



## Sección V. Anuncios

### Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

#### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**246934** *Aprobación inicial 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*

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 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, promovido por Megapibon S.L., 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.

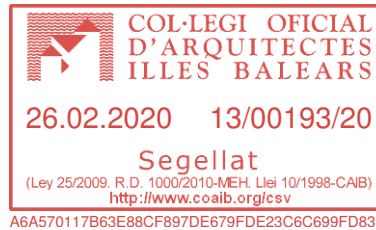
El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal [www.santaetulalia.net](http://www.santaetulalia.net).

Santa Eulària des Riu, en el día de la firma electrónica (15 de junio de 2021)

**La alcaldesa**

Mª 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. MEMORIA 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

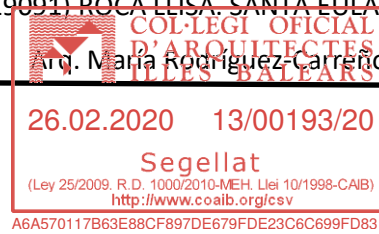
I.2.1 Datos Urbanísticos

I.2.2 Características de las propuestas

I.2.3 Estudio volumétrico

I.3\_ Conclusiones

**II. MEMORIA GRÁFICA**



## MEMORIA DESCRIPTIVA



## I.1 MEMORIA 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.: [REDACTED]

Calle Pintor Juan Gris 5, planta 3, puerta A 28020 Madrid.

Administrador: Hector Najjar Jurado DNI: [REDACTED]

### 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, nº39, local 7

e-mail: maria@minimumarquitectura.com

### I.1.4 Emplazamiento y datos de la finca

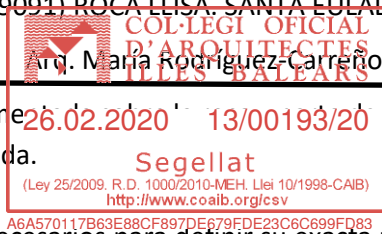
- CL SAN SEBASTIAN S/N - ROCA LLISA - SANTA EULÀRIA DES RIU
- Ref. Catastral Nº **94080A7CD6190N0001XJ**
- FINCA REGISTRAL (IDUFIR): **07036000239723**

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

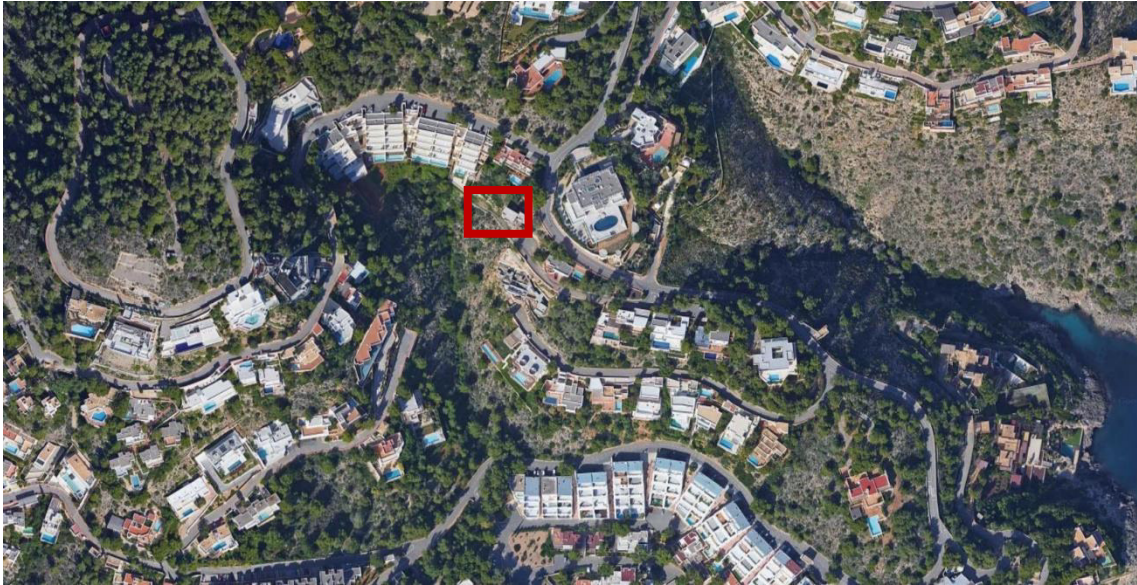
ESTUDIO DE DETALLE C/ SAN SEBASTIAN (FINCA 19091) ROCA LLISA. SANTA EULALIA DEL RIO.  
ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.



un edificio en construcción, con una estructura cimera y una fachada de 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.

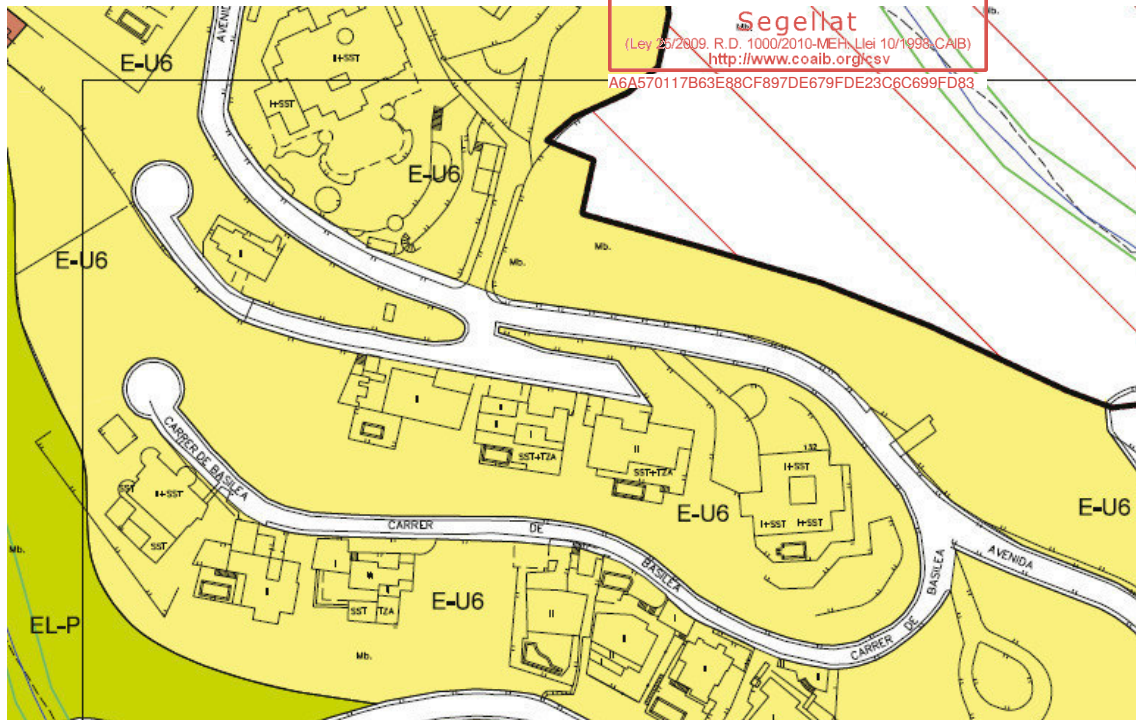
PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL DE ROCA LLISA.  
CALIFICACIÓN DE LA PARCELA: E-U6



Ortofoto de Google maps



Ortofoto de Google maps



Clasificación Modificación puntual 8 de las NNS

### 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 de la excavación trasera

26.02.2020 13/00193/20

Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAB)  
<http://www.coaib.org/csv>

A6A570117B63E88CF897DE679FDE23C6C699FD83

## 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 edificable. 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.**  
NNS de abril de 2004.
- **CALIFICACION URBANÍSTICA:**  
Suelo Urbano.  
Zona Residencial. U-6
- **SUPERFICIE DE LA PARCELA:** Mínimo = 1.200 m<sup>2</sup>.  
Existente = 2.950 m<sup>2</sup>.
- **OCUPACIÓN DE PLANTA BAJA:** Máxima = 25%  
Proyectado = 3,54% (104,50m<sup>2</sup>)
- **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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Proyectado = 0,051m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>(150,60m<sup>2</sup>).
- **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 1 vivienda por parcela.

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

1. Acceso rodado, pavimentación de calzadas.
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:

Zona Edificable	
Relleno de tierra	
Edificación existente	
Nueva edificación	
Nuevo enterrado	
Demolicion y nueva construcción	
Piscina	

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 m<sup>2</sup> (428, 88 Gris Rallada - 101,60 Naranja), teniendo en cuenta los retranqueos, limitaciones de la excavación existente y las zonas inedificables con más de 40% de pendiente .

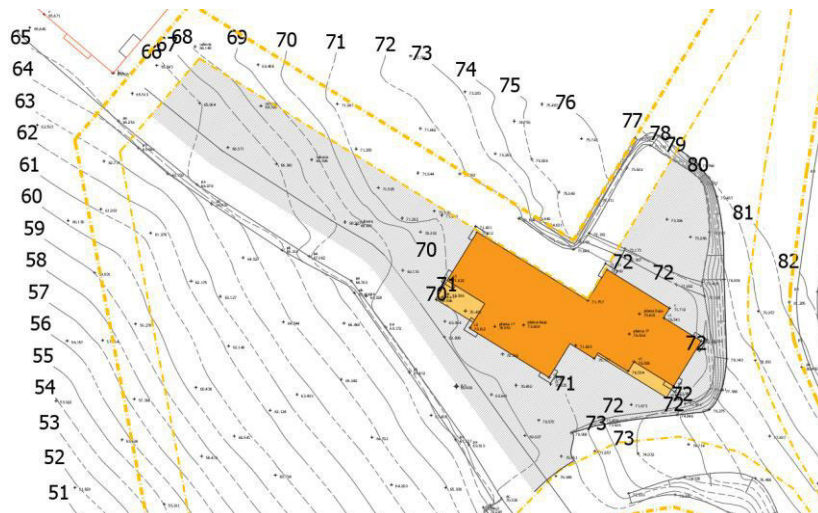


Imagen 1

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 m<sup>2</sup>.

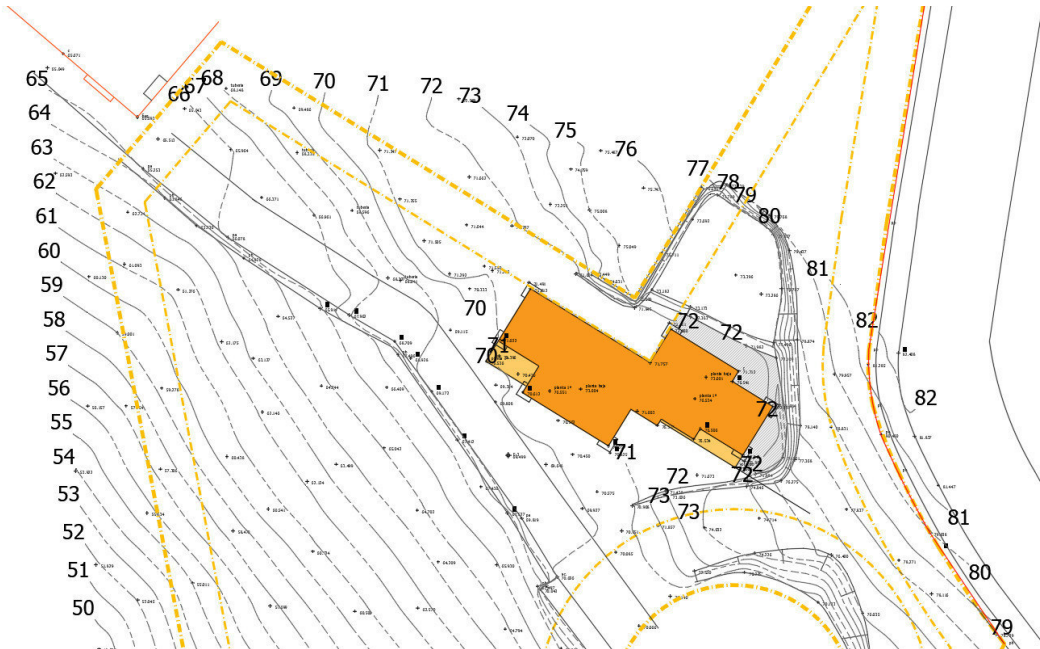


Imagen 2

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

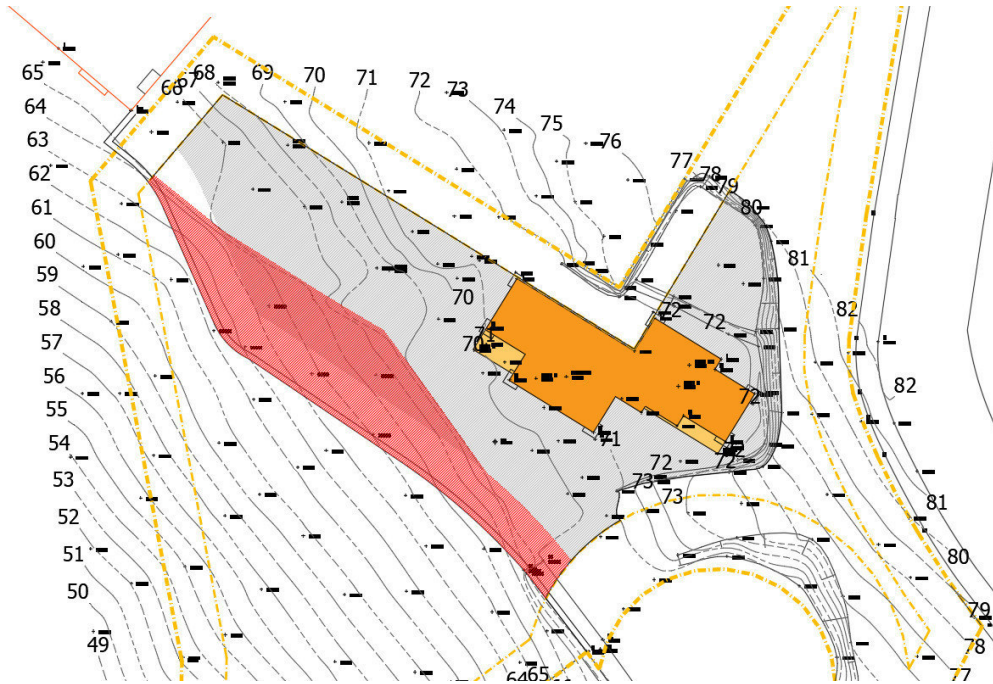


Imagen 3

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).

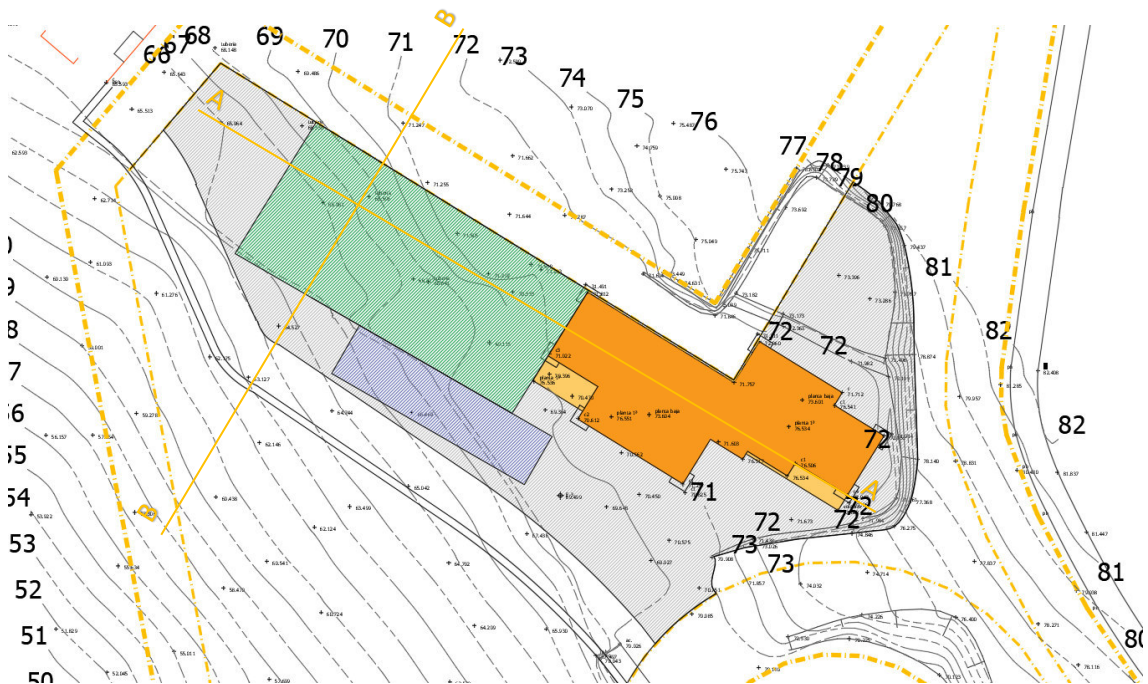
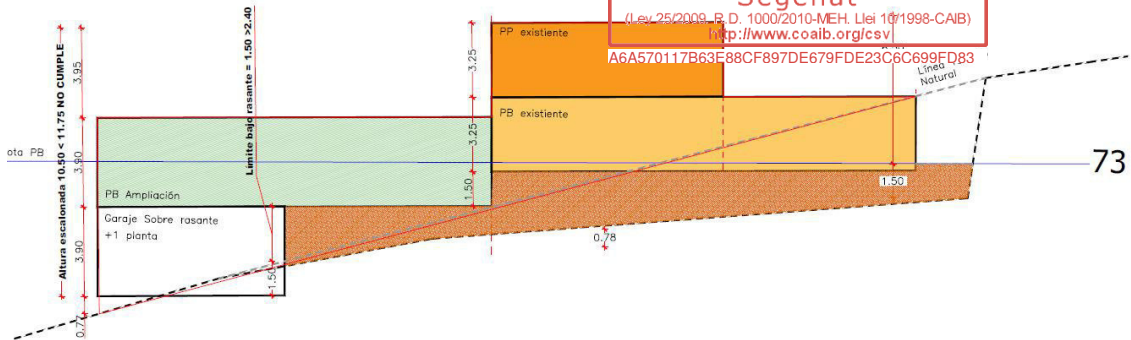
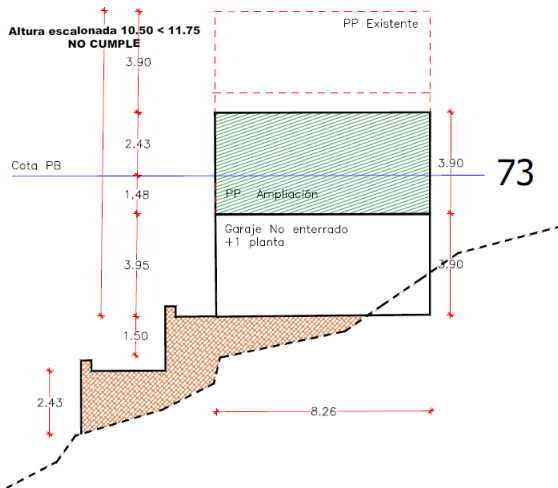


Imagen 4



En una vista frontal, podemos observar que se necesita hacer un movimiento de tierras bastante extenso y que tiene un impacto de 186,78 m<sup>2</sup> 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:

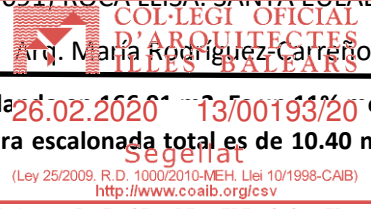


La planta sótano inevitablemente computa, por lo que aparecen 2 plantas en el último tramo de la edificación, quedando cerca de la parcela colindante. Pasamos a analizar la segunda opción.

