



## Sección V. Anuncios

### Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

#### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**6233**

*Aprobación inicial 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*

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 4 de junio de 2020, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle promovido por Octogon Pitiusas SL, de ordenación de volúmenes para la construcción de dos viviendas unifamiliares en 2 parcelas sitas en la confluencia de las calles Avda. de Buenos Aires nº 2, Avda. del Mar y calle Londres, de la Urbanización Roca Llisa, Jesús, el cual queda sometido a información pública por un plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOIB; a lo largo de este plazo, las personas interesadas podrán presentar las alegaciones que estimen oportunas.

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

Santa Eulària des Riu, 13 de julio de 2020

**La Alcaldesa,**  
Mª 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.....	1
2	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	1
3	ANTECEDENTES Y NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	2
4	DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE	
5	TRAMITACIÓN.....	7

### ANEXOS

ANEXO 1. INSTANCIA GENERAL

ANEXO 2. AUTOLIQUIDACIÓN DE TRIBUTOS

ANEXO 3. PLANO DE SITUACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO DE LA FINCA REGISTRAL N.º 18.143

ANEXO 4. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

ANEXO 5. NOTA SIMPLE DE LA FINCA REGISTRAL N.º 18.143

ANEXO 6. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

ANEXO 7. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

ANEXO 8. PLANO GEOREFERENCIADO DE LAS FINCAS RESULTANTES TRAS LAS SEGREGACIÓN SOLICITADA

ANEXO 9. ULTIMO RECIBO IBI

ANEXO 10. DATOS VECINOS COLINDANTES PARA SU NOTIFICACIÓN

### PLANOS

---

## MEMORIA

### 1 AGENTES

Promotor: OCTOGON PITIUSAS S.L., con CIF: B-85178374, 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 (m<sup>2</sup>): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25
- b) Parámetros de edificación.
- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 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/m<sup>2</sup> 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 N.N.S.S. 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:

	<b>Normativa</b>	<b>Parcela A</b>		<b>Parcela B</b>	
<b>Parcela mínima</b>	1200m <sup>2</sup>	1575,33		1606,12	
<b>Fachada mínima</b>	25m	>25m		>25m	
<b>Fondo mínimo</b>	25m	>25m		>25m	
<b>Ocupación máxima</b>	25%	307.1	19%	260	16%
<b>Edificabilidad máxima</b>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	386.6	0,25	368.11	0,23
<b>Volumen máximo por edificio</b>	1.500m <sup>3</sup>	1499.56m <sup>3</sup>		1498.33m <sup>3</sup>	
<b>Altura máxima</b>	7m	7m		7m	
<b>Altura total sobre altura máxima</b>	3m	3m		3m	
<b>Número máximo de plantas</b>	2	2		2	
<b>Separación mínima a vías</b>	5m	5m		5m	
<b>Separación mínima a linderos</b>	3m	3m		3m	
<b>Separación mínima entre edificios</b>	6m	6m		6m	
<b>Nº de aparcamientos privados</b>	1 por vivienda	1 por vivienda		1 por vivienda	
<b>Índice de intensidad (viv/m2)</b>	1viv/1200 m <sup>2</sup>	1viv/1200 m <sup>2</sup>		1viv/1200 m <sup>2</sup>	

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.

A 20 de mayo de 2019

La propiedad



OCTOGON PITIUSAS S.L.

Los Arquitectos



Javier Munárriz de Aldaz



Carmen Rivilla Calle

# ÍNDICE DE 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



# ÍNDICE DE 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

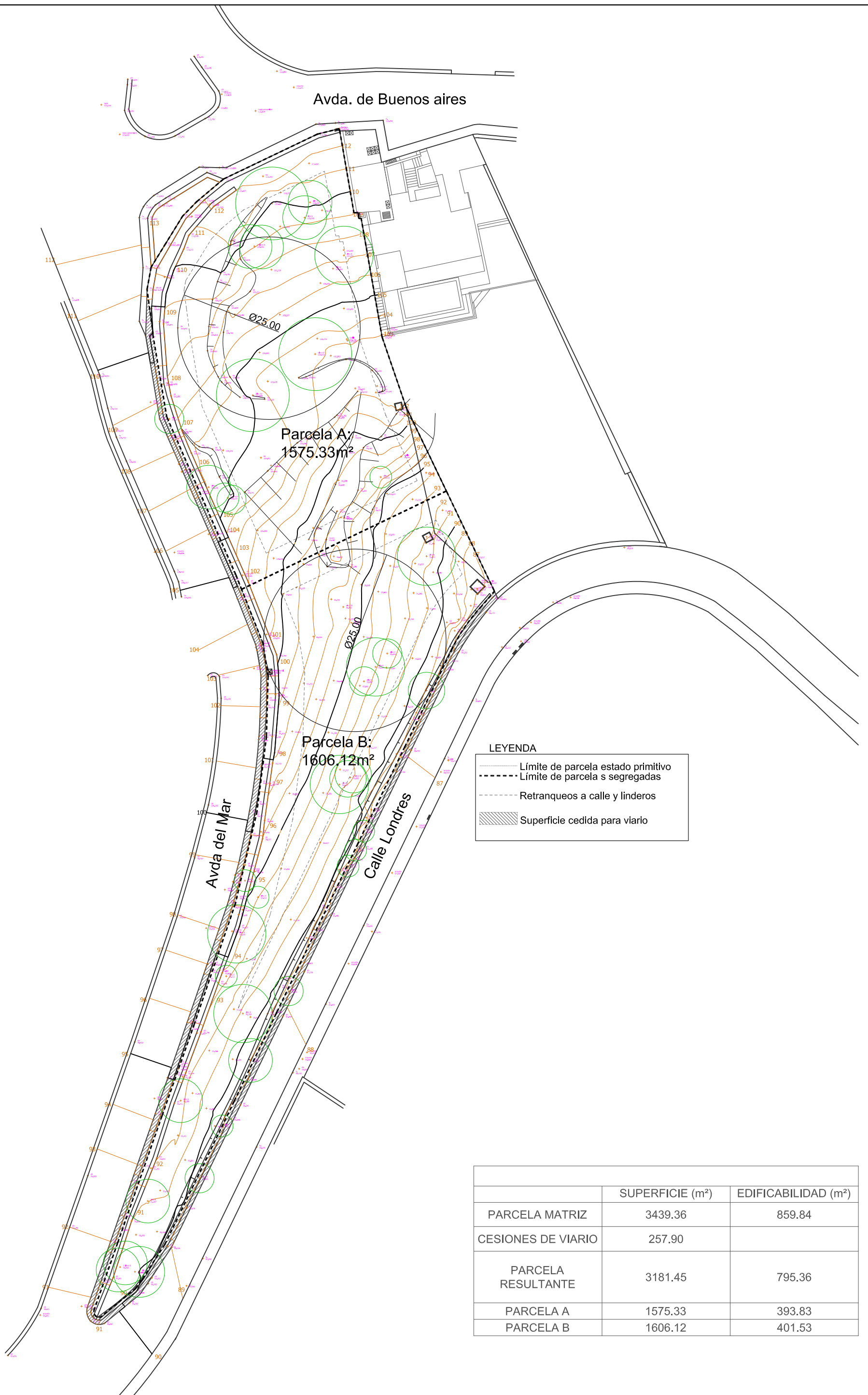
**B1P-02.** PLANTA BAJA COTAS 93.50m Y 92.00m

**B1P-03.** SECCIÓN AA' Y BB'

**B1P-04.** SUPERFICIES EDIFICADAS



<b>CA 14</b> Arquitectura y Urbanismo S.L. www.ca14.com	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	PLANO Nº <b>S-01</b>
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.	ESCALA 1/1000
ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU. IBIZA		NORTE 
PLANO: PLANO DE SITUACIÓN SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE		

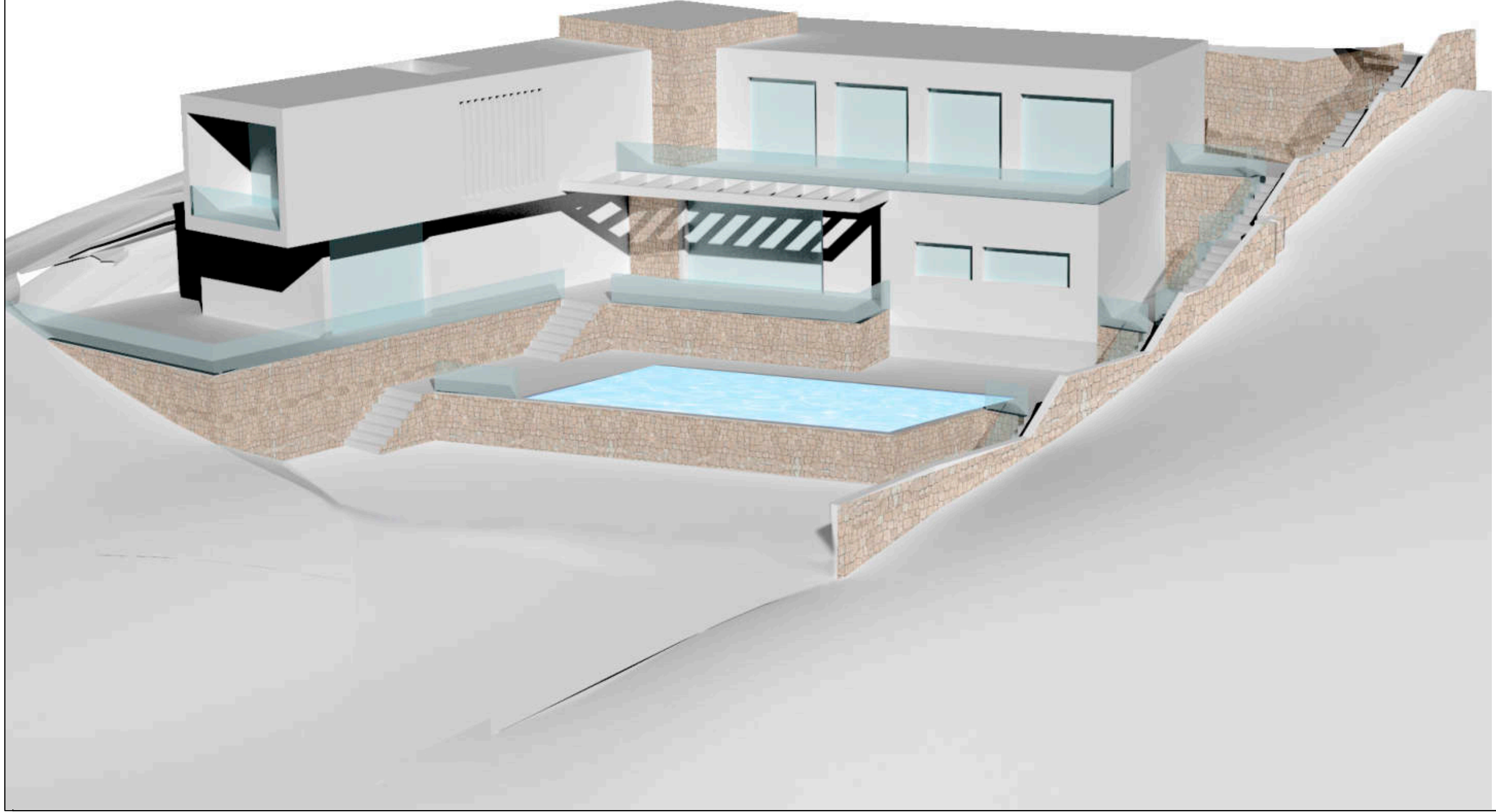


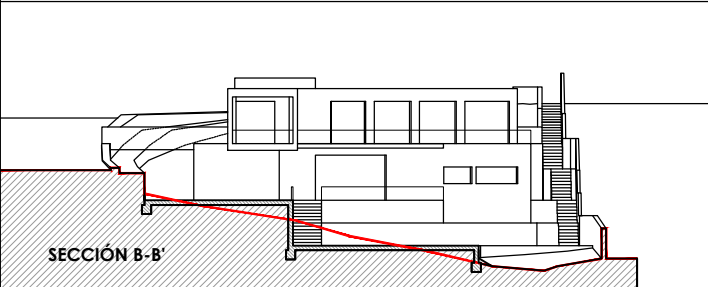
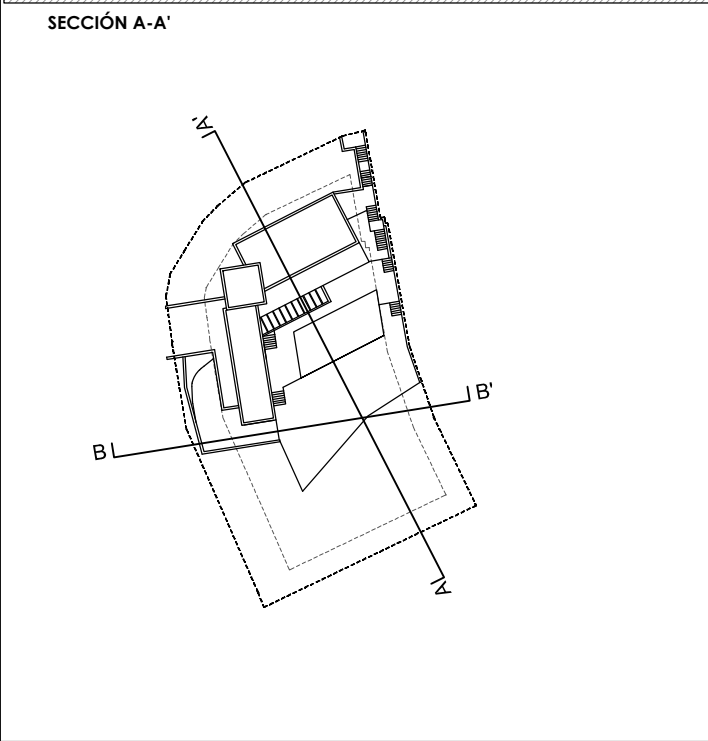
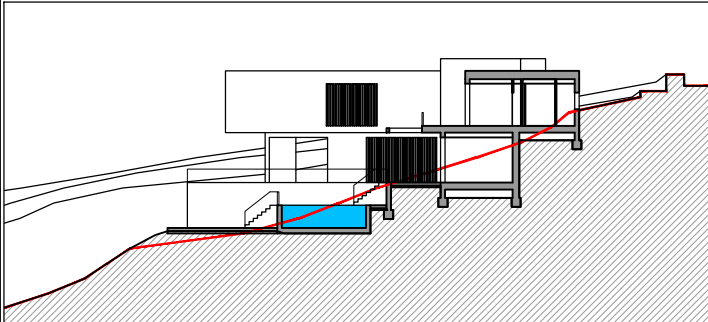
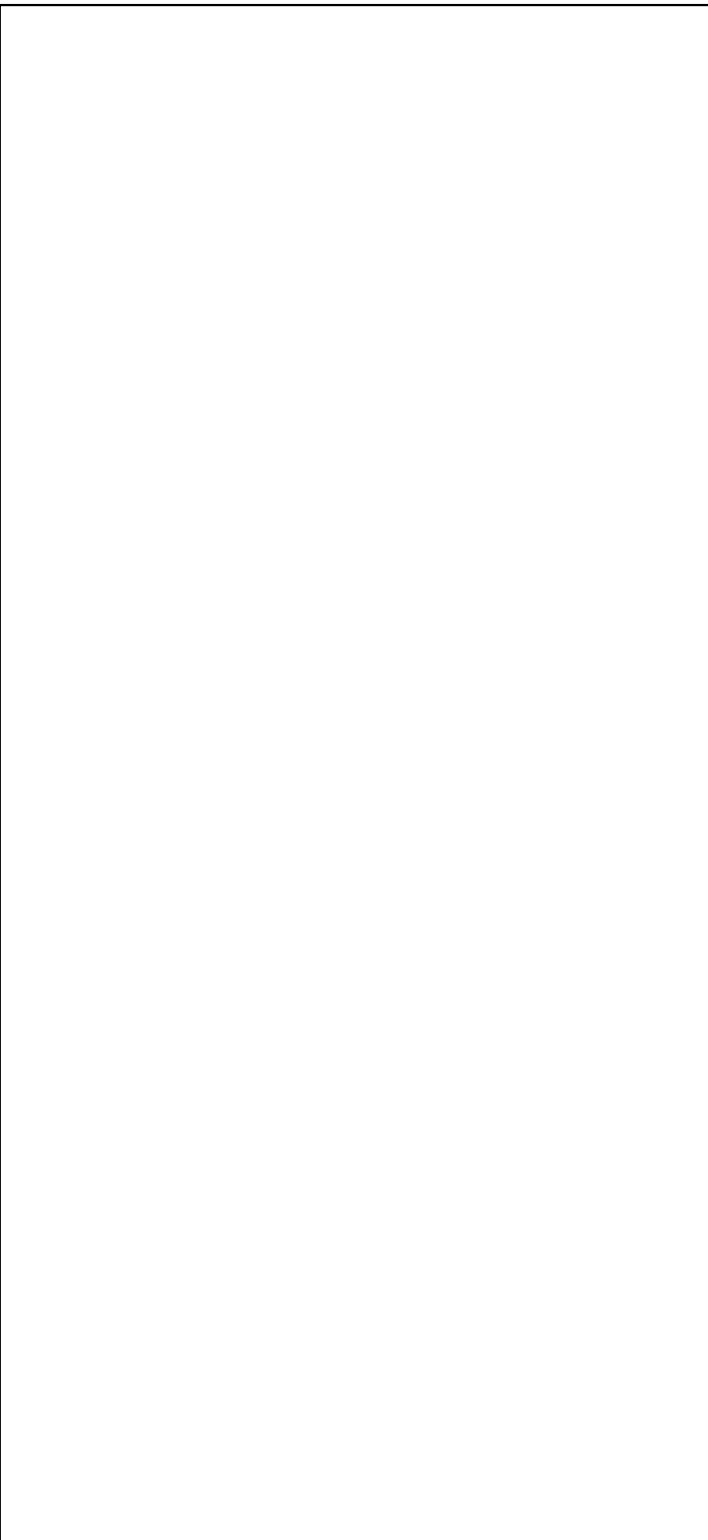
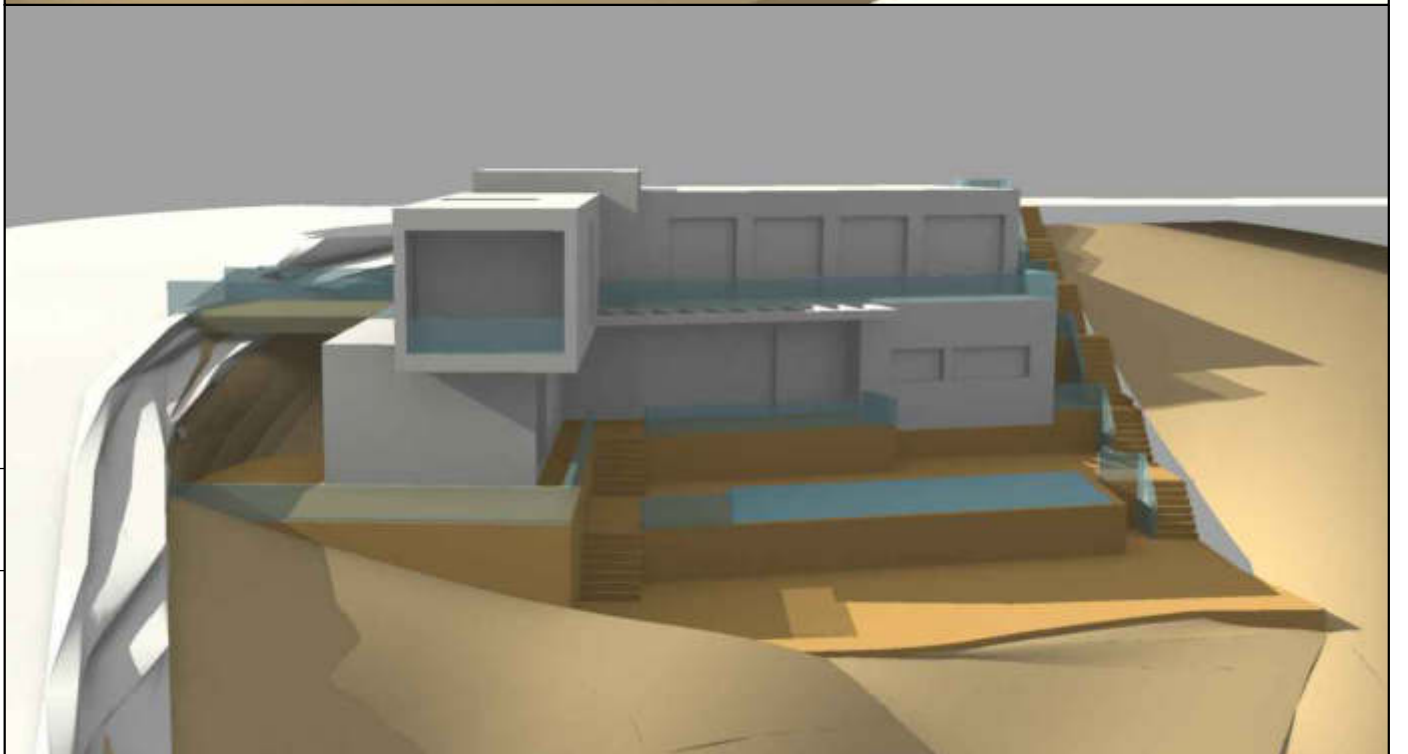
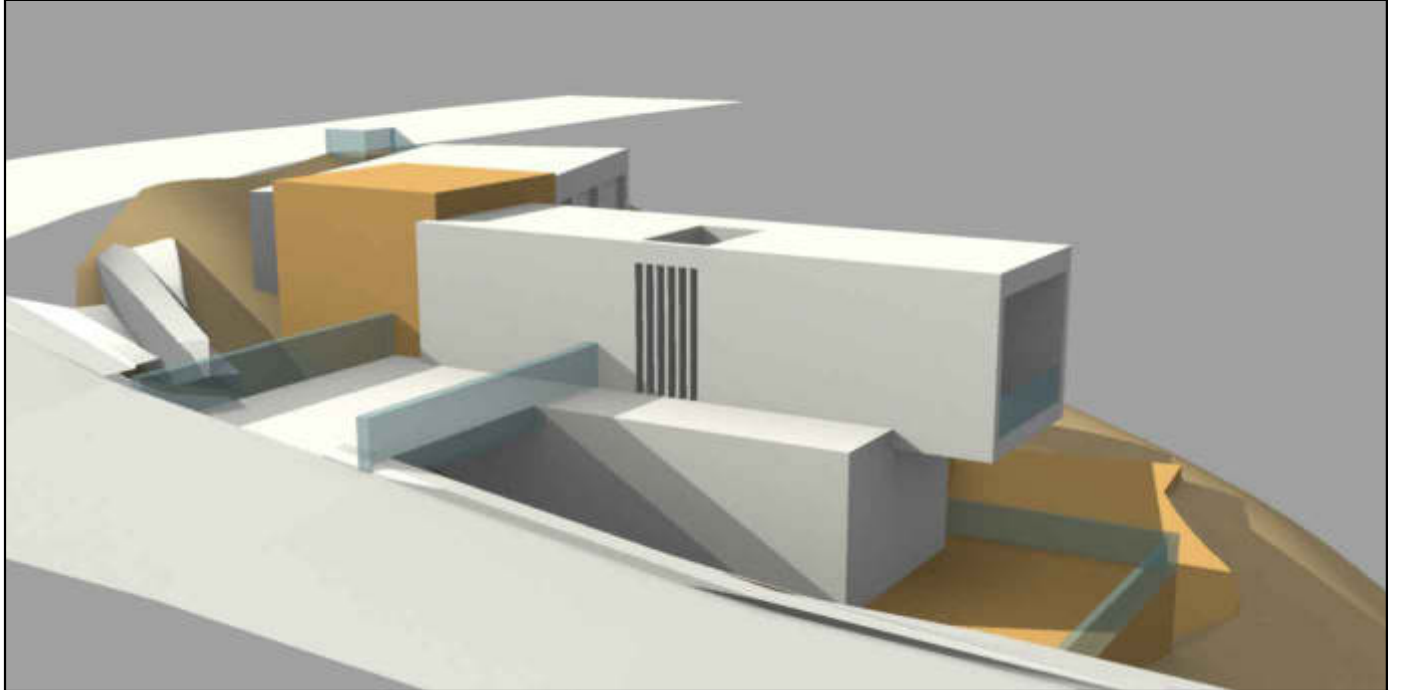
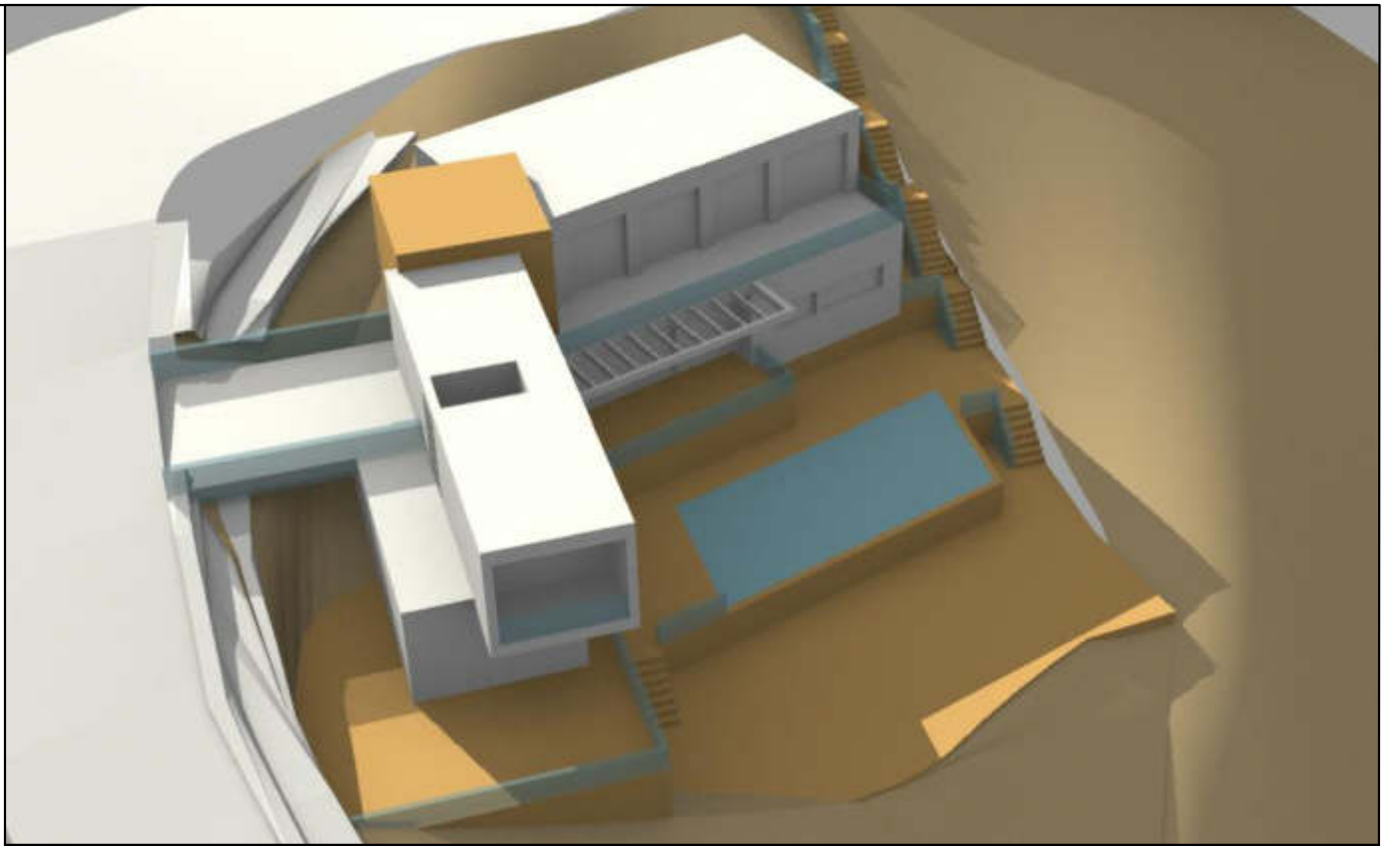
**LEYENDA**

