



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del estudio de detalle para la ordenación de volúmenes edificables en parcela sita en la C/ Verderón, núm. 56, Puig den Vinyets, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 10 de junio de 2021, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en parcela sita en la C/ Verderón, núm. 56, Puig den Vinyets, Jesús, promovido por Vileca Gestión de Proyectos y L&J Purchases Sales and More, 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.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 l'ordenació de volums edificables de la parcel·la situada al carrer Verderón, núm. 56, Puig den Vinyets, Jesús.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió de dia 10 de juny de 2021, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables de la parcel·la situada al carrer Verderón, núm. 56, Puig den Vinyets, Jesús, promogut per Vileca Gestión de Proyectos y L&J Purchases Sales and More, S.L., 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

VUA20-02

ORDENACIÓN DE VOL. EDIFICATORIOS EN C/ VERDERÓN

AUTOR DEL PROYECTO

Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR

L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE

Estudio de Detalle

EMPLAZAMIENTO

Carrer Verderón 56, 07819 Santa Eulalia del Río, Balears

ESTUDIO DE DETALLE

INDICE

MEMORIA

1. Datos del estudio de detalle	1
1.1. Identificación del estudio de detalle.....	1
1.2. Agentes intervinientes	1
1.3. Información catastral.....	1
2. Información urbanística	2
2.1. Estado actual del solar	2
2.2. Propiedad del suelo	2
2.3. Normativa aplicable según Planeamiento vigente.....	2
3. Ámbito y objetivo de la ordenación	3
3.1. Ámbito del Estudio de Detalle	3
3.2. Objetivo.....	3
4. Propuesta de aprovechamiento de la parcela	4
4.1. Parámetros de las edificaciones resultantes de aplicar las Normas Subsidiarias	4
4.2. Parámetros de la edificación propuesta	6
4.3. Cesión de parte de la parcela a viario	8
4.4. Comparación de resultados	9
5. Memoria Justificativa	10
5.1. Adecuación de la nueva ordenación a directrices superiores.....	10
5.2. Conclusiones	10
6. Planos	11

AUTOR DEL PROYECTO

Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR

L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE

Estudio de Detalle

EMPLAZAMIENTO

Carrer Verderón 56, 07819 Santa Eulalia del Río, Baleares

MEMORIA

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. ESTADO ACTUAL DEL SOLAR

Se trata de un solar ubicado en una zona residencial extensiva, el cual linda al noreste con la calle Verderón y la calle Pardillo, al noroeste y sureste con parcelas lindantes y al suroeste con la calle Puig d'en Vinyets.

La parcela está actualmente edificada. Consta, según catastro, de una vivienda de 167 m², dos aparcamientos de 22 m² y 24 m² y dos almacenes de 51 m² y 5 m². El resto de la parcela se resuelve mediante abancalamiento o directamente el terreno natural.

2.2. PROPIEDAD DEL SUELO

La parcela se encuentra registrada en el Registro de la Propiedad de Eivissa nº3.

Esta se encuentra segregada en tres registros diferentes cuyas notas simples se adjuntan en el anejo del presente Estudio de Detalle.

2.3. NORMATIVA APLICABLE SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

Los parámetros urbanísticos aplicables a nuestro solar están recogidos en las Normas Subsidiarias de Santa Eularia, con Aprobación Definitiva por el Consell Insular el 23 de noviembre de 2.001, siendo los siguientes:

- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela
 - Parcela mínima (m²): 800
 - Fachada/fondo mínimo (m): 20/20
- Parámetros de la edificación
 - Ocupación máxima (5): 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 artículo 5.8.03
- 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.

AUTOR DEL PROYECTO

Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR

L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE

Estudio de Detalle

EMPLAZAMIENTO

Carrer Verderón 56, 07819 Santa Eulalia del Río, Baleares

MEMORIA

3. ÁMBITO Y OBJETIVO DE LA ORDENACIÓN

3.1. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle comprende la zona E-U4 (Extensiva Unifamiliar 4) en el sector "Cap Martinet".

3.2. OBJETIVO

El objetivo del presente Estudio de Detalle es el de plantear unos parámetros de ocupación de la parcela que excedan el parámetro de volumen máximo por edificio contemplados en las Normas Subsidiarias, pero que pese a ello sea un caso beneficioso, puesto que tendría un impacto urbanístico menor que la aplicación literal de las mismas.

Según las Normas Subsidiarias, el límite de volumen edificado es de 1.500 m³ independientemente de la superficie de la parcela. Este es un valor absoluto que no es relativo a la superficie de suelo.

La parcela tiene una superficie bruta de 3.852,67 m², que tras una cesión a viario queda una superficie neta de 3812,36 m², por lo que es susceptible de ser segregada en hasta cuatro parcelas que cumplirían además con las limitaciones de fondo y fachada mínimos, lo que cuadruplicaría el volumen máximo permitido para la misma superficie de suelo.

Con este punto de partida, estudiaremos el probable impacto urbanístico de la parcela en condiciones normales y lo compararemos con la propuesta.

Además, este Estudio de Detalle servirá para determinar varios datos de interés, como la superficie real de la parcela, sus alineaciones, retranqueos, topografía y situación de acometidas.

AUTOR DEL PROYECTO

Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR

L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE

Estudio de Detalle

EMPLAZAMIENTO

Carrer Verderón 56, 07819 Santa Eulalia del Río, Baleares

MEMORIA

4. PROPUESTA DE APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA

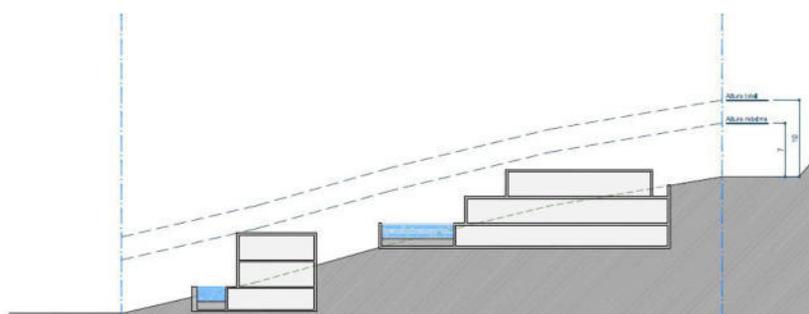
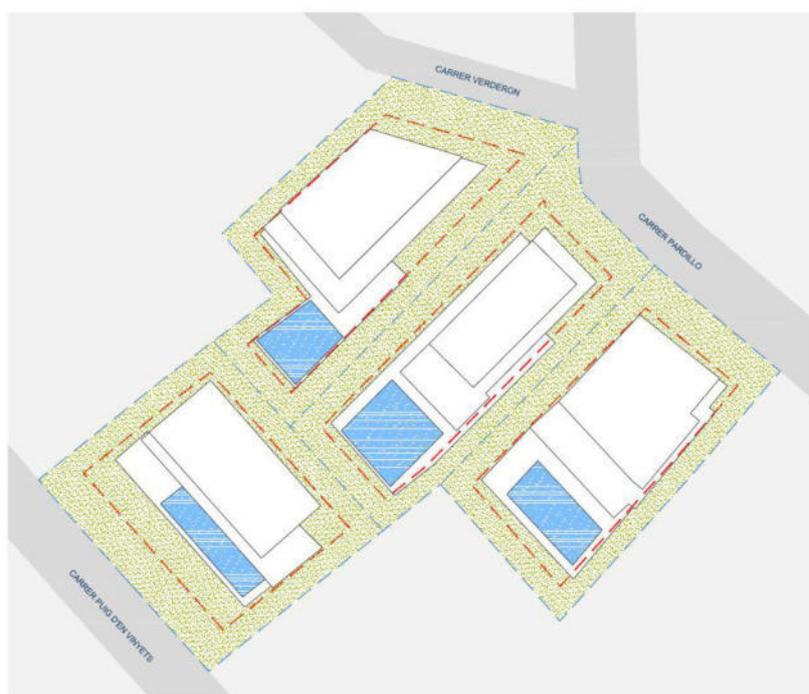
4.1. PARÁMETROS DE LAS EDIFICACIONES RESULTANTES DE APLICAR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En el primer caso a estudiar, plantearemos una situación esperable y probable en el contexto inmobiliario más habitual. Además, este planteamiento nos servirá para conocer las superficies y volúmenes edificatorios máximos alcanzables en esa superficie de terreno.

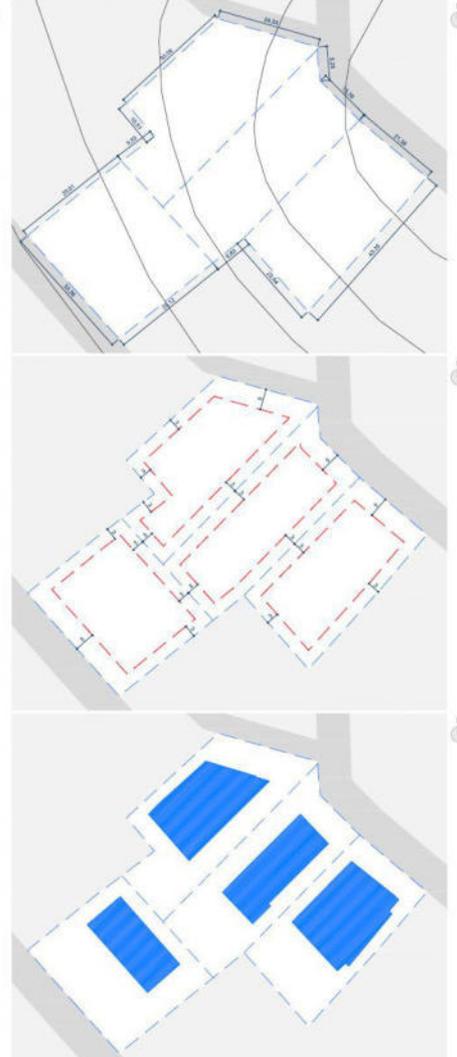
Partimos de una parcela de 3812,36 m² con frentes a tres viarios, calles Verderón, Pardillo y Puig d'en Vinyets. Según las Normas Subsidiarias, la parcela mínima es de 800 m² con frente mínimo de 20 m, por lo que, con estos datos, la parcela puede segregarse en cuatro parcelas que cumplirían estos mínimos.

Cada parcela resultante tendría una media de aproximadamente 950 m². Según normativa, para la edificación tenemos la limitación de edificabilidad de 0,5 m²/m², ocupación del 30% y volumen máximo por edificio de 1500 m³. Es previsible y habitual que una promoción busque agotar tanto la edificabilidad como los valores máximos para conseguir la máxima explotación del terreno. El resultado de aplicar este criterio resultaría en una ordenación y valores detallados a continuación.

IMPLANTACION Y ALTURAS



TOPOGRAFICO, RETRANQUEOS Y OCUPACION



AUTOR DEL PROYECTO

Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

FASE

Estudio de Detalle

PROMOTOR

L&J Purchases Sales and more S.L.

EMPLAZAMIENTO

Carrer Verderón 56, 07819 Santa Eulalia del Río, Baleares

MEMORIA

Parcela	Superficie (m ²)	Sup. Construida (m ²)	Ocupación	Edificabilidad (m ² /m ²)	Volumen (m ³)	Piscina (m ²)
1	971	498	29%	0,5	1500	90
2	948	474	28%	0,5	1500	60
3	932	466	30%	0,5	1500	74
4	961	480	30%	0,5	1500	60
Total	3812	1918	29,25%	0,5	6000	284

Como puede observarse con los planos y la tabla de superficies, nos encontramos con un agotamiento de las posibilidades urbanísticas del terreno, lo cual llevaría asociados otros efectos.

- La construcción de una piscina individual por vivienda, intentando aprovechar la máxima superficie posible de lámina de agua que se permitiera cumpliendo los parámetros de altura máxima de terrazas exteriores, suponiendo un incremento sustancial en el uso de agua, así como su vertido a la red en caso de vaciado y consumo energético en su mantenimiento.
- Cada vivienda debe cubrir dos plazas de aparcamiento, con su respectivo uso de suelo para pavimentación y rampas de acceso, mermando la superficie destinada a ajardinamiento y zona verde de la parcela.
- Agotamiento de la superficie ocupada, lo cual es en detrimento de espacio verde con la posibilidad de utilizarse para arbolado, nuevo o preexistente, suponiendo un impacto visual y medioambiental importante.
- Cuadruplicado del consumo energético y de suministros tales como agua potable y saneamiento.
- Una cantidad de volumen de excavación mayor, puesto que existiría la necesidad de adecuar a la parcela cuatro viviendas individuales, con sus respectivas cimentaciones, muros de contención y resultante necesidad de exportación de tierras derivadas del movimiento de estas.
- La generación de residuos de la construcción sería mucho mayor al multiplicarse los trabajos.

Además, lo más probable es que las obras de cada vivienda no ocurran de forma simultánea, dilatando enormemente las horas de trabajo de obra con los efectos colaterales que esto supone en circulación de maquinaria, camiones, ruido y molestias a los vecinos.

Una vez las cuatro viviendas estuvieran terminadas, tendríamos el problema del consumo y generación de residuos cuadruplicado, ya que en ellas vivirían cuatro familias con su habitual utilización de los suministros y generación de basuras, circulación de vehículos y todos los problemas asociados a la vida habitual de una familia.

AUTOR DEL PROYECTO

Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR

L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE

Estudio de Detalle

EMPLAZAMIENTO

Carrer Verderón 56, 07819 Santa Eulalia del Río, Baleares

MEMORIA

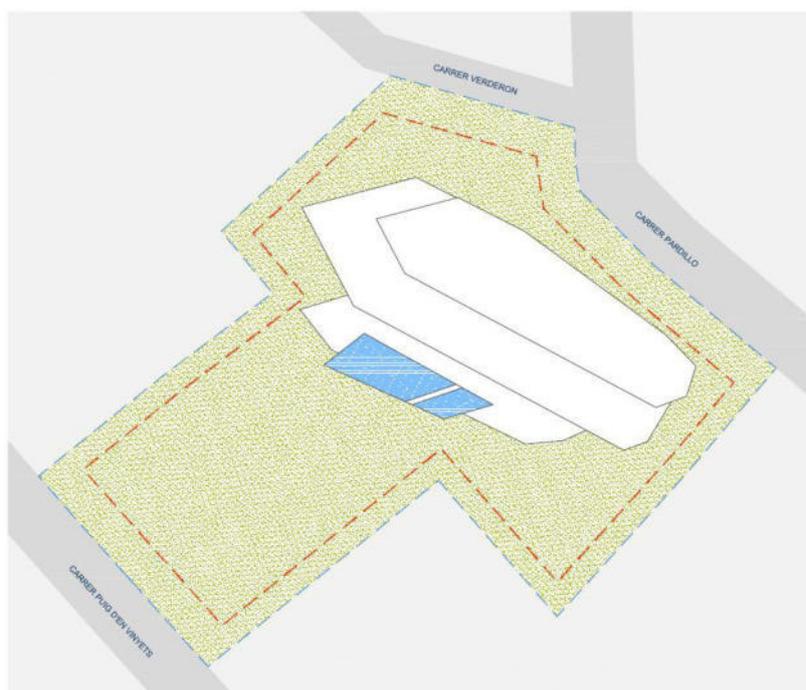
4.2. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA

La propuesta que persigue el presente estudio de detalle contempla la edificación de una sola vivienda para la parcela, sin generar una segregación. Esta vivienda sería más grande y pretende hacer uso de los límites urbanísticos de la zona considerando la capacidad de la parcela en el caso de ser segregada en cuatro más pequeñas.

