

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

945

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a la instal·lació d'ascensor a habitatge unifamiliar aïllat situada al carrer Buenos Aires, núm. 14, Urbanització Roca Llisa, Jesús

Per la present, als efectes del seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 10 de desembre de 2021, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut pels senyors Maurice Behamou i Anne Marie Mayoux per a la instal·lació d'ascensor a l'habitatge unifamiliar aïllat situat al carrer Buenos Aires, núm. 14, Urbanització Roca Llisa, Jesús, sent els acords adoptats tals els següents:

"PRIMER. Aprovar definitivament l'Estudi de Detall presentat amb RGE 202099900013311 de data 07.10.2020, amb visat número 13/01053/20 de 07/10/2020, redactat per l'arquitecte Pablo Vila Ramiro, per a la **INSTAL·LACIÓ D'ASCENSOR A HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT** al carrer Buenos Aires n° 14, Urbanització Roca Llisa, Jesús.

SEGON. Publicar el present acord juntament amb el contingut de l'estudi de detall en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes del seu general coneixement.

TERCER. Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall, així com als que haguessin formulat al·legacions.

QUART. Remetre un exemplar diligenciat de l'estudi de detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per la seva constància i registre."

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós-administratiu, davant la Sala del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de 2 mesos a comptar de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Santa Eulària des Riu, en el dia de la signatura electrònica (7 de febrer de 2022)

L'alcalde
M^a. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL PER A DOTACIÓ D'ASCENSOR A L'HABITATGE SITUAT A LA PARCEL·LA NÚM. 64 DEL CARRER BUENOS AIRES A LA URB. ROCA LLISA, A SANTA EULÀRIA DES RIU, EIVISSA

Setembre de 2020

Promotor: Maurice Benhamou i Anne Mayoux

Redactor: Pablo Vila Ramiro. Arquitecte

ÍNDEX

MEMÒRIA:

1. INTRODUCCIÓ

1.1. ANTECEDENTS

1.2. OBJECTE

1.3. PROMOTORS I REDACTOR DE L'ESTUDI DE DETALL

1.4. PLANEJAMENT GENERAL

1.5. RÈGIM LEGAL APLICABLE. CONTINGUT DOCUMENTAL I TRAMITACIÓ

2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA ESTAT ACTUAL

3.1. LOCALITZACIÓ I DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT



- 3.2. SUPERFÍCIE I TOPOGRAFIA
- 3.3. ACCESSIBILITAT
- 3.4. USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
- 3.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL
- 4. DETERMINACIONS DE PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR
- 5. OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ
- 6. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSADA
- 7. CONCLUSIÓ
- ANNEXO: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA PLÀNOLS
- PLÀNOLS:

01 SITUACIÓ I LOCALITZACIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ	DIVERSES
02 PLANEJAMENT VIGENT	S/E
03 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ. PLÀNOL TOPOGRÀFIC	
I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL	1/100
04 PARCEL·LA. TOPOGRÀFIC SOBRE ORTOFOTO	1/100
05 ORDENACIÓ DE VOLUMS ACTUAL I CONDICIONS	
URBANÍSTIQUES. PLANTA PARCEL·LA I HABITATGE	1/100-1/50
06 ORDENACIÓ ACTUAL AMB ESTAT REFORMAT SEGONS PROJECTE	
DE LLICÈNCIA 00261/2020. PLANTA PARCEL·LA I HABITATGE	1/100-1/50
07 NOVA ORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSTA AMB ASCENSOR.	
PLANTA PARCEL·LA I HABITATGE	1/100-1/50
08 ORDENACIÓ DE VOLUMS ACTUAL. SECCIONS	1/100-1/50
09 ORDENACIÓ ACTUAL AMB ESTAT REFORMAT SEGONS PROJECTE	
DE LLICÈNCIA 00261/2020. SECCIONS	1/100-1/50
10 NOVA ORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSTA AMB ASCENSOR. SECCIONS	1/100-1/50
11 ESTUDI VOLUMÈTRIC 1. AXONOMETRIES	S/E
12 ESTUDI VOLUMÈTRIC 2. AXONOMETRIES	S/E

1. INTRODUCCIÓ

1.1 ANTECEDENTS

Durant la tramitació de la llicència d'obra major de reforma i ampliació de l'habitatge unifamiliar aïllat situat al núm. 64 del Carrer Buenos Aires a la urb. A Roca Lisa, TM de Santa Eulària des Riu, es va detectar una errada en la cartografia de les NS, en concret en el plànol RCL-06 de qualificació del sòl, que afecta l'alineació de la parcel·la, propietat de Maurice Benhamou i Anne Marie Mayoux.

L'error consisteix en un traçat erroni de l'alineació representada gràficament de la llinda nord-est de la parcel·la al carrer Buenos Aires, quedant part de la parcel·la (part de la plataforma d'aparcament i una cantonada del jardí) representada gràficament com a vial públic en comptes de com a part integrant de la parcel·la de sòl urbà privat edificable.

Es comprova que, tant en el plànol parcel·lari de la urbanització com en els plànols d'emplaçament dels projectes inicials autoritzats per a la construcció de l'habitatge (de l'any 1990), com en l'expedient de legalització d'una ampliació realitzada posteriorment (any 2003), la parcel·la presenta aquesta alineació recta, de manera que coincideix amb el traçat del carrer, pertanyent la plataforma d'aparcament i la porció de jardí que actualment estan gràficament com a vial públic, a la parcel·la o solar edificable.

Aquest error en l'alineació al vial de la parcel·la impossibilitava la col·locació d'un ascensor que estava previst en el projecte inicial presentat, amb l'objectiu de facilitar l'accessibilitat a l'habitatge des del carrer, salvant la diferència de cota de 7 metres existent entre aquesta i el nivell d'accés a l'habitatge, atès que els propietaris són persones d'avançada edat i amb contraindicació mèdica de realitzar esforços.

Per no interrompre la tramitació de la llicència, es va optar per presentar un projecte modificat amb l'eliminació d'aquest ascensor.

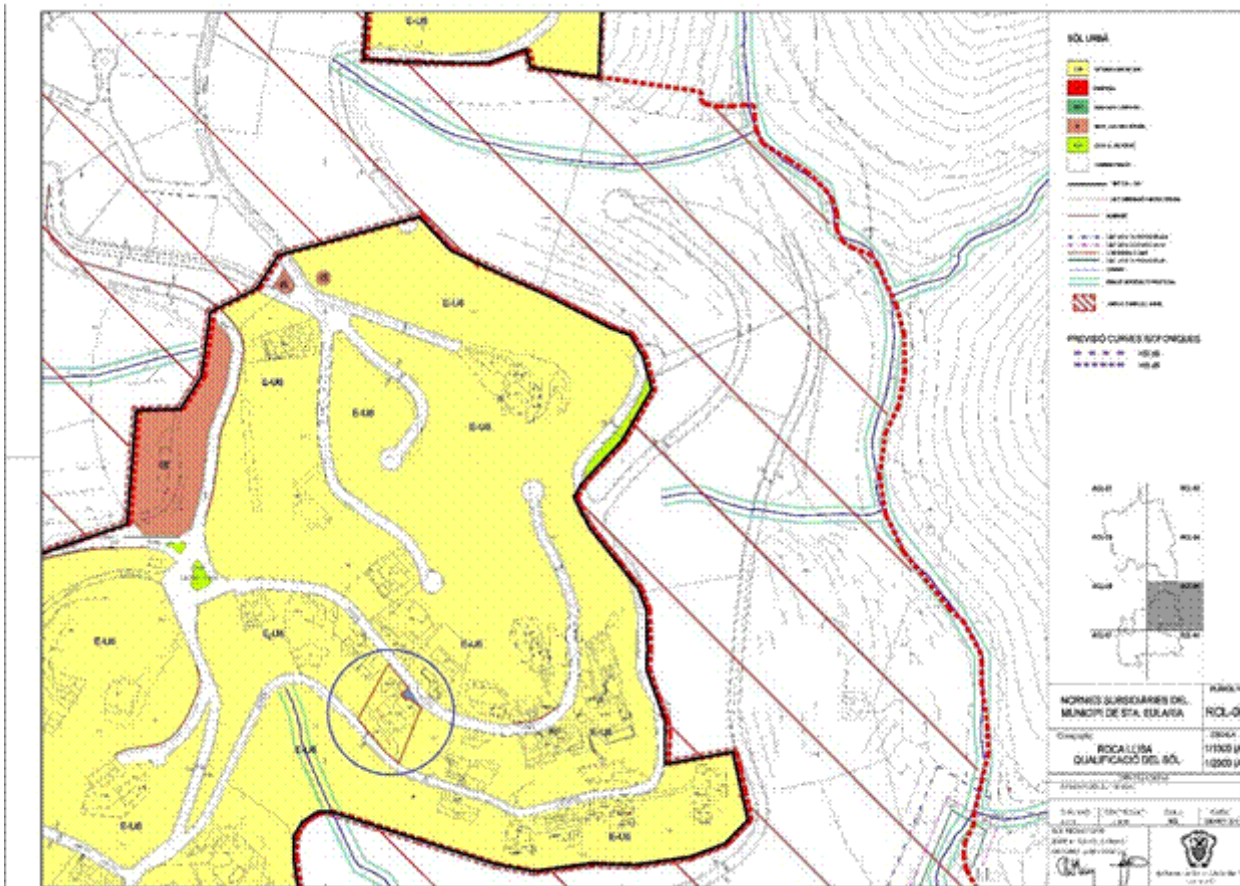
A data de 8 de juliol de 2020, es va presentar una sol·licitud de modificació puntual de les normes subsidiàries per corregir l'error esmentat (anteriorment, a data 3 de febrer de 2017, el Consell Rector de la urbanització Roca Llista havia presentat una sol·licitud de modificació puntual de les normes que incloïa aquesta modificació, entre d'altres presentades).

A data de 25/09/2020, l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu concedeix i emet la Llicència d'obra major núm. 00261/2020, que correspon al projecte presentat sense ascensor.

Mentre es tramita la sol·licitud de modificació puntual de les NS que esmeni l'error d'alineació, es decideix presentar el present estudi de



detall, sobre la base de l'article 5.12.02 de les NS, per poder dotar l'habitatge d'un ascensor.