- Límite de parcela estado primitivo
- - - Límite de parcela s segregadas
- - - Retranqueos a calle y linderos
- ▨ Superficie cedida para viario

	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )
PARCELA MATRIZ	3439.36	859.84
CESIONES DE VIARIO	257.90	
PARCELA RESULTANTE	3181.45	795.36
PARCELA A	1575.33	393.83
PARCELA B	1606.12	401.53







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

ARQUITECTOS: **JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ**  
**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. EULARIA DES RIU. IBIZA

PLANO:  
**VIVIENDA A**  
**ESQUEMA DE VOLÚMENES**

NORTE  
MAYO 2019  
ESCALA  
**S/E**

PLANO Nº  
**A-V0**

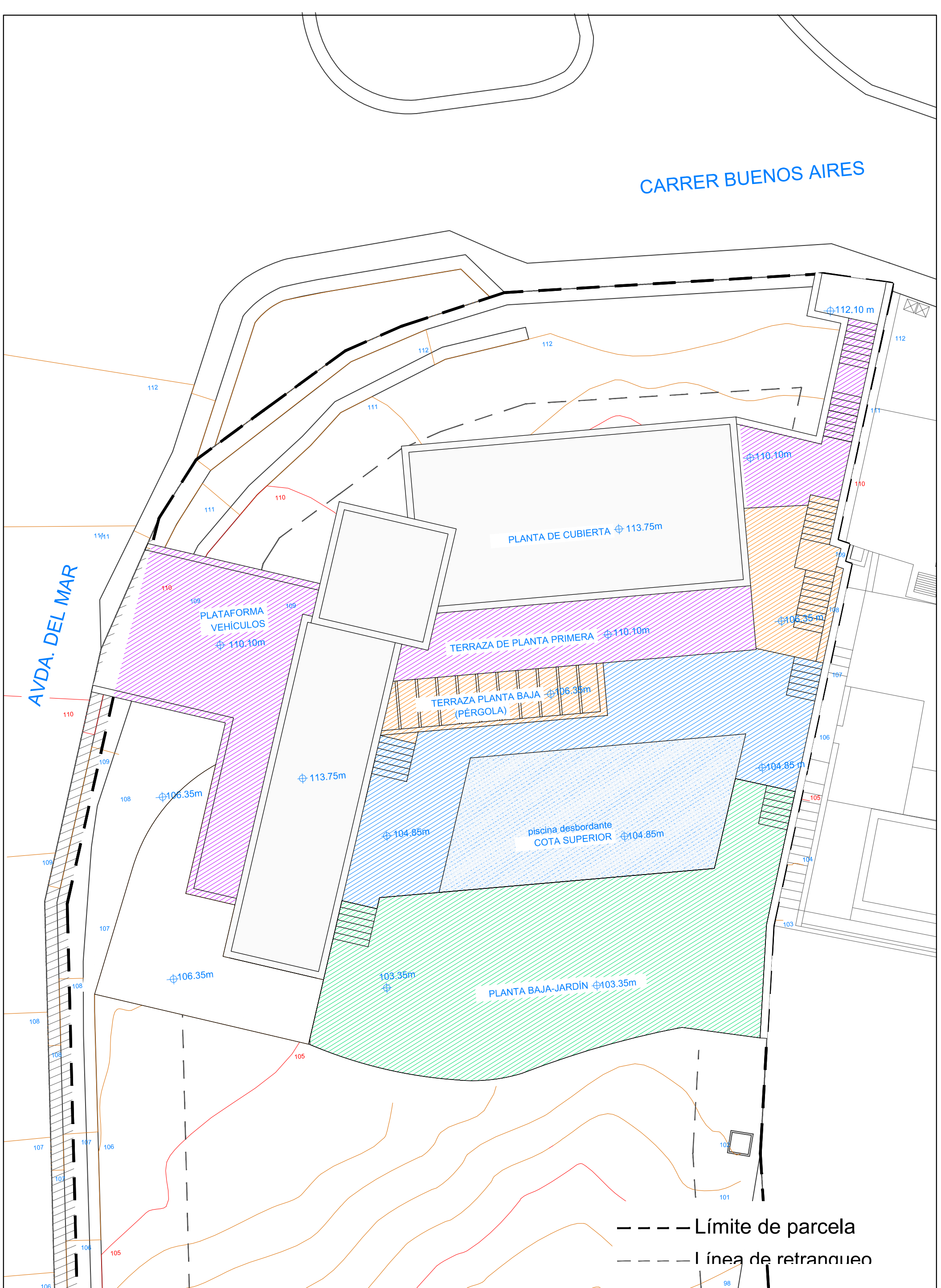






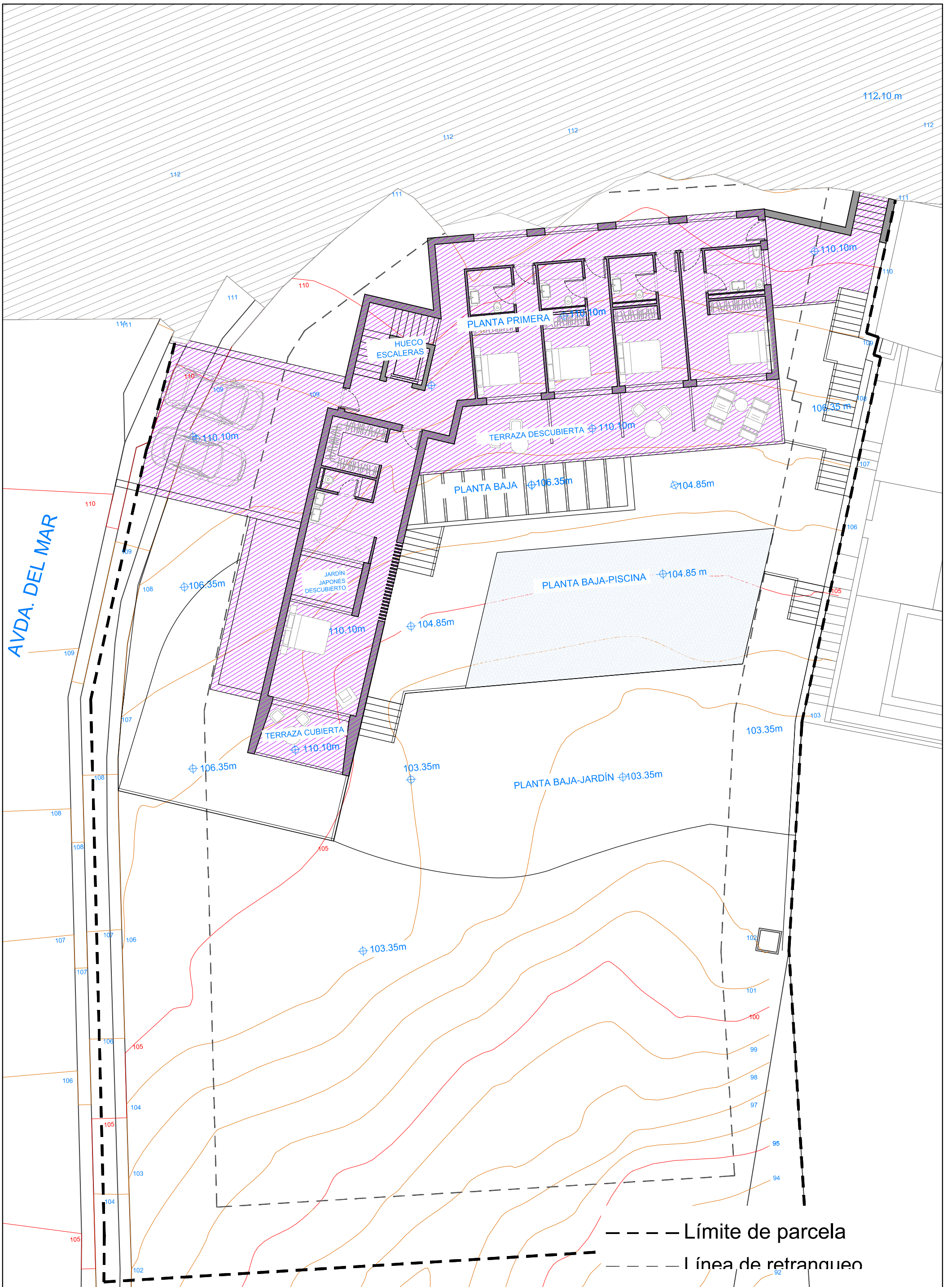
CARRER BUENOS AIRES

AVDA. DEL MAR



--- Límite de parcela  
- · - · - Línea de retranqueo

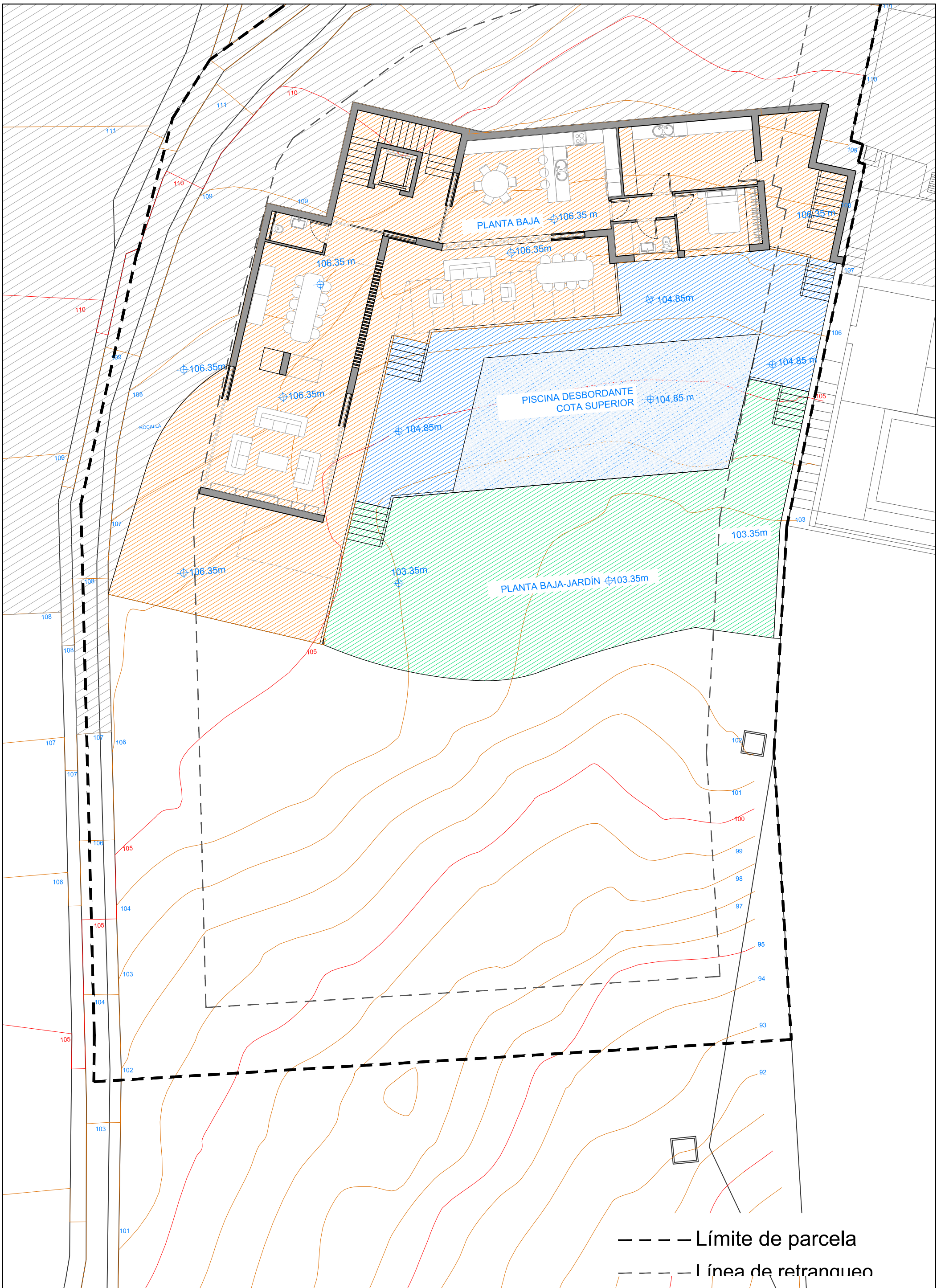
Z:\280-2 VIVIENDAS ROCA LLISA-IBIZA\03-ESTUDIO DE DETALLE\02\_PLANOS\CASA A\CASA A\_ed4.DWG, 23/05/2019 14:12:17

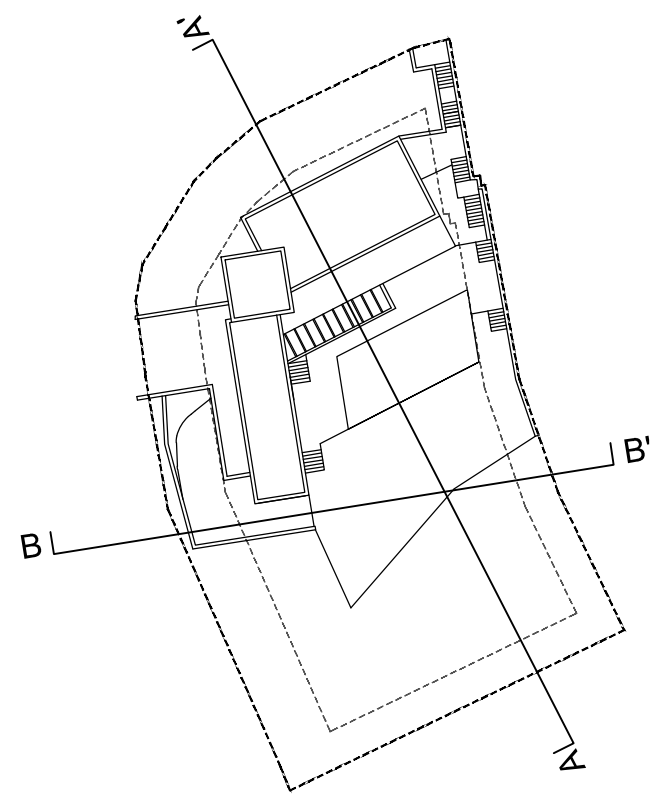
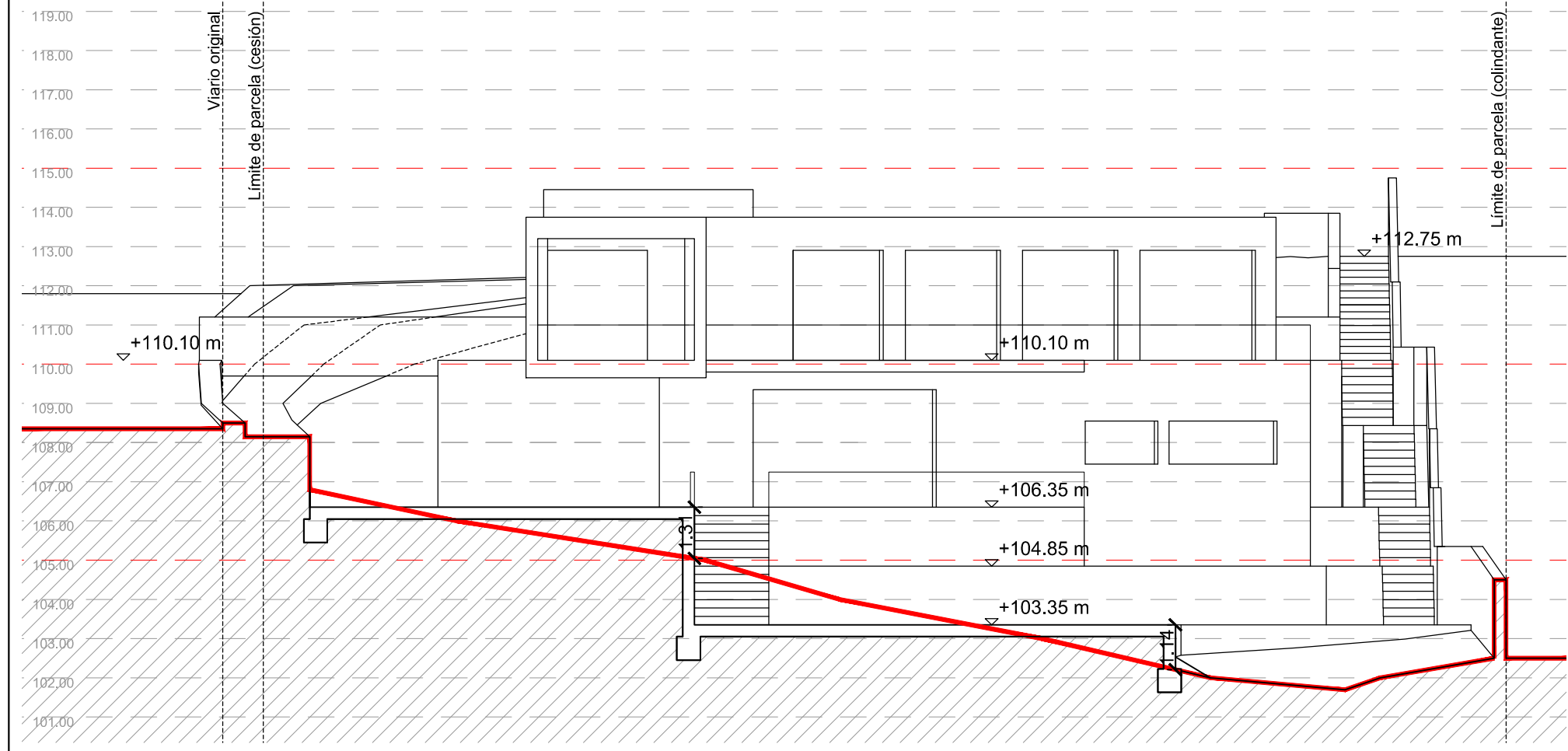
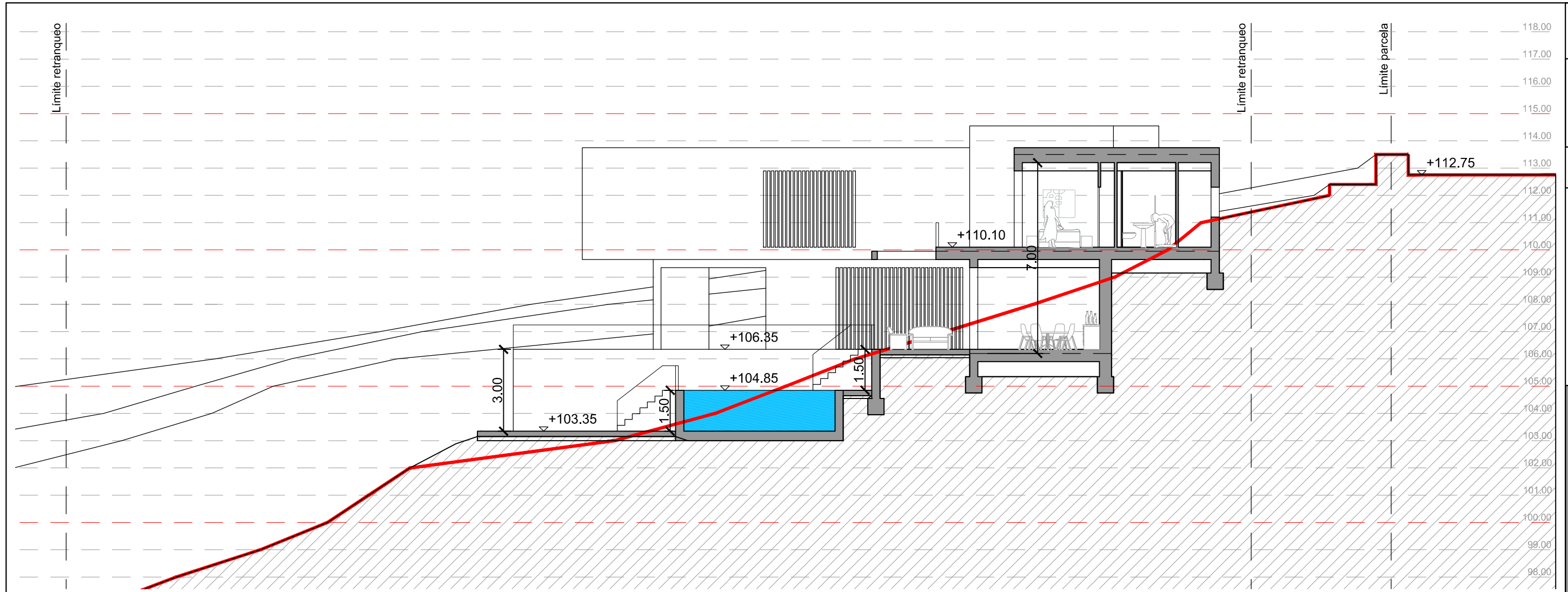


--- Límite de parcela  
 -.-.- Línea de retranqueo

<b>CA 14</b> Arquitectura y Urbanismo S.L. www.ca14.com	ARQUITECTOS: <b>JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ</b> <b>CARMEN RIVILLA CALLE</b>	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU. IBIZA	PLANO: <b>VIVIENDA A</b> <b>PLANTA PRIMERA-ACCESO</b>	NORTE 	MAYO 2019 ESCALA <b>1/150</b>	PLANO Nº <b>A-02</b>
	PROPIEDAD: <b>NEBUL REAL STATE S.L.</b>		NORTE 	ESCALA <b>1/150</b>	PLANO Nº <b>A-02</b>	

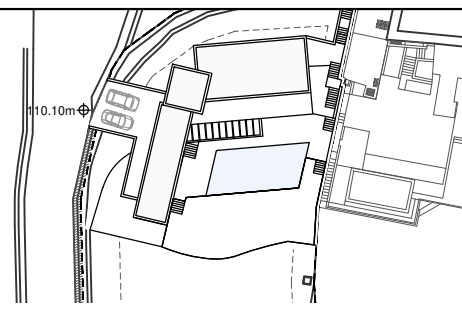
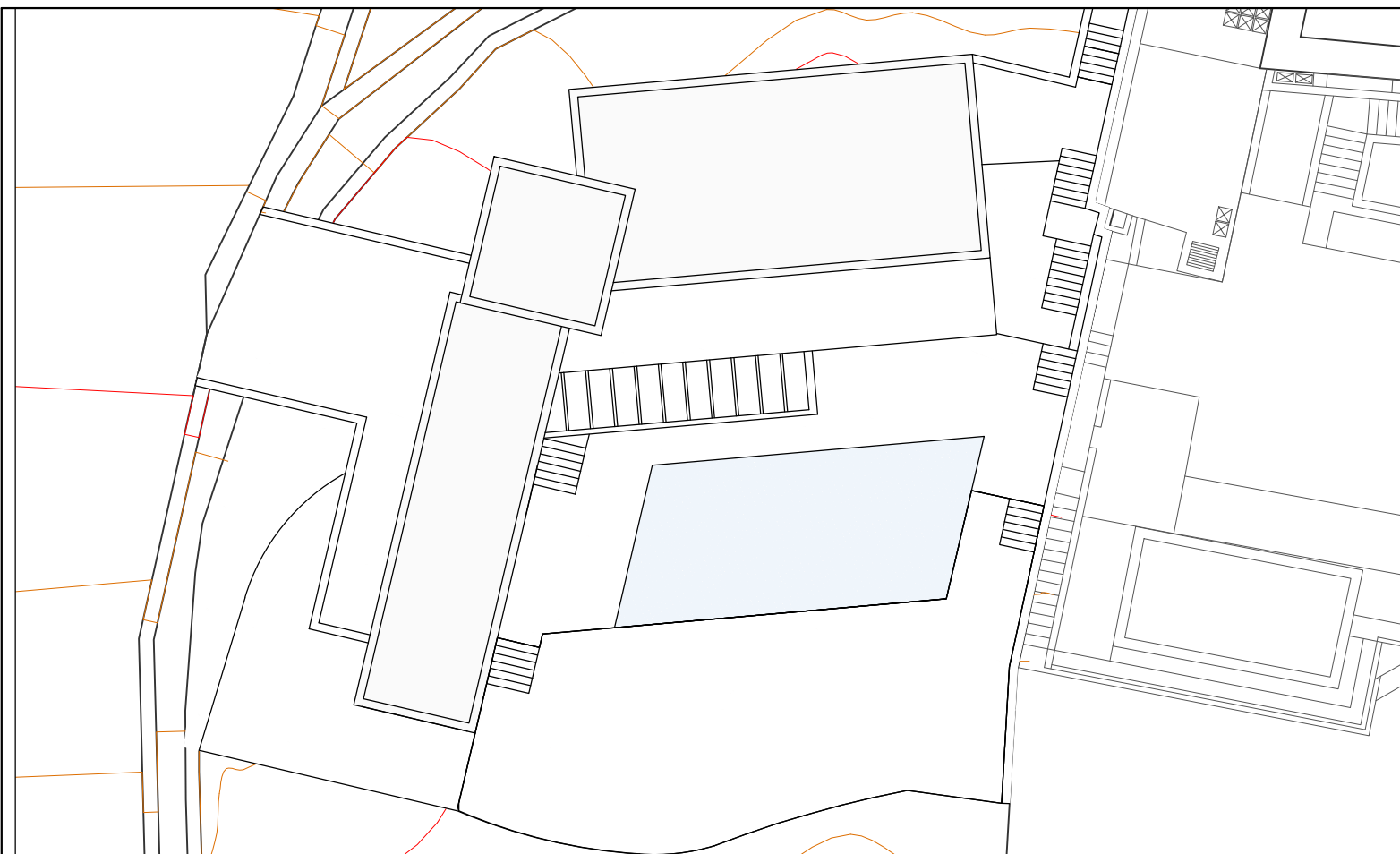






