



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

11916

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables en les parcel·les situada en el c/Grasset, núm. 17 i 23, i c/Milà, núm. 16 i 20, Roca Llisa, Jesús

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 26 d'octubre de 2023, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per Deco Nomad S.L. per a l'ordenació dels volums edificables en les parcel·les situades en el C/Grasset, núm. 17 i 23, i C/Milà, núm. 16 i 20, Roca Llisa, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER. Denegar les al·legacions formulades amb RGE202299900003869 de 22.03.2022 i RGE202299900005504 de data 20.04.2022, en nom de la Comunitat de Propietaris Viviendas Puerto, pels motius i fonaments continguts en els informes tècnic i jurídic emesos a aquest efecte, obrants en l'expedient administratiu, que el Ple assumeix com a propis.

SEGON.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris de les parcel·les situades en c/ Grasset núm. 17 i 23 i c/ Milà núm. 16 i 20, Roca Llisa, Jesús, promogut per DECO NOMAD SL, redactat per l'arquitecte Sr. Iván Torres Ramón, amb la prescripció assenyalada pels serveis tècnics en el seu informe de 29.09.2021 consistent en què les alineacions a l'Avinguda de la Mar (abans carrer Milà) i al carrer Luis Grasset (abans Jose Luis Grasset) seran les definides en la documentació elaborada pels serveis tècnics municipals en data 27.09.2021 en la qual s'han corregit els errors materials detectats i en les quals les superfícies viàries que hauran de ser objecte de cessió ascendeix a 15 m2 al carrer Luis Grasset i 157 m2 en l'Avinguda de la Mar, tal com se les identifica en aquesta documentació.

TERCER.- Publicar el present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes del seu general coneixement.

QUART.- Notificar el present acord al promotor i als qui han formulat al·legacions a l'Estudi de Detall.

CINQUÈ.- Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seva constància i registre."

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

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, i als efectes de l'establert a l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del seu contingut normatiu.

Santa Eulària des Riu, signat digitalment (1 de desembre de 2023)

L'alcalde accidental

Miguel Tur Rubio



ESTUDI DE DETALL MODIFICAT PER LA REORDENACIÓ DE L'AGRUPACIÓ DE QUATRE PARCEL·LES EN LA URBANITZACIÓ DE ROCA LLISA

UBICACIÓ:

C/ Grasset 17-23, C/ de Milan 16-20
Urbanització Roca Llisa
Santa Eulària des Riu
Eivissa

PROMOTOR:

DECONOMAD, SL

ARQUITECTE:

Iván Torres Ramon

DATA:

Desembre de 2019

ÍNDEX

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DE PROJECTE

2. ENCÀRREC

3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

4. ANTECEDENTS

5. OBJECTE

6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

7. COHERÈNCIA AMB ELS CRITERIS D'ORDENACIÓ I DISSENY

8. CONDICIONS DE POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ

9. CONCLUSIÓ

III. PLANÒLS

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE

La documentació del present Estudi de detall, tant gràfica com escrita, sorgeix de la necessitat d'establir totes les dades descriptives, urbanístiques i tècniques correctes per a la parcel·la objecte de projecte.

Es tracta d'un Estudi de detall modificat sobre la base de l'estudi de detall amb número d'expedient 2666/18 presentat a l'Ajuntament del terme municipal de Santa Eulària des Riu.

Aquest estudi de detall es complementa amb un projecte d'agrupació de quatre parcel·les, amb número de visat 13/01393/19 i data 4 de desembre de 2019.

2. ENCÀRREC

El present encàrrec es realitza a petició dels titulars següents:

D. Lucas, amb NIF ***9074**, en nom de l'entitat DECO-NOMAD, SL, amb CIF ***9654**, i amb adreça en S'hort de Sa Fruita *, 07800, Eivissa, Illes Balears, actua com representant del propietari del 100% de les finques.

Sent l'encàrrec realitzat a D. Iván Torres Ramón, Arquitecte col·legiat número 525.4** del COAIB, amb DNI ***58.29**, amb domicili fiscal i professional al Carrer Cabrera número * baixos, amb codi postal 07800, d'Eivissa, Illes Balears.

3. ÀMBIT D'ACTUACIÓ

L'Estudi de Detall de l'agrupació que es redacta, té lloc a la Urbanització de Roca Llisa, situada en el Terme Municipal de Santa Eulària des Riu de l'illa d'Eivissa.



Situació de les parcel·les a la Urbanització de Roca Llisa

Les parcel·les objecte d'aquest estudi es descriuen a continuació:

- (1) Adreça: C/Grasset n°17, 07819, Santa Eulària des Riu

Superfície segons topògraf: 5.924 m²

Superfície segons cadastre: 5.832 m²

Superfície segons escriptures: 6.034 m²

Referència cadastral: 9408047CD6190N0001RJ

Finca registral: 18809

- (2) Adreça: C/de Milà n°16, 07819, Santa Eulària des Riu

Superfície segons topògraf: 3.563 m²

Superfície segons cadastre: 3.500 m²



Superfície segons escriptures: 2.530 m²
Referència cadastral: 9408049CD6190N0001XJ
Finca registral: 12868

- (3) Adreça: C/Grasset n°23, 07819, Santa Eulària des Riu
Superfície segons topògraf: 1.628 m²
Superfície segons cadastre: 1.520 m²
Superfície segons escriptures: 1.277,34 m²
Referència cadastral: 9408050CD6190N0001RJ
Finca registral: 42576

- (4) Adreça: C/Milà n°20, 07819, Santa Eulària des Riu
Superfície segons topògraf: 1.500 m²
Superfície segons cadastre: 5.666 m²
Superfície segons escriptures: 1.916 m²
Referència cadastral: 9408051CD6190N0001DJ
Finca registral: 18096

L'agrupació de les quatre parcel·les fan una superfície total agrupada de 12.615 m², segons mesurament topogràfica realitzada al novembre de 2017 per l'Enginyer Tècnic en Topografia David A. Barreda Cardona, col·legiat núm. 52**.



