



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la calle Viena, núm. 12, Urbanización Roca Llisa, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 22 de febrero de 2024, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Viena, núm. 12, Urbanización Roca Llisa, Jesús, 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 se 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 el portal web municipal <https://santaeulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

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

ANUNCI

Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada al carrer Viena, núm. 12, Urbanització Roca Llisa, Jesús.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 22 de febrer de 2024, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer Viena, núm. 12, Urbanització Roca Llisa, Jesús, 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 al portal web municipal <https://santaeulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

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

ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
ESTUDI DE DETALL D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

PROPIEDAD: STILLER COLOGNE MGMT FMBH&CO. KG SUCURSAL EN ESPAÑA
DIRECCIÓN: Calle Viena 12 / Urb. Roca Llista - Santa Eulària des Riu - Ibiza
PROPIETAT: STILLER COLOGNE MGMT FMBH&CO. KG SUCURSALA ESPANYA
ADREÇA: Camer Viena 12 / Urb. Roca Llista - Santa Eulària des Riu - Eivissa

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA
CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO II. PLANOS

ÍNDEX GENERAL

DOCUMENTI MEMÒRIA
CAPÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENTII PLANS

CAPÍTULO I MEMORIA DESCRIPTIVA

CAPÍTOL I MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1.1 OBJETO DEL TRÁMITE

1.1.1 OBJEC TE DEL TRÀ MIT

El presente Estudio de Detalle únicamente contempla el solar urbano de la propiedad, con una superficie de 1.520,26 m².

Se levantó el correspondiente plano topográfico fijando las coordenadas de cada uno de sus puntos. Su referencia catastral es 9408072CD6190N0001PJ.

El present Estudi de Detall únicament contempla el solar urbà de la propietat, amb una superfície de 1.520,26 m².

Es va aixecar el corresponent pla topogràfic fixant les coordenades de cadascun dels seus punts. La seva referència cadastral és 9408072CD6190N0001PJ.



1.1.2. OBJETO DEL PROYECTO

1.1.2. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto contempla la descripción, cálculo, y medición, correspondientes al Estudio de Detalle interior del solar justificativo de la implantación y la volumetría, que amplía la documentación del estudio volumétrico presentado conjuntamente con el proyecto básico para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, de planta sótano, baja y primera, con el fin de adaptarse a la pronunciada pendiente del terreno natural.

El presente Estudio de Detalle únicamente contempla el solar urbano de la propiedad, con una superficie de 1.520,26 m². Se tramita un nuevo proyecto básico modificado adaptado a la superficie de parcela mencionada anteriormente.

Al superar el terreno natural el 20% de pendiente, se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de justificar el menor impacto de la solución proyectada de planta baja y planta primera, con el fin de adaptarse a la pendiente natural del terreno, contemplando el abancalamiento de los espacios libres de la parcela y la obligatoria reforestación del solar, con restitución del arbolado suprimido, tal como contempla el art. 5.1.03 4e) de las NNSS vigentes.

La solución proyectada se adapta a las características edificatorias de Roca Llisa.

El present projecte contempla la descripció, càlcul, i mesurament, corresponents a l'Estudi de Detall interior del solar justificatiu de la implantació i la volumetria, que amplia la documentació de l'estudi volumètric presentat conjuntament amb el projecte bàsic per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, de planta soterrani, baixa i primera, amb la finalitat d'adaptar-se al pronunciat pendent del terreny natural.

El present Estudi de Detall únicament contempla el solar urbà de la propietat, amb una superfície de 1.520,26 m². Es tramita un nou projecte bàsic modificat adaptat a la superfície de parcel·la esmentada anteriorment.

En superar el terreny natural el 20% de pendent, es redacta el present Estudi de Detall amb la finalitat de justificar el menor impacte de la solució projectada de planta baixa i planta primera, amb la finalitat d'adaptar-se al pendent natural del terreny, contemplant l'abancament dels espais lliures de la parcel·la i l'obligatòria reforestació del solar, amb restitució de l'arbratge suprimit, tal com contempla l'art. 5.1.03 4e) de les NNSS vigents.

La solució projectada s'adapta a les característiques edificatòries de Roca Llisa.

ARTÍCULO 5.1.03 4e) CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

ARTICLE 5.1.03 4e) COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

e).- Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos de finir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle.

A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivele n dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo de l40 %.

Cuando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer tales limitaciones de altura y volumen, ámbitos de ubicación impuesta para la concreción de éste último, el abancalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido.

e).- Els terrenys assenyalats en els plans d'ordenació amb pendent superior a un 40% seran inedificables i en aquells assenyalats amb pendent superior a un 20% només es podrà edificar una planta (B) de quatre (4) metres d'altura màxima, podent-se en tots dos casos definir amb major precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall.

A l'efecte de l'assenyalat en l'apartat 4.c anterior el desnivell en aquesta planta podrà ser de fins a un metre i cinquanta centímetres (1,50), l'altura haurà de complir l'apartat 2 de l'article 6.2.02 i l'ocupació assenyalada en les condicions particulars de les zones podrà incrementar-se fins a esgotar l'edificabilitat permesa en la zona fins a un màxim del 40%.

Quan, per les característiques dels teixits o pel grau de consolidació de drets, l'anterior no resulti possible, haurà de formular-se Estudi de detall amb la finalitat de minimitzar l'impacte de les edificacions, que podrà establir a aquest efecte limitacions d'altura i volum, àmbits d'ubicació imposada per a la concreció d'aquest últim, l'abancament dels espais lliures de parcel·la i l'obligatòria reforestació dels mateixos amb restitució de l'arbratge suprimit.

1.1.3. PROMOTOR

1.1.3. PROMOTOR

El proyecto lo promueve Stiller Cologne MGMT FMBH&CO. Kg Sucursal en España, con C.I.F: [REDACTED] con domicilio a efectos de notificación en la calle Madrid [REDACTED] Santa Eularia des Riu, Eivissa.

El projecte el promou Stiller Cologne MGMT FMBH&CO. Kg Sucursal a Espanya, amb C.I.F: [REDACTED] amb domicili a l'efecte de notificació al carrer Madrid [REDACTED] Santa Eularia donis Riu, Eivissa.

1.1.4. ARQUITECTO

1.1.4. ARQUITECTE

El proyecto lo redacta el arquitecto Carlos de Rojas Torralba, con DN [REDACTED] colegiado nº [REDACTED] del COAM, con domicilio en la Avenida de Manoteras [REDACTED] Madrid.

El projecte el redacta l'arquitecte Carlos de Rojas Torralba, amb DN [REDACTED] col·legiat núm [REDACTED] del COAM, amb domicili en l'Avinguda de Manoteras [REDACTED] Madrid.

1.2.1. EMPLAZAMIENTO · AMBITO DE APLICACIÓN

1.2.1. EMPLAÇAMENT · AMBITO D'APLICACIÓ

El solar se emplaza en la calle Viena nº12, Urbanización de Roca Llisa, en Santa Eulària des Riu.

El ámbito de aplicación comprende la totalidad del solar de la propiedad.
Ref. Catastral: 9408072CD6190N0001PJ

El solar s'emplaça al carrer Viena nº12, Urbanització de Roca Llisa, a Santa Eulària des Riu.

*L'àmbit d'aplicació comprèn la totalitat del solar de la propietat.
Ref. Cadastral: 9408072CD6190N0001PJ*

1.2.2. COMPETENCIA Y MARCO LEGAL

1.2.2. COMPETÈNCIA I MARC LEGAL

Se redacta al amparo de lo dispuesto en el art. 1.2.02.b de Desarrollo del Planeamiento/ Estudios de Detalle, de las NNSS de Santa Eulària des Riu, del art. 46 Estudios de Detalle, de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares.

