

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

197552 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en dos parcelas sitas en la confluencia de las calles Avda. de Buenos Aires nº 2, Avda. del Mar, y calle Londres, Urbanización Roca Llisa, Jesús*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2021, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en dos parcelas sitas en la confluencia de las calles Avda. de Buenos Aires nº 2, Avda. del Mar, y calle Londres, Urbanización Roca Llisa, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por OCTOGON PITIUSAS SL de ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICABLES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES en 2 parcelas (A y B) resultantes de la segregación de la Finca registral 18.143, sitas, la parcela A, entre la Avda. de Buenos Aires nº 2 y la Avda. del Mar, y la Parcela B, entre la Avda. del Mar y la calle Londres, de la Urbanización Roca Llisa, Jesús, según documentación técnica redactada por los arquitectos Javier Munárriz de Aldaz y Carmen Rivilla Calle con RGE 201999900005057 de fecha 27 de mayo de 2019, con expresa advertencia de que las edificaciones que se proyecten en desarrollo del Estudio de Detalle, deberán ajustarse a la totalidad de los condicionantes que en relación con la adaptación de las edificaciones al terreno natural determina el artículo 6.2.03 de las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.

CUARTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Santa Eulària des Riu, 17 de mayo de 2021

La alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

**ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA.
STA. EULARIA DES RIU. IBIZA.**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

MEMORIA

- 1 AGENTES
- 2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3 ANTECEDENTES Y NORMATIVA DE APLICACIÓN
- 4 DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 5 TRAMITACIÓN



PLANOS:

P1. PLANO DE SITUACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

P2. PLANO DE EMPLAZAMIENTO: PARCELAS SEGREGADAS

PARCELA A

A-VO. ESQUEMA DE VOLÚMENES

A-00. PLANO DE EMPLAZAMIENTO

A-01. PLANTA DE CUBIERTAS

A-02. PLANTA DE ACCESO-PRIMERA

A-03. PLANTA BAJA

A-04. SECCIÓN AA' Y BB'

A-05. SUPERFICIES EDIFICADAS

A.06. VOLUMEN EDIFICADO Y OCUPACIÓN

PARCELA B

B-VO. ESQUEMA DE VOLÚMENES

B-00. PLANO DE EMPLAZAMIENTO

B-01. PLANTA DE ACCESO: CUBIERTAS

B-02. PLANTA PRIMERA

B-03. PLANTA BAJA

B-04. SECCIÓN AA' Y BB'

B-05. SECCIÓN CC'

B-06. SUPERFICIES EDIFICADAS

B-07. VOLUMEN EDIFICADO Y OCUPACIÓN

ANÁLISIS DE EDIFICACIÓN EN UNA SOLA PLANTA

A1P-00. PLANO DE EMPLAZAMIENTO

A1P-01. PLANTA DE ACCESO-BAJA 3

A1P-02. PLANTA BAJA 1 Y 2

A1P-03. SECCIÓN AA' Y BB'

A1P-04. SUPERFICIES EDIFICADAS

B1P-00. PLANO DE EMPLAZAMIENTO

B1P-01. PLANTA BAJA COTAS 96.50m Y 95.00m

B1P-02. PLANTA BAJA COTAS 93.50m Y 92.00m

B1P-03. SECCIÓN AA' Y BB'

B1P-04. SUPERFICIES EDIFICADAS

MEMORIA

1 AGENTES

Promotor: OCTOGON PITIUSAS S.L., con CIF: ***1783**, y con domicilio en Madrid en la calle Génova, número 19, planta 4 (28004).

La sociedad actúa como propietaria en pleno dominio de la finca registral 18.143 del Registro número 3 de Ibiza, por aportación mediante escritura otorgada en Ibiza el 17 de septiembre de 2007 ante el Notario D. Juan Acero Simón, con número de protocolo 2.735, según el asiento 372 del Tomo 61. La finca está inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Ibiza en el Tomo 1007 del Archivo General, Libro 244 de Santa Eulalia del Río, Folio 007, inscripción 2ª.

Dicha finca se sitúa en la Urbanización de Roca LLisa, entre la Avenida de Buenos Aires, la Avenida del Mar y la calle Londres, tal y como se muestra en el plano de situación adjunto a este documento.

En la actualidad se está tramitando un Proyecto Técnico de segregación de dicha finca en dos parcelas, A y B, que sirven como base al presente Estudio de Detalle.

Autor del proyecto: El proyecto técnico y los trabajos de desarrollo del documento han sido realizados por los arquitectos D. Javier Munárriz de Aldaz, colegiado en el COAM con el n.º 8.600, y Carmen Rivilla Calle, colegiado en el COAM con el n.º 14.795.

2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio pretende ordenar los volúmenes edificatorios de las viviendas a implantar en las parcelas A y B procedentes de la segregación de la finca registral 18.143 del Registro número 3 de Ibiza: parcela A, sita entre la Avda. de Buenos Aires y la Avda. del Mar y Parcela B, sita entre la Avda. del Mar y la calle Londres de la Urbanización Roca LLisa de Sta. Eularia des Riu.

Tal y como especificaremos en los siguientes apartados de manera más extensa, la normativa municipal de aplicación en estas parcelas dispone una limitación de número de plantas para las parcelas con pendiente a una sola planta edificada. Sin embargo, se ha realizado un anteproyecto de las viviendas sometiéndose a esa limitación, y las viviendas resultantes tienen muchas deficiencias.

Se incorporan a este documento los planos del anteproyecto de las viviendas en una sola planta, a fin de que pueda analizarse la mejora que supone el aumento de altura propuesto.

Se Realiza este Estudio de Detalle para reordenar los volúmenes de las parcelas, aumentando el número de plantas de las edificaciones a dos plantas (Baja + 1).

Se incluye a su vez la justificación del cumplimiento de todos los demás parámetros urbanísticos, incluida la altura máxima de la edificación.

3 ANTECEDENTES Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle están incluidas en la zona de ordenanza E-U6 EXTENSIVA UNIFAMILIAR, según el ANEXO I. NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulalia del Río.

06.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6):

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

b) Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,25
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/1200 y 1/parcela.

Sin embargo, se trata de unas parcelas con una pronunciada pendiente, y en el artículo 5.1.03 de "CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS", punto 4 referente a Número de plantas, en su apartado e) se establece que en los terrenos de "pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle."

Es decir, según la normativa de aplicación en las parcelas sólo se podría edificar en una planta, con una altura máxima de 4m, salvo que se tramite un ESTUDIO DE DETALLE que reordene los volúmenes.

La posibilidad de la reordenación de los volúmenes de las Normas Subsidiarias viene recogida en el artículo 5.1.08 de las mismas. En el punto siguiente incluimos una justificación del cumplimiento de los parámetros definidos en dicho artículo.

Por otro lado, la normativa urbanística de aplicación permite la redacción de este documento, ya que el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, en el Título 1, Capítulo VI, el Artículo 65 dice:

"Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:



- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Eulalia del Río establecen:

“Con carácter general:

Art. 1.2.02:

b) Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5.1.08 REORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO.

ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1 Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación





propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

Las parcelas no se encuentran en el Casco antiguo, sino en la Urbanización Roca Llisa.

La ordenación de volúmenes propuesta opta por la construcción de las viviendas en dos plantas, Baja más Primera, en vez de sólo una como establece la Norma en su artículo 5.1.03. Esto supone una clara mejora para los proyectos, tal y como se puede observar de la comparación de la propuesta en una planta que se incorpora a este documento con las ordenaciones propuestas en dos plantas.

En concreto:

1. La construcción en dos plantas permite disminuir la ocupación de la parcela por la edificación, y por tanto con una mayor superficie ajardinada y arbolada.
2. La construcción en una planta obliga a realizar gran parte del programa de las viviendas semienterradas, mientras que al realizarse en dos plantas todas las estancias cuentan con al menos una fachada sobre el terreno.
3. Las edificaciones en dos plantas reducen de manera importante el volumen de tierras a excavar con respecto a las edificaciones en una sola planta.

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.

Las propuestas cumplen con los parámetros de edificabilidad y altura máxima establecidas en la normativa.

b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.

Se mantiene el uso residencial unifamiliar aislado.

c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

Se respetan los retranqueos establecidos por la normativa.

3 No obstante lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.

4 En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

5 DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle define unos volúmenes edificatorios para cada una de las parcelas.

Dichos volúmenes cumplen con las determinaciones de la ordenanza de aplicación en las parcelas, 06.- *EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6)* que determinan en el siguiente cuadro:

	Normativa	Parcela A		Parcela B	
Parcela mínima	1200m ²	1575,33		1606,12	
Fachada mínima	25m	>25m		>25m	
Fondo mínimo	25m	>25m		>25m	
Ocupación máxima	25%	307.1	19%	260	16%
Edificabilidad máxima	0,25 m ² /m ²	386.6	0,25	368.11	0,23

	Normativa	Parcela A		Parcela B	
Volumen máximo por edificio	1.500m ³	1499.56m ³		1498.33m ³	
Altura máxima	7m	7m		7m	
Altura total sobre altura máxima	3m	3m		3m	
Número máximo de plantas	2	2		2	
Separación mínima a vías	5m	5m		5m	
Separación mínima a linderos	3m	3m		3m	
Separación mínima entre edificios	6m	6m		6m	
Nº de aparcamientos privados	1 por vivienda	1 por vivienda		1 por vivienda	
Índice de intensidad (viv/m ²)	1viv/1200 m ²	1viv/1200 m ²		1viv/1200 m ²	

Por otro lado, para garantizar la adaptación de las edificaciones al terreno las plantas bajas se escalonan, de manera que su suelo terminado no supere la cota del terreno natural en más de 1,50m.

Además se generan una serie de plataformas en el exterior que permiten la creación de unas terrazas accesibles desde las viviendas. La cota del suelo terminado de dichas plataformas no supera en ningún punto el terreno natural en más de 4,00m.

La definición gráfica de la propuesta se muestra en los planos adjuntos a este documento.

6 TRAMITACIÓN

El Reglamento de Gestión Urbanística establece en el Artículo 140:

“Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o Entidad urbanística especial actuante o por los particulares.

La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es de competencia de la Corporación Municipal interesada.

La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del periodo de información pública, que durará un mes, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes. Dicho acuerdo se comunicará a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de diez días.

La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la provincia.

Serán de aplicación a los Estudios de Detalle las reglas que se establecen para los Planes Parciales en cuanto a la procedencia de diligenciar los planos y documentos que los integren. “

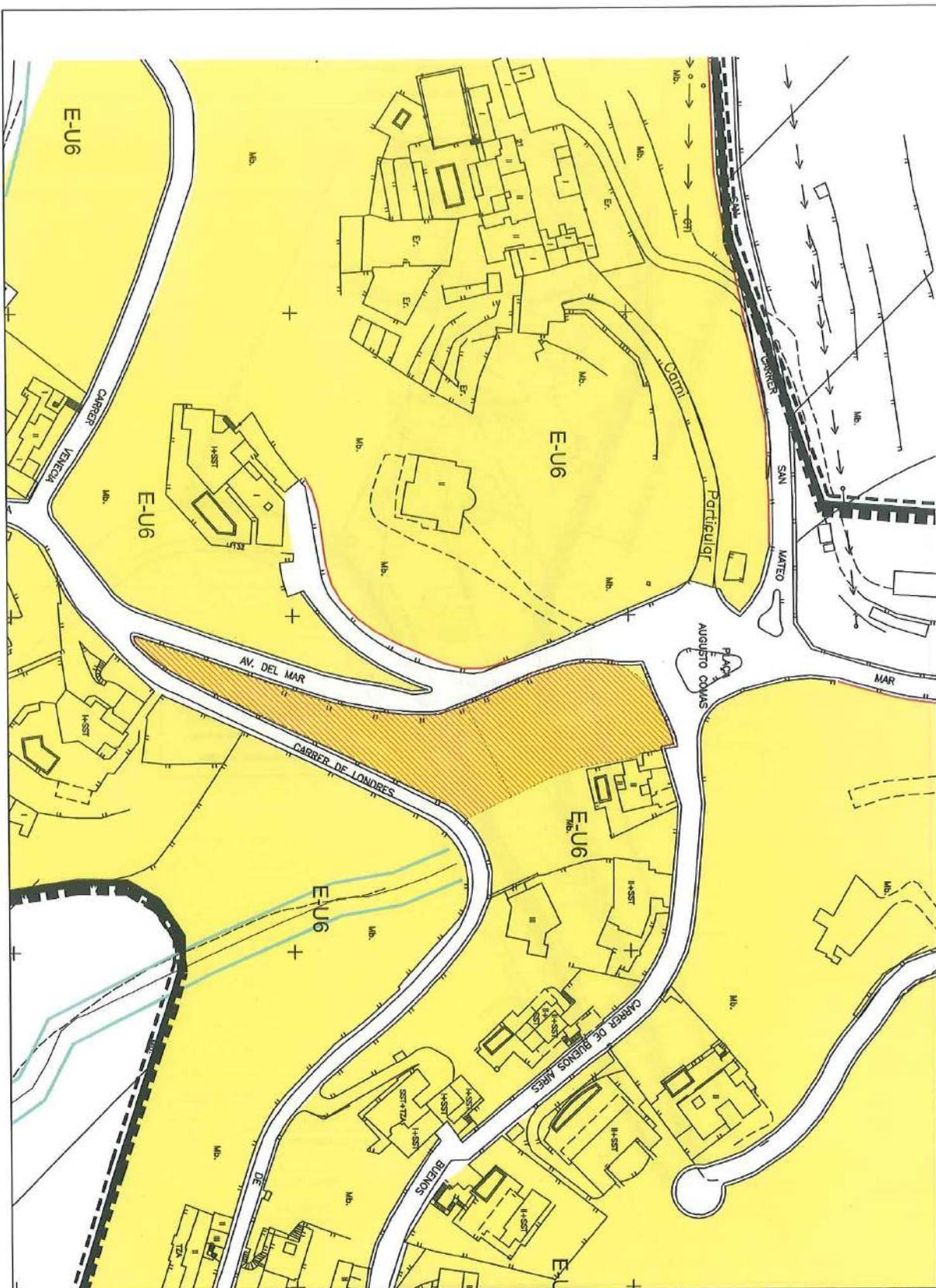
Con los datos especificados en la presente MEMORIA, acompañados de los PLANOS, se considera suficientemente definido y especificado el presente Estudio de Detalle de forma que pueda tramitarse la aprobación del mismo.

Ver anexo planos.