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/169/1151287>

Emplaçament de les parcel·les objecte de l'estudi de detall i de l'agrupació.

()

5. OBJECTE

El present Estudi de Detall té per objecte la Reordenació i parcel·lació de la finca, així com l'assignació dels límits, alineacions, establir la

concreta definició dels volums edificables en la totalitat de la parcel·la, tot això d'acord amb les especificacions del planejament vigent.

L'abast de l'estudi de Detall ve determinat per les NS aprovades definitivament per la CIOTHUPA el 23 de novembre de 2011, és el seu article 1.2.02, que a continuació es detalla.

ARTICLE 1. 2. 02 **DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT**

- 1.- Instruments.
- b).- Estudis de detall.

Per a l'aplicació de les N.S. en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja estiguessin fixades.
- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en els instruments de planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a l'ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits. Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les N.S. o el seu planejament de desenvolupament i amb les finalitats que en aquells s'estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament el consideri necessari, per iniciativa pròpia o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat. En tot allò no específicament modificat per les NS, continuaran regint les determinacions dels Estudis de detall definitivament aprovats.

D'altra banda, segons l'article 5.1.08 de les Normes subsidiàries, l'Estudi de Detall permet modificar l'ordenació establerta per les NS quan estableixi clars avantatges per a la ciutat. De la mateixa manera, no podrà suposar un increment de l'altura màxima o de l'edificabilitat fixada per a les parcel·les, però sí que podrà suposar un augment de l'ocupació del sòl i del volum màxim.

Tampoc no podrà alterar els usos establerts ni incrementar la densitat de població establerta de l'aplicació de la intensitat d'ús.

Tampoc podran alterar-se les condicions d'ordenació respecte als confrontants, a l'efecte dels quals hauran de respectar-se les reculades fixades per la qualificació.

ARTICLE 5. 1. 08 **REORDENACIÓ DE VOLUMS**

Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les N.S., en qualsevol de les zones excepte en cas antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada present, segons el parer de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per resoldre les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús al qual es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

Tota reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes N.S., no podrà alterar la tipologia aïllada o contínua definida:

- a).- No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.
- b).- No podrà alterar els usos establerts en la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús resulti.
- c).- En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, a l'efecte dels quals hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona. En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

Segons la qualificació fixada per a aquesta parcel·la, E-U6, s'obtenen les dades següents de l'aplicació d'aquests paràmetres urbanístics a la parcel·la total:

- a).- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.





- Parcel·la mínima (m2): 1.200

La superfície total de la parcel·la és de 12.615 m2, segons el paràmetre de parcel·la mínima es podrien obtenir 10 parcel·les amb una superfície mitjana de 1.261,50 m2.

- *Façana/fons mínims (m): 25/25*

La façana a carrer al carrer Grasset és de 102 metres, i la façana amb el Carrer de Milà és de 159 metres. Per tant, tindriem 4 parcel·les amb una façana mitjana de 25,50 metres lineals al carrer Grasset i 6 parcel·les amb una façana mitjana de 26,50 al carrer Milà.

b).- *Paràmetres d'edificació.*

- *Ocupació màxima (%): 25*

L'ocupació que s'obtindria d'aplicar el paràmetre a la totalitat de la superfície de la finca de 12.615 m2 és de 3.153,75 m2 d'ocupació.

- *Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,25*

L'edificabilitat total que s'obtindria d'aplicar el paràmetre a la totalitat de la superfície de la finca de 12.615 m2 és de 3.153,75 m2 de superfície construïda.

- *Volum màxim per edifici (m3): 1.500*

Tenint en compte que es podrien obtenir 10 parcel·les a raó de 1.500 m3 de volum per parcel·la. En dur a terme l'agrupació de les parcel·les en una única, el volum resultant de la volumetria proposada per a la parcel·la objecte d'estudi és de 11.585,00 m3.

- *Altura màxima (m): 7*

Aquest paràmetre no pot ser modificat, per la qual cosa es manté tal com ho estableixen les normes subsidiàries.

- *Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.*

Aquest paràmetre no pot ser modificat, per la qual cosa es manté tal com ho estableixen les normes subsidiàries.

- *Nombre màxim de plantes: B+IP*

Aquest paràmetre no pot ser modificat, per la qual cosa es manté tal com ho estableixen les normes subsidiàries. El pendent mitjà de la finca és menor al 20%, per tant en la totalitat de la finca es podran realitzar Planta Baixa més Planta primera, tal com estableixen les normes subsidiàries.

- *Separació mínima a vies i ELP (m): 5*

Aquest paràmetre sí que pot ser modificat, però serà mantingut a tots els límits amb la distància establert per les Normes Subsidiàries.

- *Separació mínima a fites (m): 3*

Aquest paràmetre sí que pot ser modificat, però serà mantingut a tots els límits amb la distància establert per les Normes Subsidiàries.

- *Separació mínima entre edificis (m): 6*

Aquest paràmetre sí que pot ser modificat, però serà mantingut a tots els límits amb la distància establert per les Normes Subsidiàries.

- *Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03*

Residencial: Una (1) plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran reservar el cinquanta per cent (50 %) de les places previstes en el present apartat.