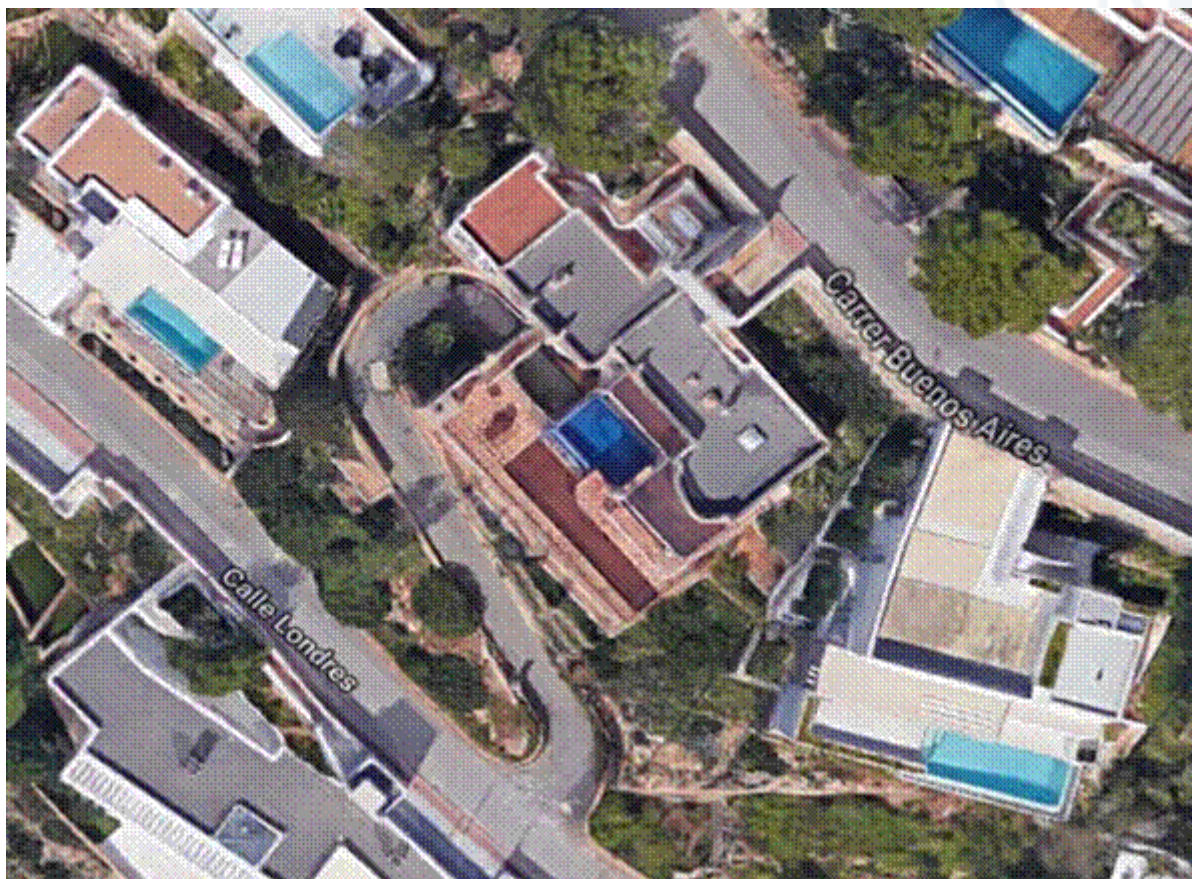


Plànol RCL-06 de les NS amb indicació de la parcel·la i l'error d'alineació detectat.

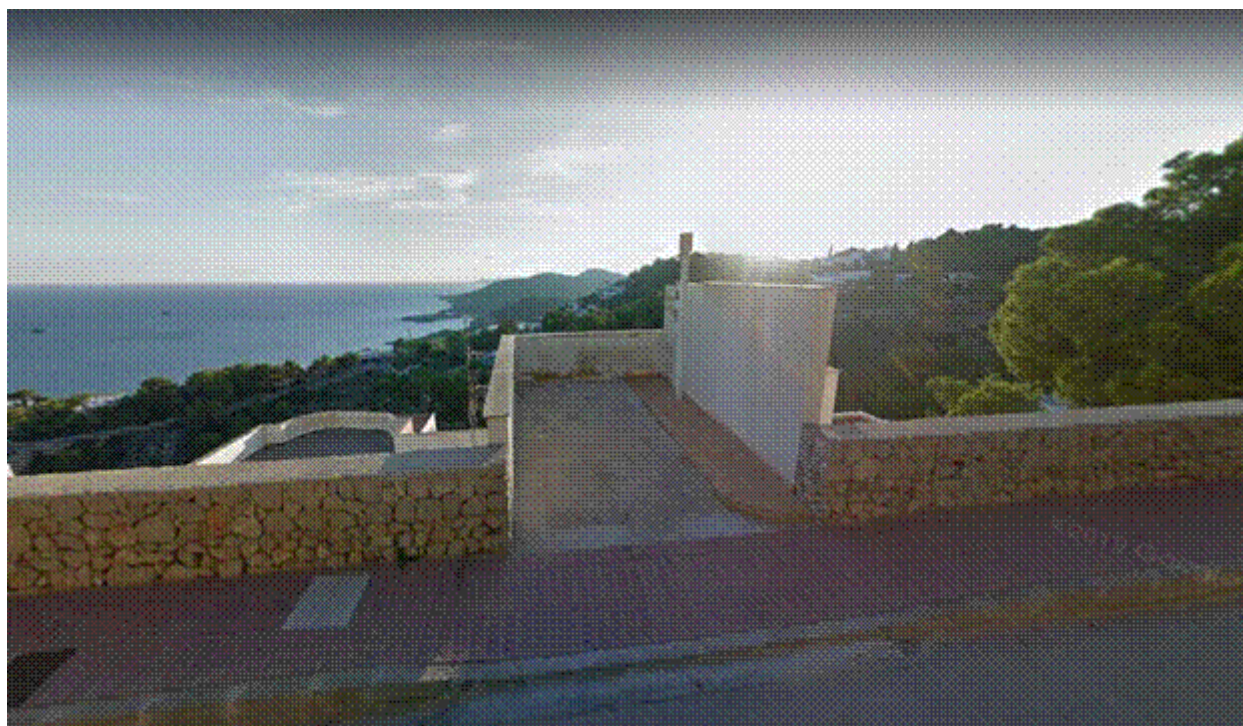


Superposició de fotografia aèria i plànol de qualificació del sòl de les NS.





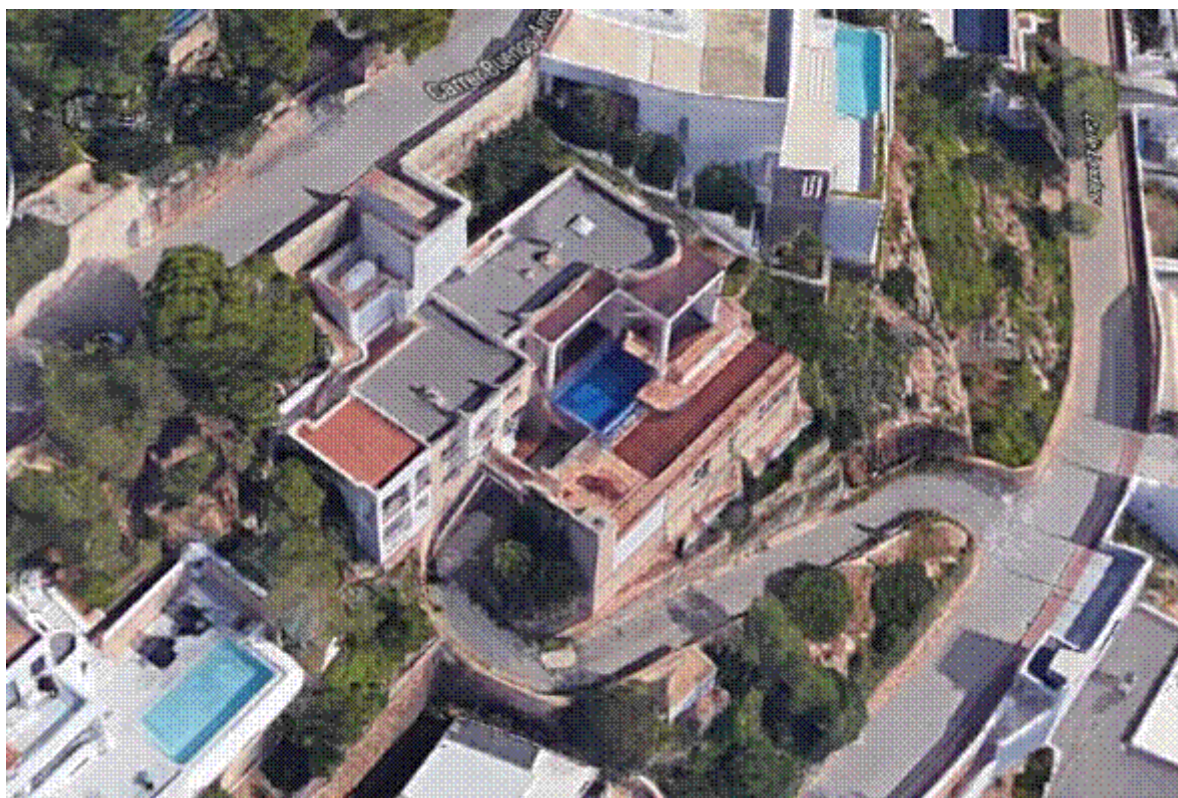
Vista aèria de la parcel·la (imatge zenital).



Vista de la plataforma d'aparcament del carrer Buenos Aires amb l'accés a la parcel·la.

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/23/1105370>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/23/1105370>



Vistes aèries de la parcel·la des del sud-est i el sud-oest. Es pot apreciar la diferència de cota entre els carrers i els accessos a l'habitatge.

1.2. OBJECTE

L'objecte del present estudi de detall és reordenar volums de cara a la implantació d'un ascensor que comuniqui el nivell del carrer amb el nivell d'accés a l'habitatge existent, per facilitar l'accessibilitat a l'habitatge, atès que els propietaris són persones d'edat avançada i amb mobilitat reduïda.

Aquest estudi de detall es redacta d'acord amb l'apartat 2.5 de l'article 5.12.02 de les NS, que estableix que, en els edificis construïts a l'empara de la normativa anterior, que estiguin en les situacions primera i segona, «*es podran realitzar les obres necessàries (dotació d'ascensors, escales d'emergència, etc.) amb la finalitat exclusiva de millorar l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques (...) prèvia tramitació d'un estudi de detall, fins i tot en el cas que les obres esmentades suposin un increment de la superfície màxima edificable o dels paràmetres d'ocupació, separacions i alçada*».

1.3 PROMOTORS I REDACTOR DE L'ESTUDI DE DETALL

L'estudi de detall es formula a iniciativa dels propietaris de l'habitatge i la parcel·la: El Sr. Maurice Banhamou i la Sra. Anne Marie Mayoux, amb NIE núm. ****9865* i ****9879* respectivament, i es redacta pel Sr. Pablo Vila Ramiro, arquitecte, amb DNI núm.: ***7789**, col·legiat al COAM amb núm. 10.841 i habilitat al COAIB amb núm. 951.705.

1.4 PLANEJAMENT GENERAL

El planejament de rang superior, que dona suport legal al planejament de desenvolupament (estudi de detall) que ens ocupa, el constitueixen les normes subsidiàries de Santa Eulària del Riu, aprovades definitivament el 23 de novembre de 2011 (BOIB 08/02/2012) i les seves posteriors modificacions.

A les citades normes subsidiàries, la parcel·la objecte d'aquest document està classificada com a sòl urbà – Extensiva unifamiliar 6 (E-U6).

