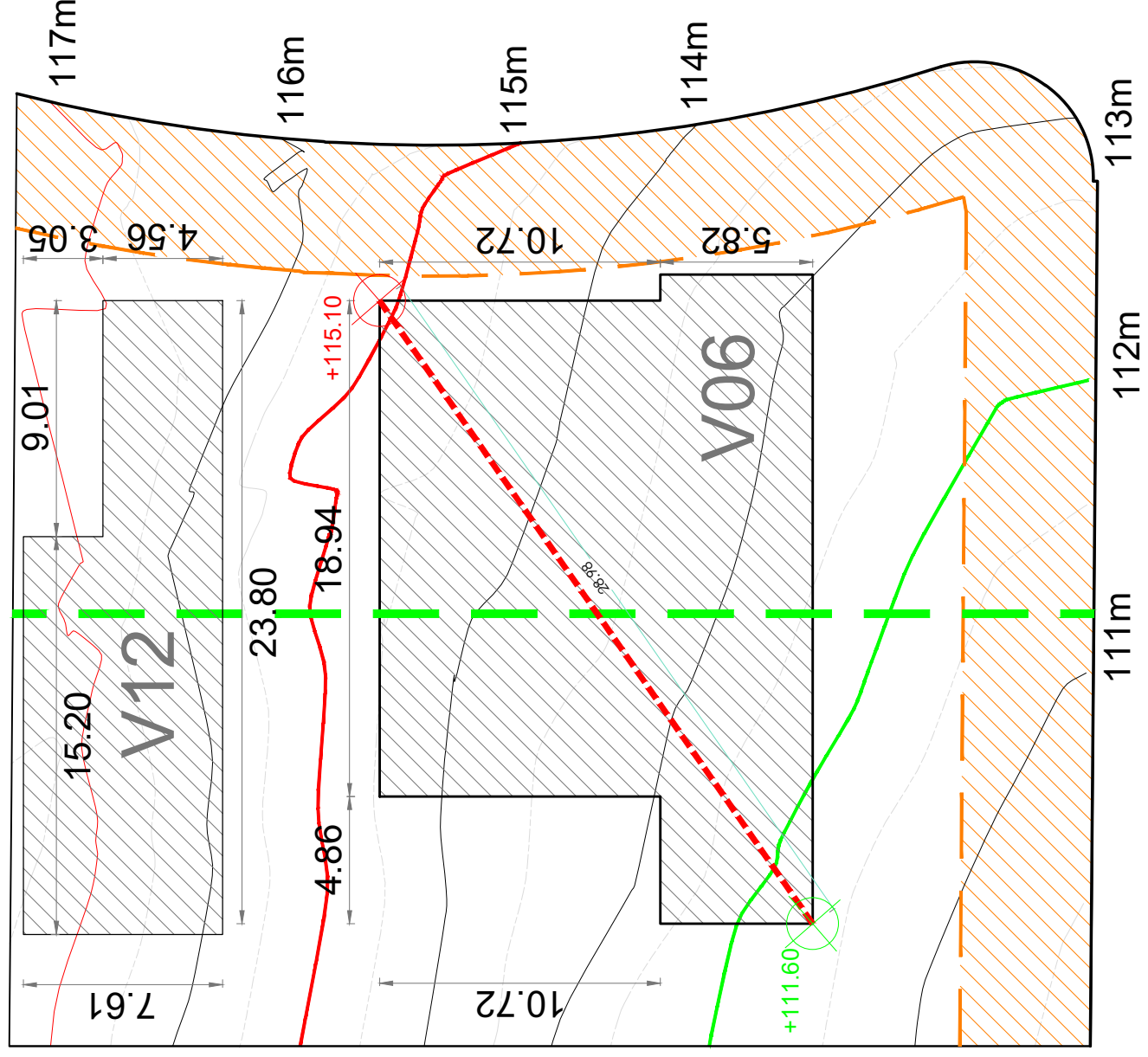


Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

VIVIENDA 06		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	9,54	27,16
2	28,48	27,16
3	4,68	16,44
4	9,54	16,44
5	28,48	16,44
6	29,48	16,44
7	4,68	10,62
8	29,48	10,62
VIVIENDA 12		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
9	4,27	40,77
10	19,47	40,77
11	19,47	37,72
12	28,48	37,72
13	4,27	33,16
14	28,48	33,16



Nota*: se representa la cota más alta y más baja del perfil natural del terreno respecto a la proyección del perímetro exterior del edificio.