Es realitzarà almenys una plaça d'aparcament per cada habitatge, tal com estableixen les normes subsidiàries.

c).- *Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m2 solar segons l'article 5.1.07): 1/1200 i 1/parcel·la.* S'admet, amb un Estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació en el terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús d'1/1.200 la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

La proposta que es presentarà pretén fer-ho sobre una única parcel·la, per la qual cosa es redueixen el nombre de 10 habitatges possibles a tan sols un habitatge. Per tant, els índexs d'intensitat d'ús residencial queden reduïts en 1 habitatge, proporcionant molt més espai lliure, verd i arbrat a la urbanització de Roca Llisa i, per tant, al Municipi de Santa Eulàlia.





Segregació o agrupació: Exemple de les possibilitats de la parcel·la

La construcció d'un habitatge davant dels possibles deu habitatges evita la reparcel·lació i genera espais verds més generosos i menys continguts entre murs mitgers, els accessos a la parcel·la també es redueixen de 10 a 2, de la mateixa manera, es redueixen de manera notòria les infraestructures necessàries per dur a terme la seva construcció i posterior funcionament.

En reduir el nombre d'habitatges es redueix el nombre d'ocupants, per la qual cosa es redueix el consum d'energies, l'ús de recursos naturals i es generaran menys residus.

La nova ordenació que es planteja en la parcel·la respecta el concepte d'habitatge unifamiliar aïllat, el tipus de volumetria i construcció de l'entorn i la manera d'implantar-se en el territori, reduint en gran mesura l'impacte visual que generaria la construcció de deu habitatges unifamiliars independents al mateix lloc en lloc d'un habitatge.

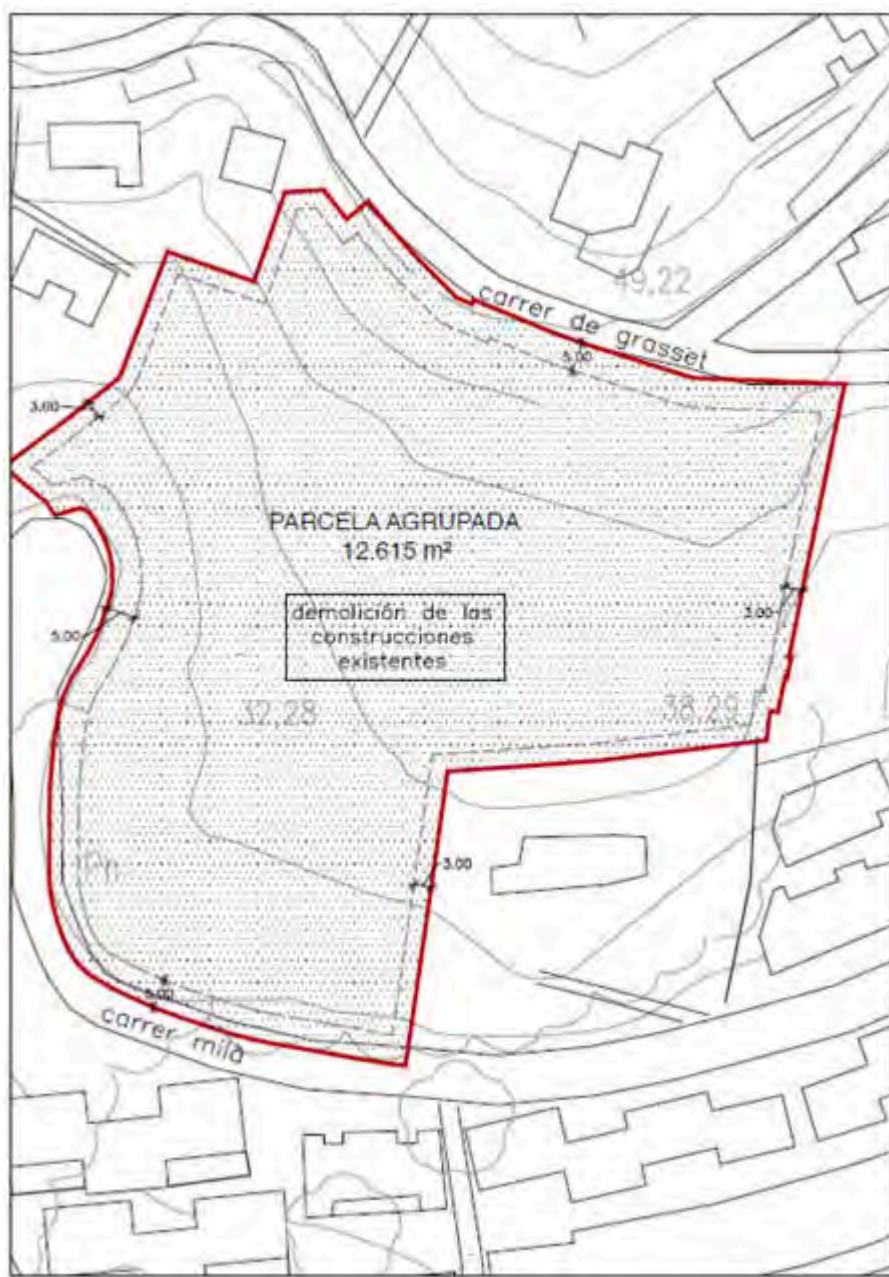
Per tant, segons l'expressat anteriorment, el resum dels paràmetres aplicats a la superfície de la finca són els següents:

EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E- U6)

- Superfície i dimensions de la parcel·la:	12.615,00 m ²
- Ocupació màxima:	3.153,75 m ² (25%)
- Edificabilitat màxima:	3.153,75 m ² (0,25m ² /m ²)
- Volum màxim per parcel·la:	11.585,00 m ³ /habitatge
- Altura màxima:	7,00 m
- Altura total:	3,00 m sobre l'alçada màxima
- Número màxim de plantes:	PB+P1
- Separació mínima a vies i ELP:	5,00 m
- Separació mínima a límits:	3,00 m
- Índex d'intensitat d'ús residencial	1 habitatge/parcel·la

Es pretén realitzar la demolició de l'habitatge existent perquè la parcel·la quedi totalment lliure de construccions. De manera que la parcel·la quedaria de la següent manera:





Plànol topogràfic de les parcel·les agrupades i la demolició de l'habitatge existent.