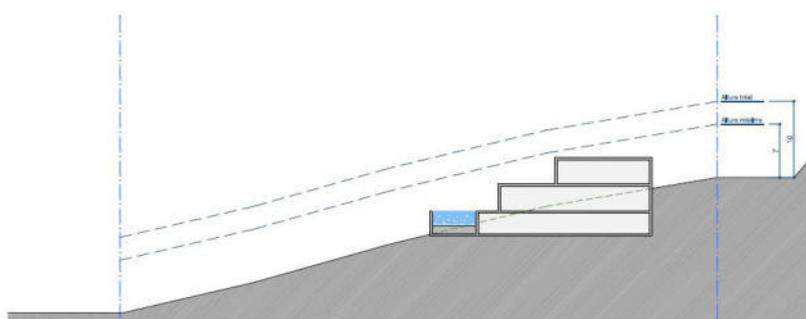
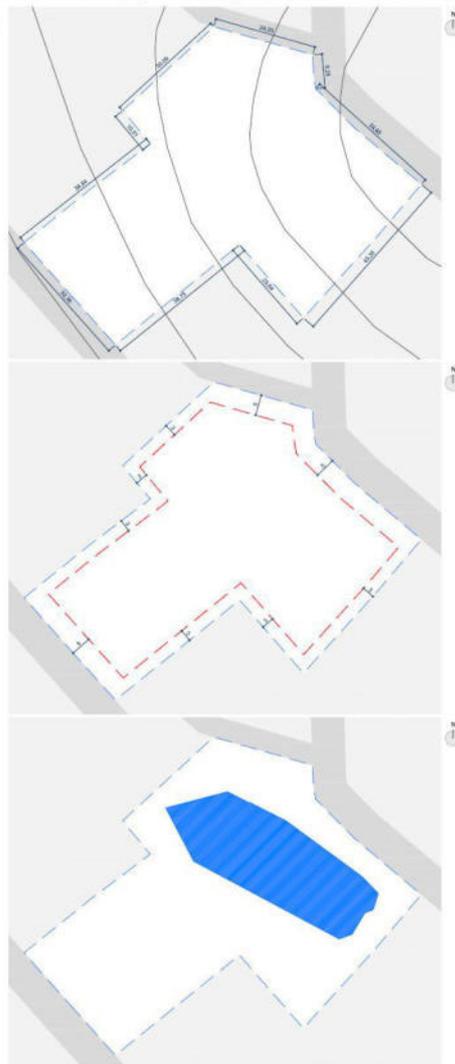
Para la mayoría de los parámetros urbanísticos, la situación no variaría al ser relativos a la superficie de la parcela. Sin embargo, hay un parámetro, el de volumen máximo, que no es relativo a la superficie de la parcela, sino que es absoluto. Este parámetro limita la construcción a 1500 m³, lo que equivale a unos 500 m² construidos independientemente del resto de valores.

Tal y como hemos visto en el caso anterior, segregando la parcela en cuatro, tendríamos ese valor multiplicado por cuatro para la misma cantidad de suelo, y este buscaría agotarse en todos los casos. Nuestra propuesta buscaría poder acceder a ese volumen total y utilizarse en una sola vivienda, pero no considerando hacer uso completo de este para resultar más beneficioso urbanísticamente.

IMPLANTACION Y ALTURAS



TOPOGRAFICO, RETRANQUEOS Y OCUPACION



AUTOR DEL PROYECTO

Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

FASE

Estudio de Detalle

PROMOTOR

L&J Purchases Sales and more S.L.

EMPLAZAMIENTO

Carrer Verderón 56, 07819 Santa Eulalia del Río, Baleares

MEMORIA

Parcela	Superficie (m ²)	Sup. Construida (m ²)	Ocupación	Edificabilidad (m ² /m ²)	Volumen (m ³)	Piscina (m ²)
Total	3812	1324,47	22%	0,43	5532,14	148,7

En la propuesta, tal y como puede verse en el plano y en la tabla, con valores extraídos del anteproyecto desarrollado en este momento, arroja unos valores de gasto de edificabilidad menor al valor límite fijado en las Normas Subsidiarias. Además, aun generando un volumen mucho mayor al límite permitido, este es sustancialmente menor al resultante de agotar individualmente dicho límite.

Los efectos añadidos por este planteamiento serían los siguientes:

- La piscina planteada sería mayor que las que serían posibles al realizarse por separado, pero mucho menor que la suma de ellas, suponiendo un importante ahorro en volumen de agua a utilizar o a verter en la red en caso de vaciado y consumo energético en su mantenimiento.
- Al tratarse de una sola vivienda, sólo serían necesarias dos plazas de aparcamiento. Debido a su mayor superficie, es posible que se planteen más de dos, pero en ningún caso serían las ocho resultantes de cuatro viviendas individuales. En cualquier caso, al tratarse de una sola vivienda, sólo serían necesario un acceso y una rampa, con el ahorro de ocupación que resultaría.
- La superficie ocupada se estima que sería un tercio menor, lo cual supone un uso directo menor del suelo. Esto permitiría un mejor uso de este, al estar además agrupado en una única edificación, dejando mucho más espacio para zona verde y arbolado. El impacto de una sola vivienda más grande podría ser mayor, pero menor al impacto de cuatro viviendas.
- El impacto ambiental de movimiento de tierras sería mucho menor. Aunque, de nuevo, estemos ante una vivienda más grande de lo permitido en las normas, no supondría un volumen tan grande como el movimiento de adecuación de cuatro por separado, ya que dicha excavación y preparación para cimentación sería único.
- Al tratarse de una sola obra, aunque esta sea de mayor envergadura, los trabajos estarían unificados y la generación de residuos de la construcción sería mucho menor.
- Aunque el impacto visual de una vivienda más grande podría esperarse mayor, la capacidad de la parcela para contener arbolado y vegetación adicional comparado con el caso de segregación compensaría sobradamente dicho impacto visual.

La obra además sería una sola, lo cual nos dejaría el escenario de una obra seguramente más dilatada que una vivienda menor, pero que se haría de una vez y la repercusión en circulación de maquinaria, camiones y generación de ruido sería mucho menor.

Por último, los consumos previstos para una vivienda serían sustancialmente menores que para cuatro viviendas individuales.

AUTOR DEL PROYECTO

Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR

L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE

Estudio de Detalle

EMPLAZAMIENTO

Carrer Verderón 56, 07819 Santa Eulalia del Río, Baleares

MEMORIA

4.3. CESIÓN DE PARTE DE LA PARCELA A VIARIO

Los planos incluidos en el presente Estudio de Detalle tienen como objetivo adicional establecer las alineaciones oficiales de la parcela que nos ocupa. Para ello, se aporta levantamiento topográfico de la parcela, así como la línea de propiedad acotada.

Para la propuesta de la vivienda única, se plantea una cesión de parte del frente a viario en la calle Puig d'en Vinyets para la ampliación de este, la incorporación de aceras y la modernización de instalaciones urbanas si es necesario.

La cesión suman una superficie total de 40,31 m², por lo que las superficies resultantes de la parcela serían las siguientes:

Superficie bruta (m2)	Superficie de cesión (m2)	Superficie neta (m2)
3852,67	40,31	3812,36

Las alineaciones oficiales resultantes de la cesión podrán ser revisadas por el ayuntamiento para adecuar el trazado de los frentes de la parcela al que tuvieran previsto en un existente o futuro Plan Parcial.

Además, en el proyecto básico se incluirá la definición del viario afectado y ampliado en materia de aceras, acometidas, iluminación pública y demás necesidades que el ayuntamiento considere.

MEMORIA

4.4. COMPARACIÓN DE RESULTADOS

Una vez planteados ambos casos por separado, vamos a comparar los resultados obtenidos.

Caso	Superficie bruta (m ²)	Superficie neta (m ²)	Sup. Construida (m ²)	Ocupación	Edificabilidad (m ² /m ²)	Volumen (m ³)	Piscina (m ²)
Parcelas segregadas	3852,67	3812,36	1918	29,25%	0,5	6000	284
Parcela única	3852,67	3812,36	1324,47	22%	0,43	5532,14	148,7

En esta tabla podemos ver la comparativa entre ambos casos.

Para idéntica superficie de suelo, en el caso de parcela única empezamos con una superficie aprovechable menor, ya que se ha restado la superficie cedida al ayuntamiento para la ampliación del viario, que permitirá en un futuro mejorar la circulación de la zona y la renovación de las instalaciones urbanas.

La superficie de suelo resultante generaría una superficie construida total mucho mayor en el caso de segregar la parcela y proyectar cuatro edificaciones. En nuestra propuesta, dicha superficie construida sería menor al no pretender agotar la edificabilidad de la parcela, tanto por decisiones adoptadas en el anteproyecto como las propias limitaciones de la topografía del terreno.

Como se ha dicho, la edificabilidad no se agotaría, por lo que el impacto urbanístico sería menor en el caso de proyectar una sola vivienda.

La ocupación además sería menor, resultante de lo expuesto anteriormente en materia de accesos, aparcamiento, rampas y demás urbanización de las parcelas. Una sola vivienda, un solo sistema completo de acceso peatonal y de vehículos.

El volumen, que es el tema más importante que nos ocupa en este Estudio de Detalle, excedería el máximo de 1500 m³ en el caso de una vivienda, pero sería considerablemente menor al resultante de segregar las parcelas y plantear cuatro viviendas que sí cumplirían con las Normas Subsidiarias aplicadas tal cual.

Por último, el uso del agua para la piscina sería menor que el previsible para el caso de cuatro viviendas, con todas las ventajas asociadas anteriormente expuestas.

AUTOR DEL PROYECTO

Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR

L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE

Estudio de Detalle

EMPLAZAMIENTO

Carrer Verderón 56, 07819 Santa Eulalia del Río, Baleares

MEMORIA

5. MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1. ADECUACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN A DIRECTRICES SUPERIORES

El Estudio de Detalle queda regulado por:

- Texto refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1.346).
- Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río, aprobadas definitivamente por el Consell Insular de Ibiza y Formentera el 23 de noviembre de 2011.
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159).

5.2. CONCLUSIONES

En el presente Estudio de Detalle se demuestra que, aunque la propuesta de un único edificio supere el volumen máximo permitido, es una situación favorable frente al caso más previsible, que sería el de segregar la parcela en cuatro y agotar la edificabilidad y volumen en cada una de ellas, ya que esto es algo perfectamente posible dentro de las Normas Subsidiarias. Los valores hipotéticos representados en este Estudio de Detalle, son valores que buscan agotar la edificabilidad y ocupación de cada parcela, y en suma son sensiblemente mayores a la propuesta volumétrica de una única edificación más grande.

Asimismo, se ha planteado que el uso de agua sería menor al proyectar una única piscina más grande, en lugar de cuatro separadas que también intenten ser lo más grandes posible dentro de las limitaciones de ocupación y del terreno. Sin embargo, el futuro proyecto buscaría instalar tantos depósitos de pluviales, o con suficiente capacidad, para equiparse a los cuatro exigibles si la parcela fuera segregada en cuatro.

De esta forma, este planteamiento sería coherente con la Normativa, ya que:

- No se aumenta la ocupación, edificabilidad ni altura máximos.
- **El impacto en volumetría, aunque excesivo para una sola parcela, es menor que el previsible en cuatro parcelas segregadas para la misma cantidad de suelo.**
- Los usos auxiliares como instalaciones, piscina, aparcamiento y demás, no se verían multiplicados por cuatro, con la consecuente reducción de uso del suelo.
- Instalaciones destinadas a uso ecológico, como la recuperación de agua pluvial, sí podrían cuadruplicarse para que reducir de cuatro viviendas a una, no suponga una merma en este sentido.
- El proyecto de la vivienda única incluiría la cesión al ayuntamiento de parte de la superficie de la parcela para la ampliación de viarios, con la posibilidad de incorporar aceras y facilitar la circulación de vehículos en la zona, lo que supondría una clara ventaja a la hora de sanear los viarios actuales, demasiado estrechos para la circulación y sin protección a peatones.



NAKATOMI 中富

Calle Ador 1, Entresuelo 46701 Gandia (Valencia)
TLF (+34) 960 118 437 hello@nakatomi.es www.nakatomi.es

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

EDIFICATORIOS EN CALLE VERDERÓN 56

AUTOR DEL PROYECTO
Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Estudio de detalle **REFERENCIA** VUA20-02

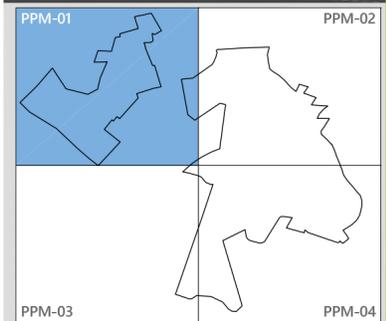
EMPLAZAMIENTO
C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

