

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

255292 *Aprovació definitiva de l'Estudi de detall per a la definició de la volumetria i implantació d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la emplaçada al carrer Camí de Cala Olivera núm. 10, parcel·la, 1 Urbanització Roca Llisa, Jesús*

Per la present, als efectes del seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 27 de maig de 2021, ha aprovat l'Estudi de detall per a la definició de la volumetria i implantació d'un habitatge unifamiliar aïllat a la parcel·la emplaçada al carrer Camí de Cala Olivera, núm. 10, parcel·la 1, Urbanització Roca Llisa, Jesús, definit a les vidents NS, sent els acords adoptats els següents:

“PRIMER. - Aprovar definitivament l'ESTUDI DE DETALL promogut per SERRA DEN FELIX SL per a la **DEFINICIÓ DE LA VOLUMETRIA I IMPLANTACIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIA AÏLLAT** a la parcel·la situada al carrer Camí de Cala Olivera, n° 10, parcel·la 1, urbanització Roca Llisa, Jesús, redactat per l'arquitecte Toni Mari Torres.

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 qui hi haguessin formulat al·legacions.

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 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 dos mesos a comptar 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.

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu, (9 de juny de 2021)

L'alcalde
M^a Carmen Ferrer Torres

Estudi de Detall d'Habitatge Unifamiliar Aïllat
Inversions Serra den Felix, SA · ***1423** Camí de Cala Olivera, 10 · Solar n°1 · Urb. Roca Llisa, Santa Eulària.

ÍNDIX GENERAL

DOCUMENT I. MEMÒRIA
CAPÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENT II. PLÀNOLS
DOCUMENT I. MEMÒRIA
CAPÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTOL I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1.1. OBJECTE DEL PROJECTE

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 pis a diferents nivells, amb la finalitat d'adaptar-se a la pronunciada pendent del terreny natural.

Al superar el terreny natural el 20% de pendent, sense superar el 40% on s'emplaça l'habitatge, es redacta el present Estudi de Detall amb la finalitat de justificar el menor impacte de la solució projectada de planta baixa i pis, per tal 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.e de les NS vigents. La solució projectada s'adapta a les característiques edificatòries de la urbanització de Roca Llisa.

ARTICLE 5.1.03

COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

e) .- Els terrenys assenyalats en els plànols 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 ambdós casos definir amb major precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall. A l'efecte del que s'assenyala en l'apartat 4.c anterior el desnivell en aquesta planta podrà ser de fins a un metre i cinquanta centímetres (1,50), l'alçada ha 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 pimesa a la zona fins a un màxim de l'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 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.

1.1.2. PROMOTOR

El projecte el promou la societat Inversions Serra den Felix, SA amb CIF ***1423**, representada pel senyor Vicente Bufí Palau, i domicili a efectes de notificació a: Ctra de Sant Antoni, km. 1,8, 07800 Polig. Can Bufí, al TM d'Eivissa. Tel. 669.***.***

1.1.3. ARQUITECTE

El projecte el redacta D. Toni Marí Torres, col·legiat nº 305.146 de COAIB, amb despatx obert en l'Av. Ignasi Wallis, 29, 2º 4ª, a la Ciutat d'Eivissa.

Telèfon: 971 31 *****, i direcció electrònica:toni@tonimari.net

1.2.1. EMPLAÇAMENT · ÀMBIT D'APLICACIÓ

El solar s'emplaça al Camí de Cala Olivera, nº.10, solar nº.1, a la urbanització de Roca Llisa de la parròquia de Jesús, al TM de Santa Eulària des Riu.

L'àmbit d'aplicació comprèn la totalitat del solar de la propietat.

Ref. Cadastral: 00100E1CD6191N0001GA

1.2.2. COMPETÈNCIA I MARC LEGAL

Es redacta d'acord amb el que disposa l'art. 1.2.02.b de Desenvolupament del Planejament/Estudis de Detall, de les NS de Santa Eulària des Riu, de l'art. 46 Estudis de Detall, de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears, i del DL 8/2020 de Mesures Urgents per la COVID-19 que modifica els art. 54 b/ i c/ de la LUIB.

1.2.3. VIGÈNCIA I REVISIÓ

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

1.2.4. ENTORN FÍSIC

El solar de geometria sensiblement rectangular, compta amb una superfície total 1.659 m2. s/cadastre i mesurament, i 1.660,01 m2. s/registre, comptant amb accés pel Camí de Cala Olivera pel nord-est, i limitant pel sud-est amb un canal de serveis, delimitat a dia d'avui per un muret de pedra seca.

