Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

12249 ***Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a la reordenació dels volums edificatoris en la parcel·la situada en el c/Formentera, núm. 54, Urbanització 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 The Views Properties S.L. per a la reordenació dels volums edificatoris en la parcel·la situada en el c/Formentera, núm. 54, Urbanització Roca Llisa, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"**PRIMER.** Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE202299900014271 de data 12.09.2022 i documentació complementària aportada amb RGE 202399900000188 de 04.01.2023, redactat per l'arquitecte Francisco Silvestre Navarro, per a la REORDENACIÓ DELS VOLUMS EN LA PARCEL·LA situada al carrer Formentera nº 54, Urbanització Roca Llisa, Jesús, promogut per The Views Properties S.L.

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

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

QUART. Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per 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, ignat digitalment *(30 de novembre de 2023)*

L'alcalde accidental
Miguel Tur Rubio

RCL DOCUMENT 01 – MEMÒRIA

HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT A EIVISSA – ESTUDI DE DETALL

C/ Formentera 54

07819 – Santa Eulària des Riu (Eivissa)

ÍNDEX

1 MEMÒRIA

1.1 AGENTS
1.2 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL
1.3 ANTECEDENTS I NORMATIVA D'AMPLICACIÓ
1.4 JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ EN COMPLIMENT DE L'ARTICLE 5.1.08

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952

REORDENACIÓ DE VOLUMS DE LES N.SS. DE PLANEJAMENT
1.5 DESCRIPCIÓ I DETERMINACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL
1.6 TRAMITACIÓ

2 ANNEX GRÀFIC

ESQUEMA DE VOLUMS
PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT
NIVELL 2
NIVELL 1
NIVELL ACCÉS
SECCIONS. ST1 SL1
SUPERFÍCIES EDIFICADES
VOLUMS EDIFICAT I OCUPACIÓ

ANÀLISI D'EDIFICACIÓ EN UNA SOLA PLANTA

PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT

PLANTA BAIXA

SECCIONS. ST1 SL1

SUPERFÍCIES EDIFICADES

DOCUMENT 1_MEMÒRIA

1.1 AGENTS

Promotor THE VIEWS PROPERTIES SL
NIF ***8536**
Carrer Pere Francès nº9, 3r, DESPATX ***
07800 Eivissa-Illes Balears

Projectista | Arquitecte
Empresa FRANCISCO SILVESTRE NAVARRO ARQUITECTE SLP COL 90.2** (COACV)
CIF ***.052.3**
C/ Sant Vicent Màrtir 160-1
46.007 València
Tel. 963 816 ***
Representant Francisco M. Silvestre Navarro COL 08.406 (COACV) NIF ***88.97**

1.2 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

El present Estudi pretén ordenar els volums edificatoris de l'habitatge a implantar en la parcel·la c/ DE FORMENTERA 54, amb referència cadastral 0010091CD6191S0001FL.

Tal com s'especificarà en els següents apartats de manera més extensa, la normativa municipal d'aplicació en aquestes parcel·les disposa una limitació de número de plantes per les parcel·les amb pendent a una sola planta edificada. No obstant això, s'ha realitzat un avantprojecte dels habitatges sotmetent-se a aquesta limitació, i els habitatges resultants tenen moltes deficiències.

S'incorporen a aquest document els plànols de l'avantprojecte dels habitatges en una sola planta, a fi de que pugui analitzar-se la millora que suposa l'augment d'altura proposat.

Es Realitza aquest Estudi de Detall per a reordenar els volums de les parcel·les, augmentant el nombre de plantes de les edificacions a dues plantes (Baixa + 1).

S'inclou a la seva vegada la justificació del compliment de tots els altres paràmetres urbanístics, inclosa l'altura màxima de l'edificació.

(.)

1.4 JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ EN COMPLIMENT DE L'ARTICLE 5.1.08 REORDENACIÓ DE

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952

VOLUMS DE LES N.S. DE PLANEJAMENT

ARTICLE 5.1.08. REORDENACIÓ DE VOLUMS

1 Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les N.S., en qualsevol de les zones excepte en nucli antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada present, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per solucionar 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 acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

La parcel·la no es troba al nucli antic, sinó a la Urbanització Roca Llisa.

L'ordenació de volums proposada opta per la construcció de l'habitatge en dos nivells en compte de només un com estableix la Norma en el seu article 5.1.03. Això suposa una clara millora per als projectes, tal com es pot observar de la comparació de la proposta en una planta que s'incorpora a aquest document amb les ordenacions proposades en dos plantes.

En concret:

1. La construcció en nivells permet disminuir l'ocupació de la parcel·la per l'edificació, i comptant per tant amb una major superfície enjardinada i arbrada.

2. Les edificacions en nivells redueixen de manera important el volum de terres a excavar amb respecte a les edificacions en una sola planta.

3. La construcció en una planta obliga a realitzar gran part del programa dels habitatges semisoterrats, mentre que en realitzar-se en nivells totes les estades compten amb almenys una façana sobre el terreny.

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

La proposta compleix amb els paràmetres d'edificabilitat i altura màxima establerts en la normativa.

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.

Es manté ús residencial unifamiliar aïllat.

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.

Es respecten les reculades establertes per la normativa.

3 No obstant això l'assenyalat en l'apartat anterior, quan entre les finalitats de la reordenació pretesa es trobi el solucionar o minimitzar els problemes derivats de la percepció de mitgeres vistes resultants de l'existència d'edificis amb altura edificada superior a la definida per les NS, l'Estudi de detall podrà definir una altura de les edificacions superior en una planta i 4 metres a l'assenyalada per l'ordenança específica de la zona.

4 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.

1.5 DESCRIPCIÓ I DETERMINACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

El present estudi de detall defineix uns volums edificatoris per a la parcel·la.

Aquests volums compleixen amb les determinacions de l'ordenança d'aplicació en les parcel·les, 06.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6) que determinen en el següent quadre:

Informació urbanística:	Adreça:	C/de Formentera 54
	Codi postal:	07819

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952

	Document urbanístic:	
	Pla General	BOIB núm. 20 Ext de 08/02/2012 (PL-01/2011) NS Normes urbanístiques amb modificacions. 26 de juny de 2020
	Zona d'ordenació	Roca Llisa
	Classificació:	
	Classificació del Sòl	Sòl Urbà
	Sistema d'Ordenació	Extensiva unifamiliar E-U6
	Qualificació:	
	Tipologia Edificatòria	E-U6 Extensiva Unifamiliar Edificació aïllada
	Ús global	Residencial

Es comparen a continuació els paràmetres urbanístics: superfície ocupada, volum d'excavació, superfície enjardinada, etc., corresponents a les solucions proposades d'una i dos plantes. Es justifica l'elecció de l'opció d'una edificació de dues plantes front de la d'una única degut al compliment del paràmetre d'ocupació màxima i la reducció de l'impacte visual en el paisatge degut a l'augment de la superfície enjardinada, volum d'excavació, tot això condicionat per la dimensió de la parcel·la s/ registre amb segregació en 2005. No es considera que el terreny és pla ja que la línia recta imaginària que uneix el punt més elevat i el més baix de la projecció sobre el terreny natural del perímetre exterior de l'edifici, incloses les terrasses, té un pendent superior al vint per cent (20%) respecte a un pla horitzontal tal com sol·licita el número 4 de l'article 6.2.03 de les NNUU. Fins i tot, tal com defineix l'art. 5.1.03 en la seva número 4 apartat e com a alternativa al compliment dels paràmetres marcats, per les característiques del teixit i pel grau de consolidació de drets es formula aquest Estudi de Detall amb la finalitat de minimitzar l'impacte de l'edificació.