SELLO COLEGIO

LOCALIZACIÓN



SECTOR



LEYENDA

- Sector E-U4
- Ubicación de la parcela
- Espacio libre público
- Alineación

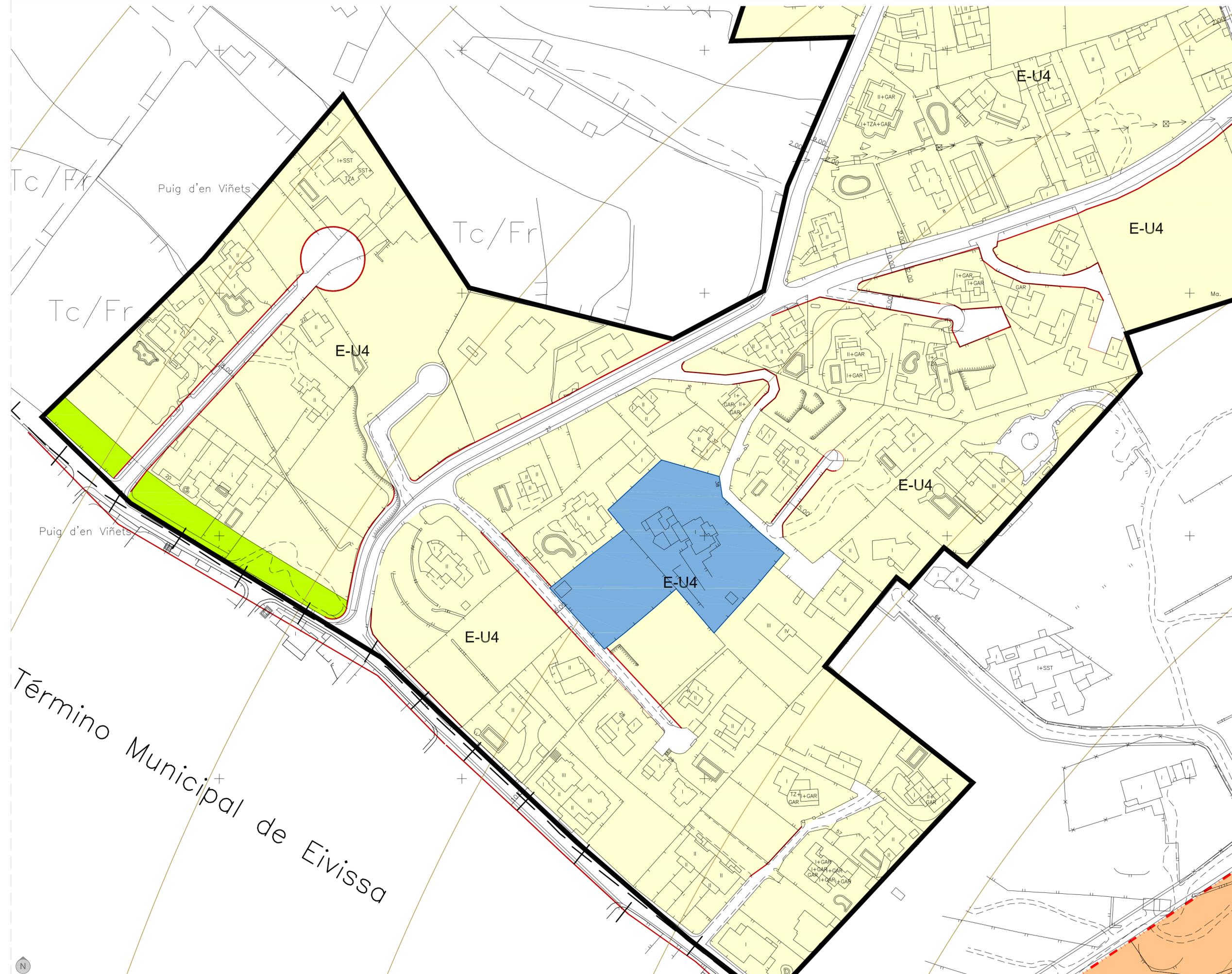
NOTAS

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE SITUACIÓN
PLANO PPM-01
NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE STA. EULALIA

ESCALA 1:1000 enero, 2021

PU 01.1



EMPLAZAMIENTO



NAKATOMI 中富

Calle Ador 1, Entresuelo 46701 Gandia (Valencia)
 TLF (+34) 960 118 437 hello@nakatomi.es www.nakatomi.es

REORDENACIÓN DE VOLUMENES

EDIFICATORIOS EN CALLE VERDERÓN 56

AUTOR DEL PROYECTO
 Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
 L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE **REFERENCIA**
 Estudio de detalle VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
 C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes
 Balears

SELLO COLEGIO

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	
SUPERFICIE DE PARCELA BRUTA	3852,67 m ²
SUPERFICIE DE CESIÓN	40,31 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	3812,36 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,50 m ² /m ² s
VOLUMEN MÁXIMO	1500,00 m ³
OCUPACIÓN MÁXIMA	30,00 %
PAVIMENTADO MÁXIMO	- %

LEYENDA

- Linde de la parcela
- Superficie de cesión
- Edificación existente
- Vegetación frondosa
- Topografía 1m
- Topografía 5m

NOTAS

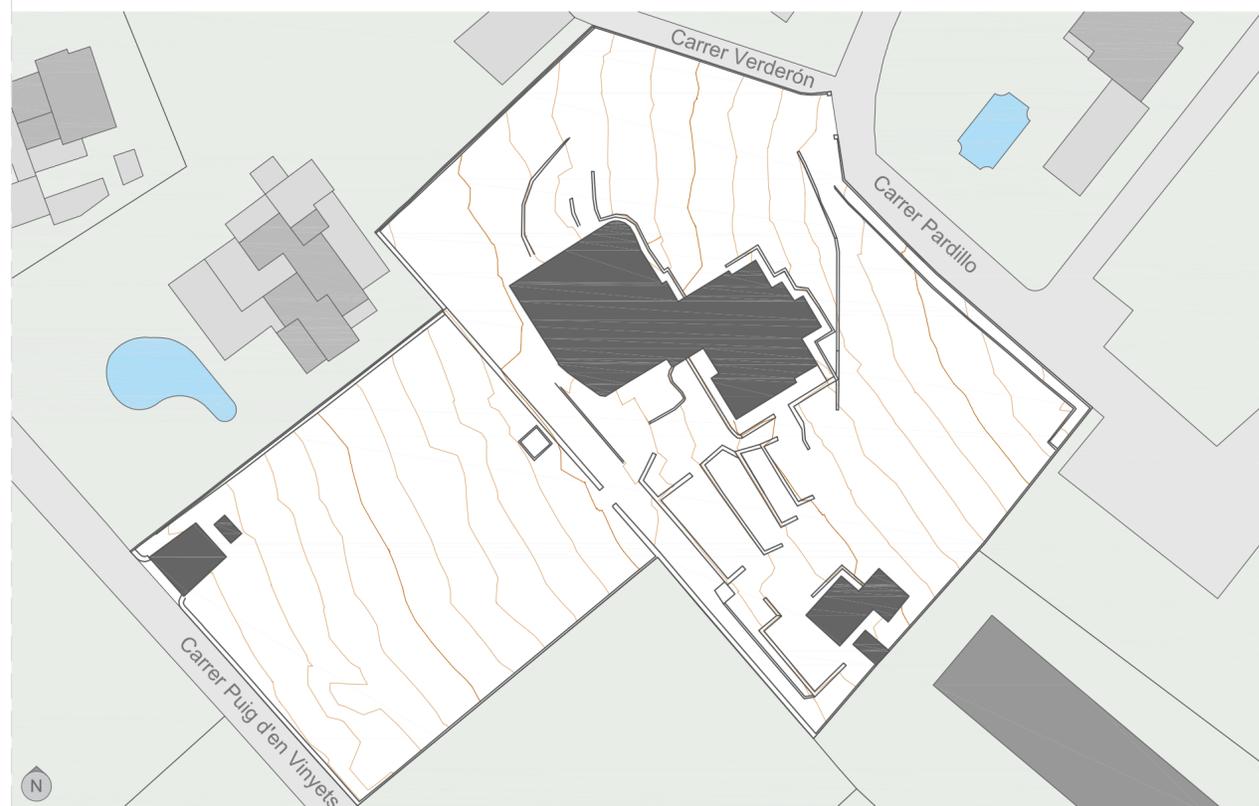
DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO
 EMPLAZAMIENTO
 TOPOGRAFÍA
 ALINEACIONES Y LINDES

ESCALA 1:350 - 1:500 enero, 2021

PU 02.1

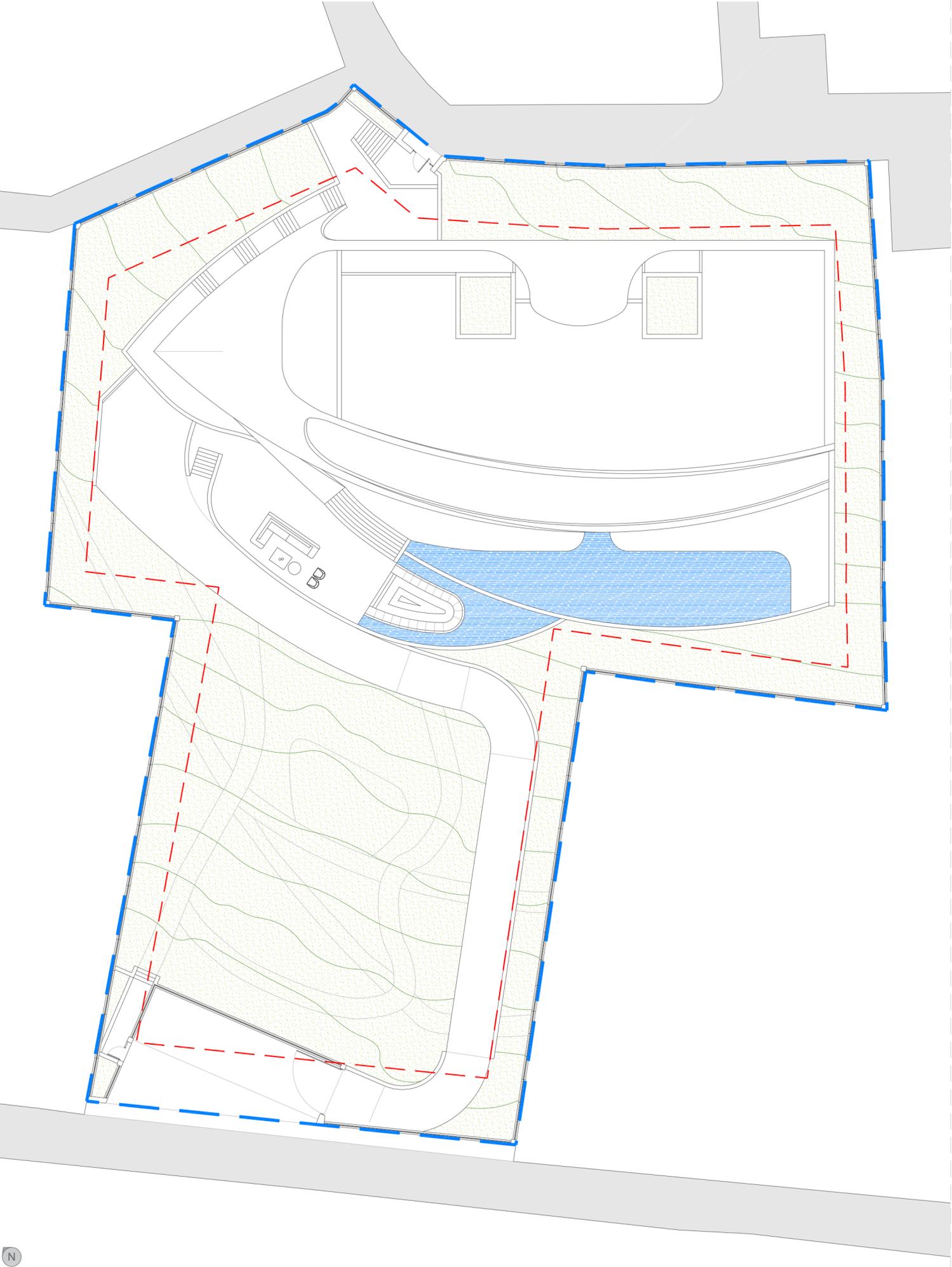
TOPOGRÁFICO



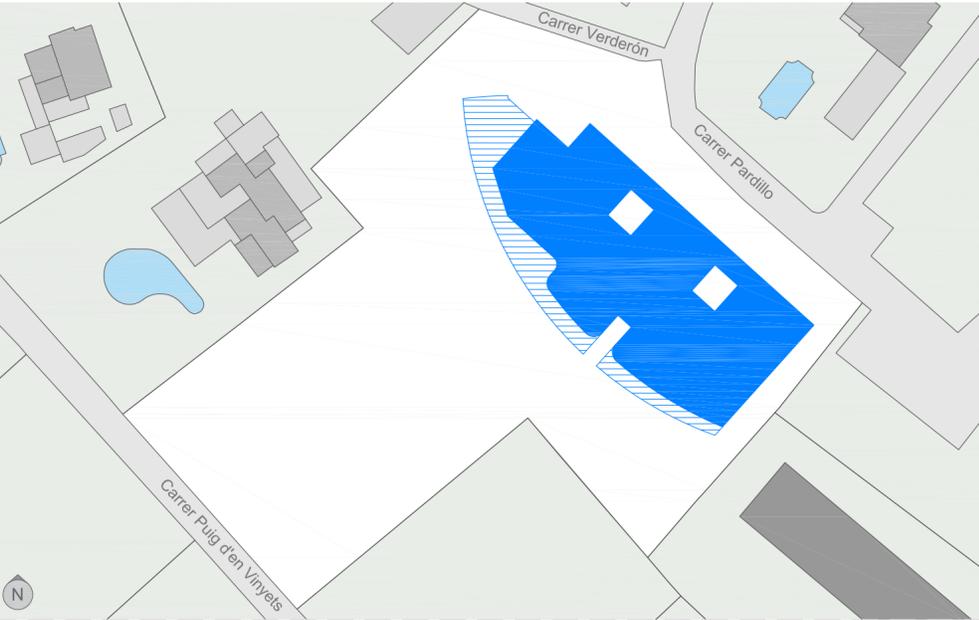
ALINEACIONES



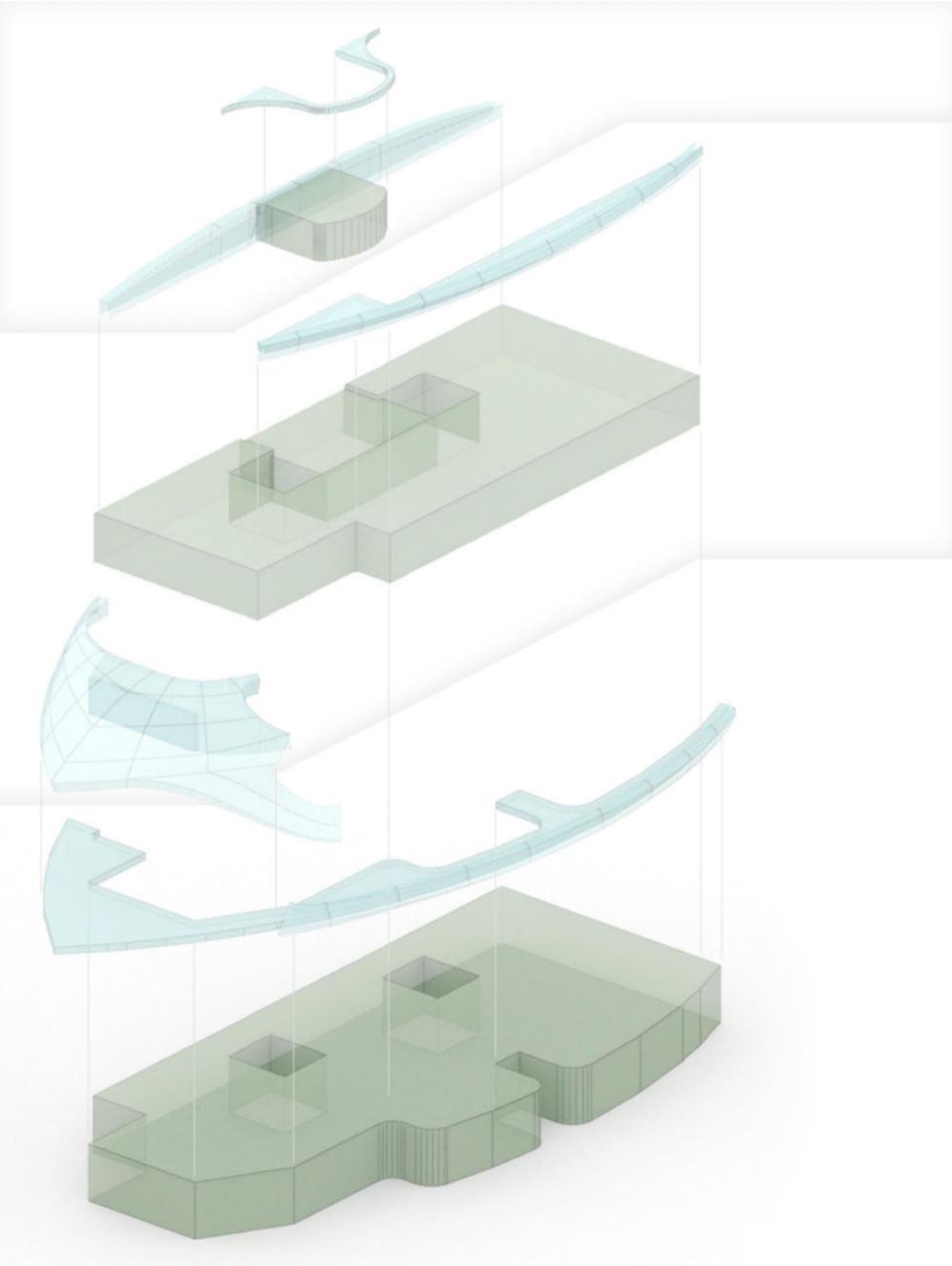
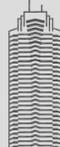
IMPLANTACIÓN