6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El present Estudi de Detall proposa l'agrupació de les parcel·les anteriorment nomenades (1),(2),(3) i (4) de Roca Llisa, situades en sòl urbà classificat com a EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6). Tot això sense variar en cap cas els paràmetres determinants assignats pel planejament de l'àmbit per a la totalitat de la parcel·la, a excepció d'algunes variacions que es presenten a continuació:

La superfície de la parcel·la resultant després de l'agrupació serà de 12.615 m², on després de la demolició de les volumetries existents quedarà lliure d'edificacions.

La geometria irregular de la parcel·la presenta un desnivell mitjà de 25 metres seguint la caiguda natural, amb un pendent mitjà del 18,8% des del vial denominat "Carrer Grasset", fins al vial anomenat "Carrer de Milà". És degut al notori desnivell, per la qual cosa es tindrà accés a la parcel·la pels dos carrers.

La separació mínima entre les noves construccions previstes serà de 6 metres, amb el vial serà de 5 metres i amb les parcel·les confrontants serà de 3 metres, tal com estableixen les normes, amb la finalitat de garantir una correcta separació mínima.

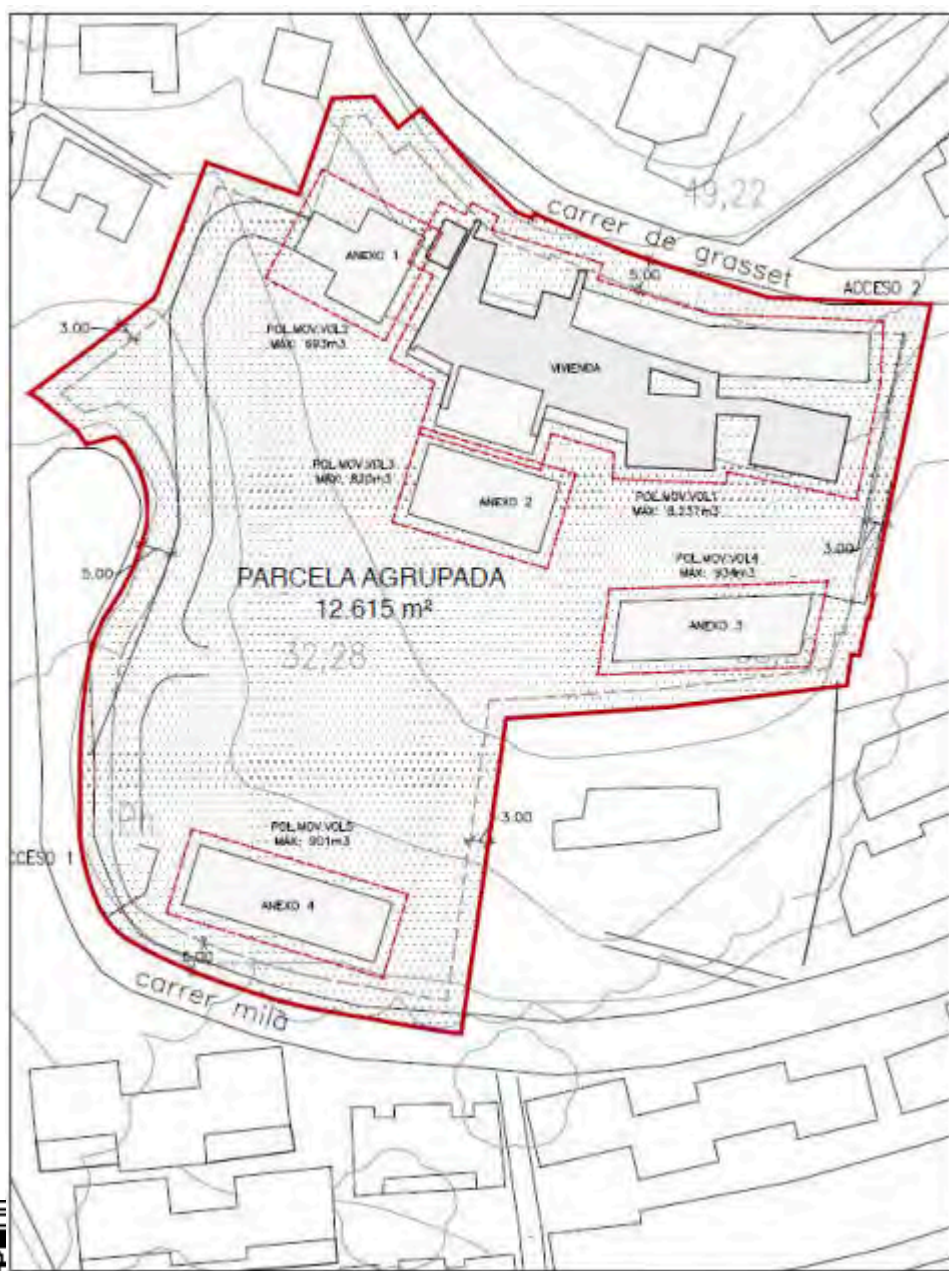
De la mateixa manera, el nombre de plantes de les construccions, planta baixa més planta primera, l'altura màxima de 7 metres i l'altura total de 3 metres sobre l'altura màxima, s'ajustaran al que assigna el planejament sense modificacions.