Aquests són els paràmetres urbanístics establerts en les NS per a la parcel·la:

CONCEPTE		PLANEJAMENT	
Classificació del sòl		Urbà	(4)
Qualificació		Extensiva plurifamiliar 6 EU-6	(5)
Parcel·la	Façana mínima	25	
	Parcel·la mínima	1200	(6)
Ocupació o Profunditat edificable		25%	
			(7)
Volum (m3, m2)			
Edificabilitat (m2/m2)		0,25	(8)
Ús		Residencial habitatge unifamiliar	(9)
Situació Edifici a Parcel·la / Tipologia			(10)
Separació llinde	Entre edificis		
	Façana		5 m a vials
	Fons		5 m a vials
	Dreta		3 m a llinde
	Esquerra		3 m a llinde
Altura màxima	Metros	Reguladora	7 m
		Total	> 10 m
	Nº de Plantes		2 (B+1)
Índex d'intensitat d'ús			(13)

Aquests paràmetres suposen uns aprofitaments màxims en el conjunt del solar de:

EDIFICABILITAT: $1.398 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 349,50 \text{ m}^2$

OCUPACIÓ: $1.398 \text{ m}^2 \times 25 \% = 349,50 \text{ m}^2$

Aquests són els paràmetres amb l'ordenació actual:

EDIFICABILITAT: 345,14 m² < 349,50 m²
OCUPACIÓ: 318,08 m² = 22,90 % < 25 % = 349,5 m²

1.5 RÈGIM LEGAL APLICABLE CONTINGUT DOCUMENTAL I TRAMITACIÓ

El marc normatiu urbanístic d'aplicació en aquest document és el següent:

- A escala nacional, el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 31 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- A escala comunitària, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB).
- A escala municipal, les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, aprovades definitivament el 23 de novembre de 2011 (BOIB 08/02/2012) i les seves posteriors modificacions.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

Les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, a l'article 5.12.02 «EDIFICIS CONSTRUÏTS A L'EMPARA DE LA NORMATIVA ANTERIOR», apartat 2.5, estableix que, en els edificis construïts a l'empara de la normativa anterior, que estiguin en les situacions primera i segona, «es podran realitzar les obres necessàries (dotació d'ascensors, escales d'emergència, etc.) amb la finalitat exclusiva de millorar l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques (...) prèvia tramitació d'un estudi de detall, fins i tot en el cas que les obres esmentades suposin un increment de la superfície màxima edificable o dels paràmetres d'ocupació, separacions i alçada».

La finalitat exclusiva del present estudi de detall és millorar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques a l'habitatge, justificat especialment en aquest cas concret perquè un dels propietaris de l'habitatge es troba en un estat de salut que l'obliga a una mobilitat reduïda. (A l'annex II s'adjunta un certificat mèdic del propietari de l'habitatge que contraindica els esforços intensos, com pujar escales, a causa del seu estat de salut).

El present estudi de detall per a l'ordenació de volums manté l'aprofitament urbanístic, la tipologia, l'ús i la densitat màxims establerts, així com l'edificabilitat i l'ocupació màximes permeses per a la parcel·la. No perjudiquen o alteren les condicions d'ordenació dels predis adjacents o confrontants.

3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA ESTAT ACTUAL

3.1 LOCALITZACIÓ I DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit d'aquest estudi de detall comprèn una única parcel·la, situada al núm. 64 del carrer Buenos Aires, a la urbanització Roca Llisa, situada a sud-est del terme municipal.

Els seus límits són els següents:

- Al nord-est: Carrer Buenos Aires.
- Al nord-oest: Parcel·la veïna.
- Al sud-oest: Carrer Londres.
- Al sud-oest: Parcel·la veïna.

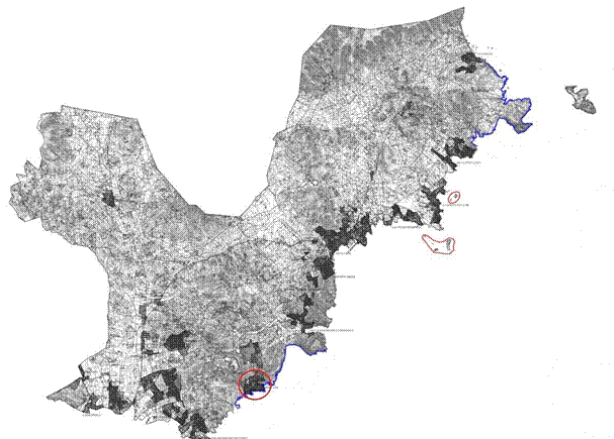


Figura 1. Ubicació de l'àmbit al municipi



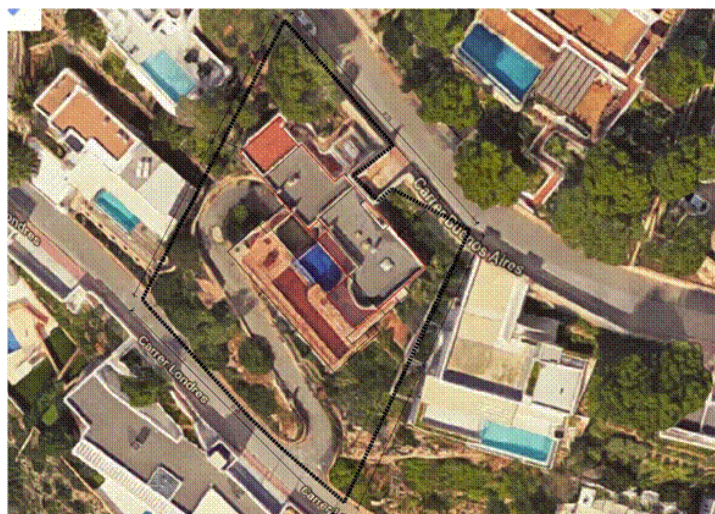


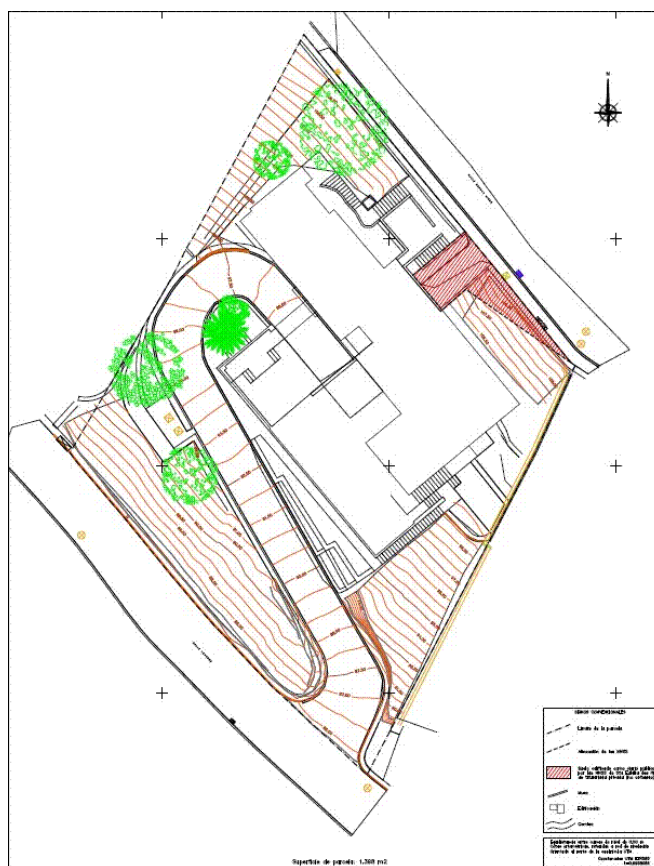
Figura 2. Delimitació de l'àmbit sobre ortofoto

3.2 SUPERFÍCIE I TOPOGRAFIA

La superfície de la parcel·la, àmbit de l'estudi de detall, és de 1.398 m², segons consta en l'escriptura de compravenda.

TOPOGRAFIA

Topogràficament, el terreny té un desnivell del 58 % en sentit nord-est cap al sud-oest. La cota més alta, que correspon al carrer Buenos Aires, és de +112,94 m sobre el nivell de la mar i la cota més baixa, que correspon al carrer Londres, és de +85,78 m, el que suposa una diferència de 27,16 m entre el punt més alt i el més baix (consulteu els plànols topogràfics i de seccions del terreny i l'edificació inclosos en la documentació gràfica).



3.3. ACCESSIBILITAT

La parcel·la es troba entre dos vials de la urbanització: el carrer Buenos Aires al nord nord-est i el carrer Londres, a sud sud-oest, de manera que ofereix la possibilitat d'accedir-hi des dels dos vials.

L'habitatge té dos accessos, un superior en planta alta, a cota +105,82 i un altre inferior a planta baixa, a cota 99,67, de manera que la diferència entre el nivell del carrer superior (carrer Buenos Aires) i l'accés superior a l'habitatge és de 7,12 m, i la diferència entre el nivell del carrer inferior (carrer Londres) i l'accés inferior a l'habitatge és de 13,90 m (consulteu els plànols de seccions del terreny i l'edificació inclosos en la documentació gràfica).

L'accés pel carrer Buenos Aires, que constitueix l'accés principal a l'habitatge, suposa una menor distància tant en vertical (en secció) com en horitzontal (en planta).

Els propietaris de l'habitatge són un matrimoni d'edat avançada i un d'ells, Maurice Benhamou, té contraïndicats els esforços intensos com pujar escales a causa del seu estat de salut (s'adjunta el certificat mèdic a l'annex II).

Tant per la diferència de cota entre el nivell del carrer i l'accés a l'habitatge com per les circumstàncies personals dels propietaris i usuaris habituals, en aplicació de l'esmentat Article 5.12.02, apartat 2.5 de les NS, es considera justificat el present estudi de detall.

En compliment del que disposa el Codi Tècnic de l'Edificació, en el RD 505/2007, de 20 d'abril de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions i en el Decret 110/2010 de 15 d'octubre de Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de les Balears, es considera que, amb el grau de detall que li correspon, i amb l'actuació que es proposa, s'afavoreix la integració i no discriminació de persones amb mobilitat reduïda o en situació de limitació.

3.4 USOS, EDIFICACIONS I INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

El terreny té condició de solar i disposa de les instal·lacions urbanes de subministrament elèctric, subministrament d'aigua, xarxa de sanejament i recollida d'escombraries.

L'ús característic de la parcel·la és el residencial - habitatge unifamiliar aïllat.

La parcel·la està edificada amb un habitatge construït l'any 1994, en base dels projectes bàsics i d'execució realitzats per l'arquitecte Jorge Farré Maymó i la llicència d'obres concedida per l'Ajuntament de Santa Eulària (Exp.: 108/90 i núm. de llicència 306/90) i amb certificat final d'obra municipal a data de 19/12/1994. Els projectes objecte d'aquesta llicència inicial són el projecte bàsic, núm. de visat 3/1927/89 i el projecte d'execució, núm. de visat 3/0337/90.

L'any 2003, es va sol·licitar la llicència d'ampliació per tancar la terrassa oest de planta d'accés i convertir-la en una habitació de convidats amb bany (núm. de llicència 566/03, segons el projecte d'ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat núm. 0727/03 a data de 8/09/2003, realitzat per l'arquitecte Miguel García Quetglas).

Posteriorment, s'han realitzat algunes reformes a l'interior de l'habitatge, de renovació dels acabats i modernització de les instal·lacions, i s'ha modificat la distribució interior, que actualment no coincideix amb la que es mostra al projecte original. Aquestes modificacions corresponen a obres menors i no han canviat les àrees funcionals de l'habitatge ni han modificat substancialment la seva configuració arquitectònica, ni afecten façanes, volums ni cap altre paràmetre urbanístic.

A data de 25/09/2020, s'expedeix la Llicència d'Obra Major 00261/2020 de reforma i ampliació de l'habitatge i la piscina, que correspon als projectes visats núm. 13/00349/18, 13/01009/18 i 13/0852/20, redactats per l'arquitecte Pau Vila Ramiro, que planteja l'ampliació de la plataforma d'aparcament superior al Carrer Buenos Aires, la reforma de les escales d'accés, la piscina i les terrasses, i l'eliminació del vial interior per a convertir-lo en jardí, així com un espai d'aparcament inferior descobert al carrer Londres. La previsió és que aquestes obres s'iniciïn a data d'octubre de 2020.

És per això que, en la documentació gràfica annexa a aquesta memòria, es fa referència com a estats actuals d'ordenació tant a l'estat actual de l'edificació i de la parcel·la com a l'estat reformat una vegada executades les obres del projecte autoritzat per la llicència 00261/2020 (que no incloua l'ascensor), i es fa referència com a estat final proposat o proposta d'ordenació de l'estudi de detall a l'estat final després de l'execució del projecte autoritzat per la llicència 00261/2020 més el volum de l'ascensor.