OCUPACIÓN



EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

NAKATOMI 中富
 Calle Ador 1, Entresuelo 46701 Gandia (Valencia)
 TLF (+34) 960 118 437 hello@nakatomi.es www.nakatomi.es

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

EDIFICATORIOS EN CALLE VERDERÓN 56

AUTOR DEL PROYECTO
 Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
 L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Estudio de detalle **REFERENCIA** VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
 C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

SELLO COLEGIO

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA	Superficie
SUPERFICIE DE PARCELA BRUTA	3852,67 m ²
SUPERFICIE DE CESIÓN	40,31 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	3812,36 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	Proyecto	Máximo
EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,43	0,50
VOLUMEN (m ³)	5532,14	1500,00
OCUPACIÓN (%)	22,06	30,00
PAVIMENTADO (%)	-	-

VOLUMETRÍA	Superficie	Altura	%	Volumen
PLANTA BAJA				
Vivienda	755,53 m ²	3,90 m	100	2946,57 m ³
Vuelos	171,41 m ²	3,90 m	50	334,25 m ³
PLANTA ALTA				
Vivienda	568,94 m ²	3,45 m	100	1962,84 m ³
Vuelos	100,88 m ²	3,45 m	50	174,02 m ³
ACC. CUBIERTA				
Vivienda	38,62 m ²	2,5 m	100	96,55 m ³
Vuelos	14,33 m ²	2,5 m	50	17,91 m ³
TOTAL				5532,14 m³

LEYENDA

- Linde de la parcela
- Retranqueo edificación
- Superficie ocupada
- Superficie ocupada al 50%
- Volumen computable al 100%
- Volumen computable al 50%

NOTAS

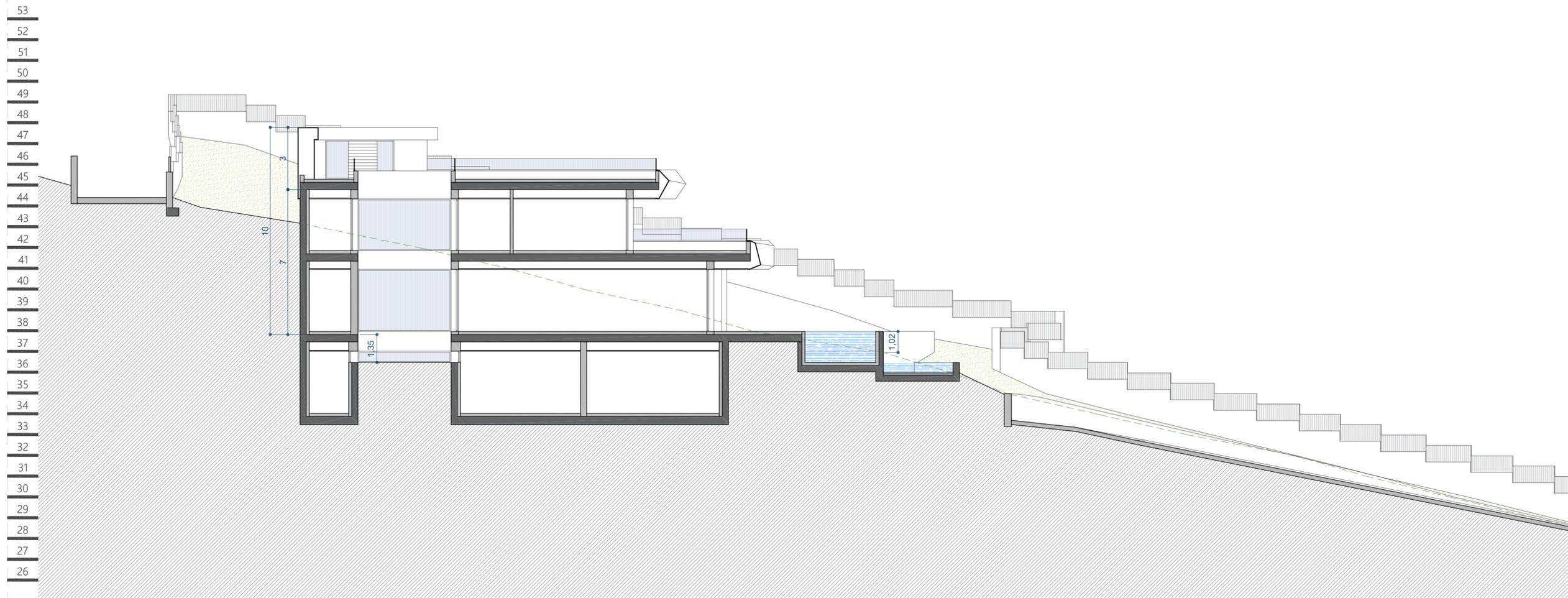
DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO
IMPLANTACIÓN
EDIFICABILIDAD
OCUPACIÓN
VOLUMETRÍA

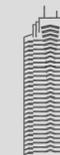
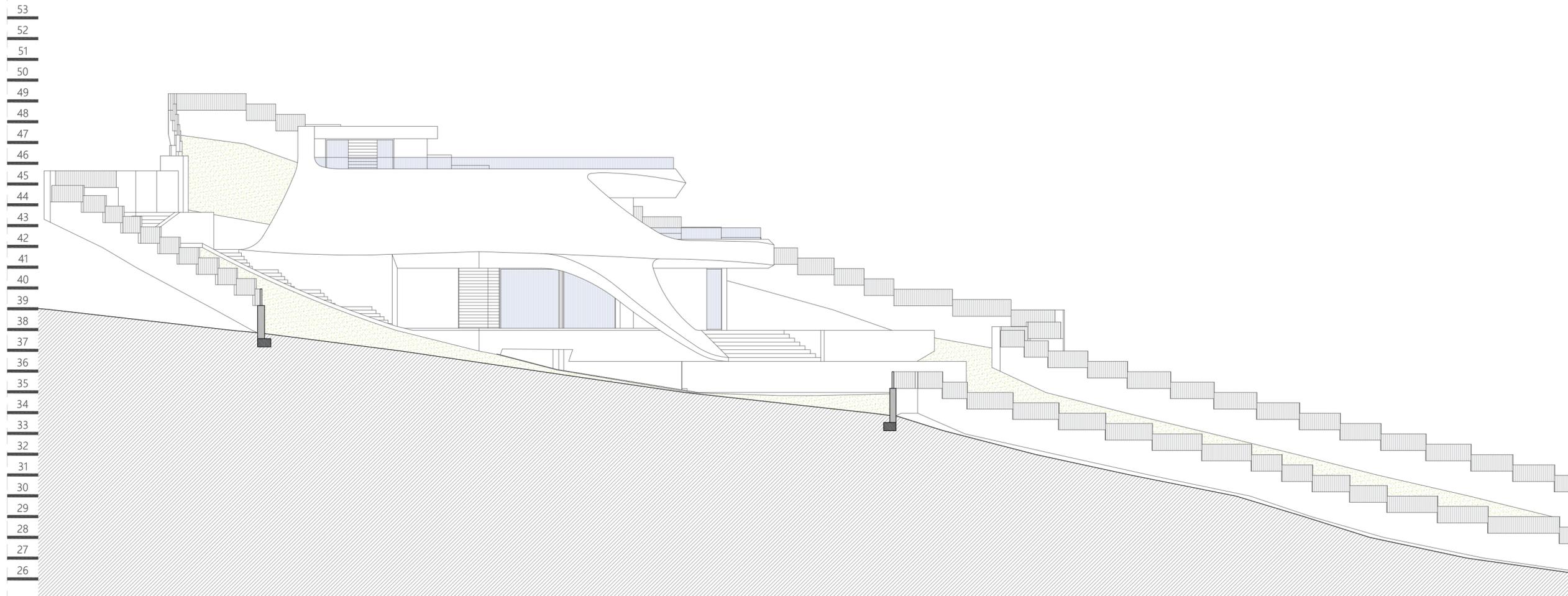
ESCALA 1:350 - 1:500 enero, 2021

PU 02.2

SECCIÓN T2



ALZADO OESTE



NAKATOMI 中富

Calle Ador 1, Entresuelo 46701 Gandia (Valencia)
 TLF (+34) 960 118 437 hello@nakatomi.es www.nakatomi.es

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

EDIFICATORIOS EN CALLE VERDERÓN 56

AUTOR DEL PROYECTO
 Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

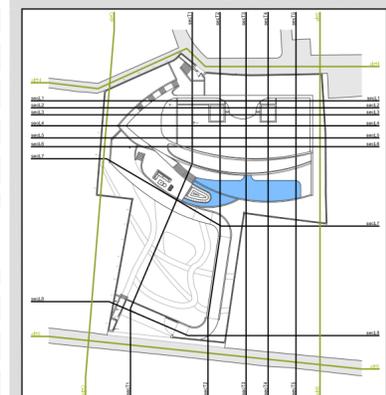
PROMOTOR
 L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE **REFERENCIA**
 Estudio de detalle VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
 C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes
 Balears

SELLO COLEGIO

ESQUEMA SECCIONES



LEYENDA

— Perfil del terreno natural

NOTAS

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

IMPLANTACIÓN

ALTURAS

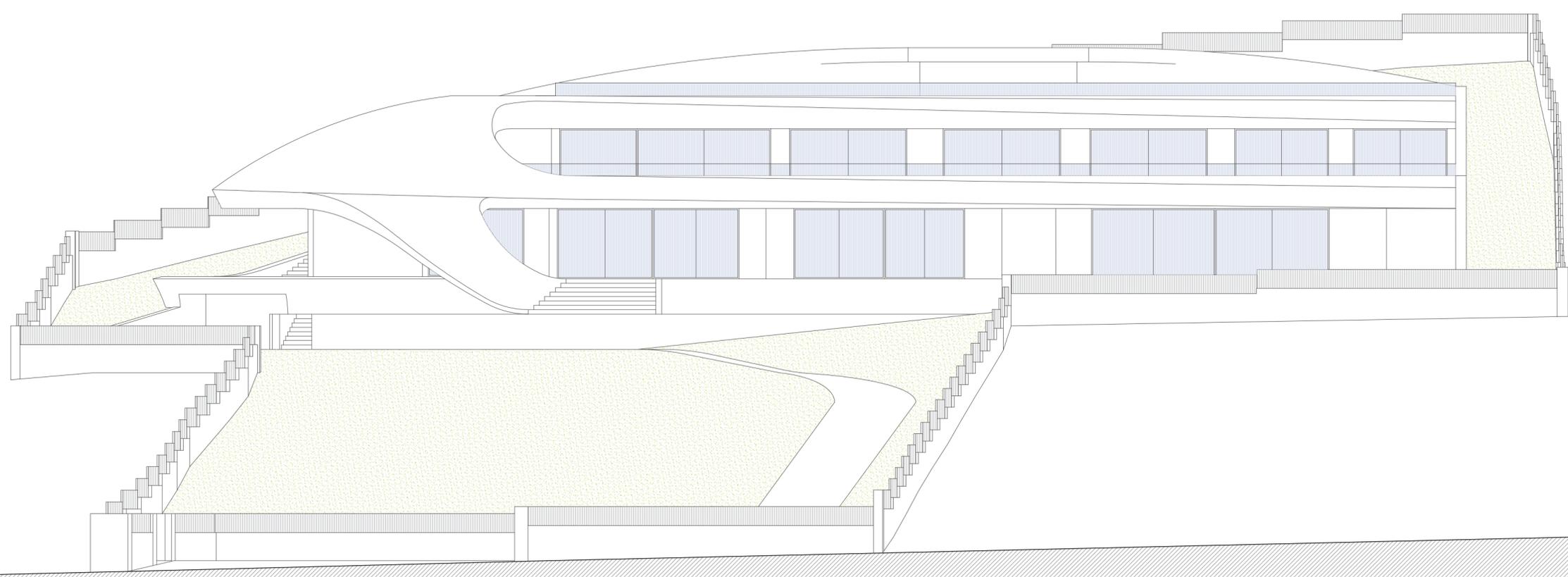
ESCALA 1:150

enero, 2021

PU 02.3

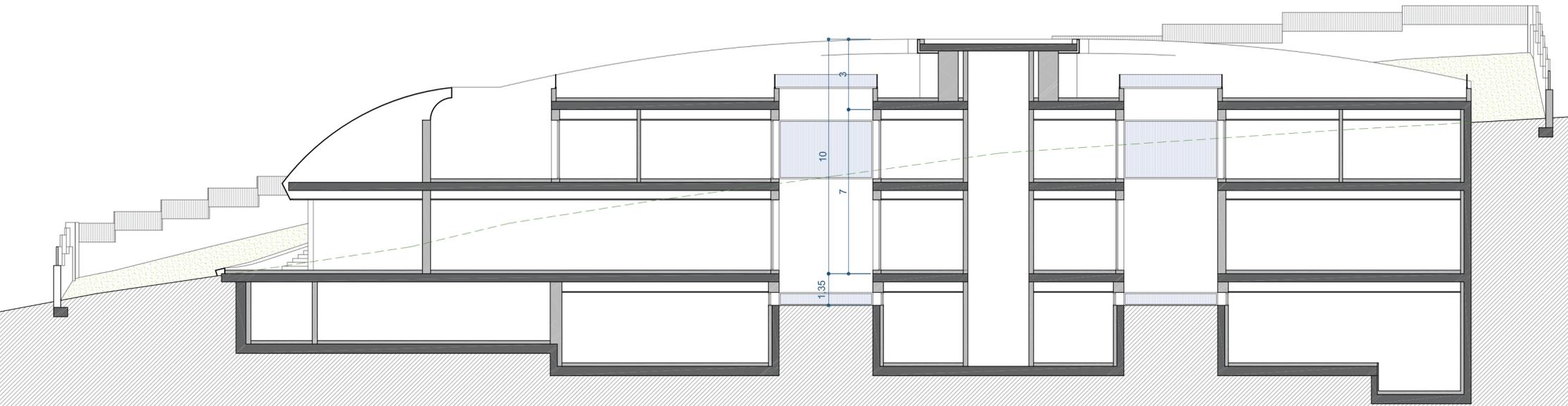
ALZADO SUR

53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26



SECCIÓN L3

53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26



NAKATOMI 中富
Calle Ador 1, Entresuelo 46701 Gandia (Valencia)
TLF (+34) 960 118 437 hello@nakatomi.es www.nakatomi.es