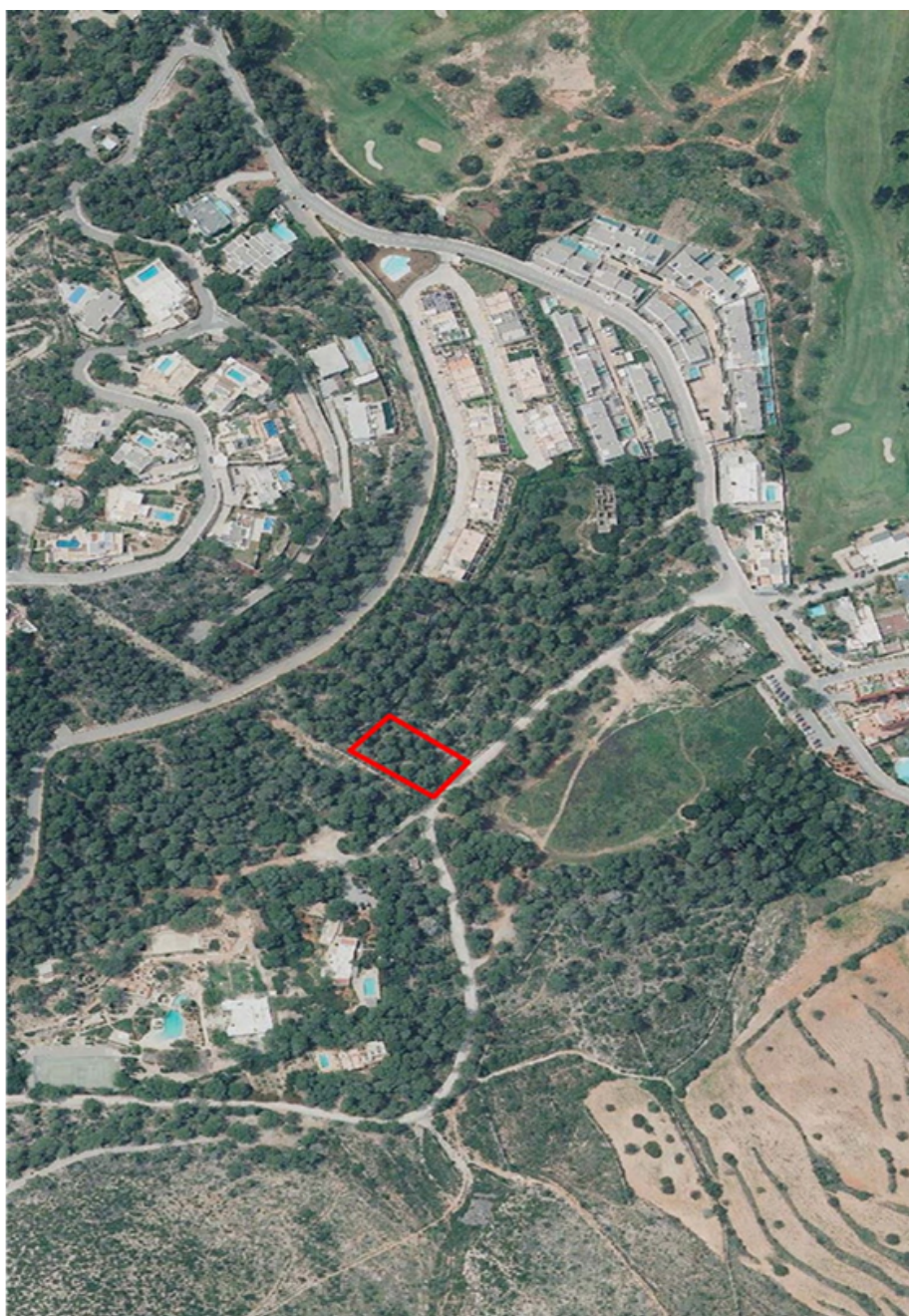


El solar es troba emboscats a dia d'avui, per l'abandó del seu anterior ús agrícola. El solar compta amb un significatiu pendent topogràfic (24% de mitja) descendent de sud-oest a nord-est, salvada amb un seguit de bancals tradicionals de pedra seca. En aquest no existeix cap element etnogràfic a conservar, limitant-se la vegetació a un seguit de pins, amb vegetació baixa típica de la conca mediterrània.

La zona es troba urbanitzada parcialment, comptant el carrer de reg asfàltic, vorera, subministrament d'aigua i d'electricitat, a diferents nivells de servei. La urbanització del carrer s'haurà de completar d'acord amb l'Ajuntament, la Comunitat de Roca Llisa i la propietat, en una tramitació paral·lela al present projecte amb la finalitat de comptar amb la totalitat dels serveis urbanístics bàsics, s/art.22 de la LUIB.

La seva situació, emplaçament i dimensions venen grafiades en els plànols que s'acompanyen.

Nota: La planimetria municipal de les NS presenta una errada que afecta a un total de 143 m² qualificats com a viari (canal de servei) del solar de la propietat, quedant el solar restant amb una superfície final de 1.516 m². Aquesta incorrecció planimètrica a l'hora de grafiar correctament el canal de serveis existent, s'ha tramitat davant la Comunitat de Roca Llisa, i aquesta l'ha incorporat al document de correcció d'errades detectades en l'àmbit de Roca Llisa, per a la seva tramitació i correcció davant l'Ajuntament.