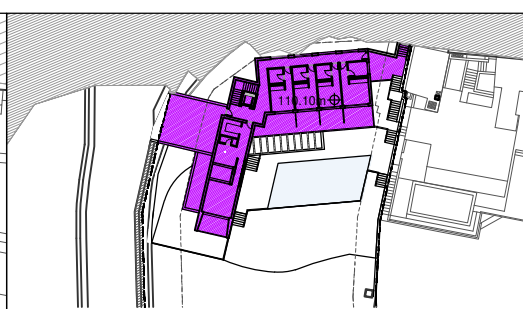
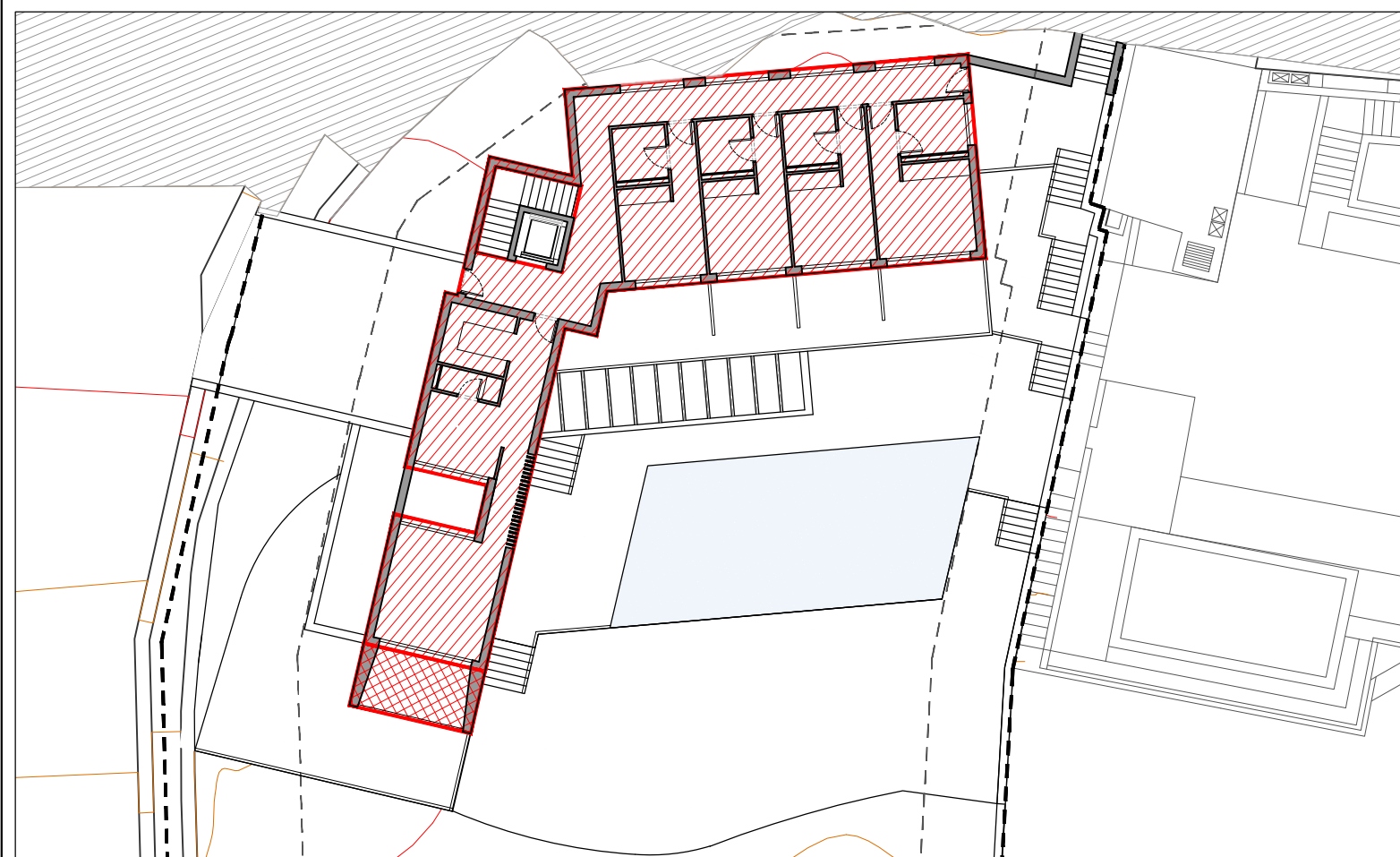
<b>CA 14</b> Arquitectura y Urbanismo S.L. www.ca14.com	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARIZ DE ALDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU. IBIZA	PLANO: <b>VIVIENDA A</b> <b>-SECCIÓN AA' Y SECCIÓN BB'-</b>	MAYO 2019 ESCALA: <b>1/150</b>	PLANO Nº <b>A-04</b>
	NORTE		NORTE		NORTE	





PLANTA DE CUBIERTAS

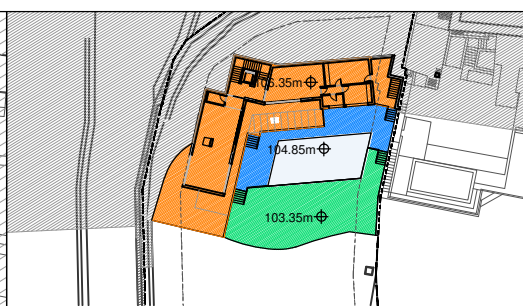
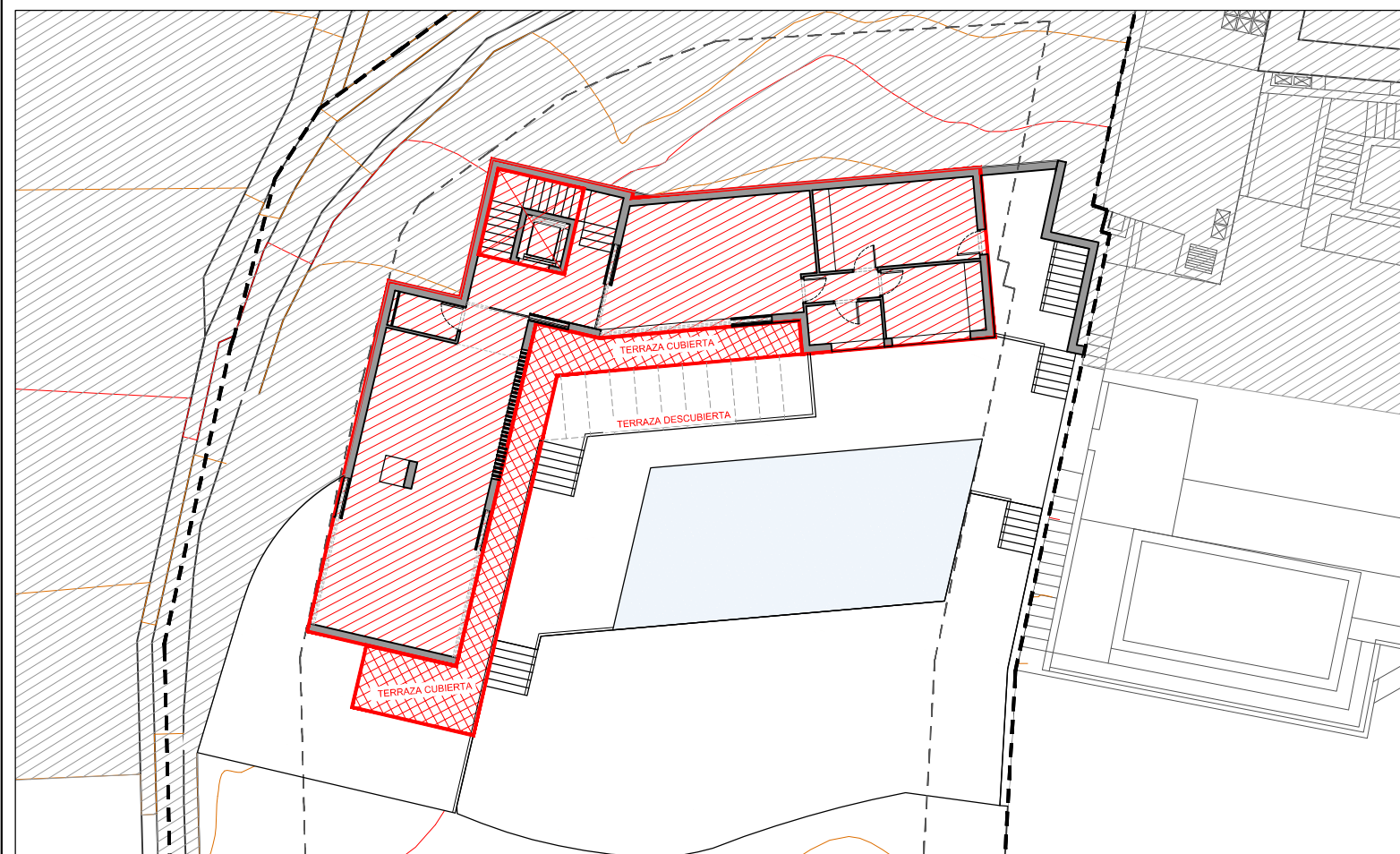
SUPERFICIES	
	SUP EDIFICADA
PLANTA PRIMERA	180.09
TERRAZA CUBIERTA	10.81
PLANTA BAJA	182.32
PORCHES (50%)	37.66
TOTAL	386.6



PLANTA PRIMERA: ACCESO SUITE Y DORMITORIOS

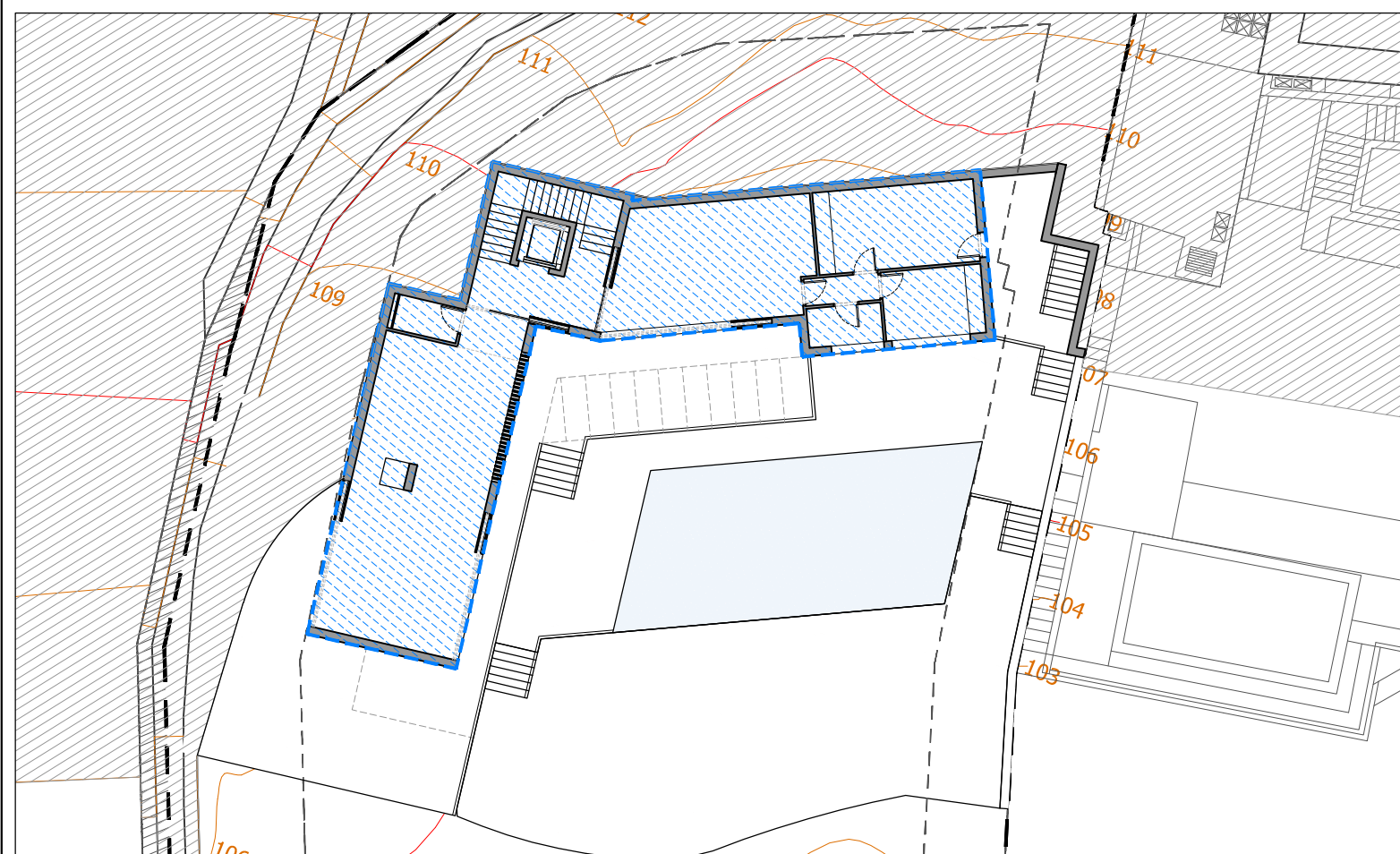
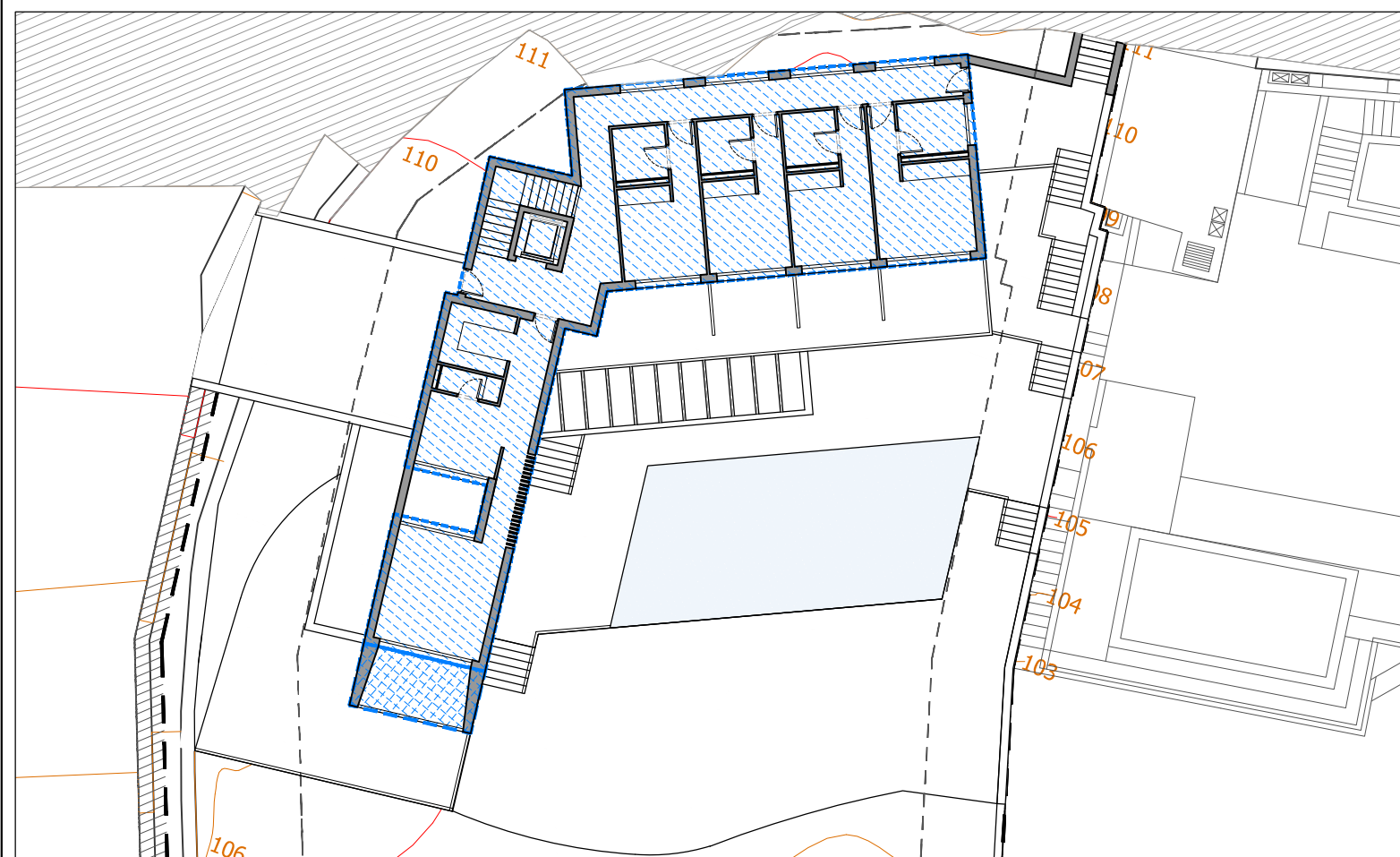
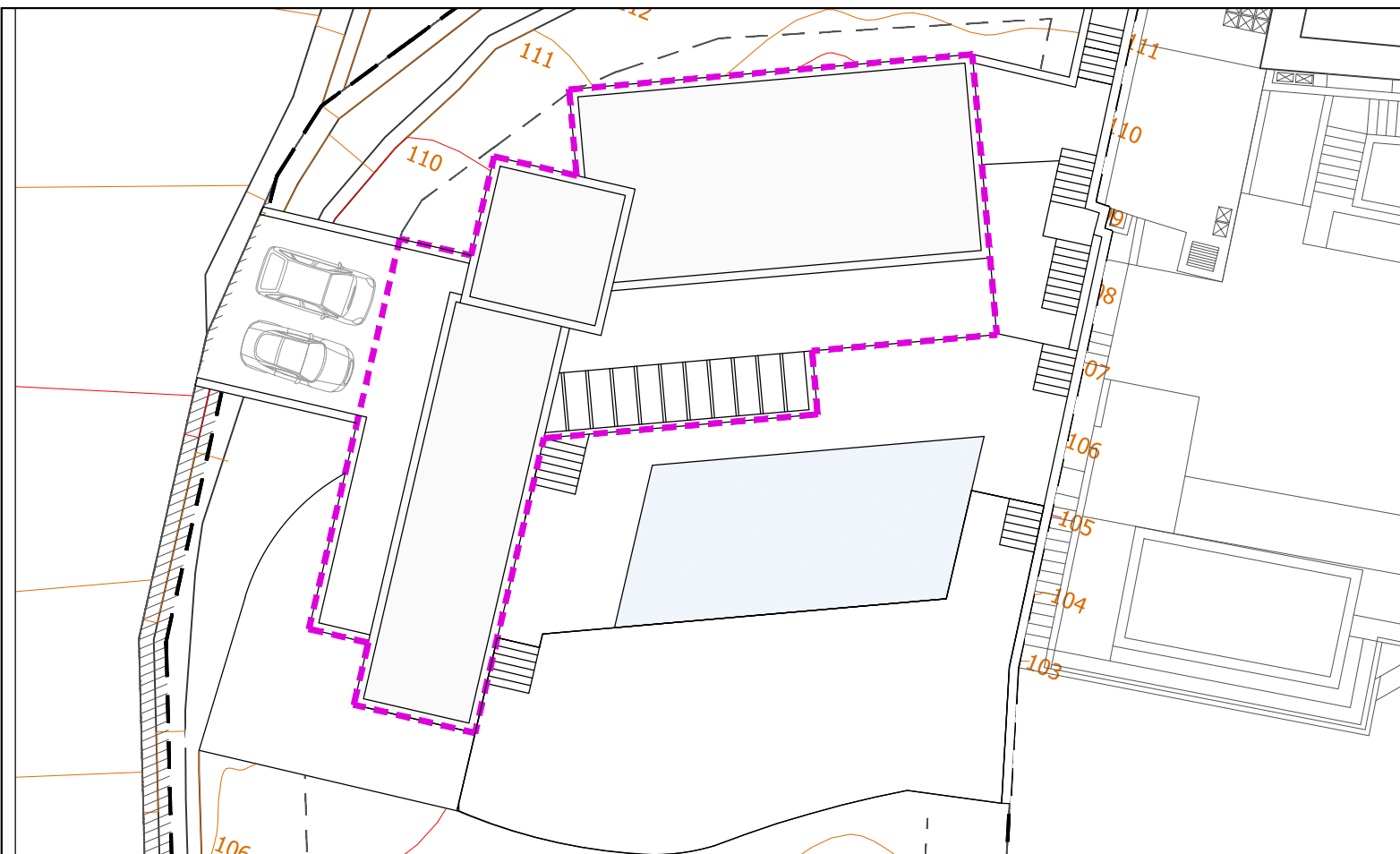
LEYENDA

- 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
OCUPACIÓN MÁXIMA (25%)	393.83	307.1
VOLÚMEN MÁXIMO	1500 m³	1499.56 m³