3.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

En l'àmbit registral, la propietat de la totalitat de la parcel·la és de titularitat privada i correspon als propietaris de la parcel·la i de l'habitatge i als promotors d'aquest estudi de detall.

No obstant això, tot i que la totalitat de la parcel·la és de titularitat privada, a escala urbanística, degut a l'error en el representat gràficament de l'alineació del carrer Buenos Aires en el plànol RCL-06 de les NS, la superfície de l'àmbit d'actuació està dividida actualment en dues parts amb diferent qualificació:

-Un sòl descrit com a viari públic però de titularitat privada (no obtingut): la porció de parcel·la representat gràficament com a viària (en color blanc) en el plànol RCL-06.

-Un sòl descrit com a solar de titularitat privada: la resta de la parcel·la, representat gràficament en color groc en el plànol RCL-06.

Quan s'aprovi, si escau, la modificació puntual de les NS sol·licitada per esmenar l'error esmentat, la parcel·la urbanística coincidirà amb la parcel·la registral i estarà íntegrament descrita com a solar urbà edificable i de titularitat privada.

Cal assenyalar que això no afecta el present estudi de detall, ja que l'ascensor que es planteja està ubicat a la part que actualment ja és solar de titularitat privada, és a dir, dins de l'actual parcel·la urbanística definida en les NS.

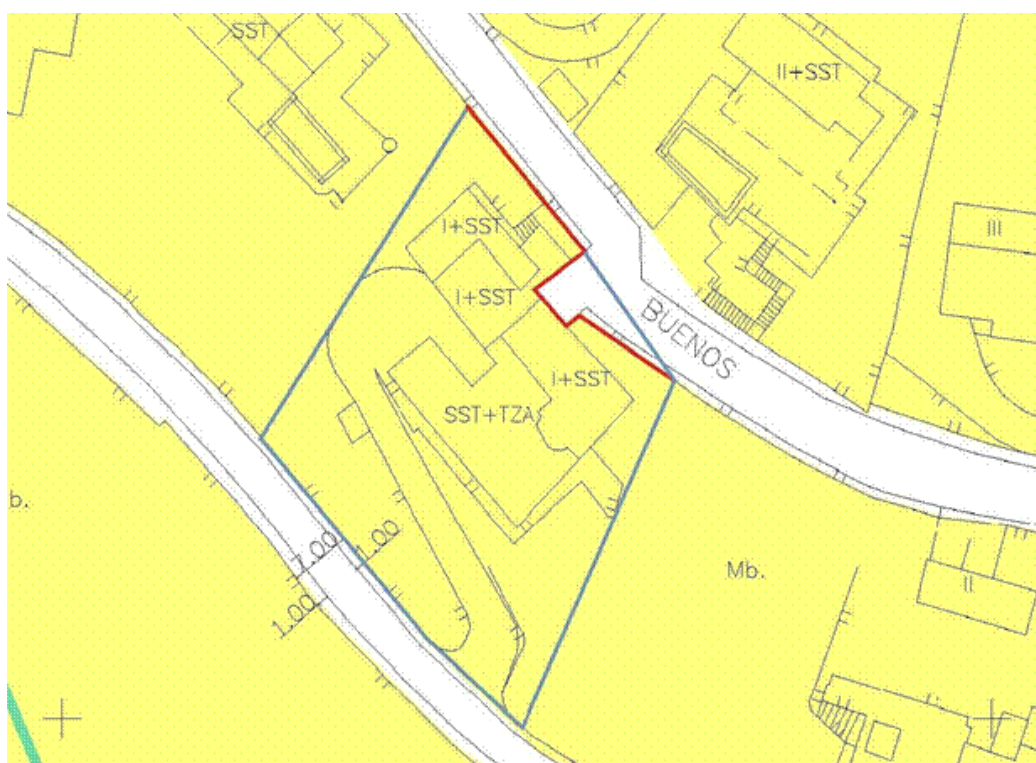


Figura 3. Estructura de la propietat del sòl.

Línia blava: Parcel·la registral i àmbit d'actuació

Línia vermella: Alineació existent al plànol RCL-06 de qualificació del sòl de les NS i vigent

Fons groc: parcel·la urbanística edificable segons NS/Fons blanc: viari públic segons NS

4. DETERMINACIONS DE PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR

Els paràmetres urbanístics establerts a les NS per a la parcel·la classificada E-U6 (Extensiva unifamiliar 6) són els següents:

- a) Superfícies i dimensions mínimes de parcel·la.
 - Parcel·la mínima: 1.200 m²
 - Façana i fons mínims: 25 m
- b) Paràmetres de l'edificació:
 - Ocupació màxima sobre rasant: 25 %
 - Edificabilitat màxima: 0,25 m²/m²
 - Volum màxim per edifici: 1.500 m³
 - Alçada màxima: 7 m
 - Alçada total: 3 m sobre de l'alçada màxima
 - Número màxim de plantes: 2 (B+1)



- Separació mínima a vials i ELP: 5 m
 - Separació mínima a límits: 3 m
 - Separació mínima entre edificis: 6 m
- c) Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge cada 1.200 m²/1 habitatge per parcel·la

Davant d'aquestes determinacions, es plantegen les següents modificacions que alteren o matisen els paràmetres d'aplicació:

- 1) S'estableix l'exempció de compliment de la reculada a vial per al volum de l'ascensor, que podrà envair l'àrea de reculada obligatòria, basant-se en l'article 5.12.02, apartat 2.5 de les NS.
- 2) S'estableix l'exempció de compliment de l'alçada màxima permesa per a elements autoritzats per sobre de la coberta de l'edificació per al volum del castellet de l'ascensor proposat.
- 3) El volum de l'ascensor que es proposa varia els paràmetres actuals d'edificabilitat i ocupació, però no se sobrepassen els valors màxims permesos per a l'ordenació actual.

EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ MÀXIMS PERMESOS:

Aquests paràmetres suposen uns aprofitaments màxims aplicables en el conjunt del solar de:

EDIFICABILITAT: $1.398 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 349,50 \text{ m}^2$
OCUPACIÓ: $1.398 \text{ m}^2 \times 25 \% = 349,50 \text{ m}^2$

EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ ACTUALS:

Els paràmetres amb l'ordenació actual són els següents:

EDIFICABILITAT: $345,14 \text{ m}^2 < 349,50 \text{ m}^2$
OCUPACIÓ: $318,08 \text{ m}^2 = 22,90 \% < 25 \% = 349,5 \text{ m}^2$

EDIFICABILITAT I OCUPACIÓ FINALS (després de l'ordenació proposada):

Els paràmetres amb l'ordenació proposada són els següents:

EDIFICABILITAT: $345,14 + 2,53 = 347,67 \text{ m}^2 < 349,50 \text{ m}^2$. No se supera el límit d'edificabilitat màxima establert per la normativa.
OCUPACIÓ: $318,08 + 6,46 = 324,54 \text{ m}^2 = 23,97 \% < 25 \% = 349,5 \text{ m}^2$. No se supera el límit d'ocupació màxima establert per la normativa.

5. OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ

L'objectiu de l'ordenació que es proposa és la dotació d'un ascensor que millori l'accessibilitat i elimini les barreres arquitectòniques, per salvar la diferència d'alçada entre la cota de carrer i la d'accés a l'habitatge.

6. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSADA

Es planteja la dotació d'un ascensor per salvar els 7,35 m de diferència de cota entre el nivell del carrer Buenos Aires +113,175 i el nivell de l'accés principal a la planta superior de l'habitatge +105,825.

L'ascensor se situa al costat de l'actual plataforma d'aparcament a cota de carrer Buenos Aires, que serveix d'accés a la parcel·la, al costat de la cancel·la d'entrada a la finca i arrencada de l'actual escala d'accés al nivell d'entrada a l'habitatge, de manera que es tracta del punt més lògic i, pràcticament, l'únic possible per a la seva ubicació, com es pot observar en els plànols de planta i secció inclosos en el present estudi de detall.

Aquesta ubicació permet accedir a l'ascensor a través de l'actual accés a la parcel·la, amb un recorregut mínim des d'aquest accés i, al nivell inferior, també permet accedir a l'habitatge amb un recorregut mínim, ja que desemboca al costat de la porta principal d'accés.

Aquesta ubicació de l'ascensor, amb les dimensions mínimes aconsellables per a la cabina i el volum constructiu que l'alberga, implica que, si considerem l'alineació actualment vigent, la totalitat de l'ascensor queda dins de l'àrea de reculada obligatòria de 5 m a vial establert actualment per les NS.

Cal destacar que, considerant l'alineació corregida de la parcel·la que es proposa a la modificació puntual de les NS sol·licitada, el volum de l'ascensor envaïx la zona de reculada obligatòria només en 55 cm.

No s'ha trobat una ubicació possible per a l'ascensor que respecti totalment l'àrea de reculada obligatòria i que sigui viable.



Figura 4. Proposta de localització de l'ascensor Planta general de parcel·la

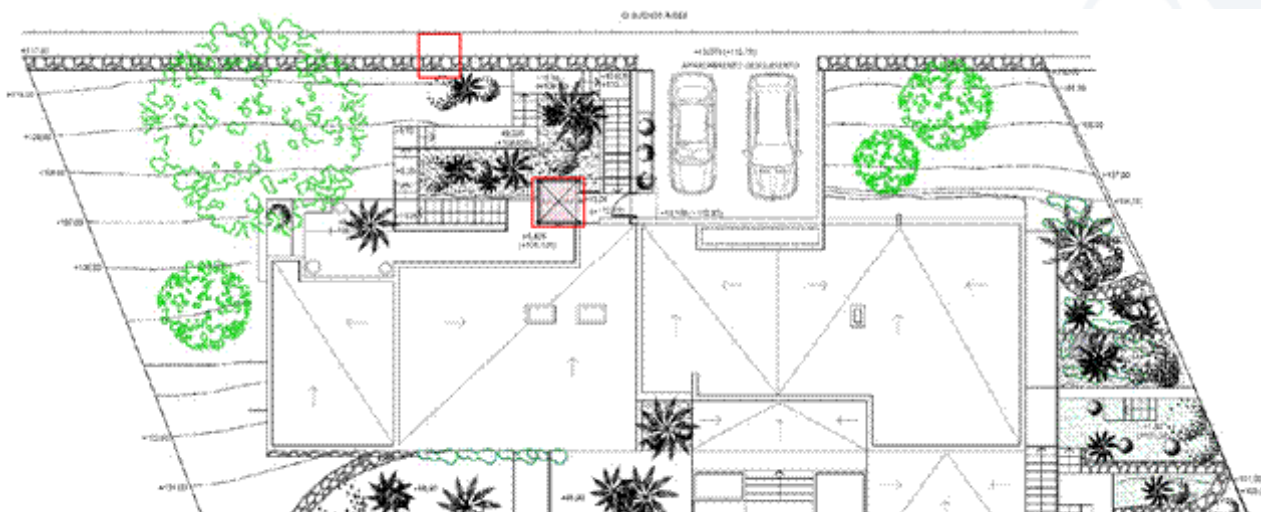


Figura 5. Proposta de localització de l'ascensor. Ampliació de la zona d'accés

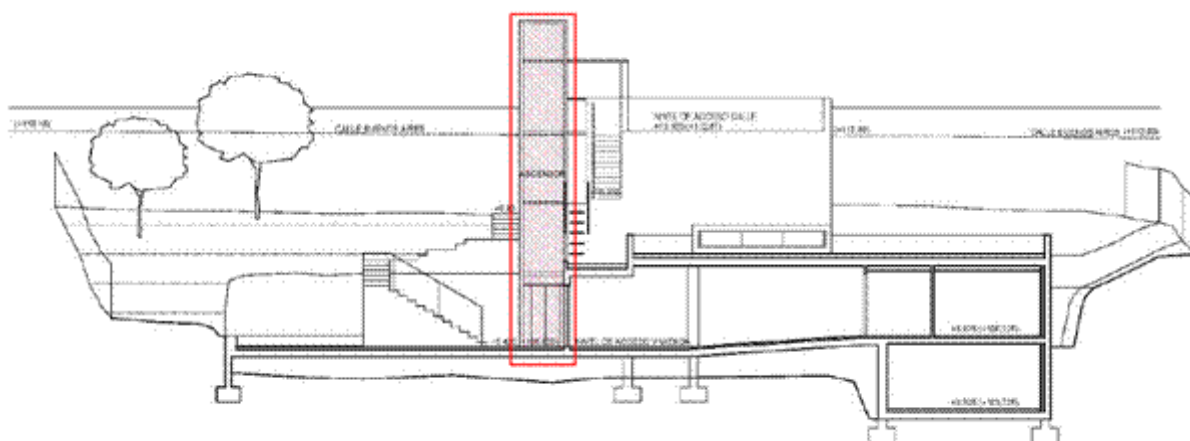


Figura 6. Secció-alçat de la planta superior d'accés de l'habitatge i de la plataforma d'aparcament existent i l'ascensor proposat.