L'edificabilitat màxima total serà la mateixa que assigna el planejament, de 0,25 m²/m². El planejament determina que la superfície de sostre edificable és de 3.153,75 m² associada a la superfície total de la parcel·la, 12.615 m².

Quant als paràmetres d'ocupació, no es proposa cap canvi del coeficient d'ocupació que assigna el planejament, el 25%, sent l'ocupació màxima de la parcel·la de 3.153,75 m².

Al ja existir un projecte de construcció d'obra nova vinculat a aquest estudi de detall, el volum màxim total serà el resultant de la volumetria proposada, sent 11.585,00 m³ el volum màxim que es podrà edificar a la parcel·la.

Finalment, en relació a l'índex d'intensitat d'ús de la parcel·la permet realitzar un edifici amb un únic habitatge i possibilitat d'annexos, atenent un habitatge per edifici. D'aquesta manera s'evita la massificació i s'aconsegueix una distribució ordenada dels volums respectant les alineacions i separacions entre edificis.



Plànol topogràfic de la parcel·la agrupada i proposta de les futures construccions.



II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

7. COHERÈNCIA AMB ELS CRITERIS D' ORDENACIÓ I DISSENY

L'Estudi de Detall que es presenta és coherent amb els criteris d'ordenació i dissenys preestablerts en les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu.

El projecte integra el model urbà de les àrees contigües de desenvolupament, generat per un model orgànic d'implantació.

La parcel·la objecte d'Estudi de Detall, en situar-se a la urbanització de Roca Llisa, es troba envoltada per edificació aïllada destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar i tot el sistema d'infraestructures en ordre. Aquest estudi tracta de reduir la densitat del teixit urbà, dotant a la zona de més zona verda, menys reparcel·lació i amb això menys impacte ambiental. Redueix el nombre d'edificacions en la parcel·la, buscant la disseminació de les volumetries, intentant així millorar l'escena urbana.

La nova ordenació de la parcel·la potenciarà les edificacions amb orientació en el sentit de les corbes de nivell, adaptant-se al terreny natural i reduint el moviment de terres en la major mesura del possible. El disseny i configuració de les construccions seguirà els paràmetres establerts i complirà la normativa vigent. Totes les àrees de moviment o d'ocupació de les futures construccions, queden delimitades per unes zones lliures d'edificació generades per les reculades entre habitatge i annexos, de com a mínim 6 metres.

L'accés tant a nivell rodat com a nivell per als vianants haurà de quedar definit pel projecte de l'edificació, podent tenir accés a la parcel·la pels dos carrers, a causa del pendent de la parcel·la.

8. CONDICIONS DE POSICIÓ DE LA EDIFICACIÓ

Un vegada aprovat definitivament per l'Ajuntament, el present Estudi de Detall, la posició de les edificacions sobre rasant en la parcel·la, podran situar-se en l'àrea de moviment sobre rasant resultant de la resta de les reculades fixades entre edificis, a vials i a la resta de límits. Per tant, resultarà una edificació discontinua o edificació aïllada.

El nombre màxim de plantes que podran aconseguir-se serà de planta baixa i planta primera com a màxim en qualsevol àrea de moviment sobre rasant. Baix rasant l'edificabilitat podrà ocupar el 100% de l'ocupació del volum edificat sobre rasant.

L'ocupació de l'edificació i la superfície ocupada per l'edificació sobre rasant definida en els projectes d'edificació no superarà, en cap cas, la xifra definida com a ocupació o àrea de moviment sobre rasant de la parcel·la, a fi de garantir que els espais lliures de la parcel·la ocupin almenys el 50% de la superfície. El compliment d'aquest percentatge haurà de justificar-se fefaentment en el projecte d'edificació que es redacti per a la totalitat de la parcel·la, tenint en compte en la llicència que se sol·liciti els antecedents vinculats a la mateixa.

CONDICIONS PARTICULARS DE LA PARCEL·LA SEGONS EL PLANEJAMENT

Les condicions urbanístiques, segregant la parcel·la en deu serien:

Superfície de la parcel·la segregada:	1.261,50 m ²
Ocupació (%):	315,38 m ² (25 %)
Núm. de plantes:	PB+P1
Superfície Màxima Edificable:	315,38 m ² (0,25 m ² /m ²)
Volum màxim per edifici:	1.500 m ³
Separació mínima a límits:	3,00 m
Separació mínima resta límits:	5,00 m
Separació mínima entre edificis:	6,00 m
Altura màxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre l'altura màxima
Ús Predominant:	Extensiva Unifamiliar
Tipologia:	Aïllada
Número màxim d'habitatges:	1 habitatge
Índex d'intensitat d'ús	1 habitatge/parcel·la
Parcel·la mínima:	1.200 m ²
Façana:	25 m
Fons:	25 m

Les condicions urbanístiques del conjunt de les deu parcel·les serien:

Superfície total de les parcel·les:	12.615,00 m ²
Ocupació (%):	3.153,75 m ²
Núm. de plantes:	PB+P1
Superfície Màxima Edificable:	3.153,75 m ²
Volum màxim per edifici:	15.000 m ³
Separació mínima a límits:	3,00 m
Separació mínima resta límits:	5,00 m
Separació mínima entre edificis:	6,00 m
Altura màxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre l'altura màxima
Ús Predominant:	Extensiva Unifamiliar
Tipologia:	Aïllada
Número màxim de habitatges:	10 habitatges
Índex d'intensitat de ús	1habitatge/parcel·la
Parcel·la mínima:	1.200 m ²
Façana:	25 m
Fons:	25 m