Es redacta a l'empara del que es disposa en l'art. 1.2.02.b de Desenvolupament del Planejament/ Estudis de Detall, de les NNSS de Santa Eulària des Riu, de l'art. 46 Estudis de Detall, de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears.

1.2.3. VIGENCIA Y REVISIÓN

1.2.3. VIGÈNCIA I REVISIÓ

Los instrumentos de planeamiento urbanísticos tienen vigencia indefinida y son susceptibles de suspensión, modificación, y revisión.

Els instruments de planejament urbanístics tenen vigència indefinida i són susceptibles de suspensió, modificació, i revisió.

1.2.4. ENTORNO FÍSICO

1.2.4. ENTORN FÍSIC

El Estudio de Detalle únicamente contempla el solar urbano de la propiedad, con una superficie de 1.520,26 m².

La parcela de geometría sensiblemente irregular, y su calificación es de suelo urbano – EU6.

La parcela cuenta con una importante pendiente descendiente en sentido norte-sur, superando el 20% de pendiente natural del terreno. En el mismo no existe ningún elemento etnográfico a conservar, limitándose la vegetación a un seguido de pinos, con vegetación baja típica de la cuenca mediterránea.

El solar se encuentra en la urbanización de Roca Llisa, la cual se encuentra totalmente urbanizada, contando con todos los servicios a pie de parcela.

Su situación, emplazamiento y dimensiones vienen grafados en los planos que se acompañan.

L'Estudi de Detall únicament contempla el solar urbà de la propietat, amb una superfície de 1.520,26 m².

La parcel·la de geometria sensiblement irregular, i la seva qualificació és de sòl urbà – EU6.

La parcel·la compta amb un important pendent descendent en sentit nord-sud, superant el 20% de pendent natural del terreny. En el mateix no existeix cap element etnogràfic a conservar, limitant-se la vegetació a un seguit de pins, amb vegetació baixa típica de la conca mediterrània.

El solar es troba a la urbanització de Roca Llisa, la qual es troba totalment urbanitzada, comptant amb tots els serveis a peu de parcel·la.

La seva situació, emplaçament i dimensions venen representats gràficament en els plans que s'acompanyen.

CAPÍTULO I
MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTOL I
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMAS URBANÍSTICAS

1.3.1. PLANEJAMENT VIGENT. NORMES URBANÍSTIQUES

En la zona son de aplicación las Normas Subsidiarias del término municipal de Santa Eulària des Riu, aprobadas en la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2.011.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en base a lo especificado en las Normas Subsidiarias y en el planeamiento vigente, por lo que es de aplicación lo completado en dichos instrumentos.

En la zona són aplicable les Normes Subsidiàries del terme municipal de Santa Eulària des Riu, aprovades en la Comissió d'Urbanisme en sessió celebrada el dia 23 de novembre de 2.011.

El present Estudi de Detall es desenvolupa sobre la base de l'especificat en les Normes Subsidiàries i en el planejament vigent, per la qual cosa és aplicable el completat en aquests instruments.

1.3.2. ORDENANZAS APLICABLES SOBRE EL SOLAR

1.3.2. ORDENANÇES APLICABLES SOBRE EL SOLAR

Según la normativa de aplicación, el solar en cuestión cuenta con la calificación: EU-6, siendo de 1.200m². la parcela mínima, con una fachada/fondo mínimo normativo de 30m.

En el caso de la presente calificación, las edificaciones pueden ser de planta baja y planta primera, para una altura máxima de 7 m., y una altura total de 7+3m., siendo el porcentaje máximo de la parcela que podrá ocuparse por la vivienda y el resto de los elementos constructivos de un 25%.

El volumen máximo construible por edificación destinada a vivienda unifamiliar será de 1.500 m³., con una edificabilidad de 0,25m²./m².

La edificación debe ser aislada, con una distancia mínima de 5 m. a viales, y de 3 m. al resto de los linderos, así como, cumplir una separación mínima entre edificios de 6 m. Siendo el índice de intensidad de uso residencial de 1 vivienda/parcela, o cada 1.200 m².

Al escalonar la vivienda en niveles para adaptarse a la pendiente natural del terreno, se cumple que entre el nivel superior del forjado de la planta baja, y la cara inferior del forjado de la última planta situado a cota más elevada no se supera en más de un 50% el parámetro de altura máximo ($H_{max}=7+7/2=10,5m$). A la altura máxima resultante se le suman 3m. para obtener la altura total ($H_{total}=10,5+3=13,5m$), todo ello en cumplimiento del art. 6.2.02 de las NNUU. Igualmente, la Disposición Adicional 11 admite un 10% de incremento en los parámetros de altura máxima en metros, altura total y volumen máximo definidos para cada zona. Así, el proyecto contempla escalonarse con la pendiente alcanzando una altura máxima de 7,00m.

Por ello, en cumplimiento de la Disposición Adicional 11 el proyecto cumple con la altura total, al no superar en un 10% la altura total normativa.

Se ha ajustado la cota de elevación de la vivienda con el fin de integrarse mejor con el terreno con el fin de cumplir en todo momento el 1,50 como máximo entre la vivienda y el terreno natural al ser este un terreno inclinado. La rampa para el acceso al garaje no superará la pendiente máxima del 20% ni el ancho máximo de 3m.

En el cuadro adjunto o ficha urbanística, se pone de manifiesto las condiciones del planeamiento así como, las características urbanísticas del proyecto emplazado en su totalidad en suelo urbano. La vivienda proyectada cumple con todas las determinaciones de las NNSS.

Segons la normativa d'aplicació, el solar en qüestió compta amb la qualificació: EU-6, sent de 1.200m². la parcel·la mínima, amb una façana/fons mínim normatiu de 30m.

En el cas de la present qualificació, les edificacions poden ser de planta baixa i planta primera, per a una altura màxima de 7 m., i una altura total de 7+3m., sent el percentatge màxim de la parcel·la que podrà ocupar-se per l'habitatge i la resta dels elements constructius d'un 25%.

El volum màxim construïble per edificació destinada a habitatge unifamiliar serà de 1.500 m³., amb una edificabilitat de 0,25m²/m².

L'edificació ha de ser aïllada, amb una distància mínima de 5 m. a vials, i de 3 m. a la resta de les fites, així com, complir una separació mínima entre edificis de 6 m. Sent l'índex d'intensitat d'ús residencial d'1 habitatge/parcel·la, o cada 1.200 m².

En escalar l'habitatge en nivells per a adaptar-se al pendent natural del terreny, es compleix que entre el nivell superior del forjat de la planta baixa, i la cara inferior del forjat de l'última planta situat a cota més elevada no se supera en més d'un 50% el paràmetre d'altura màxim ($H_{max}=7+7/2=10,5m$). A l'altura màxima resultant se li sumen 3m. per a obtenir l'altura total ($H_{total}=10,5+3=13,5m$), tot això en compliment de l'art. 6.2.02 de les NNUU. Igualment, la Disposició Addicional 11 admet un 10% d'increment en els paràmetres d'altura màxima en metres, altura total i volum màxim definits per a cada zona. Així, el projecte contempla escalar-se amb el pendent aconseguint una altura màxima de 7,00m.

Per això, en compliment de la Disposició Addicional 11 el projecte compleix amb l'altura total, al no superar en un 10% l'altura total normativa.