**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 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.

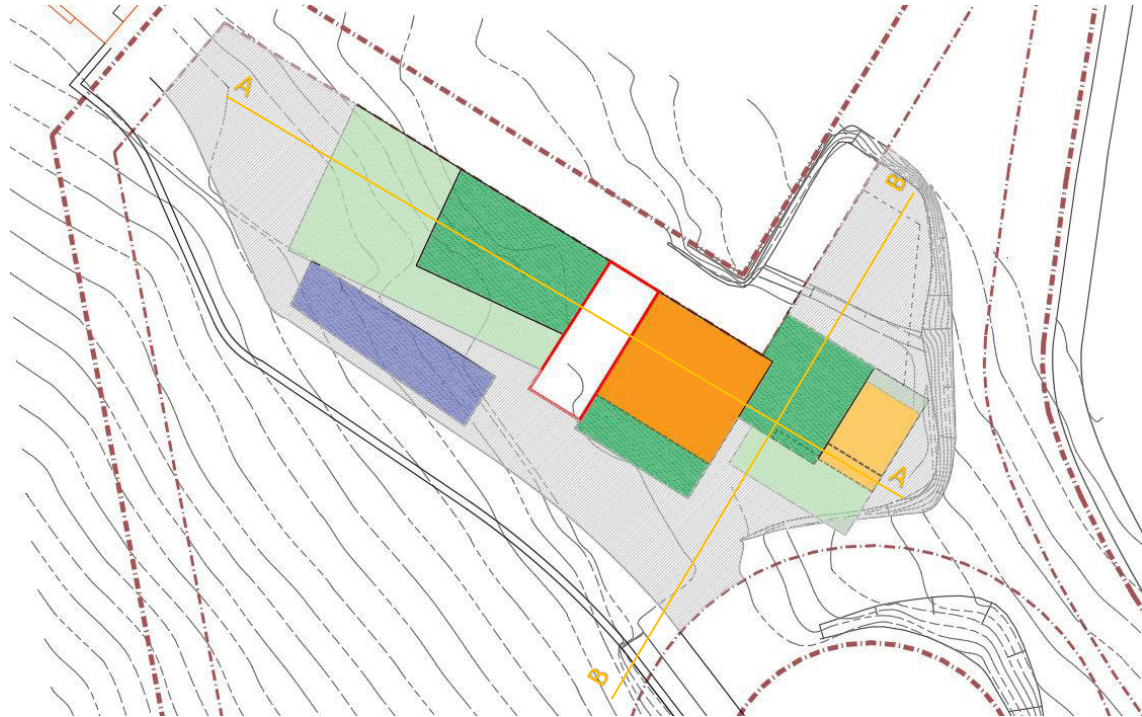
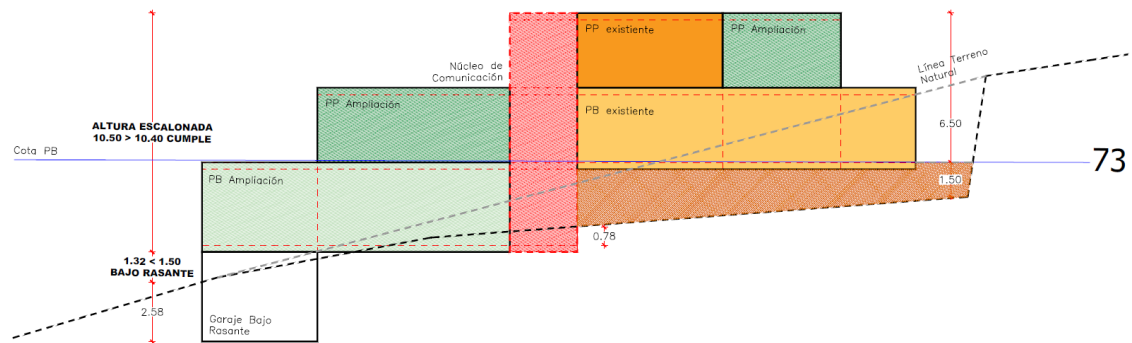
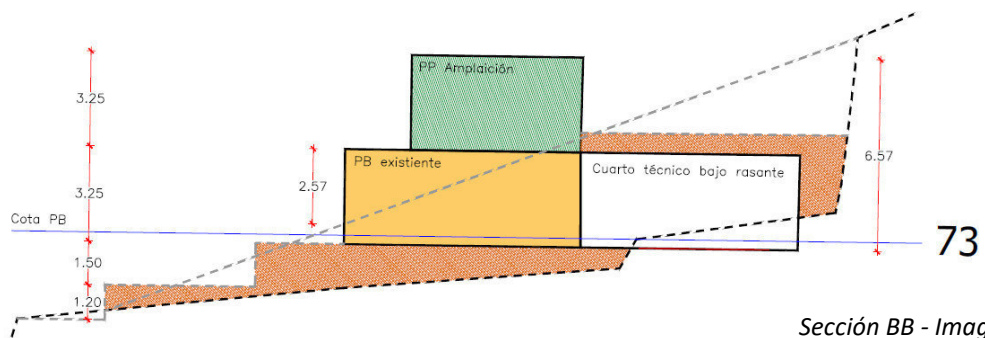


Imagen 5



Sección AA-Imagen 6



Sección BB - Imagen 8



26.02.2020 13/00193/20

Segellat

Il·lustrador: M.ª R. CARRERO VILLANGÓMEZ Nº 13/1998-CAIB  
http://www.segells.org/ev

A6A570117B63E88CF897DE679FDE23C6C699FD83



*Propuesta Volumétrica - 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 Rocallisa 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.*

26.02.2020 13/00193/20



PROYECTO	Estudio de Detalle de modificación y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina en construcción
EMPLAZAMIENTO	Calle san Sebastian S/N. Rocallisa. 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  No 

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		Urbano	Urbano
Calificación		U6	U6
Parcela	Fachada mínima	25 m	39 m
	Parcela mínima	1200 m2	2.950
Ocupación o Profundidad edificable		25%	12,3 % (361,48 m2)
Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		1500 m3	1.322,18 m3
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,25 m2/m2	0,135 m2/m2(403,42 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:			

Fecha y firma del arquitecto:

COL·LEGI OFFICIAL  
D'ARQUITECTES  
IL·LES BALEARS  
26.02.2020 13/00193/20  
Segellat  
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEF, Llei 10/1998-CAB)  
<http://www.segellat.org/gfcsv>  
A6A570117B63E88CF897DE679FDE23C6C699FD83

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



ESCALA:	RÚSTICO	URBANO
	1/10.000	1/2.000



### III. MEMORIA GRÁFICA

#### Propuesta 2

##### DESCRIPCION 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 ultimo expediente de legalización. La sección del volumen trata de seguir la topografía ya adaptarse a lo ya construido.



*Volumetría 1*

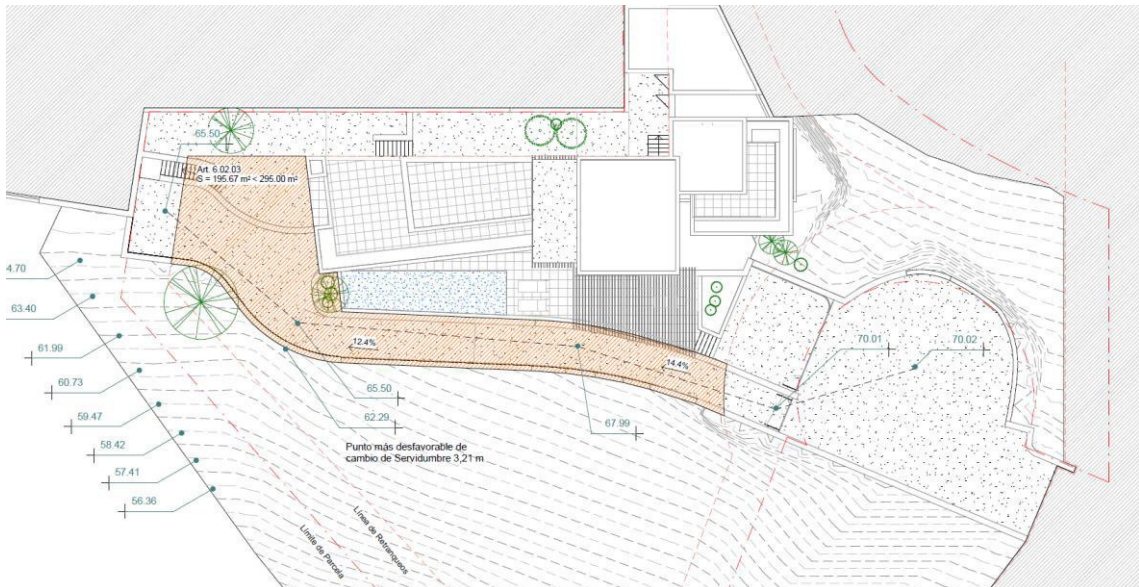


*Volumetría 2*



*Volumetría 2*

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 m<sup>2</sup> es bastante menor al 10% de la parcela (295 m<sup>2</sup>).



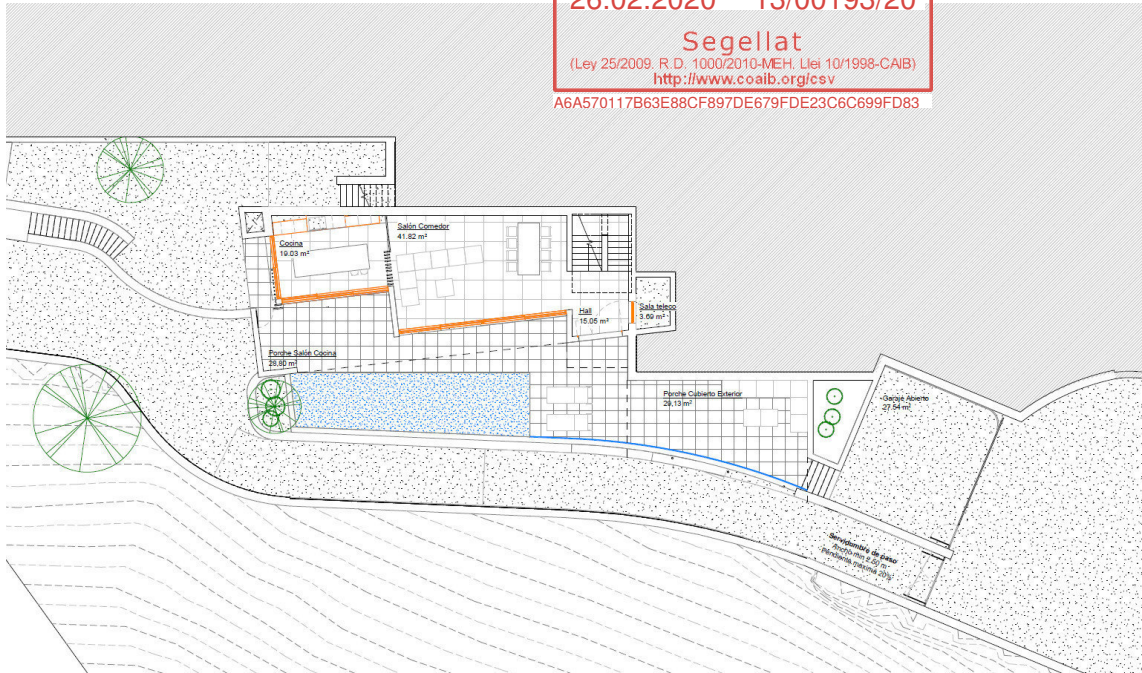
*Rallado en Naranja, superficie para adaptarse al terreno con muro mayor a 1.50 m  
Planta Cubierta*

26.02.2020 13/00193/20

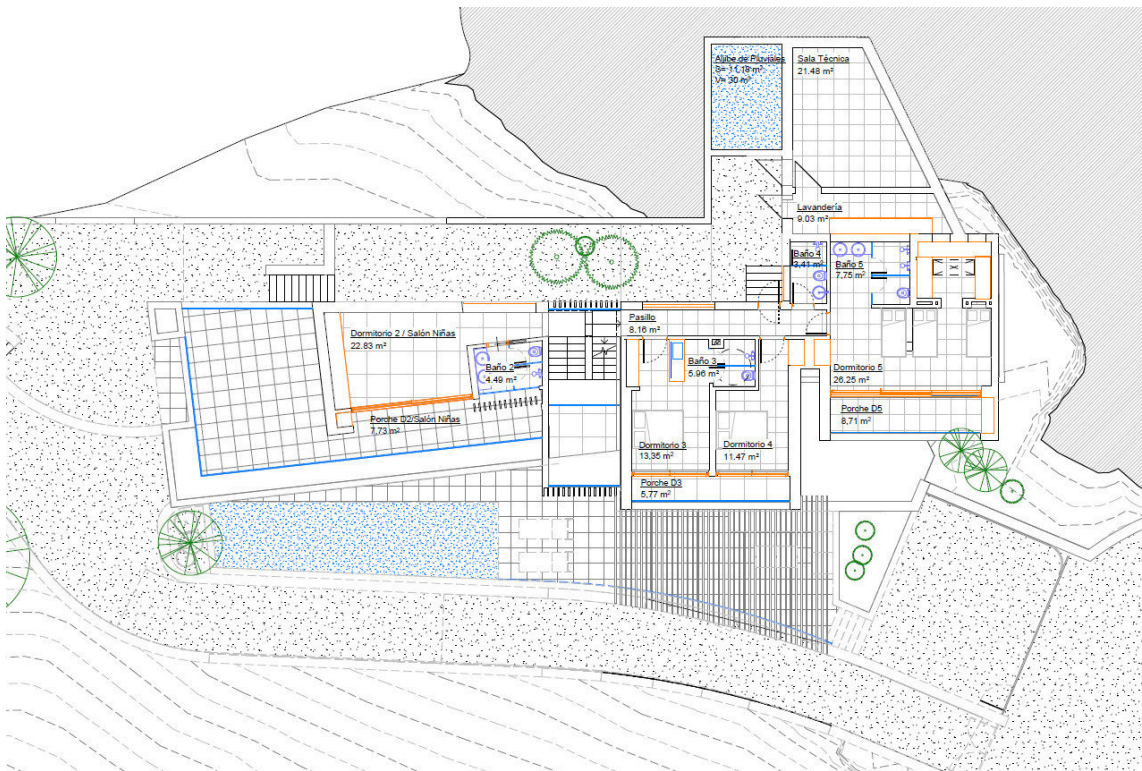
Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)  
<http://www.coaib.org/fcsv>

A6A570117B63E88CF897DE679FDE23C6C699FD83

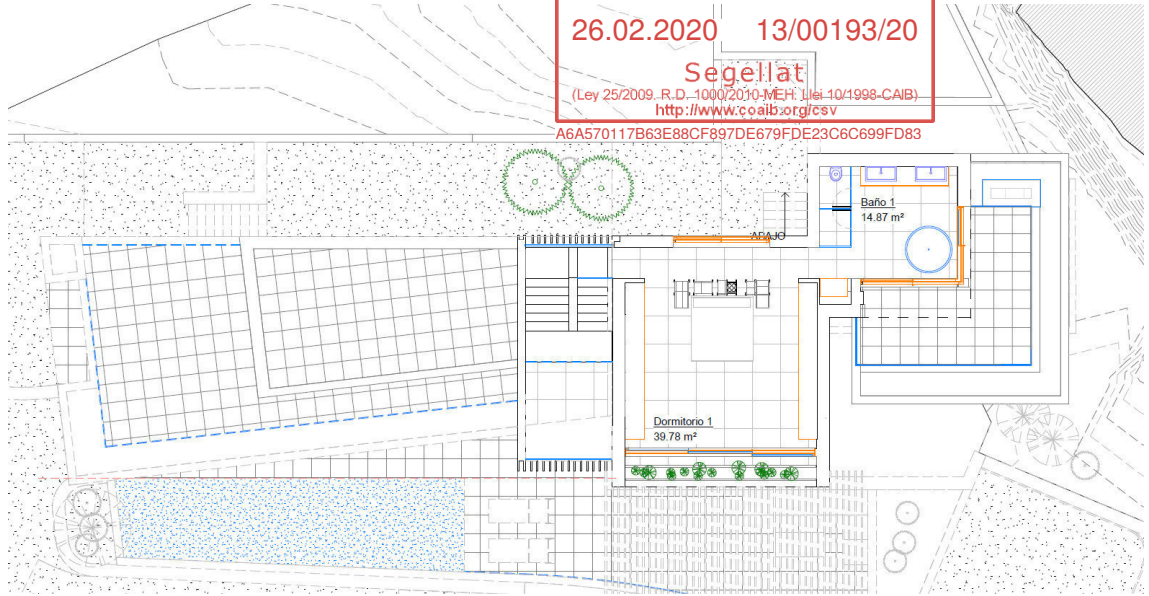


Planta Baja +69.00

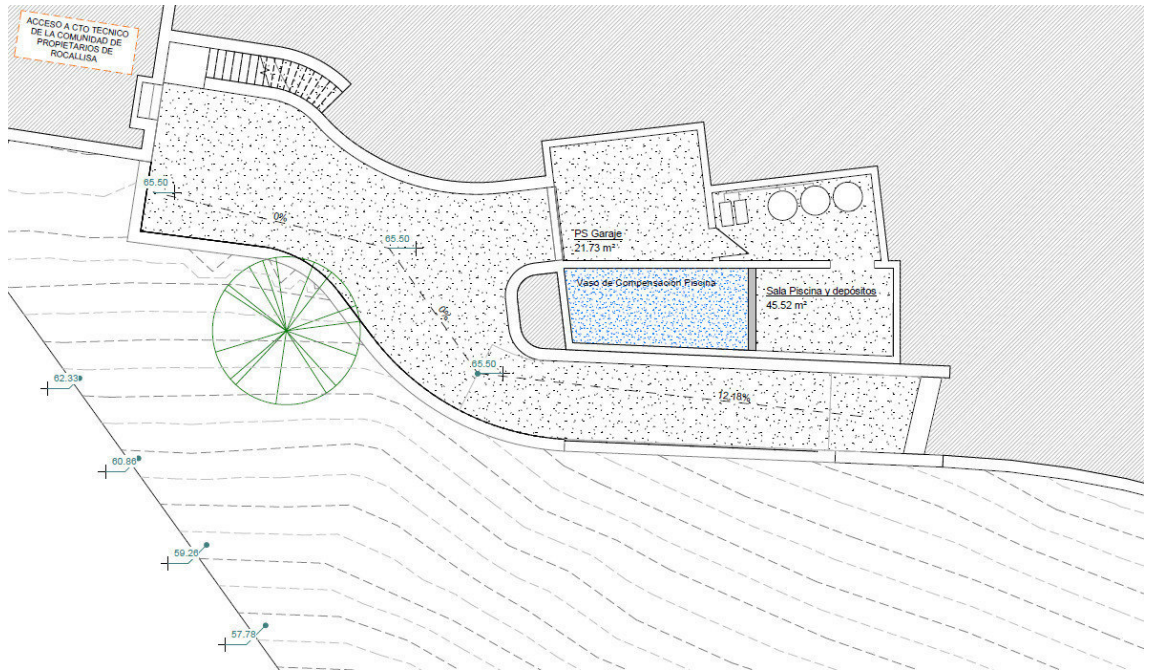


Planta Baja +72.30

COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
IL·LES BALEARS  
Arq. Maria Rodriguez-Carreño Villangómez  
26.02.2020 13/00193/20  
Segellat  
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Ley 10/1998-CAB)  
<http://www.coaib.org/csv>  
A6A570117B63E88CF897DE679FDE23C6C699FD83



Planta Primera +76



Planta Sótano +66.50

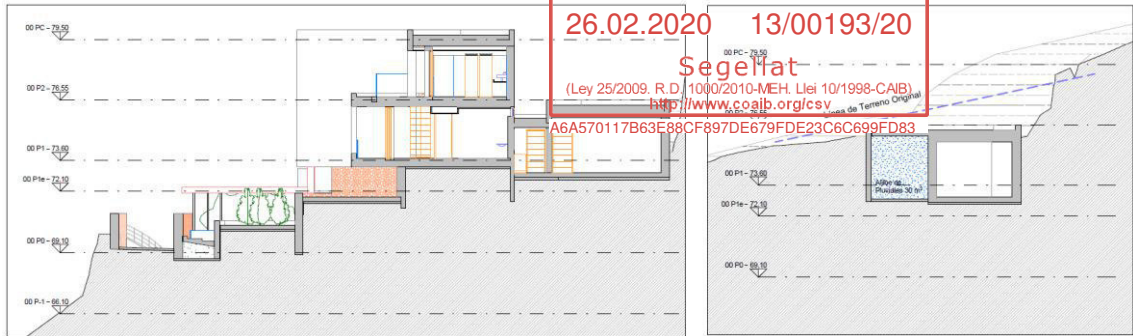


26.02.2020 13/00193/20

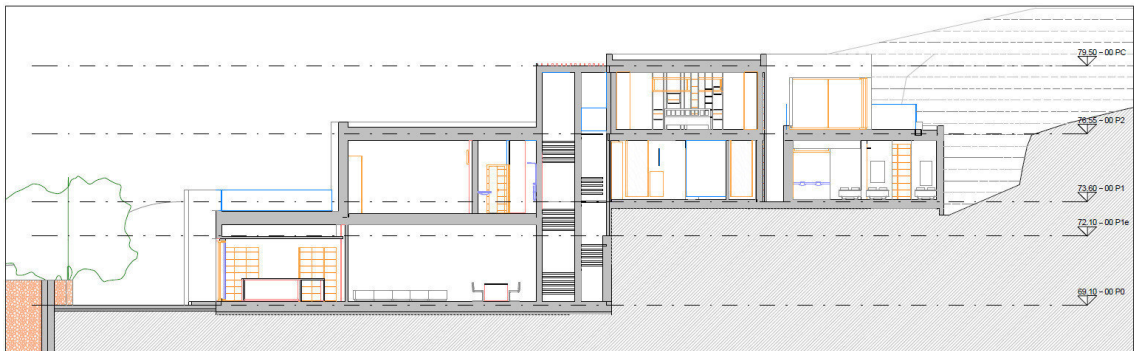
Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAB)  
<http://www.coaip.org/csv>