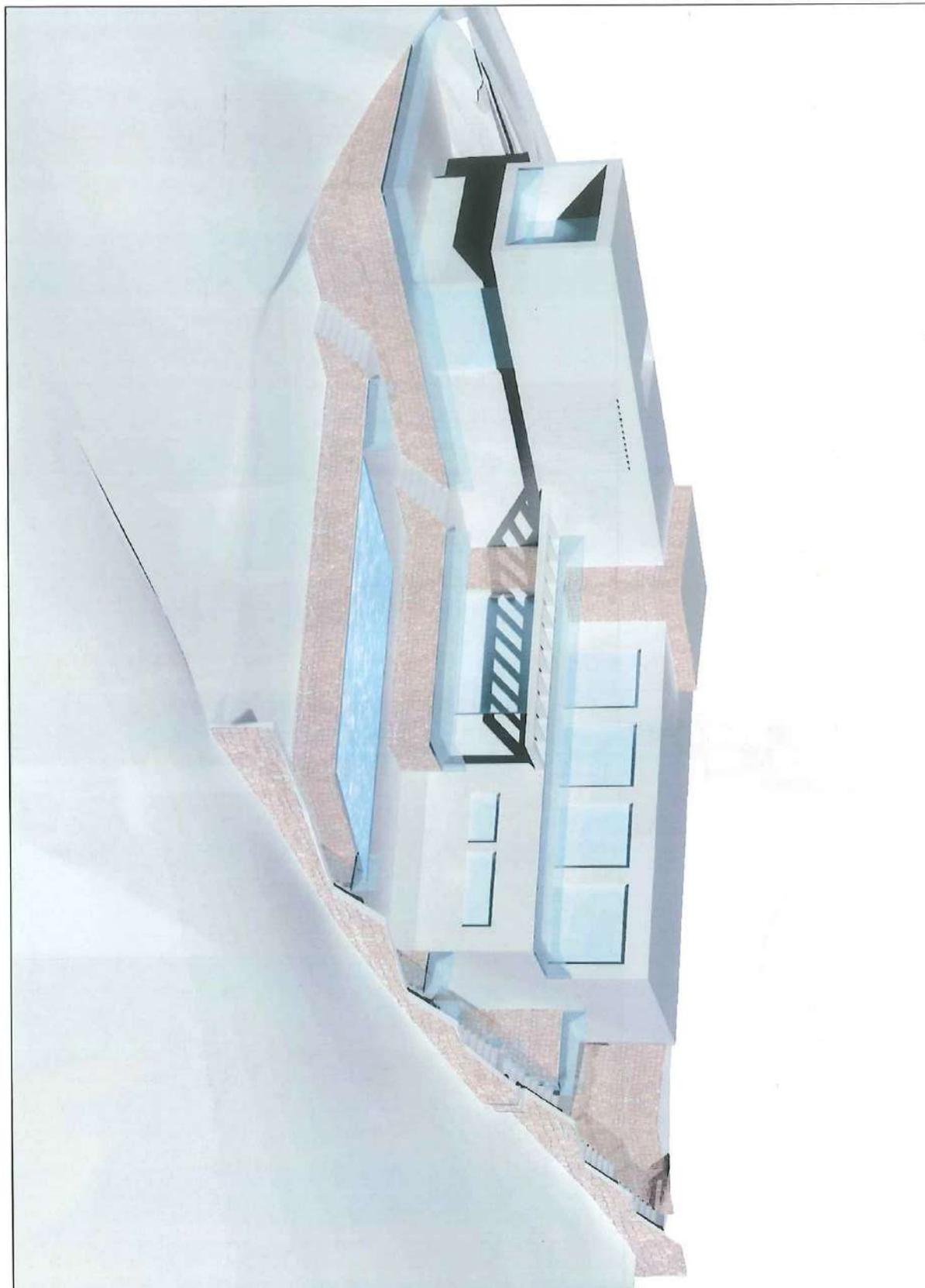
REVISIÓ I APROBACIÓ DEL DISENY I PLANNING DE LES OBRES D'ENGINYERIA D'ESTRUCTURA PER PART DELS SERVEIS TÈCNICS DE L'URBANISME DE LES ILLES BALEARS



CA 14 <small>arquitectes i urbanistes s.l.</small> <small>www.ca14.com</small>	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACION ROCA LLISA, STA. EULARIA DES RIU, IBIZA	PLANO: PLANO DE SITUACION SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE	NORTE 	PLANO Nº S-01
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.		ESCALA 1/1000		

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>



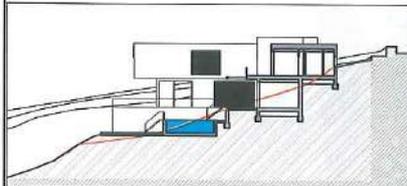
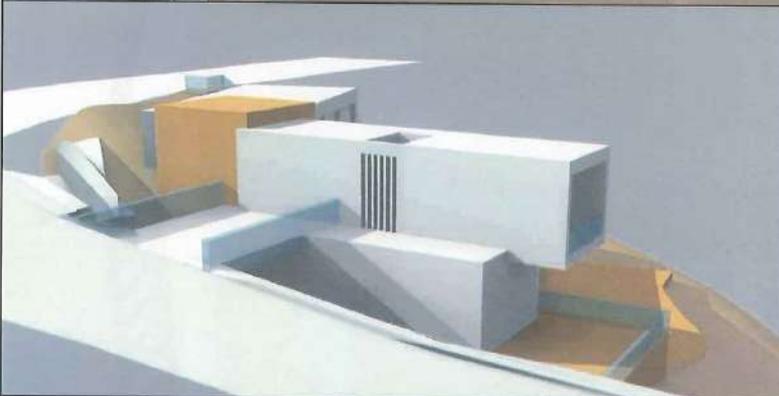


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>

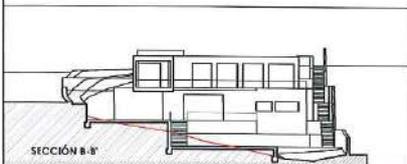
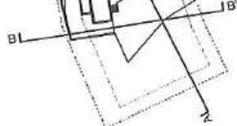
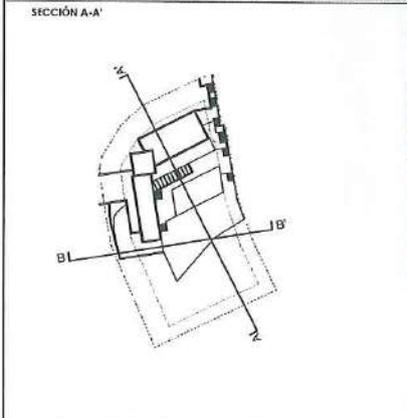


CA 14 <small>Arquitectura i Espais S.L.</small> <small>www.ca14.com</small>	ARQUITECTOS: JAVIER MUHARRIZ DE ALDAZ CARMEN RIVALBA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULÀRIA DES RIU, IBIZA	PLANO:	VIVIENDA A	NORTE	MAYO 2019	PLANO 1º
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.			ESCALA	S/E		

Z:\2019-2 VIVIENDAS ROCA LLISA-IBIZA\03 ESTUDIO DE DETALLE\02 PLANOS\CASA A\CASA_A_001.DWG, 23/05/2019 14:12:03



SECCIÓN A-A'



SECCIÓN B-B'

CA 14 <small>ARQUITECTURA Y DISEÑO S.L.</small> <small>www.ca14.com</small>	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDÁZ CARMEN RIVILLA CALLE
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA, STA. EULÀRIA DES RIU, IBIZA.

PLANO: VIVIENDA A
ESQUEMA DE VOLÚMENES

NORTE	MAYO 2019
ESCALA	S/E

PLANO Nº
A-V0

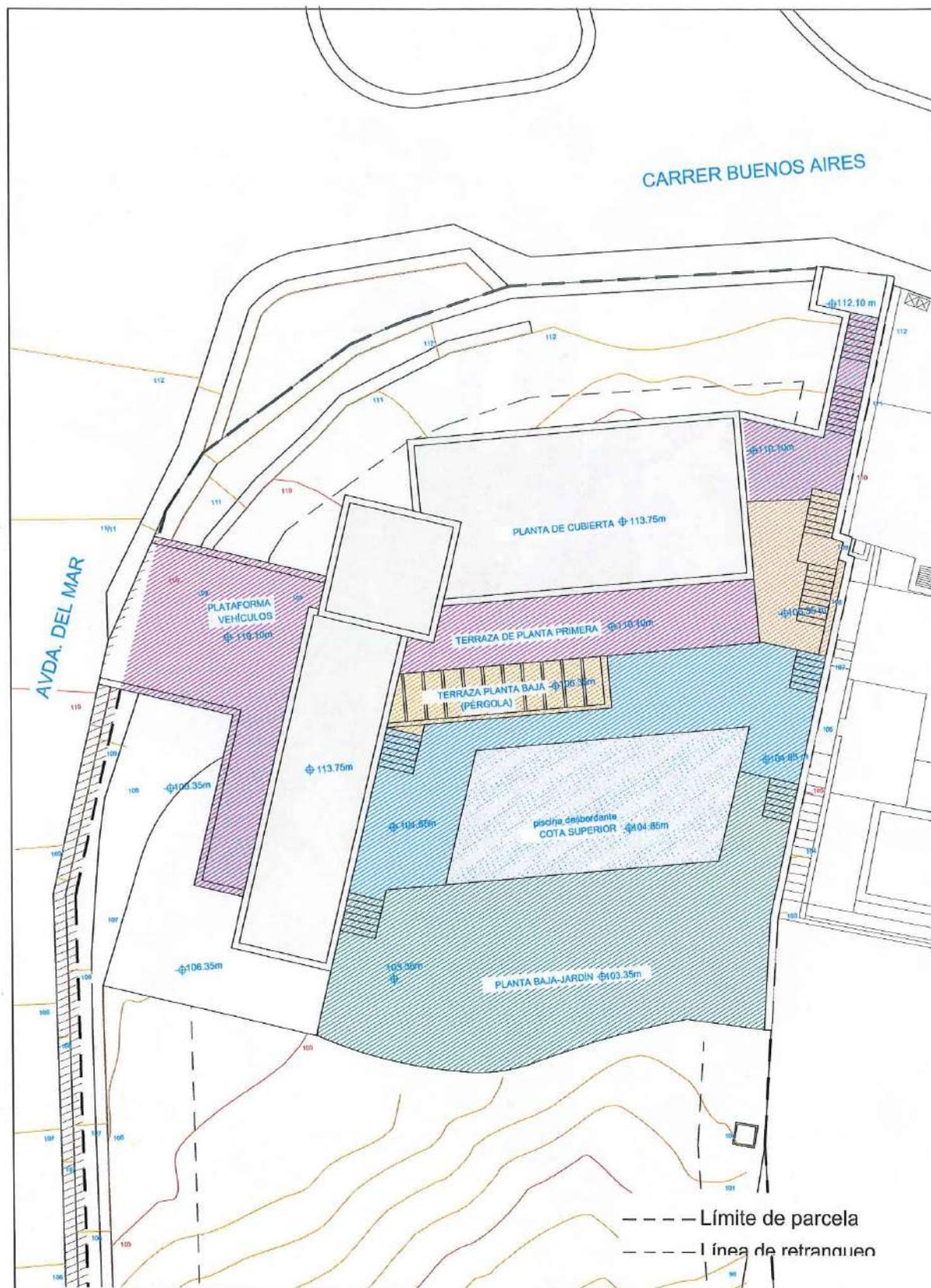




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>

CA 14 <small>Arquitectos y Urbanistas S.L.</small> <small>www.ca14.com</small>	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ CARMEN RIVILLA CALLE PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACION ROCA LLISA, STA. EULARIA DES RIU, IBIZA	PLANO: PLANO DE EMPLAZAMIENTO	NORTE  MAYO 2019 ESCALA 1/500	PLANO 1º A-00
---	---	--	---	---	--------------------------------

Z:\2019-2 VIVIENDAS ROCA LLISA-BIZA\03-ESTUDIO DE DETALLE\02_PLANOS\CASA A\casa_a_04.DWG, 23/05/2019 14:12:12

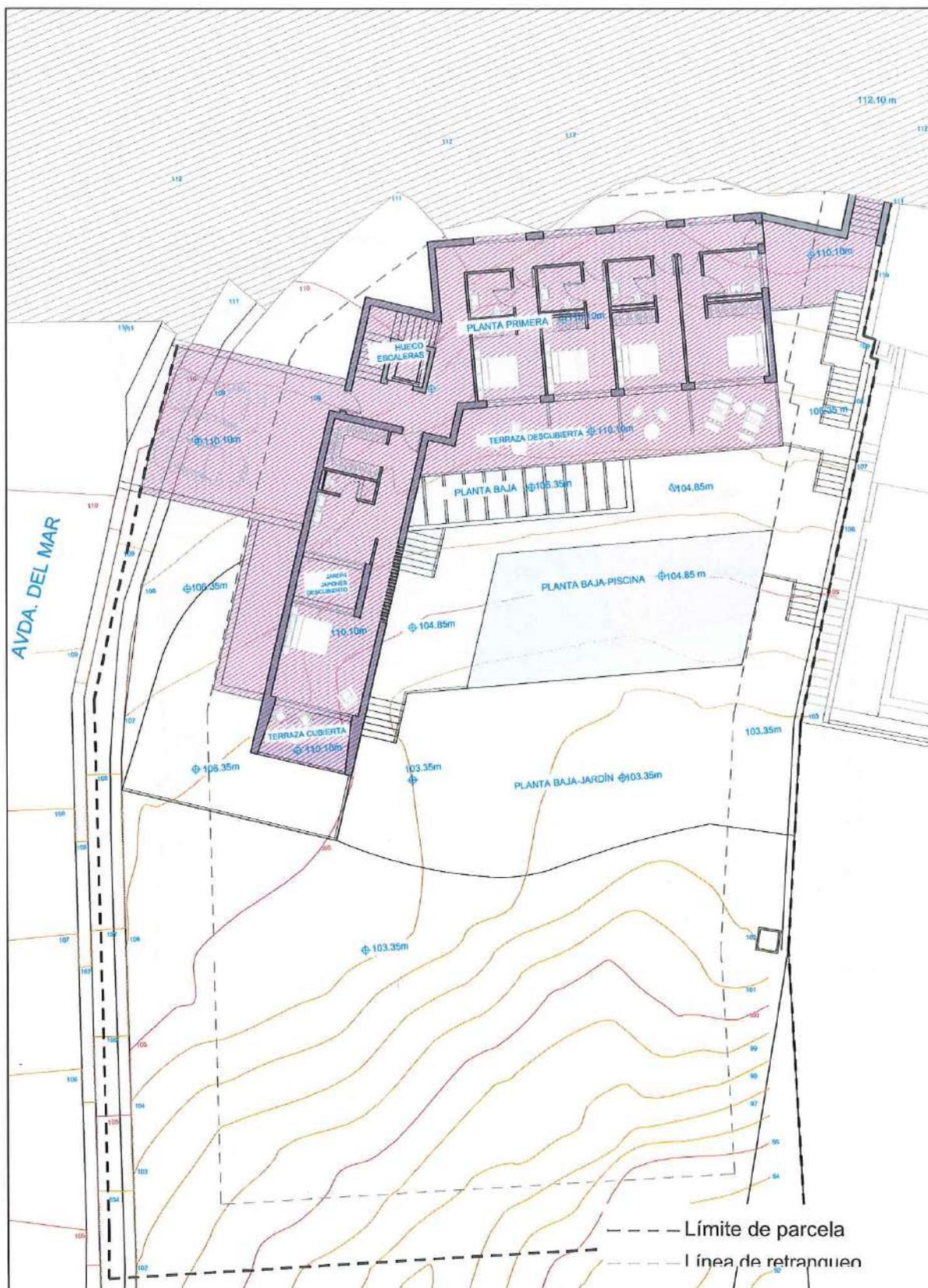


https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968



CA 14 Arquitectura + Urbanismo S.L. www.ca14.com	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE AIDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACION ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RUI. IBIZA	PLANO: VIVIENDA A PLANTA DE CUBIERTAS	NORTE MAYO 2019	PLANO Nº
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.		ESCALA 1/150	A-01	