La unión de estos dos puntos se ha graficado con una línea discontinua y acotada, con el fin de justificar la pendiente que afecta al edificio.

Art. 6.2.02. Punto 2

La altura máxima permitida para la calificación E-U4 son 7m. En este caso, la edificación se propone sin escalonado de la planta baja.

La vivienda principal (V06) se desarrollará en planta baja y planta piso.

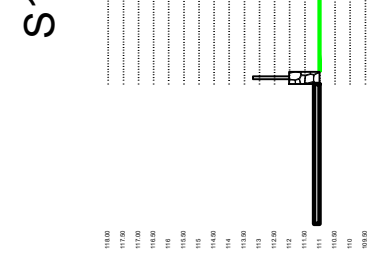
La vivienda secundaria (V12) se desarrollará únicamente en planta baja

Art. 6.2.03 Punto 1. b). 3. y Art. 6.2.03 Punto 1. b). 4

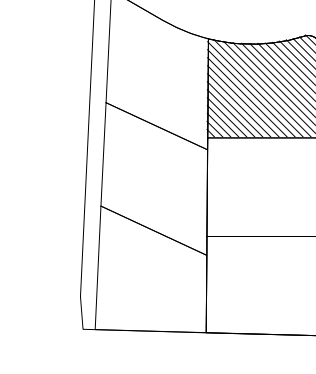
La huella de la edificación proyectada sobre el terreno, presenta una pendiente INCLINADA con un 12.07%.

La justificación del punto 3, se representa en las secciones graficadas a continuación (S1):

NOTA*: se consideran cantos de forjado de 30cm.



Sección del perfil natural del terreno (más desfavorable)
Cota más baja de la posible zona de uso privativo
Cota más alta de la posible zona de uso privativo



PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

- a).- Superficie posible zona de uso privativo nº6
- Superficie neta: 1.464,98 m²
 - P.P. vial privado: 128,00m²
 - Superficie de cálculo: 1.592,98 m²
- b).- Parámetros de edificación máximos.
- Ocupación (%): 477,89 m²
 - Edificabilidad (m²/m²): 796,49 m²
 - Volumen máximo por edificio (m³): 1.500 m³
 - Altura máxima (m): 7
 - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
 - Número máximo de plantas: B+1P
 - Número de apartamientos privados: 2
 - Número máximo de viviendas: 2 viviendas/zona

Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 46957522D
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
givenName=JUAN, sn=ROIG TORRES, email=ROIG.TORRES.JUAN-46957522D,
Fecha: 2021.02.16 12:39:59 +01'00'

ROIG TORRES
JUAN -
46957522D

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE VOLÚMENES PARA

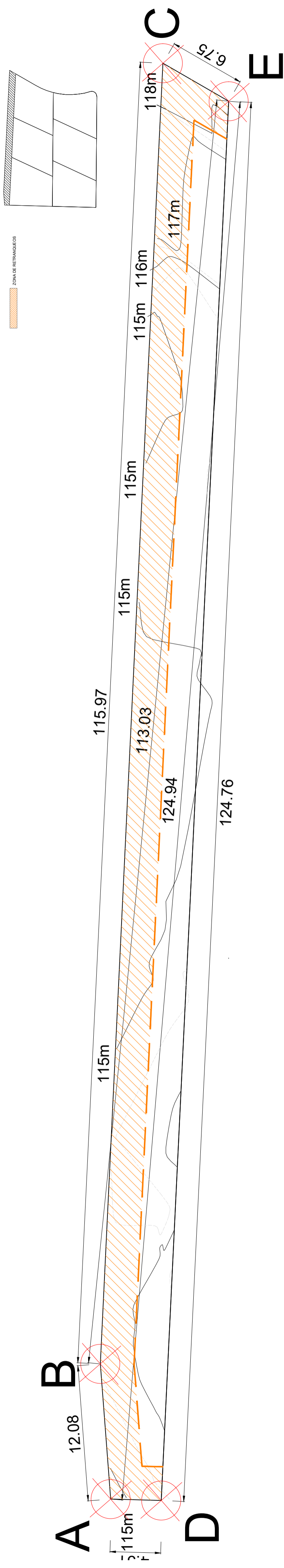
EDIFICACIONES AISLADAS

REFERENCIA RMF_A_2018_02_VU
PROMOTOR Renate Maria Fuhrmann
EMPLAZAMIENTO Calle Almendro 173, Jesús