S'ha ajustat la cota d'elevació de l'habitatge amb la finalitat d'integrar-se millor amb el terreny amb la finalitat de complir en tot moment el 1,50 com a màxim entre l'habitatge i el terreny natural a l'ésser aquest un terreny inclinat. La rampa per a l'accés al garatge no superarà el pendent màxim del 20% ni l'ample màxim de 3m.

En el quadre adjunt o fitxa urbanística, es posa de manifest les condicions del planejament així com, les característiques urbanístiques del projecte emplaçat íntegrament en sòl urbà. L'habitatge projectat compleix amb totes les determinacions de les NNSS.

	NO RMA TIVA	PRO YEC TO / PRO JEC TE
Uso permitido / Ús permès	Residencial	Residencial
Uso prohibido / Ús prohibit		
Tipo de ordenación / Tipus d'ordenació	E-U6	E-U6
Parcela mínima / Parcel·la mínima	1.200 m ²	1.520,26 m ²
Fachada/fondo mínimo / Façana /fons mínim	25/25m	25/25m
Ocupación / Ocupació	25% (380,07m ²)	23,87% (362,95m ²)
Volumen máximo / Volum màxim	1.500m ³	1.410,04m ³
Edificabilidad / Edificabilitat	0,25m ² /m ² (380,07m ²)	0,249m ² /m ² (379,33m ²)
Altura máxima / Altura màxima	7m. (10,5m s/art.6.2.02)	<7m.
Altura total	10,5m+3m s/art.6.2.02	<10,5m
Nº de plantas / Núm. de plantes	PB+1	PB+1
Sep. Linde fachada / Separació Boga façana	5m	5m
Sep. Linde fondo / Separació Boga fons	3m	3m
Sep. Linde derecha / Separació Boga dreta	3m	3m
Sep. Linde izquierda / Separació Boga esquerra	3m	3m

1.3.3. OBJEJO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.3.3. O B J E C T E D E L ' E S T U D I D E D E T A I L L

El Estudio de Detalle tiene por objeto justificar las dos alturas del volumen de la vivienda con el fin de reducir su impacto paisajístico al reducirse sensiblemente su ocupación y mejorar su adaptación al terreno al reducirse drásticamente los movimientos de tierra, minimizando igualmente el impacto sobre la vegetación existente.

L'Estudi de Detall té per objecte justificar les dues altures del volum de l'habitatge amb la finalitat de reduir el seu impacte paisatgístic en reduir-se sensiblement la seva ocupació i millorar la seva adaptació al terreny en reduir-se dràsticament els moviments de terra, minimitzant igualment l'impacte sobre la vegetació existent.

1.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA

1.3.4. JUSTIFICACIÓ DE LA REORDENACIÓ DE VO L U M S P R O P O S A D A

Clasificación suelo: urbano.

Calificación: E-U6. Extensiva Unifamiliar-6.

Tipología: vivienda unifamiliar aislada.

La pendiente natural del terreno, en la zona donde se emplaza la vivienda, supera el 20% de pendiente. La vivienda proyectada contempla planta baja y planta primera, por ello en cumplimiento del art. 5.1.03.e se tramita este Estudio de Detalle donde puede comprobarse que el impacto en ningún caso es mayor con esta solución, al reducirse la ocupación en 237,05m². al concentrarse esta en altura, pasando del 40,00% (permitido por normativa según el artículo 5.1.03 4e)) al 23,87%. Apuntar igualmente que en terrenos con esta fuerte pendiente, reducir la ocupación significa reducir drásticamente la afectación al terreno natural, dado todo el seguido de desmontes y terraplenes necesarios para integrar las edificaciones en el terreno. Igualmente, se respetan las determinaciones del planeamiento en cuanto a los parámetros urbanísticos que fijan las NNSS para la zona, sin ocasionar perjuicios a las propiedades vecinas o colindantes, con la solución proyectada. Indicar que los espacios libres de la parcela se abancalarán, y se restituirá el arbolado suprimido, manteniendo todo el que no se vea afectado por la construcción de la vivienda.

La vivienda proyecta cuenta con tres niveles a diferentes cotas con el fin de adaptarse a la pendiente del terreno en todos sus puntos. Hemos de pensar que es lógico que nos queden semisoterradas todos los niveles, dado que con un hipotético solar con un 30% de pendiente, si queremos cumplir el 1,50 m. normativo respecto del terreno natural en aplicación del art. 6.2.05.1., simplemente podemos hacer crujías de 5 m. de profundidad si no nos queremos empotrar contra el terreno, y por otra parte, nos obliga a proyectar una vivienda en varios niveles. Por otra parte, se ha realizado un estudio volumétrico comparativo de trabajar con un único nivel, y con dos niveles sobre rasante como plantea el Estudio de Detalle. Del resultado del mismo se puede deducir que el impacto visual es muy parecido, dado que en ambos casos al tenerse de escalonar la volumetría con la pendiente, frontalmente siempre acabamos viendo una edificación con más de una planta. Pero trabajar con un único nivel obliga a aumentar la ocupación de una manera muy significativa, pasando por normativa del 23,87% al 40%, que en nuestro caso significan 237,05 m². de ocupación más. Ello provoca muchos más movimientos de tierra, una mayor afectación a la vegetación autóctona del solar, con un resultado visual muy parecido frontalmente, pero con una afectación paisajística mucho mayor. Por ello se impulsa el presente Estudio de Detalle, al entender que la voluntad de la normativa es reducir el impacto visual y paisajístico de las edificaciones en solares con una pendiente entre el 20 y el 40%, pero que trabajando con dos plantas a cambio de reducir la ocupación este objetivo se consigue igualmente, y con una menor afectación paisajística.

Igualmente, el presente Estudio de Detalle determina una volumetría específica, con claras ventajas para la integración paisajística de la vivienda, acorde con las características tipológicas generales de la zona, solucionando las disfunciones que de la aplicación de la normativa general se derivaban, tal como contempla el art. 5.1.08 de reordenación de volúmenes de las NNSS.

El Estudio de Detalle no altera la ordenación aislada definida, no incrementa la altura máxima, ni la edificabilidad, ni la ocupación, ni el volumen máximo por edificio definido. Tampoco altera el uso residencial, ni incrementa la densidad de población, respetando los retranqueos a colindantes fijados por la calificación de la zona.

La vegetación ocupará un espacio mayor que el 50% de la superficie del solar, tal como puede comprobarse en los planos de proyecto, cumpliendo el art. 6.2.05.1.

La vivienda se escalona en tres niveles con el fin de integrarse mejor en el terreno, sin superar en ningún momento el 1,50 m. normativo entre cualquier punto del suelo de la planta baja, mesurándose la altura interior en cumplimiento del art. 6.2.02.

El Estudio de Detalle concreta la ubicación de la vivienda en la zona de menor pendiente e impacto, se abancalan los espacios libres de parcela siguiendo la tradición de los bancales de cultivo delimitados por muros de piedra seca, y se restituye el arbolado suprimido. Igualmente, al quedar la cubierta de la vivienda por debajo de la rasante de la calle, se plantea una solución de cubierta ajardinada con el fin de minimizar el impacto desde todos los puntos de vista. Siendo este un Estudio de Detalle de reordenación de volúmenes, este no altera el aprovechamiento, ni las alturas máximas previstas, ni la densidad de población correspondiente a los solares comprendidos en la misma calificación EU-6, respetando en todo momento las condiciones de ordenación respecto de las propiedades vecinas.

Classificació sòl: urbà.

Qualificació: E-U6. Extensiva Unifamiliar-6.

Tipologia: habitatge unifamiliar aïllat.