Z:\2021-2 VIVIENDAS ROCA LLISA-IBIZ\02 ESTUDIO DE DETALLE\02_PLANO\CASA A\CASA_A_cad1.DWG, 23/05/2019 14:12:17



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968



CA 14
Arquitectura y Urbanismo S.L.
www.caib.com

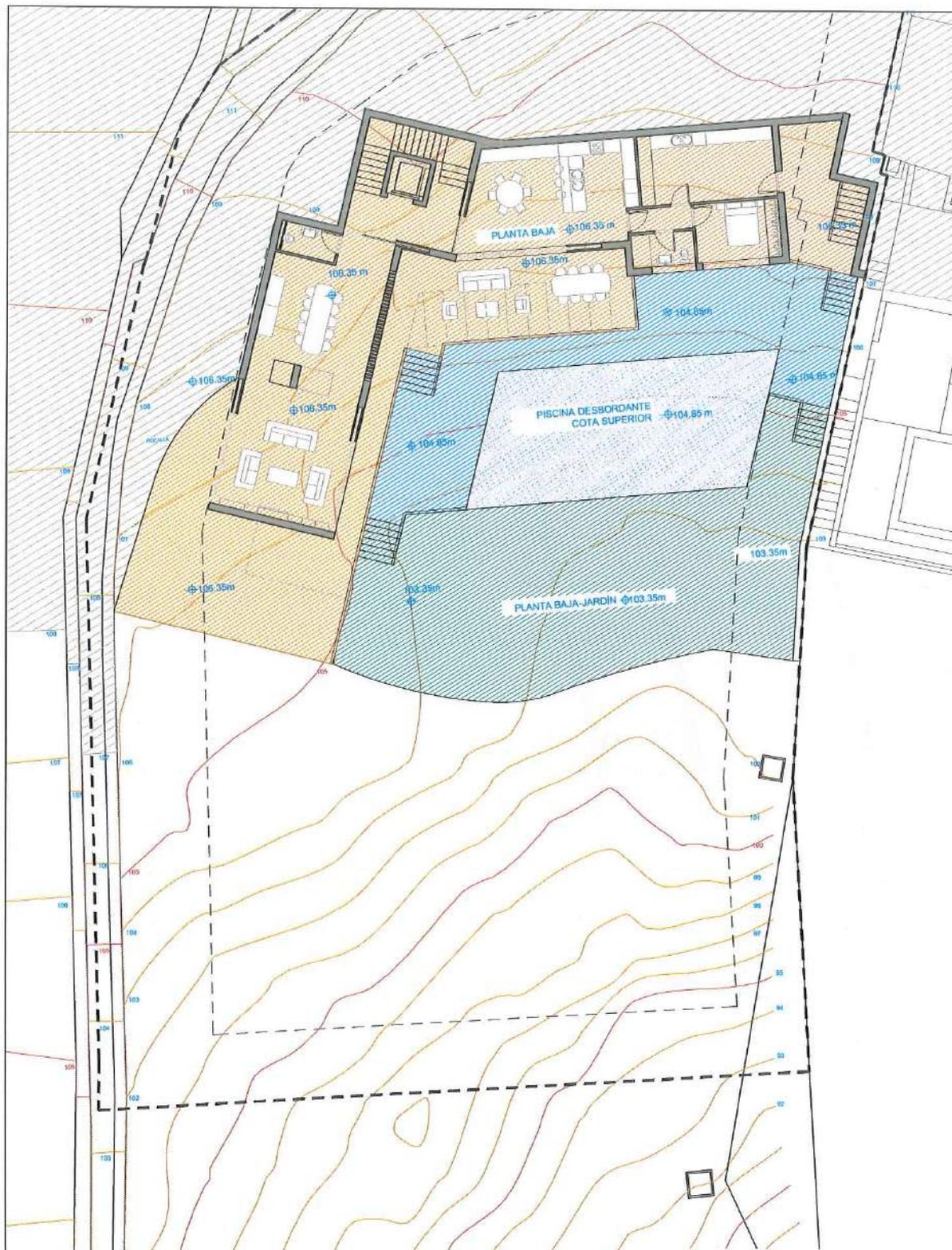
ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDIZ
CARMEN RIVILLA CALLE
PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA,
STA. EULÀRIA DES RIU, IBIZA

PLANO:
VIVIENDA A
PLANTA PRIMERA-ACCESO

NORTE
NORTE
MAYO 2010
ESCALA
1/150

PLANO:IP
A-02



--- Límite de parcela
— Línea de retranqueo

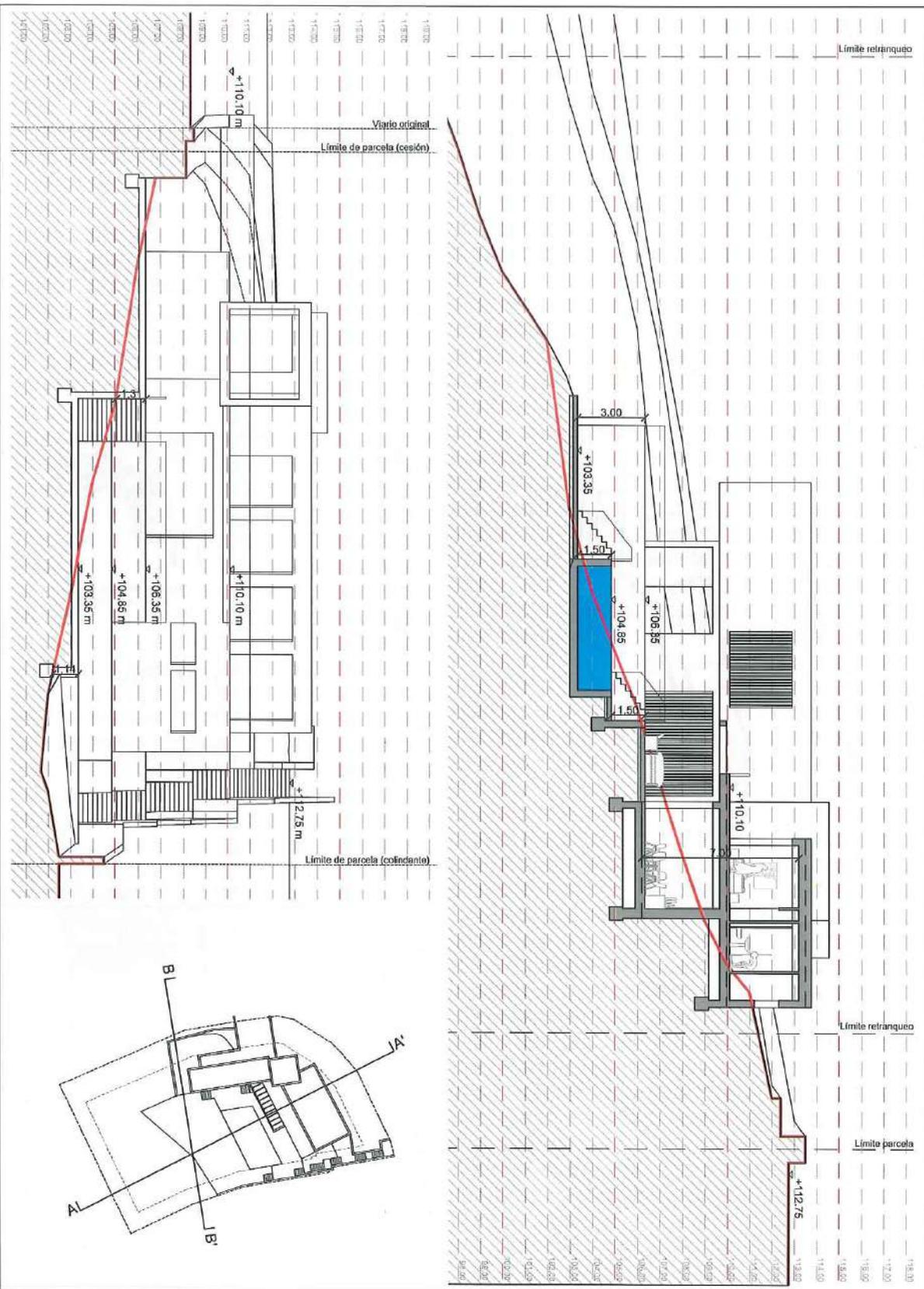
CA 14 ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDIZ CARMEN RIVILLA CALLE www.ca14.com	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACION ROCA LLISA. STA. BULARIA DES RIU. IBIZA.	PLANO: VIVIENDA A - PLANTA BAJA -	NORTE	MAYO 2019	PLANO Nº
				NORTE	ESCALA 1/150	A-03

Z:\286-2 VIVIENDAS ROCA LLISA-IBIZA\03 ESTUDIO DE DETALLE\02_PLANOS\CASA A\CASA A_ed4.0DWG, 23/05/2019 14:32:27

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>



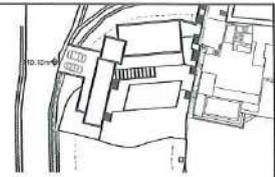
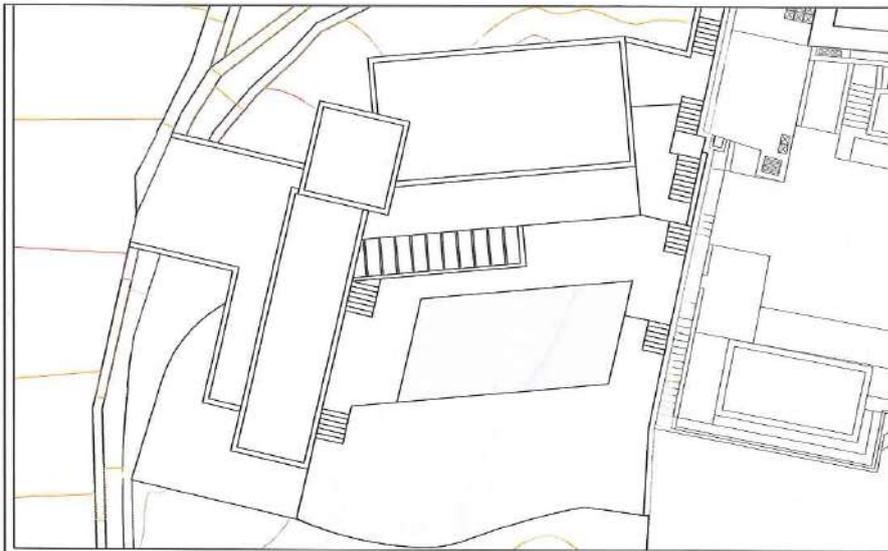
RECIBO Nº 147/2021 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968



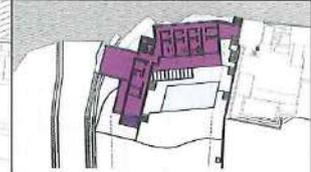
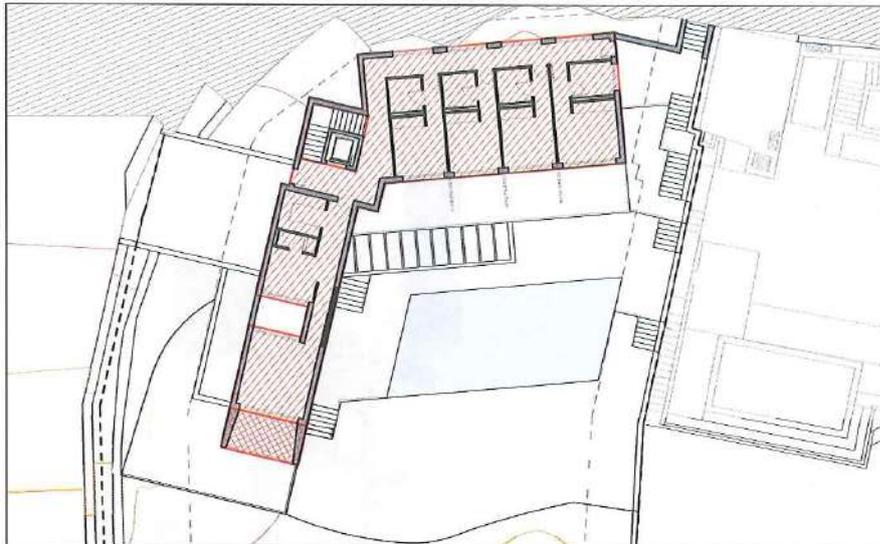
CA 14 Arquitectes y Urbanisme S.L. www.caib.com	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARIT DE AIDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. BULARIA DES RIU, IZIZA	PLANO: VIVIENDA A -SECCIÓN AA' Y SECCIÓN BB'-	NORTE 	MAYO 2019 ESCALA 1/150	PLANO Nº A-04
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.					