A6A570117B63E88CF897DE679FDE23C6C699FD83



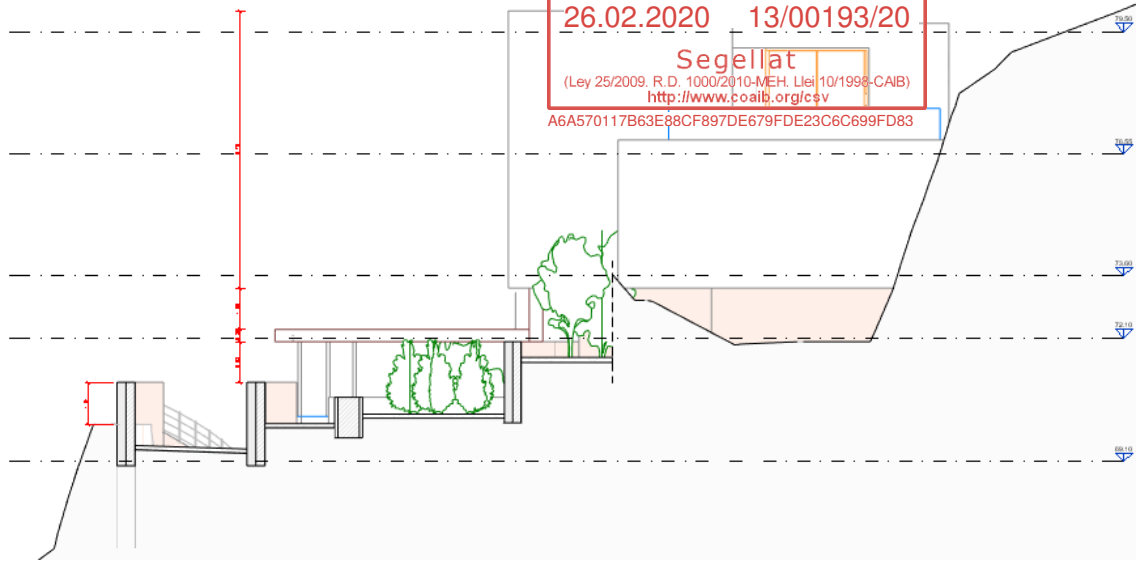
Sección A y B



Sección C



Alzado Sur



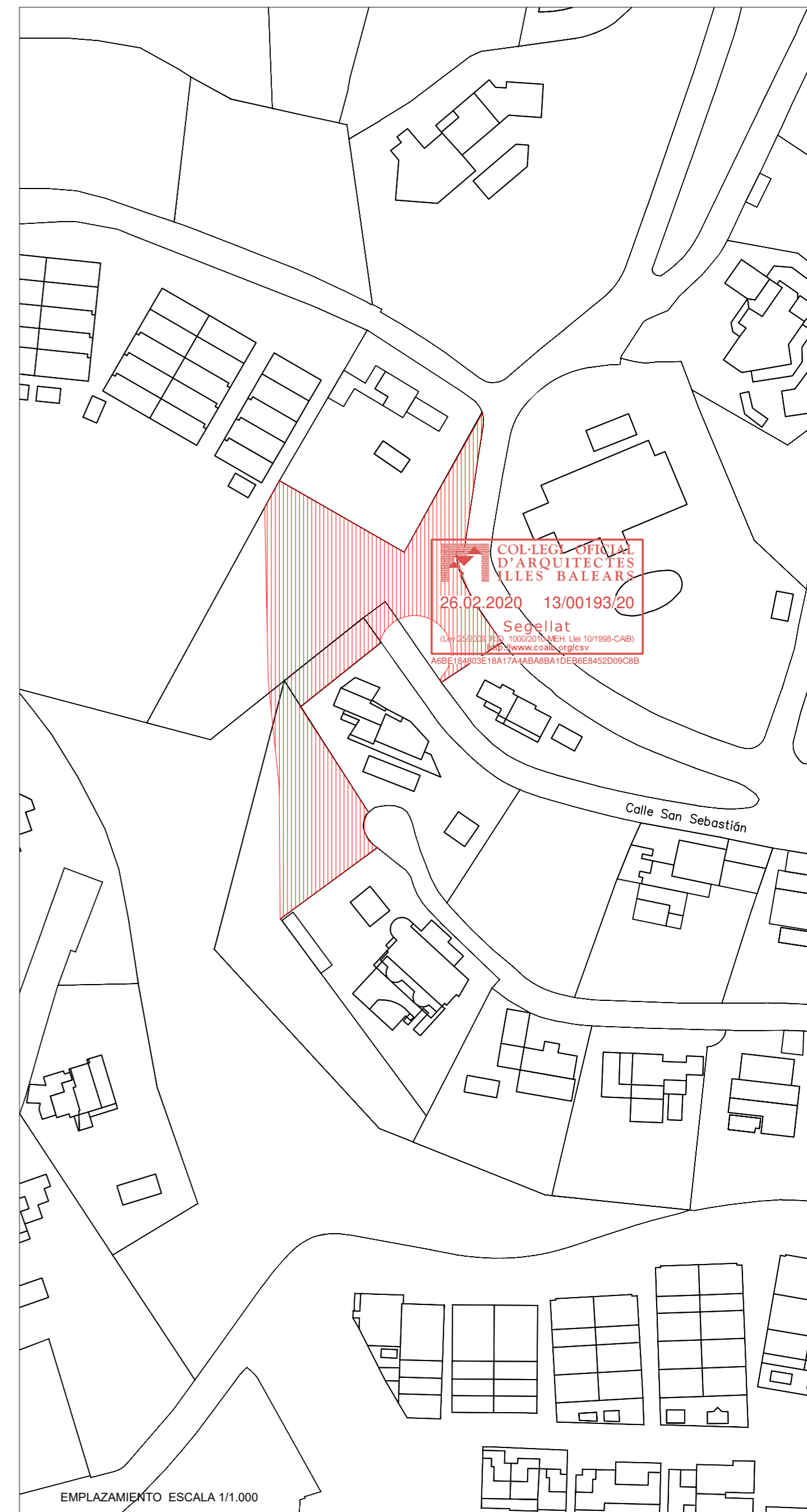
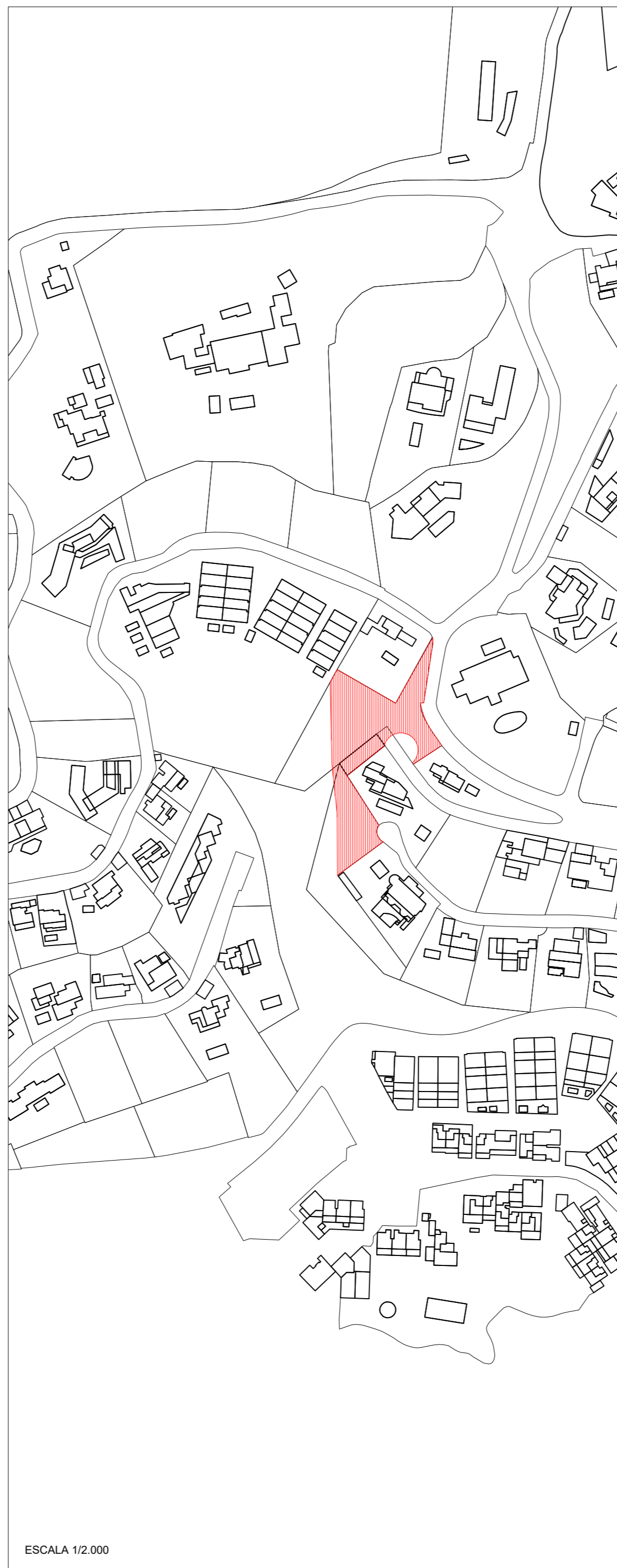
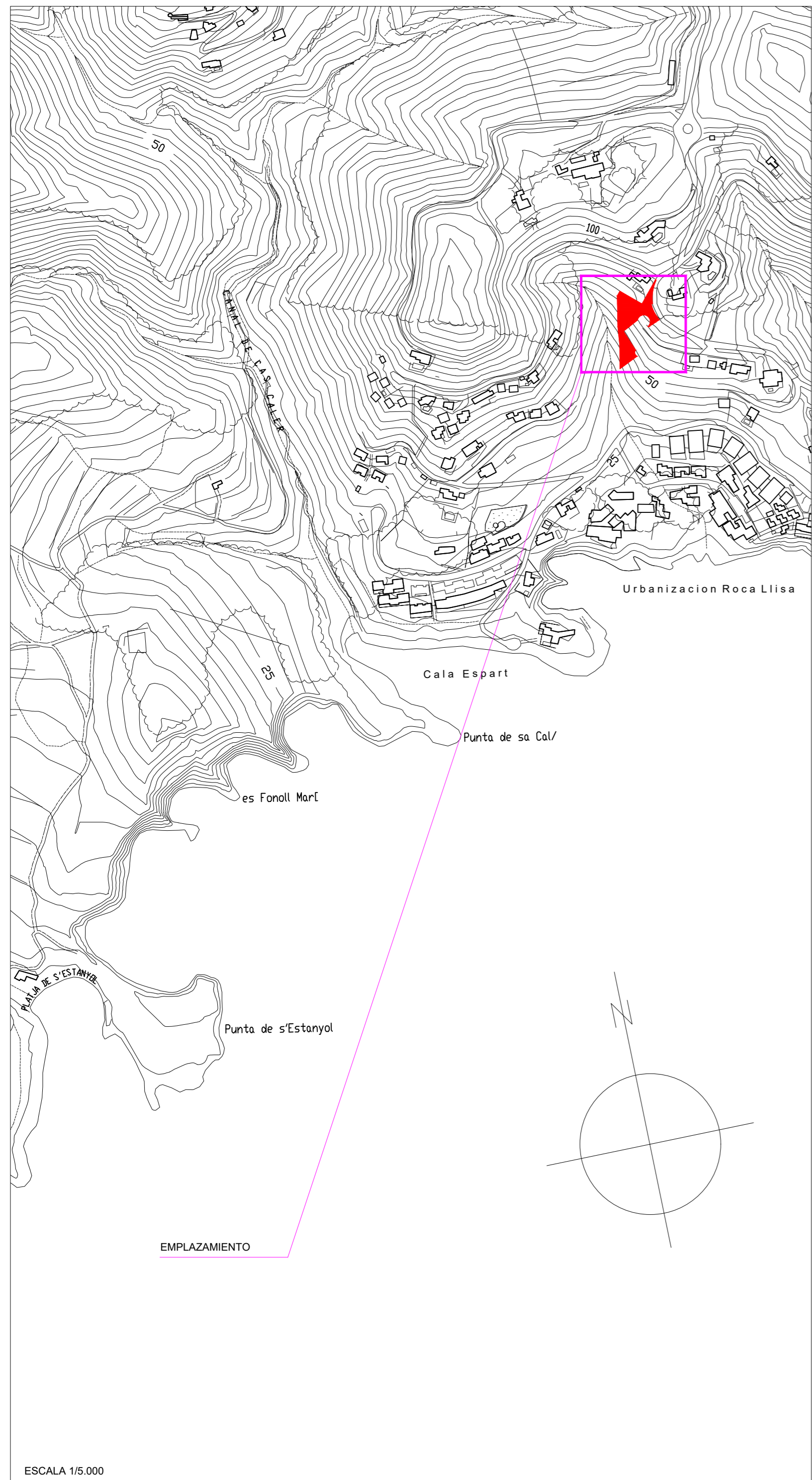
*Alzado Este*

En Ibiza, en Febrero del 2020

Handwritten signature in orange ink, likely belonging to the architect Maria Rodríguez-Carreño Villangómez.

ARQUITECTA: Arquitectura Mínimum S.L.P.

Maria Rodríguez-Carreño Villangómez.

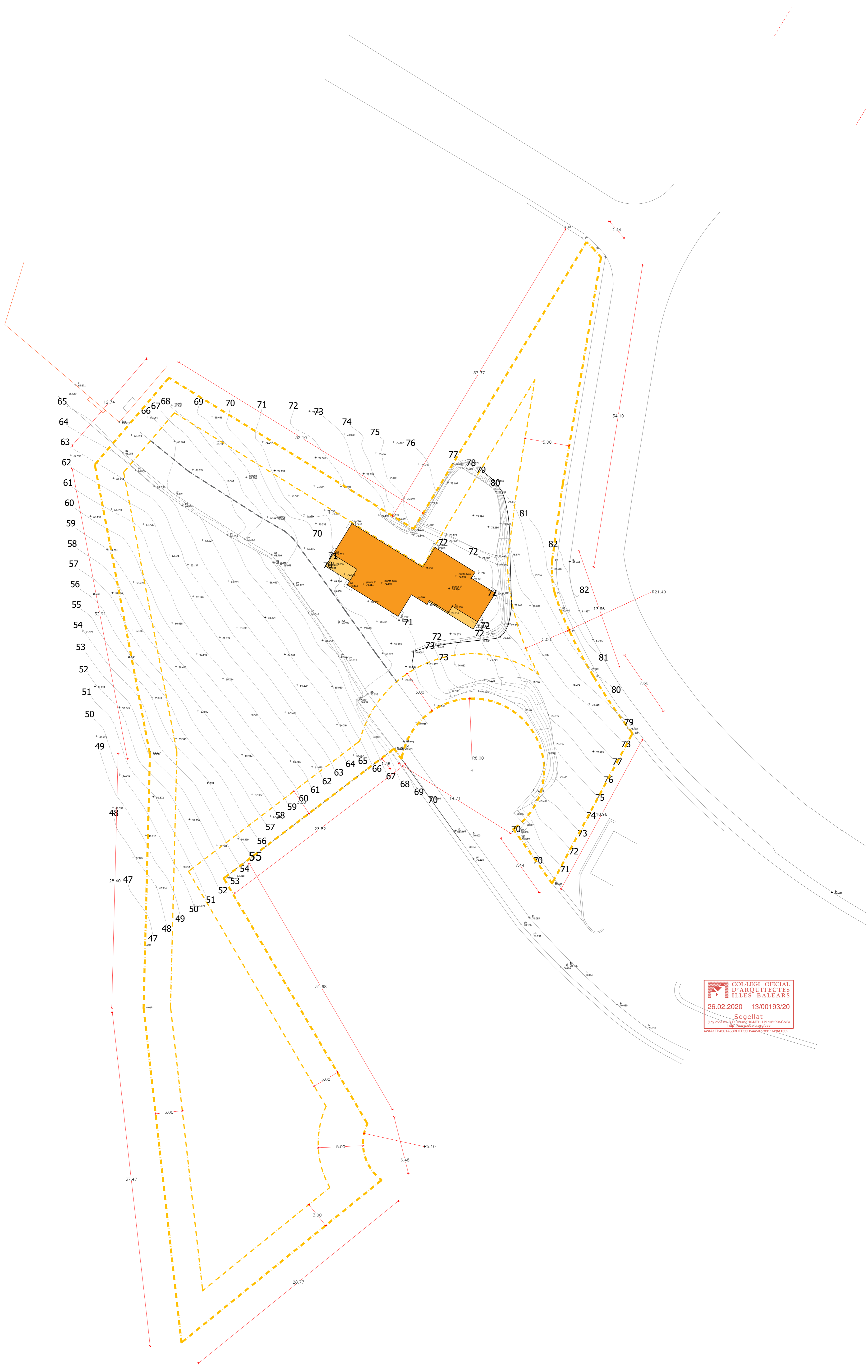


Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián  
S/N Finca 19091, Rocallisa

PLANO: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO  
SITUACIÓN: C/SAN SEBASTIAN S/N. FINCA 19091. URB. ROCALLISA. T. M. SANTA EULALIA DEL RIO  
PROMOTOR: MEGAPIBON SL  
ARQUITECTA: MARÍA RODRÍGUEZ-CARREÑO VILLANGÓMEZ  
Pº JUAN CARLOS 1 nº39, Loc. 7, IBIZA 07800 info@minimuarquitectura.com

FEBRERO 2020  
E: Varias  
@A2  
**A00**

**MO**  
ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
www.minimuarquitectura.com



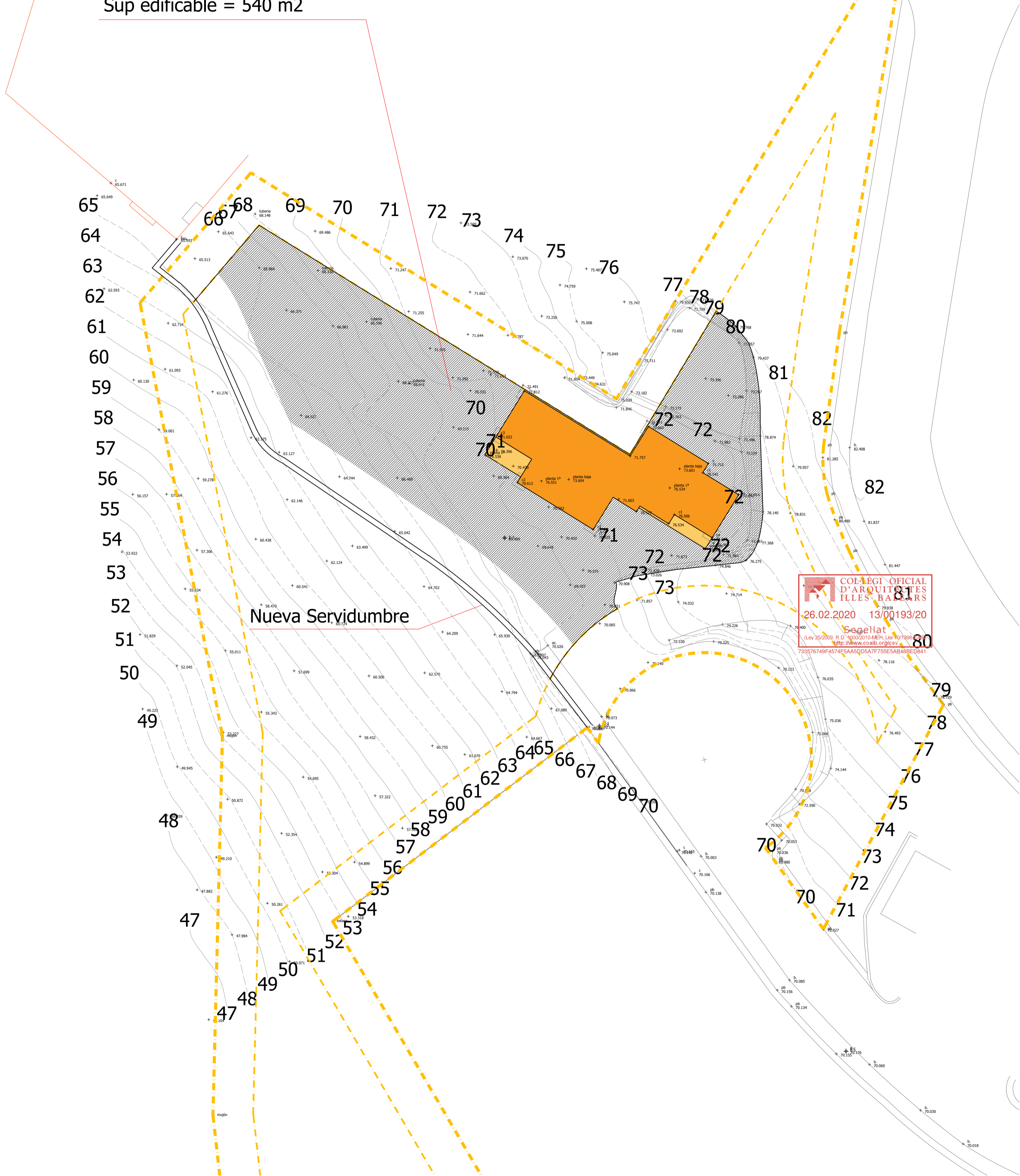

**COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS**  
 26.02.2020 13/00193/20  
 Segellat  
El·letr 202009-017 70620104811 144 1071998-CAB1  
40A11F84367A80B0FEE3255445075911628A1E32

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

PLANO: EMPLAZAMIENTO, PARCELA  
 SITUACIÓN: C/ SAN SEBASTIÁN S/N. FINCA 19091. URB. ROCALLISA. T. M. SANTA EULALIA DEL RIO  
 PROMOTOR: MEGAPIBON SL  
 ARQUITECTA: MARIA RODRIGUEZ-CARRERO VILLANGÓMEZ  
 Pº JUAN CARLOS 1 nº39, Loc. 7. IBIZA 07800 info@minimuarquitectura.com

FEBRERO 2020  
 E: 1/200  
 @A1  
**A01**  
  
 ARQUITECTURA MINIMUS S.L.P.  
 www.minimuarquitectura.com

Sup edificable = 540 m2



Nueva Servidumbre

COL·LEGI·OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
IL·LES·BALEARS  
26.02.2020 13/00193/20  
Segellat  
(Ley 25/2003 R.D. 10/2010) M.E.H. Lluís M. Torres  
<http://www.coalb.org/ceva>  
733576749f4574e5a8a0d5a7f75e5e5a848bde841

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

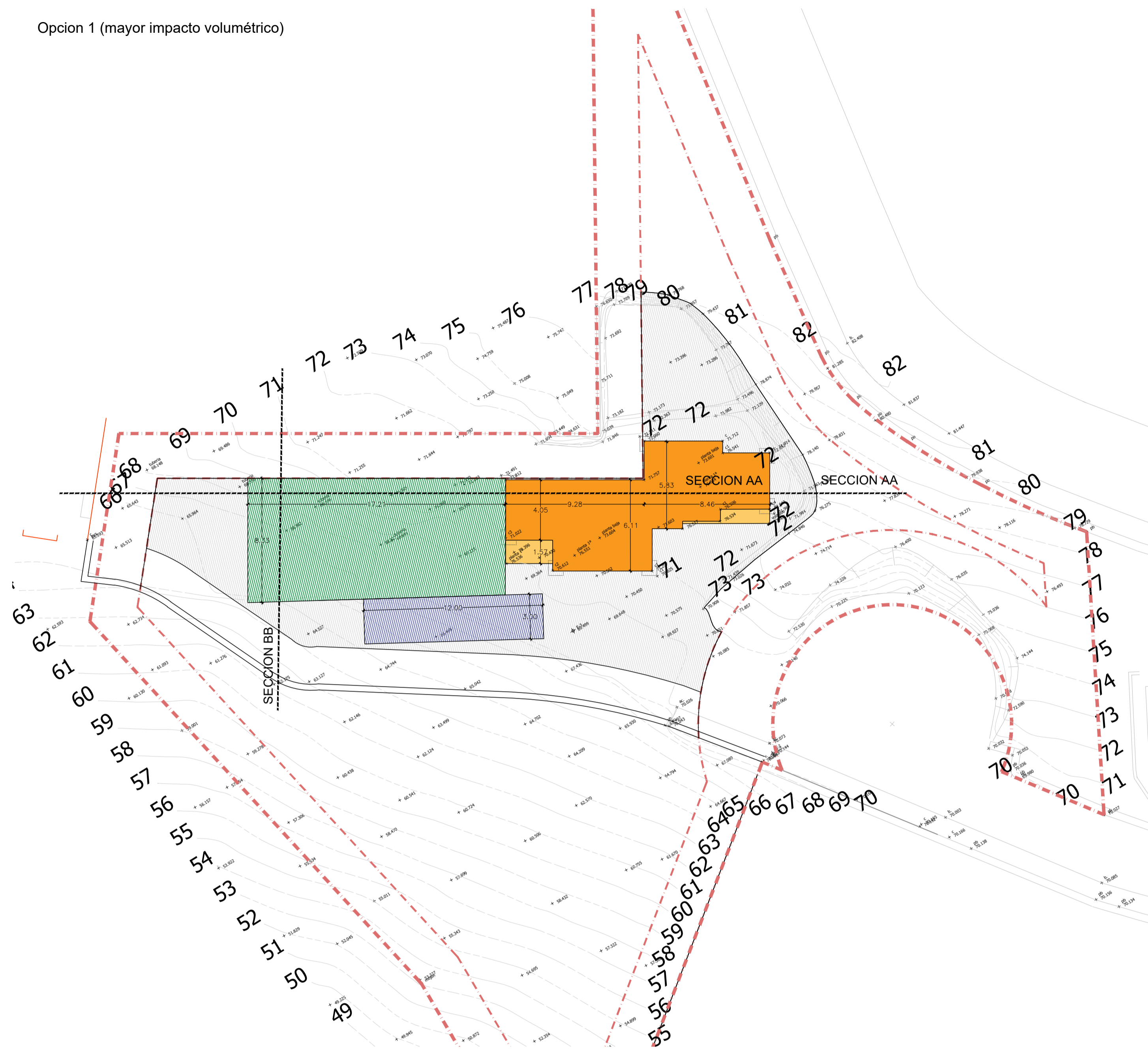
PLANO: PROPUESTA. Traslado de Servidumbre  
SITUACIÓN: C/SAN SEBASTIAN S/N. FINCA 19091. URB. ROCALLISA. T. M. SANTA EULALIA DEL RIO  
PROMOTOR: MEGAPIBON SL  
ARQUITECTA: MARIA RODRIGUEZ-CARREÑO VILLANGÓMEZ  
Pº JUAN CARLOS I nº39, Loc. 7, IBIZA 07800 info@minimuarquitectura.com