	Planejament		**Projecte (2 nivells)**	**Projecte (1 nivell)**
	Referència	**Paràmetre / Valor**	**Paràmetre / Valor**	**Paràmetre / Valor**
Intensitat d'ús	6. Ordenació	1 viv / 1200 m^2	1 viv	1 viv
Ocupació màxima	Annex 1	≤ 25% (155,00 m^2)	18% (109,56 m^2)	28% (177,22 m^2) màx 40% (art. 5.1.03 4e)
Parcel·la mínima edificable	Annex 1 Art. 5.1.02	≥ 1200 m^2	620,34 m^2 * s/registre amb segregació en 2005)	620,34 m^2 * s/registre amb segregació en 2005)
Altura màxima	Annex 1 Art. 5.1.3	≤ 7 m	5,90 m	4,30 m
Altura total	Annex 1	≤3 m sobre la altura màxima	0.30 m sobre l'altura màxima	0.30 m sobre l'altura màxima
Nº màxim de plantes	Annex 1 Art. 5.1.3	B+1P	B+1P	B
Edificabilitat màxima	Annex 1	≤ 0,25 m^2t/m^2s (155,00 m^2)***	152,02 m^2t	155,00 m^2t
Volum màxim per edifici	Annex 1	≤ 1500 m^3	470,76 m^3	470,76 m^3
Separació mínima a límits i a fronts de parcel·la	Annex 1	≥ 5 ma vies i ELP ≥ 3 m límits ≥ 6 m entre edificis	> 5 m a vies i ELP > 3 m límits > 6 m entre edificis	> 5 m a vies i ELP > 3 m límits > 6 m entre edificis
Aparcament	Art. 5.8.03	1 plaça /habitatge	2 places	2 places
Superfície enjardinada			407,62 m^2	380,07 m^2
Volum excavació			844,66 m^3	1276,50 m^3

Les plantes queden connectades mitjançant nuclis verticals, per la qual cosa mantenen la contigüitat entre plantes a l'efecte de garantir la unicitat, coherència i homogeneïtat del conjunt.

D'altra banda, per a garantir l'adaptació de les edificacions al terreny les plantes baixes s'escalonen, de manera que el seu sòl acabat no superi la cota del terreny natural en més de 1,50m.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952

A més es generen una sèrie de plataformes en l'exterior que permeten la creació d'unes terrasses accessibles des dels habitatges. La cota del sòl acabat de dites plataformes no supera en cap punt el terreny natural en més de 4,00m.

La definició gràfica de la proposta es mostra en els plànols adjunts a aquest document.

(.)

DOCUMENT 2_ ANNEX GRÀFIC

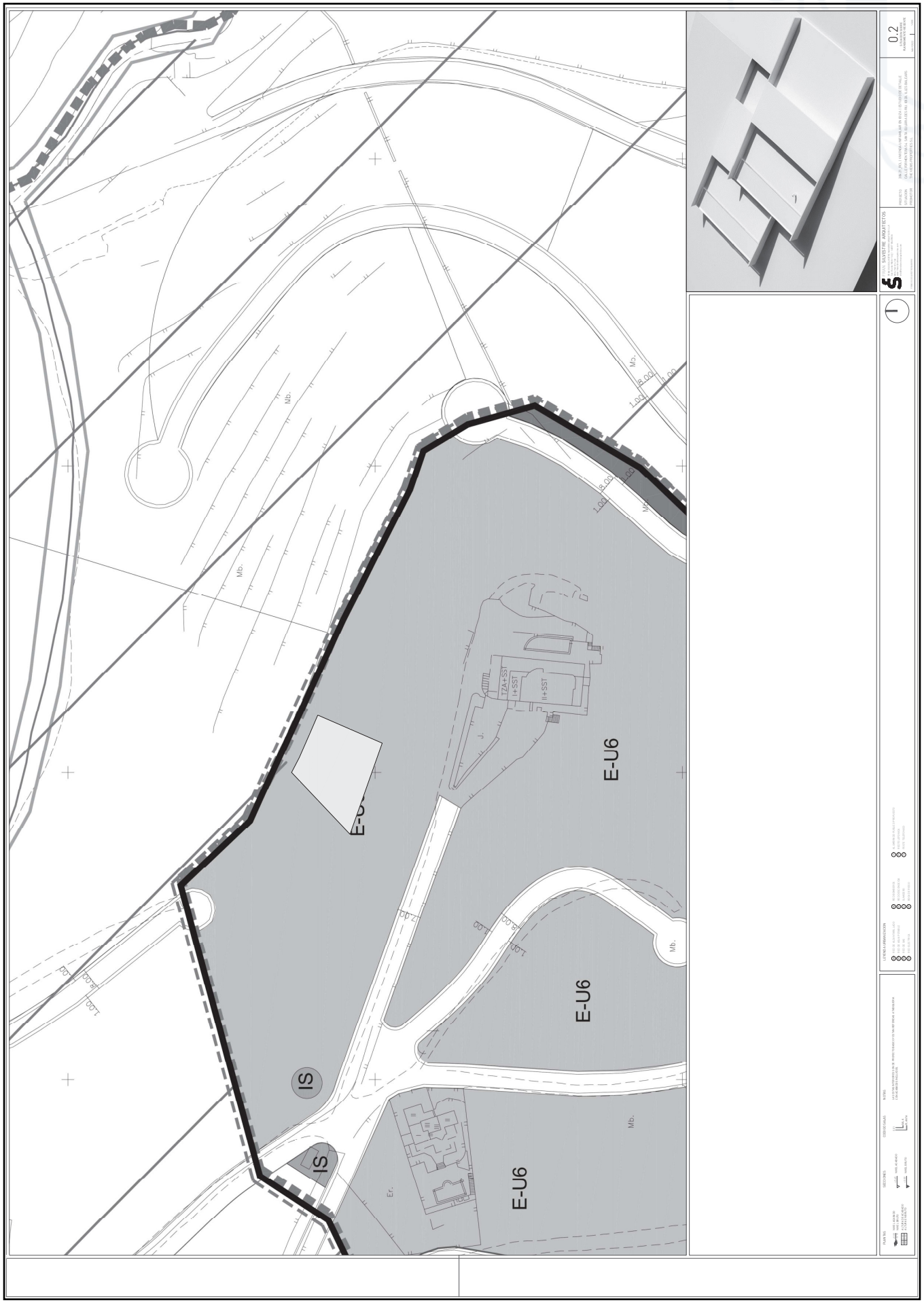
Veure annex plànols.

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952

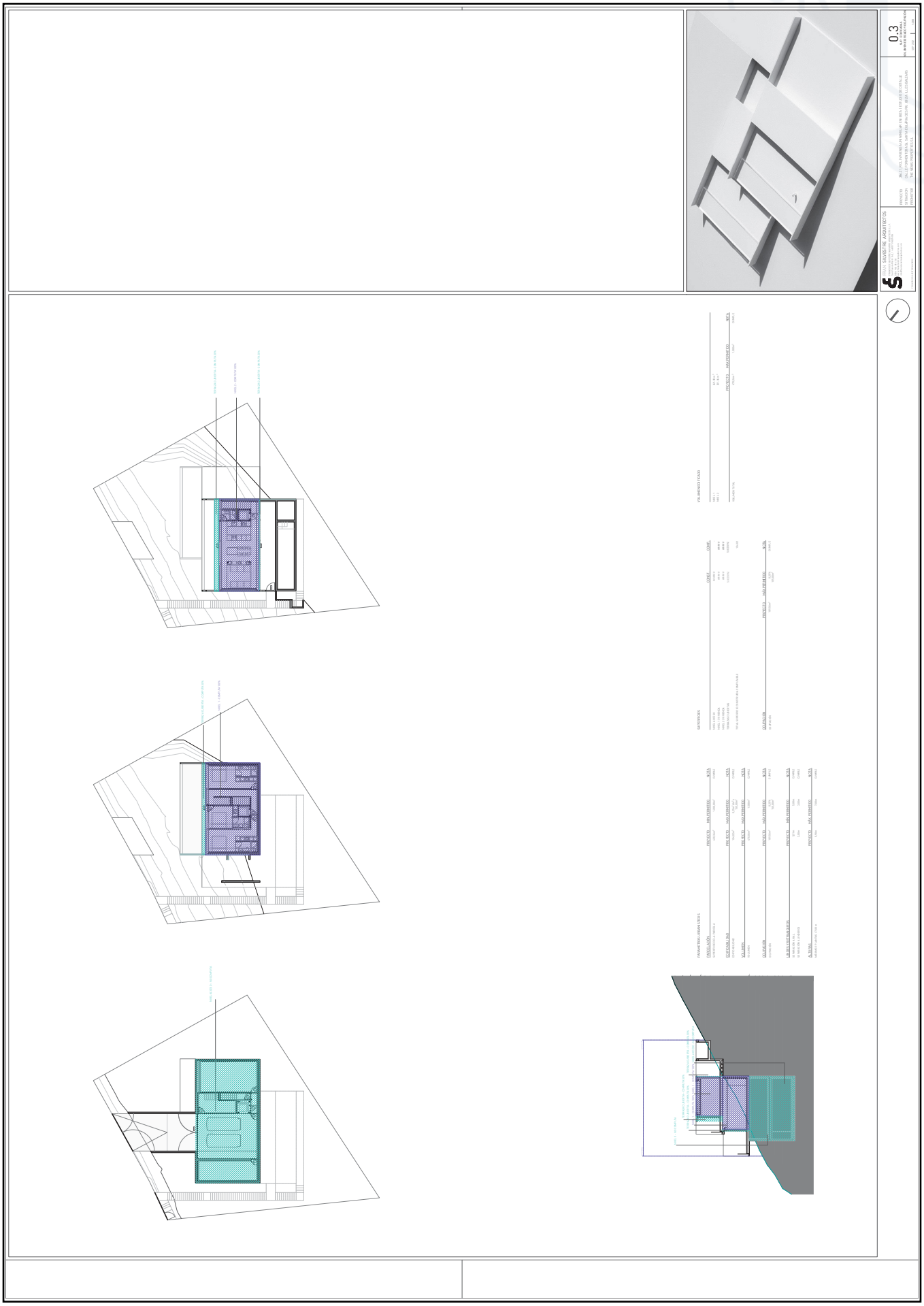
BOIB
Butlletí Oficial de les Illes Balears
Núm. 173
23 de desembre de 2023
Fascicle 311 - Sec. I. - Pàg. 62026