PLANTA DE CUBIERTAS

SUPERFICIES

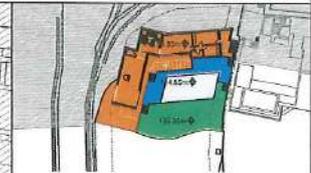
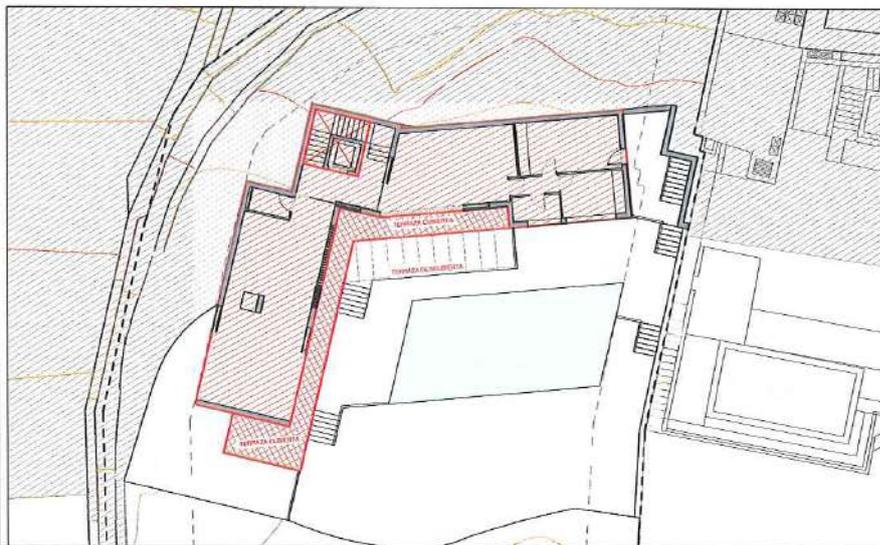
	SUP EDIFICADA
PLANTA PRIMERA	180.09
TERRAZA CUBIERTA	10.81
PLANTA BAJA	182.32
PORCHES (50%)	37.66
TOTAL	386.6



PLANTA PRIMERA: ACCESO SUITE Y DORMITORIOS

LEYENDA

- Límite de parcela
- Línea de retranqueo
- Edificabilidad 100%
- Edificabilidad 50%



PLANTA BAJA: SALÓN Y COCINA

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
SUP. PARCELA (MÍNIMA)	1200	1575.33
SUP. EDIFICABLE MÁXIMA (25%)	393.83	386.6
OCCUPACIÓN MÁXIMA (25%)	393.83	307,1
VOLUMEN MÁXIMO	1500 m ³	1499.56 m ³

CA 14
Arquitectos Urbanismo S.L.
www.ca14.com

ARQUITECTOS: JAVIER MUÑARRIZ DE ALDAZ
CARMEN RIVILLA CALLE
PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.

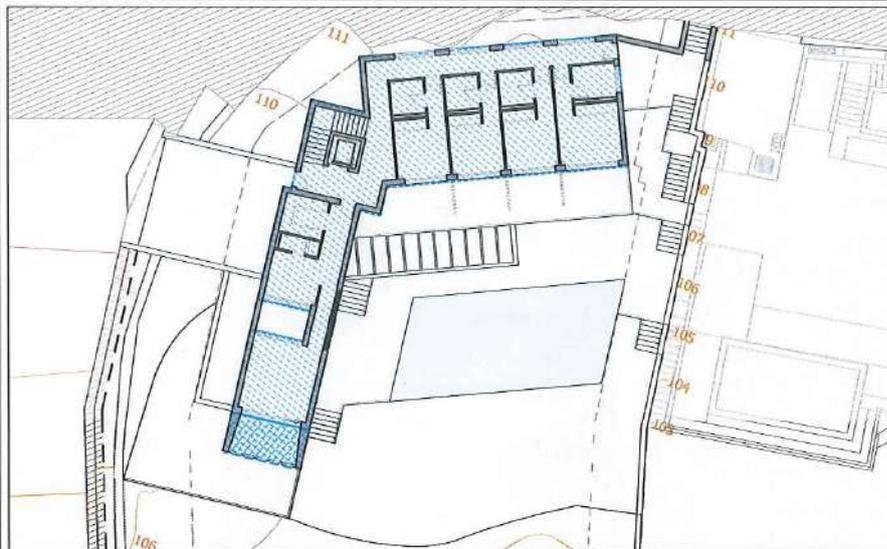
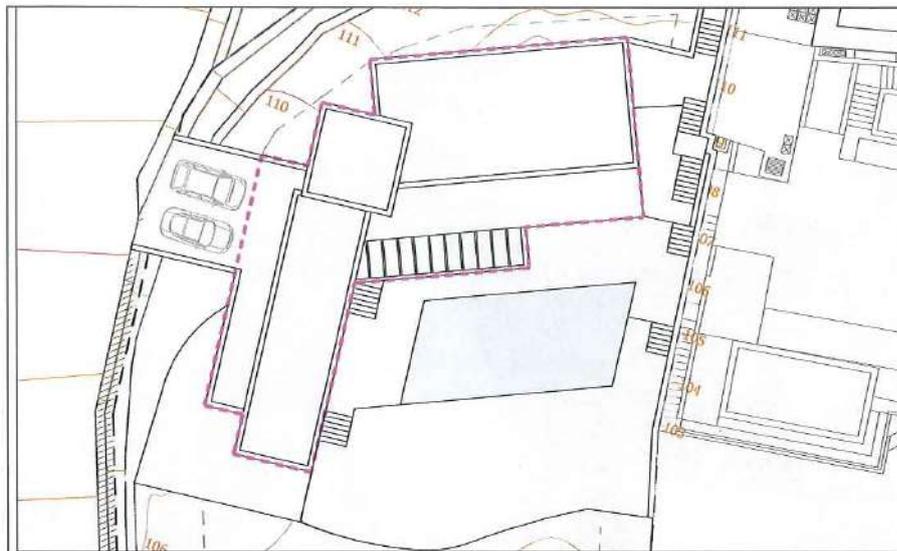
ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA, STA. EULARIA DES RIU, IBIZA

PLANO: VIVIENDA A SUP. EDIFICADAS

NORTE ESCALA 1/250

PLANO Nº A-05





LEYENDA

- Ocupación
- Volumen edificado contabilizado al 100%
- Volumen edificado contabilizado al 50%

	VOLUMEN EDIFICADO		
	SUP. CONSTRUIDA (m ²)	AL. TURA CONSTRUIDA (m)	VOLUMEN (m ³)
PLANTA PRIMERA	190,6	3,60	686,16
PLANTA BAJA	182,3	4,30	783,99
VOLUMEN 50%	19,8	3,60	71,32
TOTAL			1492,56

EL VOLUMEN DE LA PISCINA NO SE COMPUTA.

CA 14
Arquitectura y Urbanismo S.L.
www.ca14.com

ARQUITECTOS: JAVIER MUMARRIZ DE ALDAZ
CARMEN RIVILLA CALLE
PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA STA. EULARIA DES RIU, IBIZA

PLANO: VIVIENDA A VOLUMEN EDIFICADO Y OCUPACIÓN

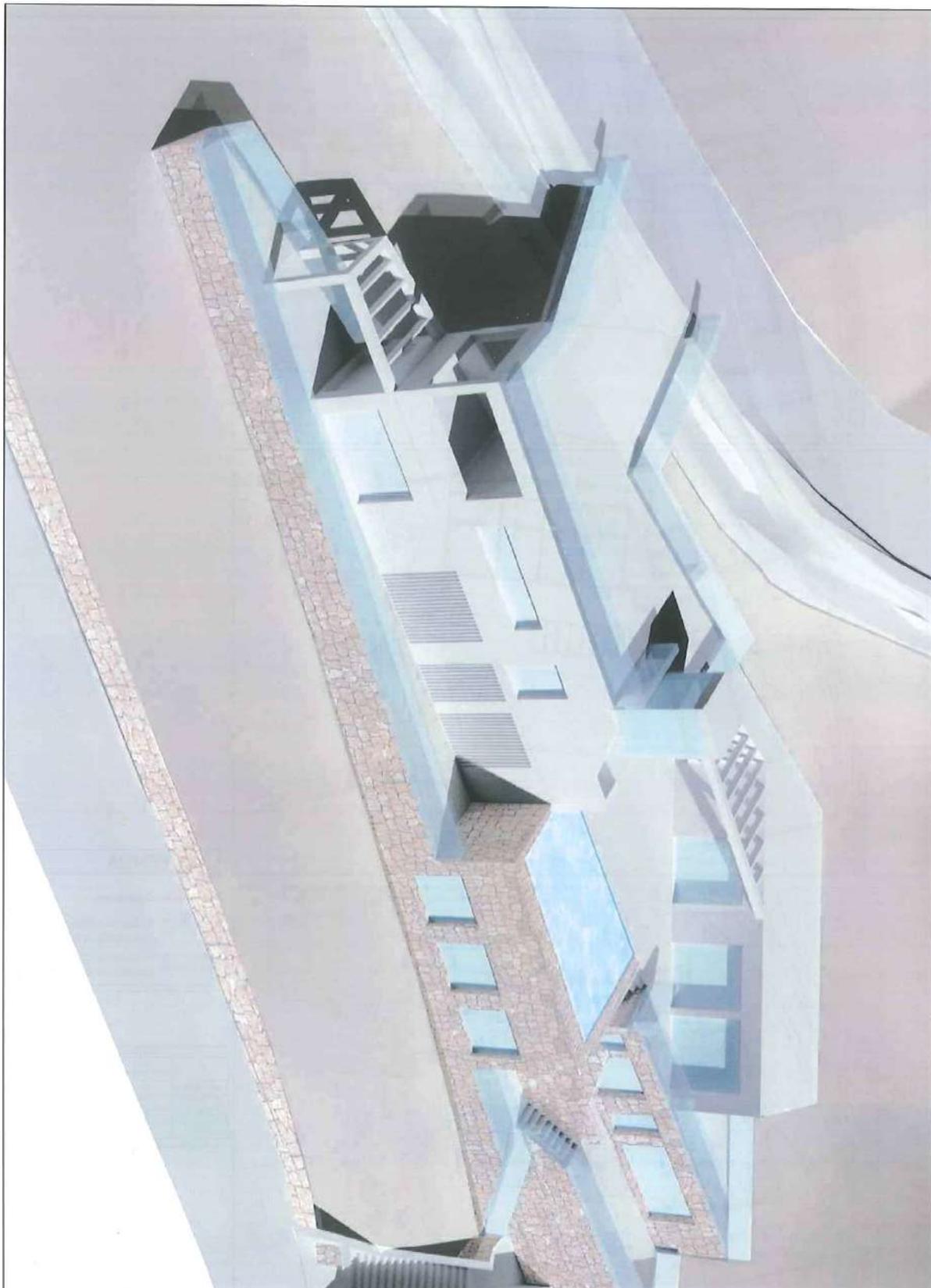
NORTE
MAYO 2019
ESCALA
1/150

PLANO Nº
A-06





ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULÀRIA DES RUI. IBIZA



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>



CA 14 <small>Arquitectos y Urbanismo S.L. www.ca14.com</small>	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULÀRIA DES RUI. IBIZA	PLANO:	NORTE	MAYO 2019	PLANO Nº
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.		VIVIENDA B	ESCALA	B-1	
			IMAGEN ORIENTATIVA		S/E	

ZONA URBANIZADA POR LA AYUNTAMIENTO DE CALA MAR EN EL AÑO 1982



CA 14
Arquitectura y Urbanismo S.L.
www.ca14.com

ARQUITECTOS: JAVIER MUMARRIZ DE AIDAZ
CARMEN RIVILA CALLE
PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES
DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LUISA.
STA. EULABIA DES BUIRIZA

PLANO:
VIVIENDA B_2
PLANO DE EMPLAZAMIENTO
: CUBIERTAS

NORTE

MAYO 2019
ESCALA
1/500

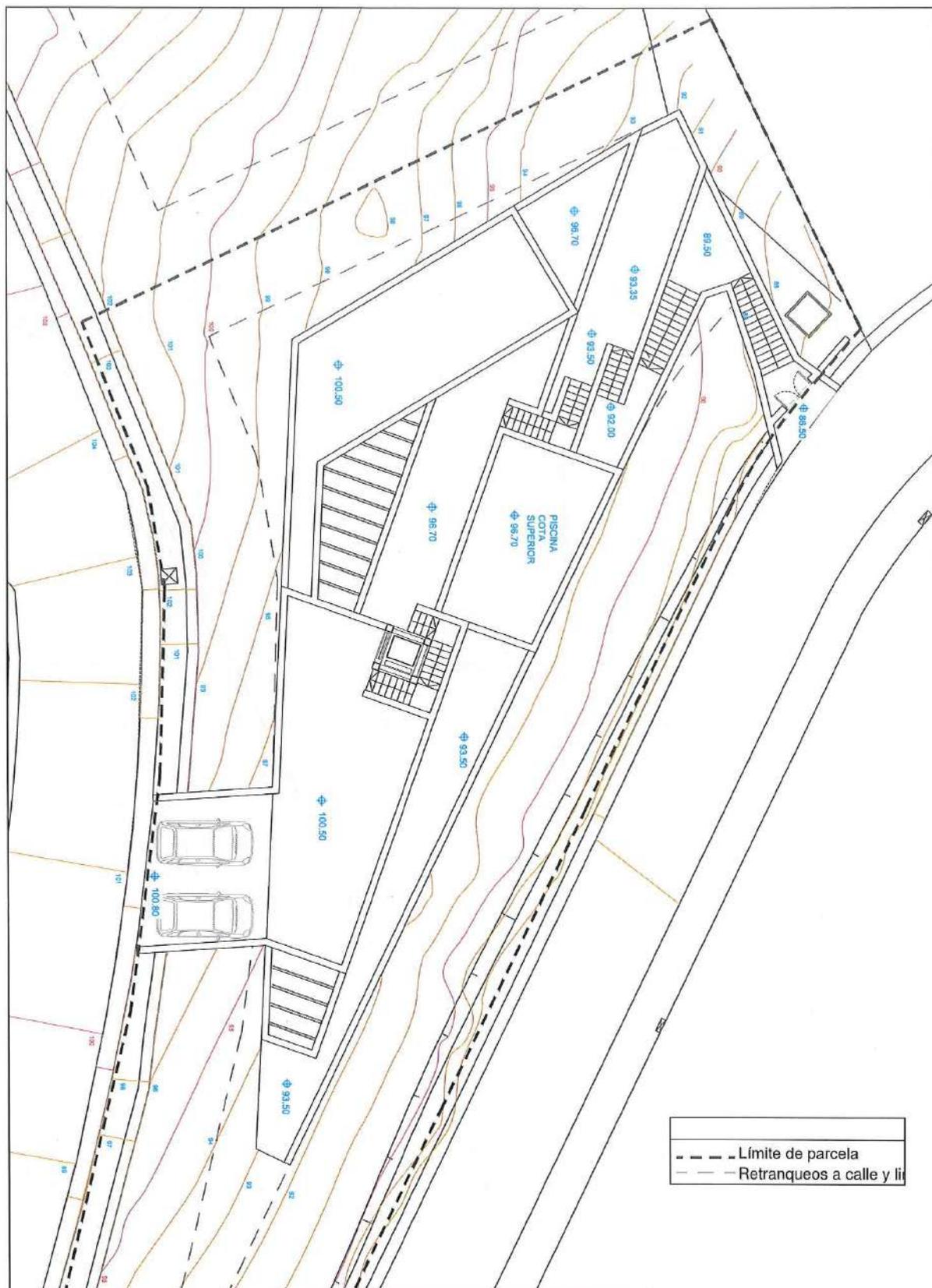
PLANO Nº
B-00

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>





Z-282-VIVIENDAS ROCA LLISA-BIZUAZ-ESTUDIO DE DETALLE DE PLANTAS B2, CASA B. ANO 2016/2019 14-1377



- - - Límite de parcela
 ····· Retranqueos a calle y l...