FEBRERO 2020  
E:1/200

@A2  
A02

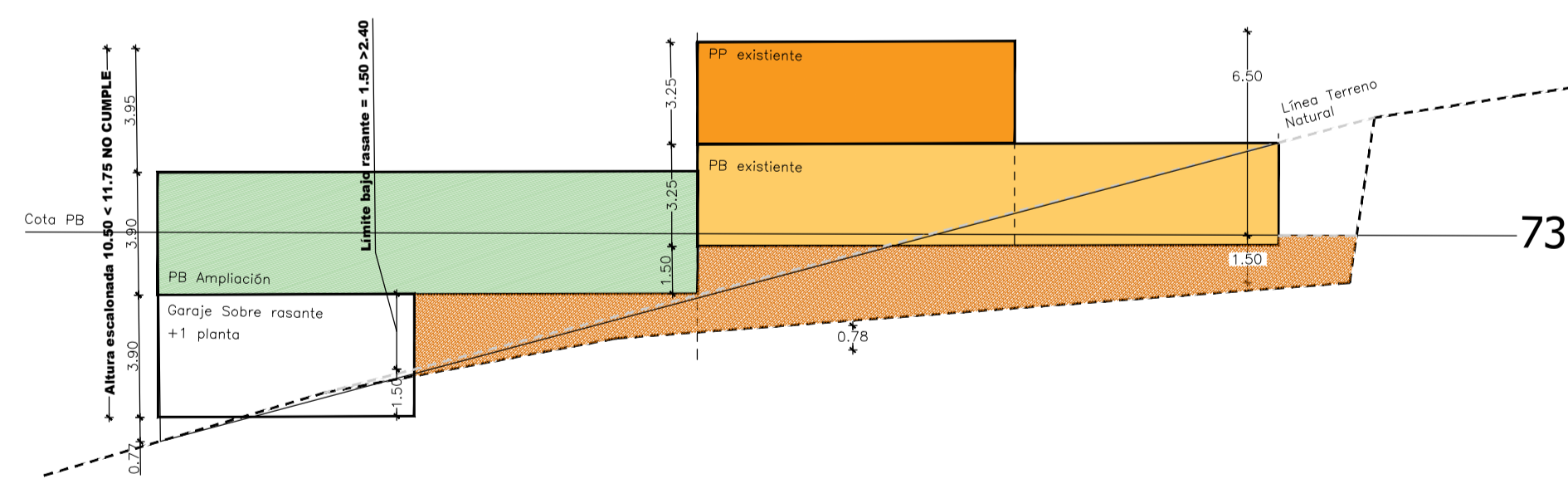
MD  
ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
www.minimuarquitectura.com

Opcion 1 (mayor impacto volumetrico)



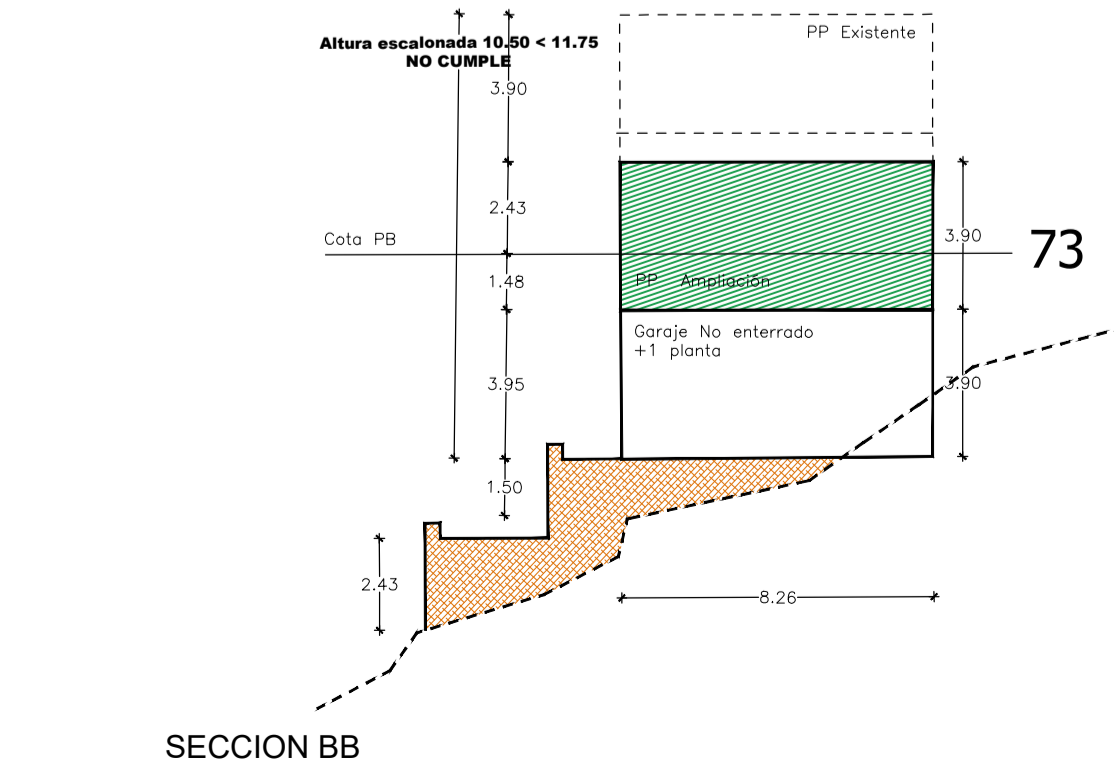
PLANTA ESQUEMÁTICA PROPUESTA

Escala 1/00



SECCION AA

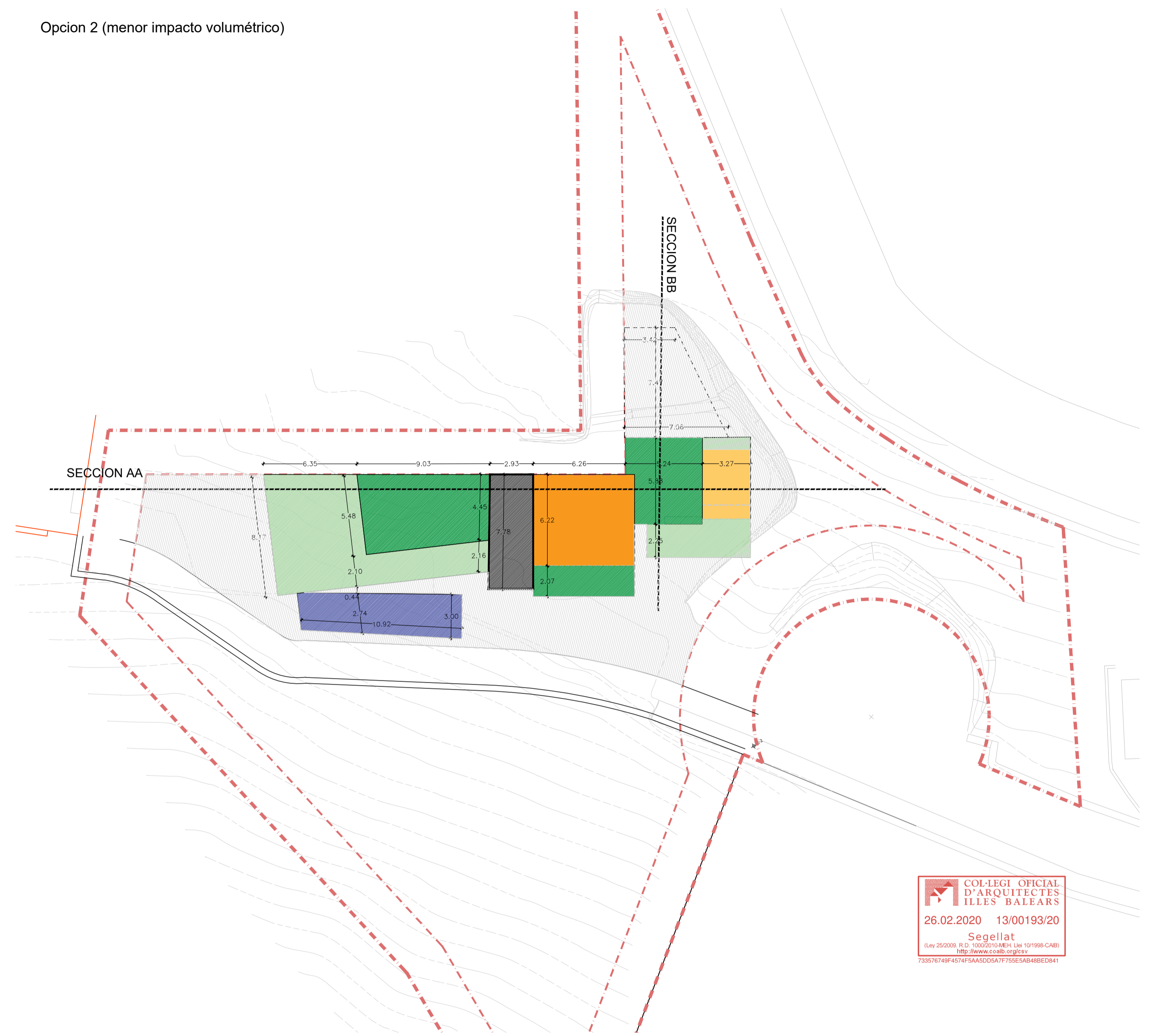
Escala 1/200



SECCION BB

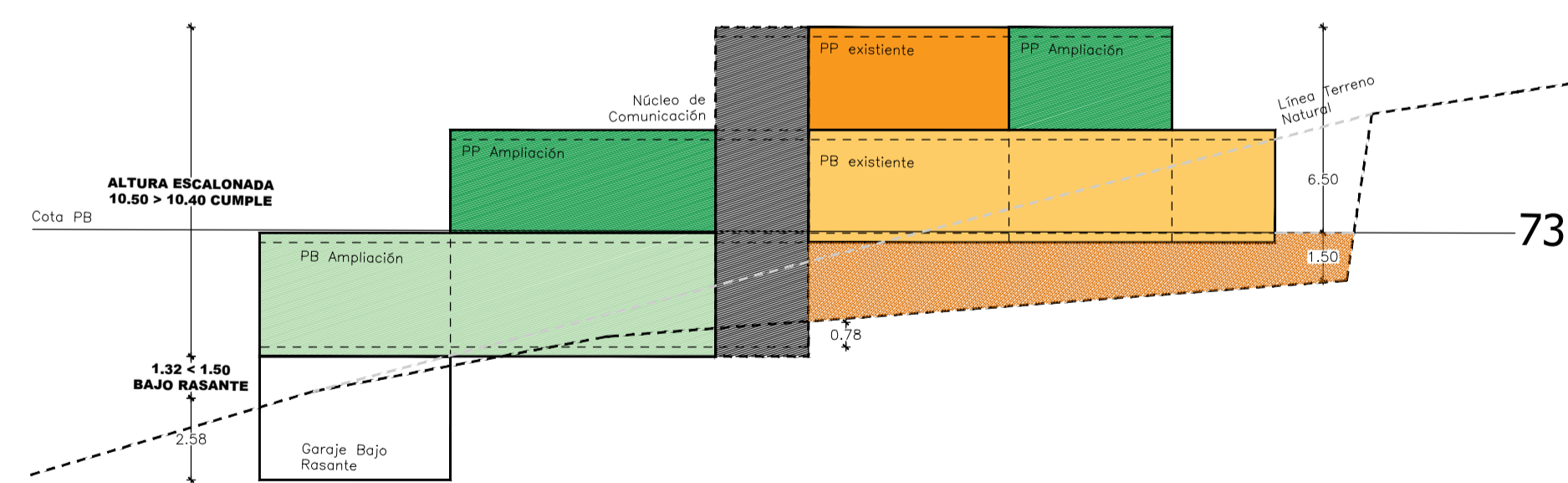
Escala 1/200

Opcion 2 (menor impacto volumetrico)



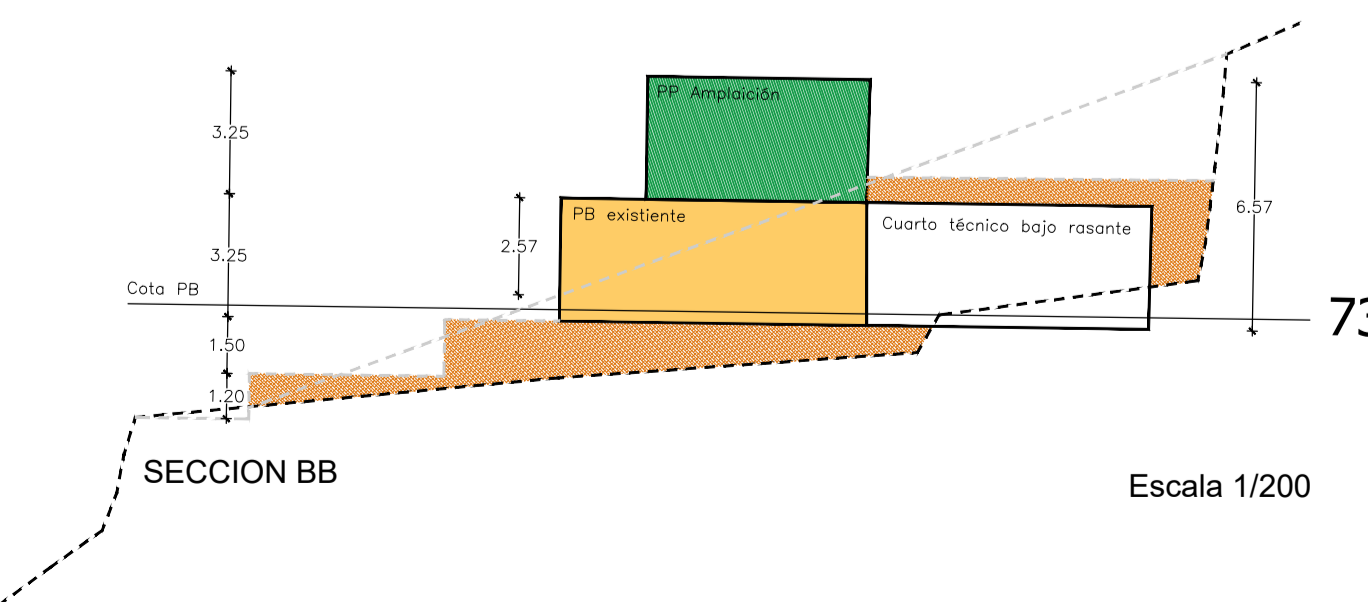
PLANTA ESQUEMÁTICA PROPUESTA

Escala 1/00



SECCION AA

Escala 1/200



SECCION BB

Escala 1/200



- Zona Edificable
- relleno de tierra
- Edificación existente
- Nueva edificación
- Nuevo enterrado
- Demolicion y nueva construcción
- Piscina

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

PLANO: PROPUESTA VOLUMETRICA, ESQUEMAS PLANTA, SECCIONES  
SITUACION: C/SAN SEBASTIAN S/N, FINCA 19091, URB. ROCALLISA, T. M. SANTA EULALIA DEL RIO  
PROMOTOR: MEGAPIBON SL  
ARQUITECTA: MARIA RODRIGUEZ-CARRERO VILLANCOMEZ  
PP: JUAN CARLOS I nº98, Loc. 7, IBIZA 07800 info@minimuarquitectura.com

FEBRERO 2020  
E:1/200  
@A1  
**A03**  
M<sub>03</sub>  
ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
www.minimumarquitectura.com



### SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Nombre	Planta	Área	C. Área	Edificabilidad	Altura	Volumen
<b>Bajo Rasante</b>						
Sala Técnica	Bajo Rasante	28.48 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>	2.70	0.00 m <sup>3</sup>
Garaje	Bajo Rasante	24.92 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>	2.50	0.00 m <sup>3</sup>
Cuarto de Piscina	Bajo Rasante	54.11 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>	1.95	0.00 m <sup>3</sup>
Sala Teleco	Bajo Rasante	5.09 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>	2.70	0.00 m <sup>3</sup>
Aljibe Pluviales	Bajo Rasante	13.80 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>	2.70	0.00 m <sup>3</sup>
		<b>126.40 m<sup>2</sup></b>		<b>0.00 m<sup>2</sup></b>		<b>0.00 m<sup>3</sup></b>
<b>PB</b>						
D5	PB	23.50 m <sup>2</sup>	1	<b>23.50 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>69.32 m<sup>3</sup></b>
D2/Salón niñas	PB	28.65 m <sup>2</sup>	1	<b>28.65 m<sup>2</sup></b>	3.80	<b>108.88 m<sup>3</sup></b>
D3	PB	14.49 m <sup>2</sup>	1	<b>14.49 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>42.76 m<sup>3</sup></b>
Porche D3	PB	9.67 m <sup>2</sup>	0.5	<b>4.83 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>14.26 m<sup>3</sup></b>
Porche D2	PB	7.73 m <sup>2</sup>	0.5	<b>3.87 m<sup>2</sup></b>	3.80	<b>14.69 m<sup>3</sup></b>
Porche D5	PB	13.34 m <sup>2</sup>	0.5	<b>6.67 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>19.68 m<sup>3</sup></b>
Pasillo	PB	11.01 m <sup>2</sup>	1	<b>11.01 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>32.47 m<sup>3</sup></b>
D4	PB	14.55 m <sup>2</sup>	1	<b>14.55 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>42.94 m<sup>3</sup></b>
B3	PB	6.82 m <sup>2</sup>	1	<b>6.82 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>20.12 m<sup>3</sup></b>
B4	PB	4.49 m <sup>2</sup>	1	<b>4.49 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>13.23 m<sup>3</sup></b>
Vestidor D5	PB	8.85 m <sup>2</sup>	1	<b>8.85 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>26.09 m<sup>3</sup></b>
B2	PB	5.50 m <sup>2</sup>	1	<b>5.50 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>16.21 m<sup>3</sup></b>
B4	PB	8.52 m <sup>2</sup>	1	<b>8.52 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>25.14 m<sup>3</sup></b>
Lavandería	PB	11.18 m <sup>2</sup>	1	<b>11.18 m<sup>2</sup></b>	2.50	<b>27.96 m<sup>3</sup></b>
		<b>168.30 m<sup>2</sup></b>		<b>152.93 m<sup>2</sup></b>		<b>473.74 m<sup>3</sup></b>
<b>PB1</b>						
Salón	PB1	45.66 m <sup>2</sup>	1	<b>45.66 m<sup>2</sup></b>	3.65	<b>166.65 m<sup>3</sup></b>
Porche Salón - Cocina	PB1	36.16 m <sup>2</sup>	0.5	<b>18.08 m<sup>2</sup></b>	3.65	<b>65.99 m<sup>3</sup></b>
Piscina	PB1	34.94 m <sup>2</sup>	1	<b>34.94 m<sup>2</sup></b>	1.80	<b>62.89 m<sup>3</sup></b>
Hall Escalera	PB1	19.84 m <sup>2</sup>	1	<b>19.84 m<sup>2</sup></b>	10.50	<b>208.34 m<sup>3</sup></b>
Porche entrada	PB1	3.58 m <sup>2</sup>	0.5	<b>1.79 m<sup>2</sup></b>	3.00	<b>5.37 m<sup>3</sup></b>
Porche exterior	PB1	39.41 m <sup>2</sup>	0.5	<b>19.71 m<sup>2</sup></b>	2.50	<b>49.26 m<sup>3</sup></b>
Cocina	PB1	24.28 m <sup>2</sup>	1	<b>24.28 m<sup>2</sup></b>	2.90	<b>70.41 m<sup>3</sup></b>
		<b>203.87 m<sup>2</sup></b>		<b>164.29 m<sup>2</sup></b>		<b>628.92 m<sup>3</sup></b>
<b>PP</b>						
D1	PP	46.10 m <sup>2</sup>	1	<b>46.10 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>136.01 m<sup>3</sup></b>
Porche D1	PP	8.81 m <sup>2</sup>	0.5	<b>4.40 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>12.99 m<sup>3</sup></b>
Baño 1	PP	20.96 m <sup>2</sup>	1	<b>20.96 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>61.83 m<sup>3</sup></b>
Porche Baño 1	PP	5.89 m <sup>2</sup>	0.5	<b>2.95 m<sup>2</sup></b>	2.95	<b>8.69 m<sup>3</sup></b>
Escalera	PP	11.79 m <sup>2</sup>	1	<b>11.79 m<sup>2</sup></b>	0.00	<b>0.00 m<sup>3</sup></b>
		<b>93.55 m<sup>2</sup></b>		<b>86.20 m<sup>2</sup></b>		<b>219.51 m<sup>3</sup></b>
<b>TOTALES</b>		<b>592.12 m<sup>2</sup></b>		<b>403.42 m<sup>2</sup></b>		<b>1322.18 m<sup>3</sup></b>

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

PLANO: Imagen 3D y Superficies  
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio

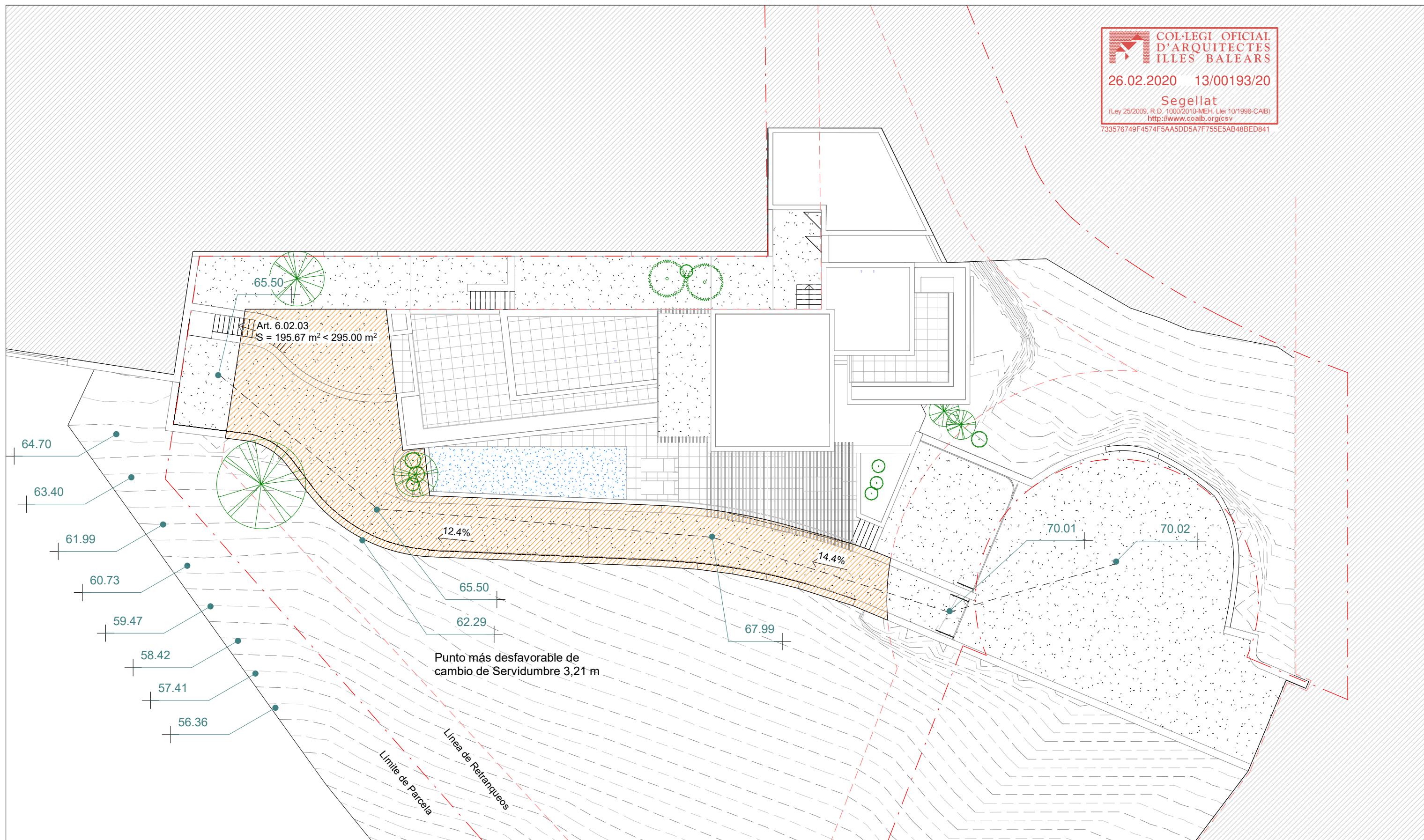
PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.  
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
Pº JUAN CARLOS 1 nº39, Loc. 7, IBIZA 07800 maria@minimumarquitectura.com

24 de Febrero de  
2020

A2 E:

A04

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



1 98 - Alineaciones y rasantes  
 A05 1 : 200

**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 Rio

PROMOTOR: MEGAPIBON S.L

ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.