### LEYENDA

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

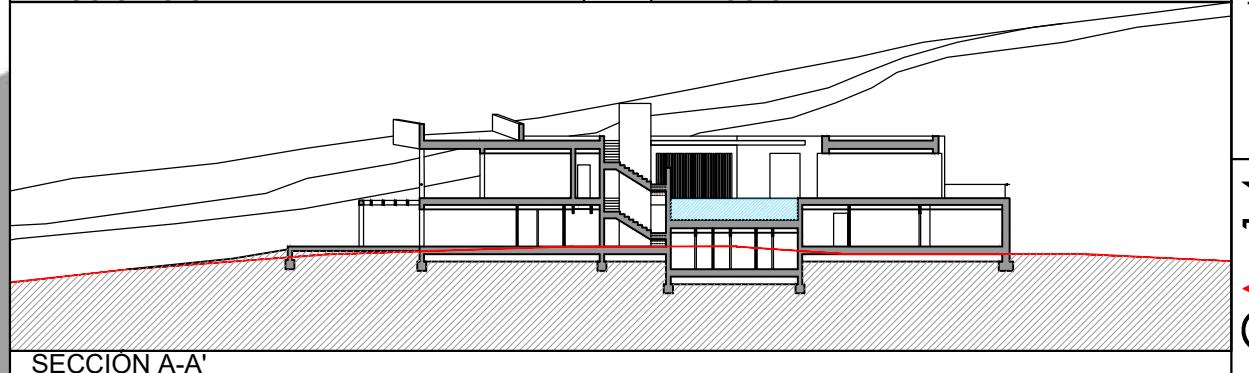
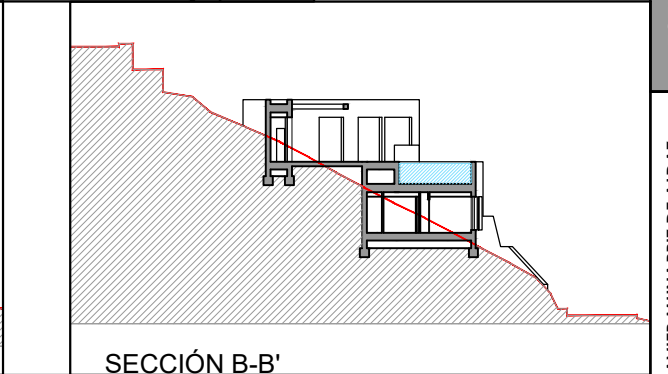
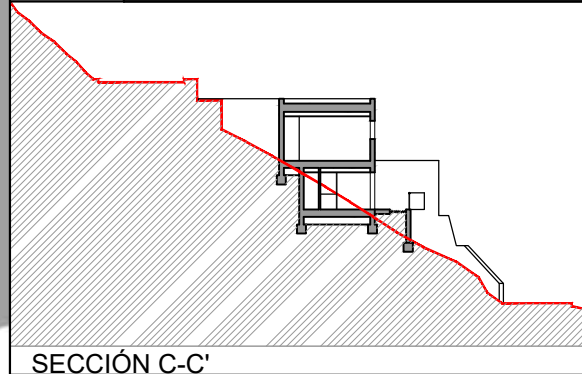
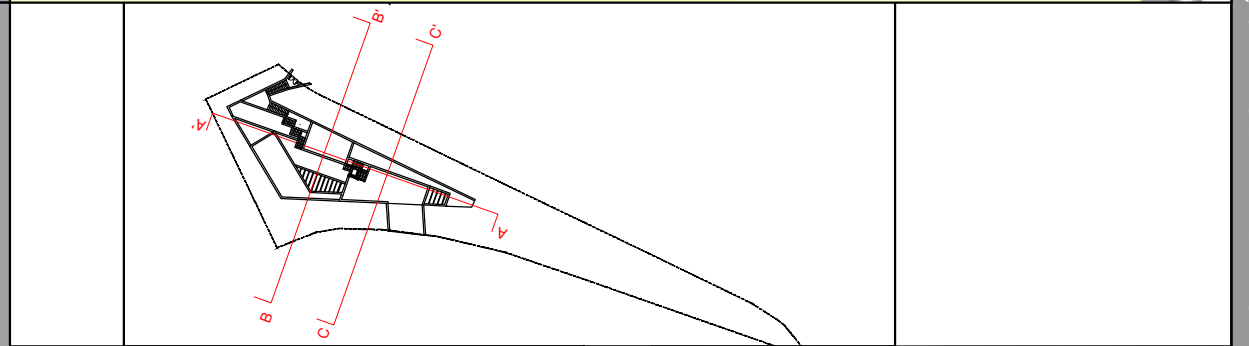
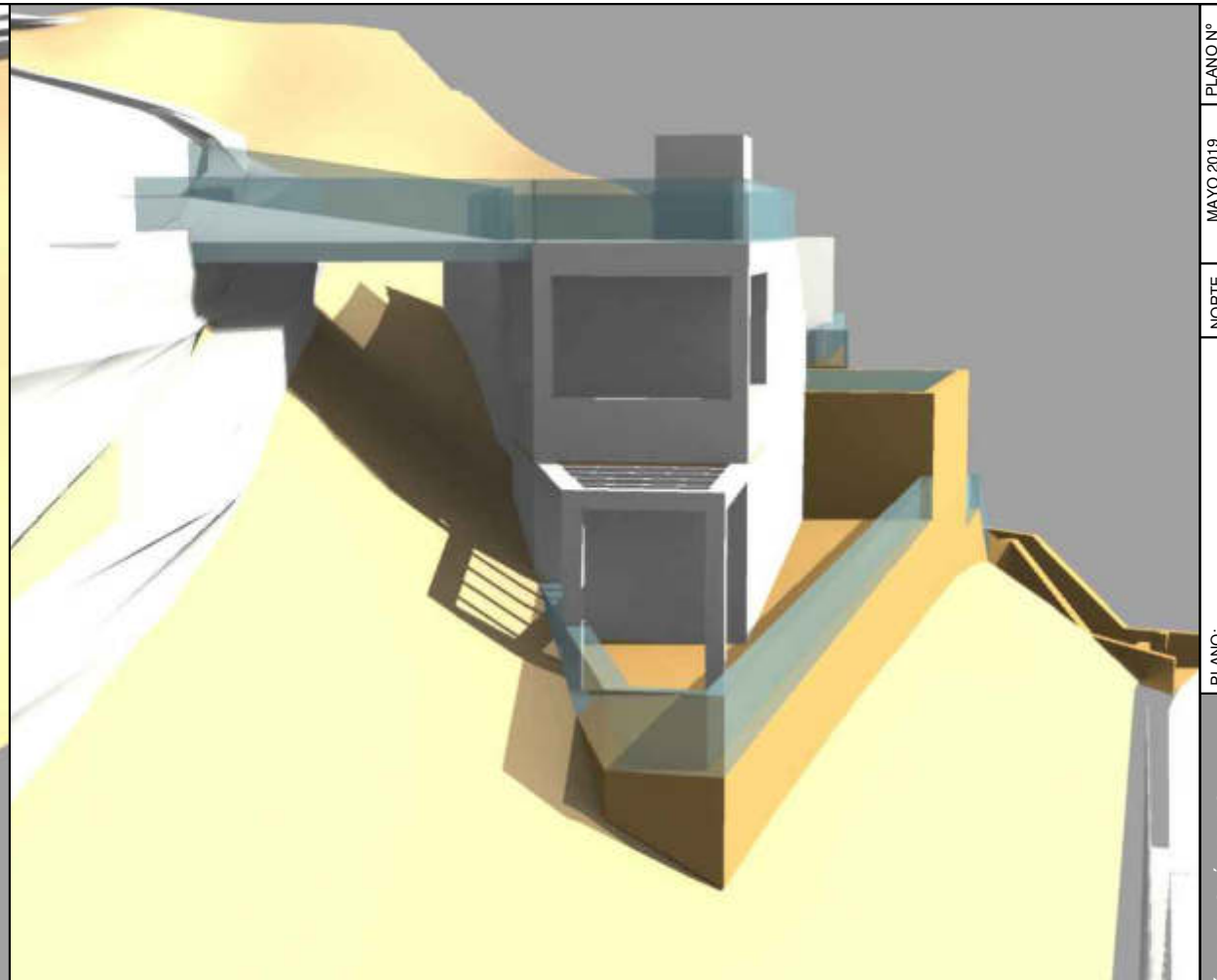
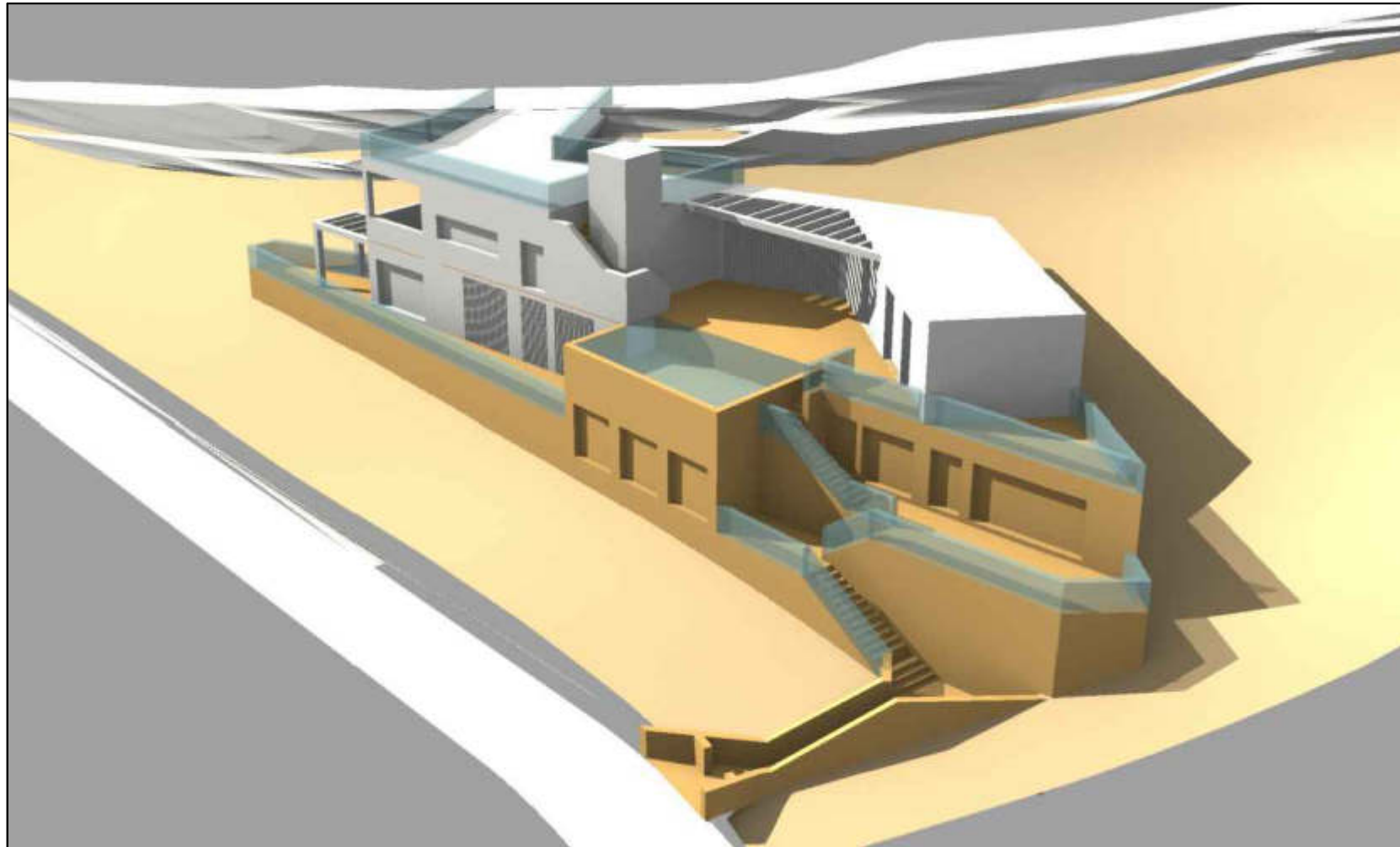
VOLUMEN EDIFICADO			
	SUP CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	ALTURA CONSTRUIDA (m)	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
PLANTA PRIMERA	190.6	3.65	695.86
PLANTA BAJA	182.3	4.30	783.97
VOLUMEN 50%	10.8	3.65	19.73
TOTAL			1499.56

EL VOLUMEN DE LA PISCINA NO SE COMPUTA







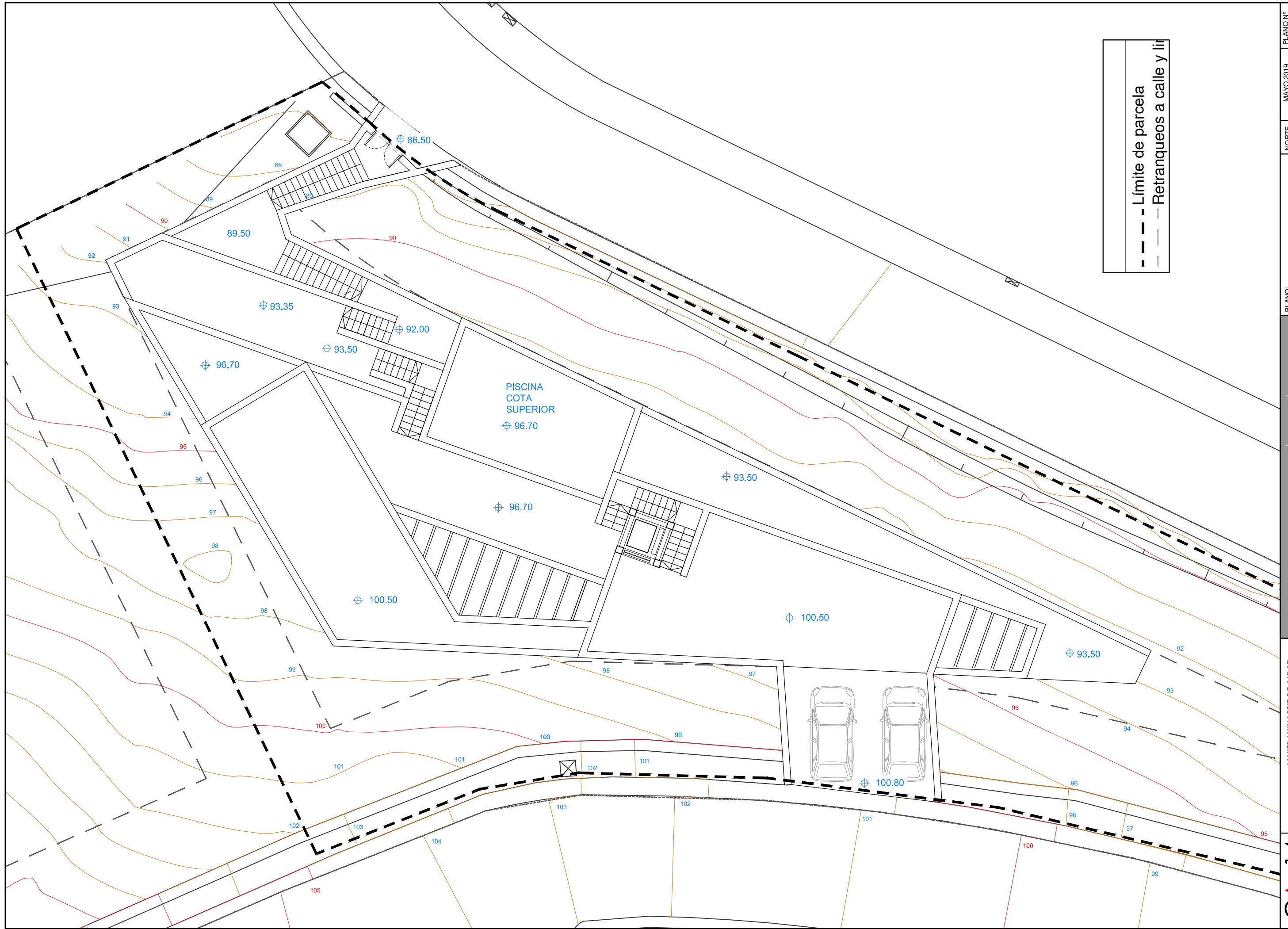


<b>CA 14</b> Arquitectura y Urbanismo S.L. <a href="http://www.ca14.com">www.ca14.com</a>	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU. IBIZA	PLANO: VIVIENDA B ESQUEMA DE VOLÚMENES	NORTE	ESCALA S/E	MAYO 2019	PLANO Nº <b>B-V0</b>





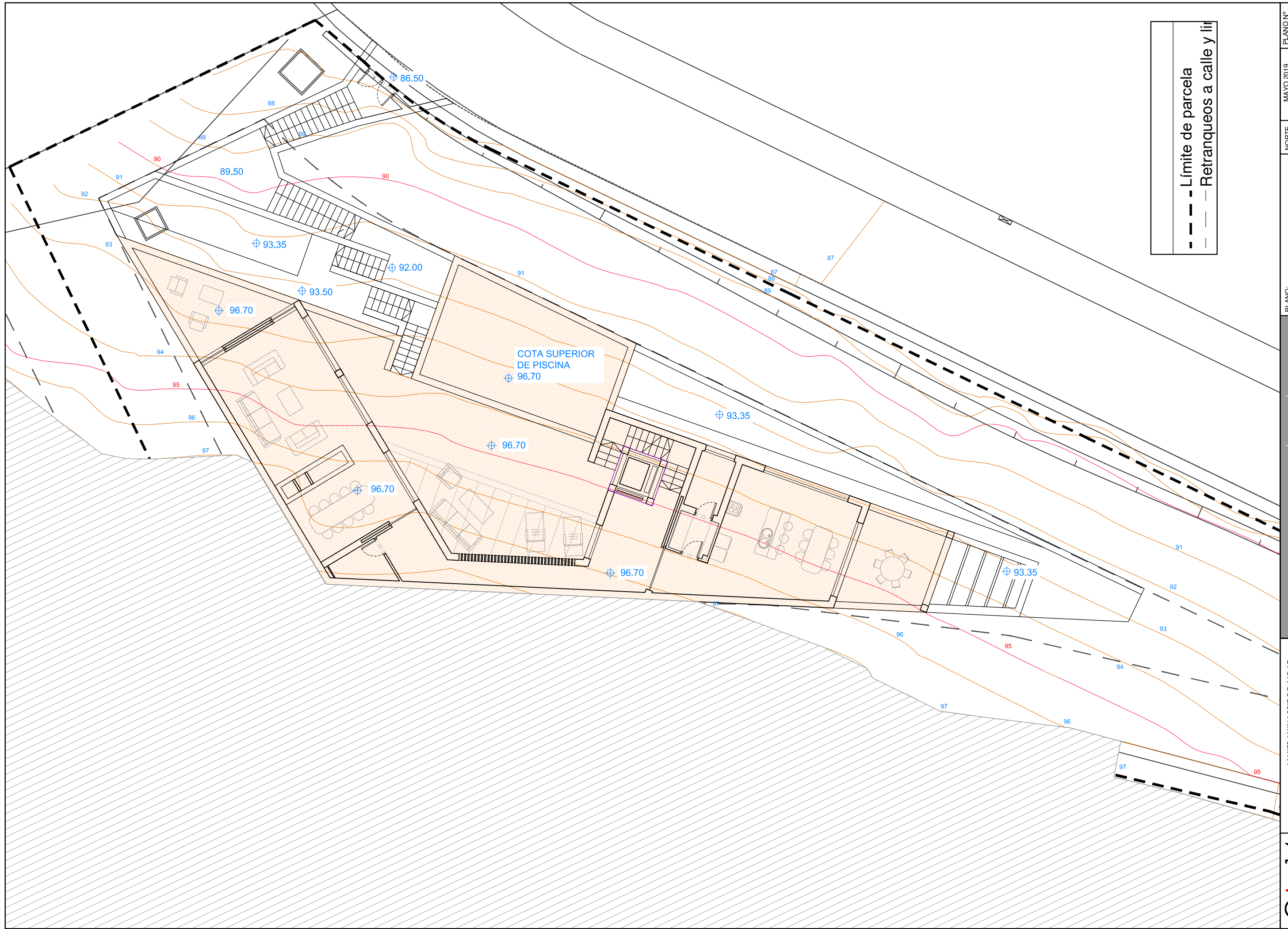
- - - Límite de parcela  
 — Retranqueos a calle y liri



- - - Límite de parcela  
 - - - Retranqueos a calle y lindero

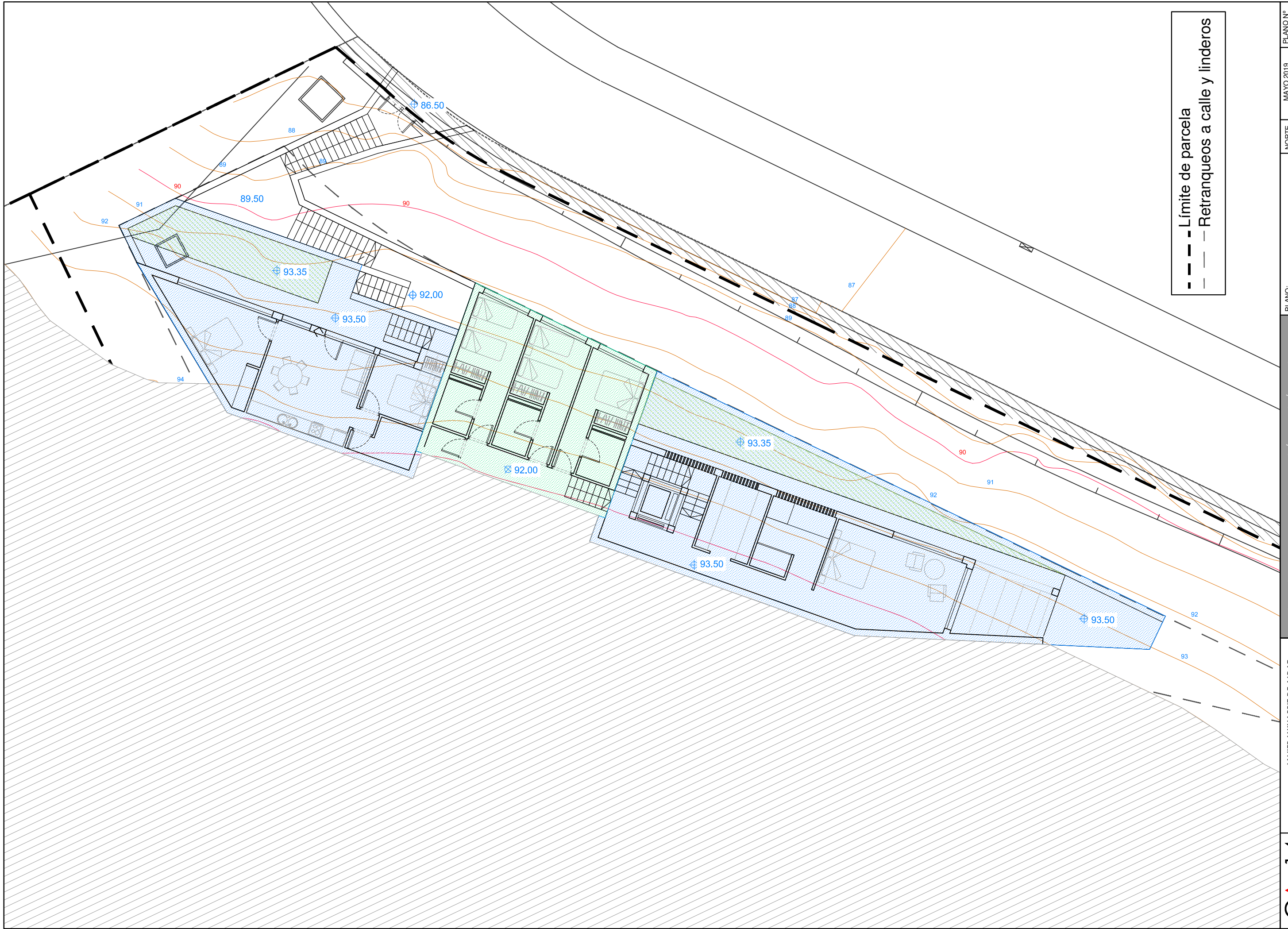
<b>CA 14</b> Arquitectura y Urbanismo S.L. <a href="http://www.ca14.com">www.ca14.com</a>	PROPIEDAD: <b>NEBUL REAL STATE S.L.</b>	ARQUITECTOS: <b>JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ</b> <b>CARMEN RIVILLA CALLE</b>	PLANO: <b>VIVIENDA B2</b> <b>-PLANTA ACCESO-</b>	NORTE 	MAYO 2019 ESCALA <b>1/150</b>	PLANO Nº <b>B-01</b>
	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU. IBIZA					





- - - Límite de parcela  
 - · - Retranqueos a calle y liri

<b>CA 14</b> Arquitectura y Urbanismo S.L. <a href="http://www.ca14.com">www.ca14.com</a>	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE AIDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	PLANO: VIVIENDA B2 -PLANTA PRIMERA-	MAYO 2019 ESCALA 1/150	PLANO Nº <b>B-02</b>
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU. IBIZA		NORTE NORTE

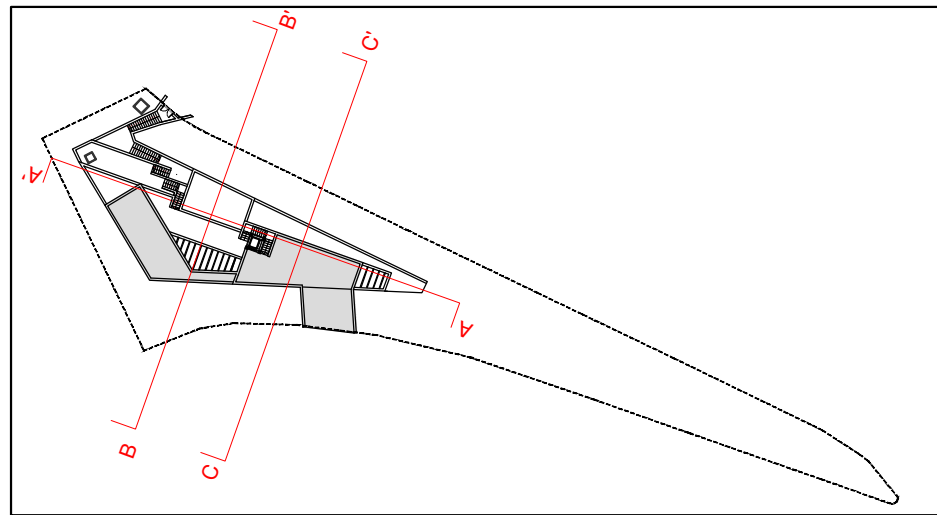
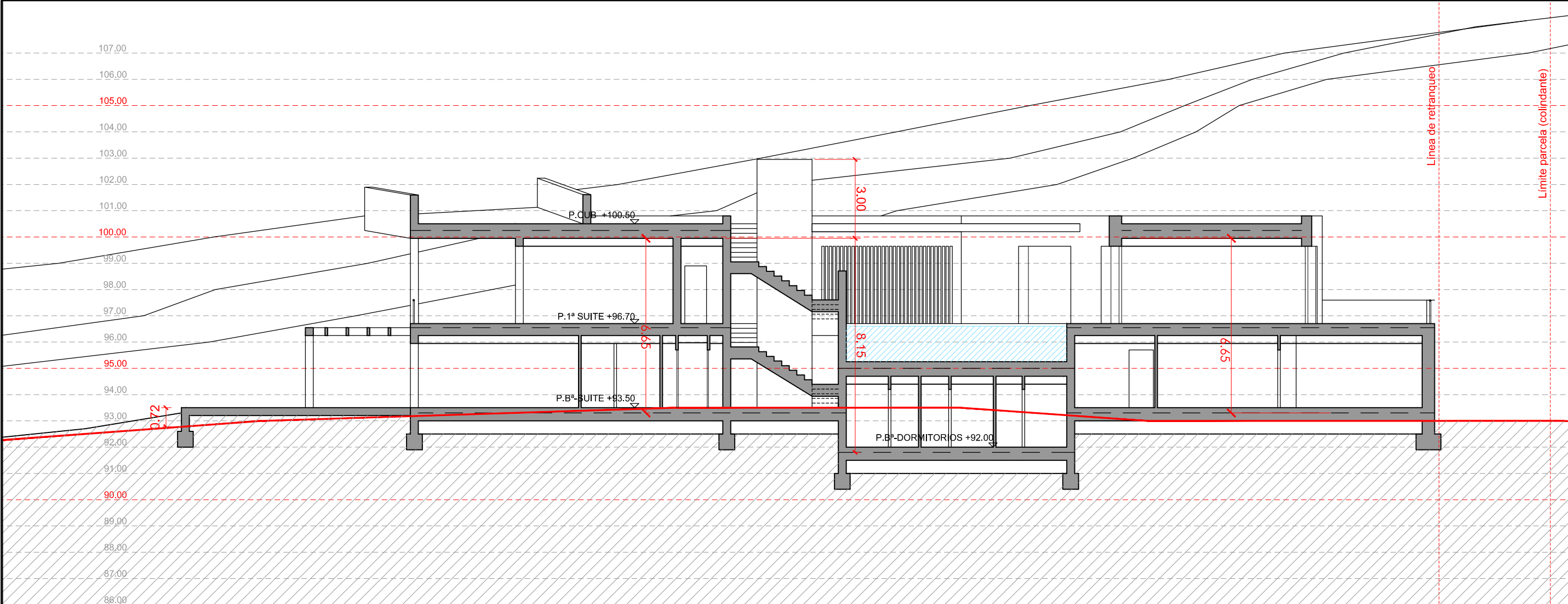


- - - Límite de parcela  
 - · - Retranqueos a calle y linderos

<b>CA 14</b> Arquitectura y Urbanismo S.L. <a href="http://www.ca14.com">www.ca14.com</a>	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE AIDAZ CARMEN RIVILLA CALLE	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU. IBIZA	PLANO:	MAYO 2019	PLANO Nº
	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.		<b>VIVIENDA B2</b> <b>-PLANTA BAJA-</b>	ESCALA 1/150	NORTE

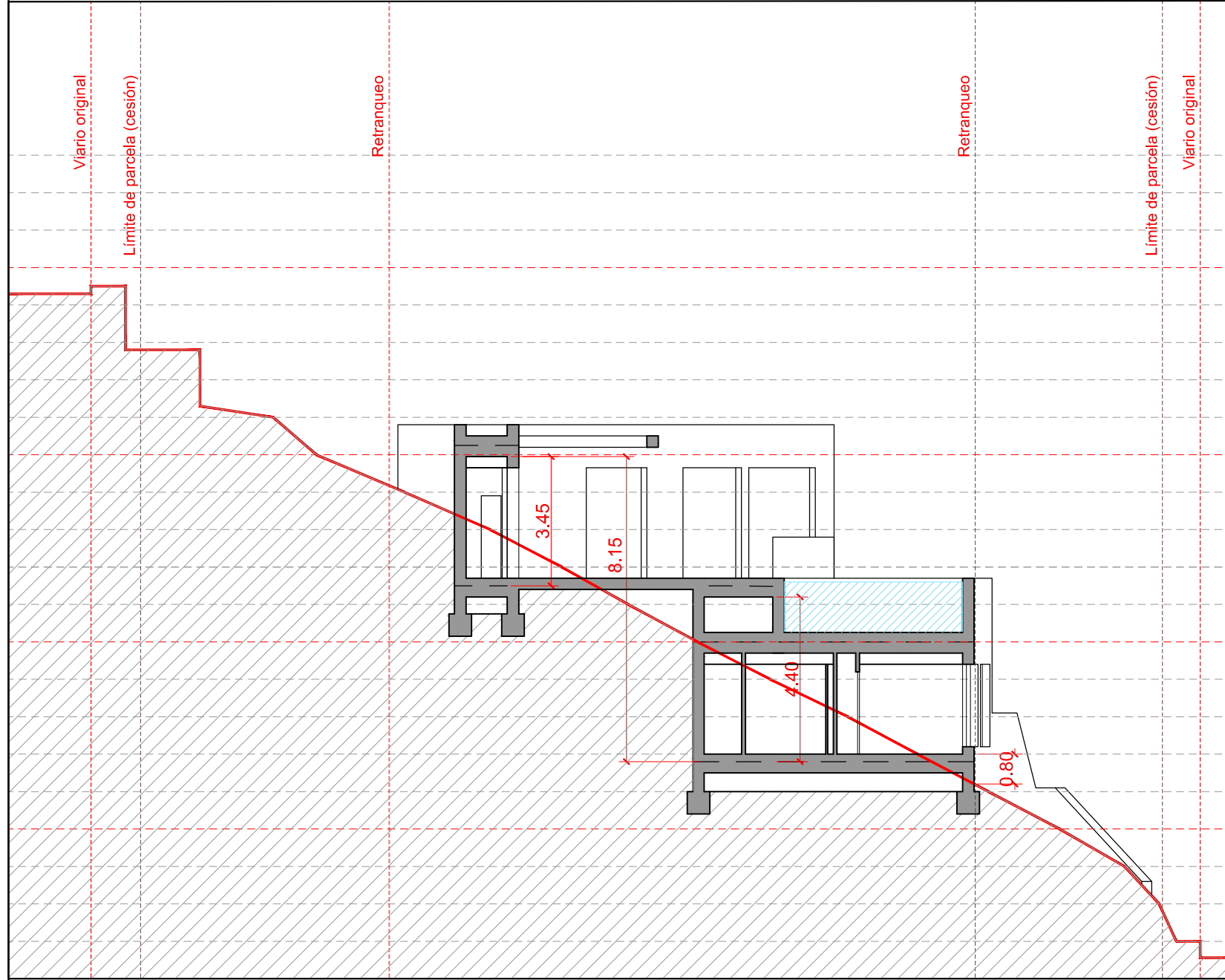


SECCIÓN A-A'