FIRMADO ARQUITECTO
JUAN ROIG TORRES

ARQUITECTO & APAREADOR
C/ Pedro Frances nº 9 208-A
680.417.521 645.516.783
IBIZA Febrero 2021

ESTUDIO DE DETALLE
Posible zona de uso privativo nº 6



Vial Comunitario

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
A	2,30	86,57
B	14,35	57,49
C	130,19	81,91
D	2,18	82,06
E	126,87	76,19

CÓMPUTOS GLOBALES DE PARCELA

PLANEAMIENTO		MÁXIMOS		ESTUDIO DE DETALLE - Cómputos globales de parcela	
Superficie mínima de parcela	800,00m ²	-	-	Parcela bruta	9.925,00
Ocupación máxima (%)	30%	-	-	Parcela neta/de cálculo	9.636,00
Edificabilidad máxima (m ² /m ²)	0,5 m ² /m ²	2890,8	2890,8	Ocupación	2890,8
Volumen máximo por edificio (m ³)	1500m ³ /edif.	4818	4818	Edificabilidad	4818
Índice de intensidad de uso residencial	1/800m ²	1500,00m ³ /Edificio	1500,00m ³ /Edificio	Volumen	1500,00m ³ /Edificio
		12,04	12,04	nº de viviendas	12,00

PARÁMETROS DE POSIBLES ZONAS DE USO PRIVATIVO (P.Z.U.P)

Parámetros	PZUP 1	PZUP 2	PZUP 2	PZUP 2	PZUP 4	PZUP 4	PZUP 5	PZUP 5	PZUP 6	TOTAL
Superficie neta	1.480,87	1.480,92	1.480,27	1.480,43	1.480,43	1.480,43	1.480,43	1.480,43	1.464,98	
P.P. vial privado	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00	9.636,00
Superficie de cálculo	1.608,87	1.608,92	1.608,27	1.608,43	1.608,43	1.608,43	1.608,43	1.608,43	1.592,98	
Ocupación	482,66	482,67	482,48	482,53	482,53	482,53	482,53	482,53	477,89	2.890,80
Edificabilidad	804,43	804,46	804,14	804,22	804,22	804,22	804,22	804,22	796,49	4.818,00
Volumen	1500m ³ /Edif.	1500m ³ /Edif.	1500m ³ /Edif.	1500m ³ /Edif.	1500m ³ /Edif.	1500m ³ /Edif.	1500m ³ /Edif.	1500m ³ /Edif.	1500m ³ /Edif.	1500m ³ /Edif.
Nº de viviendas	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	12,00

Nota: la cesión a vial es de 286,00m² y la superficie del vial privado son 768,10m² que se reparten a partes proporcionales entre las 6 PZUP.

Como bien se refleja en las tablas anteriores, las condiciones y parámetros máximos globales de la parcela, propias para la calificación E-U4 de la parcela, no se superan una vez computadas las Posibles Zonas de Uso Privativo detalladas.

Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 46957522D
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-46957522D,
givenName=JUAN, sn=ROIG TORRES, cn=ROIG TORRES JUAN - 46957522D
Fecha: 2021.02.16 12:40:23 +01'00'

ROIG TORRES
JUAN -
46957522D

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DE VOLÚMENES PARA EDIFICACIONES AISLADAS

REFERENCIA RME_A_2018_02_VU
PROMOTOR Renate Maria Fuhrmann
EMPLAZAMIENTO Calle Almendro 173, Jesús

FIRMADO ARQUITECTO
JOAN ROIG TORRES



ARQUITECTO & APAREJADOR
C/ Pedro Frances nº 9 208-A
680.417.521 645.516.783
IBIZA Febrero 2021

ESTUDIO DE DETALLE
Vial privado y cómputos globales

PLANO

1.200
1.10R2