Pº JUAN CARLOS I nº39, Loc. 7, IBIZA 07800

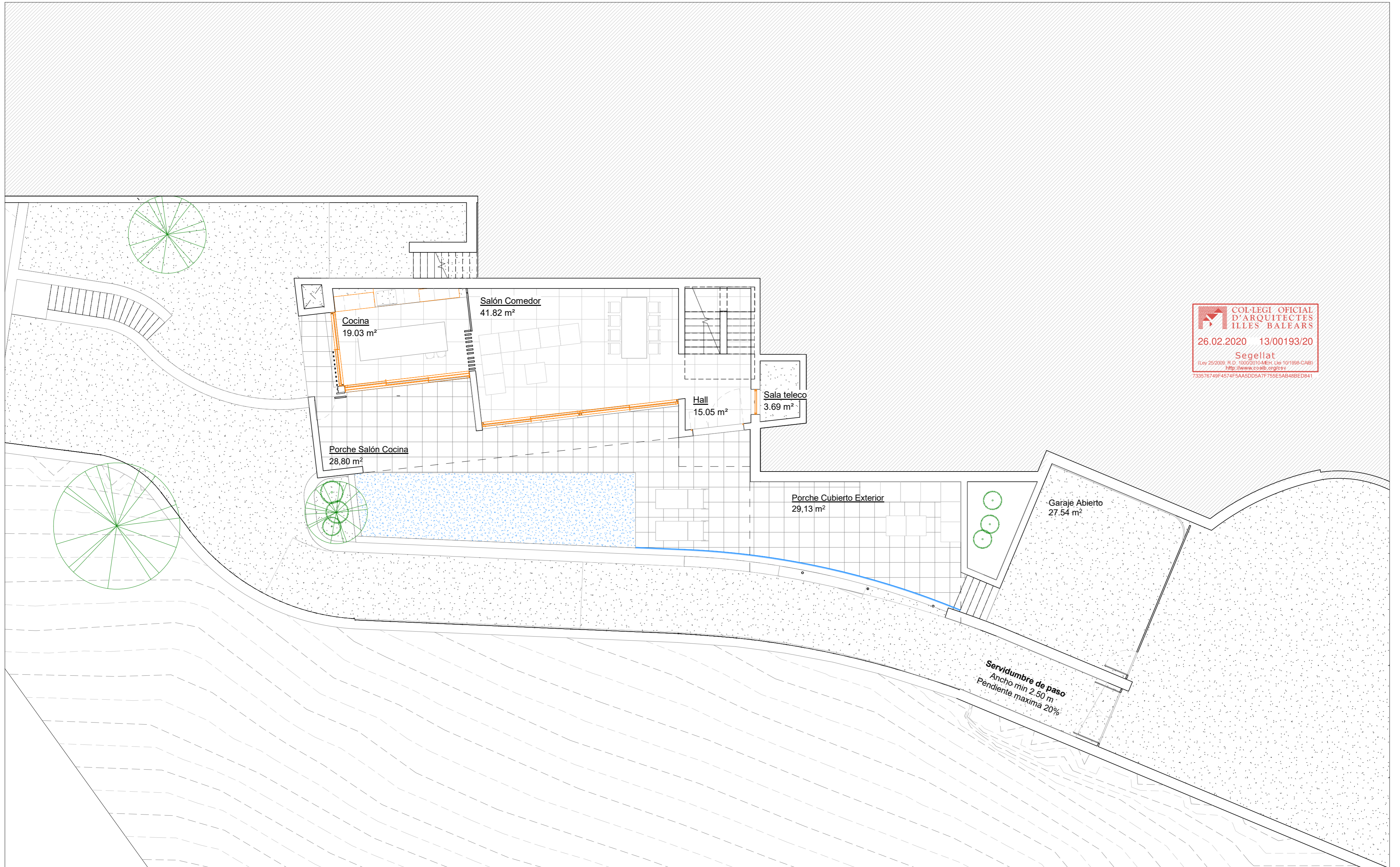
maria@minimumarquitectura.com

24 de Febrero de  
 2020  
 A3 E: 1 : 200

**A05**

  
**ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.**  
[www.minimumarquitectura.com](http://www.minimumarquitectura.com)





COL·LEGI·OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
IL·LES·BALEARS

26.02.2020 13/00193/20

Segellat

(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010/MEH, Lde 10/1998/CAB)  
http://www.coalb.org/bsv  
733576749F4574F5AA6DD5A7F755E5AB48BED841

1 03 PO Cotas  
A06 1:100

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

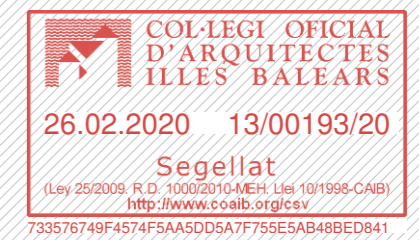
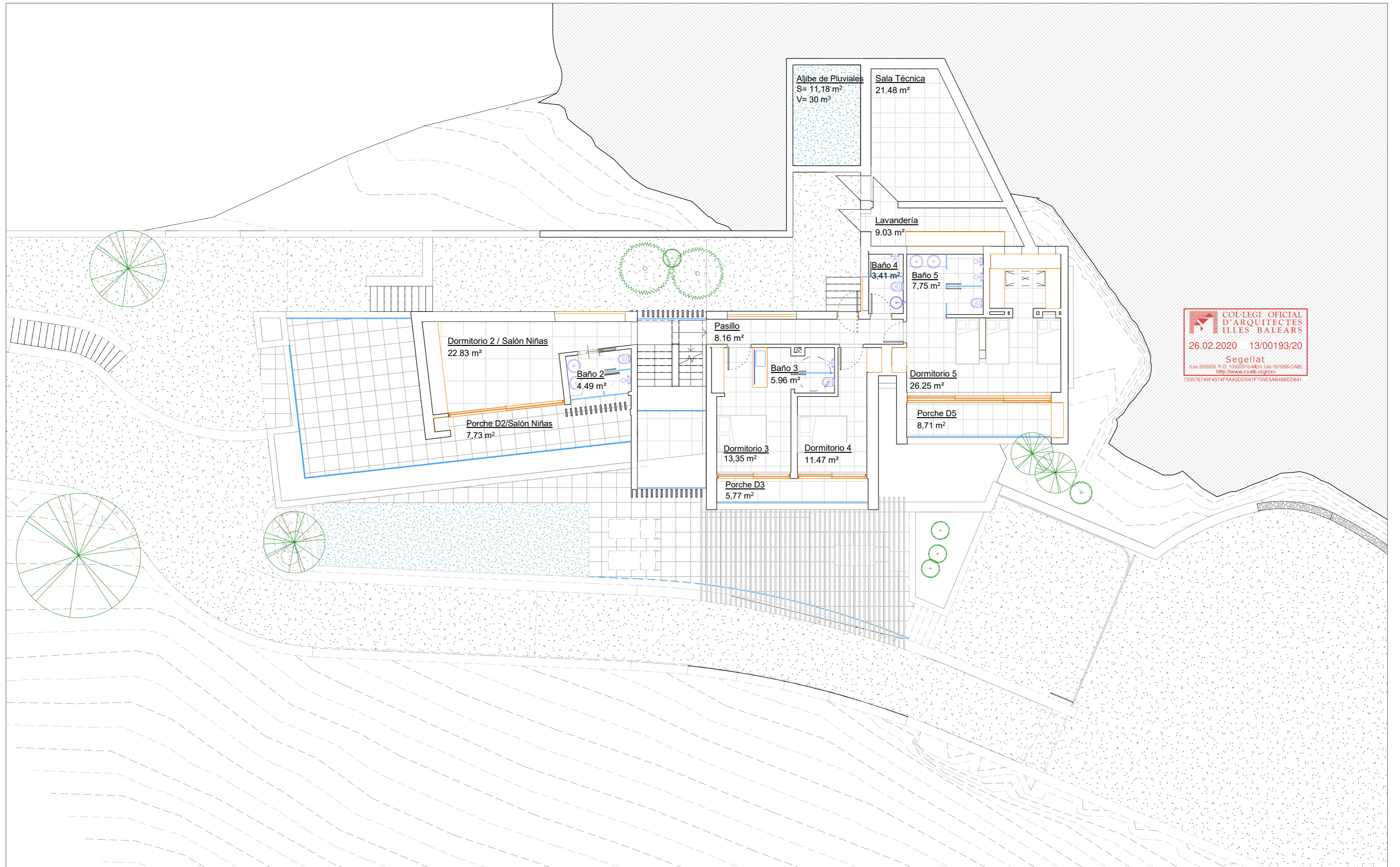
PLANO: Anteproyecto Nivel 0  
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio

PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.  
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
Pº JUAN CARLOS 1 nº39, Loc. 7, IBIZA 07800 maria@minimumarquitectura.com

24 de Febrero de  
2020  
A2 E: 1:100

A06

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



1 00 P1 Cotas  
A07 1:100

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

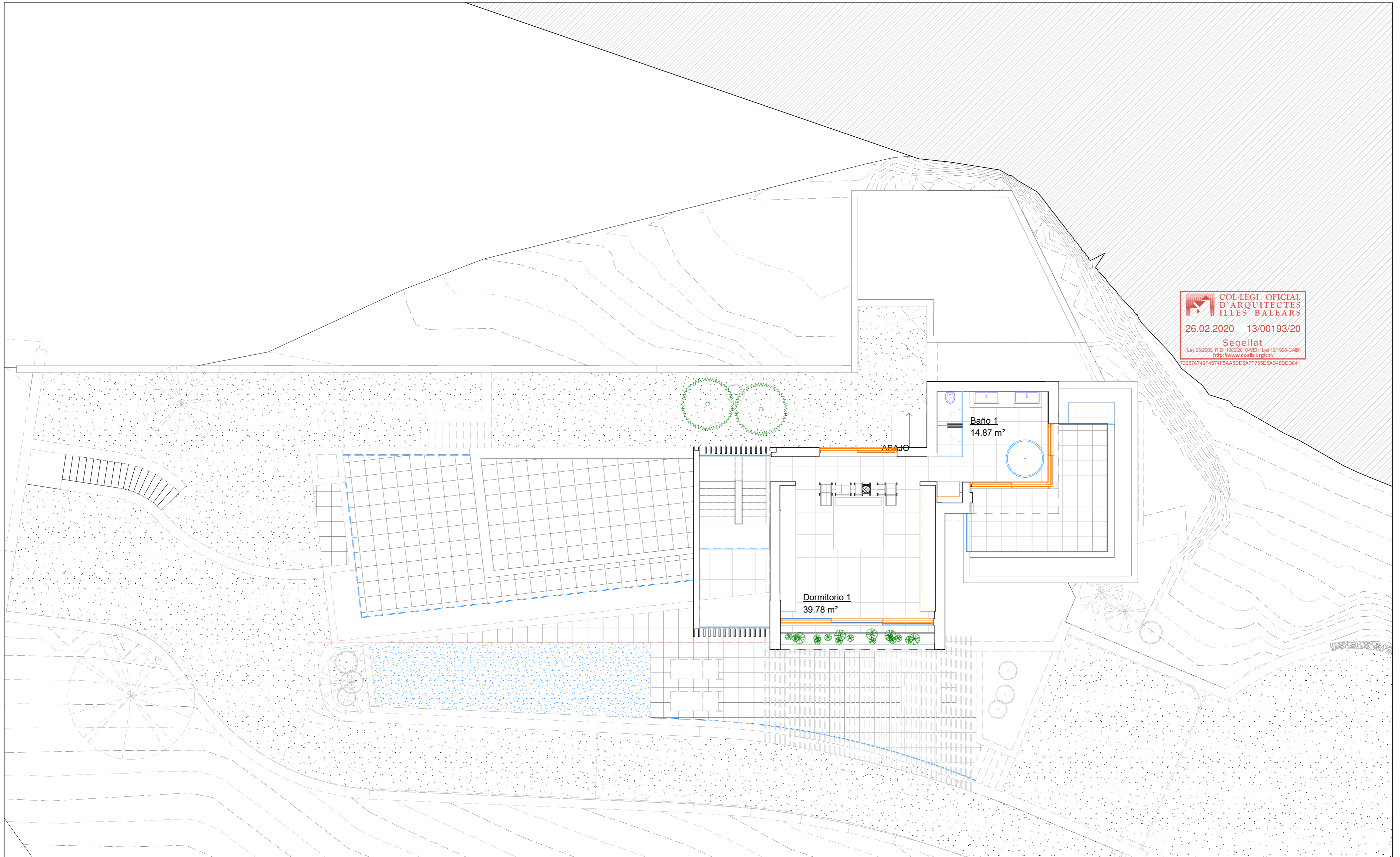
PLANO: AnteProyecto - Nivel 1  
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio


PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.  
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
Pº JUAN CARLOS 1nº39, Loc. 7, IBIZA 07800 maria@minimumarquitectura.com

24 de Febrero de  
2020  
A2 E: 1:100

A07

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




**COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
IL·LES BALEARS**  
 26.02.2020 13/00193/20  
 Segellat  
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010 A/E/H, Llei 10/1998-CAB)  
<http://www.coalib.org/csv>  
 733576749F4574F5AA5DD5A7F755E5AB48BED841

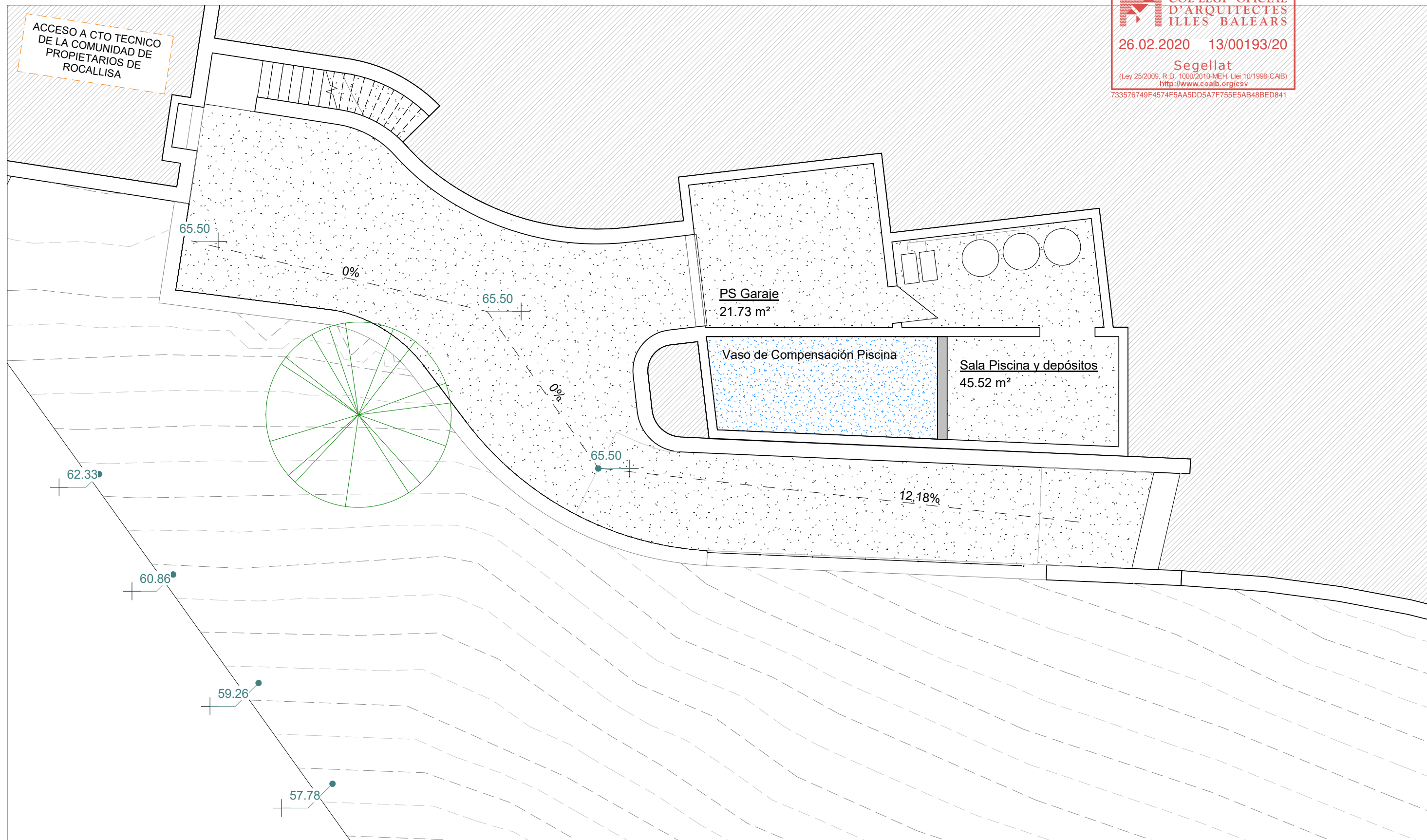
1 03 P2 Cotas  
 A08 1 : 100

**Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián  
 S/N Finca 19091, Rocallisa**  
 PLANO: Anteproyecto Nivel 2  
 SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio  
 PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.  
 ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
Pº JUAN CARLOS 1nº39, Loc. 7, IBIZA 07800 maria@minimumarquitectura.com

24 de Febrero de  
 2020  
 A2 E: 1 : 100

**A08**

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



1 00 P-1 Cotas  
A09 1:100

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

PLANO: Anteproyecto. Planta Sotano 2  
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio

PROMOTOR: MEGAPIBON S.L

ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.