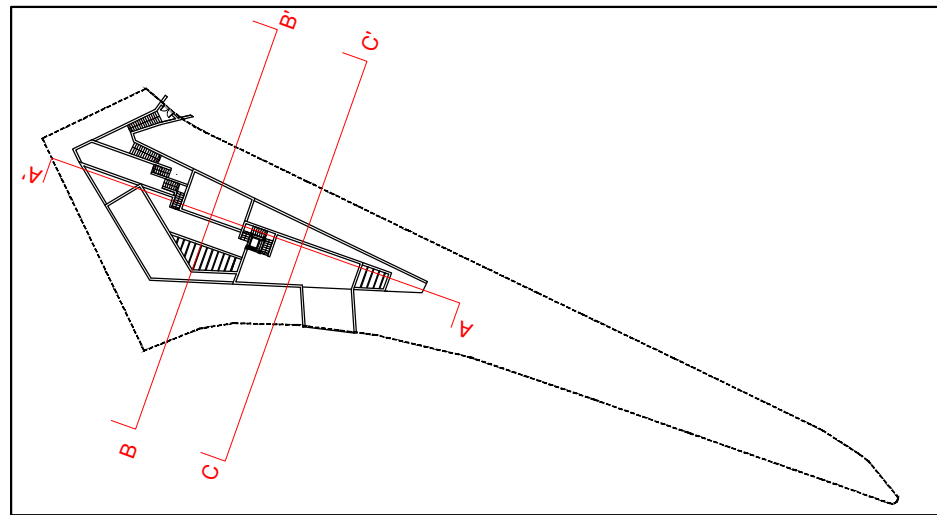
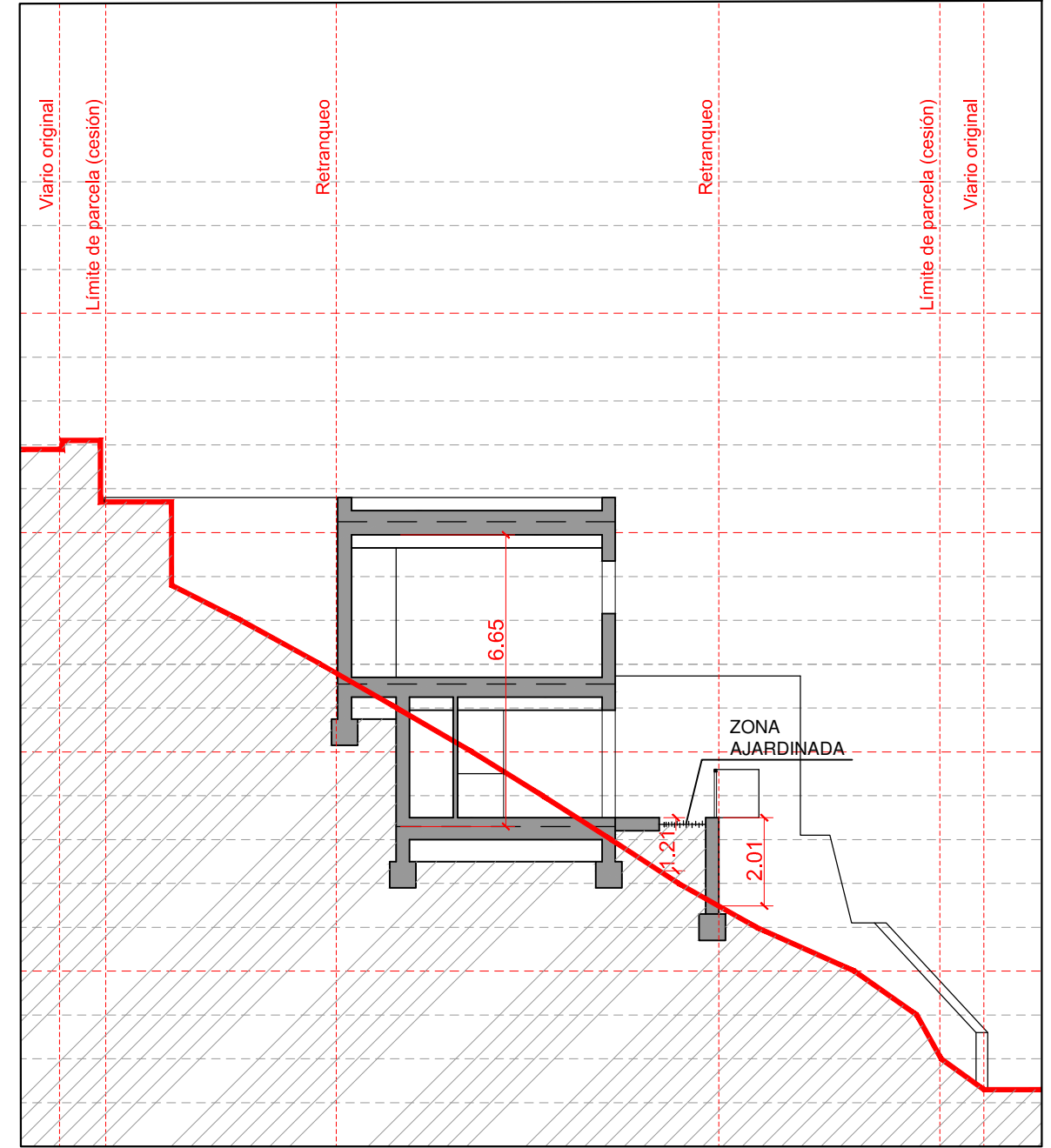


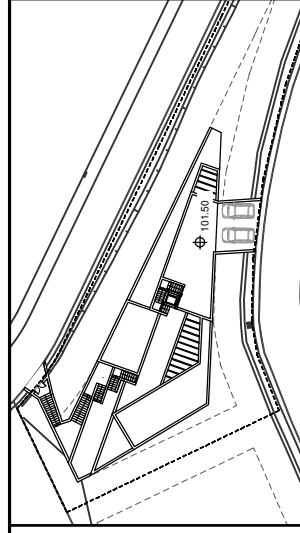
<p>PLANO Nº <b>B-04</b></p>	<p>MAYO 2019</p>
	<p>ESCALA 1/150</p>
<p>NORTE</p>	<p>PLANO: <b>VIVIENDA B</b> <b>SECCIÓN A-A'</b></p>
<p>ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULÀRIA DES RIU. IBIZA</p>	
<p>ARQUITECTOS: <b>JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ</b> CARMEN RIVILLA CALLE</p>	<p>PROPIEDAD: <b>NEBUL REAL STATE S.L.</b></p>
<p><b>CA 14</b> Arquitectura y Urbanismo S.L. www.ca14.com</p>	

SECCIÓN B-B'



SECCIÓN C-C'

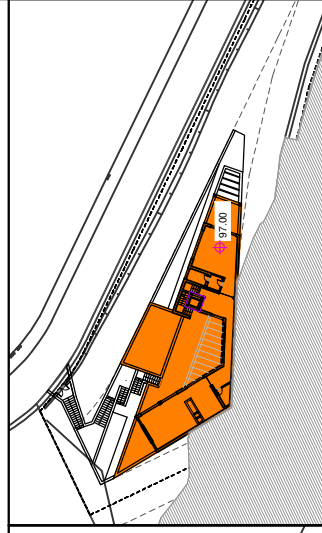






PLANTA DE CUBIERTAS: ACCESO

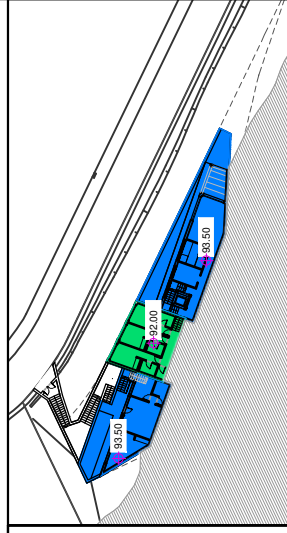
**SUPERFICIE EDIFICADA**

SUPERFICIE EDIFICADA	
ACCESO	0
PLANTA PRIMERA	153.1
PLANTA BAJA	206.2
EXTERIOR CUBIERTO (50%)	17.6
<b>TOTAL</b>	<b>368.11</b>



PLANTA PRIMERA: SALÓN Y SUITE

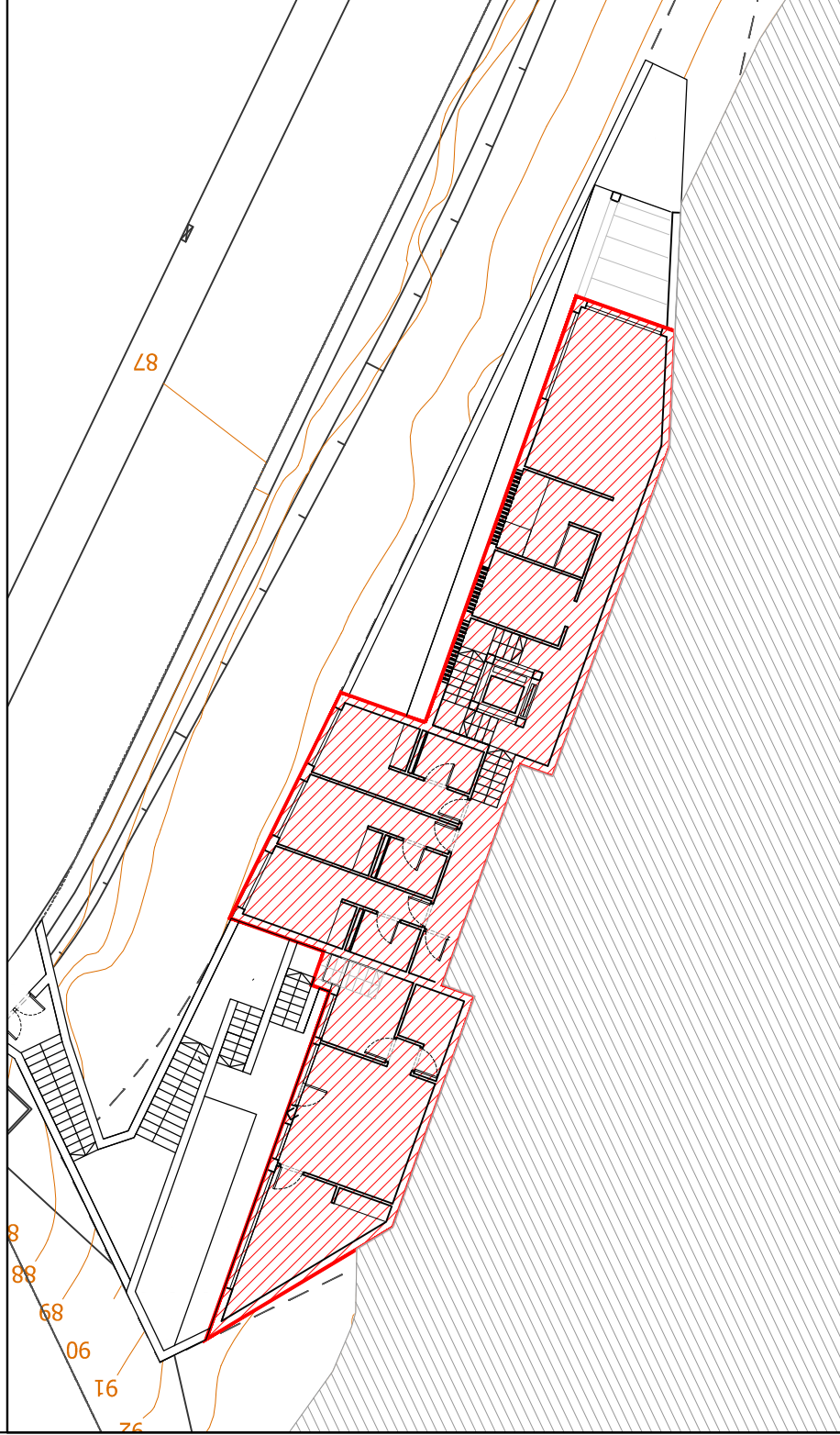
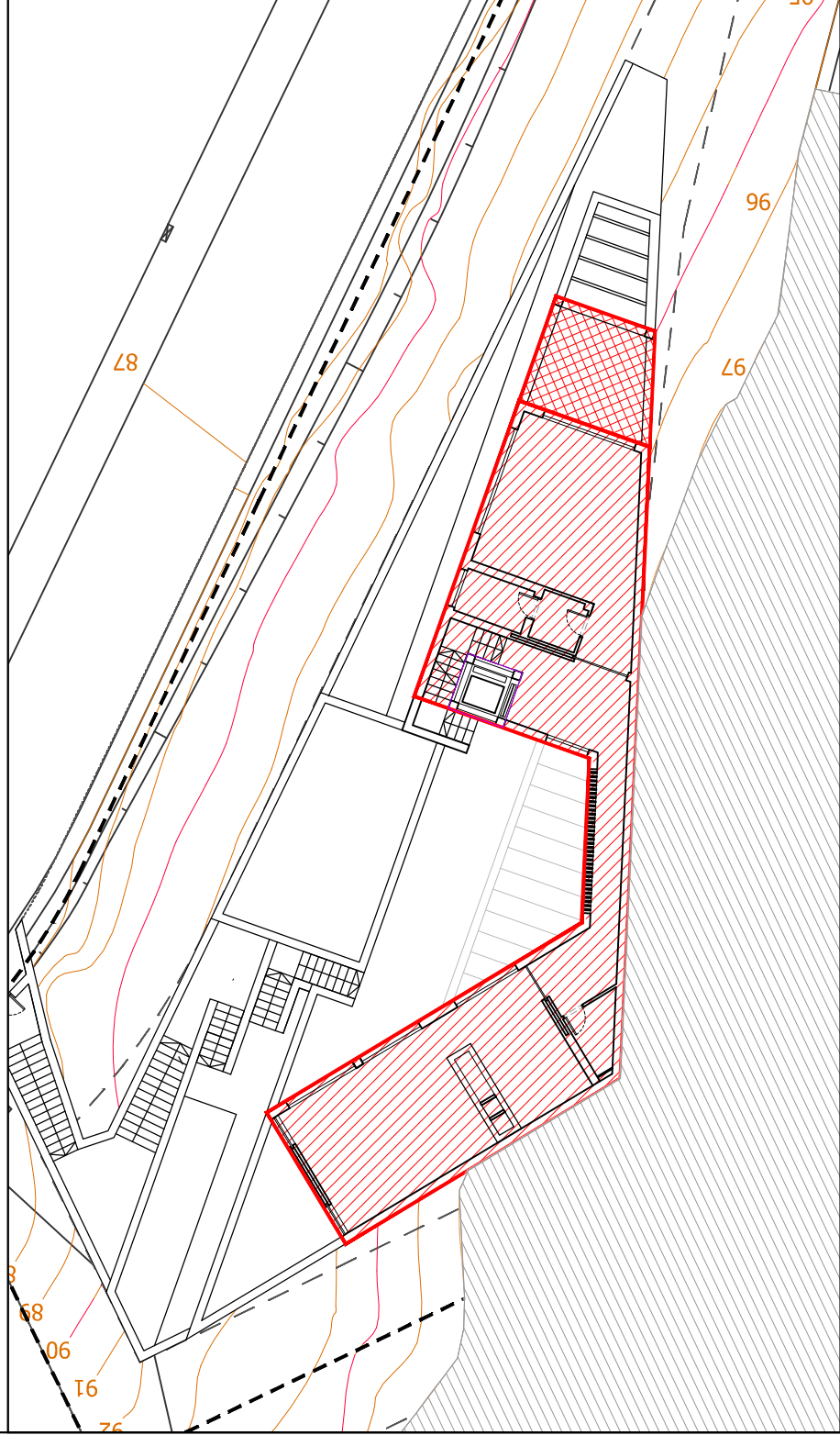
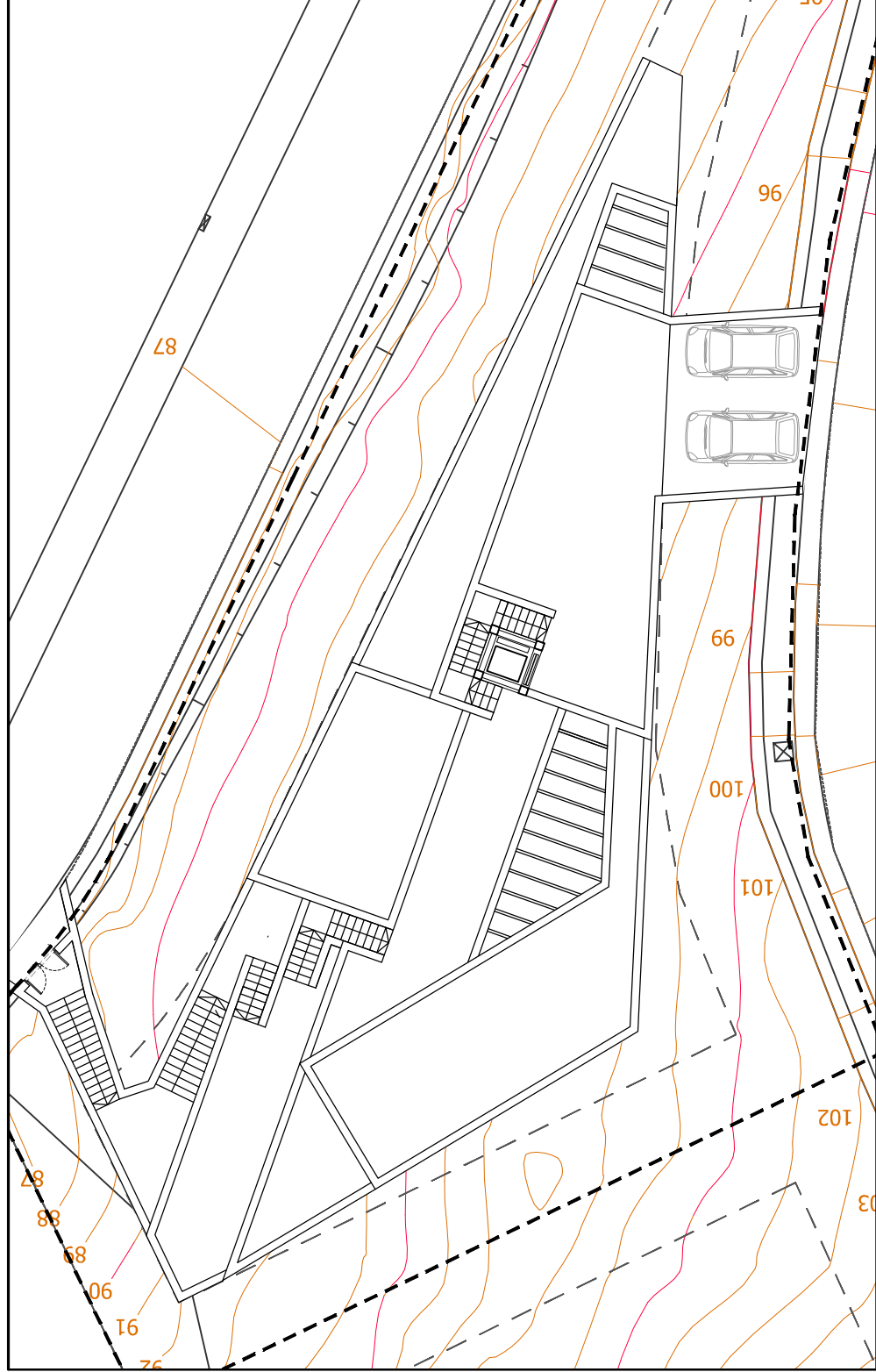
- - Límite de parcela  
 - - Retranqueos a calle y linderos  
 Edificabilidad 100%  
 Edificabilidad 50%