Es planteja un ascensor d'impulsió oleodinàmica de 0,63 m/s de velocitat amb 2 parades i 300 kg de càrrega nominal, amb capacitat per a 4 persones i amb dos embarcaments a 90 ° i un recorregut de 7,35 m.

La cabina de l'ascensor prevista té unes dimensions interiors de 950 x 950 mm, fet que requereix unes dimensions de buit de 1500 x 1300 mm i unes dimensions exteriors, incloent-hi estructura i tancament de 1700 x 1700 mm.

La superfície total ocupada en planta per la caixa de l'ascensor és de 2,89 m².

A la planta d'accés (nivell superior), a nivell de carrer, es planteja un element horitzontal a manera de marquesina que uneix la caixa de l'ascensor amb el mur existent en aquest nivell, necessari per a la trava horitzontal de l'estructura de l'ascensor i que, alhora, fa de marquesina de protecció per a l'accés.

Les dimensions en planta d'aquesta marquesina són de 2,10 x 1,70 m, amb una superfície en planta de 3,57 m².

DETALL DE PARÀMETRES URBANÍSTICS

Amb la nova ordenació de volums, incloent-hi l'ascensor i la marquesina de travada, els paràmetres d'edificabilitat i ocupació queden de la següent manera:

OCUPACIÓ:

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/23/1105370



Superfície d'ocupació en planta de caixa d'ascensor i marquesina: $2,89 + 3,57 \text{ m}^2 = 6,46 \text{ m}^2$.

Ocupació final: $318,08 + 6,46 = 331,00 \text{ m}^2 < 349,50 \text{ m}^2$ (ocupació màxima).

No se supera el límit d'ocupació màxima establert per la normativa.

EDIFICABILITAT:

Segons l'article 5.1.05 de les NS la maquinària dels ascensors no computa edificabilitat, i la marquesina computaria al 50 % en estar oberta en més d'un terç del seu perímetre.

Superfície computable de l'ascensor (estructura perimetral i tancament) = $0,75 \text{ m}^2$.

Superfície computable marquesina trava = $3,57 \times 0,5 = 1,78 \text{ m}^2$.

Total superfície computable = $2,53 \text{ m}^2$.

Edificabilitat total: $345,14 + 2,53 = 347,67 \text{ m}^2 < 349,50 \text{ m}^2$.

No se supera el límit d'edificabilitat màxima establert per la normativa.

Per tant, l'únic paràmetre que s'altera respecte a la normativa vigent és la reculada a vial.

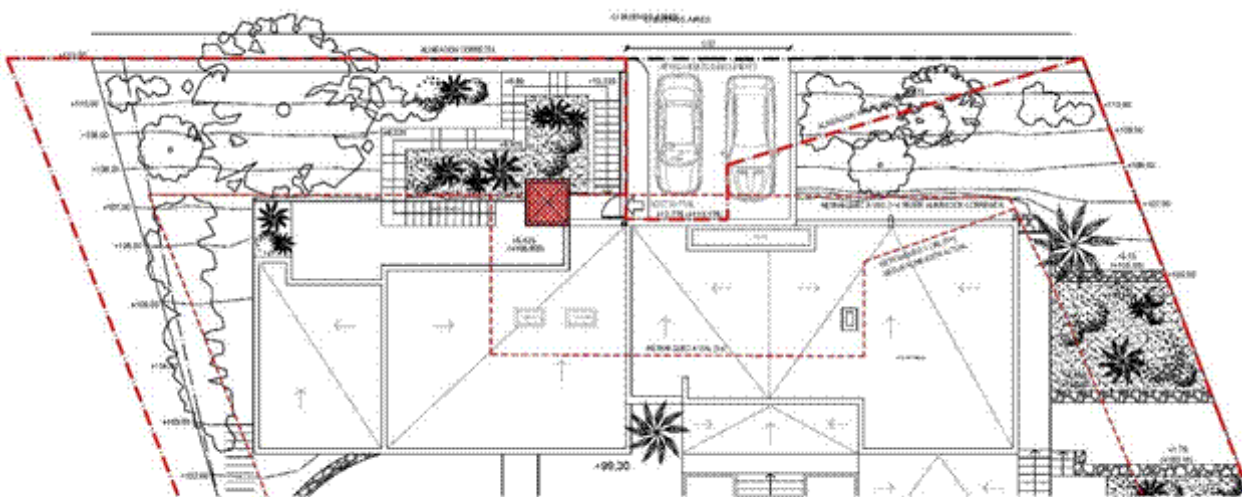


Figura 7. Zona d'accés ampliada amb indicació de les línies de reculada obligatòria.

ALÇADA

Segons es defineix a l'article 6.2.02, l'alçada màxima de l'habitatge, de cara superior de forjat de planta baixa a cara inferior de forjat de sostre de planta més elevada, serà de 7,0 m (B+1P).

Sobre l'alçada màxima anteriorment definida, es permeten 3 m addicionals fins a l'alçada de coronació en cas de cobertes inclinades, o per situar caixes d'escala de pujada a coberta i/o castellets d'ascensor, en les condicions establertes en l'article 6.2.04 de les NS.

Segons l'article 5.1.06 de les NS, la caixa de l'ascensor és una construcció permesa per sobre de l'alçada màxima.

El castellet de l'ascensor té una alçada total de 8,30 m, mesurada des de la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada, que és la mínima indispensable per poder allotjar la maquinària. Això suposa una alçada de 3,75 m sobre el nivell de la rasant del carrer Buenos Aires.

SERVITUDS AERONÀUTIQUES (AESA):

La parcel·la es troba situada en una àrea de servituds aeronàutiques.

El volum de l'ascensor té una alçada de 3,75 m sobre la cota màxima del terreny (nivell de l'embarcament superior i nivell d'accés al carrer Buenos Aires), que suposa un augment de 55 cm sobre l'element de major alçada existent actualment (la xemeneia de sortida de fums de la caldera de la sala tècnica existent, situada a 3,20 m sobre la cota màxima del terreny).

S'inclou, com a annex I, la documentació de sol·licitud per a la tramitació de servituds aeronàutiques exigida per l'AESA.

7. CONCLUSIÓ

Amb tot el que s'ha inclòs en la present memòria i els seus annexos i la documentació gràfica que l'acompanya, es considera prou definida l'ordenació de volums proposada amb l'objectiu de dotar l'habitatge d'un ascensor, per a millorar l'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques, per la qual cosa se sol·licita la seva tramitació per part de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu.

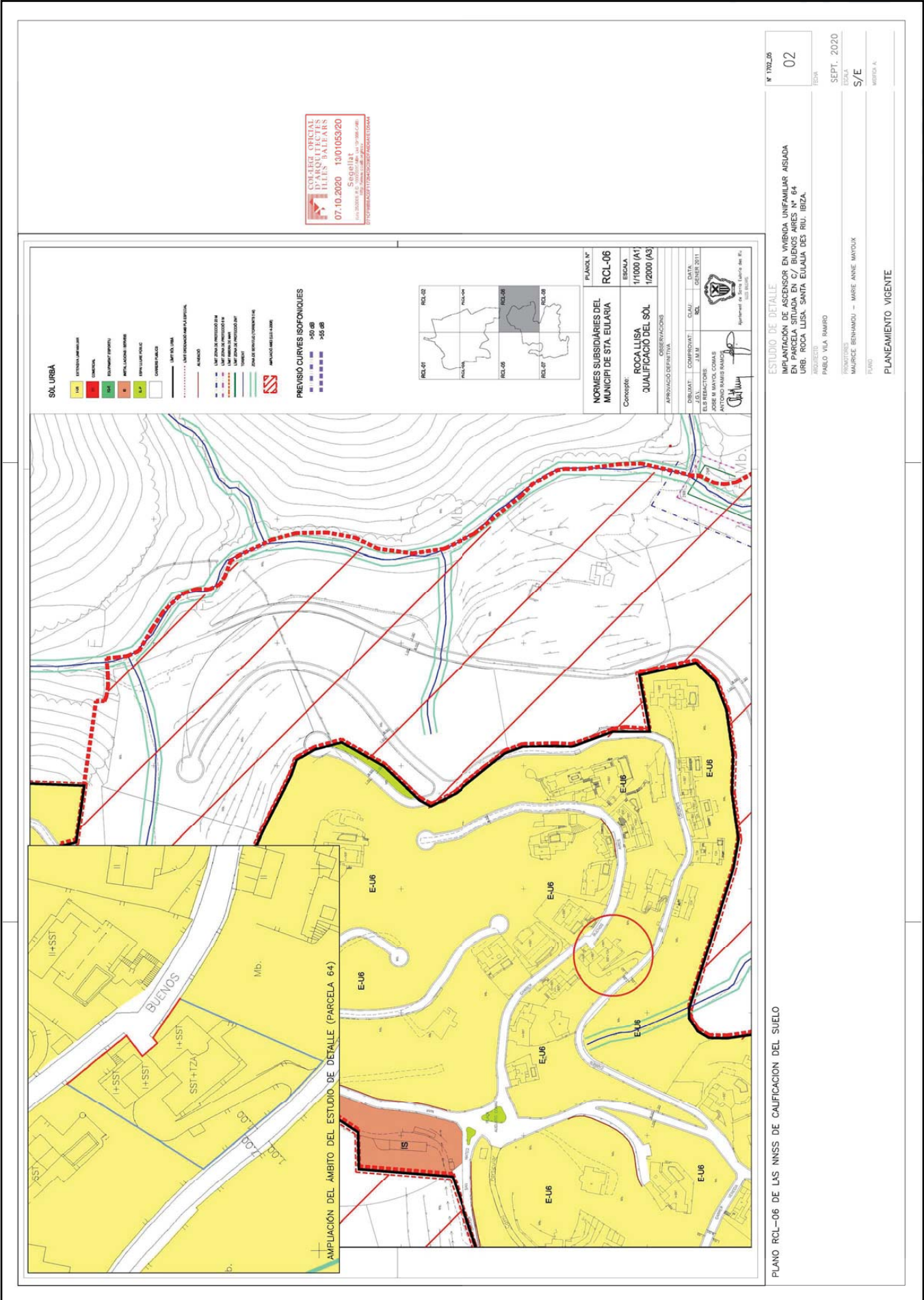
Vegeu Annex: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA PLÀNOLS