Pº JUAN CARLOS I nº39, Loc. 7, IBIZA 07800

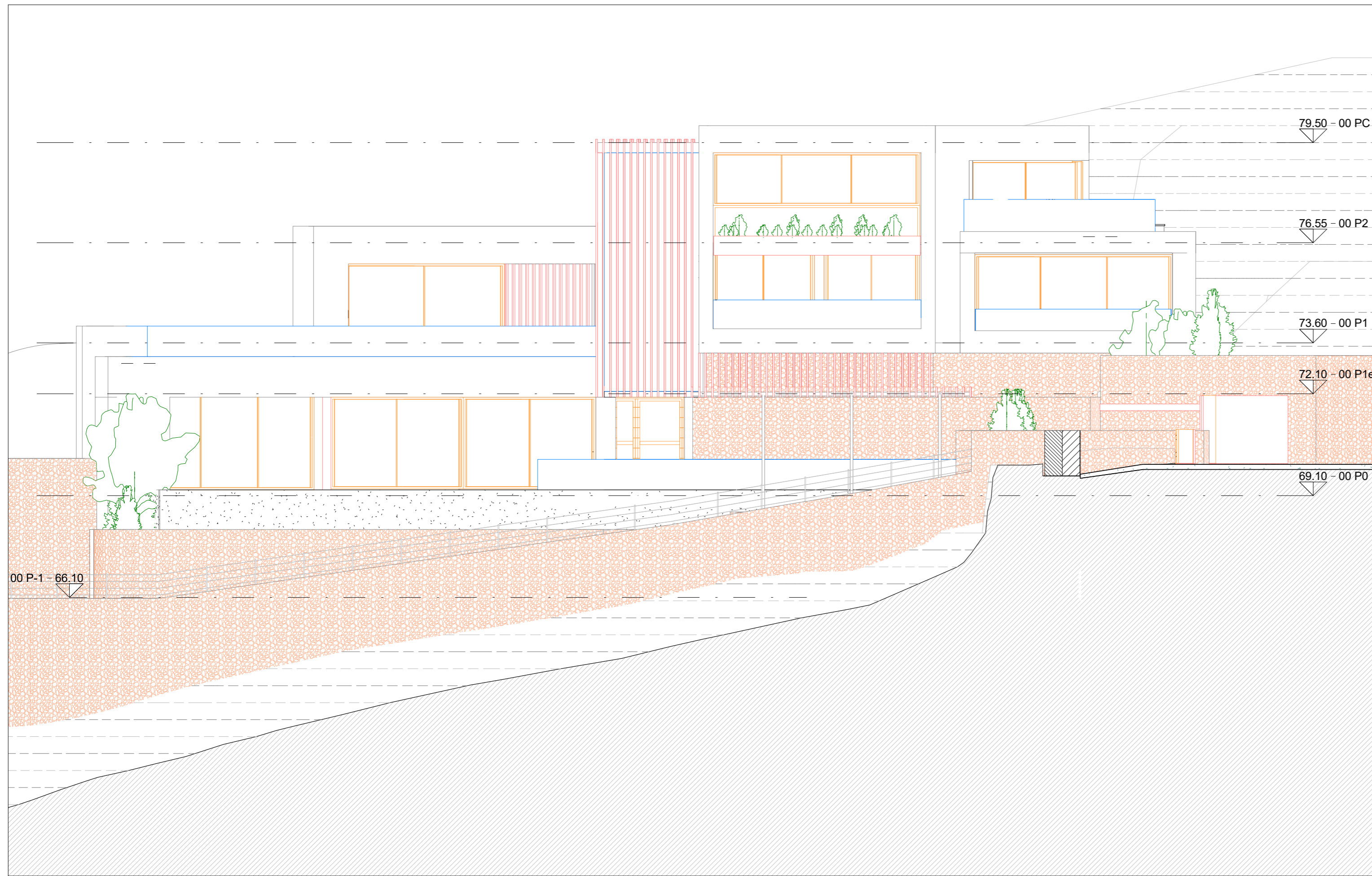
[maria@minimumarquitectura.com](mailto:maria@minimumarquitectura.com)

24 de Febrero de  
2020

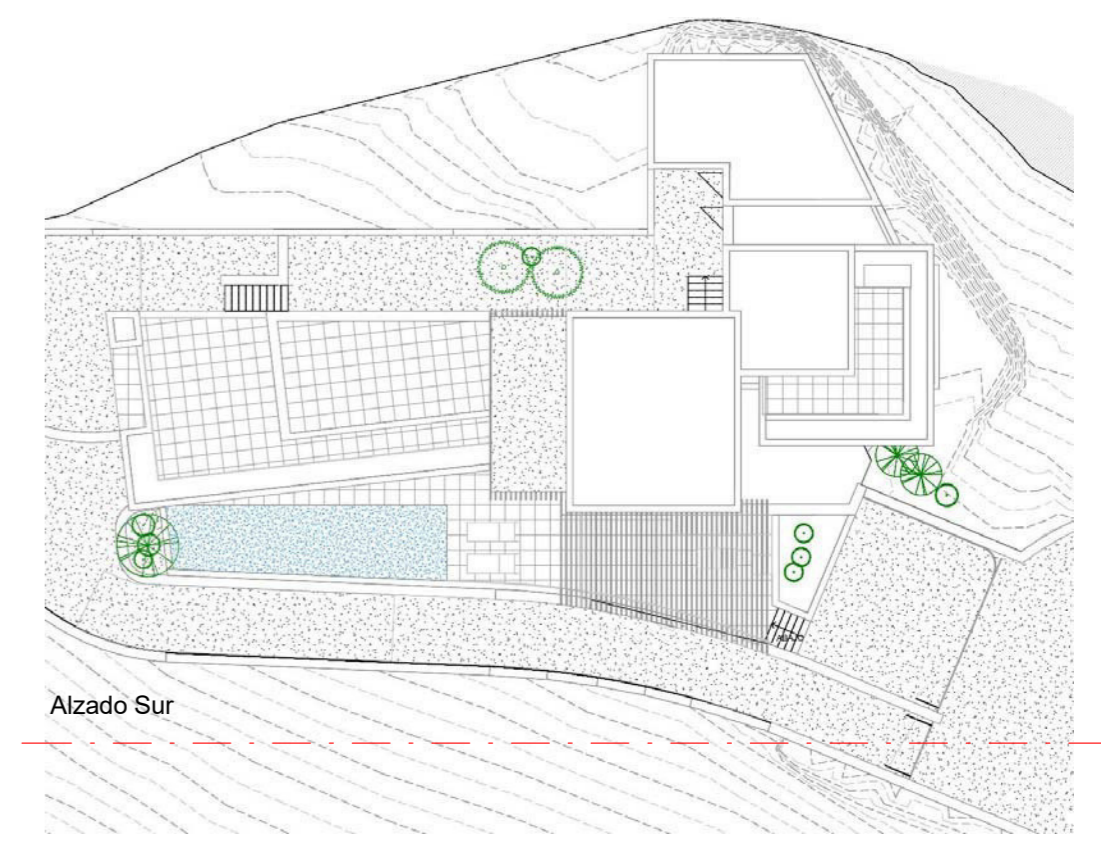
A3 E: 1:100

A09

**MD**  
ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
[www.minimumarquitectura.com](http://www.minimumarquitectura.com)




**COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS**  
 26.02.2020 13/00193/20  
 Segellat  
(Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-NEH, Llei 10/1998-CAB)  
<http://www.coalb.org/cv>  
 733576749F4574F5AA5DD5A7F755E5AB48BED841



Alzado Sur

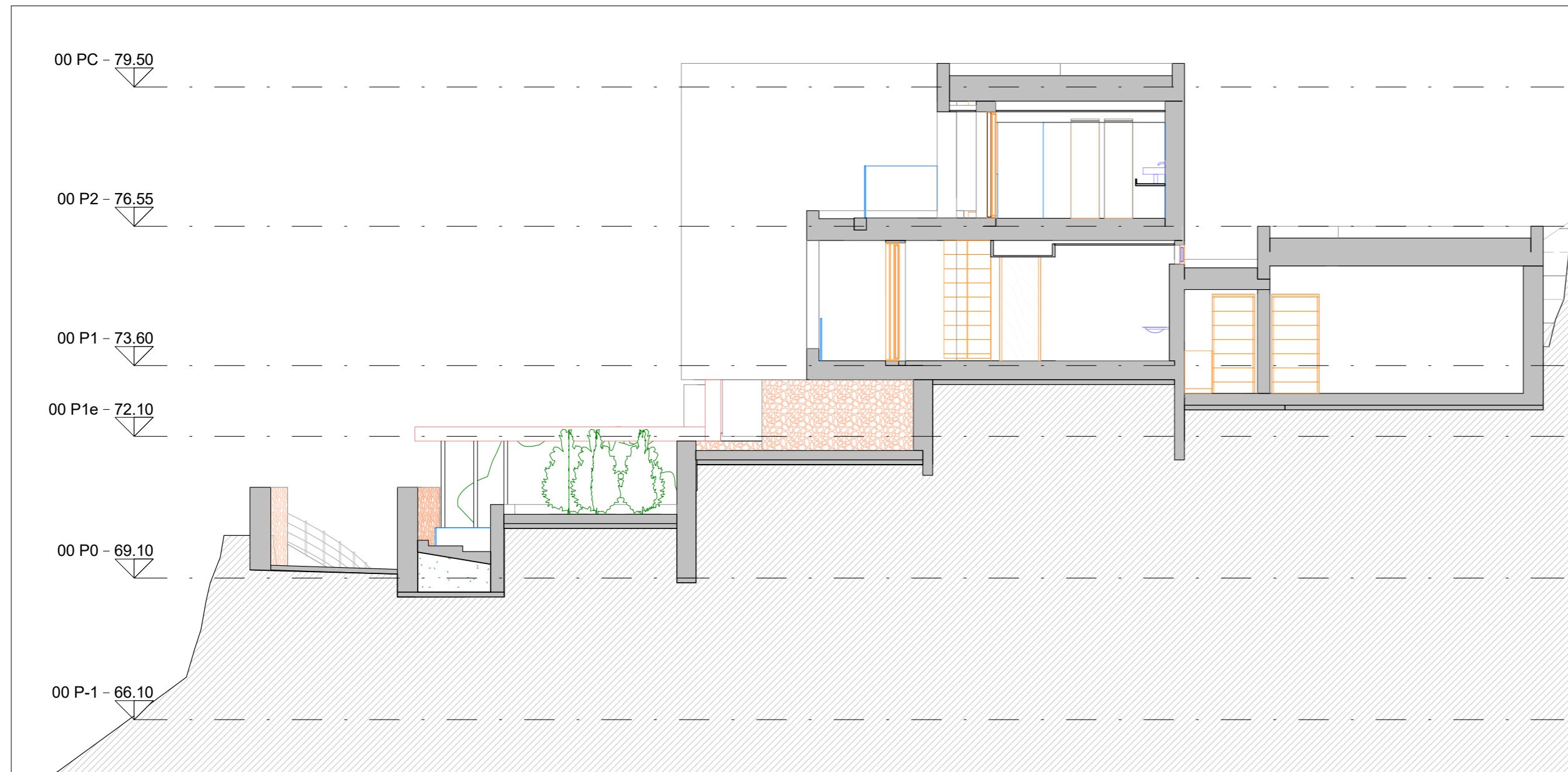
1 Alzado Sur  
 A10 1 : 100

Estudio de Detalle de parcela en C/ San Sebastián  
 S/N Finca 19091, Rocallisa  
 PLANO: Alzados I. Sur  
 SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio  
 PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.  
 ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
Pº JUAN CARLOS 1 nº39, Loc. 7, IBIZA 07800 maria@minimumarquitectura.com

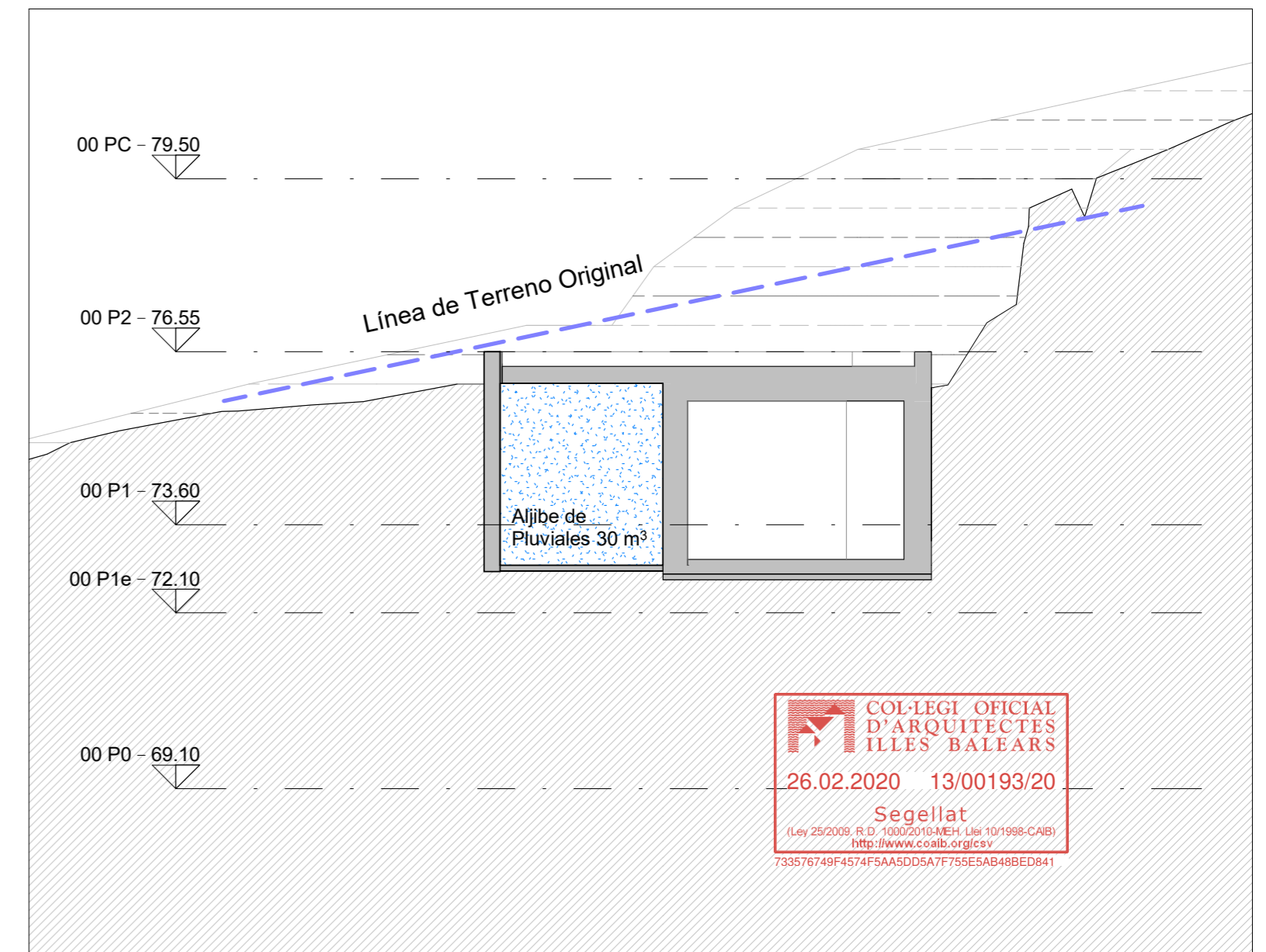
24 de Febrero de  
 2020  
 A2 E 1 / 50

A10

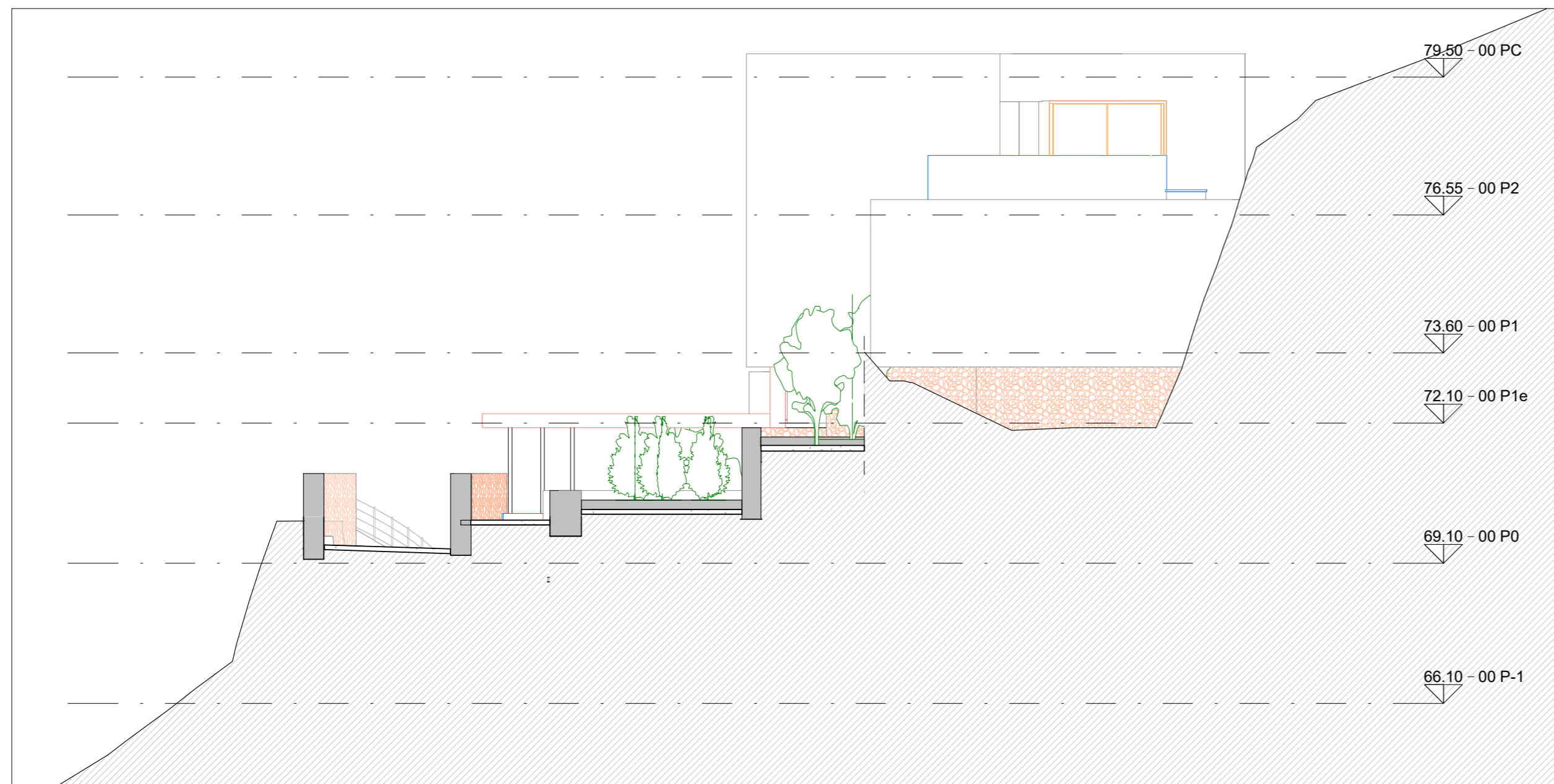
  
 ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
 www.minimumarquitectura.com



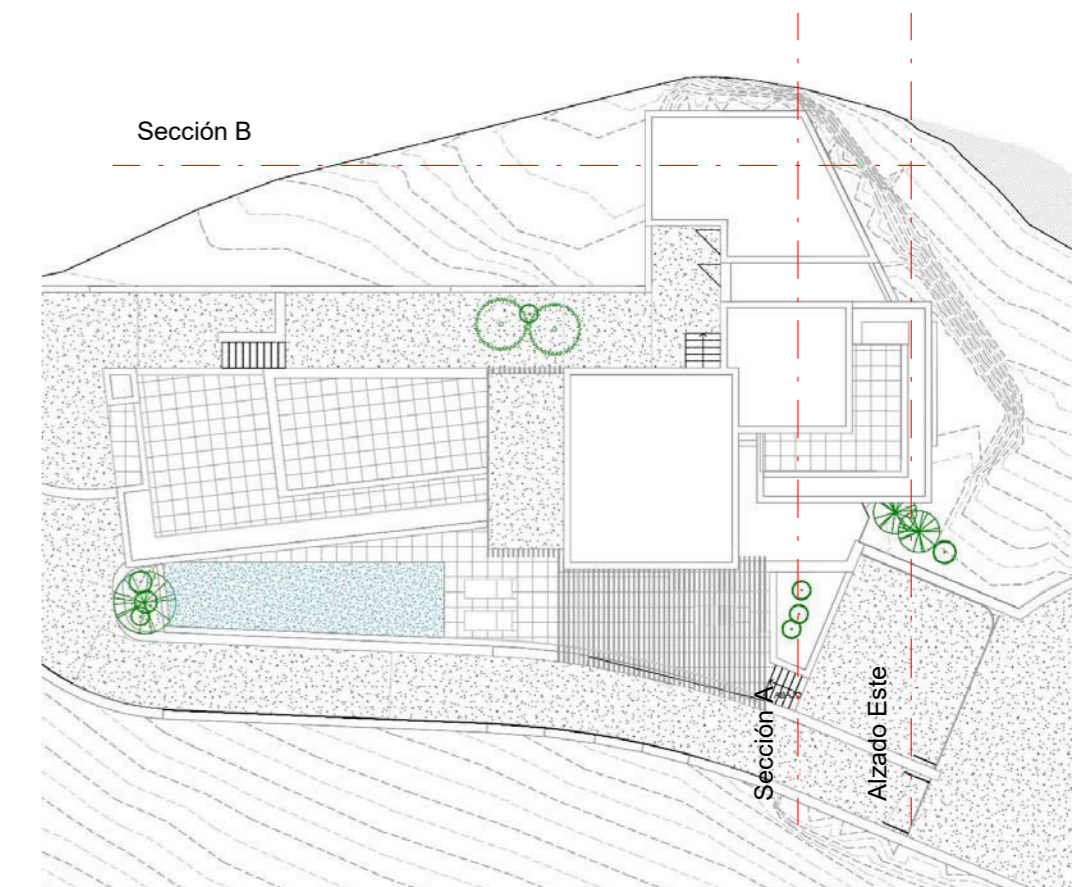
1 Sección A  
A11 1:100



2 Sección B  
A11 1:100



3 Alzado Este  
A11 1:100



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

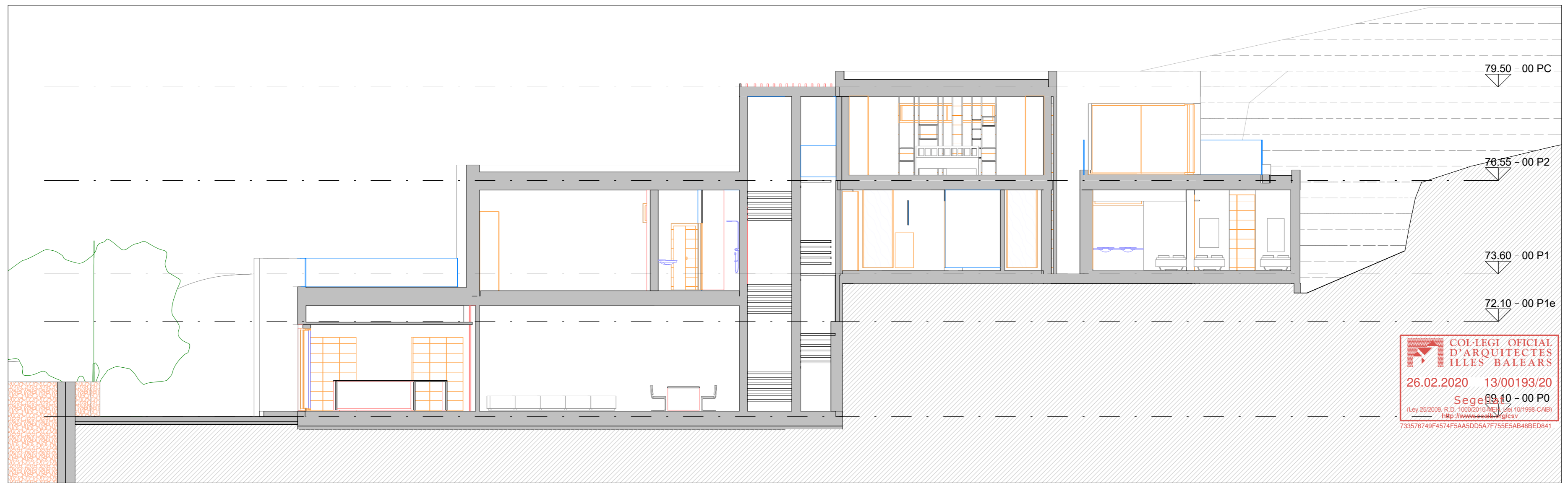
PLANO: Alzado Este, Sección A y B  
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio

PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.  
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
Pº JUAN CARLOS 1nº39, Loc. 7, IBIZA 07800 maria@minimumarquitectura.com