CANAL DE
SERVICIO

SOLAR

CAPÍTOL I. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. PLANEJAMENT VIGENT. NORMES URBANÍSTIQUES

En la zona són d'aplicació 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 en base a l'especificat en les Normes Subsidiàries i planejament vigent, per la qual cosa és d'aplicació el completat en aquests instruments.

1.3.2. ORDENANCES APLICABLES SOBRE EL SOLAR

Segons la normativa d'aplicació, el solar en qüestió compta amb la qualificació: Extensiva Unifamiliar 6 (EU-6), sent de 1.200 m² la parcel·la mínima, 1.500m² segons el Pla Parcial de Roca Llisa, amb una façana/fons mínim normatiu de 25 m.

En el cas de la present qualificació, les edificacions poden ser de planta baixa i pis, per a una altura màxima de 7 m., i una alçada total de 7+3 m., 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 0,25 m²/m².

L'edificació ha de ser aïllada, amb una distància mínima de 5 m. a vials, i de 3 m. a la resta dels límits, 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 1.500 m².

En el quadre adjunt o fitxa urbanística, es posa de manifest les condicions de planejament així com, les característiques urbanístiques de la construcció projectada emplaçada en la seva totalitat en sòl urbà. L'habitatge projectat compleix amb totes les determinacions de les NS, excepte quant al nombre de plantes motivada per la reducció a una planta en funció del pendent natural del terreny compresa entre el 20-40%, que si s'accepta l'ordenació de volums proposada també compliria.