**REORDENACIÓN DE VOLÚMENES
EDIFICATORIOS EN CALLE VERDERÓN 56**

AUTOR DEL PROYECTO
Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

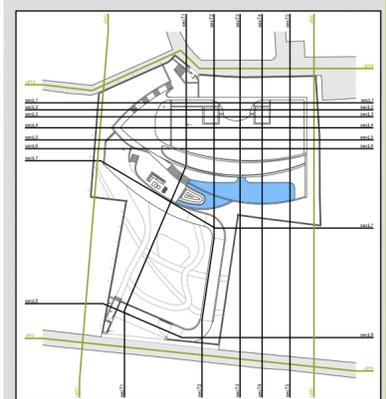
PROMOTOR
L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Estudio de detalle **REFERENCIA** VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

SELLO COLEGIO

ESQUEMA SECCIONES



LEYENDA

— Perfil del terreno natural

NOTAS

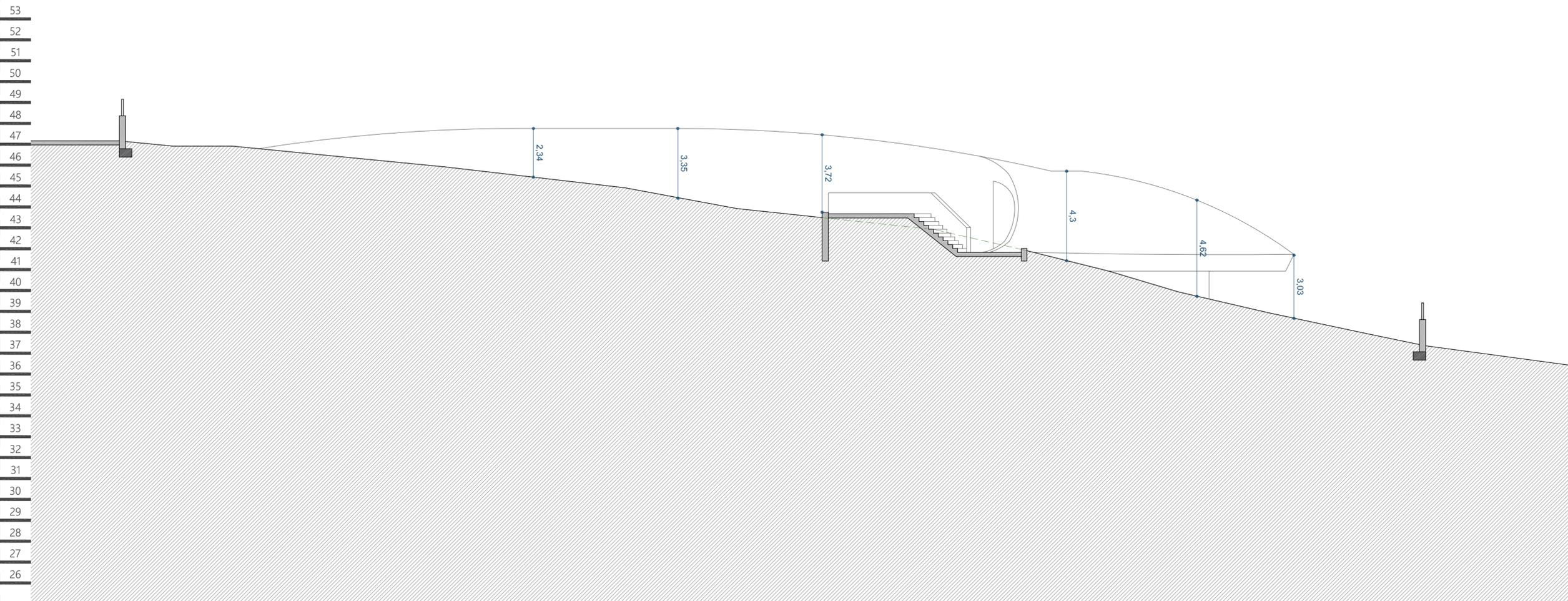
DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO
IMPLANTACIÓN
ALTURAS

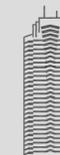
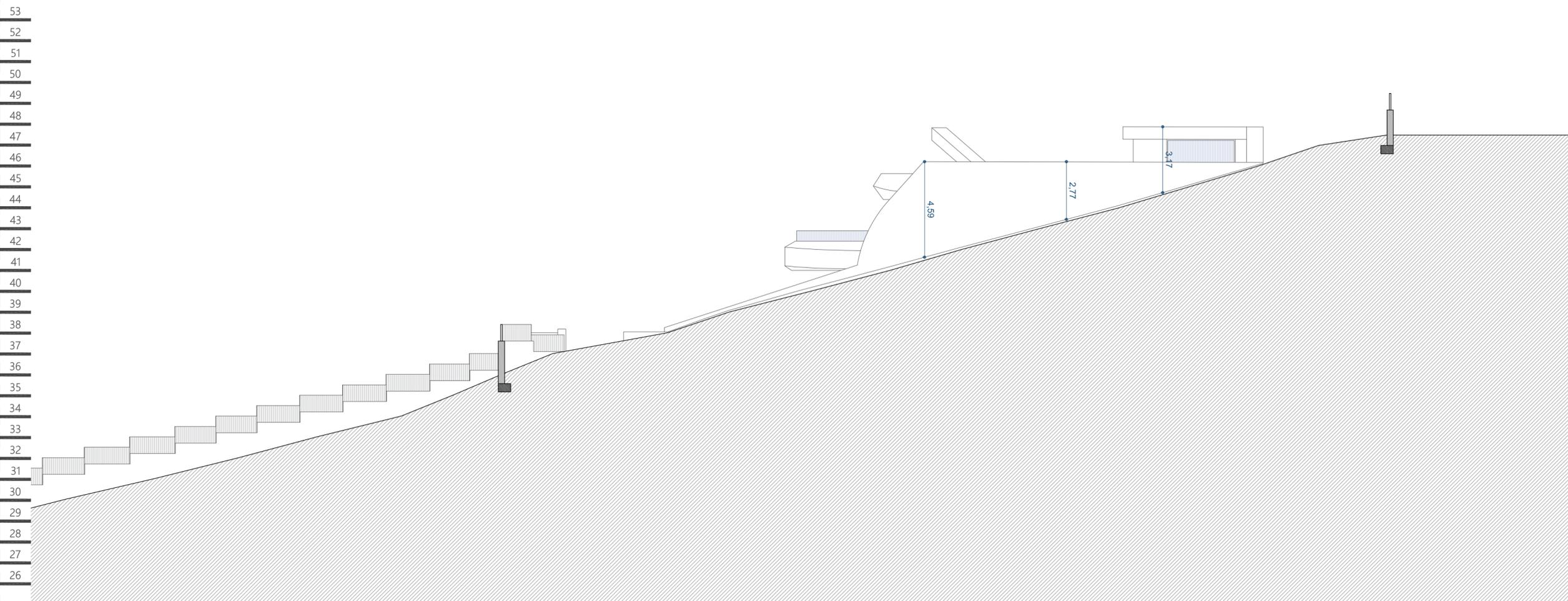
ESCALA 1:150 enero, 2021

PU 02.4

ALZADO NORDESTE



ALZADO SURESTE



NAKATOMI 中富

Calle Ador 1, Entresuelo 46701 Gandia (Valencia)
TLF (+34) 960 118 437 hello@nakatomi.es www.nakatomi.es

VILLA IBOSIM

VUA CON PISCINA EN CALLE VERDERÓN

AUTOR DEL PROYECTO
Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

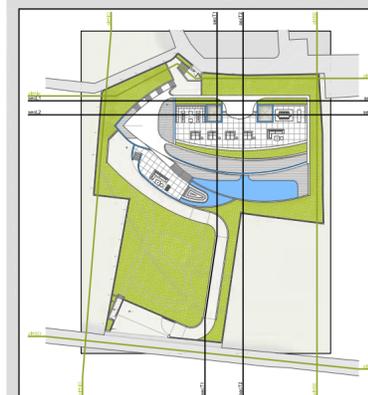
PROMOTOR
L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Proyecto Básico
REFERENCIA VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

SELLO COLEGIO

ESQUEMA SECCIONES



NOTAS

Debido a la superficie en planta de la edificación y la pendiente del terreno, las fachadas nordeste y sureste quedan parcialmente enterradas, por lo que el impacto del volumen de la edificación quedaría notablemente reducido.

Adicionalmente, el volumen quedaría filtrado mediante la vegetación planteada en los espacios de retranqueo.

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

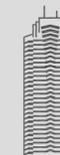
IMPACTO EN EL ENTORNO

ALTURAS

ESCALA 1:150

abril, 2021

PU 03.1



NAKATOMI 中富

Calle Ador 1, Entresuelo 46701 Gandia (Valencia)
TLF (+34) 960 118 437 hello@nakatomi.es www.nakatomi.es

VILLA IBOSIM

VUA CON PISCINA EN CALLE VERDERÓN

AUTOR DEL PROYECTO
Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

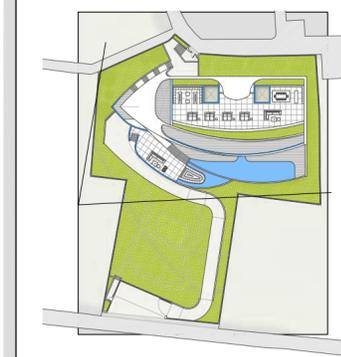
PROMOTOR
L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Proyecto Básico **REFERENCIA** VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

SELLO COLEGIO

PUNTOS DE VISTA



NOTAS

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

IMPACTO EN EL ENTORNO

INTEGRACIÓN DESDE EL VIARIO

ESCALA - enero, 2021

PU 03.2





NAKATOMI 中富

Calle Ador 1, Entresuelo 46701 Gandia (Valencia)
TLF (+34) 960 118 437 hello@nakatomi.es www.nakatomi.es

VILLA IBOSIM

VUA CON PISCINA EN CALLE VERDERÓN

AUTOR DEL PROYECTO
Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

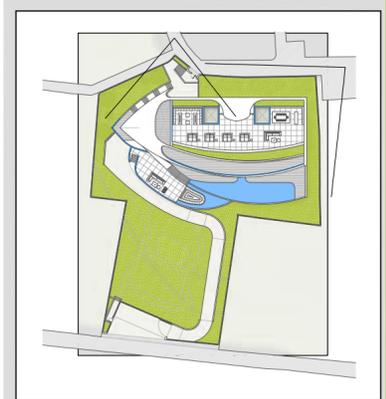
PROMOTOR
L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Proyecto Básico
REFERENCIA VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