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952

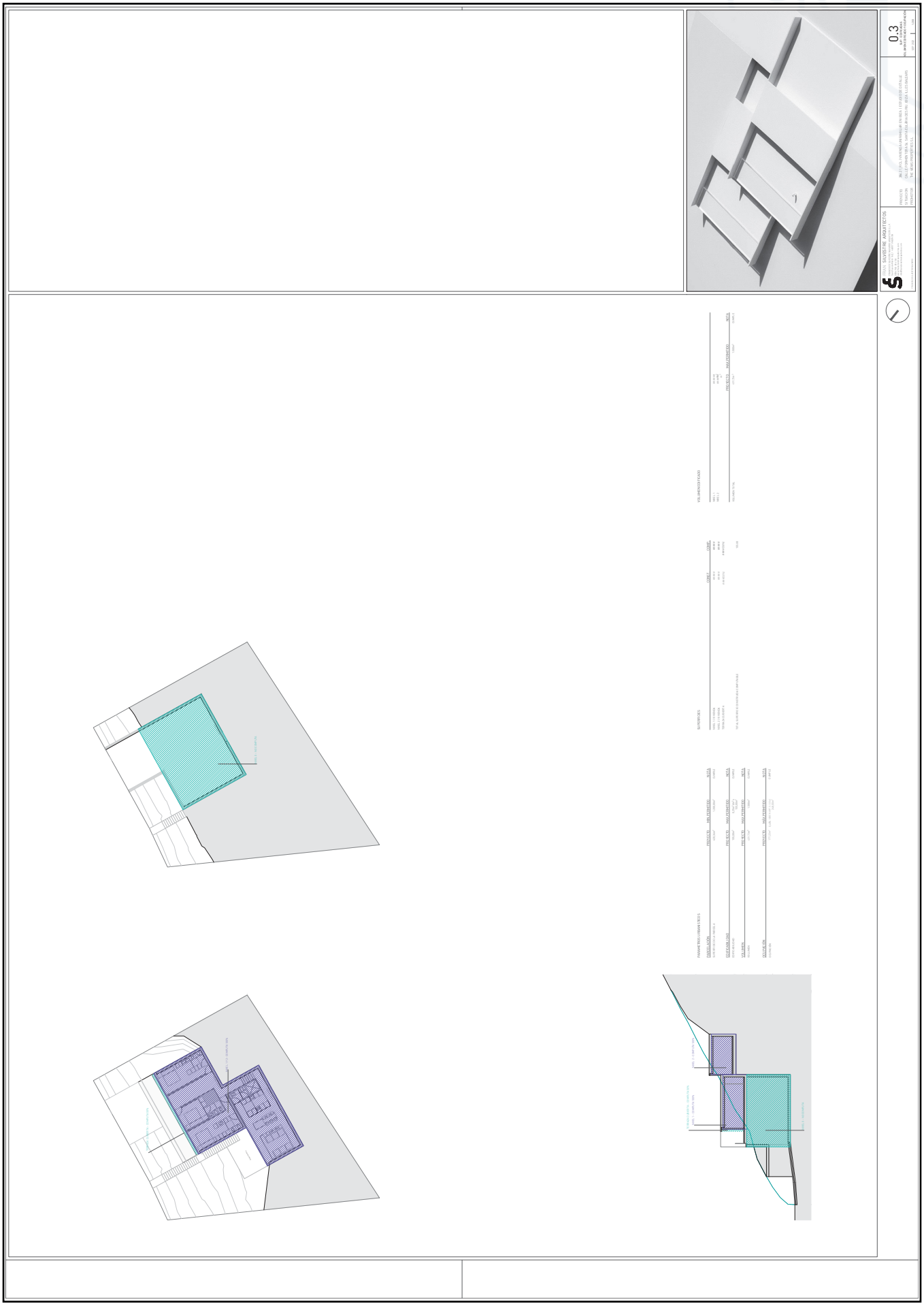
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



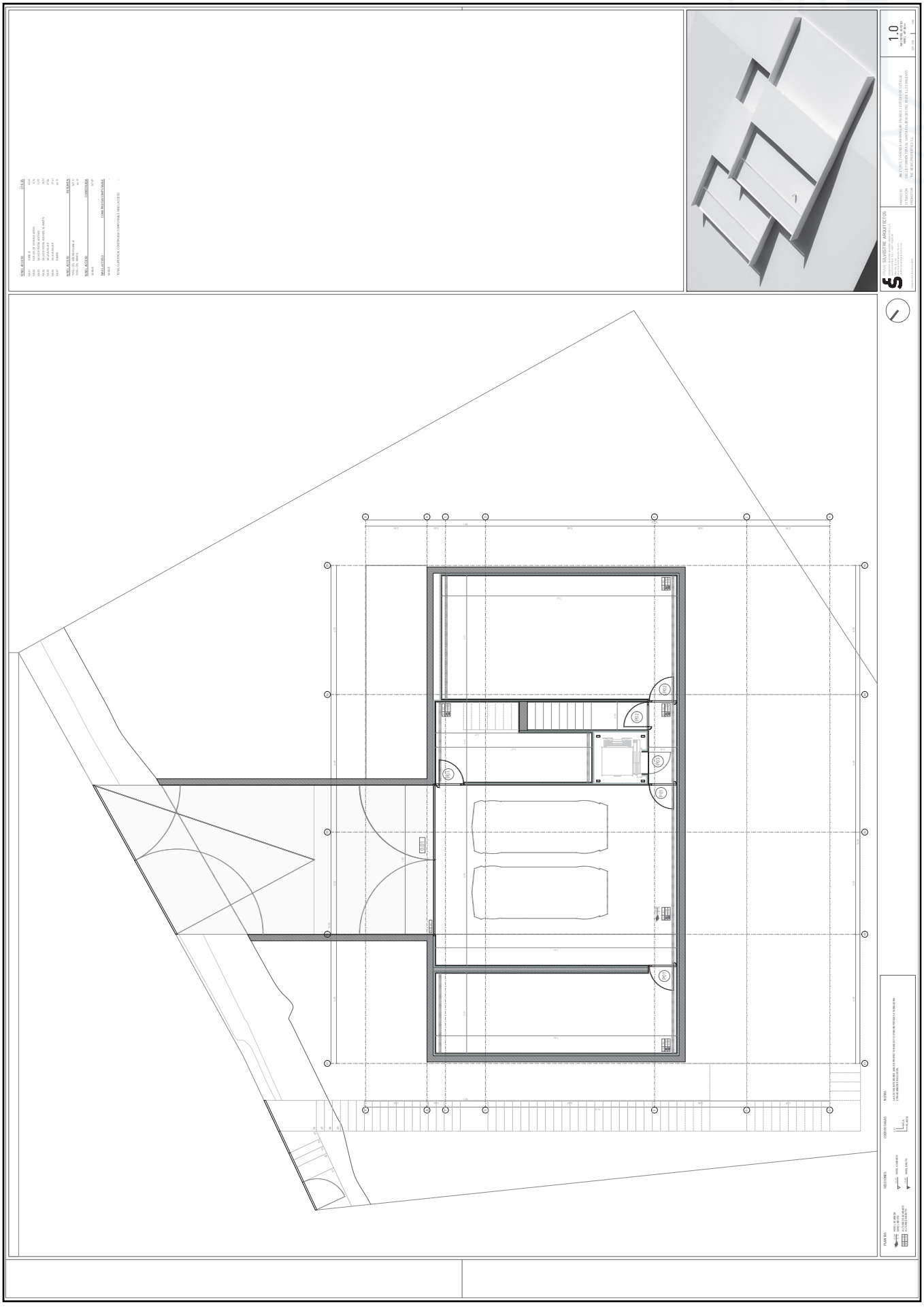
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