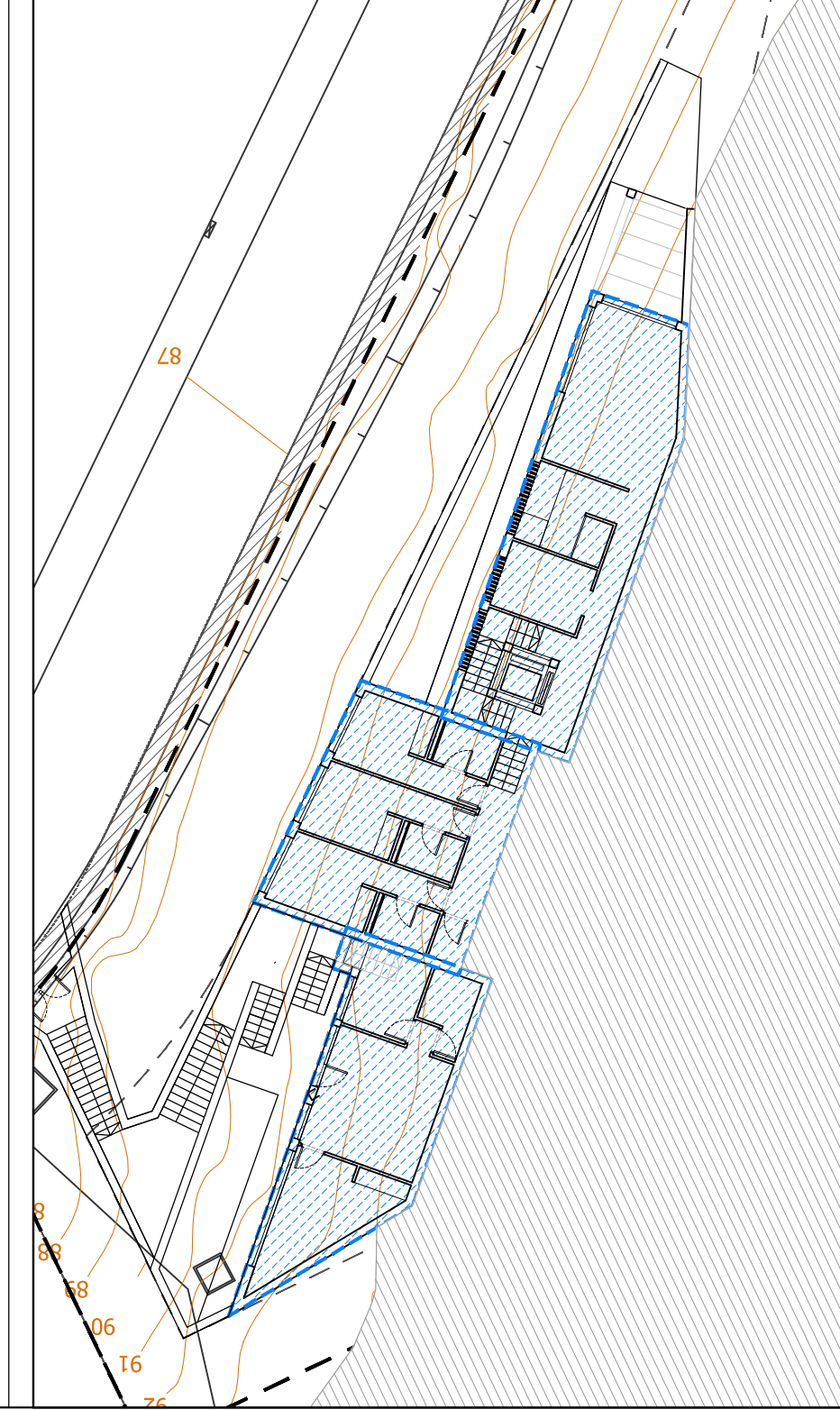
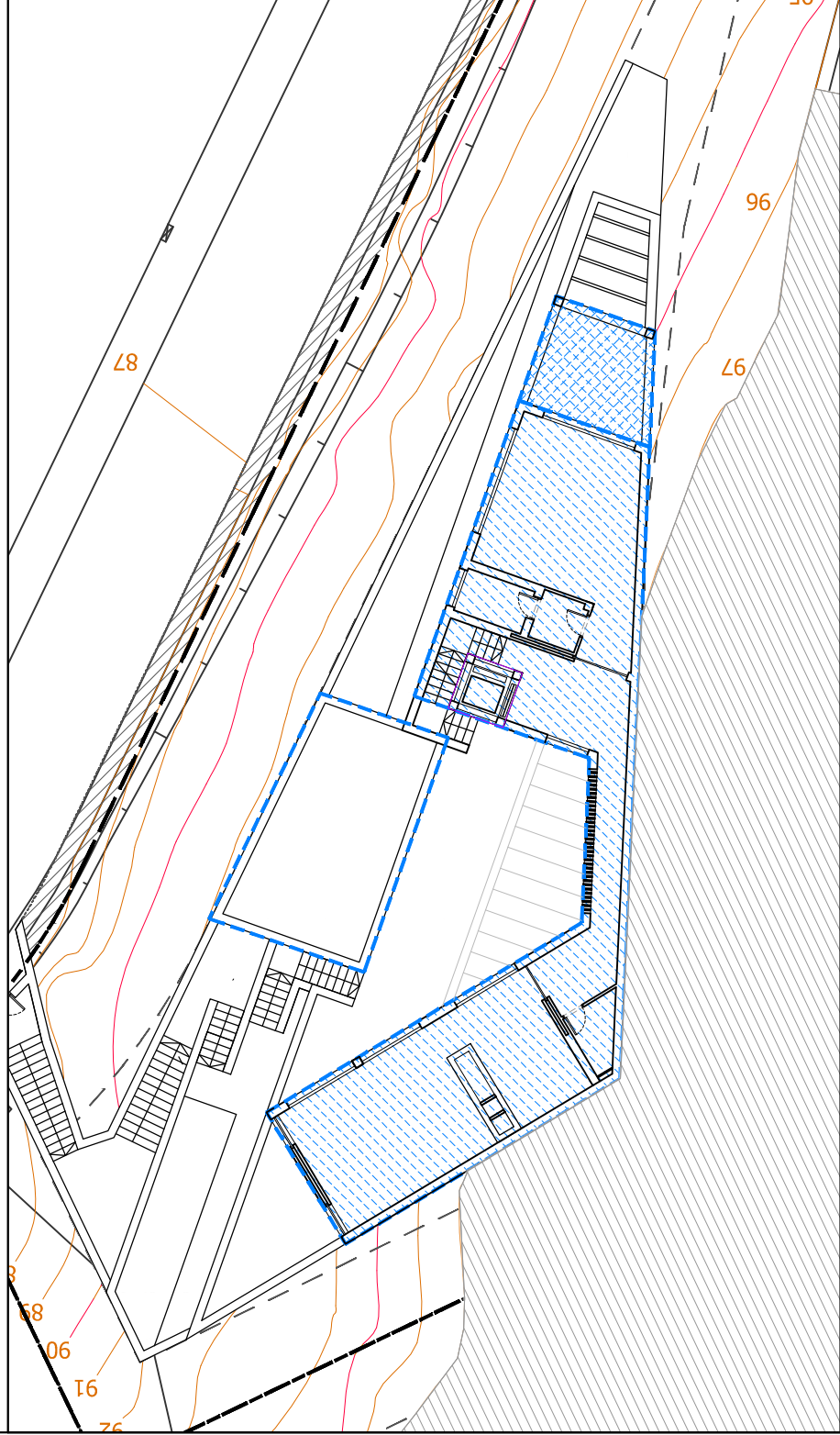
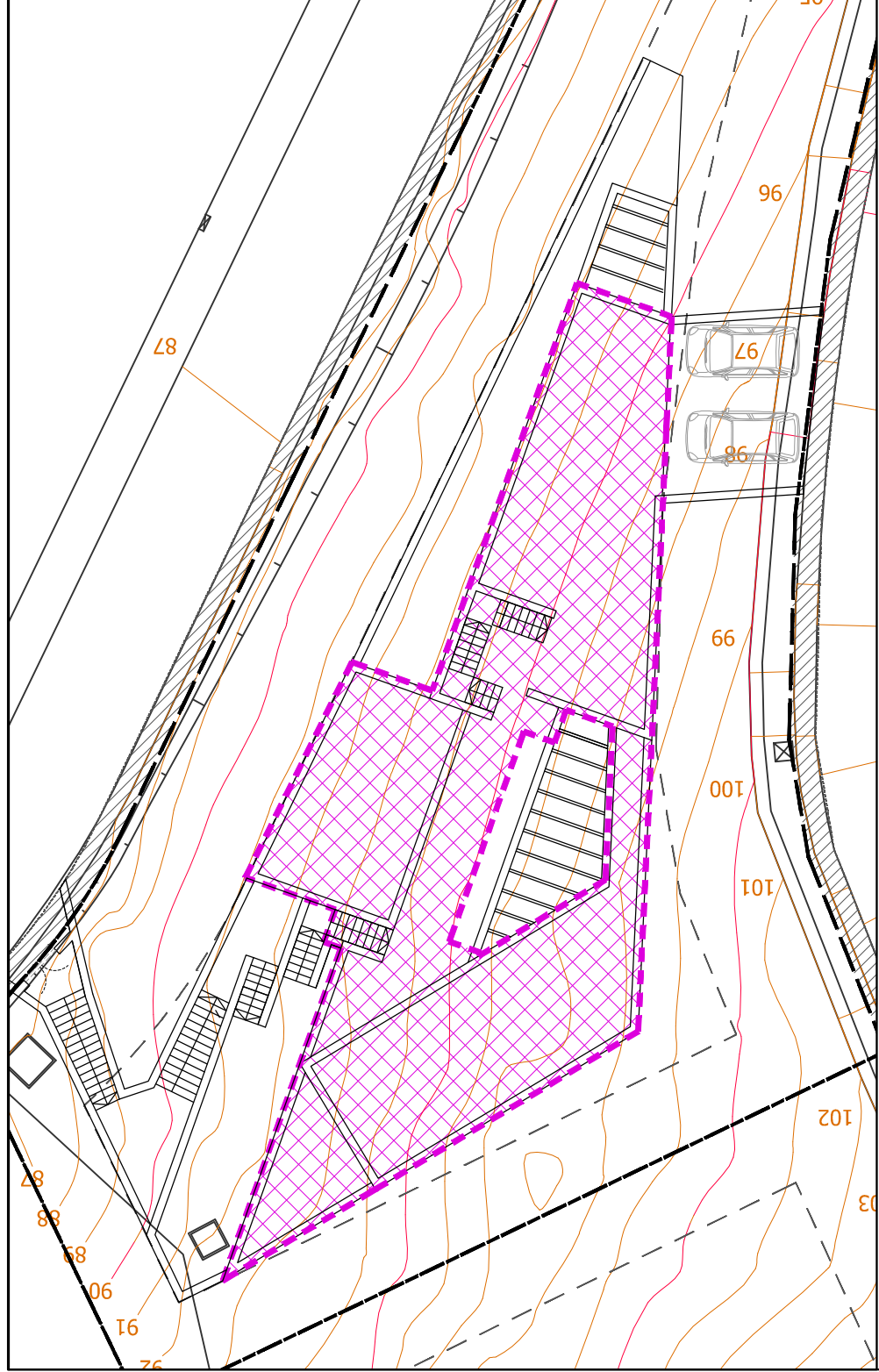
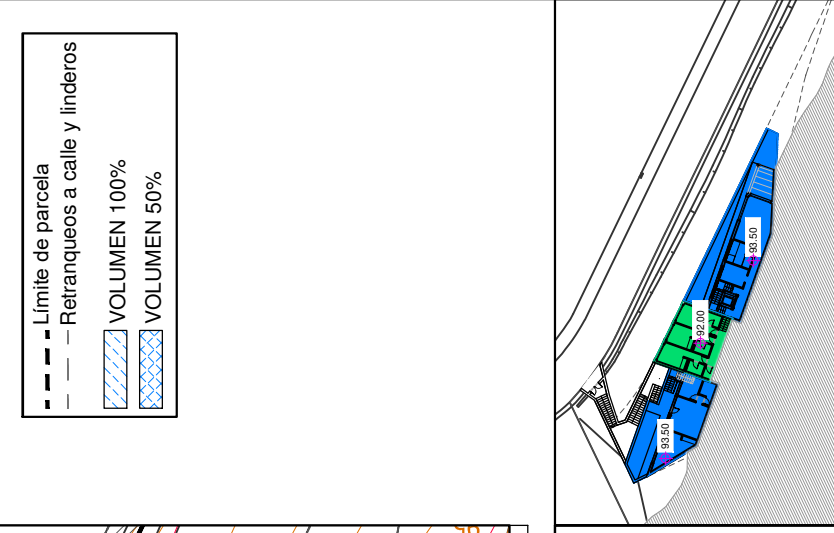
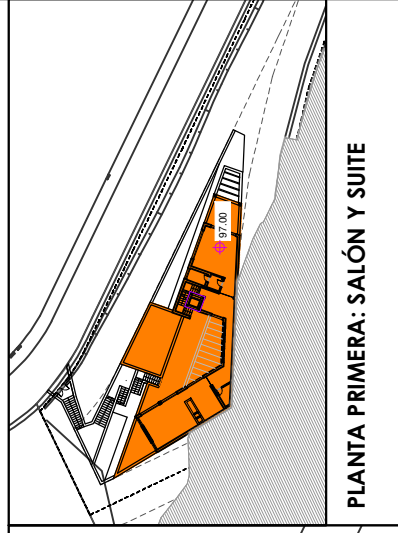
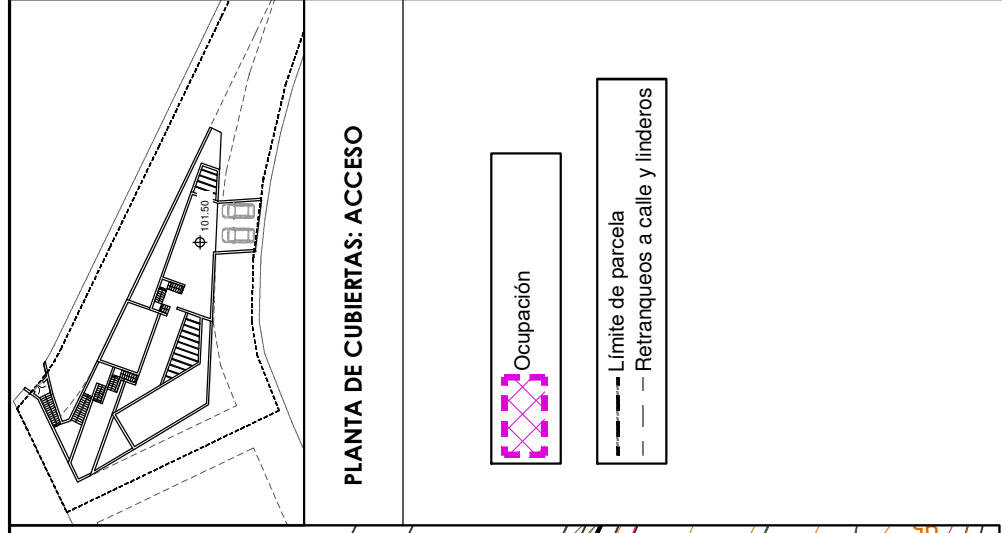
PLANTA BAJA Y BAJA B. DORMITORIOS

**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	1498.3







**VOLUMEN EDIFICADO**

	SUP CONSTRUI DA (m²)	ALTURA CONSTRUI DA (m)	VOLUMEN (m³)
PLANTA PRIMERA	158.39	3.80	601.88
PLANTA BAJA 93.50	138.56	3.70	512.66
PLANTA BAJA 92.00	67.39	5.20	350.41
VOLUMEN 50%	17.57	3.80	33.39
TOTAL	364.33		1498.33

\*se incluye el volumen edificado de la piscina en la PLANTA BAJA 92.00

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

ARQUITECTOS: JAVIER MUNARRIZ DE AIDAZ  
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 B  
VOLUMEN Y OCUPACIÓN

NORTE  
ESCALA S/E

MAYO 2019  
PLANO Nº B-07

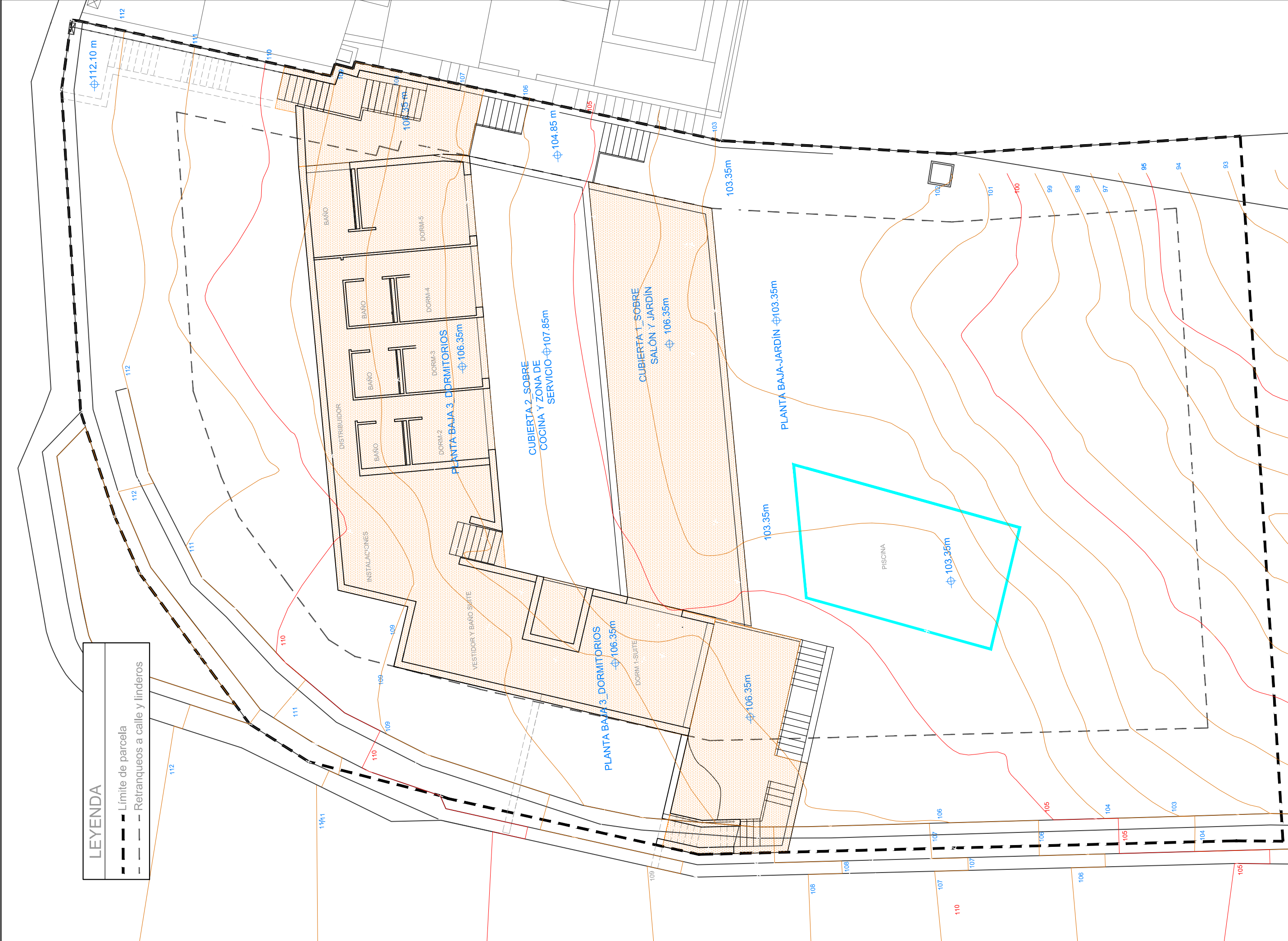






**LEYENDA**

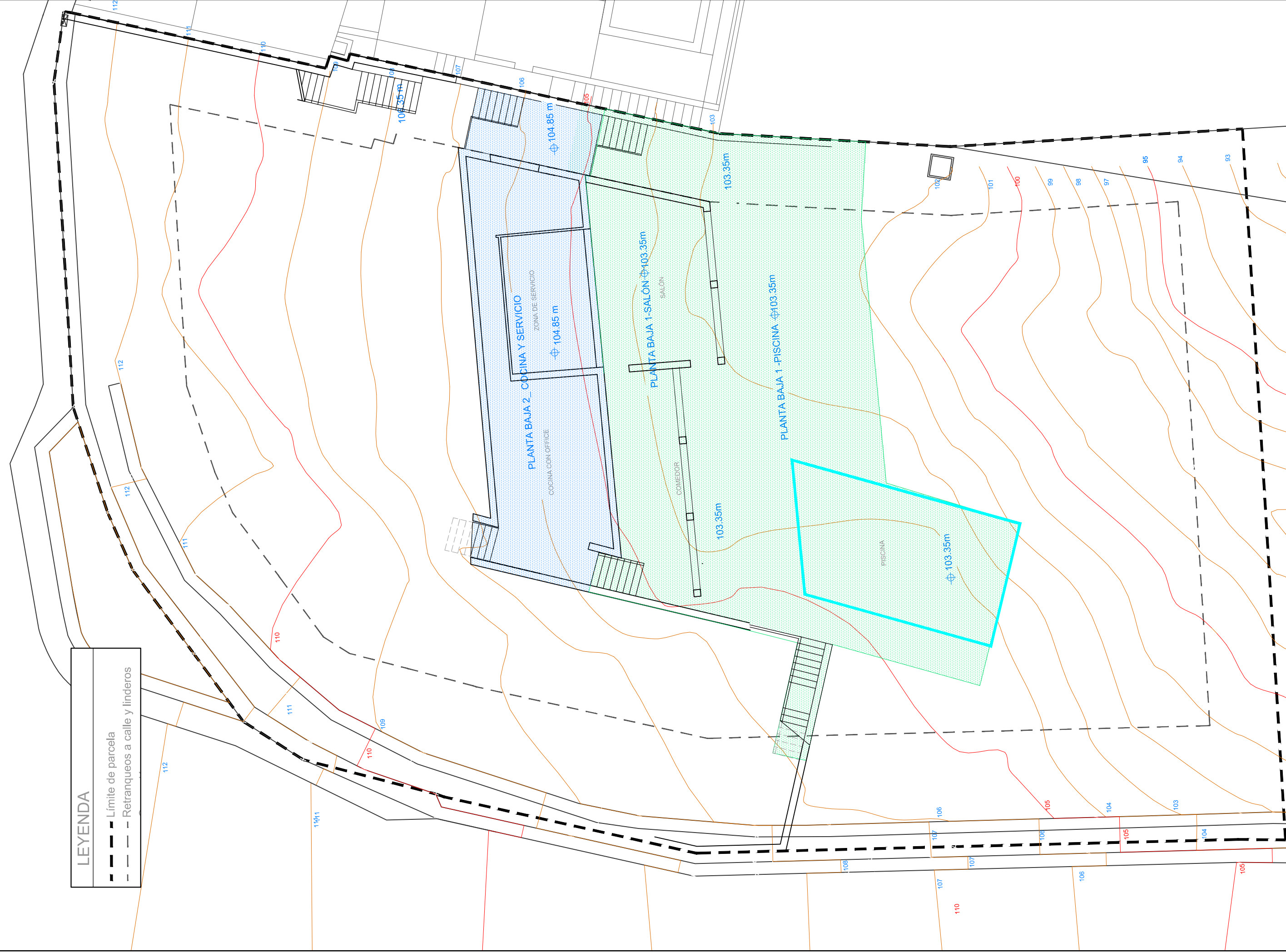
- Límite de parcela
- Retranqueos a calle y linderos

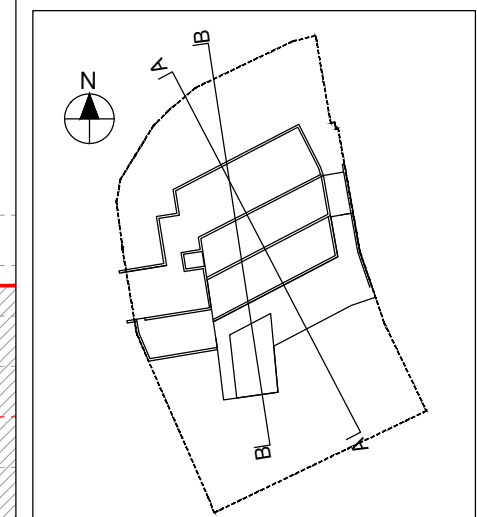
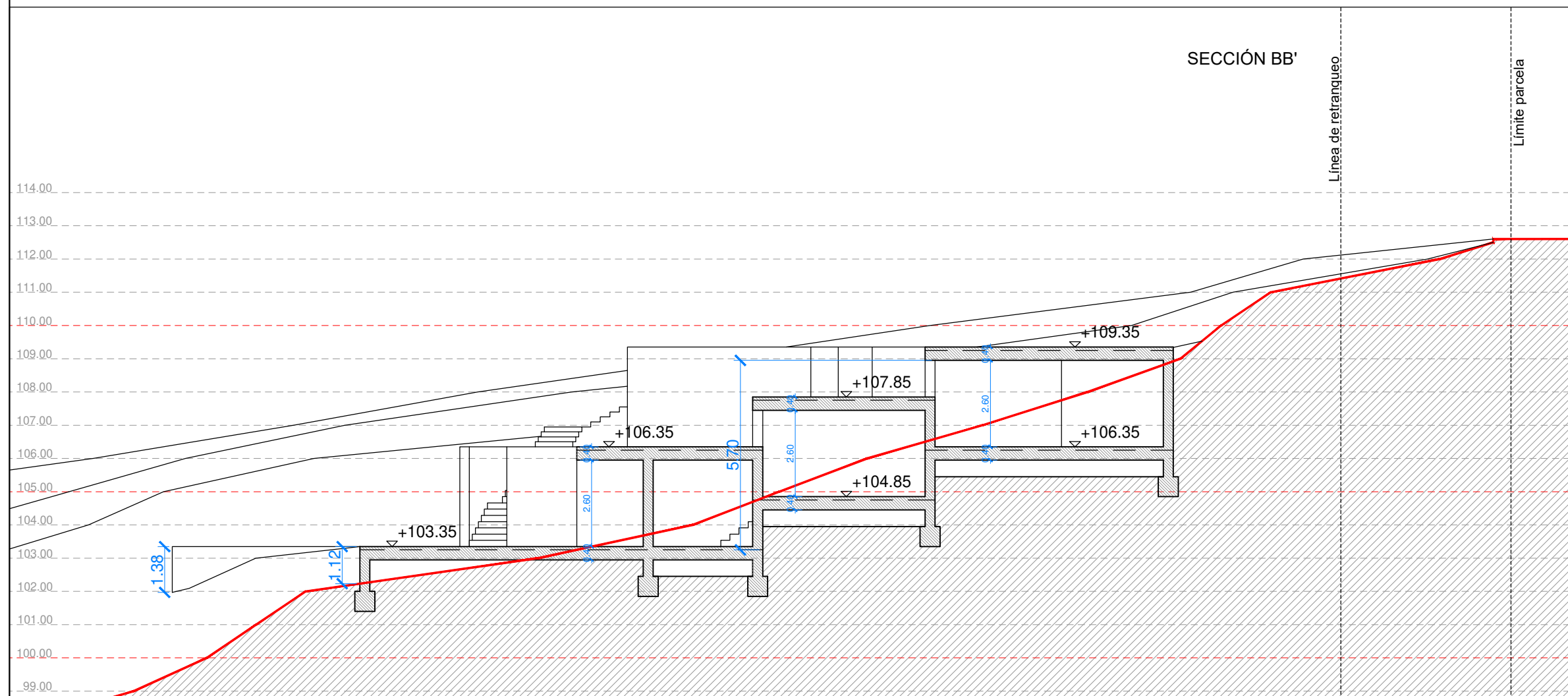
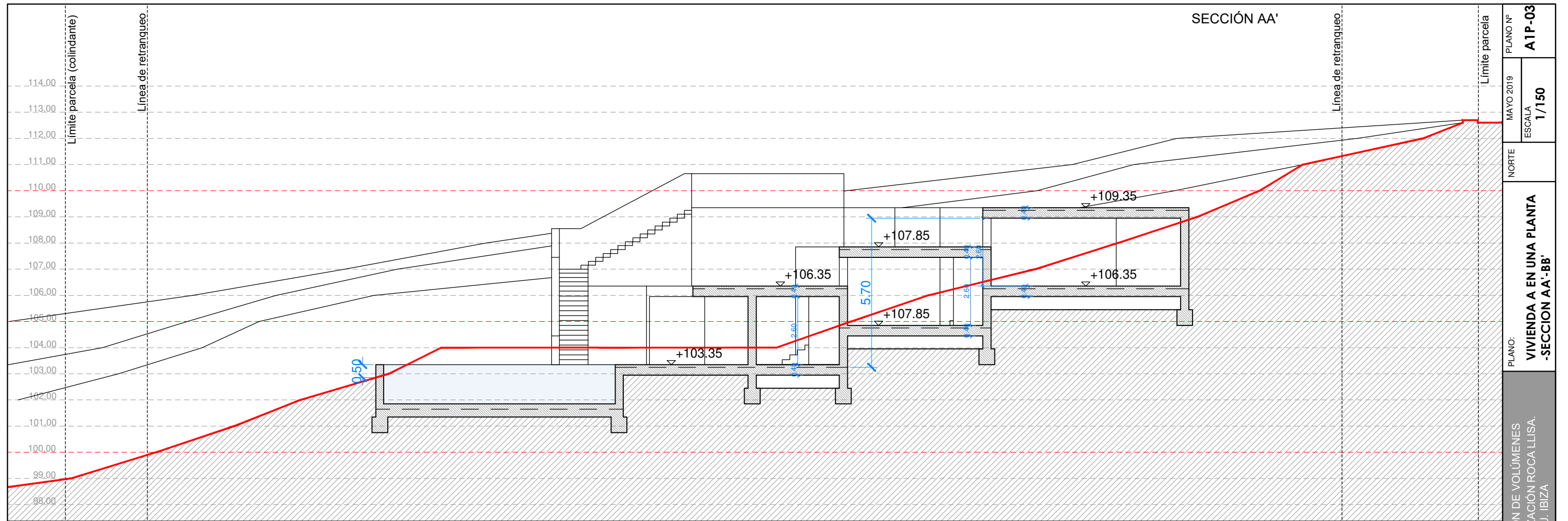