CA 14
 Arquitectos Urbanismo S.L.
 www.ca14.com

ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDAR
 CARMEN RIVILLA CALLE
 PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
 DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA
 STA. EULÀRIA DES RIU, IBIZA

PLANO:
VIVIENDA B2
-PLANTA ACCESO-

NORTE

MAYO 2019
 ESCALA
 1/150

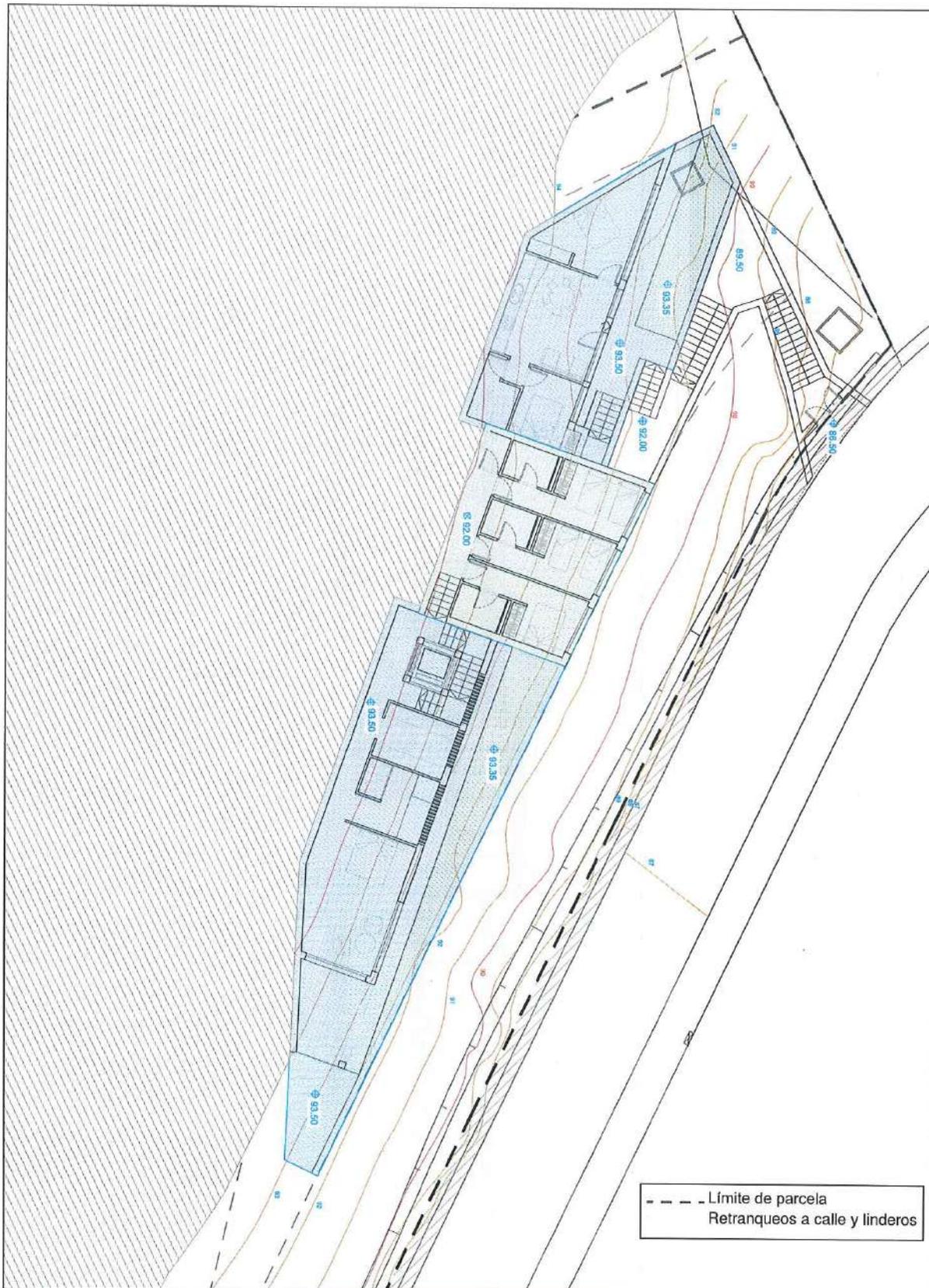
PLANO Nº
B-01

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>

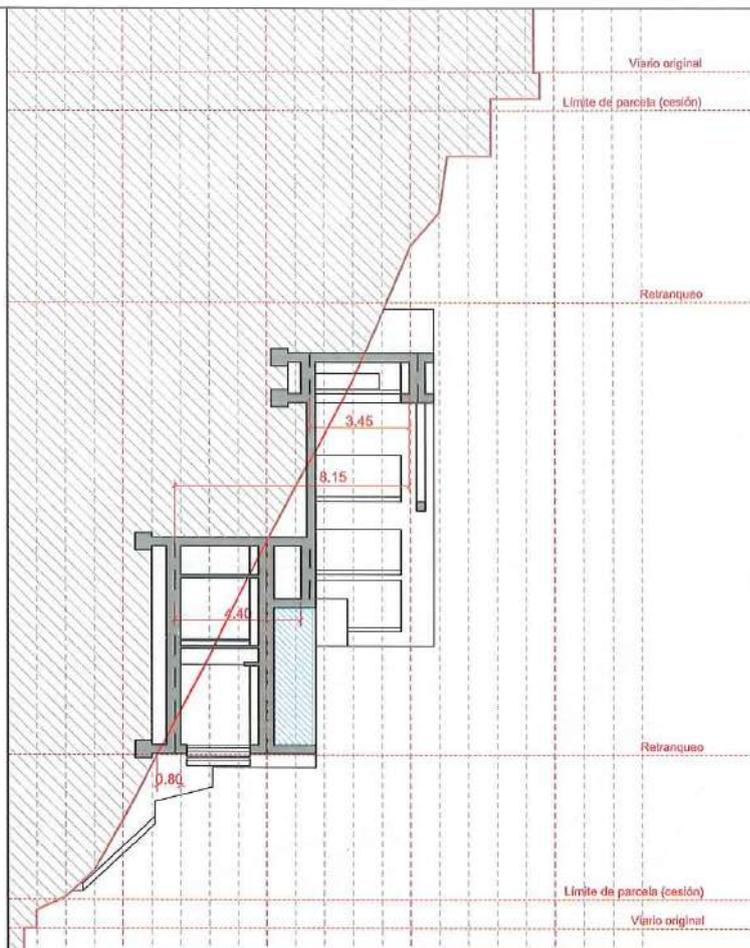
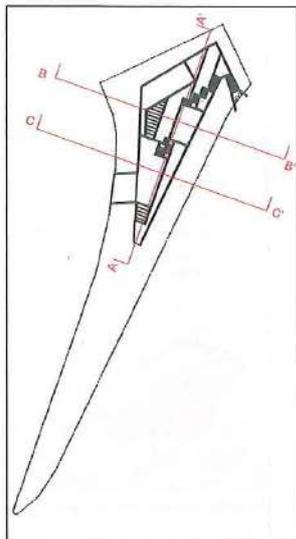




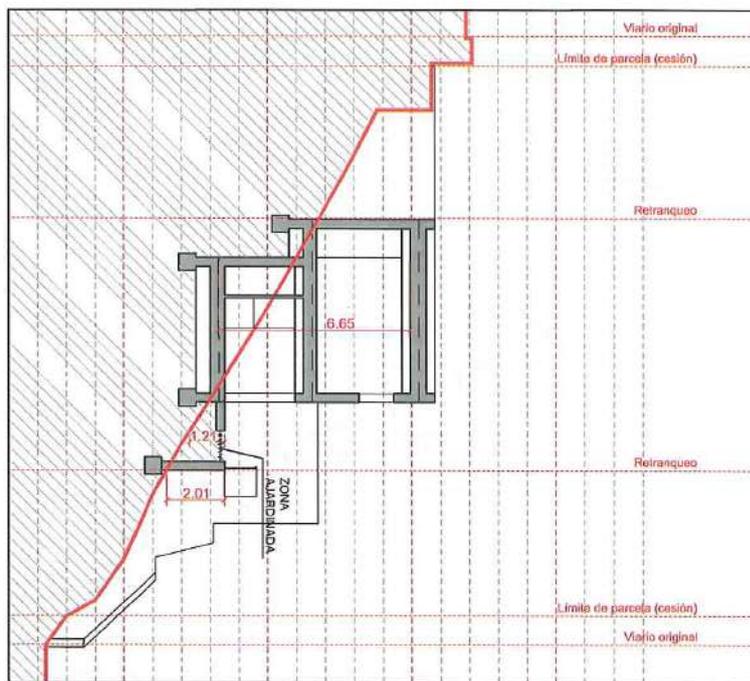
Z-393-2 VIVIENDAS RUGA LLIBSA-BIZA-ESTUDIO DE DETALLE DE PLANTAS Y SECCIONES. CASA B. ANO 2006/019. H-1817



ZONA DE VIVIENDAS TIPOA LUISA HERRERA - ESTUDIO DE DETALLE DE PLANOS CASA B DATA 20/05/2019 A 14:17:28



SECCIÓN B-B'



SECCIÓN C-C'

CA 14
Arquitectura y Urbanismo S.L.
www.ca14.com

ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ
CARMEN RIVELA CALLE
PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA,
STA. BULATRIA DES RIU, IBIZA

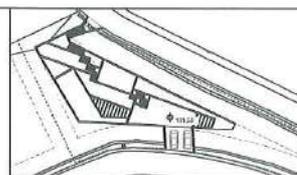
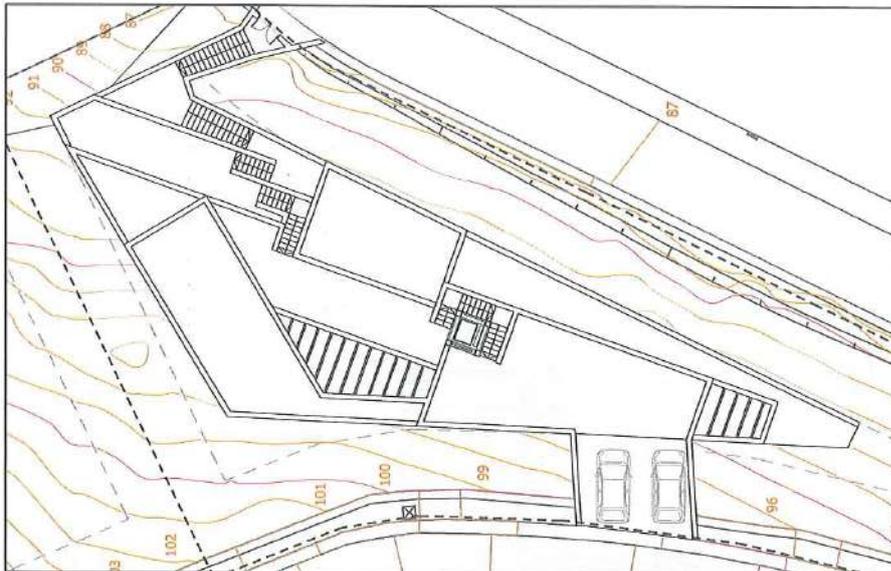
PLANO:
VIVIENDA B
SECCIONES B-B' Y C-C'

NORTE
MAYO 2019
ESCALA
1/150

PLANO Nº
B-05



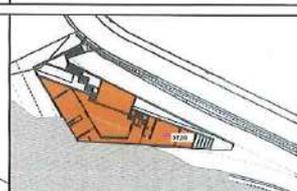
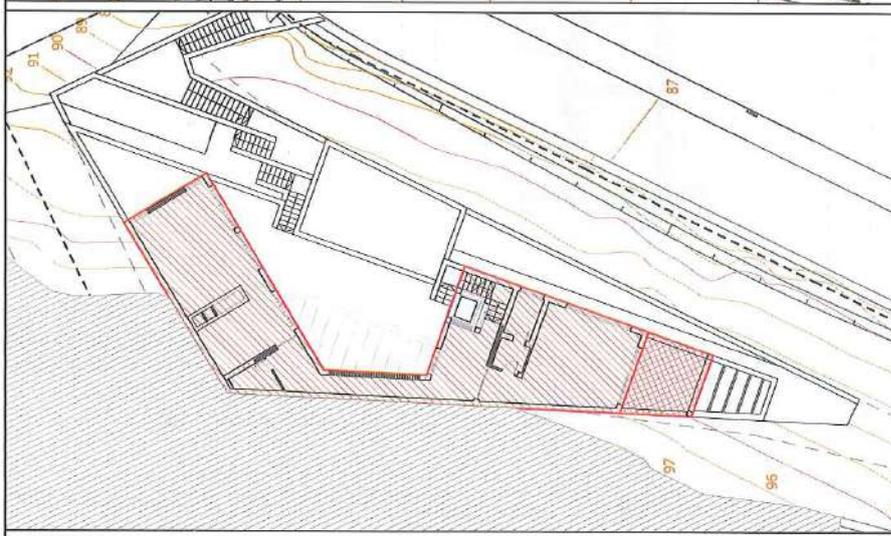
ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN Roca Lluga, STA. EULÀRIA DES RIU, IBIZA