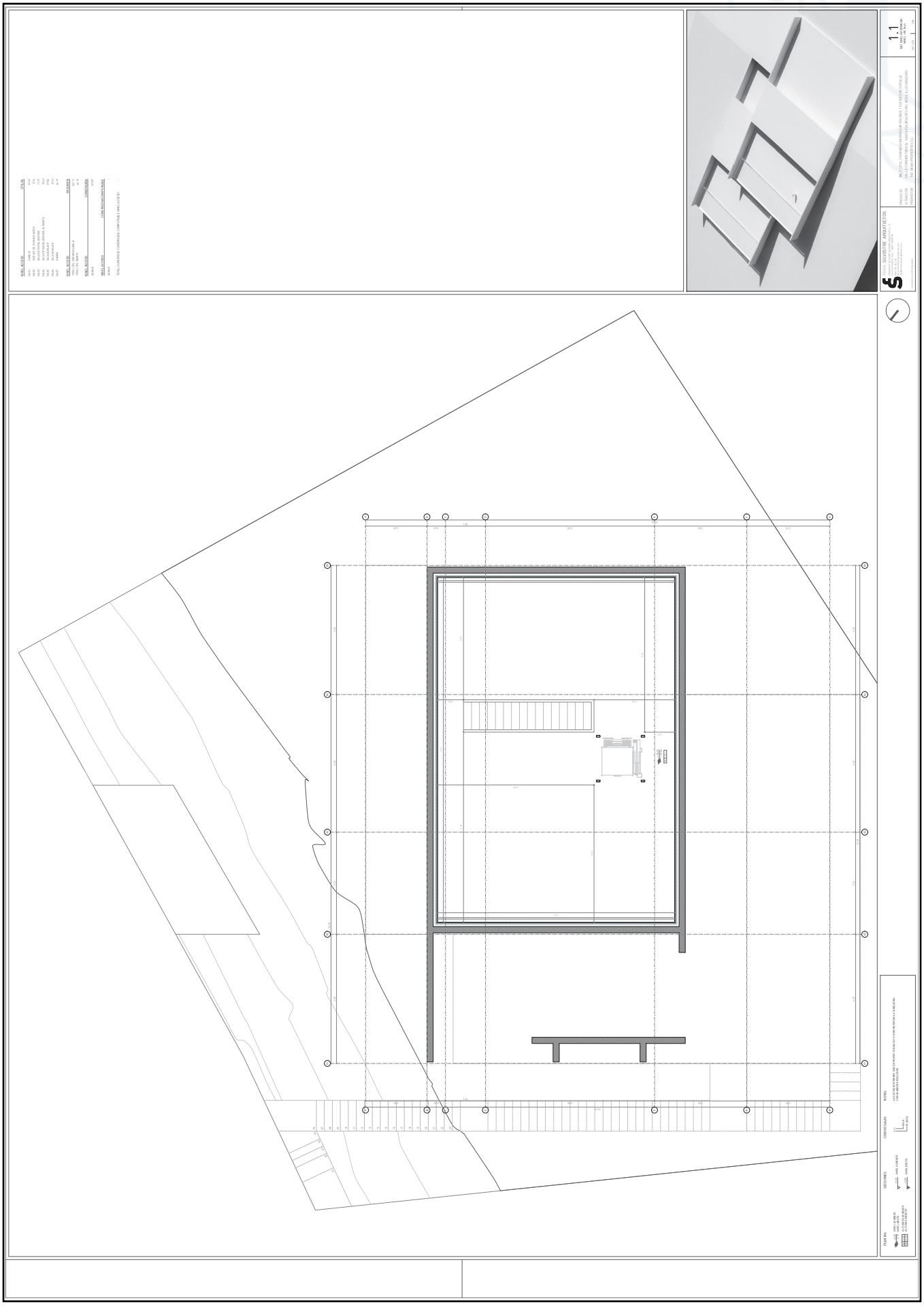
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



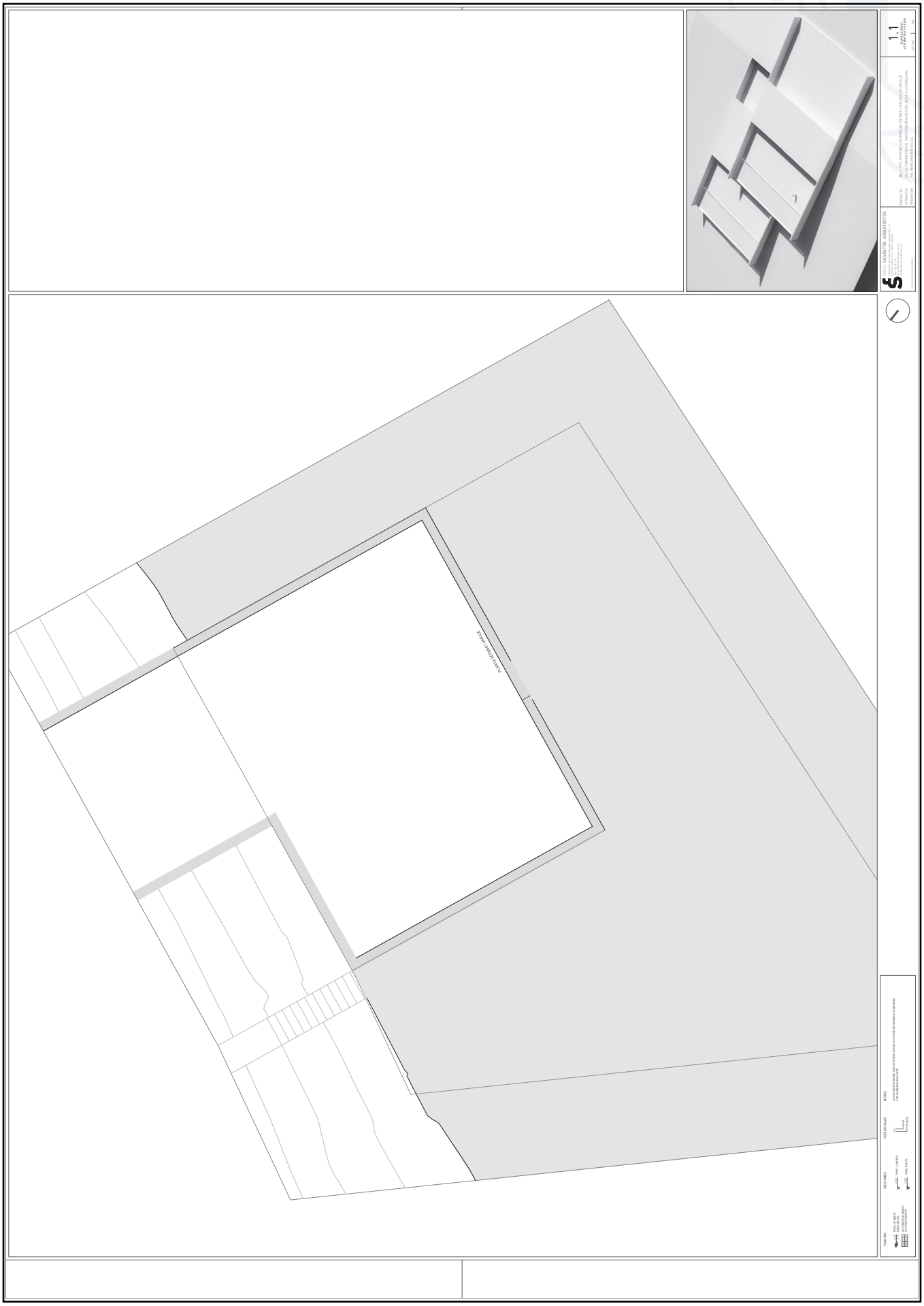
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