24 de Febrero de  
2020  
A2 E 1 / 50

A11

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



COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS

26.02.2020 13/00193/20

Sege

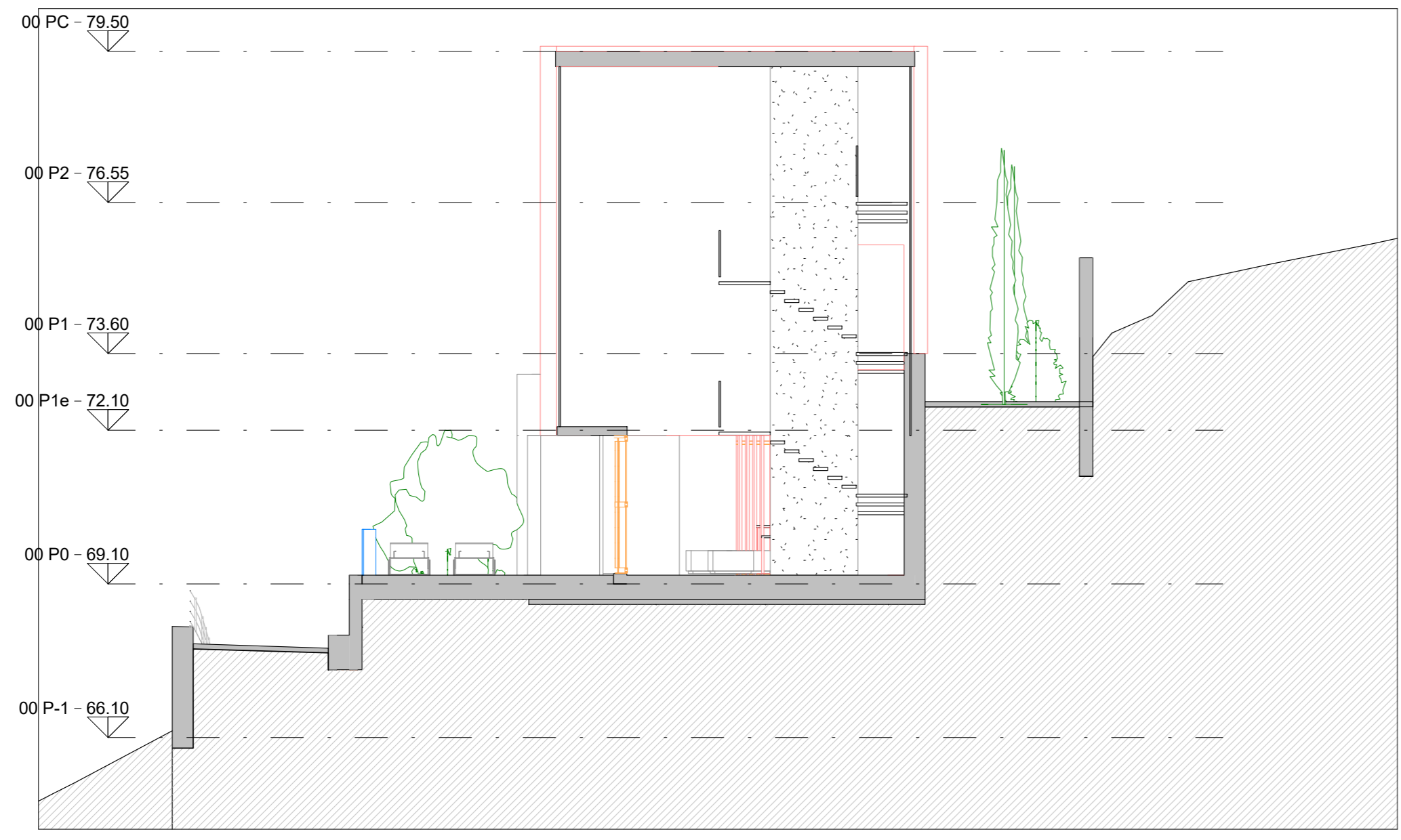
69.10 - 00 P0

(Ley 29/2008, R.D. 1000/2010) Nº 10/1998-CAB/

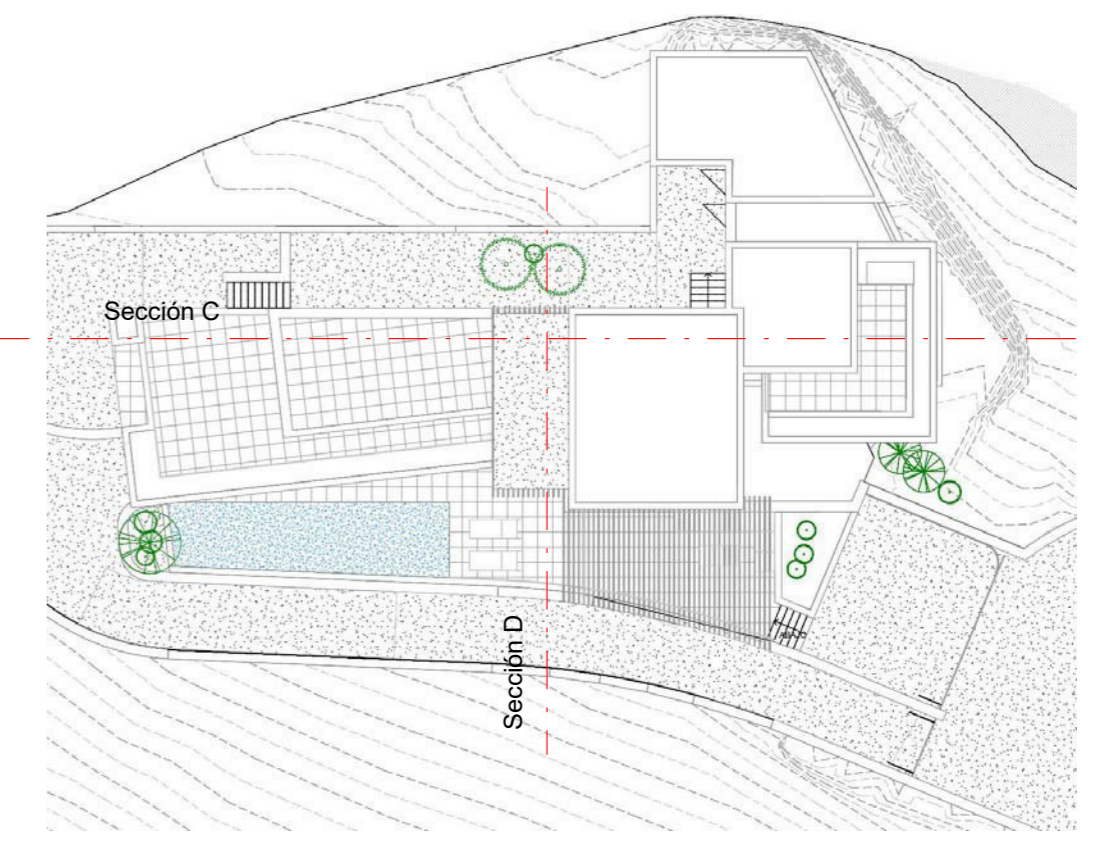
http://www.colleba.org/cv

733576749F4574F5AA5DD5A7F755E5AB48ED841

1 Sección C  
A12 1:100



3 Sección D  
A12 1:100



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

PLANO: Secciones BB y CC  
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio

PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.  
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
Pº JUAN CARLOS 1 nº39, Loc. 7, IBIZA 07800 maria@minimumarquitectura.com

24 de Febrero de  
2020  
A2 E 1 / 50

A12



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

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. MEMORIA 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. MEMORIA GRÁFICA**

## **I.1\_ MEMORIA 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 Sebastian (Finca 19091) en Rocallisa, Santa Eulalia del Rio.

### **I.1.2\_ Promotor**

Nombre: MEGAPIBON S.L

CIF.: [REDACTED]

Calle Pintor Juan Gris 5, planta 3, puerta A 28020 Madrid.

Administrador: Hector Najjar Jurado DNI: [REDACTED]

### **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, nº39, local 7

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**

### **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.

- **Aceptamos 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 Rocallisa. 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 Sebastian 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.



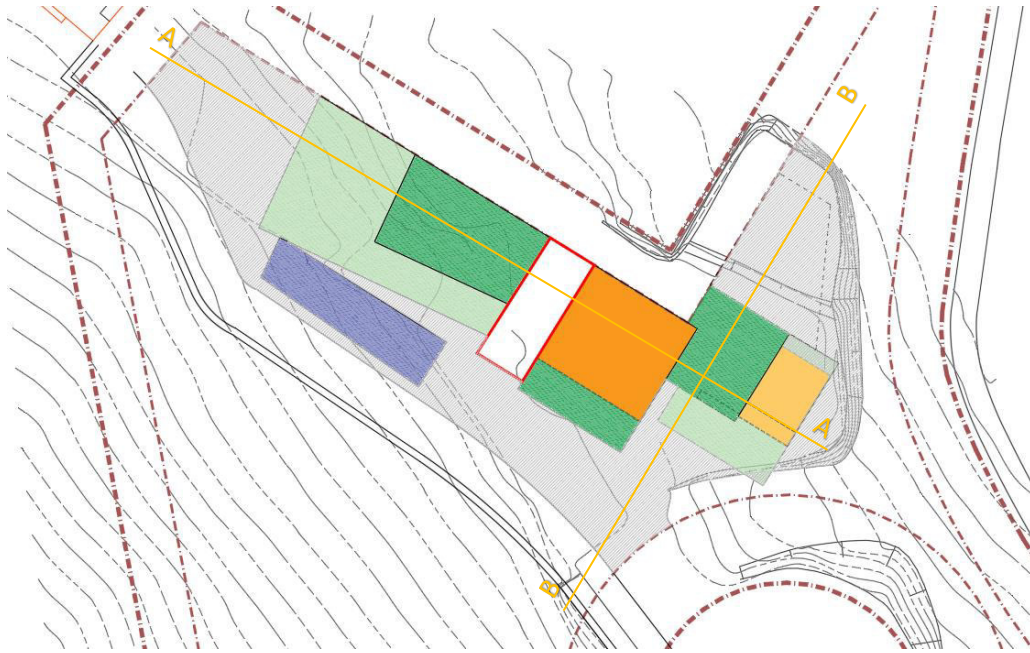
Se dejan fuera de cálculo el área en litigio levantado por el topógrafo y tomamos el área de ELP como límite del área urbana EU6 que finalmente será el límite de la parcela tras la cesión del área verde.

Aportamos el plano M01 que completan la propuesta.

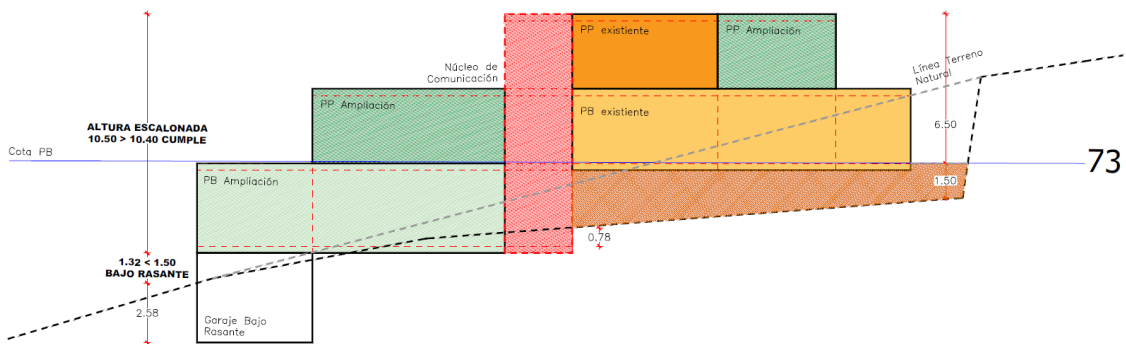
### I.2.1\_ 6B. Modificación de cuarto técnico y aljibe

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.

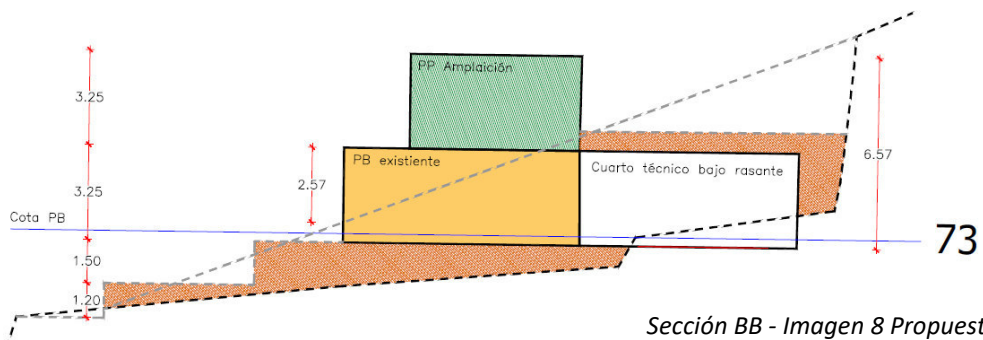
**PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE ANTERIOR**



*Propuesta ED*



*Sección AA-Imagen 6 Propuesta ED*

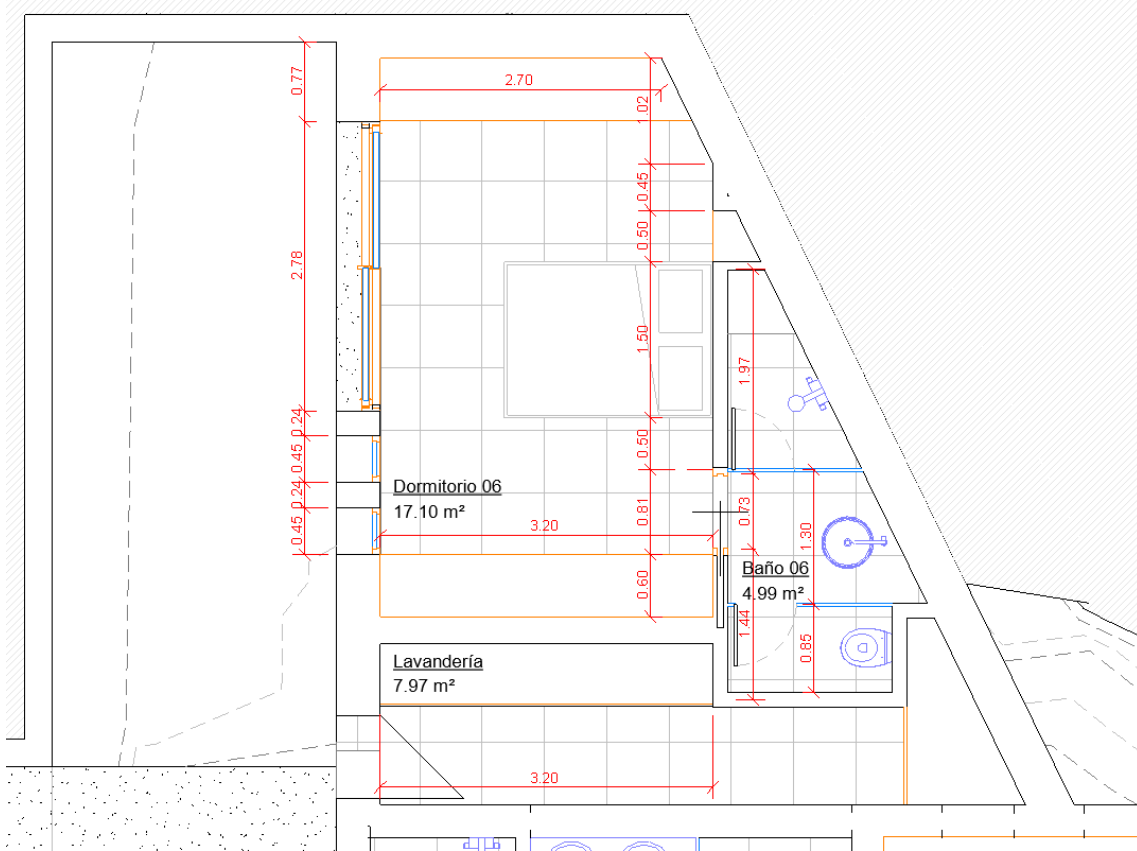


*Sección BB - Imagen 8 Propuesta ED*

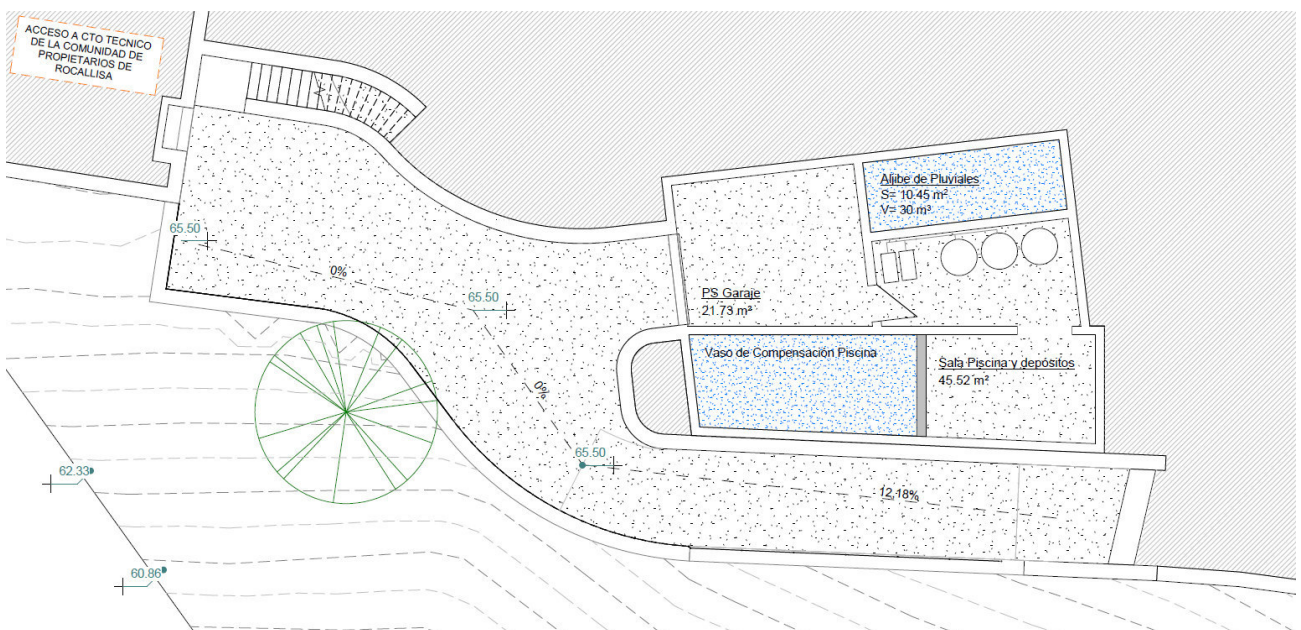
**MODIFICACIÓN PROPUESTA PARA DAR RESPUESTA A TRÁMITE DE AUDIENCIA**



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.

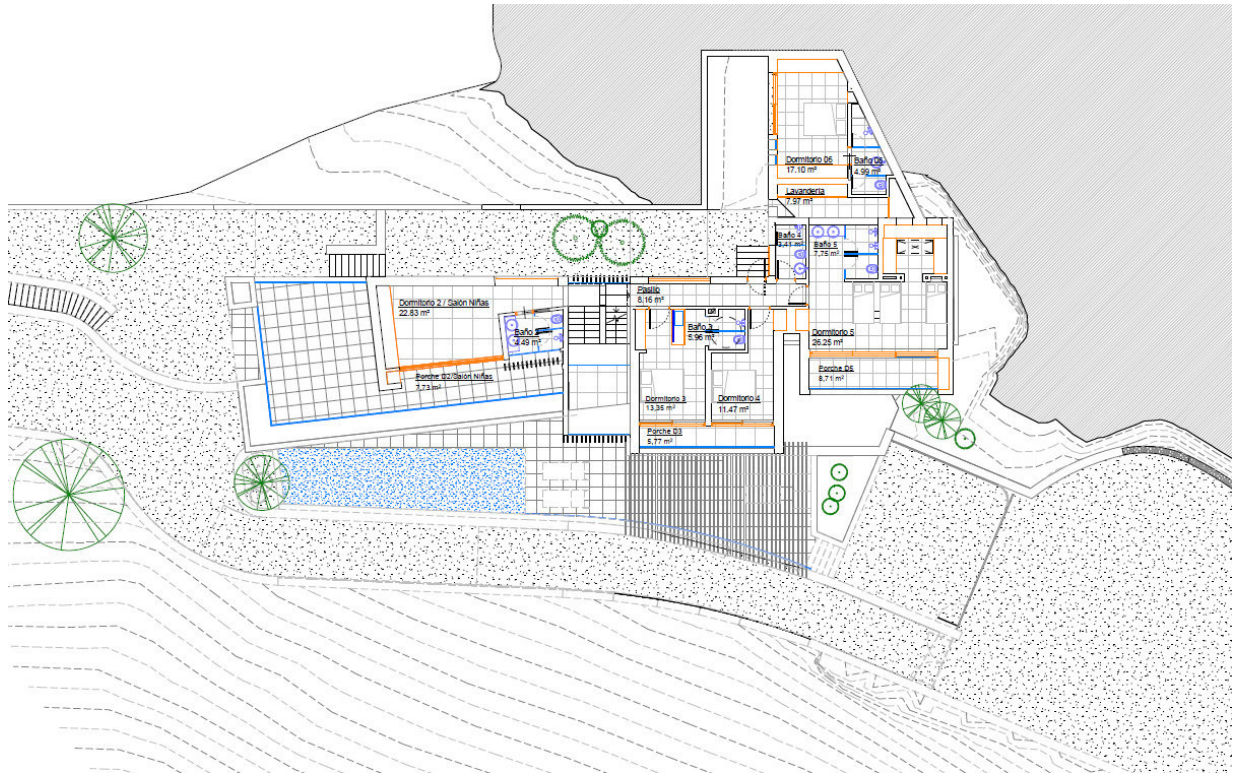


Alojamos el Aljibe en la planta sótano. Cambia de superficie, pero a efectos urbanísticos no varía nada. En esta localización se encuentra cerca de las zonas húmedas, concentramos la sala técnica en el espacio de piscinas y garaje.



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.

En Ibiza, en abril del 2021

ARQUITECTA: Arquitectura Minimum S.L.P.

María Rodríguez-Carreño Villangómez.