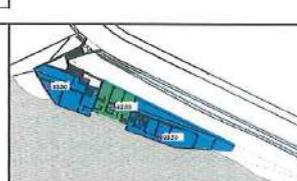
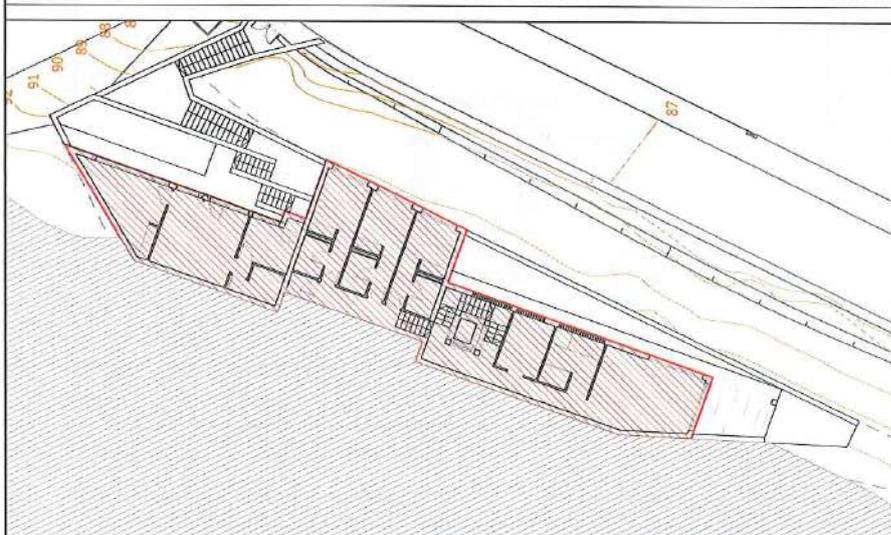
PLANTA DE CUBIERTAS: ACCESO

SUPERFICIE EDIFICADA

	SUP EDIFICADA
ACCESO	0
PLANTA PRIMERA	153,1
PLANTA BAJA	206,2
EXTERIOR CUBIERTO (50%)	17,8
TOTAL	368,11



PLANTA PRIMERA: SALÓN Y SUITE



PLANTA BAJA Y BAJA B. DORMITORIOS

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
SUP. PARCELA	1200,00	1606,12
SUP. EDIFICABLE MÁXIMA (25%)	401,53	368,11
OCUPACIÓN MÁXIMA (25%)	401,53	282,30
VOLUMEN MÁXIMO	1500,00	1490,3

CA 14 <small>Arquitectos y Urbanistas S.L.</small> <small>www.ca14.com</small>	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ CARMEN RIVILLA CALLE PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN Roca Lluga, STA. EULÀRIA DES RIU, IBIZA	PLANO: VIVIENDA B SUPERFICIES EDIFICADAS	NORTE 	MAYO 2019 ESCALA S/E	PLANO N° B-06

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968

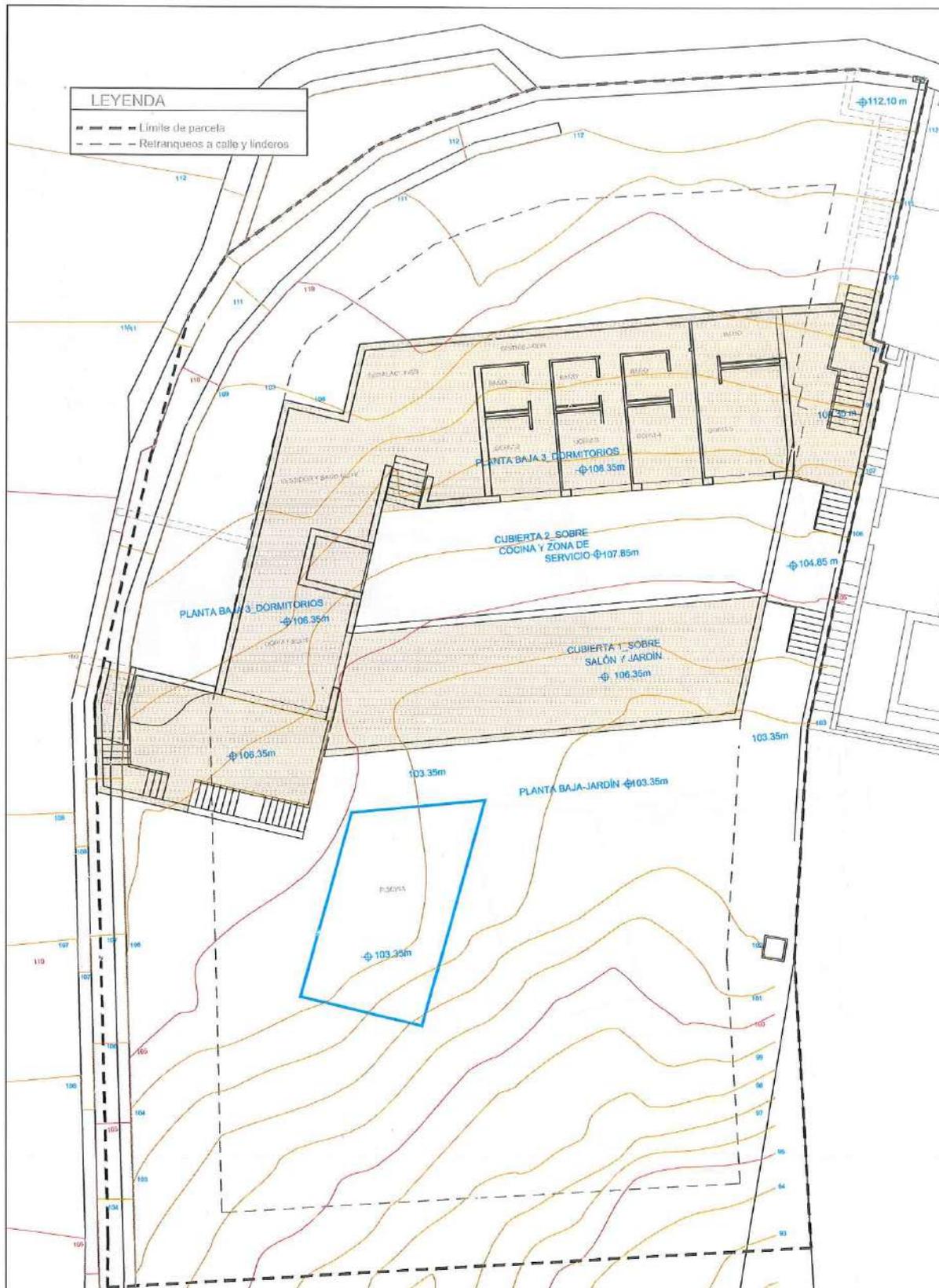




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>

CA 14 Arquitectos v Urbanoma S.L. www.ca14.com	ARQUITECTOS: JAVIER MUHARRIE DE ALDIZ CARMEN RIVILLA CALLE PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLUISA, STA. EULÀRIA DES RUI, IBIZA	PLANO: VIVIENDA A-1 PLANTA PLANO DE EMPLAZAMIENTO: CUBIERTAS	NORTE	MAYO 2019 ESCALA 1/500	PLANO Nº A1P-00
---	---	--	--	-------	------------------------------	---------------------------

Z:\2019-2 VIVIENDAS ROCA LLUISA-IBIZA\03-ESTUDIO DE DETALLE\02_PLANOS\CASA A\CASA A_1 PLANTA.dwg, 24/05/2019 12:44:27

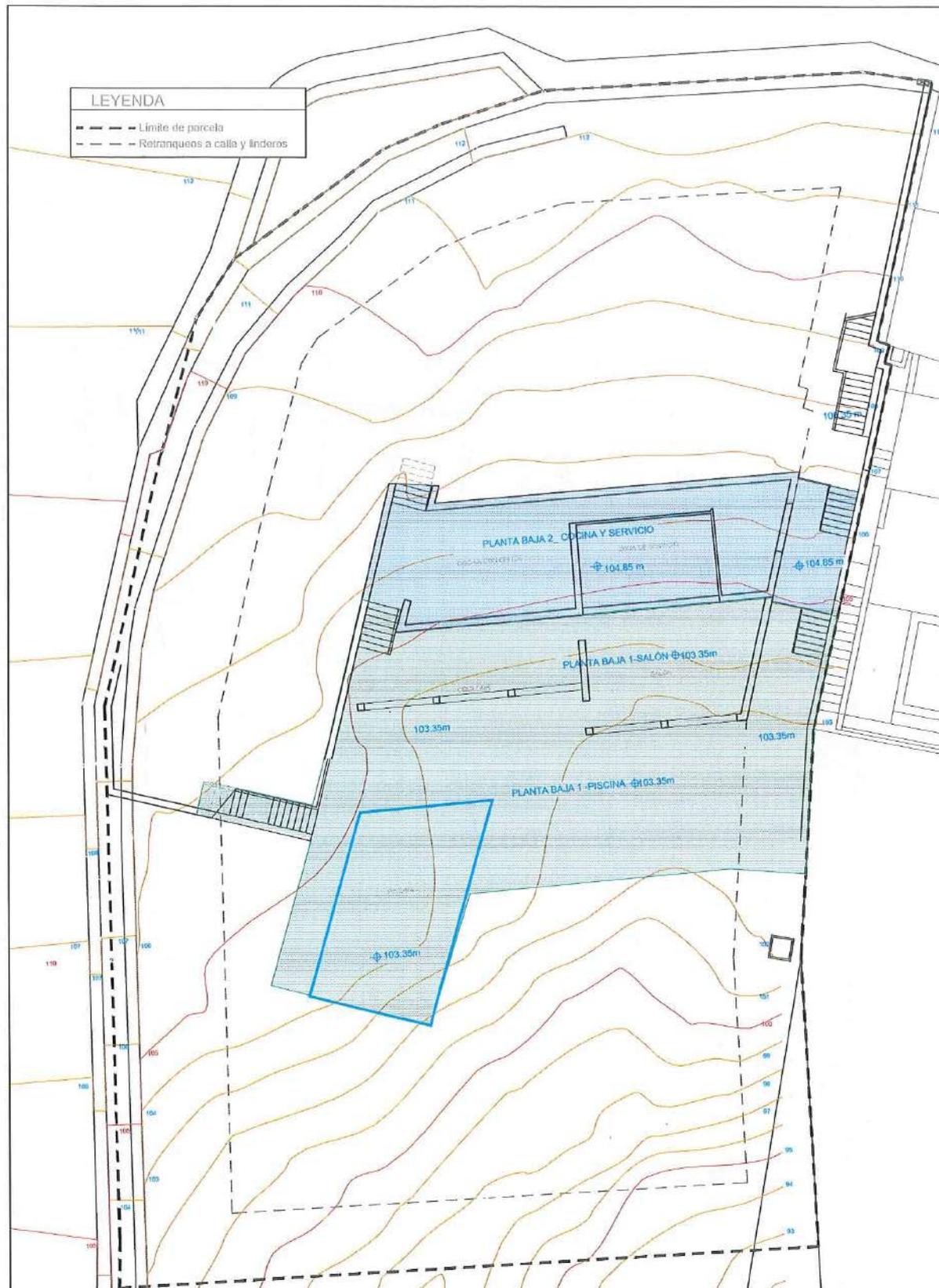


https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968



CA 14 Arquitectos y Urbanistas S.L. www.ca14.com	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE AIDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULALIA DES RÍU, IBIZA	PLANO: VIVIENDA A_1 PLANTA -PLANTA BAJA 3- COTA 106.35m	NORTE ESCALA 1/150	MAYO 2019 PLANO: MP A1P-01
	PROPIEDAD: NEBUK REAL STATE S.L.		NORTE		

Z:\390-2 VIVIENDAS ROCA LLISA-IBIZA\03-ESTUDIO DE DETALLE\02_PLANOS\CASA A\CASA A_1 PLANTA.dwg, 24/05/2019 12:44:44



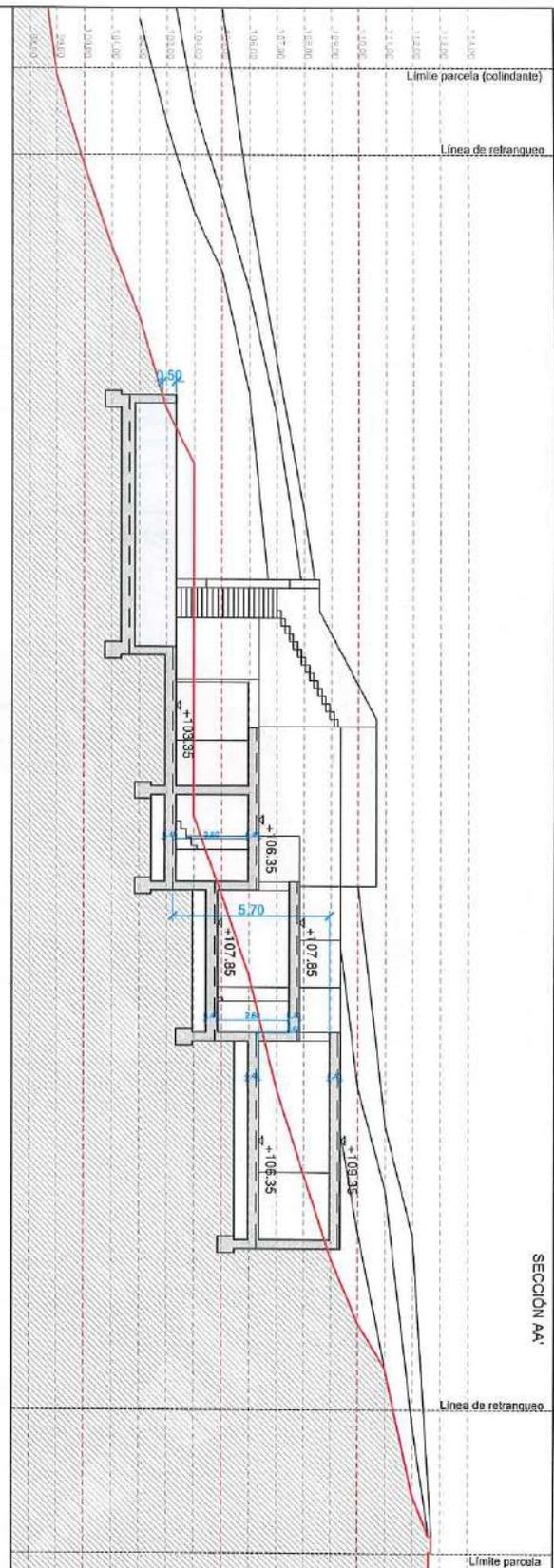
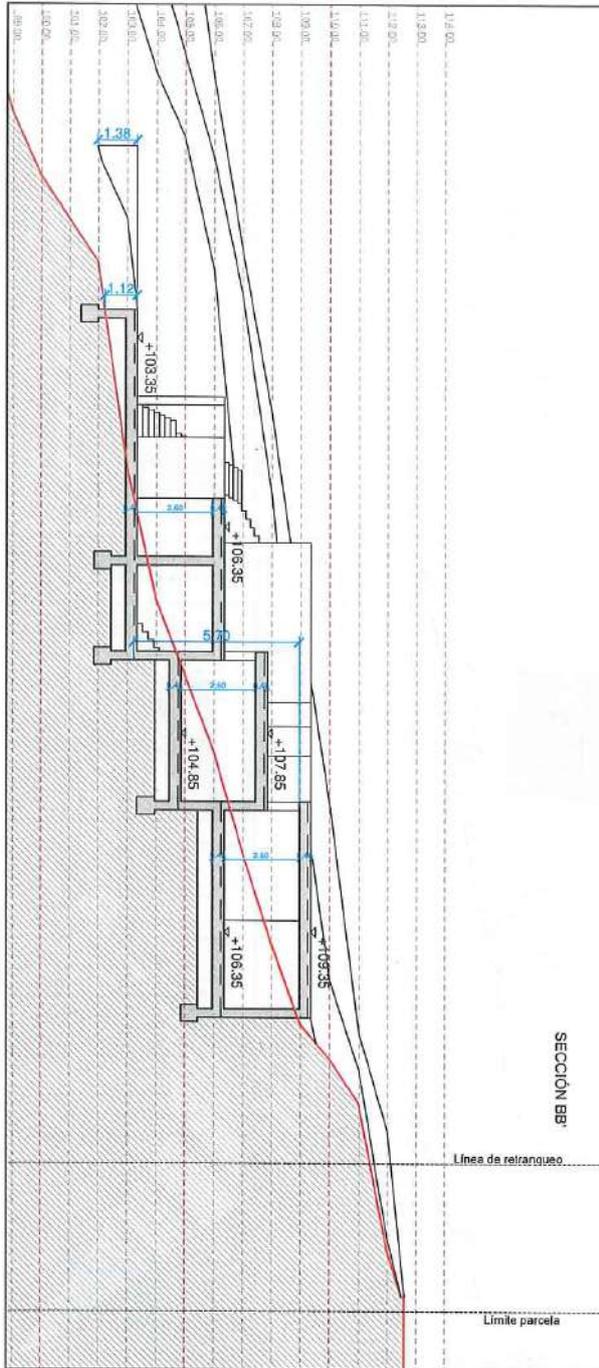
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>