SELLO COLEGIO

PUNTOS DE VISTA



NOTAS

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

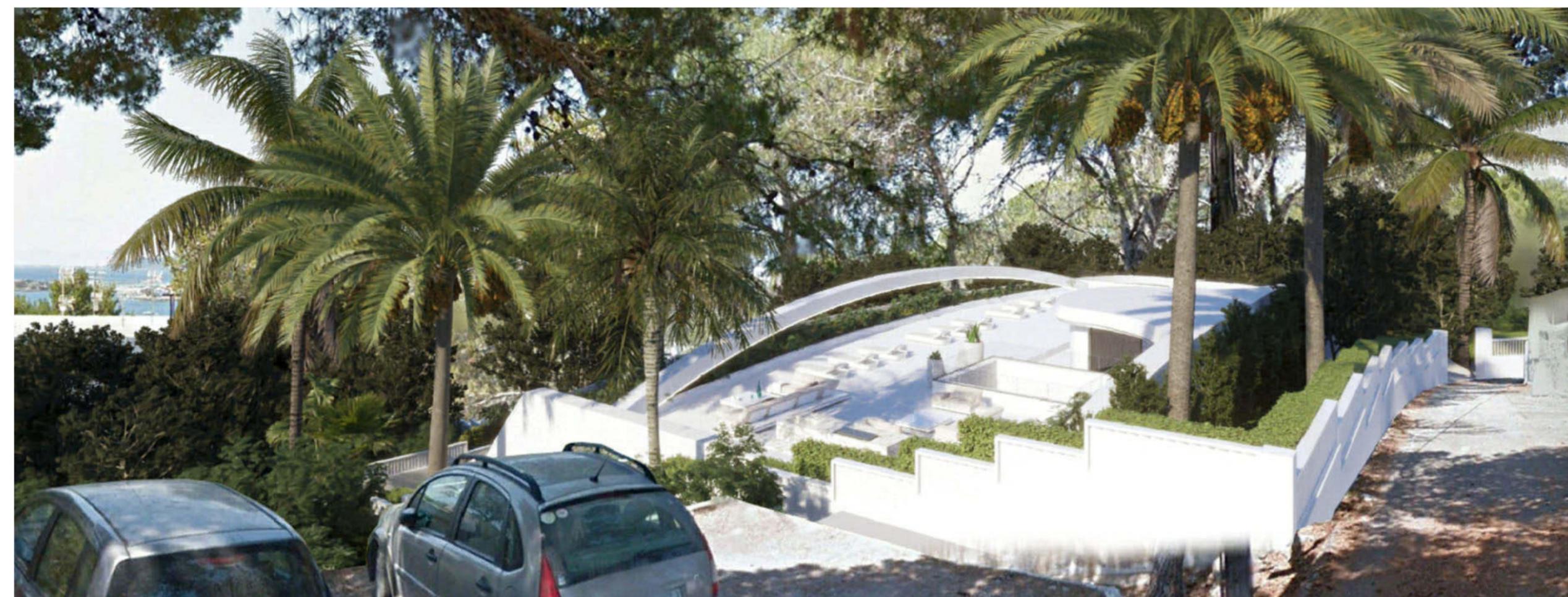
- PLANO DE EMPLAZAMIENTO
- IMPACTO EN EL ENTORNO
- INTEGRACIÓN DESDE EL VIARIO

ESCALA - enero, 2021

PU 03.3

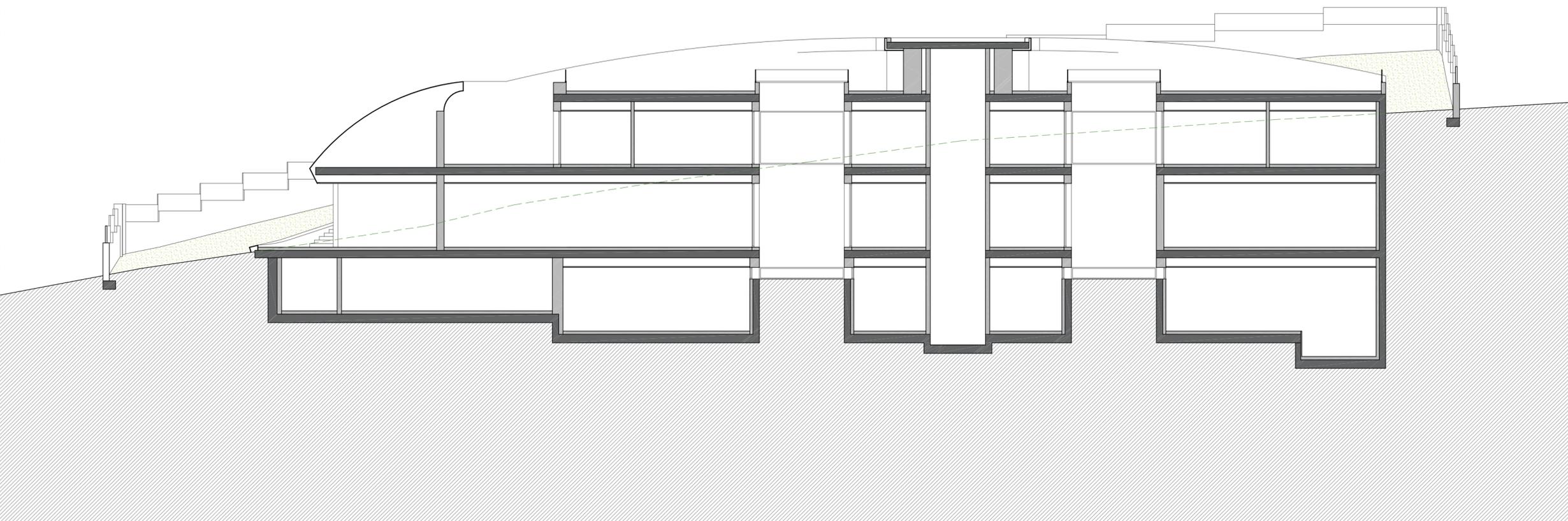


CUL DE SAC EN C/ PARDILLO



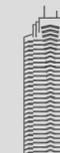
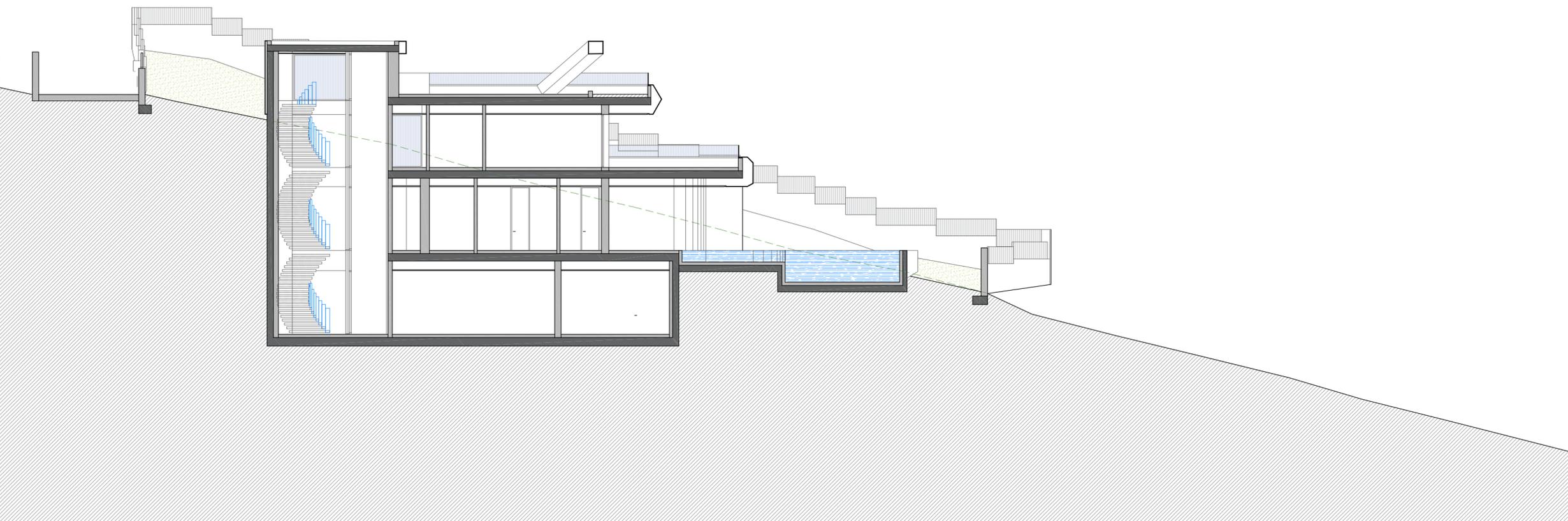
SECCIÓN L2

53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26



SECCIÓN T2

53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26



NAKATOMI 中富

Calle Ador 1, Entresuelo 46701 Gandia (Valencia)
TLF (+34) 960 118 437 hello@nakatomi.es www.nakatomi.es

VILLA IBOSIM

VUA CON PISCINA EN CALLE VERDERÓN

AUTOR DEL PROYECTO
Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

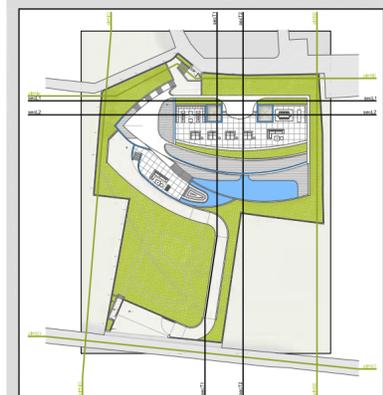
PROMOTOR
L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Proyecto Básico
REFERENCIA VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

SELLO COLEGIO

ESQUEMA SECCIONES



NOTAS

Debido a la superficie en planta de la edificación y la pendiente del terreno, las fachadas nordeste y sureste quedan parcialmente enterradas, por lo que el impacto del volumen de la edificación quedaría notablemente reducido.

Adicionalmente, el volumen quedaría filtrado mediante la vegetación planteada en los espacios de retranqueo.

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

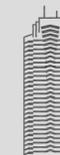
IMPACTO EN EL ENTORNO

ALTURAS

ESCALA 1:150

abril, 2021

PU 03.4



VILLA IBOSIM

VUA CON PISCINA EN CALLE VERDERÓN

AUTOR DEL PROYECTO
 Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
 L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Proyecto Básico
REFERENCIA VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
 C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

SELLO COLEGIO

NOTAS

El proyecto de paisajismo reflejado en estos planos en una versión preliminar a falta del detallado y ubicación de cada una de las especies elegidas.

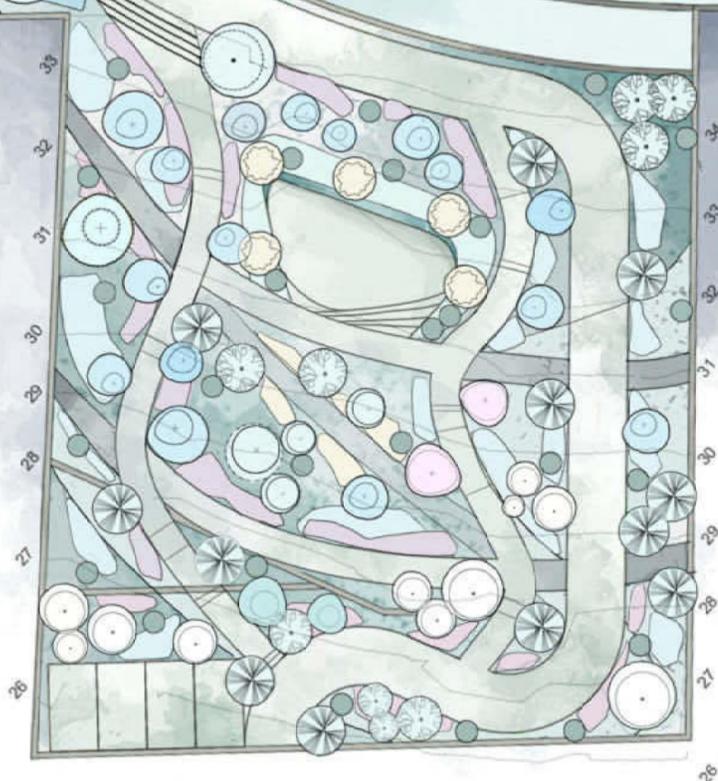
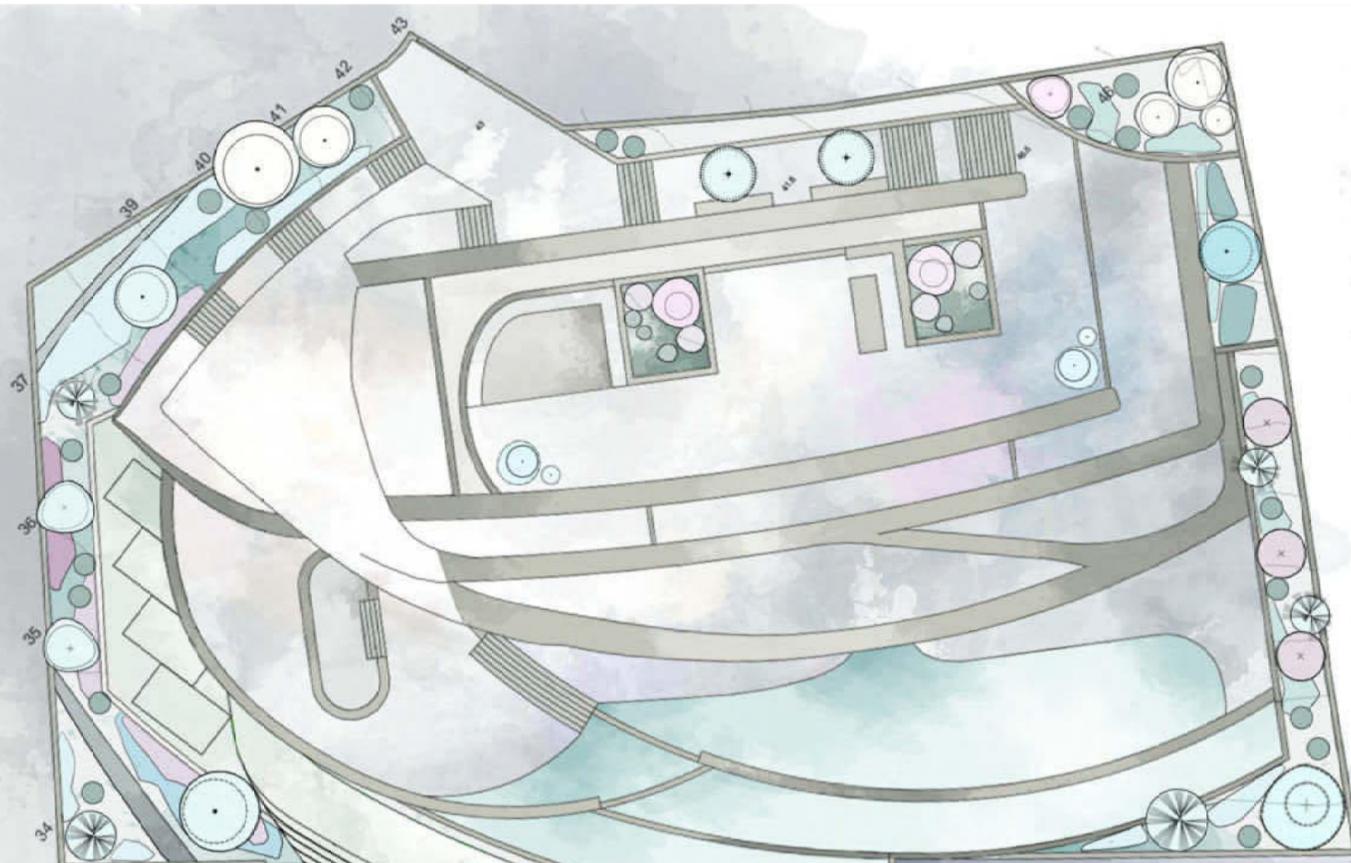
Salvo contadas excepciones, todas las especies son autóctonas de las Islas Baleares, y están seleccionadas para encontrar un punto intermedio ideal entre estética y un impacto ambiental reducido.

Para el presente estudio de detalle, se ha realizado un esbozo de la ubicación de algunas especies en los espacios de retanqueo más inmediatos a la vivienda propuesta, con el fin de ilustrar de forma pormenorizada el uso de la vegetación como filtro reductor del impacto visual de la vivienda.

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO
 IMPACTO EN EL ENTORNO
 PROPUESTA PRELIMINAR DE PAISAJISMO

ESCALA - abril, 2021



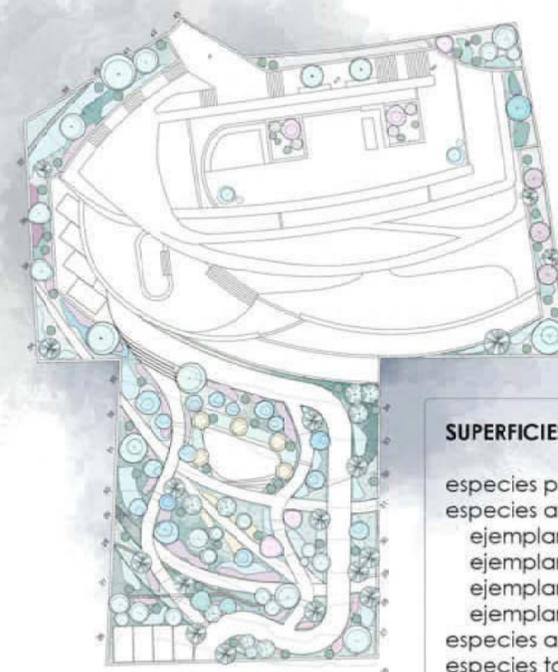
CONCEPTO DE JARDÍN

- ECOLÓGICO
- SOSTENIBLE
- ESPECIES MEDITERRÁNEAS
- ESPECIES ENDÉMICAS DE ISLAS BALEARES
- USO RACIONAL DEL AGUA
- SUPERFICIE DE CÉSPED NULA
- MATERIALES NATURALES
- PAVIMENTOS ECOLÓGICOS



SUPERFICIES INERTES

vial de vehículos	275 m ²
caminos principales	115 m ²
caminos secundarios	50 m ²
caminos de grava	80 m ²
área estancial	50 m ²
lámina de agua	4 m ²
aparcamiento en superficie	90 m ²



SUPERFICIES AJARDINADAS

especies palmáceas	17 unidades
especies arbóreas	
ejemplares singulares	10 unidades
ejemplares perennes	30 unidades
ejemplares caducos	5 unidades
ejemplares de restauración	15 unidades
especies arbustivas	980 m ²
especies tapizantes	330 m ²



VILLA IBOSIM

VUA CON PISCINA EN CALLE VERDERÓN

AUTOR DEL PROYECTO
Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Proyecto Básico REFERENCIA VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

SELLO COLEGIO

NOTAS

El proyecto de paisajismo reflejado en estos planos en una versión preliminar a falta del detallado y ubicación de cada una de las especies elegidas.