## 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 Rocallisa 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. Rocallisa. 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  No

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 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		1500 m3	1.399,18 m3
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		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	
	Izquierda	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:			

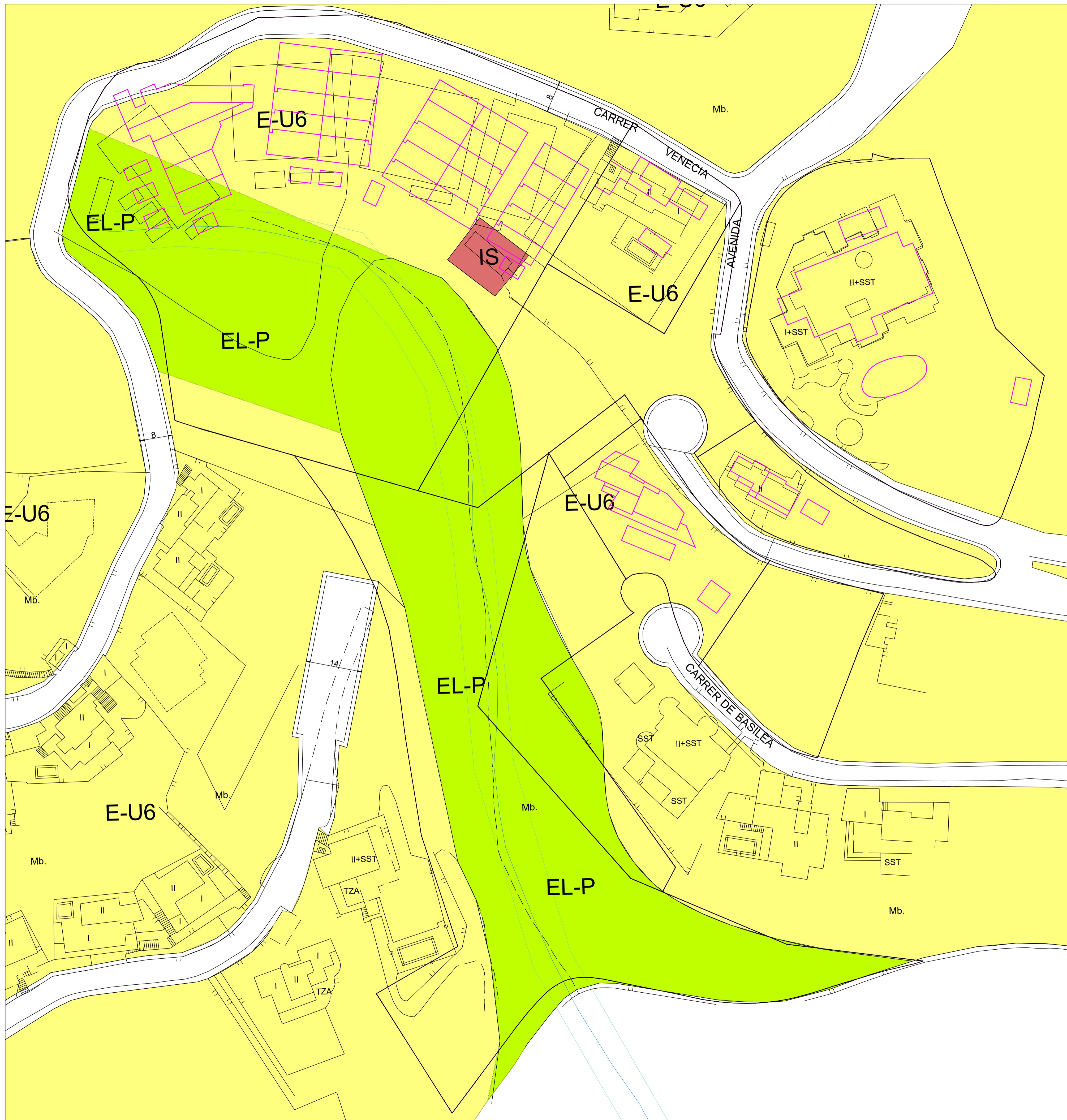
Fecha y firma del arquitecto:

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

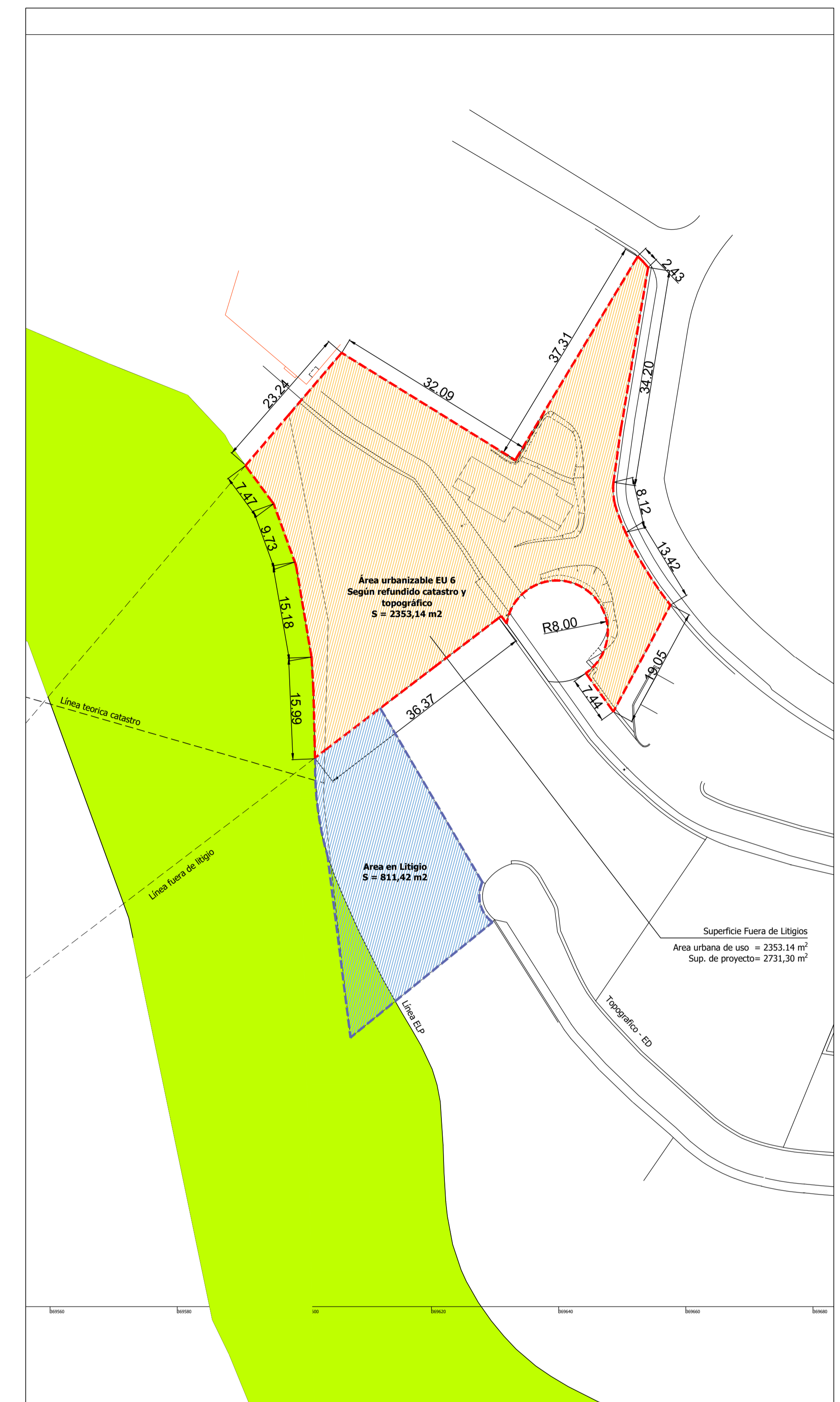


ESCALA:	RÚSTICO	URBANO
	1/10.000	1/2.000

### **III. PLANOS MODIFICADOS**



Superposición de planos - Catastro y NNS de Santa Eulalia del Río 2012 - Escala 1/500



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

**Parámetros urbanísticos de proyecto**

Superficie de cálculo límite = 2950 m <sup>2</sup>	Superficie de cálculo estudio detalle = 2.950,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total límite = 737,50 m <sup>2</sup>	Edificabilidad total estudio detalle = 403,42 m <sup>2</sup>
Ocupación límite = 737,50 m <sup>2</sup>	Ocupación estudio detalle = 361,48 m <sup>2</sup>
Volumen límite = 1.500 m <sup>3</sup>	Volumen estudio detalle = 1.322,18 m <sup>3</sup>

**Parámetros urbanísticos fuera de litigio**

Superficie de cálculo límite mod = 2353,14 m <sup>2</sup>
Edificabilidad total límite mod = 588,25 m <sup>2</sup>
Ocupación límite mod = 588,25 m <sup>2</sup>
Volumen límite mod = 1.500 m <sup>3</sup>

\* Se renuncia a los metros cuadrados en los cálculos del estudio de detalle que están en litigio para poder agilizar el trámite y obtener licencia lo antes posible

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

PLANO: ANALISIS DE SUPERFICIES. SUPERFICIES EN LITIGIO  
 SITUACIÓN: C/SAN SEBASTIAN S/N. FINCA 19091. URB. ROCALLISA. T. M. SANTA EULALIA DEL RIO  
 PROMOTOR: MEGAPIBON SL  
 ARQUITECTA: MARIA RODRIGUEZ-CARRERO VILLANCOMÉZ  
 Pº JUAN CARLOS 1 nº39. Loc. 7. IBIZA 07800 info@minimumarquitectura.com

ABRIL 2021  
 E:1/500  
 @A1

**M01**

**MD**  
 ARQUITECTURA MINIMUM, S.L.P.  
 www.minimumarquitectura.com



SUPERFICIES CONSTRUIDAS						
Nombre	Planta	Área	C. Área	Edificabilidad	Altura	Volumen
<b>Bajo Rasante</b>						
Garaje	Bajo Rasante	24.92 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>	2.50	0.00 m <sup>3</sup>
Cuarto de Piscina	Bajo Rasante	54.11 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>	1.95	0.00 m <sup>3</sup>
Sala Teleco	Bajo Rasante	5.09 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>	2.20	0.00 m <sup>3</sup>
Aljibe Pluviales	Bajo Rasante	13.80 m <sup>2</sup>	0	0.00 m <sup>2</sup>	2.70	0.00 m <sup>3</sup>
		97.92 m <sup>2</sup>		0.00 m <sup>2</sup>		0.00 m <sup>3</sup>
<b>PB</b>						
D5	PB	23.50 m <sup>2</sup>	1	23.50 m <sup>2</sup>	2.95	69.32 m <sup>3</sup>
D6 y B6	PB	28.48 m <sup>2</sup>	1	28.48 m <sup>2</sup>	2.70	76.89 m <sup>3</sup>
D2/Salón niñas	PB	28.65 m <sup>2</sup>	1	28.65 m <sup>2</sup>	3.80	108.88 m <sup>3</sup>
D3	PB	14.49 m <sup>2</sup>	1	14.49 m <sup>2</sup>	2.95	42.76 m <sup>3</sup>
Porche D3	PB	9.67 m <sup>2</sup>	0.5	4.83 m <sup>2</sup>	2.95	14.26 m <sup>3</sup>
Porche D2	PB	7.73 m <sup>2</sup>	0.5	3.87 m <sup>2</sup>	3.80	14.69 m <sup>3</sup>
Porche D5	PB	13.34 m <sup>2</sup>	0.5	6.67 m <sup>2</sup>	2.95	19.68 m <sup>3</sup>
Pasillo	PB	11.01 m <sup>2</sup>	1	11.01 m <sup>2</sup>	2.95	32.47 m <sup>3</sup>
D4	PB	14.55 m <sup>2</sup>	1	14.55 m <sup>2</sup>	2.95	42.94 m <sup>3</sup>
B3	PB	6.82 m <sup>2</sup>	1	6.82 m <sup>2</sup>	2.95	20.12 m <sup>3</sup>
B4	PB	4.49 m <sup>2</sup>	1	4.49 m <sup>2</sup>	2.95	13.23 m <sup>3</sup>
Vestidor D5	PB	8.85 m <sup>2</sup>	1	8.85 m <sup>2</sup>	2.95	26.09 m <sup>3</sup>
B2	PB	5.50 m <sup>2</sup>	1	5.50 m <sup>2</sup>	2.95	16.21 m <sup>3</sup>
B4	PB	8.52 m <sup>2</sup>	1	8.52 m <sup>2</sup>	2.95	25.14 m <sup>3</sup>
Lavandería	PB	11.18 m <sup>2</sup>	1	11.18 m <sup>2</sup>	2.50	27.96 m <sup>3</sup>
		196.78 m <sup>2</sup>		181.41 m <sup>2</sup>		550.64 m <sup>3</sup>
<b>PB1</b>						
Salón	PB1	45.66 m <sup>2</sup>	1	45.66 m <sup>2</sup>	3.65	166.65 m <sup>3</sup>
Porche Salón - Cocina	PB1	36.16 m <sup>2</sup>	0.5	18.08 m <sup>2</sup>	3.65	65.99 m <sup>3</sup>
Piscina	PB1	34.94 m <sup>2</sup>	1	34.94 m <sup>2</sup>	1.80	62.89 m <sup>3</sup>
Hall Escalera	PB1	19.84 m <sup>2</sup>	1	19.84 m <sup>2</sup>	10.50	208.34 m <sup>3</sup>
Porche entrada	PB1	3.58 m <sup>2</sup>	0.5	1.79 m <sup>2</sup>	3.00	5.37 m <sup>3</sup>
Porche exterior	PB1	39.41 m <sup>2</sup>	0.5	19.71 m <sup>2</sup>	2.50	49.26 m <sup>3</sup>
Cocina	PB1	24.28 m <sup>2</sup>	1	24.28 m <sup>2</sup>	2.90	70.41 m <sup>3</sup>
		203.87 m <sup>2</sup>		164.29 m <sup>2</sup>		628.92 m <sup>3</sup>
<b>PP</b>						
D1	PP	46.10 m <sup>2</sup>	1	46.10 m <sup>2</sup>	2.95	136.01 m <sup>3</sup>
Porche D1	PP	8.81 m <sup>2</sup>	0.5	4.40 m <sup>2</sup>	2.95	12.99 m <sup>3</sup>
Baño 1	PP	20.96 m <sup>2</sup>	1	20.96 m <sup>2</sup>	2.95	61.83 m <sup>3</sup>
Porche Baño 1	PP	5.89 m <sup>2</sup>	0.5	2.95 m <sup>2</sup>	2.95	8.69 m <sup>3</sup>
Escalera	PP	11.79 m <sup>2</sup>	1	11.79 m <sup>2</sup>	0.00	0.00 m <sup>3</sup>
		93.55 m <sup>2</sup>		86.20 m <sup>2</sup>		219.51 m <sup>3</sup>
<b>TOTALES</b>		592.12 m <sup>2</sup>		431.90 m <sup>2</sup>		1399.07 m <sup>3</sup>

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

PLANO: Imagen 3D y Superficies  
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio

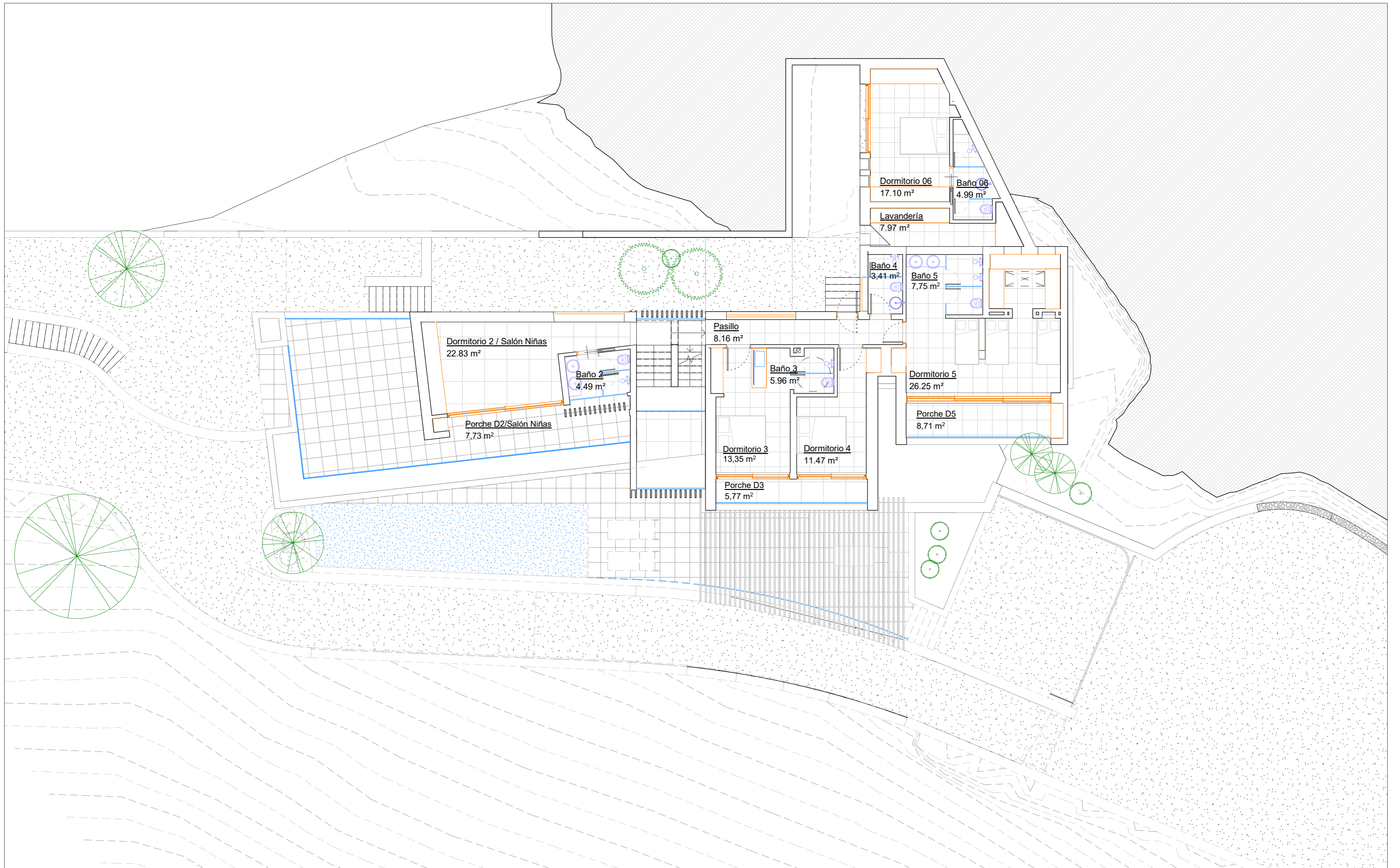
PROMOTOR: MEGAPIBON S.L  
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
Pº JUAN CARLOS 1nº39, Loc. 7, IBIZA 07800 maria@minimumarquitectura.com

12 de Abril de 2021

A2 E:  
Sustituye a A04

M02

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



1 00 P1 Cotas  
M03 1:100

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

PLANO: AnteProyecto - Nivel 1  
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio

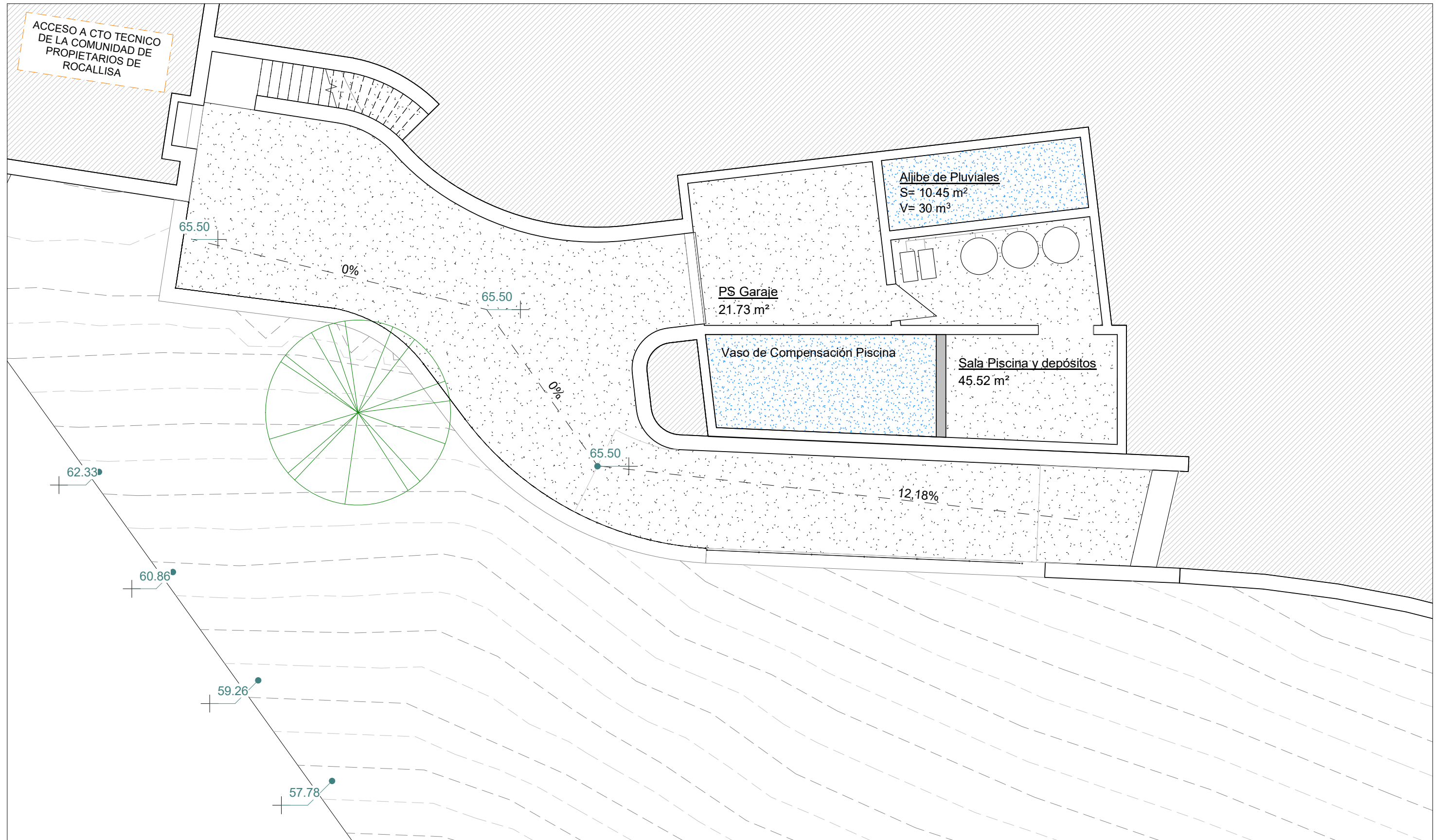
PROMOTOR: MEGAPIBON S.L.  
ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.  
Pº JUAN CARLOS 1nº39, Loc. 7, IBIZA 07800 maria@minimumarquitectura.com

12 de Abril de 2021

A2 E: 1:100  
Sustituye a A07

M03

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



1 00 P-1 Cotas  
M04 1:100

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

PLANO: Anteproyecto. Planta Sotano 2  
SITUACIÓN: San Sebastián, Finca 19091 Rocallisa, Santa Eulalia del Rio

PROMOTOR: MEGAPIBON S.L

ARQUITECTO: ARQUITECTURA MINIMUM S.L.P.

Pº JUAN CARLOS I nº39, Loc. 7, IBIZA 07800

maria@minimumarquitectura.com

12 de Abril de 2021

A3 E: 1:100

Sustituye a A09

M04

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