CA 14 <small>Proyectos Urbanísticos S.L.</small> <small>www.ca14.com</small>	ARQUITECTOS: JAVIER MUÑARRIZ DE ALDAS CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULÀRIA DES RIU. IBIZA	PLANO VIVIENDA A_1 PLANTA -PLANTA BAJA 1 Y 2 COTAS 104.85m Y 103.35m	NORTE 	MAYO 2019 ESCALA 1/150	PLANO I/P A1P-02
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.		NORTE 			

Z:\080-2 VIVIENDAS ROCA LLISA-IBIZA\03 ESTUDIO DE DETALLE\02_PLANOS\CASA A\CASA A_1 PLANTA.dwg, 24/05/2019 12:44:49

Z-2092 VIVIENDA ROCA LLISA-REDAJES ESTUDIO DE DETALLE DE PLANTAS Y SECCIONES CASA A, PLANTA 04G, 24/08/2019 12:44:58



LEYENDA

— SECCIÓN DE TERRENO ORIGINAL

— SECCIÓN DE TERRENO ORIGINAL

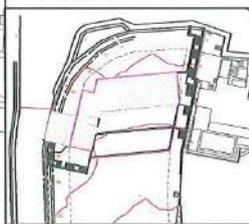
CA 14 <small>Arquitectura y Urbanismo S.L.</small> <small>www.ca14.com</small>	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA, STA. EULARIA DES RIU, IBIZA	PLANO: VIVIENDA A EN UNA PLANTA -SECCION AA'-BB'	ADRITE: MAYO 2019	ESCALA: 1/150	PLANO Nº: A1P-03
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.		PROYECTO: VIVIENDA A EN UNA PLANTA -SECCION AA'-BB'			

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>

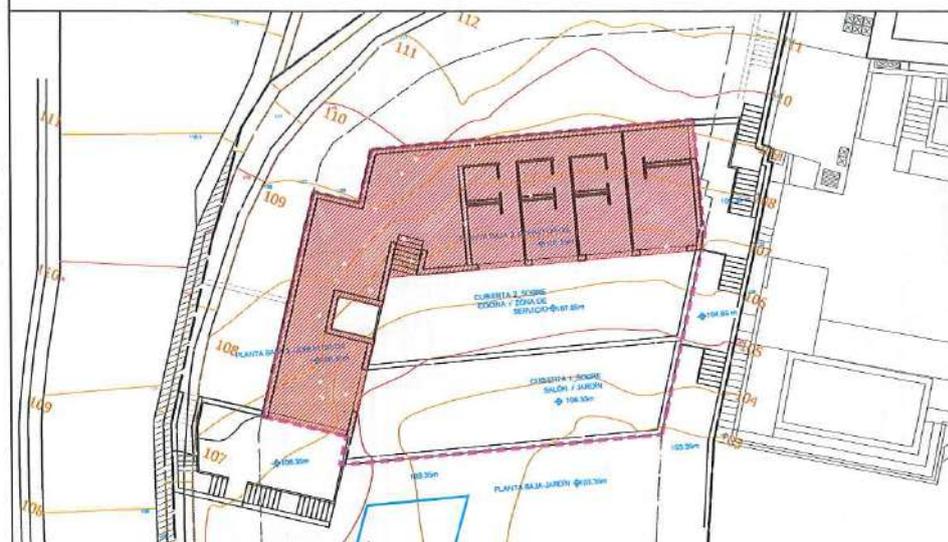




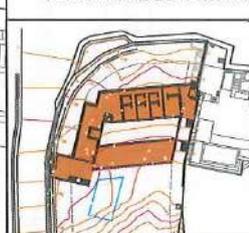
PLANTA DE CUBIERTAS
ACCESO COTA 109,35m



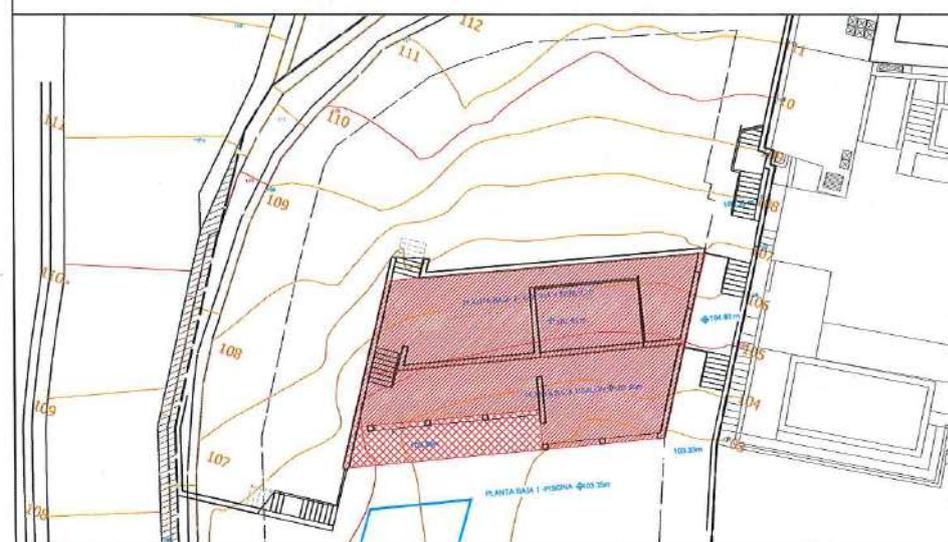
SUPERFICIES	
	SUP. EDIFICADA
PLANTA BAJA 3	204,16
PLANTA BAJA 2	101,64
PLANTA BAJA 1	73,29
TERRAZA CLUB	78,68
TOTAL	392,33



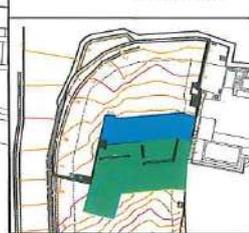
PLANTA BAJA 3: COTA 106,35m



JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA		
	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
SUP. PARCELA (MÍNIMA)	1200	1575,33
SUP. EDIFICABLE MÁXIMA (20%)	393,83	392,33
OCCUPACIÓN MÁXIMA (40%)	630,13	402,24



PLANTA BAJA



LEYENDA	
- - - - -	Límite de parcela
- - - - -	Retranqueos a calle y linderos
- - - - -	Ocupación
[Red hatched]	Edificabilidad 100%
[Light red hatched]	Edificabilidad 50%

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968



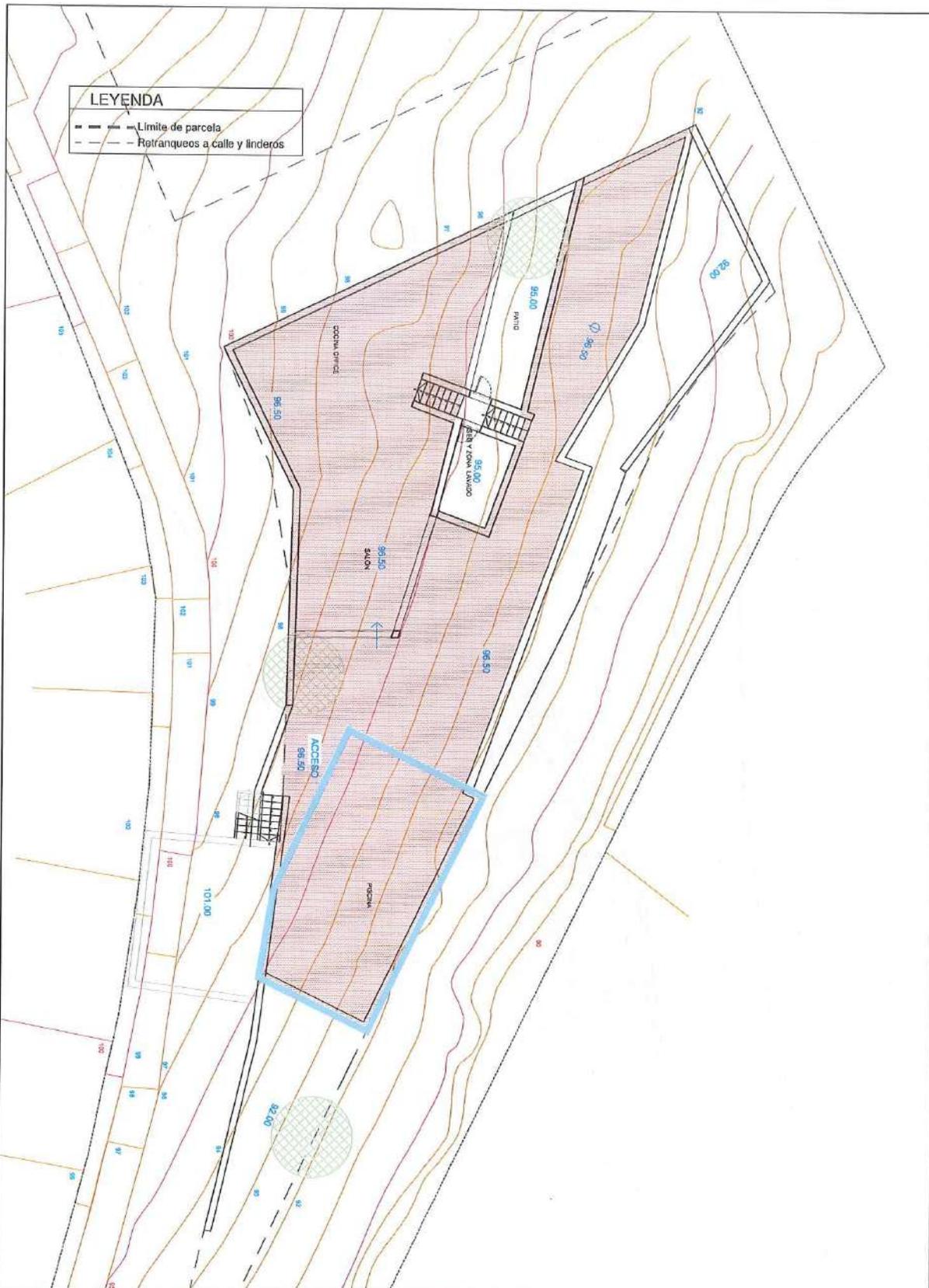
CA 14 Arquitectos y Urbanistas www.ca14.com	ARQUITECTOS: JAVIER MUÑARRIZ DE ALDAS CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU, IBIZA	PLANO: VIVIENDA_A_1PLANTA -SUP. EDIFICADAS-	NORTE ESCALA 1/250	PLANO Nº A1P-04
	PROPIEDAD: NEUL REAL STATE S.L.		MAYO 2019		