El pendent natural del terreny, en la zona on s'emplaça l'habitatge, supera el 20% de pendent. L'habitatge projectat contempla planta baixa i planta primera, per això en compliment de l'art. 5.1.03.e es tramita aquest Estudi de Detall on pot comprovar-se que l'impacte en cap cas és major amb aquesta solució, en reduir-se l'ocupació en 237,05m². en concentrar-se aquesta en altura, passant del 40,00% (permès per normativa segons l'article 5.1.03 4e)) al 23,87%. Apuntar igualment que en terrenys amb aquesta forta pendent, reduir l'ocupació significa reduir dràsticament l'afectació al terreny natural, donat tot el seguit de desmunts i terraplens necessaris per a integrar les edificacions en el terreny. Igualment, es respecten les determinacions del planejament quant als paràmetres urbanístics que fixen les NNSS per a la zona, sense ocasionar perjudicis a les propietats veïnes o confrontants, amb la solució projectada. Indicar que els espais lliures de la parcel·la s'abancalaran, i es restituirà l'arbratge suprimit, mantenint tot el que no es vegi afectat per la construcció de l'habitatge.

L'habitatge projecta compta amb tres nivells a diferents cotes amb la finalitat d'adaptar-se al pendent del terreny en tots els seus punts. Hem de pensar que és lògic que ens quedin semisoterrades tots els nivells, atès que amb un hipotètic solar amb un 30% d'arracada, si volem complir el 1,50 m. normatiu respecte del terreny natural en aplicació de l'art. 6.2.05.1., simplement podem fer crugies de 5 m. de profunditat si no ens volem encastar contra el terreny, i d'altra banda, ens obliga a projectar un habitatge en diversos nivells. D'altra banda, s'ha realitzat un estudi volumètric comparatiu de treballar amb un únic nivell, i amb dos nivells sobre rasant com planteja l'Estudi de Detall. Del resultat del mateix es pot deduir que l'impacte visual és molt semblant, atès que en tots dos casos en tenir-se d'escalonar la volumetria amb el pendent, frontalment sempre acabem veient una edificació amb més d'una planta. Però treballar amb un únic nivell obliga a augmentar l'ocupació d'una manera molt significativa, passant per normativa del 23,87% al 40%, que en el nostre cas signifiquen 237,05 m². d'ocupació més. Això provoca molts més moviments de terra, una major afectació a la vegetació autòctona del solar, amb un resultat visual molt semblant frontalment, però amb una afectació paisatgística molt major. Per això s'impulsa el present Estudi de Detall, en entendre que la voluntat de la normativa és reduir l'impacte visual i paisatgístic de les edificacions en solars amb un pendent entre el 20 i el 40%, però que treballant amb dues plantes a canvi de reduir l'ocupació aquest objectiu s'aconsegueix igualment, i amb una menor afectació paisatgística.

Igualment, el present Estudi de Detall determina una volumetria específica, amb clars avantatges per a la integració paisatgística de l'habitatge, d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona, solucionant les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general es derivaven, tal com contempla l'art. 5.1.08 de reordenació de volums de les NNSS.

L'Estudi de Detall no altera l'ordenació aïllada definida, no incrementa l'altura màxima, ni l'edificabilitat, ni

l'ocupació, ni el volum màxim per edifici definit. Tampoc altera l'ús residencial, ni incrementa la densitat de població, respectant les reculades a confrontants fixats per la qualificació de la zona.

La vegetació ocuparà un espai major que el 50% de la superfície del solar, tal com pot comprovar-se en els plans de projecte, complint l'art. 6.2.05.1.

L'habitatge s'escalona en tres nivells amb la finalitat d'integrar-se millor en el terreny, sense superar en cap moment el 1,50 m. normatiu entre qualsevol punt del sòl de la planta baixa, mesurant-se l'altura interior en compliment de l'art. 6.2.02.

L'Estudi de Detall concreta la ubicació de l'habitatge en la zona de menor pendent i impacte, s'abancalen els espais lliures de parcel·la seguint la tradició dels bancals de cultiu delimitats per murs de pedra seca, i es restitueix l'arbratge suprimit. Igualment, en quedar la coberta de l'habitatge per sota de la rasant del carrer, es planteja una solució de coberta enjardinada amb la finalitat de minimitzar l'impacte des de tots els punts de vista. Sent aquest un Estudi de Detall de reordenació de volums, aquest no altera l'aprofitament, ni les altures màximes previstes, ni la densitat de població corresponent als solars compresos en la mateixa qualificació EU-6, respectant en tot moment les condicions d'ordenació respecte de les propietats veïnes.



1.3.5. SOLUCIÓN ADOPTADA

1.3.5. SOLUCIÓN ADOPTADA

A la vista de la complejidad y problemas derivados de aumentar la ocupación de la vivienda del 23,87% (237,05 m²., imagen A) al 40,00% (600,00m²., imagen B) a cambio de reducir el número de planta de PB+1 a PB, se justifica la volumetría compacta, que responde a la tipología volumétrica de las viviendas de la urbanización de Roca Llisa, y se ajusta a la totalidad de los parámetros de la calificación: E-U6. Extensiva Unifamiliar-6 de aplicación en el solar objeto del presente Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle se ajusta a las NNSS de Santa Eulària des Riu, y a la LUIB, cumpliendo con las mismas. De su comparación se deduce la adecuación del proyecto a la ordenación vigente.

A la vista de la complexitat i problemes derivats d'augmentar l'ocupació de l'habitatge del 23,87% (237,05m²., imatge A) al 40,00% (600,00m²., imatge B) a canvi de reduir el número de planta de PB+1 a PB, es justifica la volumetria compacta, que respon a la tipologia volumètrica dels habitatges de la urbanització de Roca Llisa, i s'ajusta a la totalitat dels paràmetres de la qualificació: E-U6. Extensiva Unifamiliar-6 d'aplicació en el solar objecte del present Estudi de Detall. L'Estudi de Detall s'ajusta a les NNSS de Santa Eulària des Riu, i a la LUIB, complint amb aquestes. De la seva comparació es dedueix l'adequació del projecte a l'ordenació vigent.

IMAGEN A (Ocupación: 237,05m²):

IMATGE A (Ocupació: 237,05m²):