ÍNDEX DE PLÀNOLS:

-01 . SITUACIÓ I LOCALITZACIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ	DIVERSES
-02. PLANEJAMENT VIGENT	S/E
-03. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ. PLÀNOL TOPOGRÀFIC I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL	1/100
-04. PARCEL·LA. TOPOGRÀFIC SOBRE ORTOFOTO	1/100
-05. ORDENACIÓ DE VOLUMS ACTUAL I CONDICIONS URBANÍSTIQUES. PLANTA PARCEL·LA I HABITATGE	1/100-1/50
-06. ORDENACIÓ ACTUAL AMB ESTAT REFORMAT SEGONS PROJECTE DE L·LICÈNCIA 00261/2020. PLANTA PARCEL·LA I HABITATGE	1/100-1/50
-07. NOVA ORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSTA AMB ASCENSOR. PLANTA PARCEL·LA I HABITATGE	1/100-1/50
-08. ORDENACIÓ DE VOLUMS ACTUAL. SECCIONS	1/100-1/50
-09. ORDENACIÓ ACTUAL AMB ESTAT REFORMAT SEGONS PROJECTE DE L·LICÈNCIA 00261/2020. SECCIONS	1/100-1/50
-10. NOVA ORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSTA AMB ASCENSOR. SECCIONS	1/100-1/50
-11. ESTUDI VOLUMÈTRIC 1. AXONOMETRIES	S/E
-12. ESTUDI VOLUMÈTRIC 2. AXONOMETRIES	S/E



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/23/1105370>



PLANOCL N°
RCL-06

NORMES SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPI DE STA. EULARIA

ESCALA
1/1000 (A1)
1/2000 (A3)

CONCEPTO
ROCA LISIA
QUALIFICACION DEL SOL

PROYECTANTE
MAURICE BENAJOUC

APROBACION DEPARTAMENTAL

UNIDAD	COMENZAMIENTO	CLAVI	FECHA
U.S.1	J.M.M.	NCL	GENEER 2011

ELABORADO POR
MAURICE BENAJOUC

APROBADO POR
PABLO VILA RAMIRO

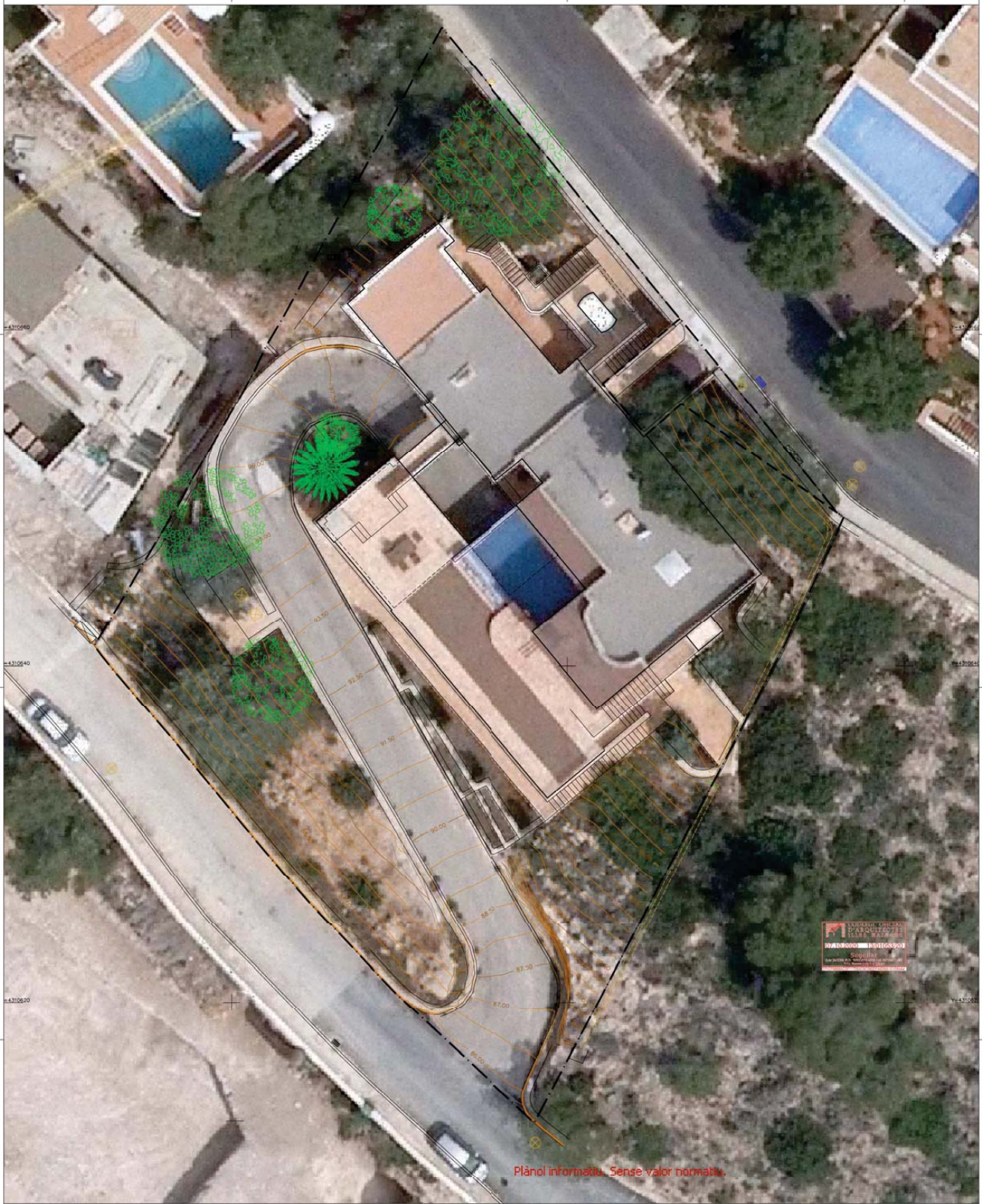
N° 1702_06	02
EDICION	SEPT. 2020
ESCALA	5/E
PROYECTANTE	MAURICE BENAJOUC - MARI ANGE MAYOUX
PLANO	PLANTEAMIENTO VICENTE

PLANO RCL-06 DE LAS NSSS DE CALIFICACION DEL SUELO



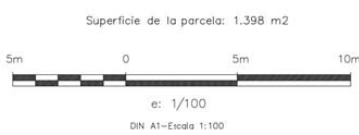
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/23/1105370>





SIGNOS CONVENCIONALES	
	Límite de finca
	Vértice de finca
	Muro
	Edificación
	Camino

Equidistancia entre curvas de nivel de 0,50 m
Cotas ortométricas, referidas a red de nivelación
Orientado al norte de la cuadrícula UTM
Coordenadas UTM: ETR088
447150,630268

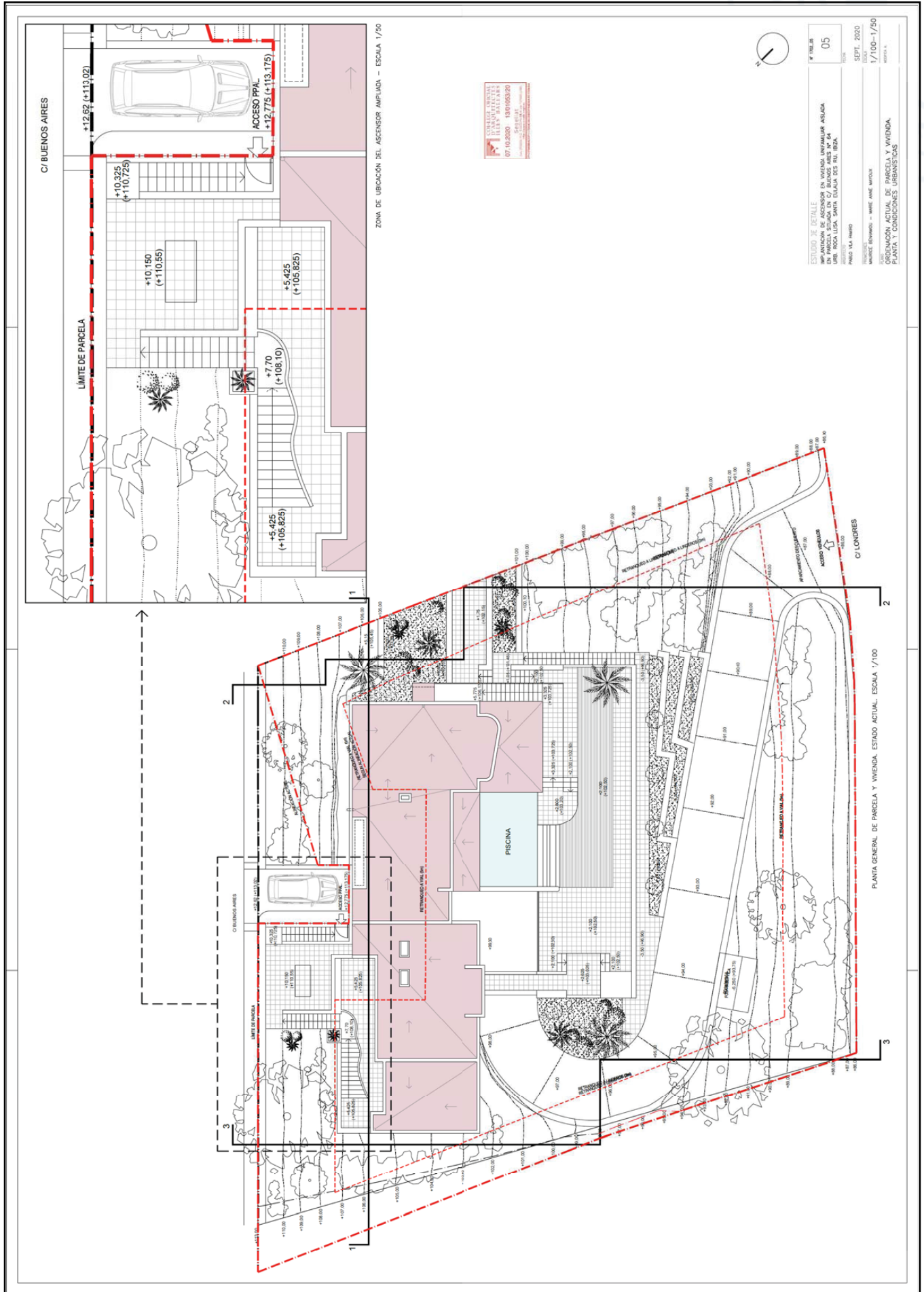


ESTUDIO DE DETALLE AMPLIACIÓN DE ASCENSOR EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN PARCELA SITUADA EN C/ BUENOS AIRES N° 64 URB. ROCA LLISA, SANTA EULALIA DES RUI, BIZA	N° 198/20 04
PROYECTE PABLO VILA RAMIRO	SEPT. 2020
PROYECTE MAURICE BENHAROU - MARIE ANNE MAYOUX	1/100
PLANO DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. PLANO TOPOGRÁFICO DE PARCELA SOBRE ORTOFOTO	HOJA 4