NORMATIVA

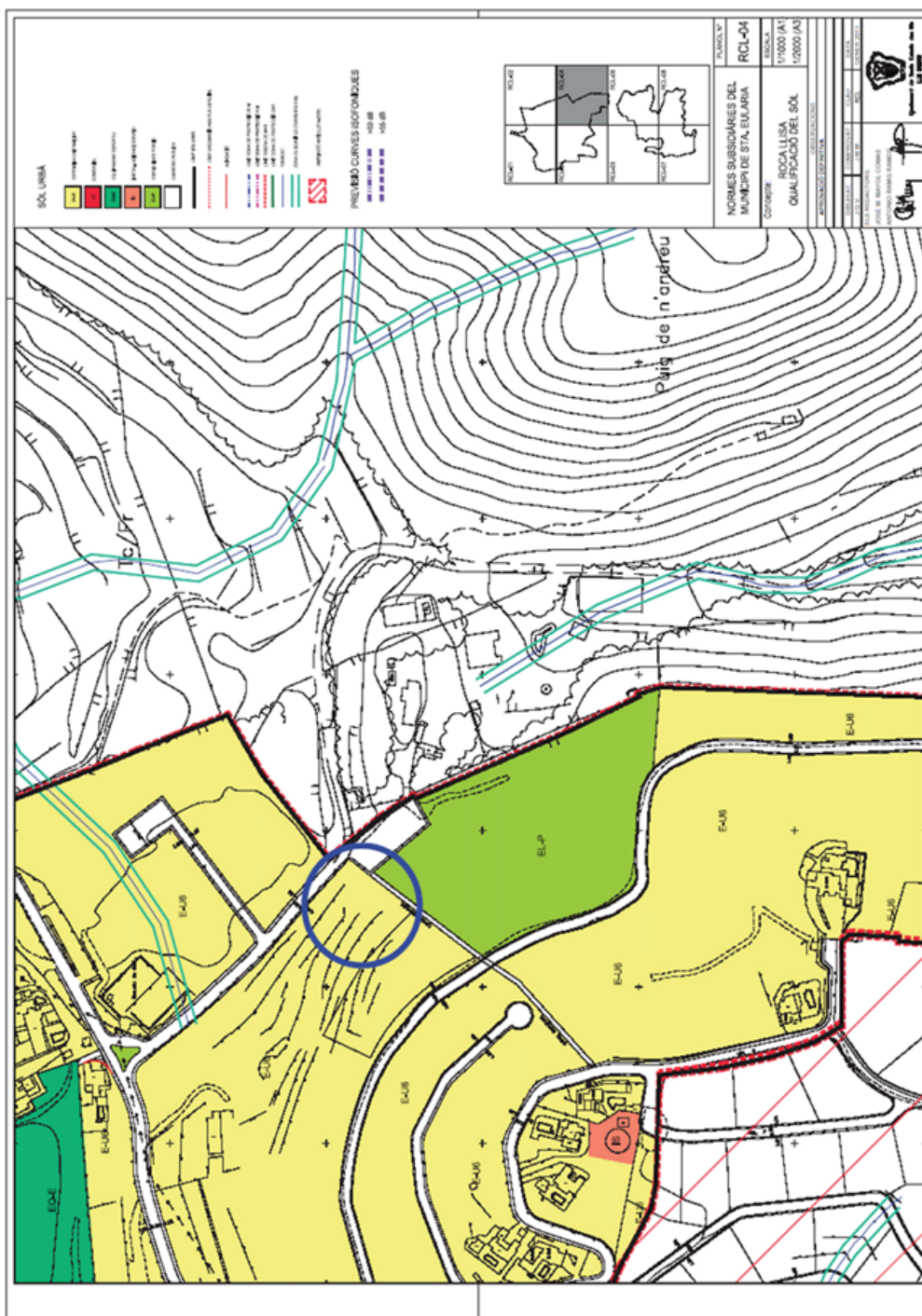
PROJECTE

Ús permès	Residencial	Residencial
Ús prohibit		
Tipus d'ordenació	E-U6	E-U6
Parcel·la mínima	1.500 m ² .	1.516 m ² .
Façana/fons min.	25/25 m.	> 25/25 m.





Ús permès	Residencial	Residencial
Ocupació	25% 379 m ² .	<25% 288,07m ² .
Volum màxim	1.500 m ³ .	<1.500 m ³ .
Edificabilitat	0,25 m ² /m ² . 379 m ² .	0,25 m ² /m ² . 376,71 m ² .
Alçada màxima	7 m.	<7 m.
Alçada total	7 + 3 m.	<7 + 3 m.
Nº de plantes	PB + 1	S + PB + 1



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2021/83/1091669>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/83/1091669>





Sep límit façana	5 m.	6,21 m.
Sep límit fons	3 m.	17,76 m.
Sep límit dreta	3 m.	3,00 m.
Sep límit esquerra	5 m.	6,19 m.

Nota: no s'han computat els metres afectats (143 m².) per l'errata planimètrica de les NS, podent tramitar-se la present llicència amb independència que, en paral·lel la Comunitat de Propietaris de Roca Llisa tramiti la correcció de l'errada detectada davant l'Ajuntament.

1.3.3. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

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 al reduir-se sensiblement la seva ocupació en 227,40 m², passant del 40% al 25%, millorar la seva adaptació al terreny al reduir-se dràsticament els moviments de terra, minimitzant igualment l'impacte sobre la vegetació existent. En definitiva, es busca minimitzar el seu impacte en el paisatge urbà de Roca Llisa.

1.3.4. JUSTIFICACIÓ DE LA REORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSADA

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, sense superar en cap cas el 40%. L'habitatge projectat contempla planta baixa i pis, 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, al reduir-se l'ocupació en 227,40 m² al concentrar-se aquesta en alçada, passant del 40% al 25%. 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 integrar les edificacions en el terreny. Igualment, es respecten les determinacions del planejament quant als paràmetres urbanístics que fixen les NS 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'opció de construir en una única planta suposa augmentar l'ocupació del solar per part de les edificacions, i obliga a disposar part d'elles a la zona alta de la propietat on el pendent és major, i l'impacte de l'edificació sobre el solar seria molt major, sense que per això es perdés la imatge d'una edificació de diverses plantes en haver d'escalonar-se igualment amb el terreny.

La proposta de projecte planteja construir en planta baixa i pis a diversos nivells, reduint l'ocupació i permetent ubicar l'habitatge a la part baixa del solar on el pendent és més suau. Igualment, la volumetria s'escalona amb el terreny buscant allunyar-se del carrer amb la finalitat de minimitzar la seva presència des de l'espai públic, girant el volum de planta pis sobre la planta baixa per minimitzar el seu impacte i dificultar les visuals de les dues plantes des de diferents punts de vista. Hem de pensar que dels 376m². projectats d'habitatge, realment en uns 50m². és on es donen les dues plantes. Igualment resulta molt complicat projectar un habitatge accessible, lliure de barreres arquitectòniques sense poder superposar els diferents volums de l'habitatge, atès que obligatòriament l'habitatge per a adaptar-se al terreny té d'escalonar-se amb el terreny.

L'habitatge projecta compta amb quatre nivells a diferents cotes i escalonats entre ells amb la finalitat d'adaptar-se al pendent del terreny en tots els seus punts, quedant els dos nivells inferiors on es desenvolupa el programa de garatge (+67,18), i dormitori i instal·lacions (+70,00) semisoterrats, en dues i fins i tot tres cares contra el terreny natural. Hem de pensar que és lògic que ens quedin semisoterrades tots els nivells, ja que amb un hipotètic solar amb un 30% de pendent, 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 com platea l'Estudi de Detall. Del resultat d'aquest es pot deduir que l'impacte visual és molt semblant, atès que en ambdós casos al tenir d'escalonar la volumetria amb la 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 25% al 40%, que en el nostre cas signifiquen 227,40 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 y 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 NS.