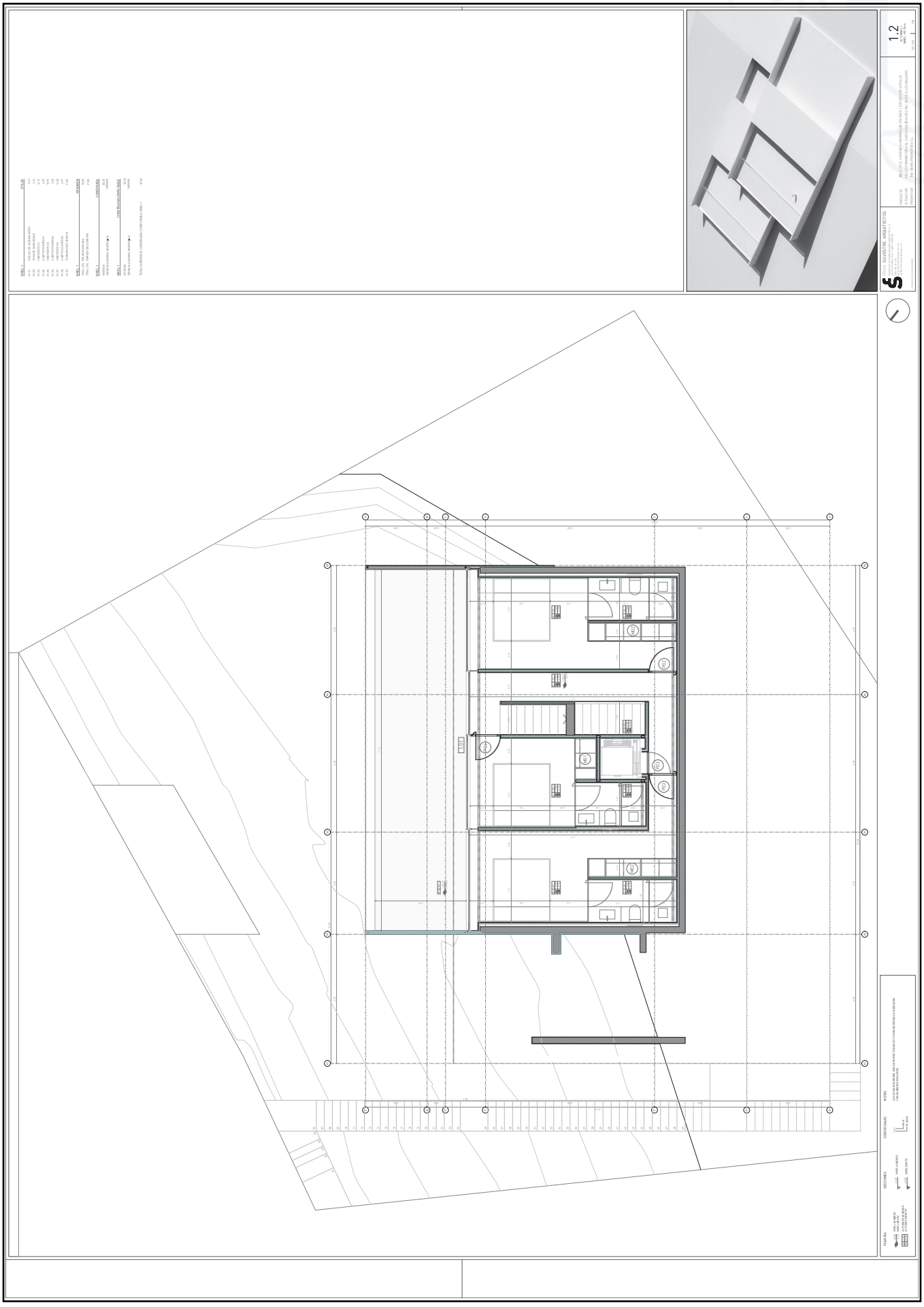
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



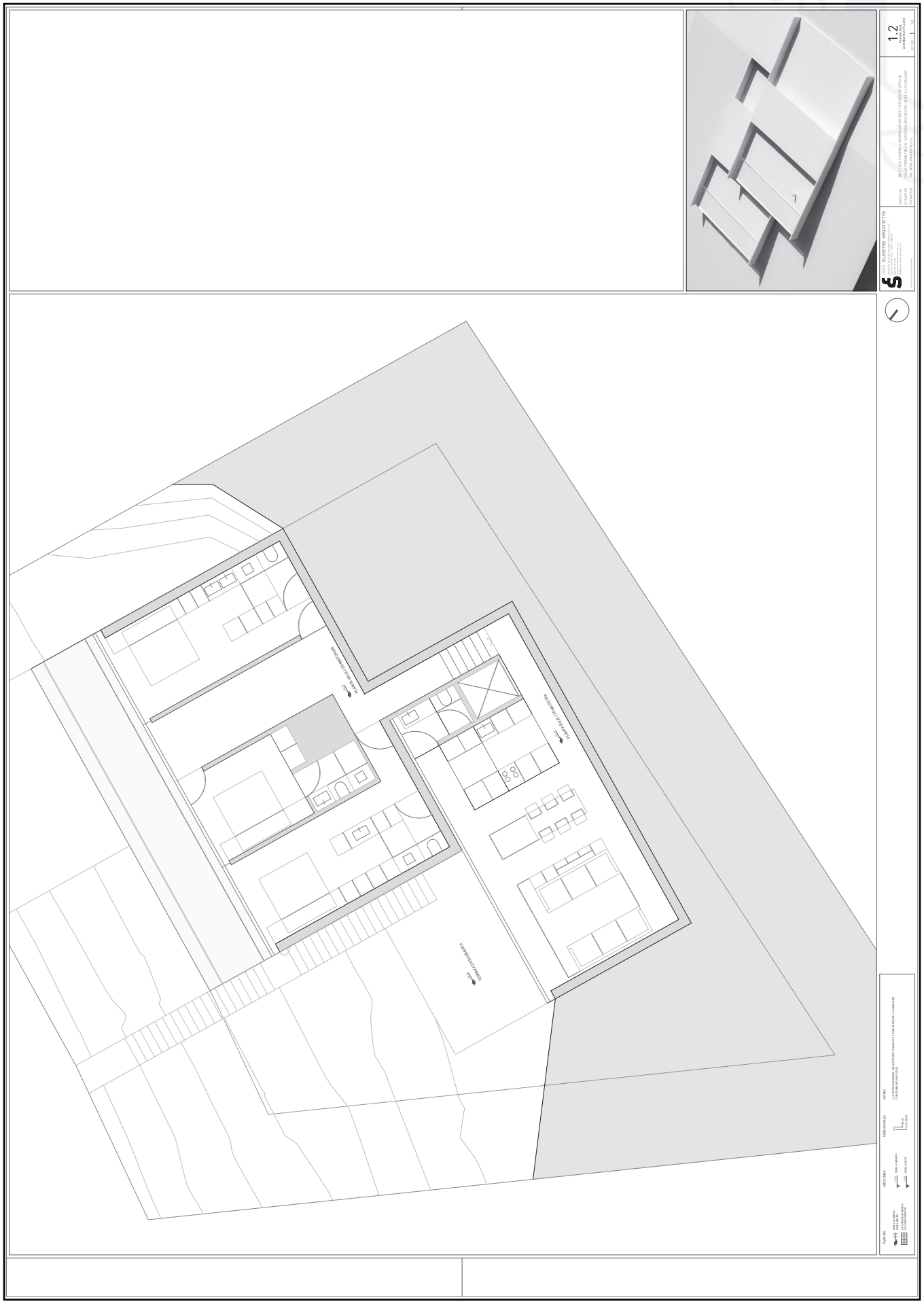
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