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/23/1105370>



ESTUDIO DE DETALLE	Nº PROYECTO	05
SEPARACIÓN DE ACCESOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AJUADA	FECHA	SEPT. 2020
ORDENACIÓN DE ACCESOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AJUADA	ESTADO	1/100-1/50
UBI. ROSA LUISA SANTA JULIANA DES RUI BUIZA	PROYECTO	
PROYECTO: C/ BUENOS AIRES	PROYECTISTA	
MUNICIPIO: ESTADAL - MATE AMAR APARTS	PROYECTISTA	
ORDENACIÓN ACTUAL DE PARCELA Y VIVIENDA.	PROYECTISTA	
PLANTA Y CONDICIONES URBANÍSTICAS	PROYECTISTA	



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/23/1105370>

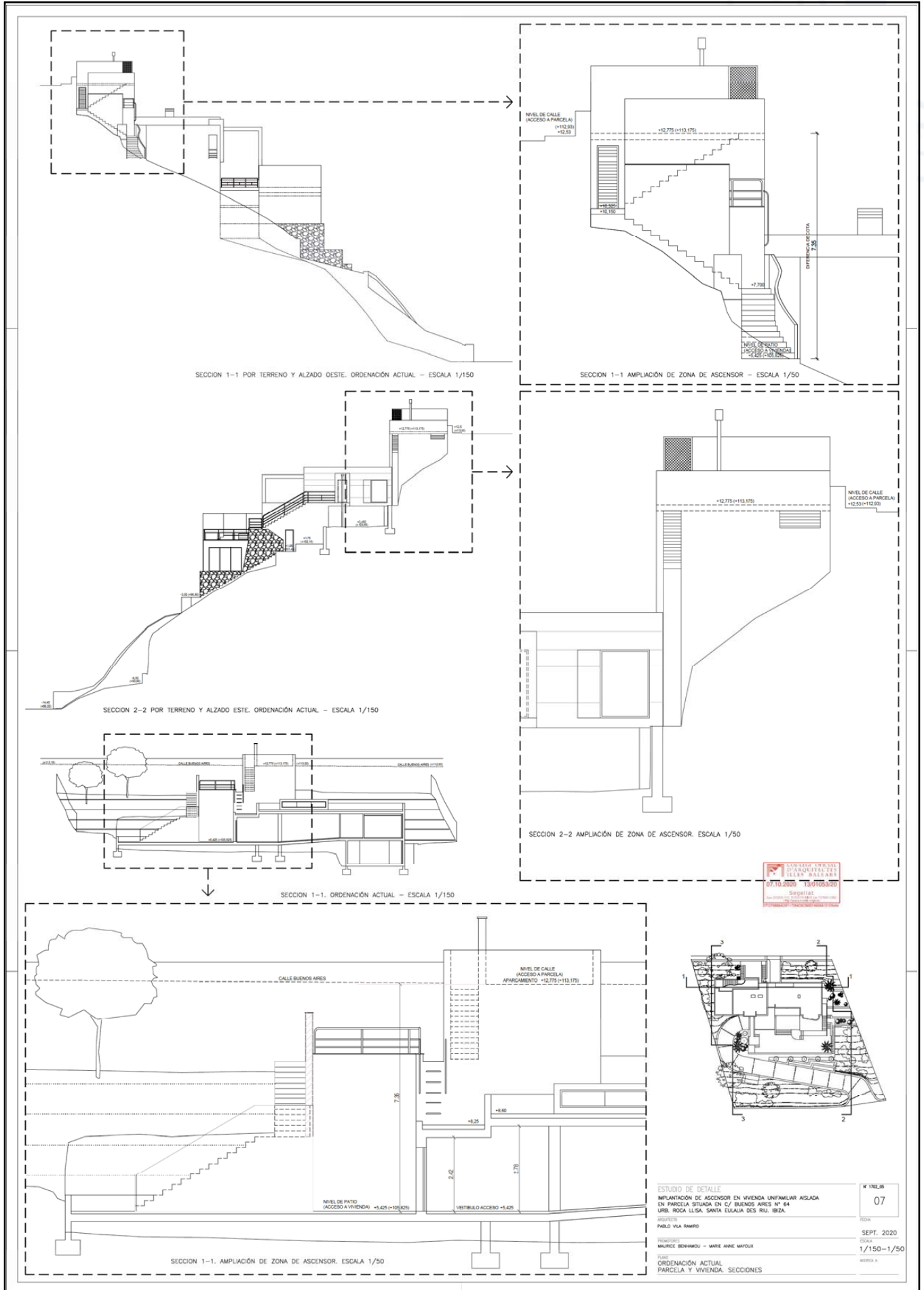


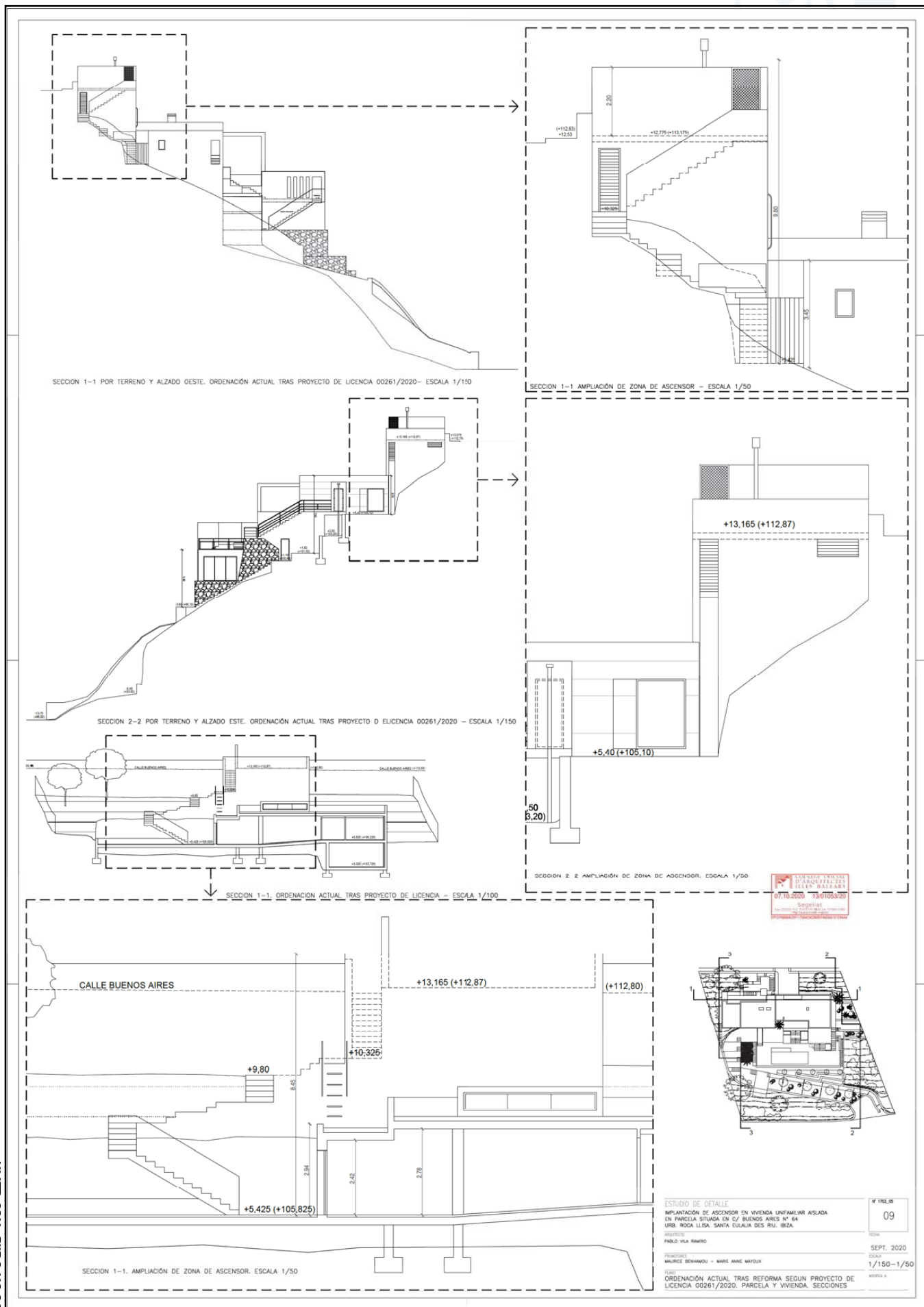


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/23/1105370>



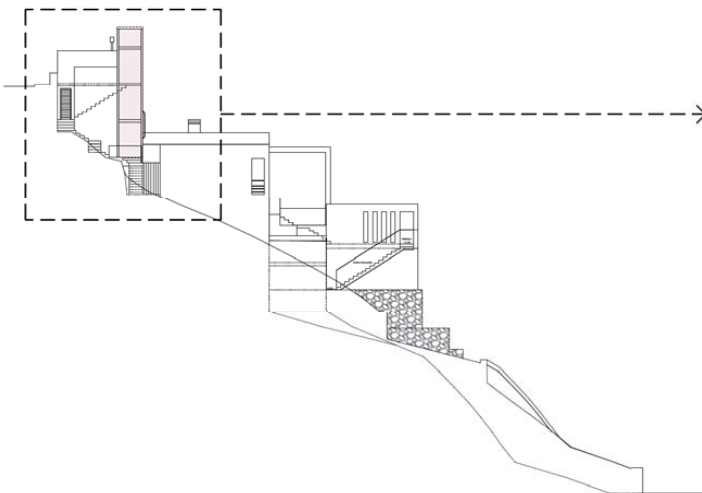
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/23/1105370>



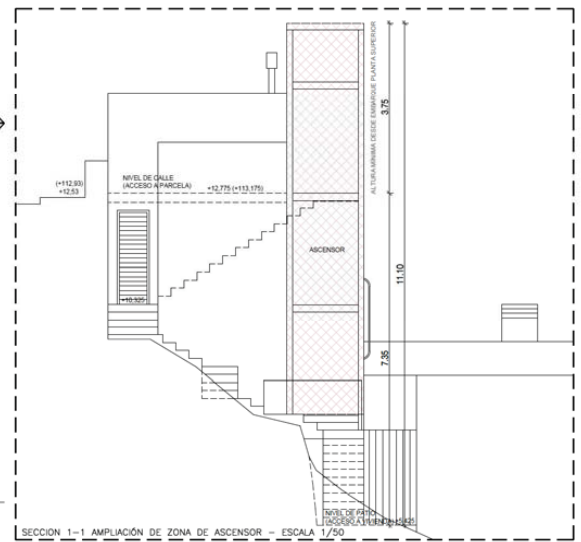


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/23/1105370>

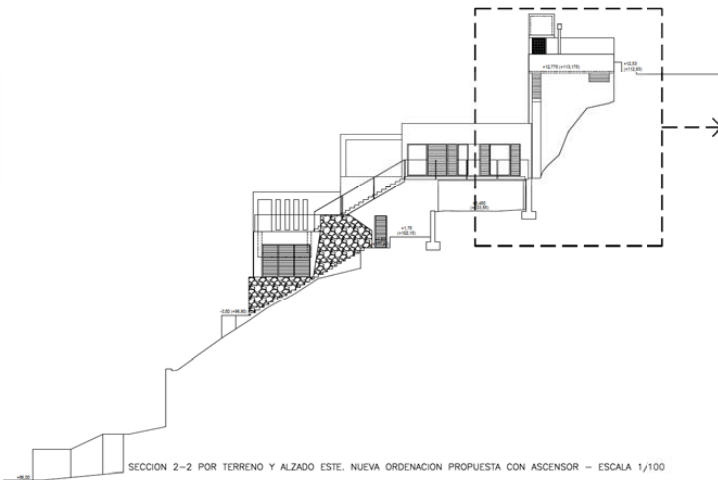




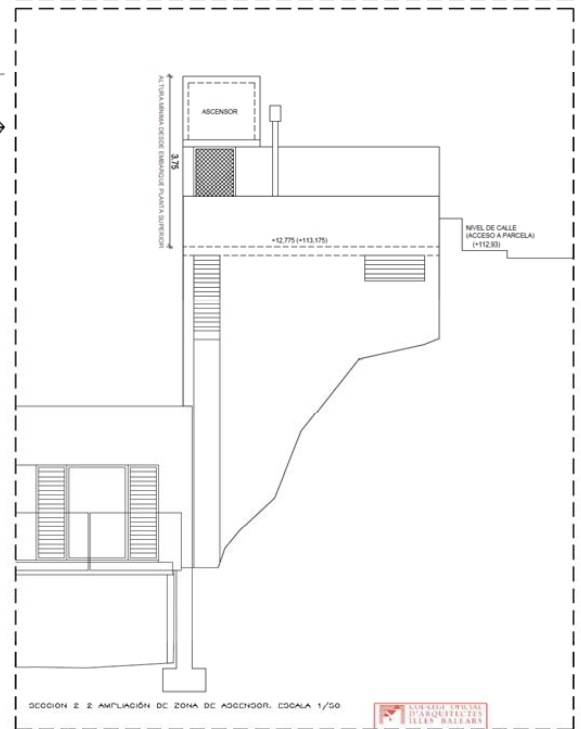
SECCION 1-1 POR TERRENO Y ALZADO OESTE. NUEVA ORDENACION PROPUESTA CON ASCENSOR - ESCALA 1/100