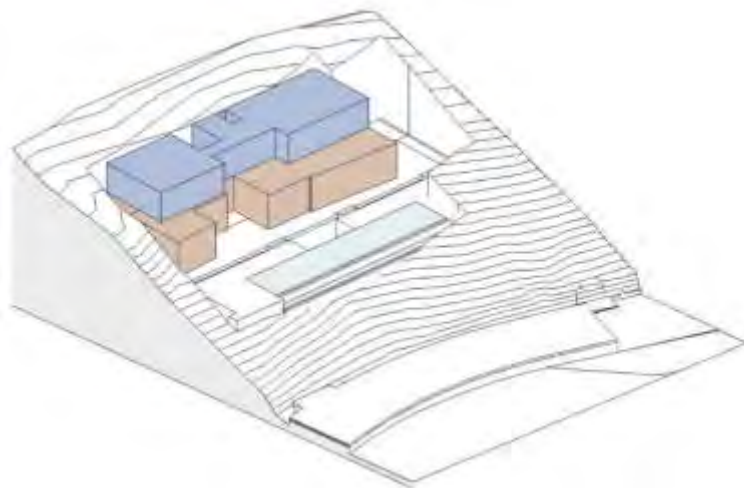
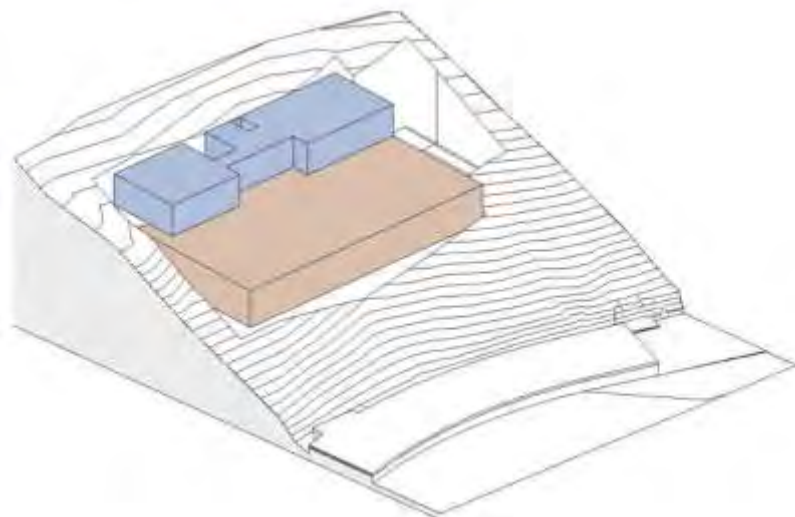
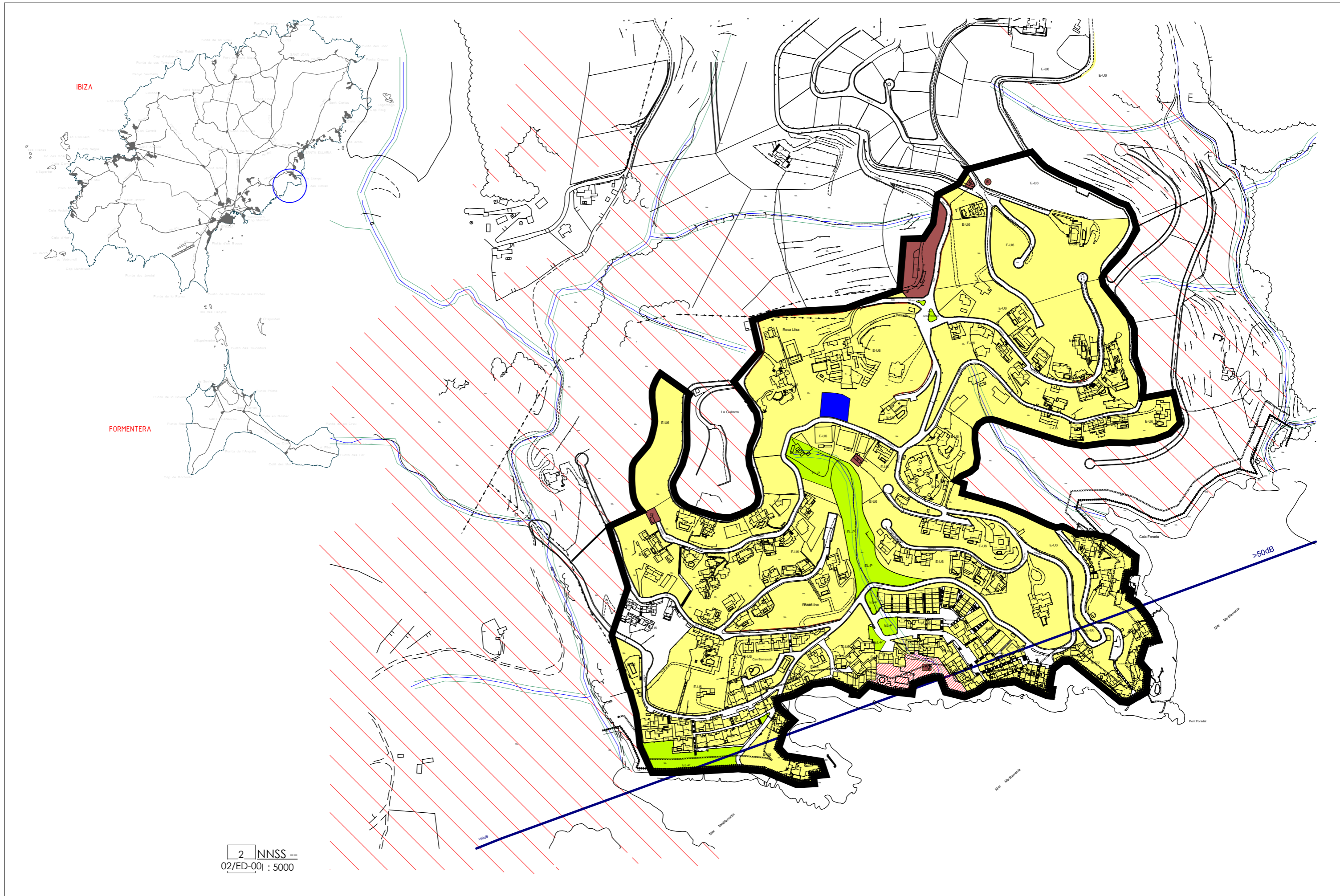


IMAGEN B (Ocupación: 600,00m²):

IMATGE B (Ocupació: 600,00m²):





PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA -IBIZA

PLANO:

ESTUDIO DE DETALLE
Plano de Situación

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SUCURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. Manoferas nº8- Esc. 4 - 3ªA
28050 -MADRID- pdsostenibles@gmail.com

FECHA:

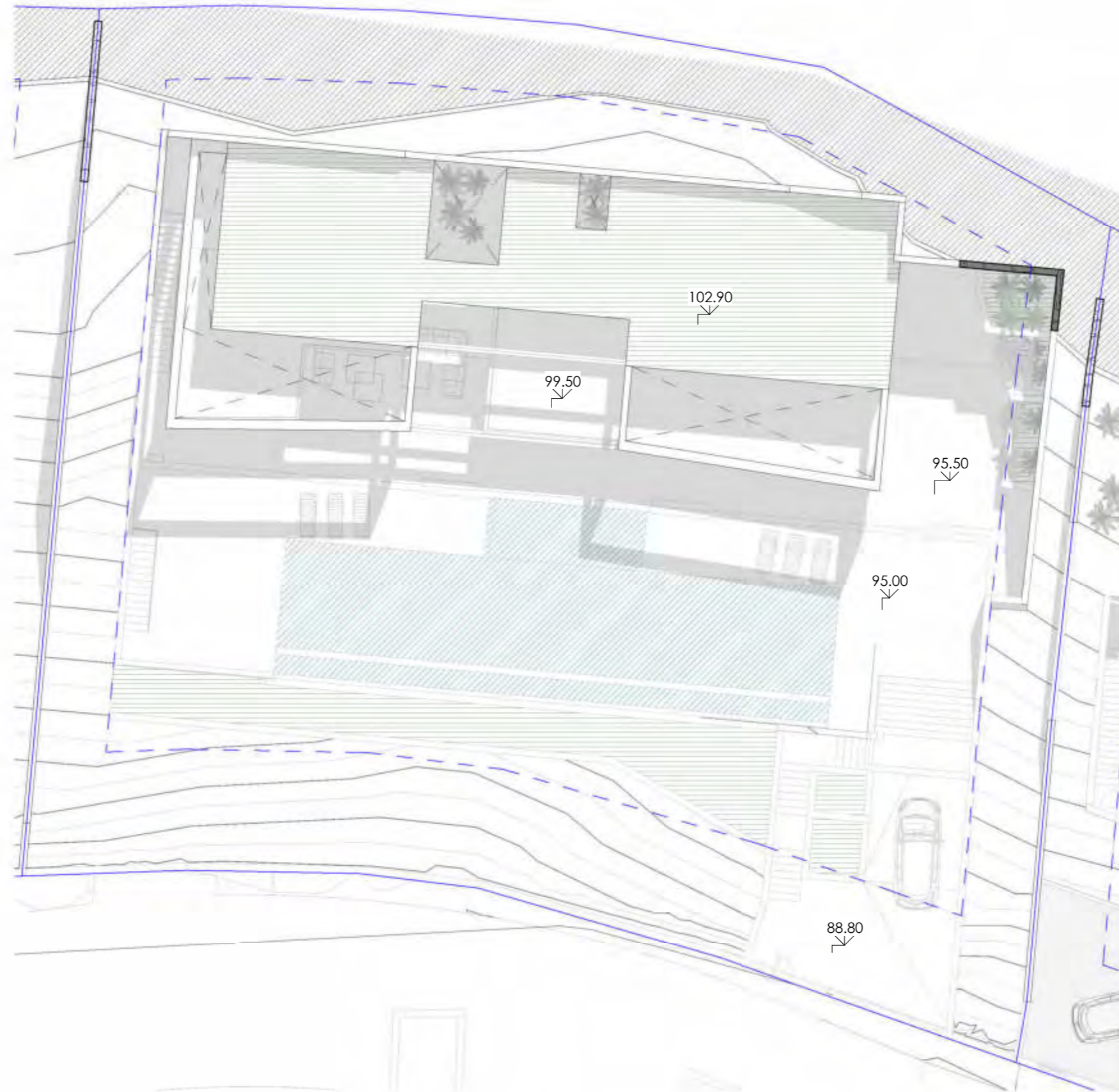
JULIO 2023

ESCALA:

Como se indica

PLANO Nº:

02/ED-00



1 02/P.Cubierta ED
02/ED-01 | : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA -IBIZA

PLANO:

**ESTUDIO DE DETALLE
Plano de Emplazamiento**

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SUCURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. Manóferas nº8- Esc. 4 - 3ªA
28050 -MADRID- pdsostenibles@gmail.com

FECHA:





JULIO 2023

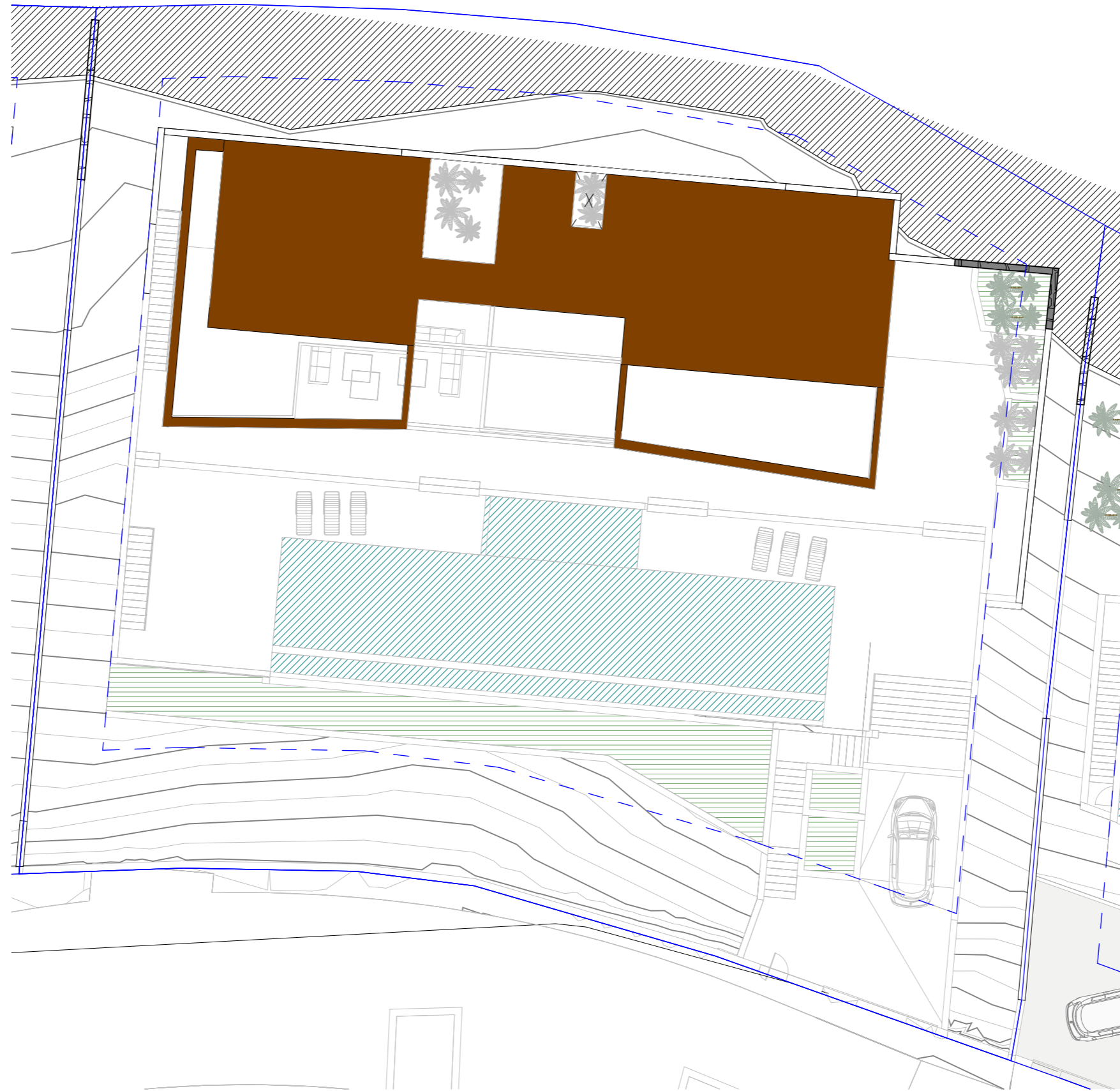
ESCALA:

1 : 200

PLANO Nº:

02/ED-01

COTAS DE NIVEL	
	+102,90
	+99,50
	+95,50
	+91,50



1 02/P.Cubierta ED
02/ED-021 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA -IBIZA

PLANO:

ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +102,90

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SUCURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. Manoferas nº8- Esc. 4 - 3ªA
28050 -MADRID- pdsostenibles@gmail.com

FECHA:





JULIO 2023

ESCALA:

Como se indica

PLANO Nº:

02/ED-02

COTAS DE NIVEL	
	+102,90
	+99,50
	+95,50
	+91,50



1 02/P.Primer ED
02/ED-03 | : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA -IBIZA

PLANO:

ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +99,50

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SUCURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. Manoferas nº8- Esc. 4 - 3ªA
28050 -MADRID- pdsostenibles@gmail.com

FECHA:





JULIO 2023

ESCALA:

Como se indica

PLANO Nº:

02/ED-03

COTAS DE NIVEL	
	+102,90
	+99,50
	+95,50
	+91,50



1 02/P.Baja ED
02/ED-04 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA -IBIZA

PLANO:

ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +95,50

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SUCURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. Manoferas nº8- Esc. 4 - 3ªA
28050 -MADRID- pdsostenibles@gmail.com

FECHA:





JULIO 2023

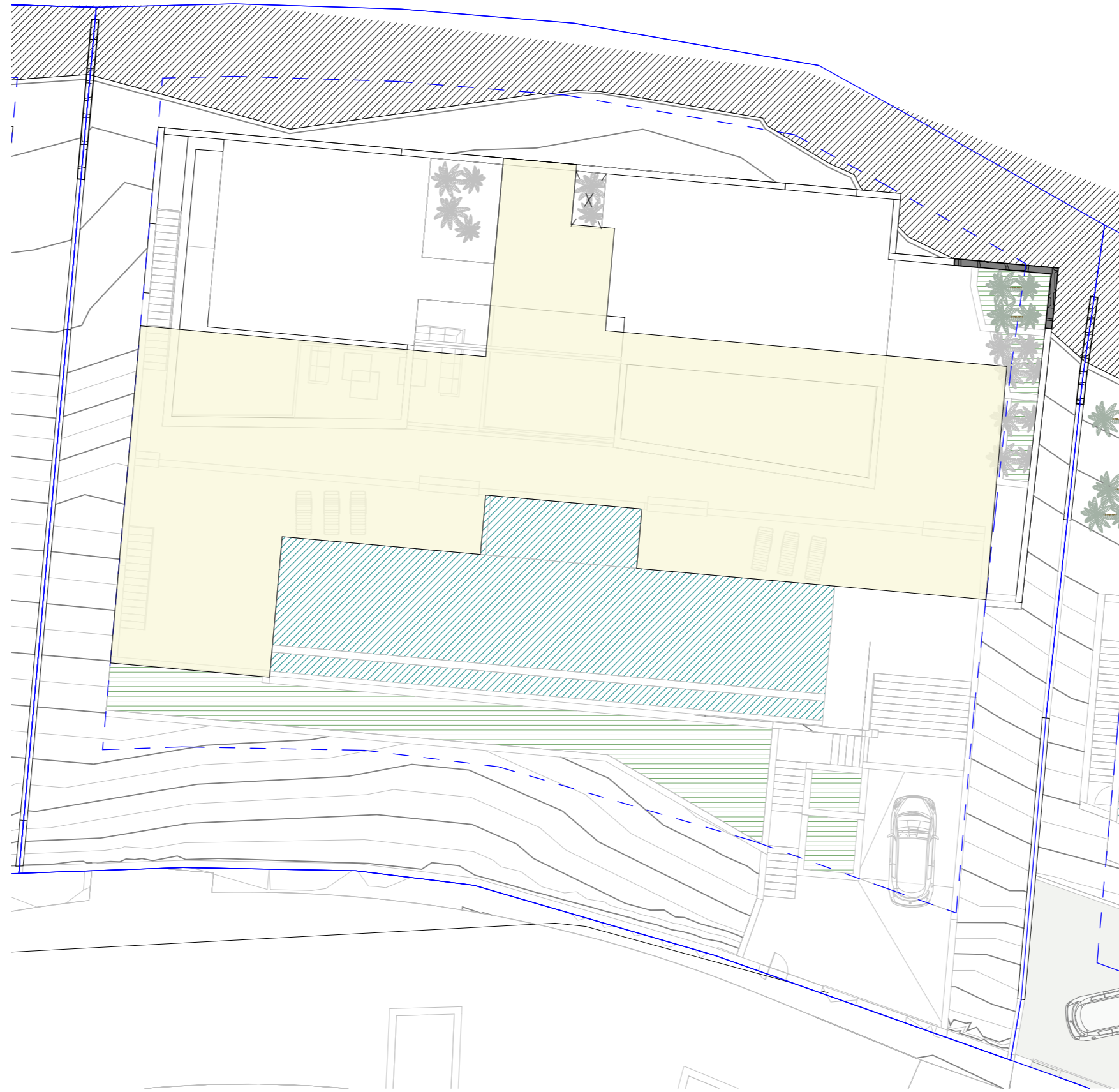
ESCALA:

Como se indica

PLANO Nº:

02/ED-04

COTAS DE NIVEL	
	+102,90
	+99,50
	+95,50
	+91,50



1 02/P.Sótano ED
02/ED-05 | : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA -IBIZA

PLANO:

ESTUDIO DE DETALLE
Planta cota +91,50

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SUCURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. Manoferas nº8- Esc. 4 - 3ªA
28050 -MADRID- pdsostenibles@gmail.com

FECHA:





JULIO 2023

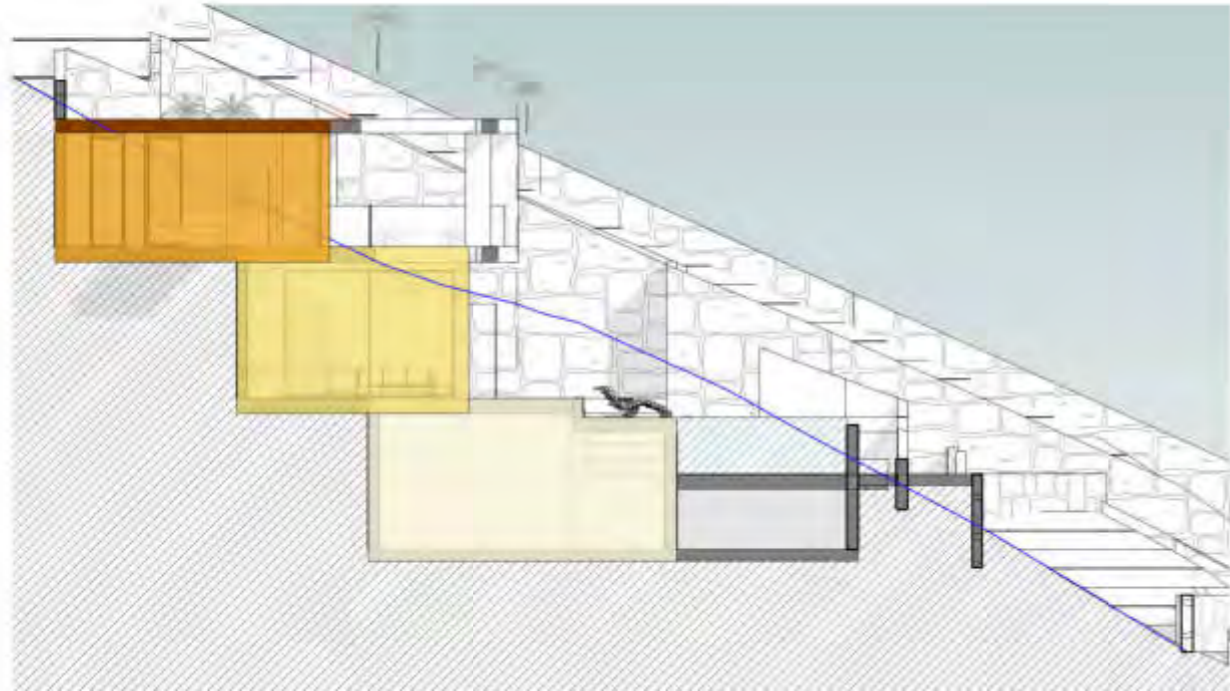
ESCALA:

Como se indica

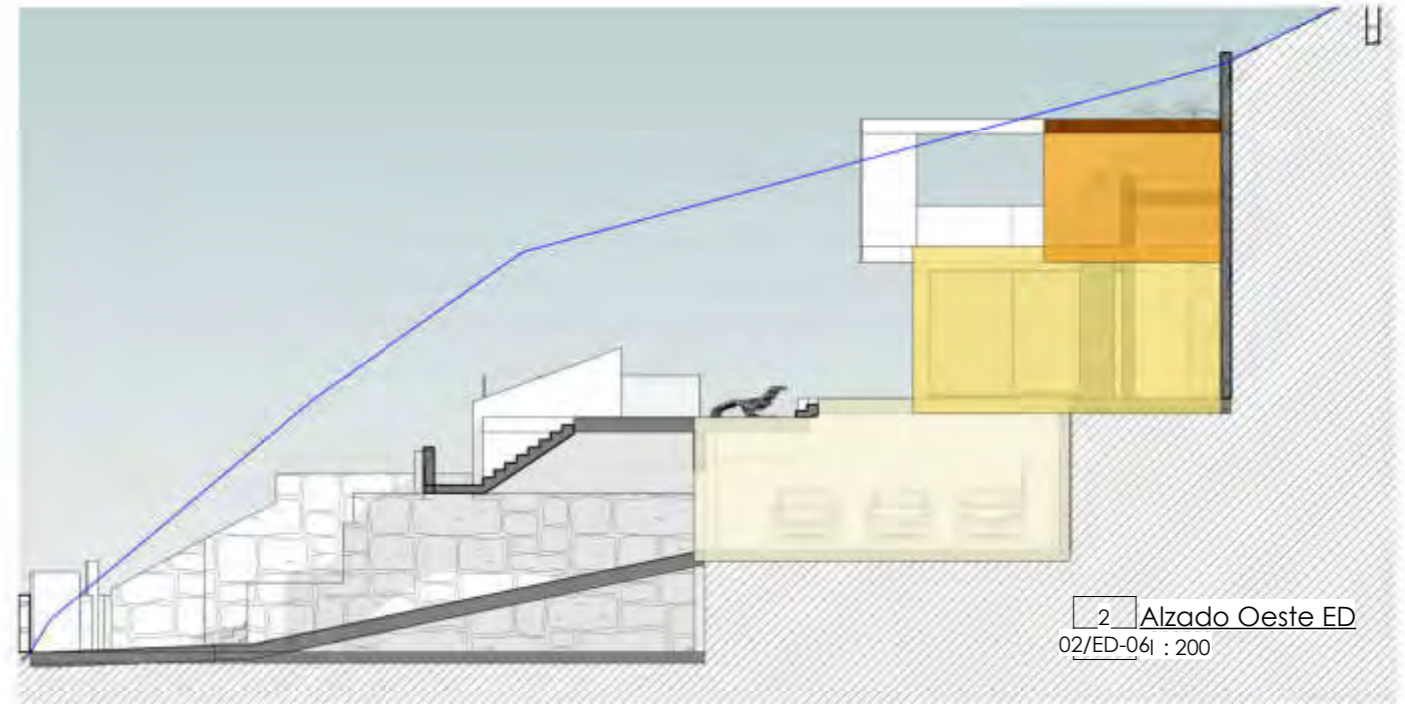
PLANO Nº:

02/ED-05

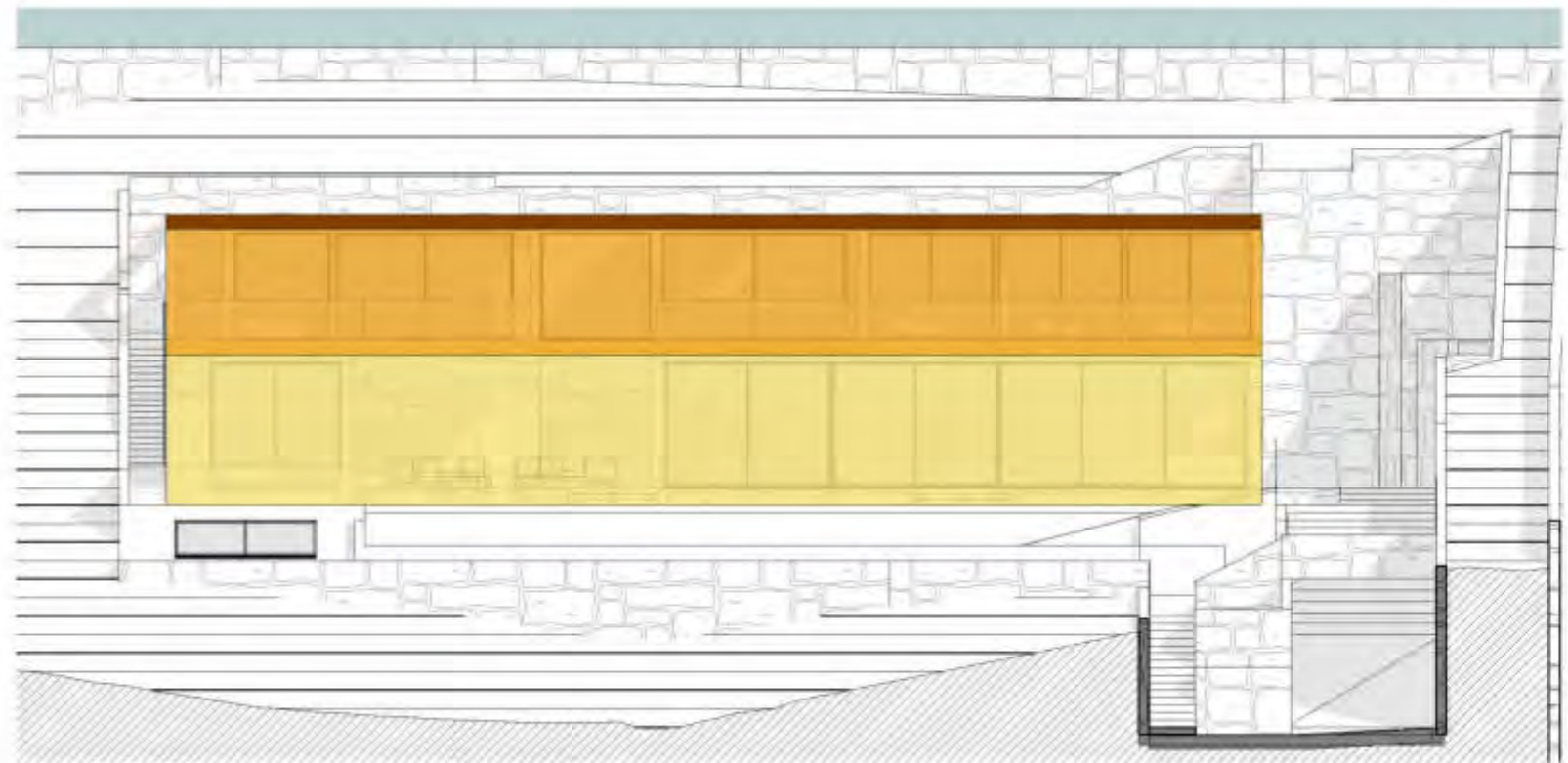
COTAS DE NIVEL	
	+102,90
	+99,50
	+95,50
	+91,50



1 Sección 2. ED
02/ED-061 : 200



2 Alzado Oeste ED
02/ED-061 : 200



3 Alzado Sur ED
02/ED-061 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/Viena 12, ROCA LLISA
SANTA EULALIA -IBIZA

PLANO:

ESTUDIO DE DETALLE
Alzado sur, alzado oeste y sección

PROPIEDAD:

STILLER COLOGNE MGMT
FMBH&CO. KG SUCURSAL EN
ESPAÑA

ARQUITECTO:

CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. Manoferas nº8- Esc. 4 - 3ªA
28050 -MADRID- pdsostenibles@gmail.com

FECHA:

JULIO 2023

ESCALA:

Como se indica

PLANO Nº:

02/ED-06