Salvo contadas excepciones, todas las especies son autóctonas de las Islas Baleares, y están seleccionadas para encontrar un punto intermedio ideal entre estética y un impacto ambiental reducido.

Para el presente estudio de detalle, se ha realizado un esbozo de la ubicación de algunas especies en los espacios de retanqueo más inmediatos a la vivienda propuesta, con el fin de ilustrar de forma pormenorizada el uso de la vegetación como filtro reductor del impacto visual de la vivienda.

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO
IMPACTO EN EL ENTORNO
PROPUESTA PRELIMINAR DE PAISAJISMO

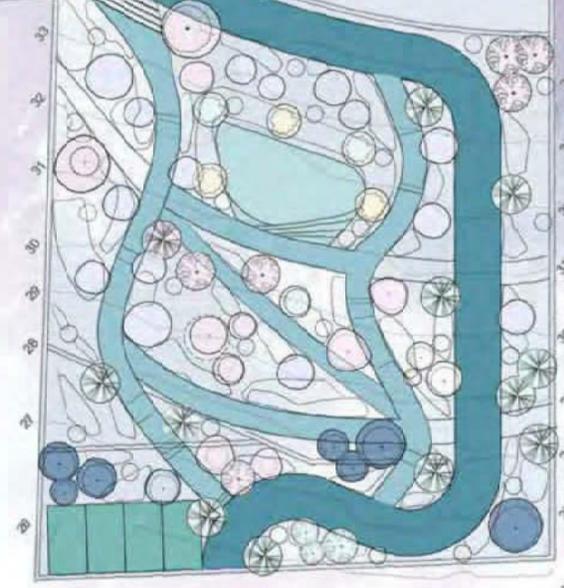
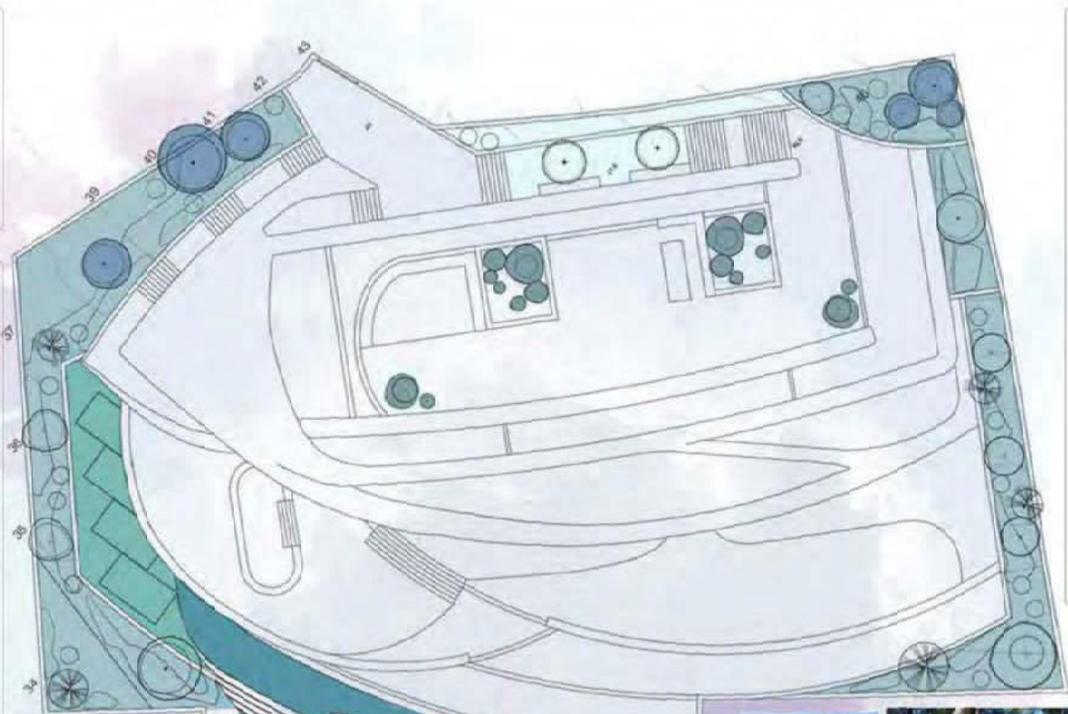
ESCALA - abril, 2021

CONCEPTOS PAISAJÍSTICOS

- jardín como conexión entre tradición y modernidad
- equilibrio entre Naturaleza, diseño y tecnología
- inspiración ecológica, sostenibilidad
- dotación de riego casi nulo
- integración con el entorno
- disminución del impacto visual

ZONIFICACIÓN

- ENTRADA PRINCIPAL:** en la cara norte se introducen especies típicamente mediterráneas que buscan contener las pendientes e integrar la vivienda.
- INTEGRACIÓN LATERALES ESTE Y OESTE:** terrazas acompañadas de vegetación mediterránea, sirven de conexión y disminuyen el impacto visual.
- RECORRIDOS:** los caminos principales, de terrizo compactado llimitados por pletina de acero cor-ten, conectan con otros secundarios, sobre grava, que permiten recorrer todo el jardín.
- ZONA ESTANCIAL:** un área en cotas medias que permite descanso y contemplación. Pavimento terrizo y formas orgánicas.
- BOSQUETES DE PINOS:** grupos en cotas bajas de *Pinus pinea* (pino piñonero) y *Pinus halepensis* (pino de Alepo) restauran el estado inicial de la parcela.
- ACCESO DE VEHÍCULOS:** entrada naturalizada con camino de terrizo compactado tipo Aripaq para disminuir la dureza del vial. En su ascenso hasta la vivienda se acompaña de especies que lo desdibujan e integran.
- APARCAMIENTO EN SUPERFICIE:** la vivienda cuenta con dos aparcamientos en superficie que se acompañarán de especies arbóreas que los camuflan y aportan sombreadamiento.
- VEGETACIÓN ASOCIADA A ARQUITECTURA:** acompañando a la vivienda en patios interiores, azotea y áreas estanciales se introducen especies xerofíticas tales como *Chamerops humilis* (palmito), *Agave attenuata* (ágave) y *Dracaena drago* (drago).



JARDÍN MEDITERRÁNEO

- vegetación autóctona mediterránea
- especies con escasas necesidades hídricas
- especies endémicas de Islas Baleares
- nula superficie de césped
- manejo responsable y cuidadoso del agua
- elementos naturales
- pavimentos terrizos naturalizados



OBJETIVOS

La intención es conectar la vivienda con el entorno mediante formas orgánicas que se apoyan en la arquitectura y se funden con el exterior. La integración de la vivienda en el entorno se consigue a través de las especies vegetales que conectan de forma natural los espacios al encontrarlas de manera espontánea en el exterior de la parcela, disminuyendo el impacto visual.



NIVELES DE ACTUACIÓN

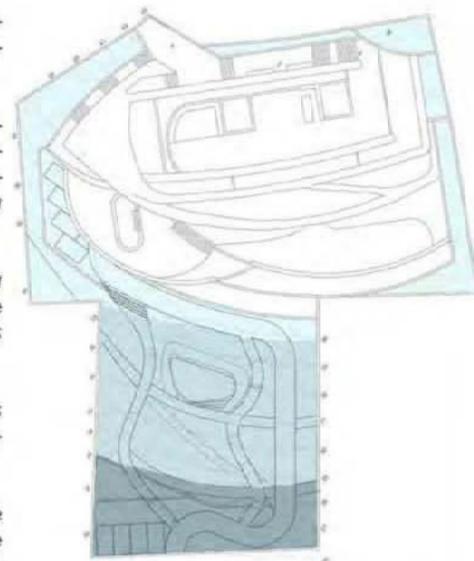
Se establecen tres niveles de actuación en función de la proximidad de la vivienda y se actuará en los tres niveles de plantación, árboles, arbustos y tapizantes:

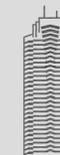
Nivel 1 - Vegetación de mayor singularidad en las inmediaciones de la vivienda con ejemplares típicamente mediterráneos como *Punica granatum* (granado) y *Arbutus unedo* (madroño) junto con algunas especies singulares como *Chorisia speciosa* (palo rosa) y *Erythrina crista-galli* (árbol de coral).

Nivel 2 - Vegetación mixta formada por *Olea europaea* (oliva), *Laurus nobilis* (laurel), *Lagerstroemia indica* (árbol de Júpiter), *Ceratonia siliqua* (algarrobo) y *Mirtus communis* (mirto).

Nivel 3 - Vegetación naturalizada con especies de *Pinus pinea* (pino piñonero), *Pinus halepensis* (pino de Alepo) y *Pistacia lentiscus* (lentisco).

Todo ello acompañado de diversos tipos de palmeras que marcan ejes y potencian las líneas longitudinales, así como de ejemplares de *Cupressus sempervirens* (ciprés) como especie cohesionadora de todo el espacio.





VILLA IBOSIM

VUA CON PISCINA EN CALLE VERDERÓN

AUTOR DEL PROYECTO
 Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
 L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Proyecto Básico REFERENCIA VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
 C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

SELLO COLEGIO

NOTAS

El proyecto de paisajismo reflejado en estos planos en una versión preliminar a falta del detallado y ubicación de cada una de las especies elegidas.

Salvo contadas excepciones, todas las especies son autóctonas de las Islas Baleares, y están seleccionadas para encontrar un punto intermedio ideal entre estética y un impacto ambiental reducido.

Para el presente estudio de detalle, se ha realizado un esbozo de la ubicación de algunas especies en los espacios de retanqueo más inmediatos a la vivienda propuesta, con el fin de ilustrar de forma pormenorizada el uso de la vegetación como filtro reductor del impacto visual de la vivienda.

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

IMPACTO EN EL ENTORNO

PROPUESTA PRELIMINAR DE PAISAJISMO

ESCALA - abril, 2021

1 Acceso de vehículos: terrizo compactado y línea de adoquín.



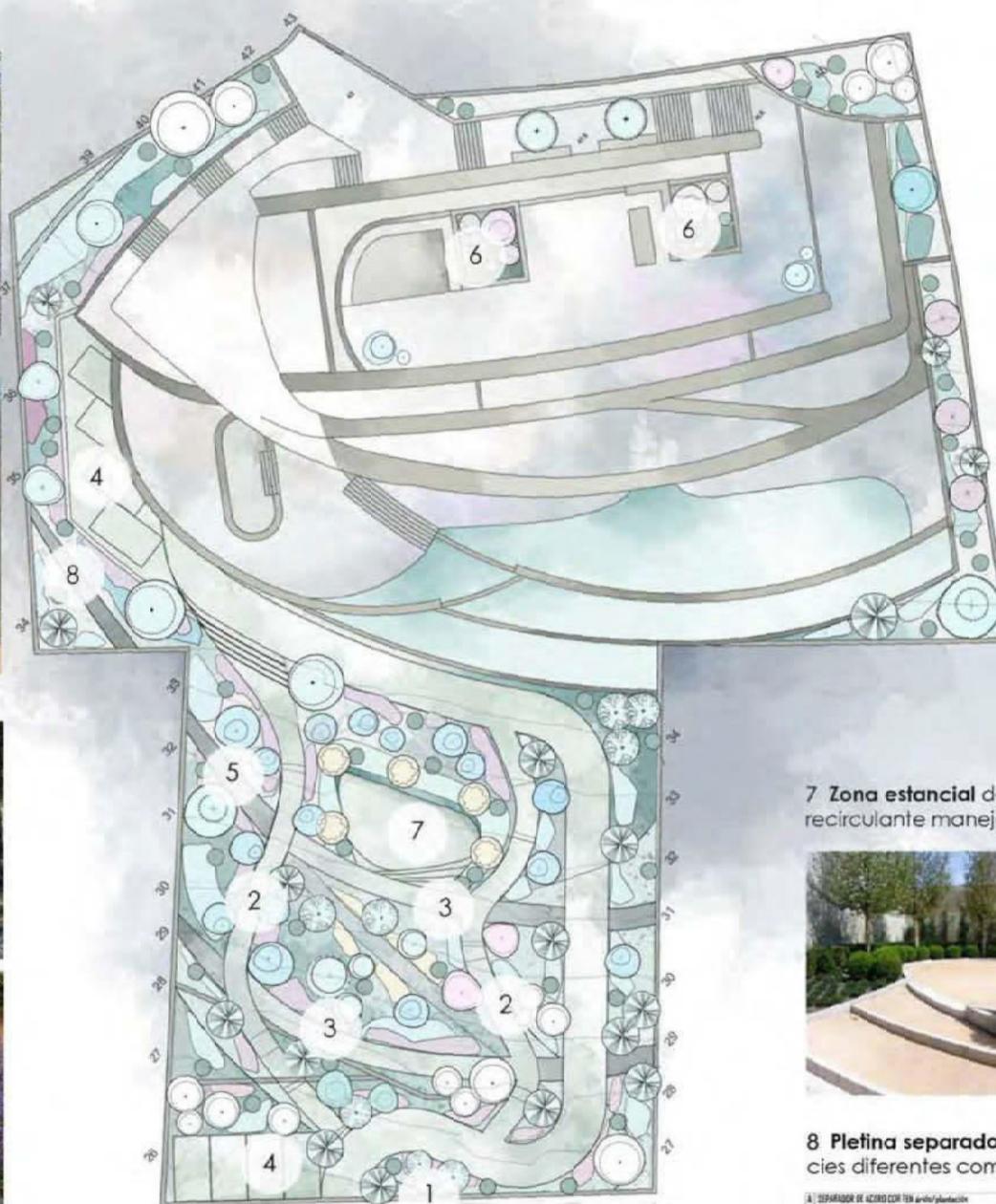
2 Caminos principales: terrizo compactado y pletina separadora.



3 Caminos secundarios: lajas en distintos formatos sobre grava.



4 Plazas de aparcamiento en superficie sobre terrizo estabilizado, naturalizadas, buscando la integración con el entorno.



5 Masas vegetales continuas, superficies de grava y Cupresus sempervirens (ciprés) como especie cohesionadora de todo el espacio.



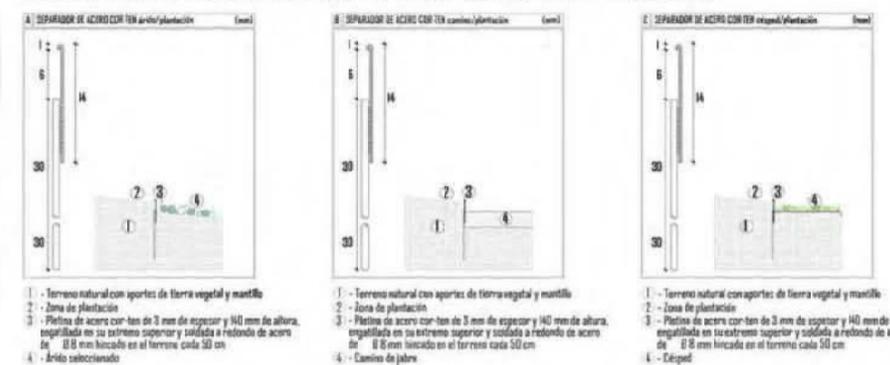
6 Patios interiores.