L'Estudi de Detall no altera l'ordenació aïllada definida, no incrementa l'alçada 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 plànols del projecte, mantenint-se la major part dels pins existents al solar, complint l'art. 6.2.05.1.

L'habitatge s'escalona en quatre 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'alçada interior en compliment de l'art. 6.2.02.

L'Estudi de Detall concreta la ubicació de l'habitatge a 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, que en bona part són els originals que s'integren en el projecte, i es restitueix l'arbratge suprimit en la part baixa de la propietat, sense intervenir en la part alta on es concentra la major part de la vegetació. 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.



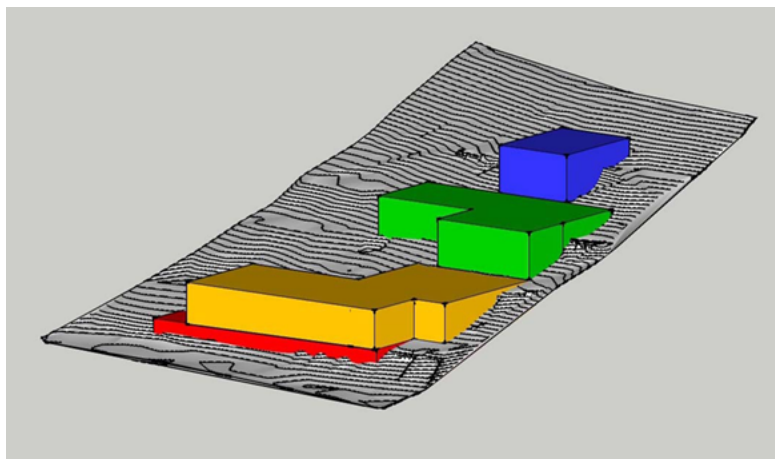
1.3.5. SOLUCIÓ ADOPTADA

A la vista de la complexitat i problemes derivats d'augmentar l'ocupació de l'habitatge del 25% (379 m².) al 40% (606,40 m².) tal com preveu la normativa a canvi de reduir el nombre 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 d'aquest Estudi de Detall.

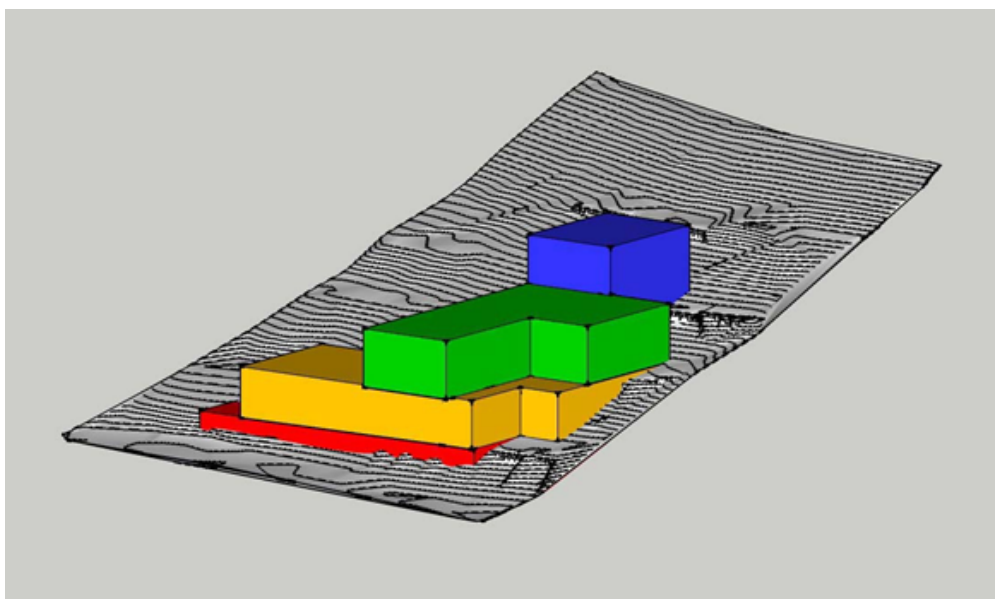
L'Estudi de Detall s'ajusta a les NS de Santa Eulària des Riu, i a la LUIB, complint amb les mateixes. De la seva comparació es dedueix l'adequació del projecte a l'ordenació vigent.



	20%-40% NORMATIVA 40%ocupación - PB	E-U6 ESTUDIO DE DETALLE 25%ocupación - PB+1	E-U6 PROYECTO 25%ocupación - PB+1
Uso permitido	Residencial	Residencial	Residencial
Uso prohibido			
Tipo de ordenación	E-U6	E-U6	E-U6
Parcela mínima	1.500 m2.	1.516 m2.	1.516m2.
Fachada/fondo min.	25/25 m.	>25/25 m.	>25/25 m.
Ocupación	40% 606,40 m2.	25% 379 m2.	<25% 288,07 m2.
Volumen máximo	1.500 m3.	1.500 m3.	<1.500 m3.
Edificabilidad	0,25 m2./m2. 379 m2.	0,25 m2./m2. 379 m2	0,25 m2./m2. 376,71 m2.
Altura máxima	4 m.	7 m.	<7 m.
Altura total	4+3 m.	7+3 m.	<7+3 m.
Nº de plantas	P.B.	P.B.+1	S+P.B.+1
Sep. linde fachada	5 m.	5 m.	6,21 m.
Sep. linde fondo	3 m.	3 m.	17,76 m.
Sep. linde derecha	3 m.	3 m.	3,00 m.
Sep. linde izqu.	5 m.	5 m.	6,19 m.