Z289-2 VIVIENDAS ROCA LLISA-IBIZA-(03)-ESTUDIO DE DETALLE-02-PLANOS-CASA A_1-PLANTA.dwg, 24/05/2019 12:45:11



Z:28292 VIVIENDAS ROCA LLISA-BIBAZAR ESTUDIO DE DETALLE DE JUAN CARLOS BICO, CASA B, 1, PARRAQUE, 20160719 1228295

LEYENDA	
	Límite de parcela
	Retranqueos a calle y linderos



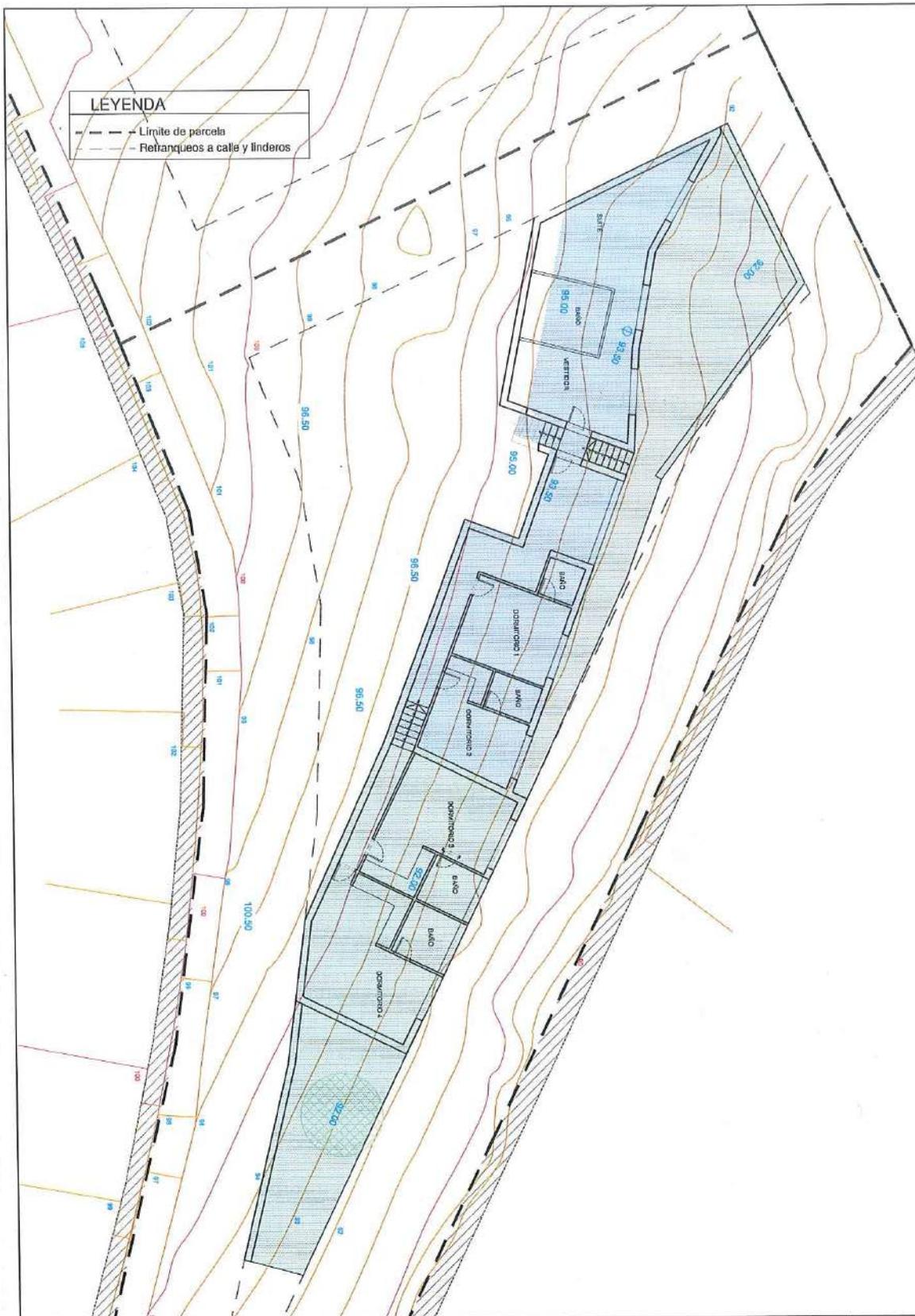
CA 14 Arquitectos y Urbanistas S.L. www.ca14.com	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA, STA. EULARIA DES RIU, IBIZA	PLANO: VIVIENDA B_1 PLANTA -PLANTA BAJA COTAS 96.50m Y 95.00m	NORTE NORTE	MAYO 2019	PLANO Nº B1P-02
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.				ESCALA 1/150	

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>





I:\PROYECTOS\10201910\Mapas\Mapa 1 y Vivienda B1\PLANOS\B1A_VIVIENDA B1A_PLANO BAJA.dwg - 24/05/2021 13:33:41

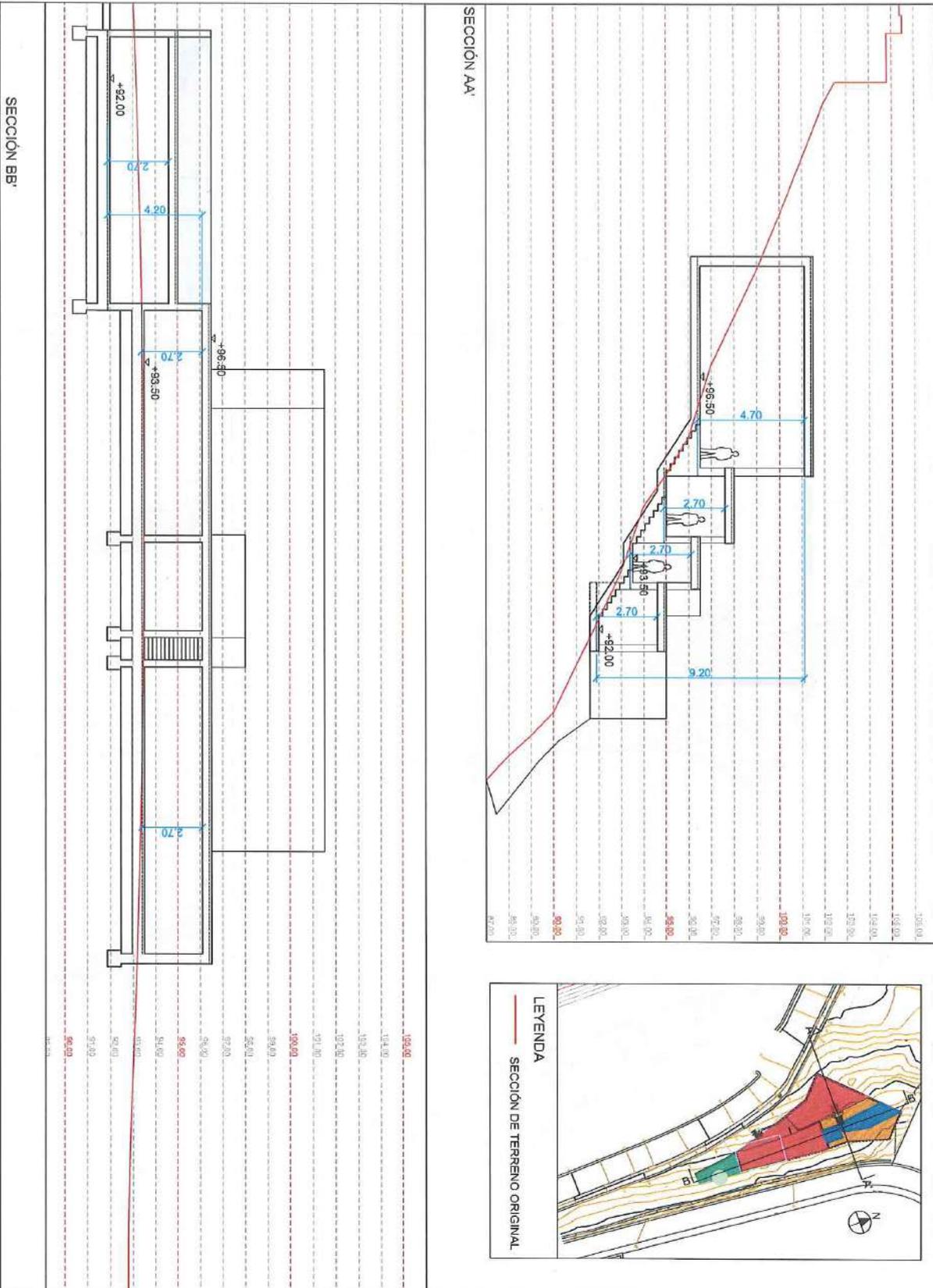


CA 14 <small>arquitectos e ingenieros s.l.</small> <small>www.ca14.com</small>	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIT DE AIDAZ CARMEN RIVIRA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACION ROCA LLISA STA. EULARIA DES RIU, IBIZA	PLANO VIVIENDA B.1 PLANTA PLANTA BAJA COTAS 93.50m y 72.00m	NORTE NORTE	MAYO 2019 ESCALA 1/150	PLANO Nº B1P-03
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.					

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/72/1089968>

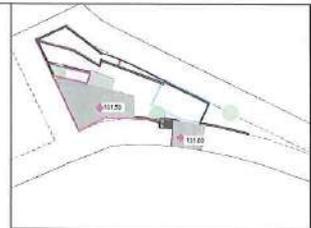
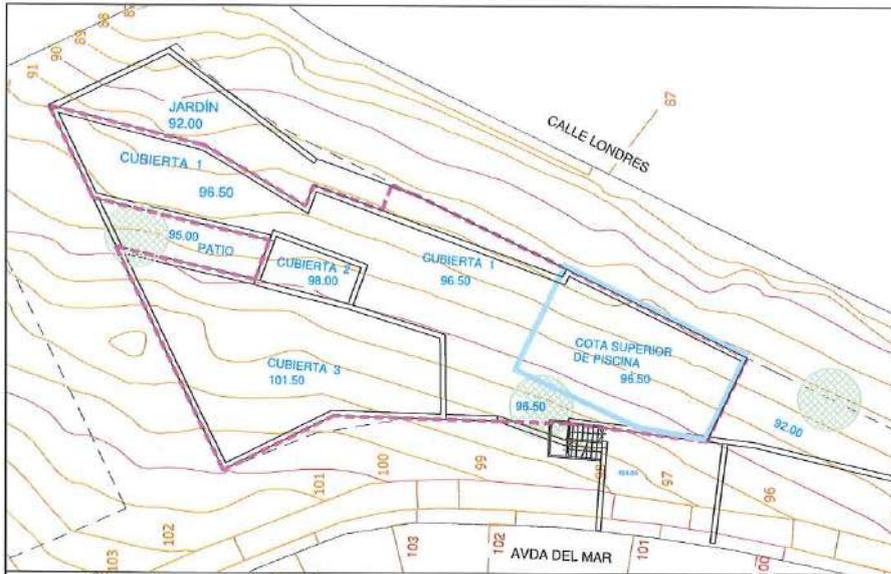


21010101/urbanisme/realitzacio/urbanisme/estudio de ordenacion, volumetrica, secciones, casa 2,1 primer y segundo pisos

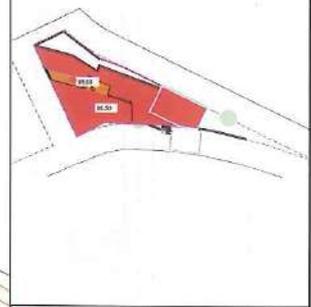
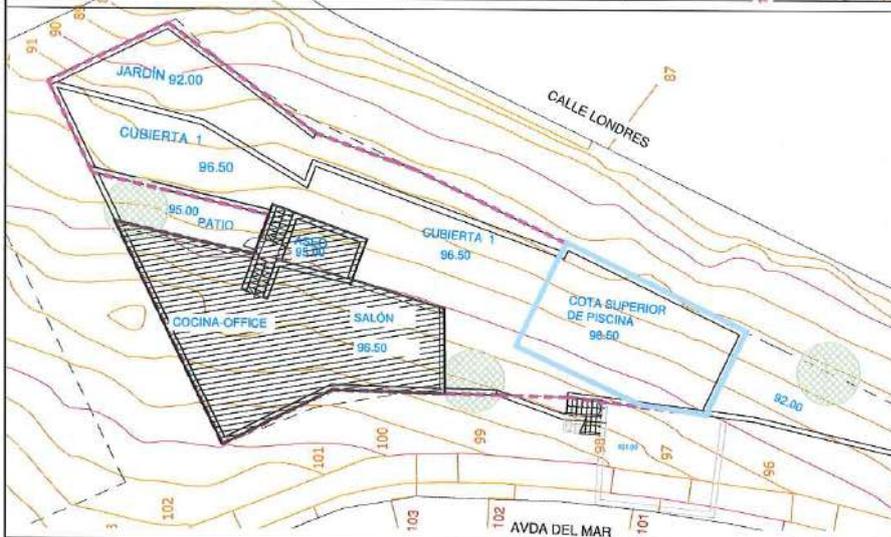


CA 14 Arquitectura y Urbanismo S.L. www.ca14.com	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDAR CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE 003 VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA STA. EULÀRIA DES RIU, 18/2A	PLANO: VIVIENDA B-EN 1 PLANTA- -SECCION AA' Y BB'-	NORTE	MAYO 2019	PLANO Nº B1P-04
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.		ESCALA: 1/150			

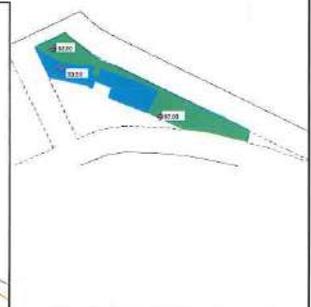
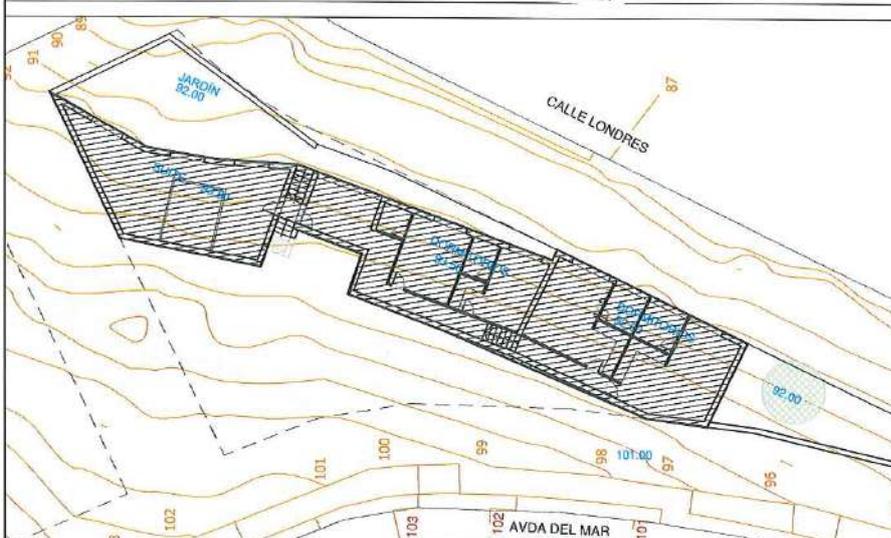




SUPERFICIE EDIFICADA	
	SUP EDIFICADA
ACCESO	0
PLANTA PRIMERA	147.41
PLANTA BAJA	225.40
TOTAL	372.8



JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA		
	NORMATIVA	ESTUDIO DE DETALLE
SUP. PARCELA	1200	1606,1200
SUP. EDIFICABLE MÁXIMA (25%)	401.53	372.80
OCCUPACIÓN MÁXIMA (40%)	642.45	389.45



LEYENDA	
- - -	Límite de parcela
- · - · -	Retranqueos a calle y linderos
■	Ocupación
▨	Edificabilidad 100%
▩	Edificabilidad 50%

CA 14 Arquitectura y Urbanismo S.L. www.ca14.com	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE AIDAZ CARMEN RIVKLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA, STA. EULÀRIA DES RIU, IBIZA	PLANO: VIVIENDA B_1 PLANTA SUPERFICIES EDIFICADAS	NORTE 	MAYO 2019 ESCALA: 1/250	PLANO 14° B1P-05
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.					

Z:\2020-2 VIVIENDAS ROCA LLISA-IBIZA (3)-ESTUDIO DE DETALLE\02_PLANOS\CASA B02_CASA B_1.pla.rvt.dwg, 24/05/2019 12:32:34