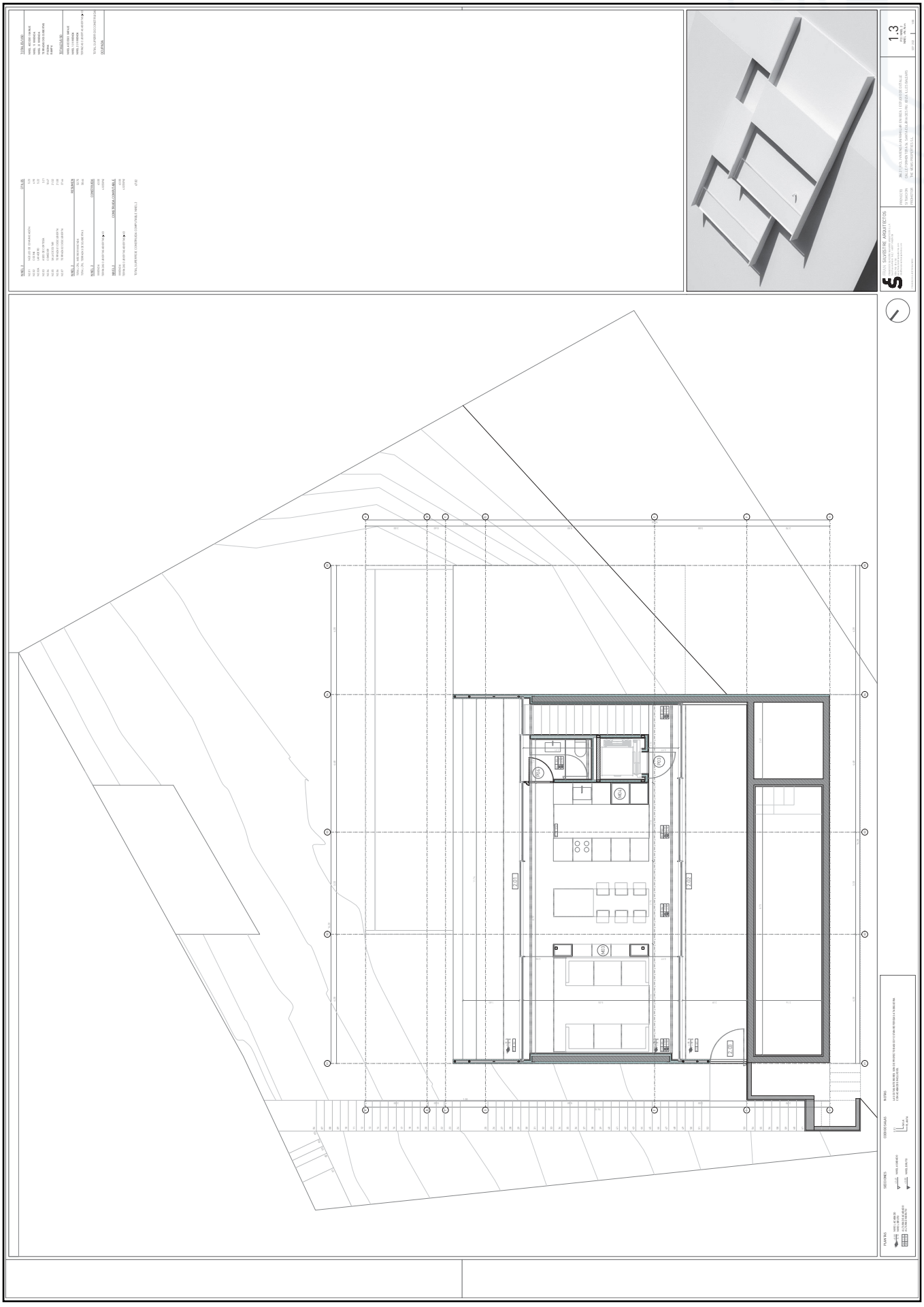
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



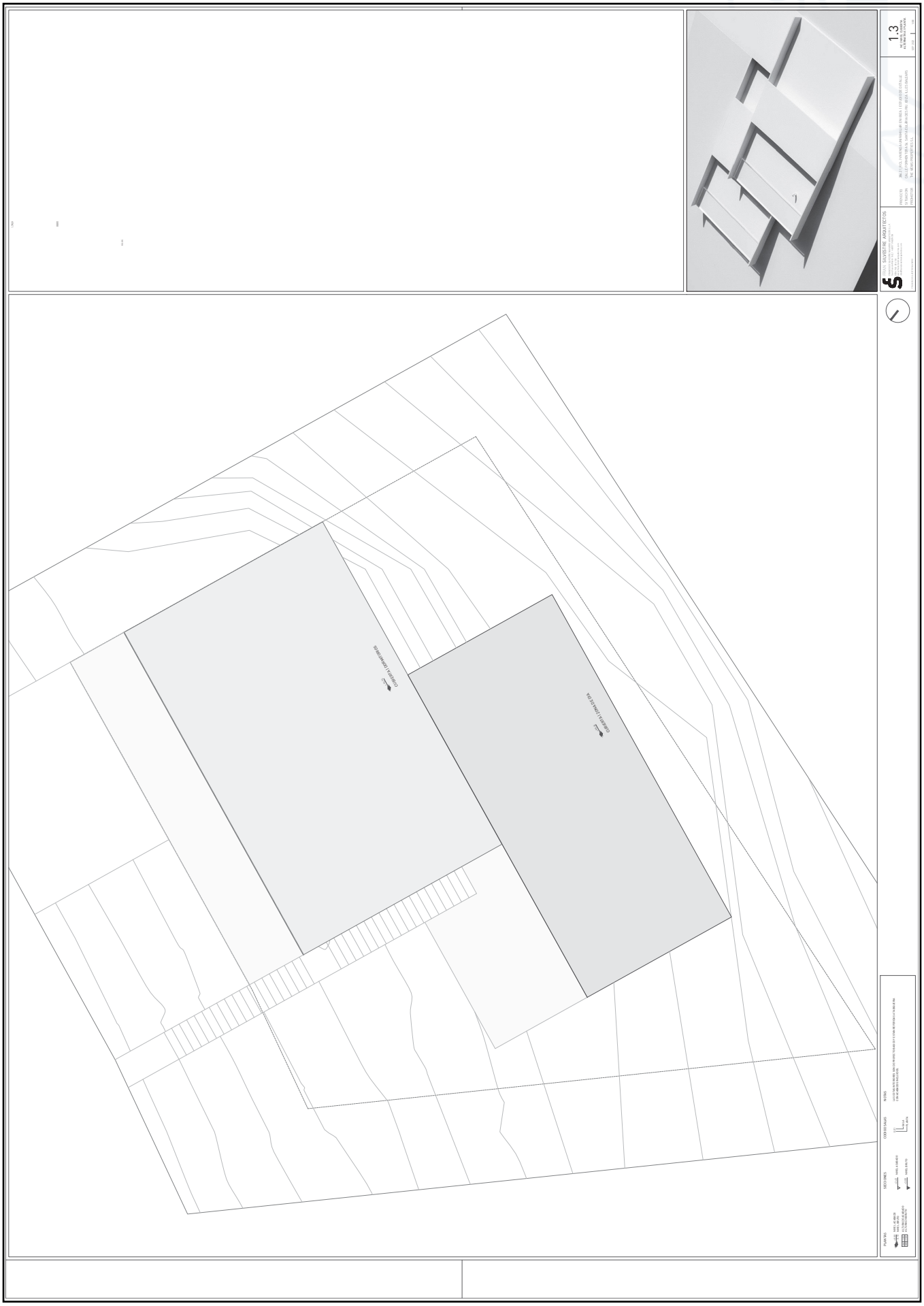
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