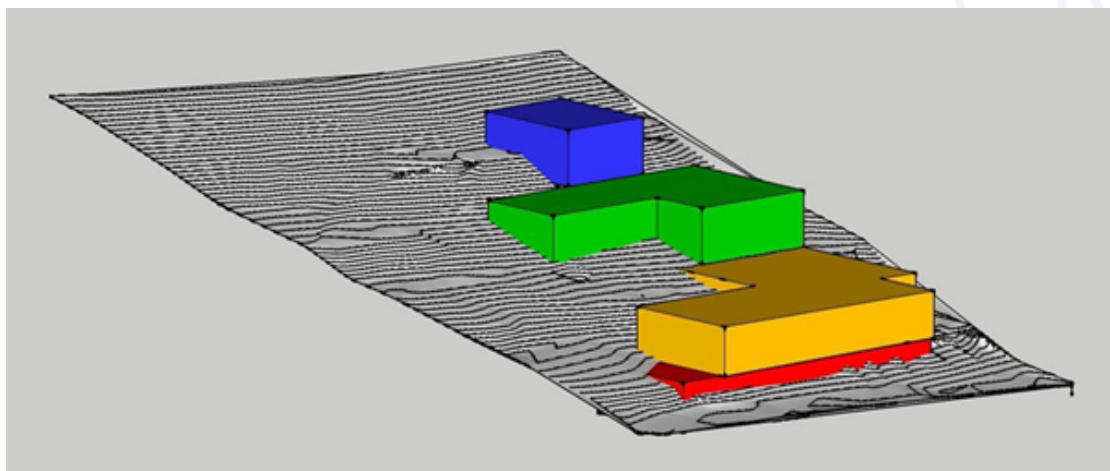


PB

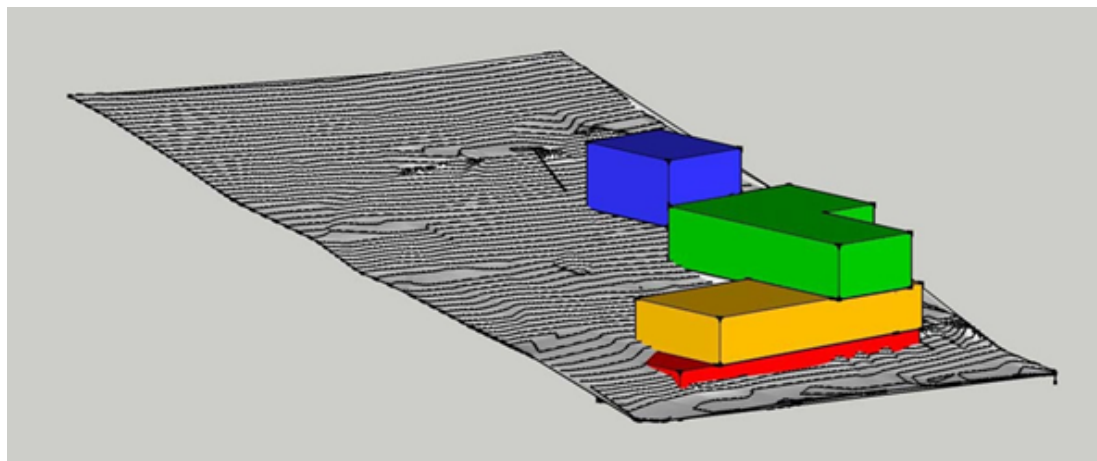


PB + 1 s / Estudi de Detall

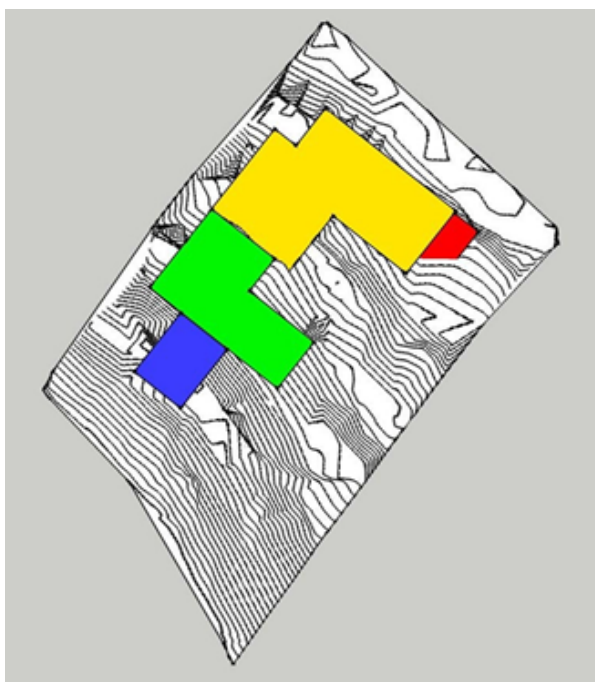




PB



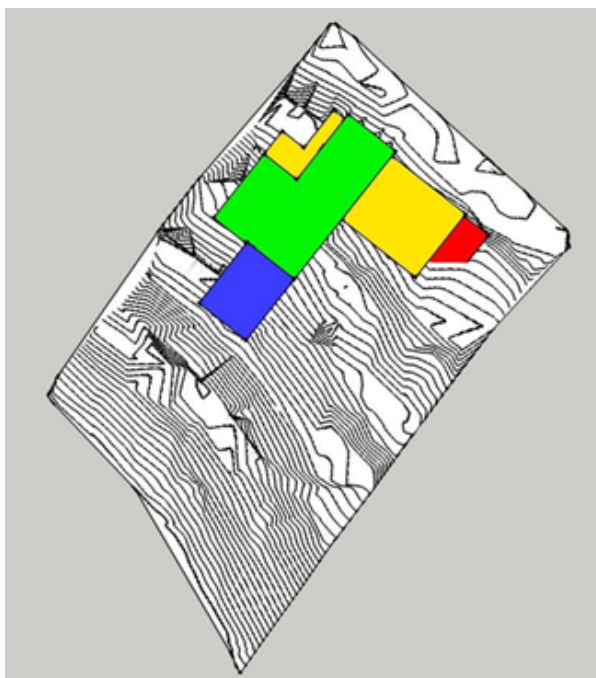
PB + 1 s / Estudi de Detall