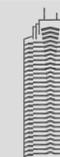


7 Zona estancial de terrizo compactado acompañada de una lámina de agua recirculante manejada de manera eficiente.



8 Pletina separadora de acero cor-ten: para separar encuentros entre dos superficies diferentes como: terrizo-jardín, terrizo-grava, terrizo-tapizante.





VILLA IBOSIM

VUA CON PISCINA EN CALLE VERDERÓN

AUTOR DEL PROYECTO
Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Proyecto Básico REFERENCIA VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

SELLO COLEGIO

NOTAS

El proyecto de paisajismo reflejado en estos planos en una versión preliminar a falta del detallado y ubicación de cada una de las especies elegidas.

Salvo contadas excepciones, todas las especies son autóctonas de las Islas Baleares, y están seleccionadas para encontrar un punto intermedio ideal entre estética y un impacto ambiental reducido.

Para el presente estudio de detalle, se ha realizado un esbozo de la ubicación de algunas especies en los espacios de retanqueo más inmediatos a la vivienda propuesta, con el fin de ilustrar de forma pormenorizada el uso de la vegetación como filtro reductor del impacto visual de la vivienda.

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO
IMPACTO EN EL ENTORNO
PROPUESTA PRELIMINAR DE PAISAJISMO

ESCALA - abril, 2021

CARACTERÍSTICAS DE LAS ESPECIES PROPUESTAS

- especies mediterráneas
- adaptadas a largos períodos de sequía estival
- resistentes a vientos
- tolerancia a intensa radiación solar
- necesidades de mantenimiento escasas
- necesidades hídricas mínimas

* se indica con un asterisco las especies autóctonas de Islas Baleares

ESPECIES DE PALMÁCEAS

- Butia capitata*
- Butia yatay*
- Chamaerops humilis* *
- Chamaerops humilis* "Cerifera" *
- Jubaea sinensis*
- Phoenix dactylifera* *
- Washingtonia filifera* *
- Washingtonia robusta* *



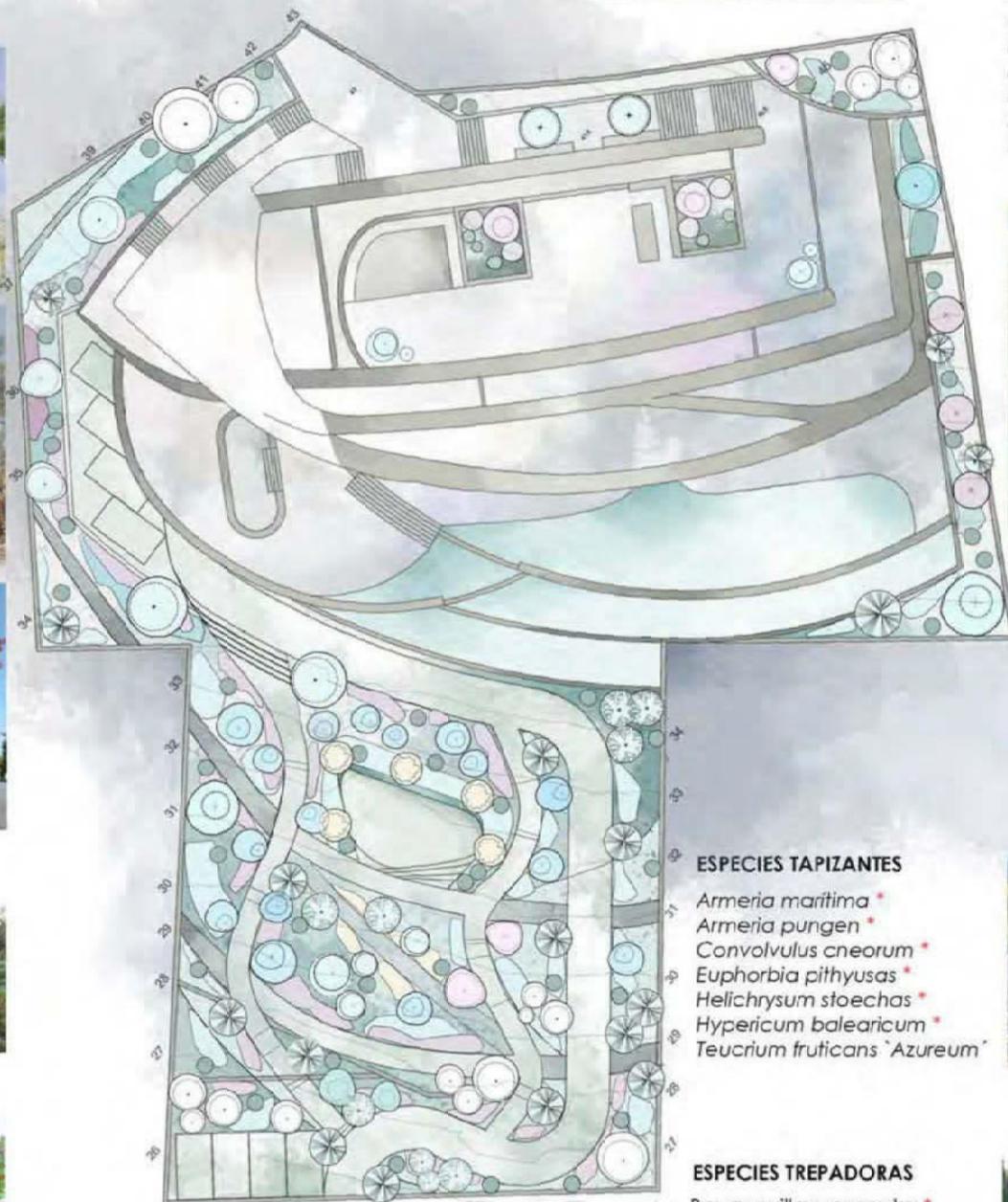
ESPECIES ARBÓREAS

- Arbutus unedo* *
- Celtis australis*
- Cerantonia siliqua* *
- Cupressus sempervirens* *
- Chorisia speciosa*
- Erythrina christa galli*
- Ficus carica* *
- Lagerstroemia indica* *
- Lagunaria patersonii*
- Laurus nobilis* *
- Olea europaea sylvestris* *
- Olea europaea* *
- Pinus halepensis* *
- Pinus pinea* *
- Pinus pinaster* *
- Punica granatum* *
- Quercus ilex* *



Se actuará en los tres niveles de plantación, estrato alto (árboles), estrato medio (arbustos) y estrato bajo (tapizantes y rastreras) conformando un jardín natural pero ordenado. La distribución de especies atenderá a criterios estéticos y funcionales, entendiendo la relación entre especies y los juegos de colores y texturas.

Todas las especies se ubicarán en las zonas del jardín óptimas para su desarrollo, teniendo en cuenta insolación, horas de sombra, exposición y relación con las especies adyacentes.



ESPECIES ARBUSTIVAS

- Artemisia maritima* *
- Atriplex halimus* *
- Buxus balearica* *
- Ceanothus thyrsiflorus*
- Cistus clusii multiflorus* *
- Cistus monspeliensis*
- Cistus x florentinus* *
- Cistus salvifolius* *
- Cistus x purpureus* *
- Digitalis dubia*
- Eleagnus x ebbingei*
- Escallonia illinita* *
- Lavandula dentata* *
- Lavandula angustifolia*

- Limoniastrum monopetalum* "Carnaval" *
- Myrtus communis* "Tarentina" *
- Olea europaea* "Cypressino"
- Opuntia ficus-indica* *
- Paeonia cambessedesii*
- Phillyrea latifolia* *
- Pistacea lentiscus* *
- Pistacea terebinthus* *
- Polygala myrtifolia*
- Retama monosperma* *
- Rhamnus alaternus* *
- Rosmarinus officinalis* *
- Thymus inodorus* *
- Salvia fruticosa* *
- Salicornia ramosissima* *



ESPECIES TAPIZANTES

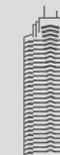
- Armeria maritima* *
- Armeria pungen* *
- Convolvulus cneorum* *
- Euphorbia pithyusa* *
- Helichrysum stoechas* *
- Hypericum balearicum* *
- Teucrium fruticans* "Azureum" *



ESPECIES TREPADORAS

- Bougainvillea rosencka* *
- Clematis flammula* *
- Jasminum officinale* *
- Trachelospermum jasminoides*





NAKATOMI 中富

Calle Ador 1, Entresuelo 46701 Gandia (Valencia)
TLF (+34) 960 118 437 hello@nakatomi.es www.nakatomi.es

VILLA IBOSIM

VUA CON PISCINA EN CALLE VERDERÓN

AUTOR DEL PROYECTO
Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.

PROMOTOR
L&J Purchases Sales and more S.L.

FASE Proyecto Básico **REFERENCIA** VUA20-02

EMPLAZAMIENTO
C/ Verderón 56, 07840 Sta Eulària des Riu, Illes Balears

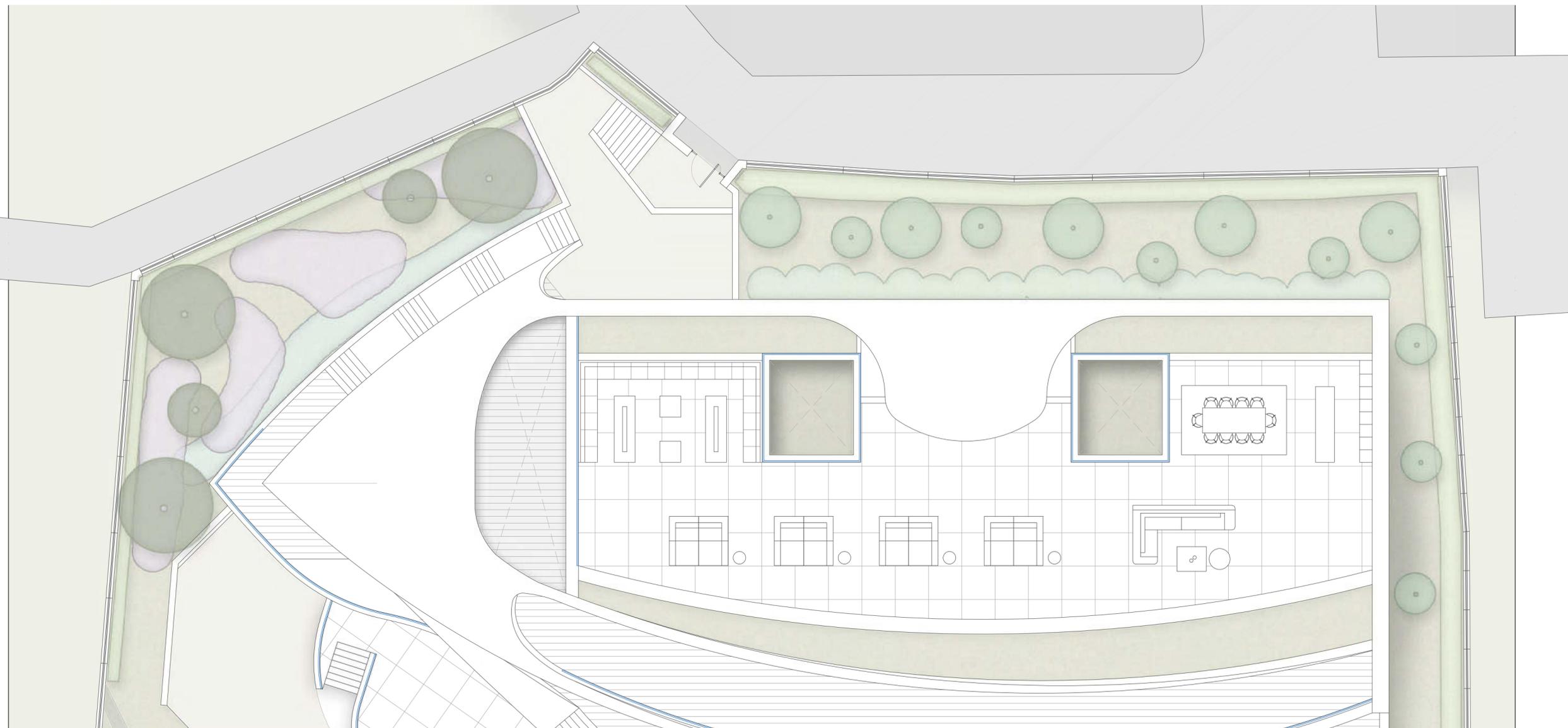
SELLO COLEGIO

NOTAS

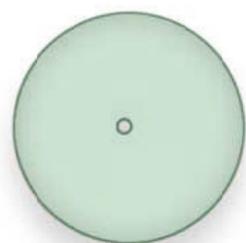
El proyecto de paisajismo reflejado en estos planos en una versión preliminar a falta del detallado y ubicación de cada una de las especies elegidas.

Salvo contadas excepciones, todas las especies son autóctonas de las Islas Baleares, y están seleccionadas para encontrar un punto intermedio ideal entre estética y un impacto ambiental reducido.

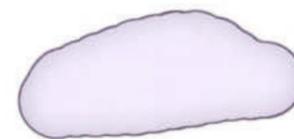
Para el presente estudio de detalle, se ha realizado un esbozo de la ubicación de algunas especies en los espacios de retranqueo más inmediatos a la vivienda propuesta, con el fin de ilustrar de forma pormenorizada el uso de la vegetación como filtro reductor del impacto visual de la vivienda.



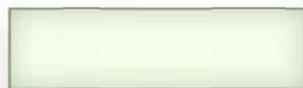
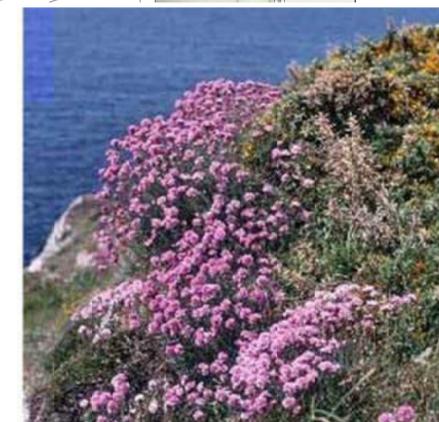
Pinus Halepensis



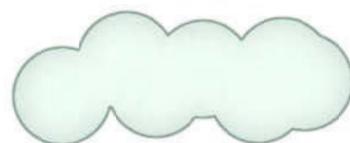
Cupressus Sempervirens



Armeria Maritima



Eleagnus Ebbingei



Myrtus Communis



Convolvulus Cneorum



DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO
IMPACTO EN EL ENTORNO
TRATAMIENTO EN ESPACIO DE RETRANQUEO

ESCALA - abril, 2021

PU 04.5