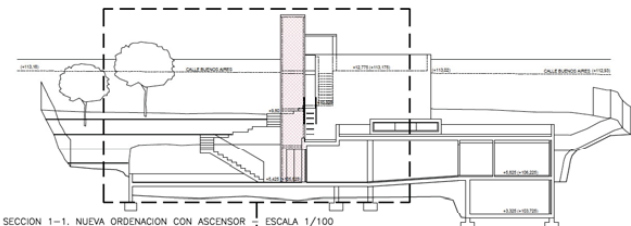
SECCION 1-1 AMPLIACION DE ZONA DE ASCENSOR - ESCALA 1/50



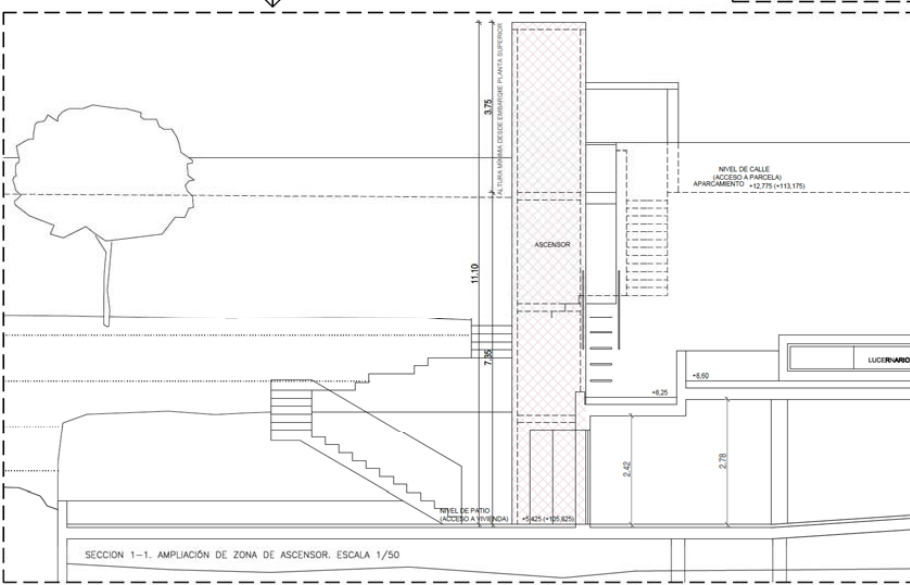
SECCION 2-2 POR TERRENO Y ALZADO ESTE. NUEVA ORDENACION PROPUESTA CON ASCENSOR - ESCALA 1/100



SECCION 2-2 AMPLIACION DE ZONA DE ASCENSOR. ESCALA 1/50



SECCION 1-1. NUEVA ORDENACION CON ASCENSOR - ESCALA 1/100



SECCION 1-1. AMPLIACION DE ZONA DE ASCENSOR. ESCALA 1/50



ESTUDIO DE DETALLE

AMPLIACION DE ASCENSOR EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN PARCELA SITUADA EN C/ BUENOS AIRES N° 64 URB. ROCA LLISA, SANTA EULALIA DES RIU, IBIZA

PROYECTO: PABLO VILA RAMIRO

FECHA: SEPT. 2020

ESCALA: 1/100

HOJA: 10

PROYECTISTA: MAURICE BENHAROU - MARIE ANNE MAYOLU

PROYECTO: NUEVA ORDENACION PROPUESTA CON ASCENSOR PARCELA Y VIVIENDA SECCIONES





Nº TÍTOL: 06
11

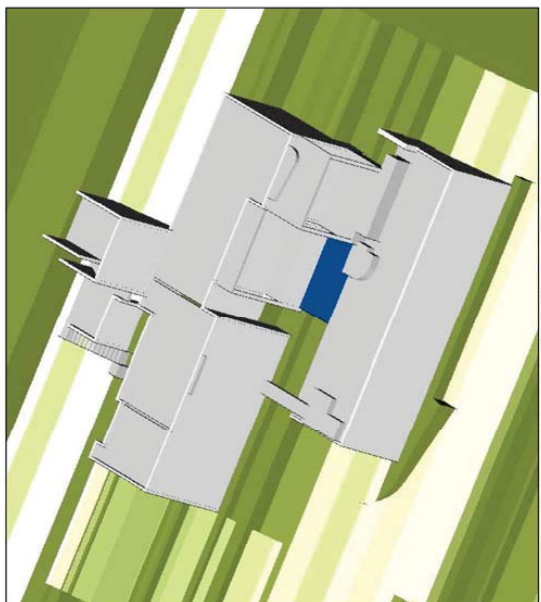
FECHA: SEPT. 2020
ESCALA: S/E
MUESTRA: A

ESTUDIO DE DETALLE
IMPLANTACIÓN DE ASCENSOR EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN PARCELA SITUADA EN C/ BIENOS AIRES Nº 64 URB. ROCA LLISA. SANTA EULALIA DES RUI. IBIZA.

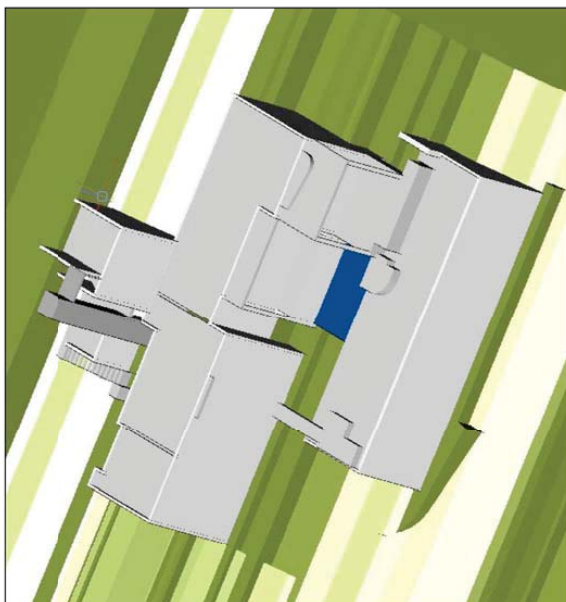
ARQUITECTO: PABLO VILA RAMIRO

PROMOTORES: MAURICE BENHAMOU - MARE ANNE MAYOUX

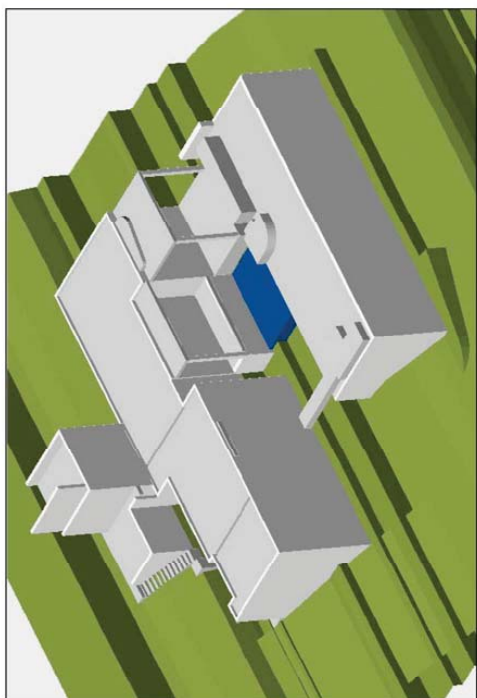
PLANO: ESTUDIO VOLUMÉTRICO 1



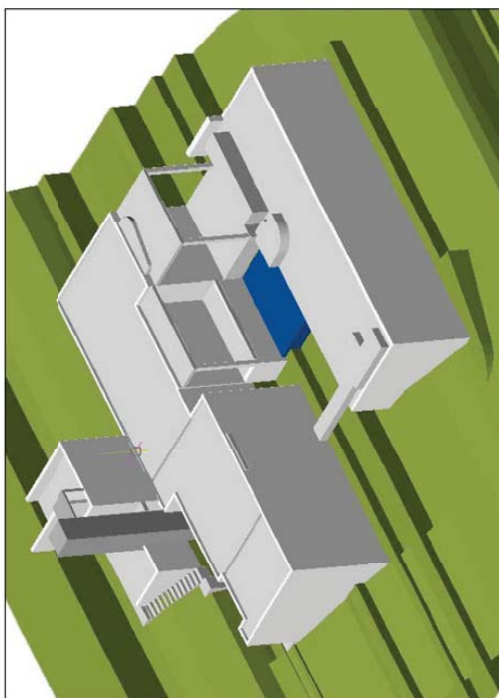
PERSPECTIVA AXONOMÉTRICA ORDENACION ACTUAL (SIN ASCENSOR)



PERSPECTIVA AXONOMÉTRICA NUEVA ORDENACION (SIN ASCENSOR)



PERSPECTIVA AXONOMÉTRICA ORDENACION ACTUAL (CON ASCENSOR)



PERSPECTIVA AXONOMÉTRICA NUEVA ORDENACION (CON ASCENSOR)





ORDENACION ACTUAL (SIN ASCENSOR) PERSPECTIVA DESDE EL SURESTE



NUEVA ORDENACION (CON ASCENSOR) PERSPECTIVA DESDE EL SURESTE



ORDENACION ACTUAL (SIN ASCENSOR) PERSPECTIVA DESDE EL SUROESTE



NUEVA ORDENACION (CON ASCENSOR) PERSPECTIVA DESDE EL SUROESTE

Nº PROYECTO	12
FECHA	SEPT. 2020
ESCALA	S/E
MAPA A.	
ESTUDIO DE DETALLE	
IMPLANTACION DE ASCENSOR EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN PARCELA SITUADA EN C/ BIENOS AIRES N° 64 URB. ROCA LLISA, SANTA EULALIA DES RUI. IBIZA.	
ARQUITECTO	PABLO VILA RAMIRO
PROMOTORES	MAURICE BENHAMOU - MARE ANNE MAYOUX
TIPO	ESTUDIO VOLUMETRICO (2)