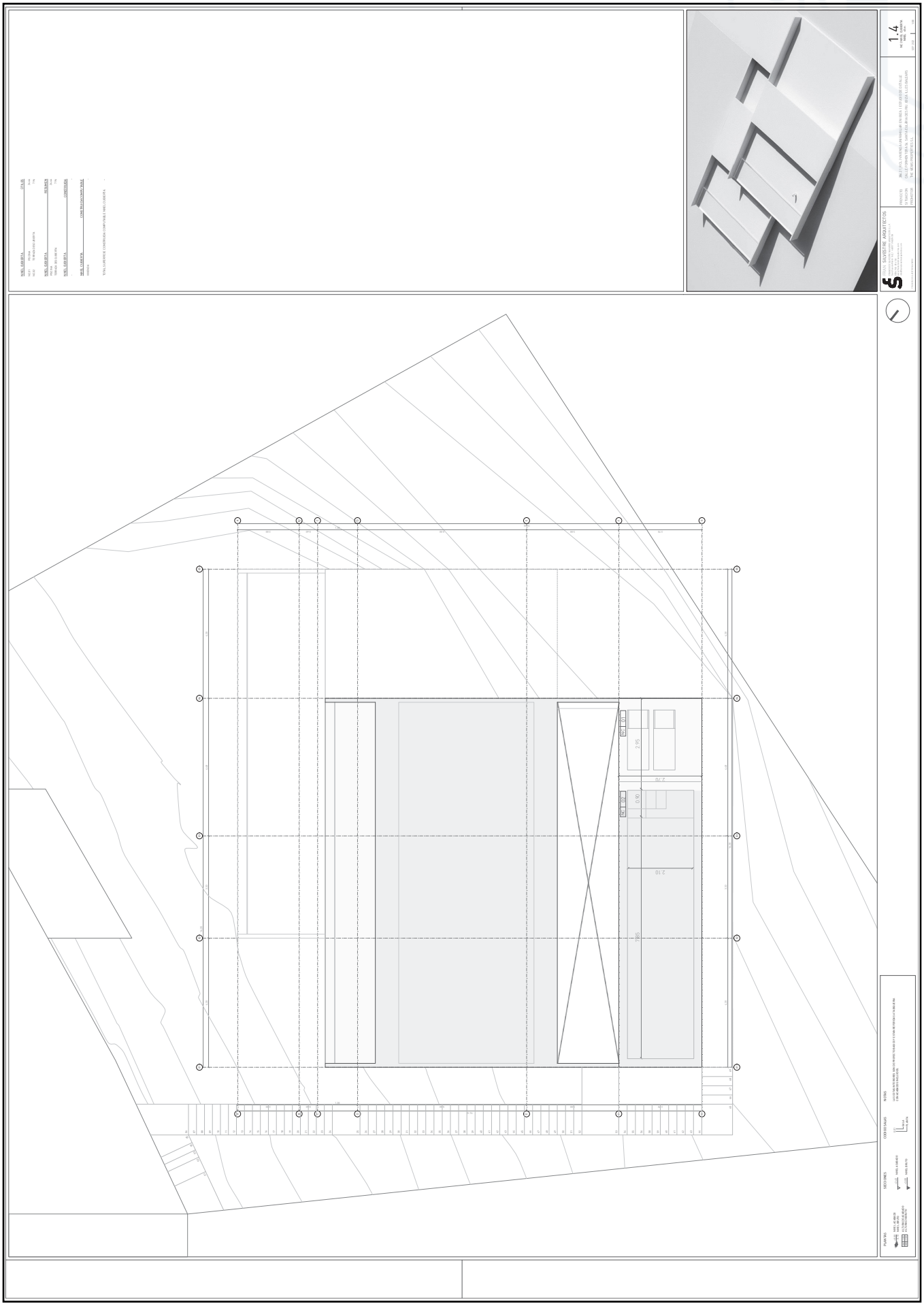
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



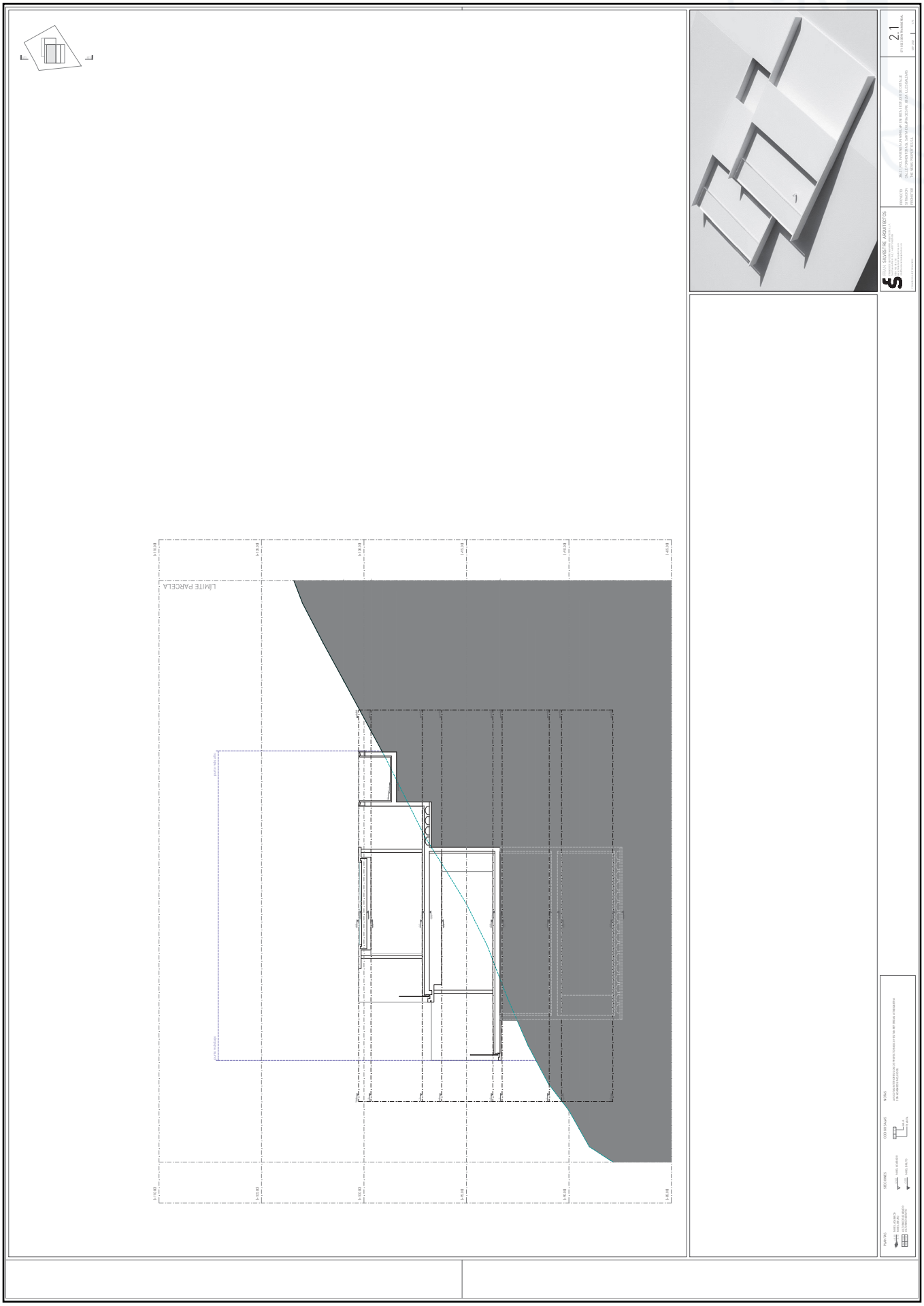
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