LEYENDA

- - Límite de parcela
- - Retranqueos a calle y linderos



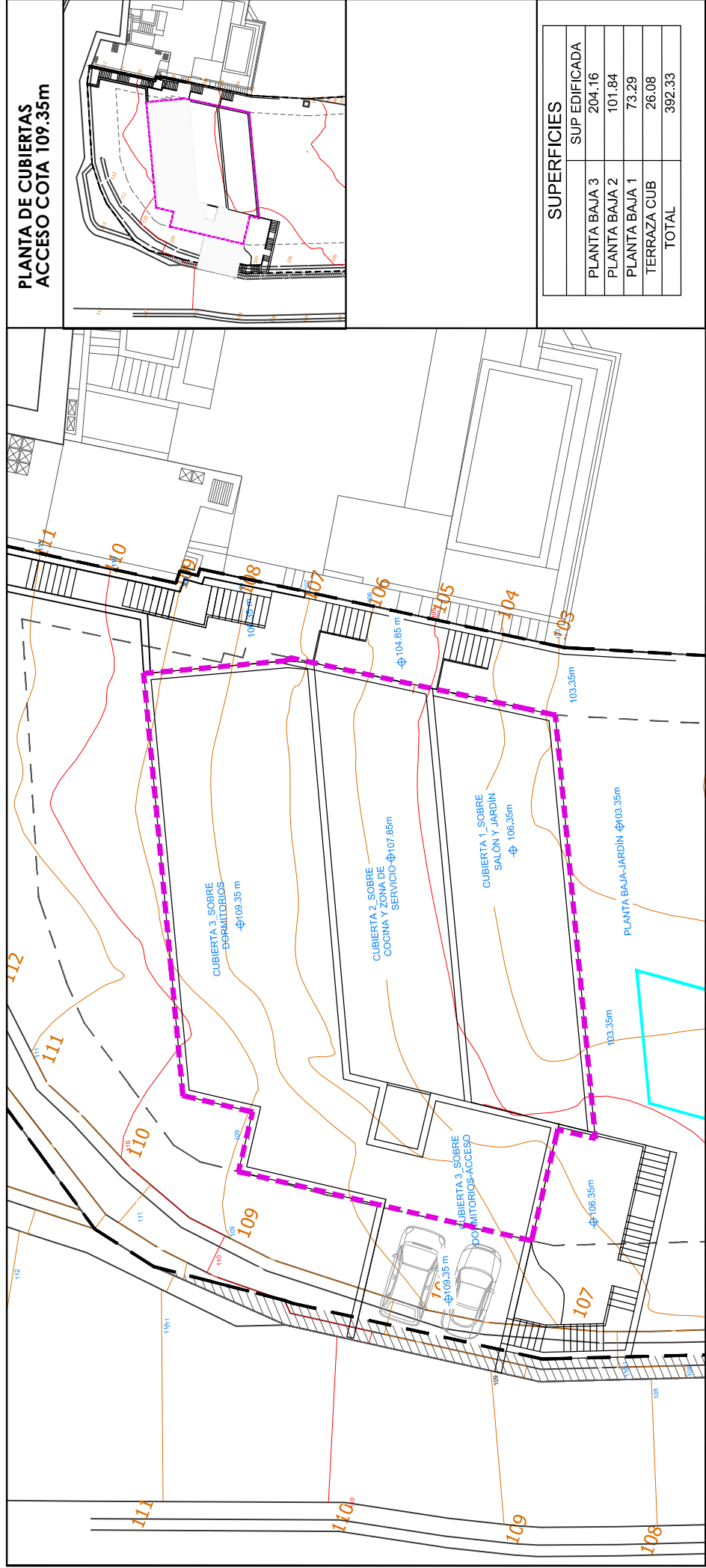


**LEYENDA**

— SECCIÓN DE TERRENO ORIGINAL

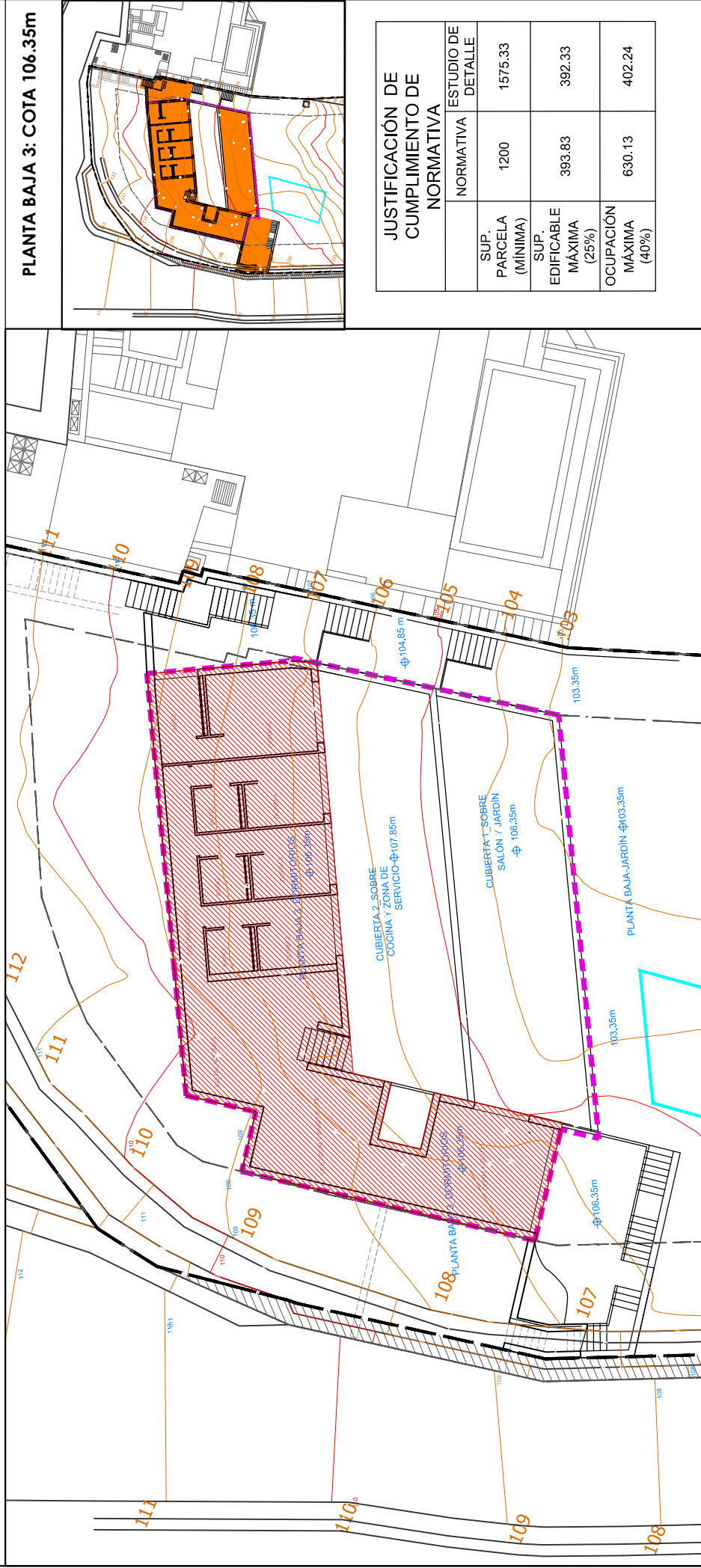
PLANO Nº	<b>A1P-03</b>
MAYO 2019	ESCALA
1/150	
NORTE	
PLANO:	<b>VIVIENDA A EN UNA PLANTA</b>
	<b>-SECCION AA'-BB'</b>
ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULÀRIA DES RIU. IBIZA	
ARQUITECTOS:	JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ CARMEN RIVILLA CALLE
PROPIEDAD: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





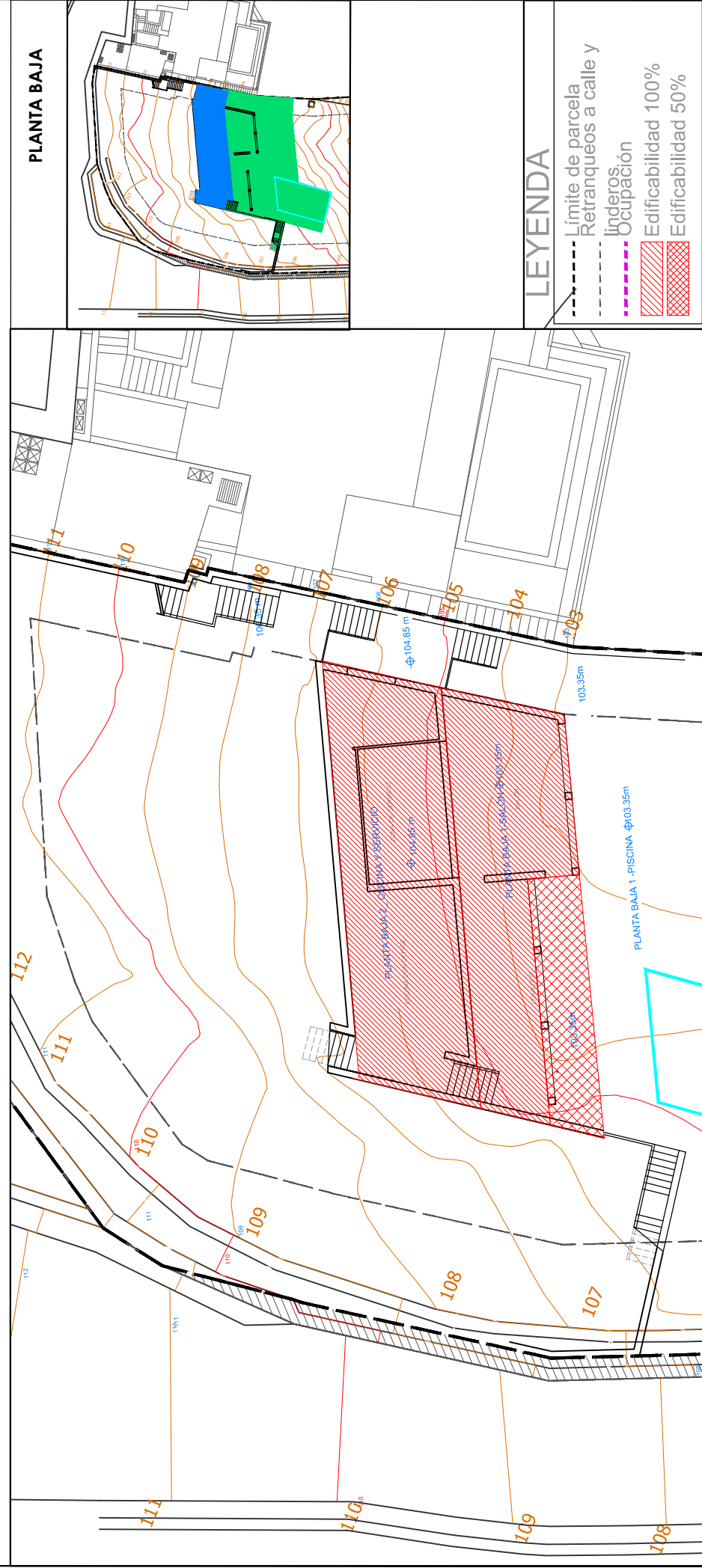
PLANTA DE CUBIERTAS  
ACCESO COTA 109.35m

SUPERFICIES	
	SUP EDIFICADA
PLANTA BAJA 3	204.16
PLANTA BAJA 2	101.84
PLANTA BAJA 1	73.29
TERRAZA CUB	26.08
TOTAL	392.33



PLANTA BAJA 3: COTA 106.35m

JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA	
	ESTUDIO DE DETALLE
SUP. PARCELA (MINIMA)	1200
SUP. EDIFICABLE MAXIMA (25%)	393.83
OCUPACION MAXIMA (40%)	630.13
	1575.33
	392.33
	402.24



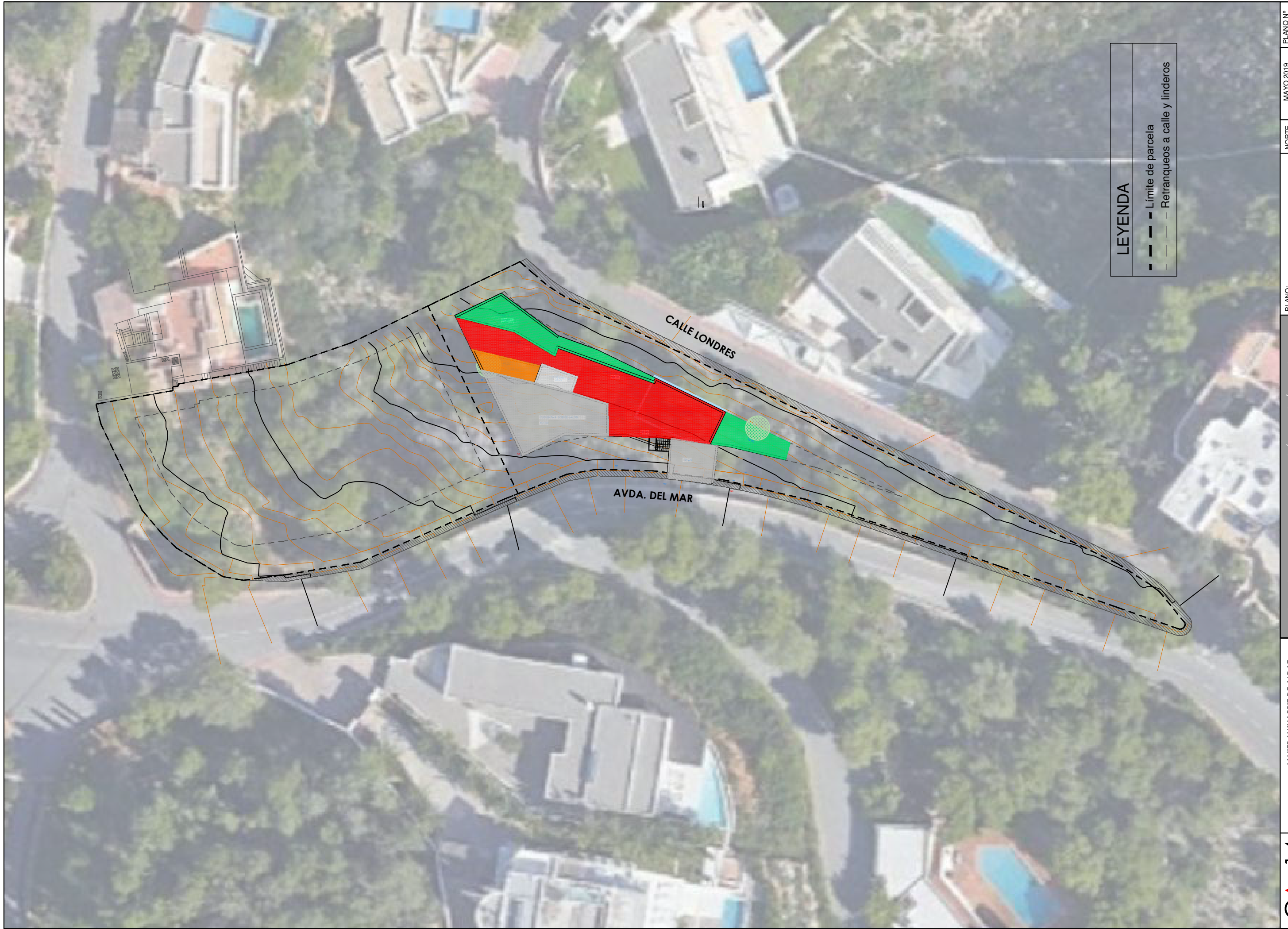
PLANTA BAJA

LEYENDA

- - - Limite de parcela
- - - Retranqueos a calle y linderos
- - - Ocupación
- Edificabilidad 100%
- Edificabilidad 50%

<b>CA 14</b> Arquitectura y Urbanismo S.L. www.ca14.com	ARQUITECTOS: <b>JAVIER MUNARIZ DE ALDAZ</b> <b>CARMEN RIVILLA CALLE</b>	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACION ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU. IBIZA	PLANO: <b>VIVIENDA A_1PLANTA</b> <b>-SUP. EDIFICADAS-</b>	MAYO 2019 ESCALA <b>1/250</b>	PLANO Nº <b>A1P-04</b>
	PROPIEDAD: <b>NEBUL REAL STATE S.L.</b>		NORTE NORTE		

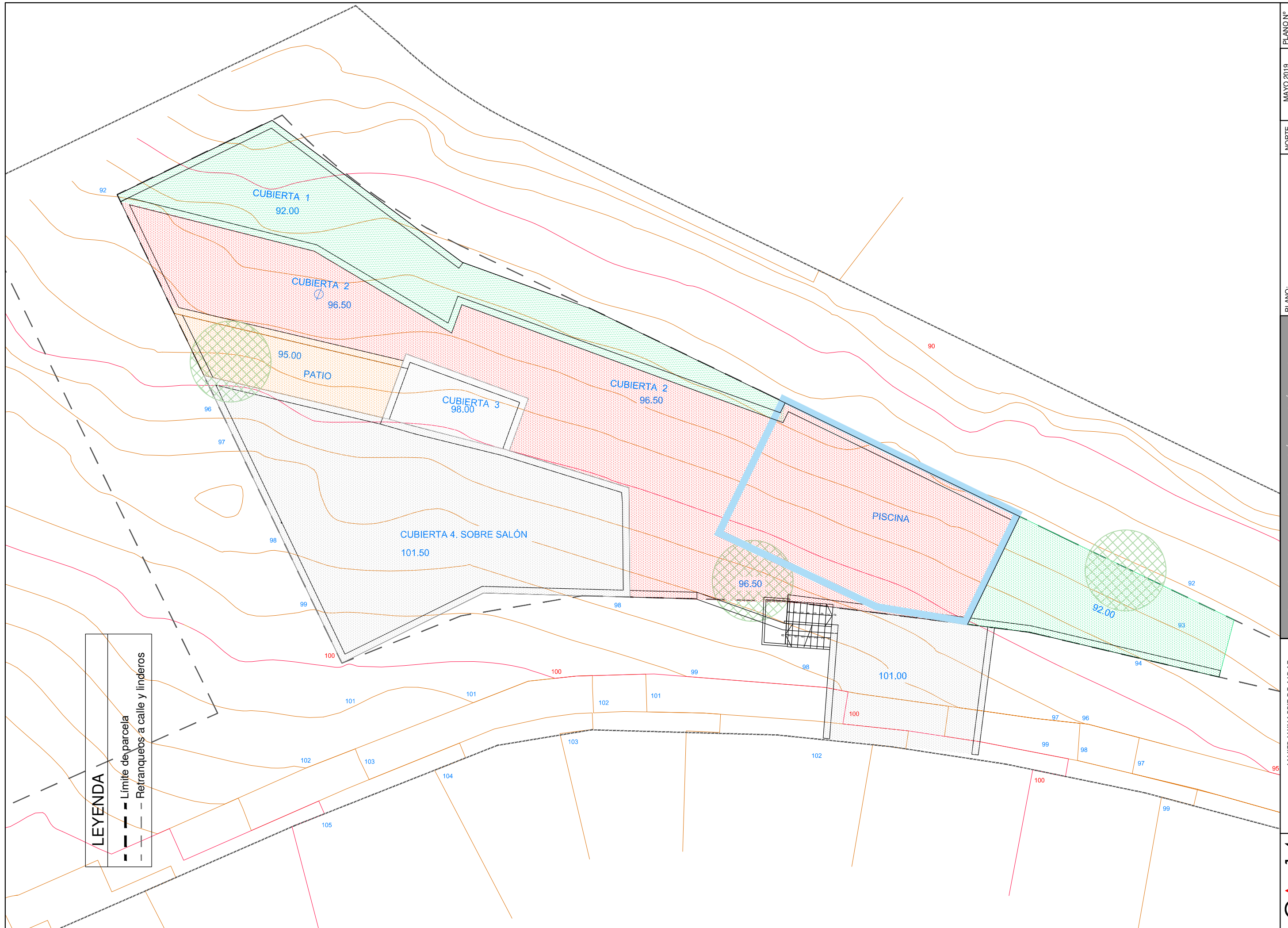




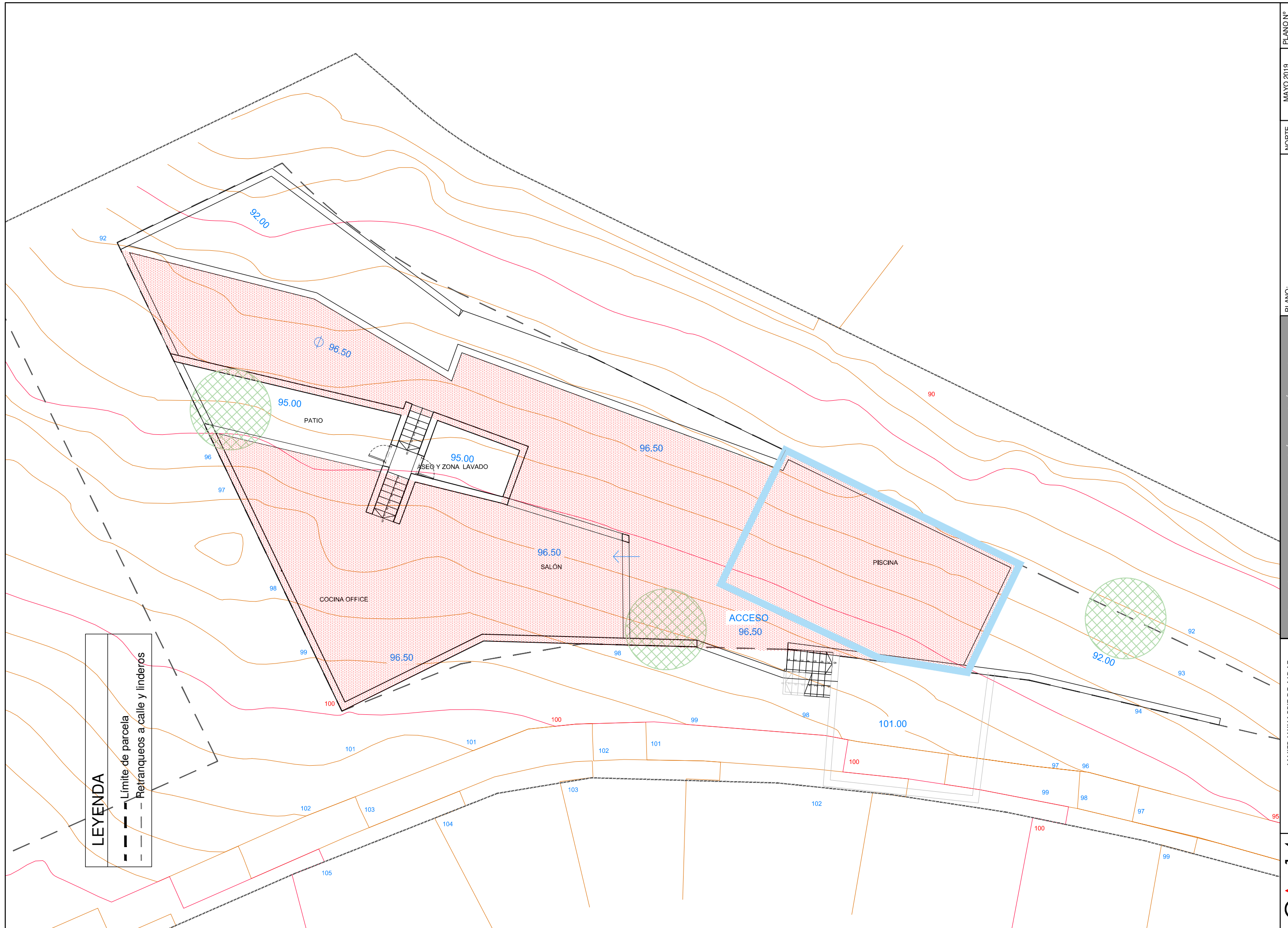
**LEYENDA**

- - Límite de parcela
- Retranqueos a calle y linderos

<b>CA 14</b> Arquitectura y Urbanismo S.L. <a href="http://www.ca14.com">www.ca14.com</a>	ARQUITECTOS: <b>JAVIER MUNARRIZ DE AIDAZ</b> <b>CARMEN RIVILLA CALLE</b>	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU. IBIZA	PLANO: <b>VIVIENDA B_1 PLANTA</b> <b>PLANO DE EMPLAZAMIENTO</b> : CUBIERTAS	NORTE NORTE	MAYO 2019 ESCALA <b>1/500</b>	PLANO Nº <b>B1P-00</b>
	PROPIEDAD: <b>NEBUL REAL STATE S.L.</b>					