CONDICIONS PARTICULARS DE LA PARCEL·LA SEGONS LA PROPOSTA DE L'ESTUDI DE DETALL

Les condicions urbanístiques de la parcel·la proposada són:

Superfície total de la parcel·la E-U6 :	12.615,00 m ²
Ocupació (%):	3.153,75 m ² (25 %)
Núm. de plantes:	PB+P1
Superfície Màxima Edificable:	3.153,75 (0,25 m ² /m ²)
Volum màxim per edifici:	11.585,00 m ³
Separació mínima a límits:	3,00 m
Separació mínima resta límits:	5,00 m
Separació mínima entre edificis:	6,00 m
Altura màxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre l'altura màxima
Ús Predominant:	Extensiva Unifamiliar
Tipologia:	Aïllada
Número màxim d'habitatges:	1 habitatge
Índex d'intensitat d'Ús	1 habitatge/parcel·la
Parcel·la mínima:	12.615,00 m ²
Façana:	25 m
Fons:	25 m



8. CONCLUSIÓ

La nova ordenació que es planteja en la parcel·la respecta el concepte d'habitatge unifamiliar aïllat, amb els seus fronts, reculades i alineacions exteriors a viari públic, així com els altres paràmetres i requisits urbanístics establerts per les Normes Subsidiàries per al conjunt Unitat d'Actuació objecte d'Estudi de detall.

A més, aquesta nova ordenació proposada, respecta el tipus de volumetria i construcció de l'entorn, com la manera d'implantar-se en el territori. No pretén ser una edificació compacta o com a ventall, que tan sols busqui el benefici del Promotor, sinó una organització tradicional, solidària i respectuosa amb l'entorn.

Com ha quedat demostrat, en agrupar les parcel·les inicials en una única parcel·la en lloc de dur a terme la segregació en deu parcel·les, es redueix el nombre d'edificacions i el volum total.

Entenem que la documentació escrita i gràfica recollida en aquest Estudi de Detall inclou la definició suficient per a la comprensió, per persona diferent de l'autor, de la nova ordenació de la parcel·la objecte de projecte.

La futura edificació comptarà amb el corresponent projecte d'edificació on s'especifiqui el compliment de les normatives vigents, els paràmetres urbanístics aplicables a aquest tipus de sòl i les condicions d'adaptació al terreny que s'especifiquen en l'article 6.2.03 de les NN.UU.

Procedeix, per tant, la tramitació per l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu del present Estudi de Detall, fins a la seva aprovació definitiva.

III. PLANS

Reduïts a escala DIN A3 directament dels DIN A1 presentats.

Veure annex plànols.





Proyecto: PLAN DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA REORGANIZACIÓN DE LA AGROPARCELA CUATRO PANGOLAS

Dirección: ANTONI M. S. S.

Dirección de obra: ANTONI M. S. S.

Interventores:
 CALLE GAZSET Nº 17 Y Nº 23
 CALLE DE LA PAZ Nº 17 Y Nº 20
 CALLE DE LA PAZ Nº 17 Y Nº 20
 SANTA EULÀRIA DE RUI-BALEARS

Arquitecto:
 IVÁN TORRES RAMÓN
 C/ San Juan de los Rios, 12
 Nº 2º planta, 05002, Santa Eulària de Riu, Islas Baleares

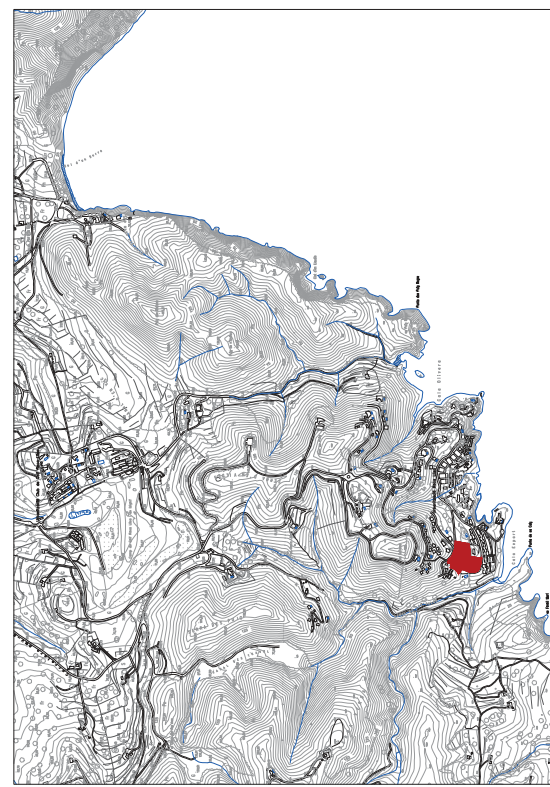
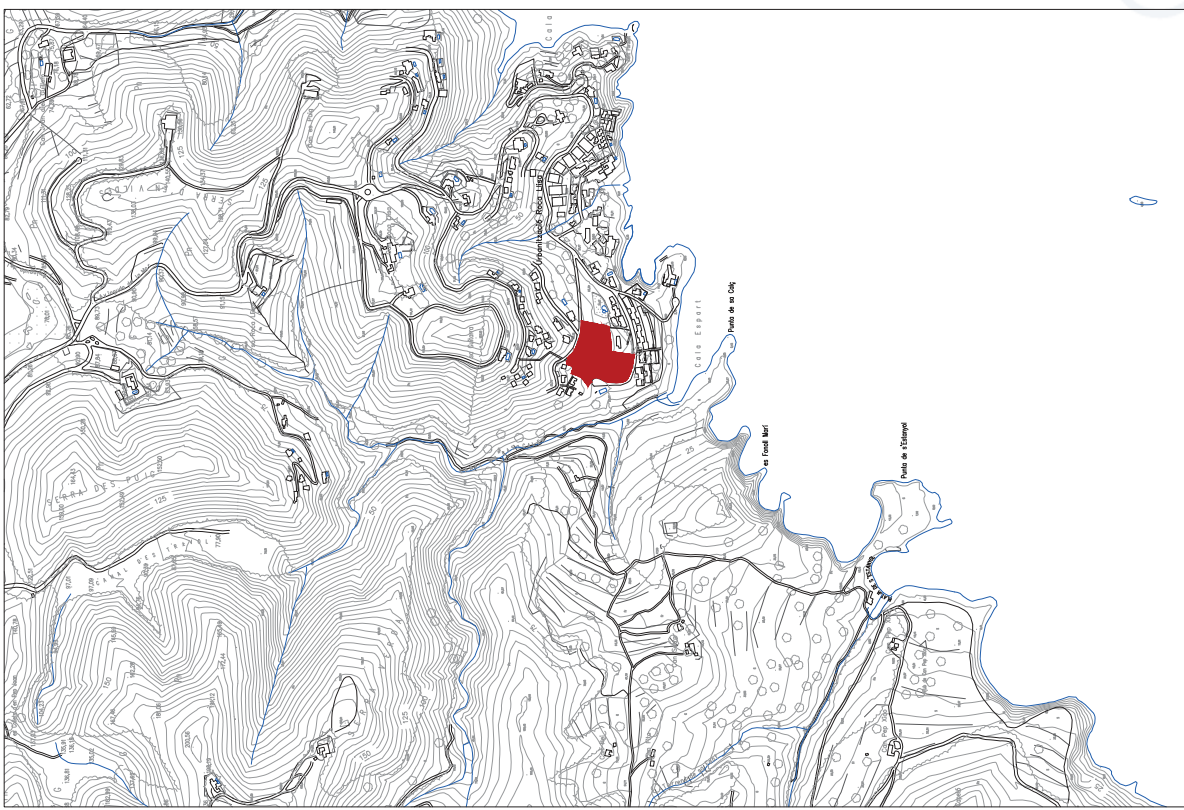
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