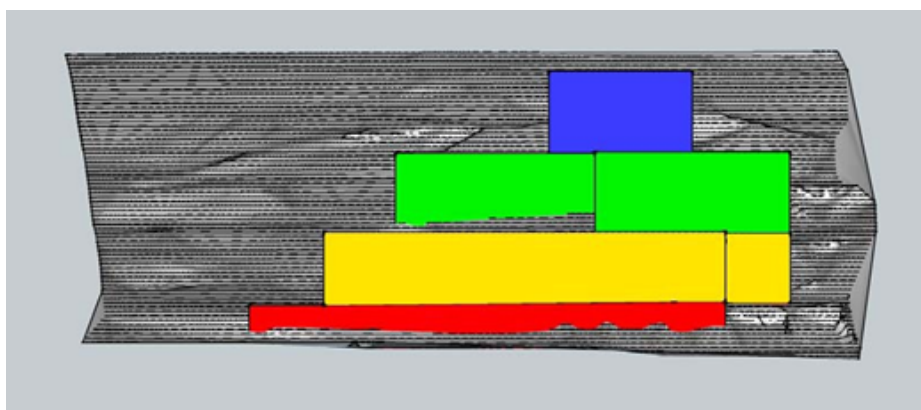
<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2021/83/1091669>



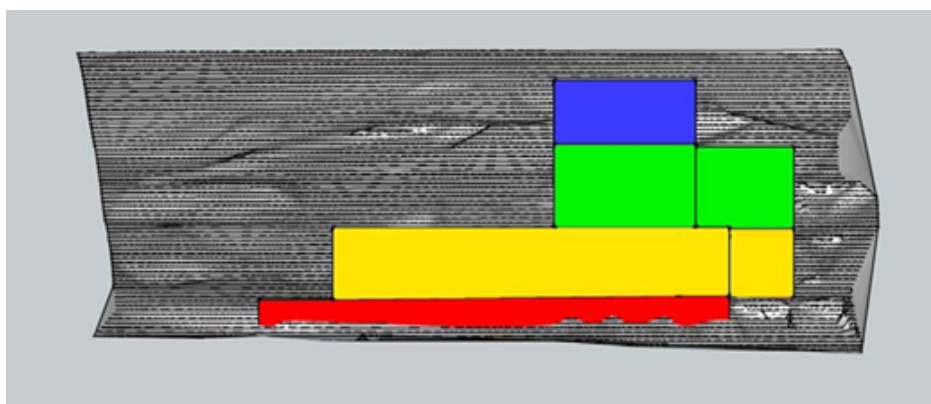
PB



PB + 1 s / Estudi de Detall



PB



PB + 1 s / Estudi de Detall

DOCUMENT II. PLÀNOLS

Veure annex plànols.