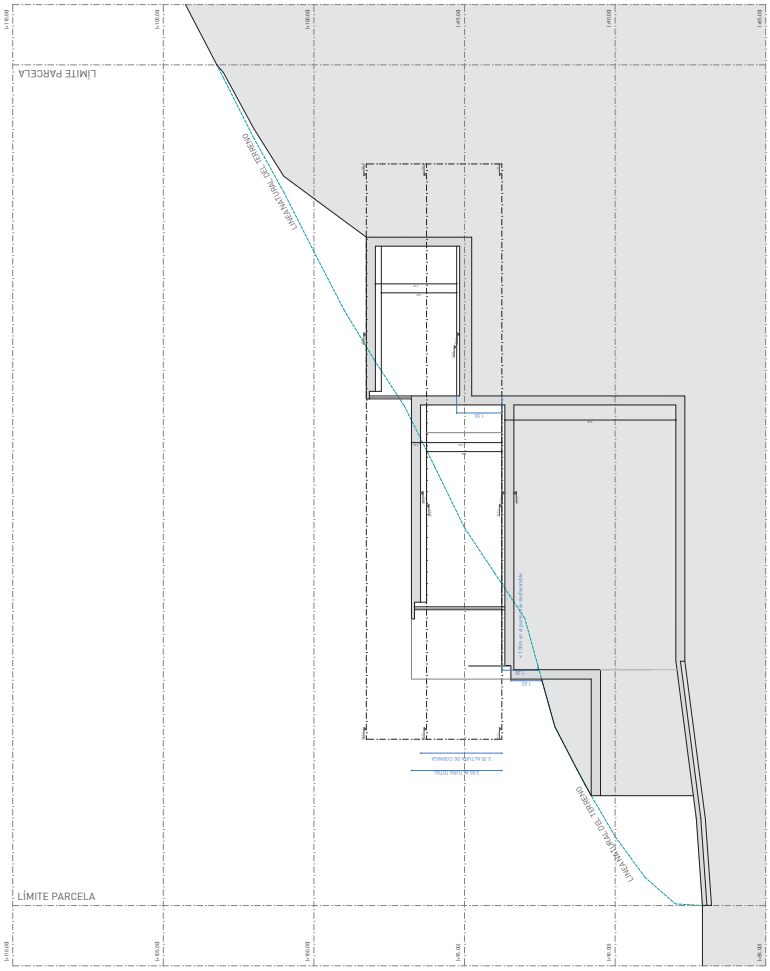
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



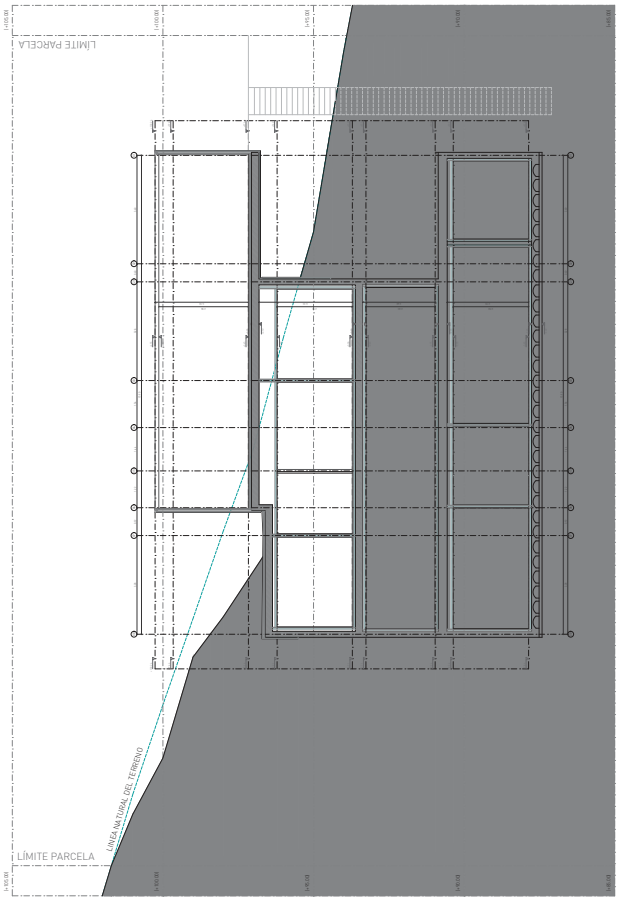
https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952

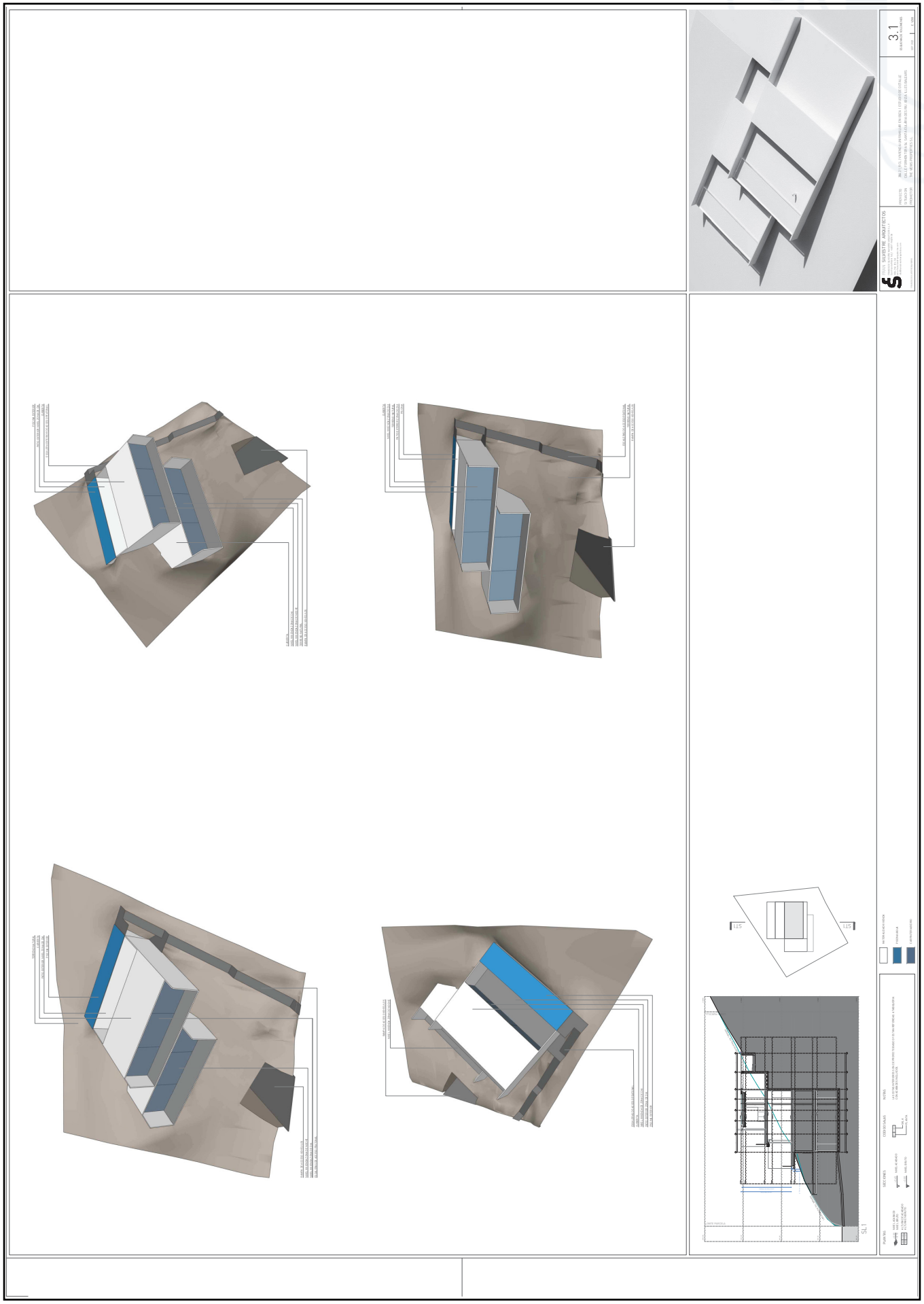


https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



2.2

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/173/1151952