Fecha: 04/09/2018
 escala: 1:10.000
 hoja: 01

PLANO SITUACIÓN

PLANO SITUACIÓN: 1:10.000

01

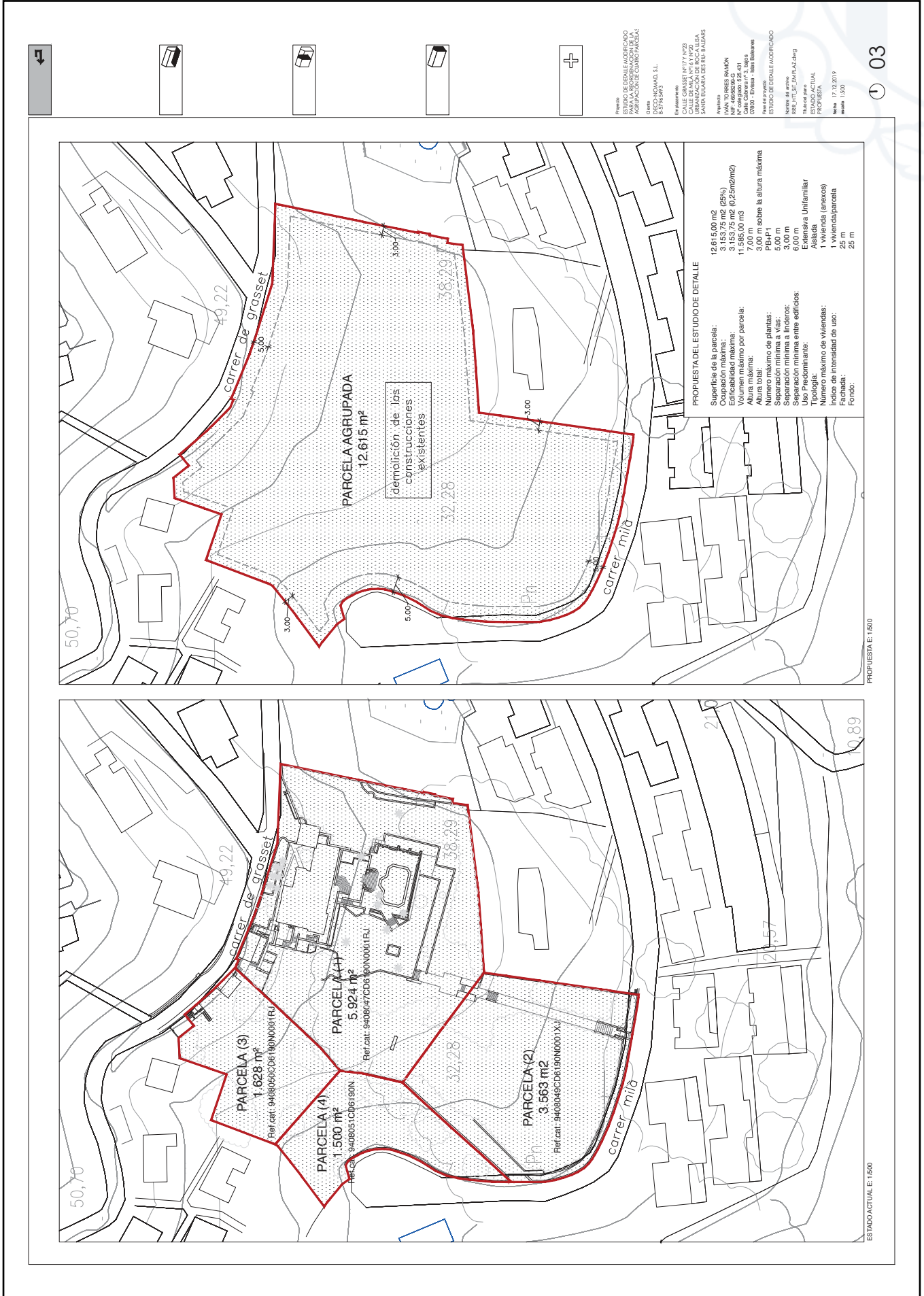


<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/169/1151287>

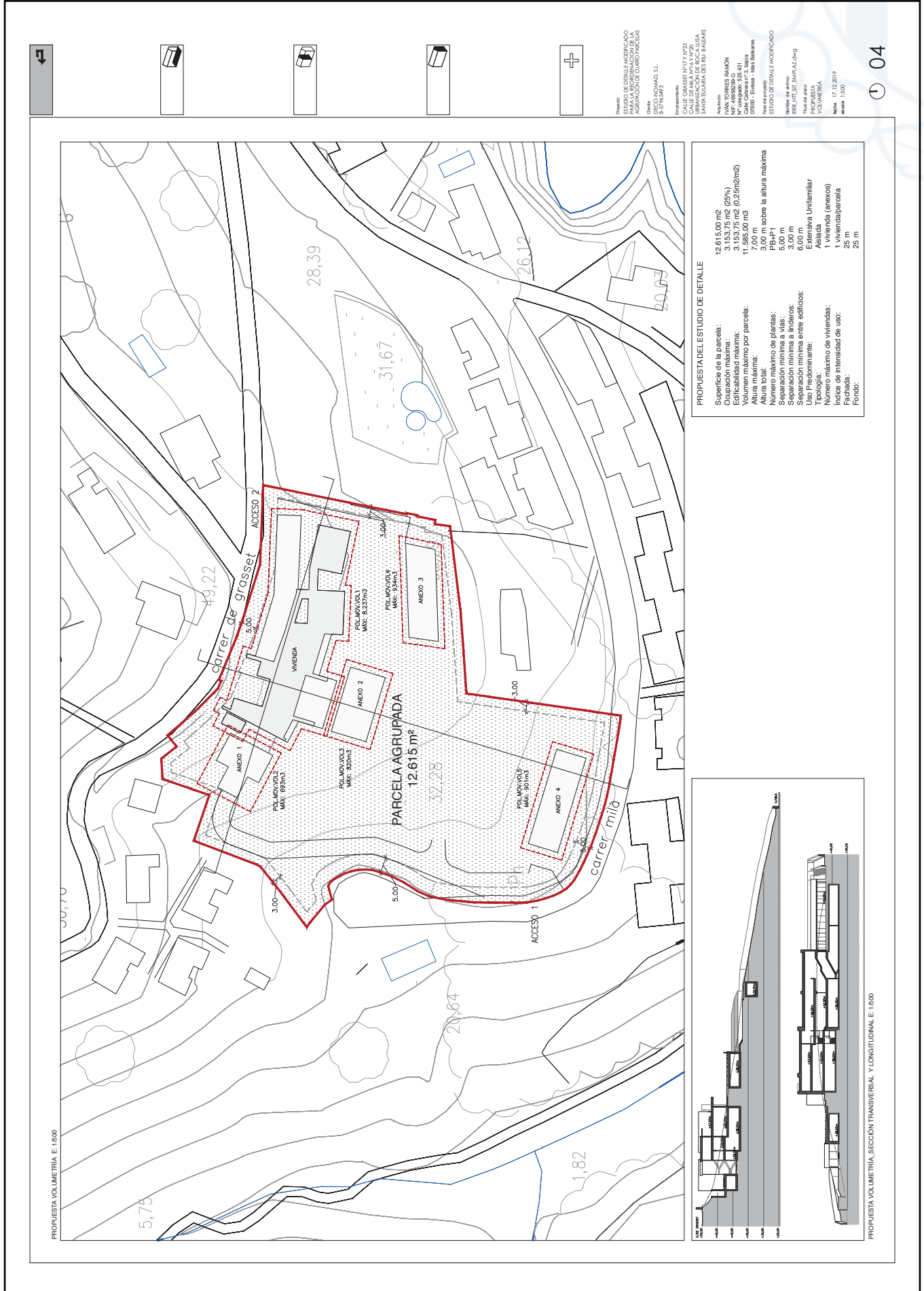




<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/169/1151287>



03



PROPOSTA VOLUMETRIA E: 1:500

PROPOSTA VOLUMETRIA SECCION TRANSVERSAL Y LONGITUDINAL E: 1:500

PROPOSTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Superficie de la parcela:	12.615,00 m ²
Occupación máxima:	3.153,75 m ² (25%)
Edificabilidad máxima:	3.153,75 m ² (0,25m ² /m ²)
Volumen máximo por parcela:	11.585,00 m ³
Altura máxima:	7,00 m
Altura máxima sobre la altura máxima:	3,00 m
Numero máximo de plantas:	PB+P1
Separación mínima a vías:	5,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Numero máximo de viviendas:	1 vivienda (anexos)
Índice de intensidad de uso:	1 vivienda/parcela
Fachada:	25 m
Fondo:	25 m

Plano de: ESTUDIO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA LA RECONSTRUCCIÓN DE LA ADORNACIÓN DE CIENCO PARCELA

Cliente: INGENIEROS S.L.

Dirección: CALLE GRASSET Nº 17 Y Nº 23 SANTA EULABIA DE RUI BALEAR

Proyecto: VAN TORRES RAMON Nº catastro: 25.471

Mapa: 1000 - Illes Balears

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

Fecha: 17/12/2019

Escala: 1:500