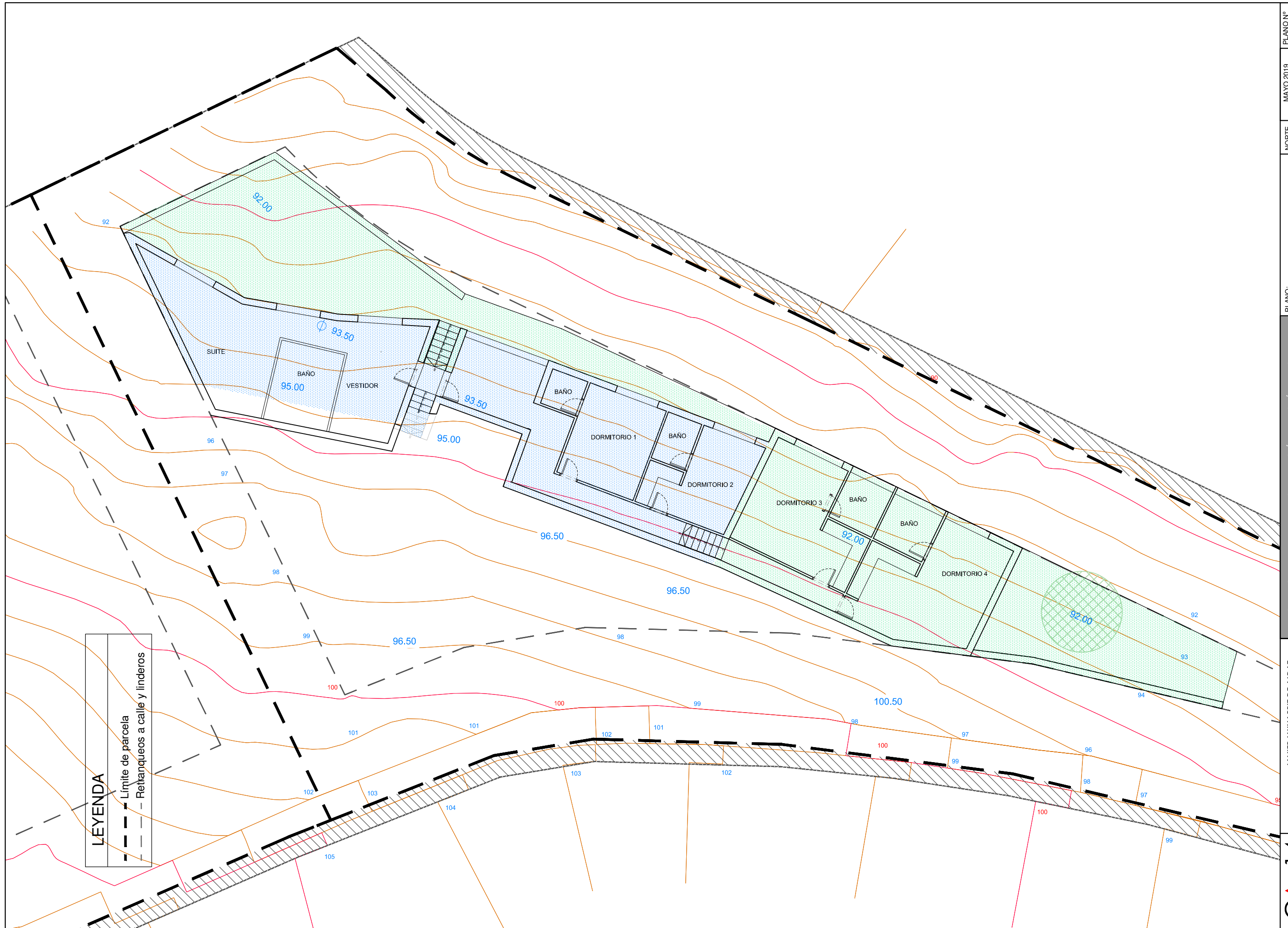




**LEYENDA**

- - - Limite de parcela
- - - Retranqueos a calle y linderos

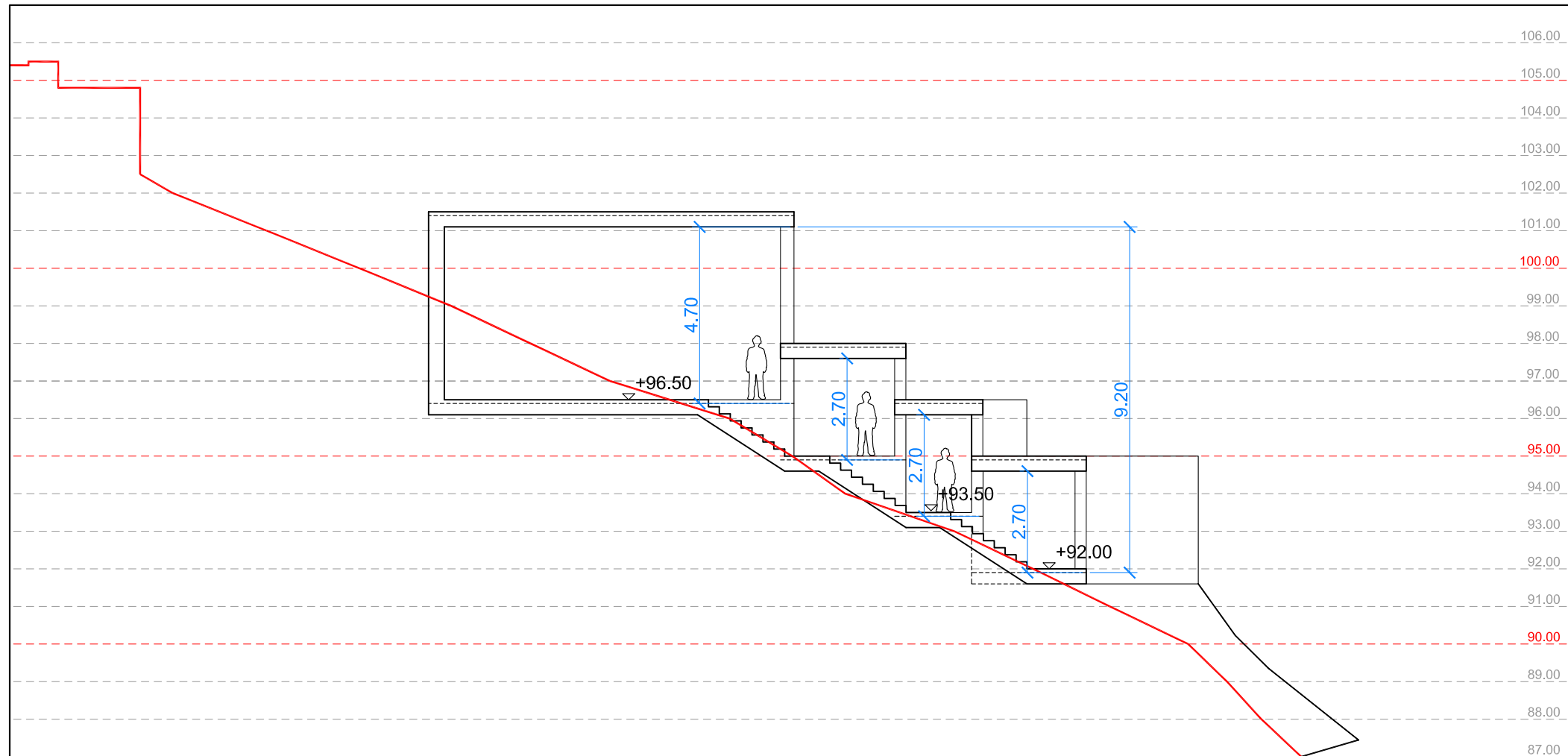
 NORTE	MAYO 2019 ESCALA <b>1/150</b>	PLANO Nº <b>BIP-02</b>
	PLANO: <b>VIVIENDA B_1 PLANTA</b> <b>-PLANTA BAJA COTAS 96.50m</b> <b>Y 95.00m</b>	
ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU. IBIZA		
ARQUITECTOS: <b>JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ</b> <b>CARMEN RIVILLA CALLE</b>	PROPIEDAD: <b>NEBUL REAL STATE S.L.</b>	
 <b>CA14</b> Arquitectura y Urbanismo S.L. <a href="http://www.ca14.com">www.ca14.com</a>		



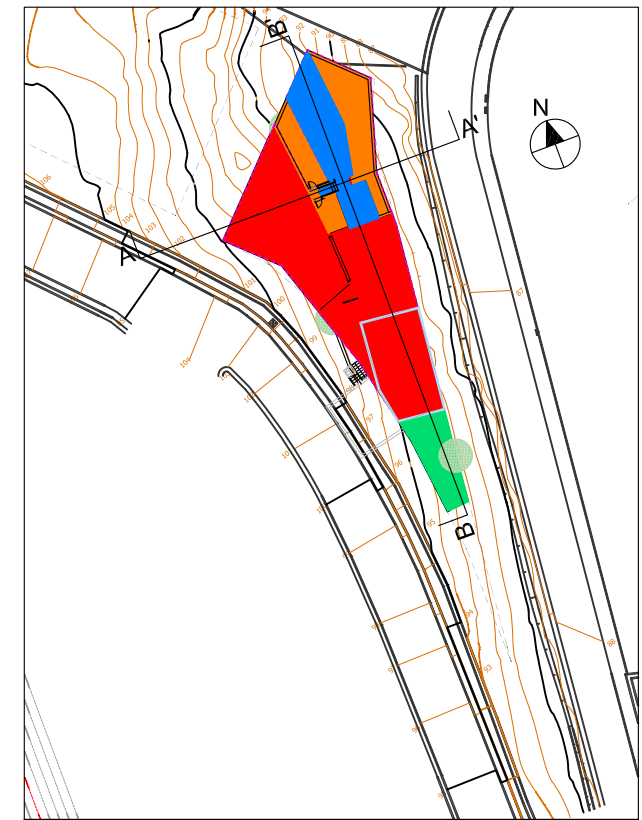
**LEYENDA**

- Limite de parcela
- - - Retanques a calle y linderos

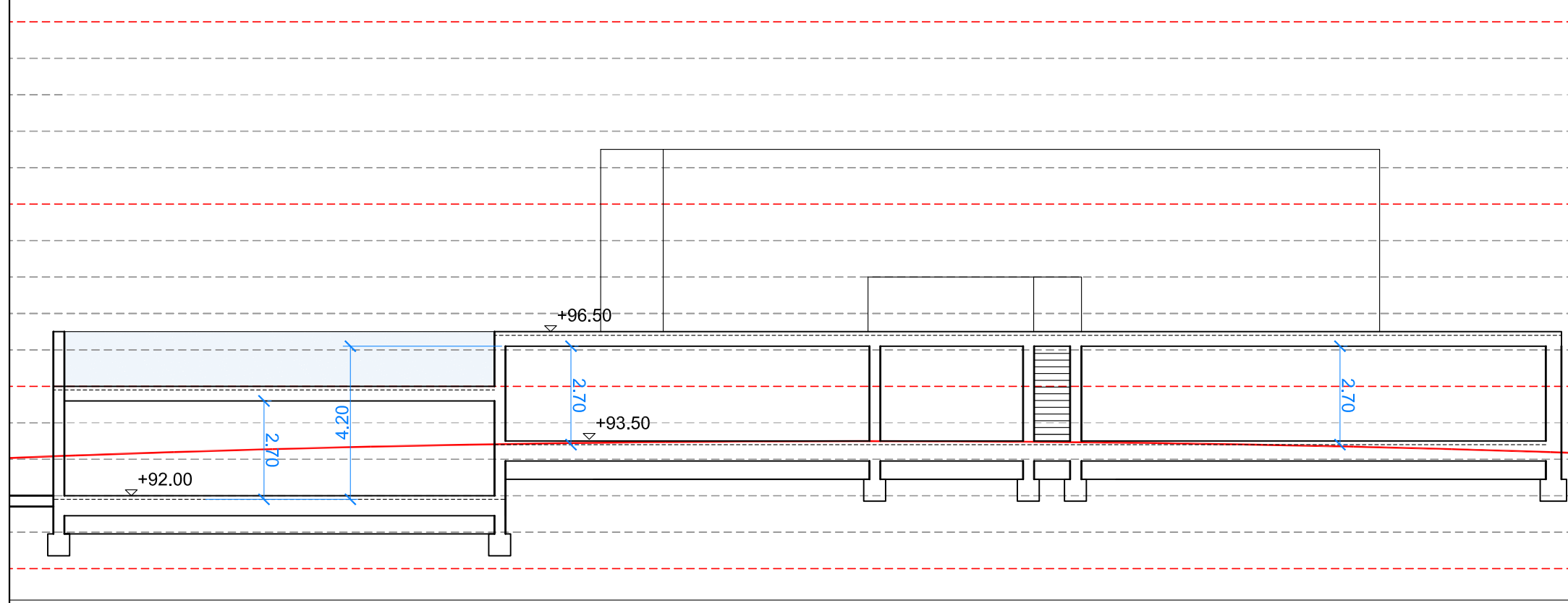
	<b>PROPIEDAD:</b> NEBUL REAL STATE S.L.
	<b>ARQUITECTOS:</b> JAVIER MUNARRIZ DE ALDAZ CARMEN RIVILLA CALLE
<b>ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU. IBIZA</b>	
<b>PLANO:</b> VIVIENDA B.1 PLANTA PLANTA BAJA COTAS 93.50m y 92.00m	<b>PLANO Nº</b> B1P-03
<b>ESCALA</b> 1/150	<b>MAYO 2019</b>
<b>NORTE</b>	



SECCIÓN AA'



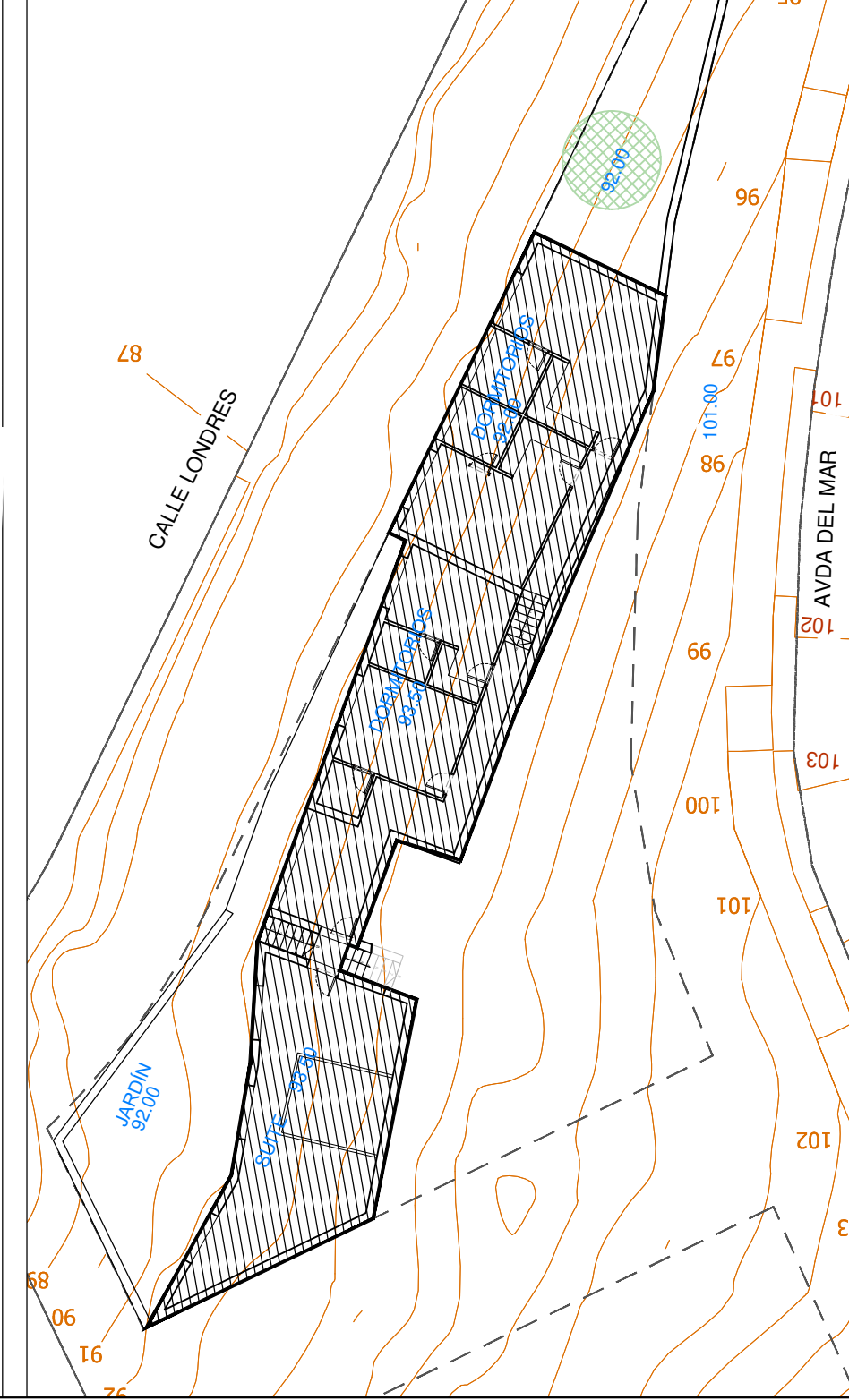
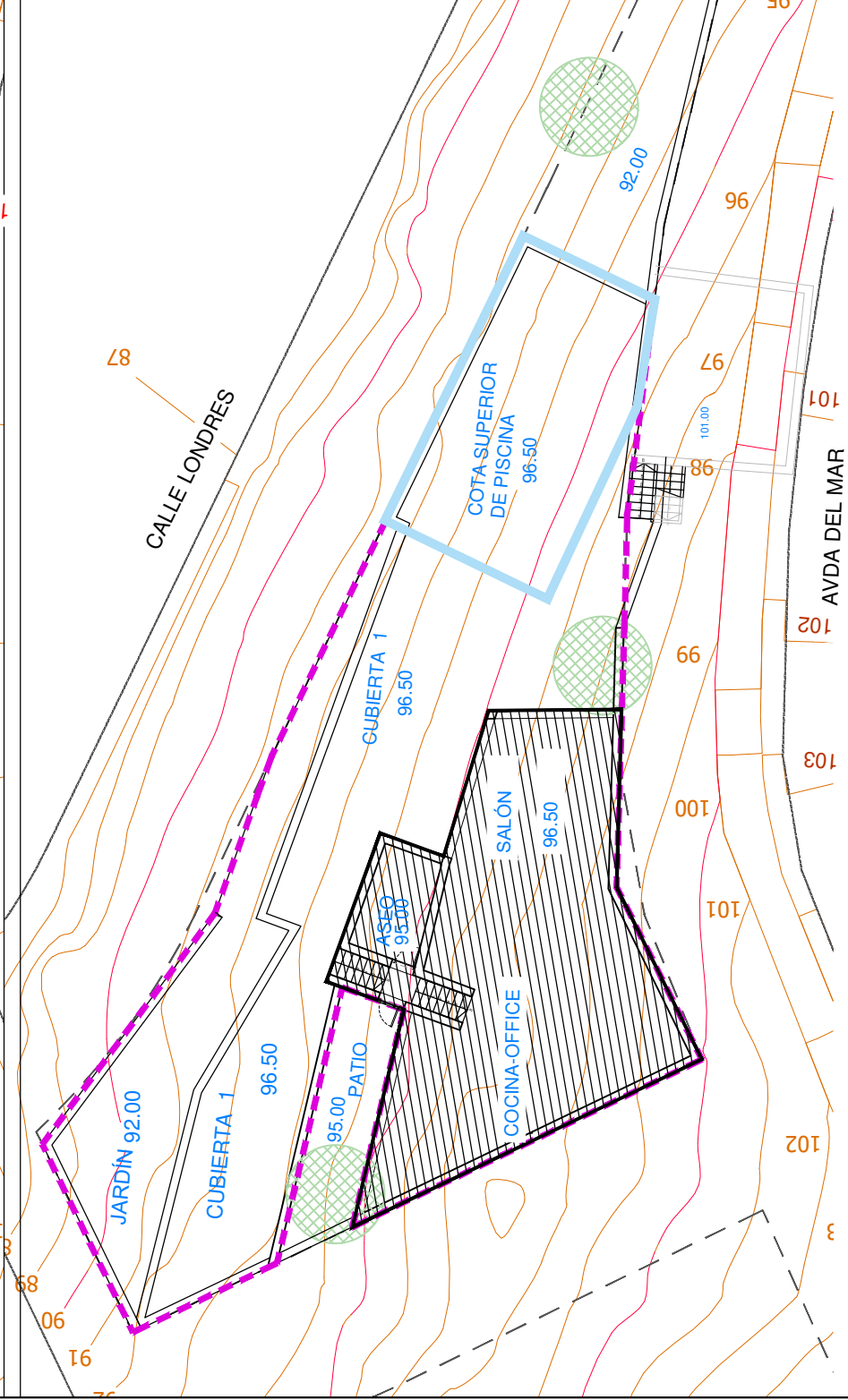
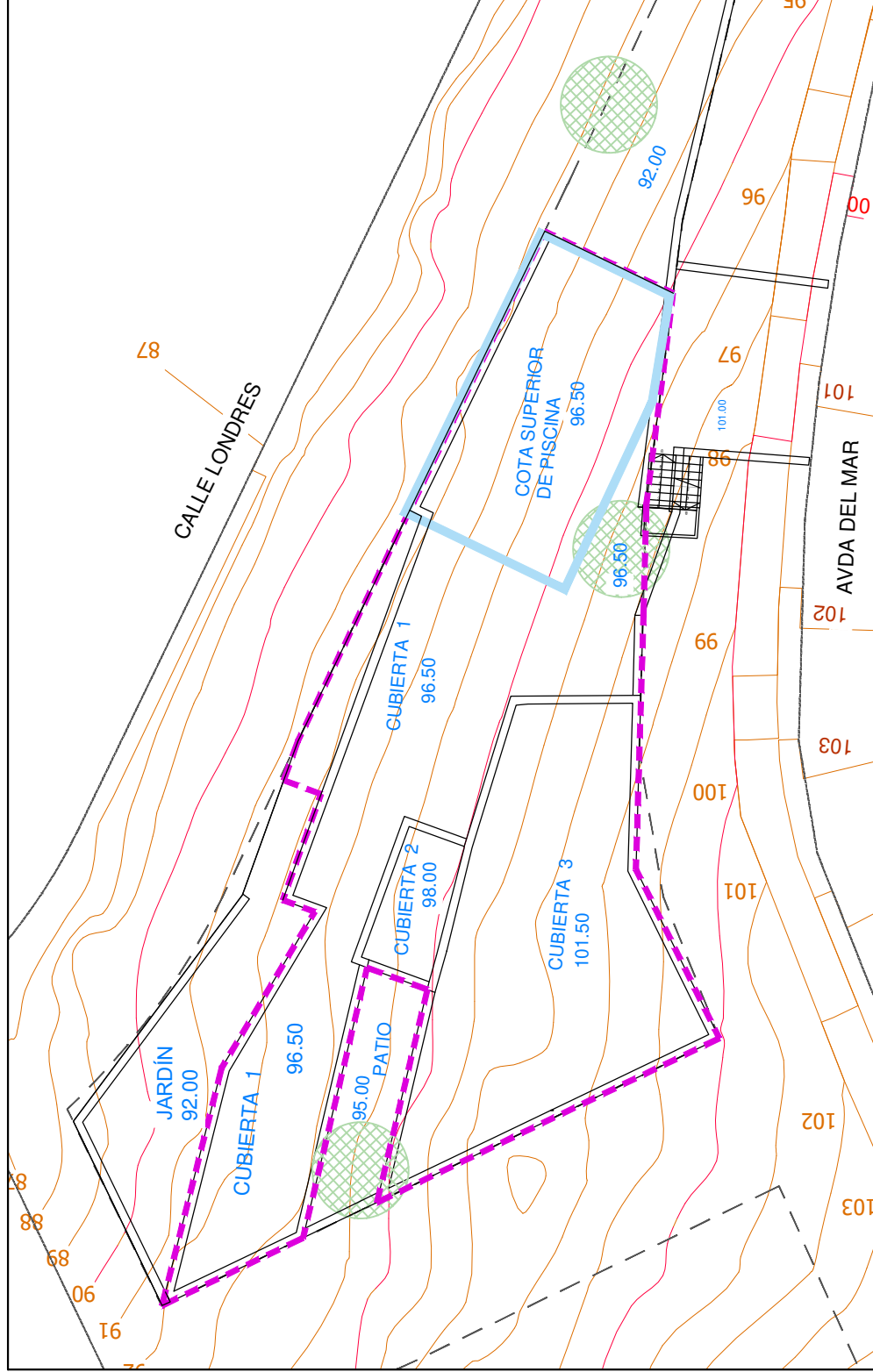
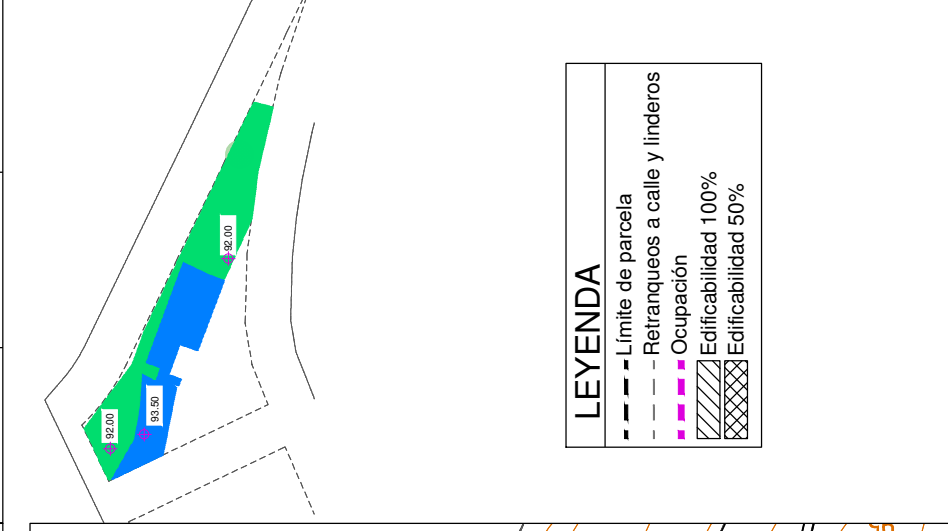
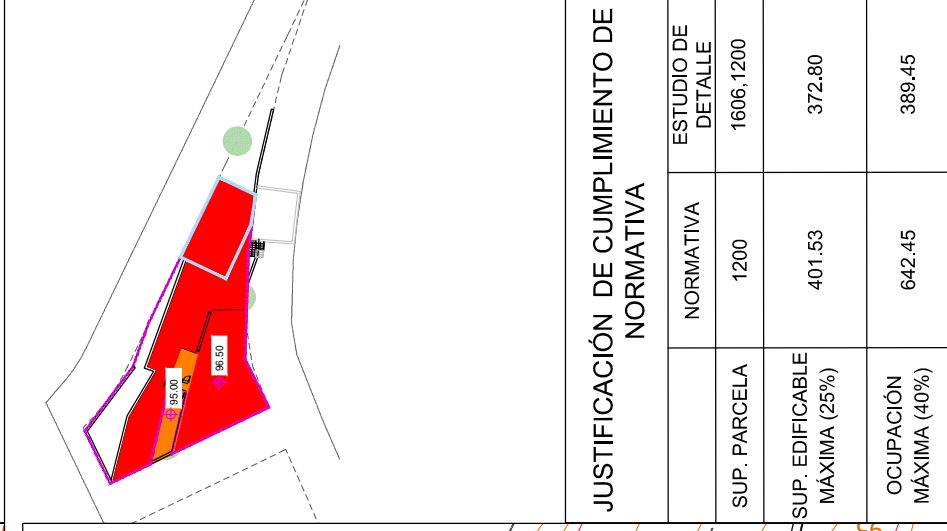
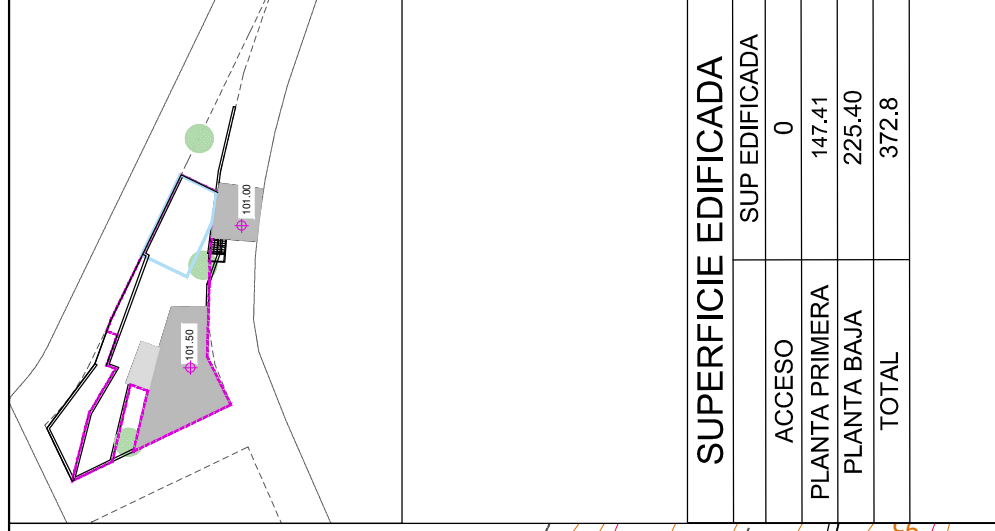
**LEYENDA**  
 — SECCIÓN DE TERRENO ORIGINAL



SECCIÓN BB'

	PROPIEDAD: NEBUL REAL STATE S.L.	ARQUITECTOS: JAVIER MUNARIZ DE AIDAZ 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-EN 1 PLANTA- -SECCIÓN AA' Y BB'.	NORTE	ESCALA 1/150	MAYO 2019	PLANO Nº B1P-04
	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE DOS VIVIENDAS EN LA URBANIZACIÓN ROCA LLISA. STA. EULARIA DES RIU, IBIZA							





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

ARQUITECTOS: JAVIER MUNARIZ DE ALDAZ  
 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. EULARIA DES RIU, IBIZA

PLANO: VIVIENDA B\_1 PLANTA  
 SUPERFICIES EDIFICADAS

MAYO 2019  
 ESCALA 1/250

PLANO Nº BTP-05