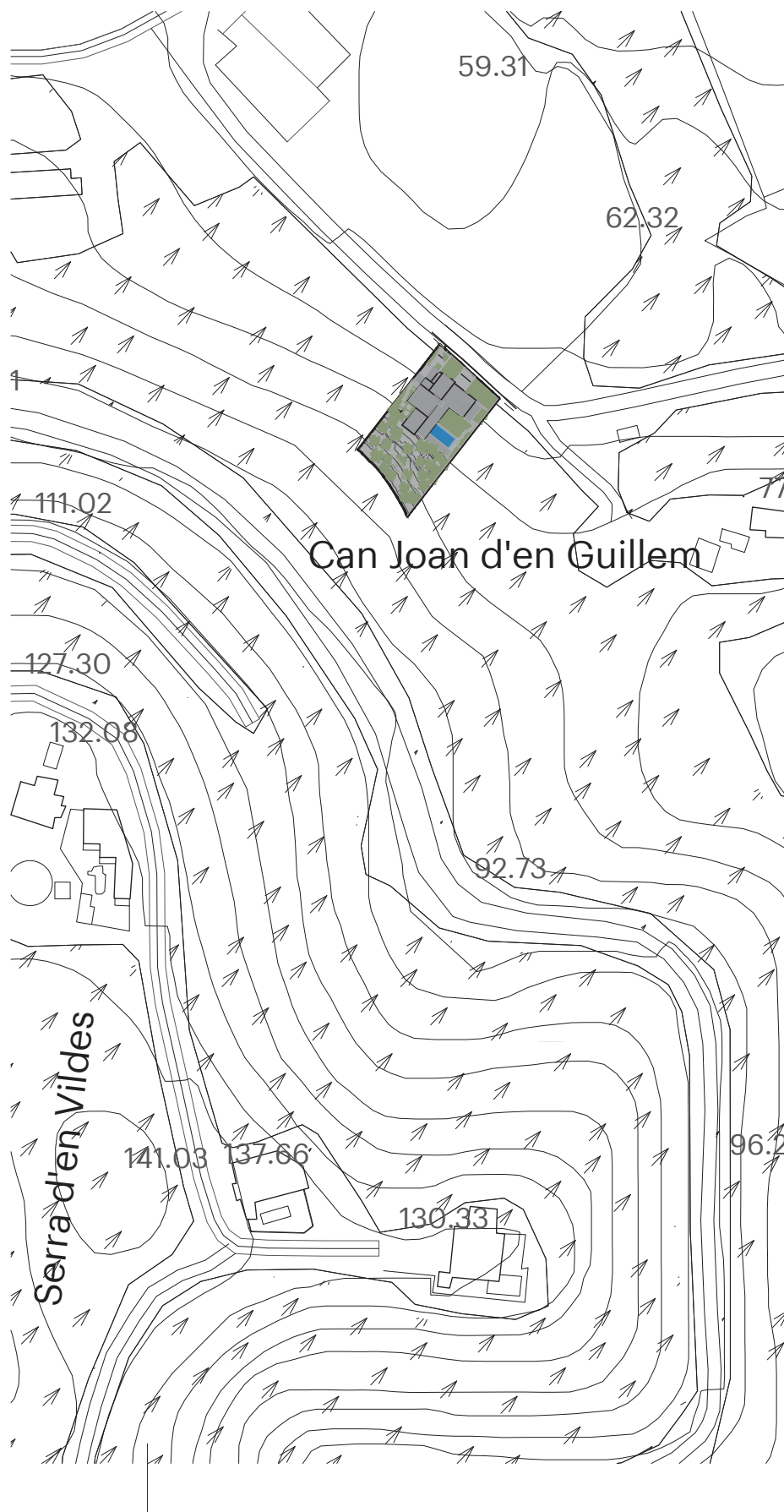
revisions

estudio de detalle
DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 C/ Camino de Cala Olivera, 10 - Urb. Roca Llisa - Santa Eulària des Riu
 promotor
INVERSIONES SIERRA DEN FELIX
 TONI MARI TORRES. Edifici. tel 971 313362 toni@tonimari.net
 este documento es un radiocolor o imagen escaneada de un documento original. No es permitida su reproducción o uso sin el consentimiento escrito del autor.

TONI MARI TORRES
 arquitecte
001
 situacion
 plano
 rev 00 proj 5217650
 jun 20 1/5.000

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/83/1091669>





Can Joan d'en Guillem

Serra d'en Vildes

revisions

estudio de detalle
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 C/ Camino de Cala Olivera, 10 - Urb. Rocà Lisa - Santa Eulària des Riu
 promotor
 INVERSIONES SIERRA DEN FELIX
 arquitecto
 Toni Mari Torres. Edifici. tel 971 313362 toni@tonimari.cat
 este documento es un radiador de energias renovables del promotor para este proyecto. No es permitida su reproduccion ni su utilizacion sin la autorizacion del arquitecto

TONI MARI TORRES arquitecte

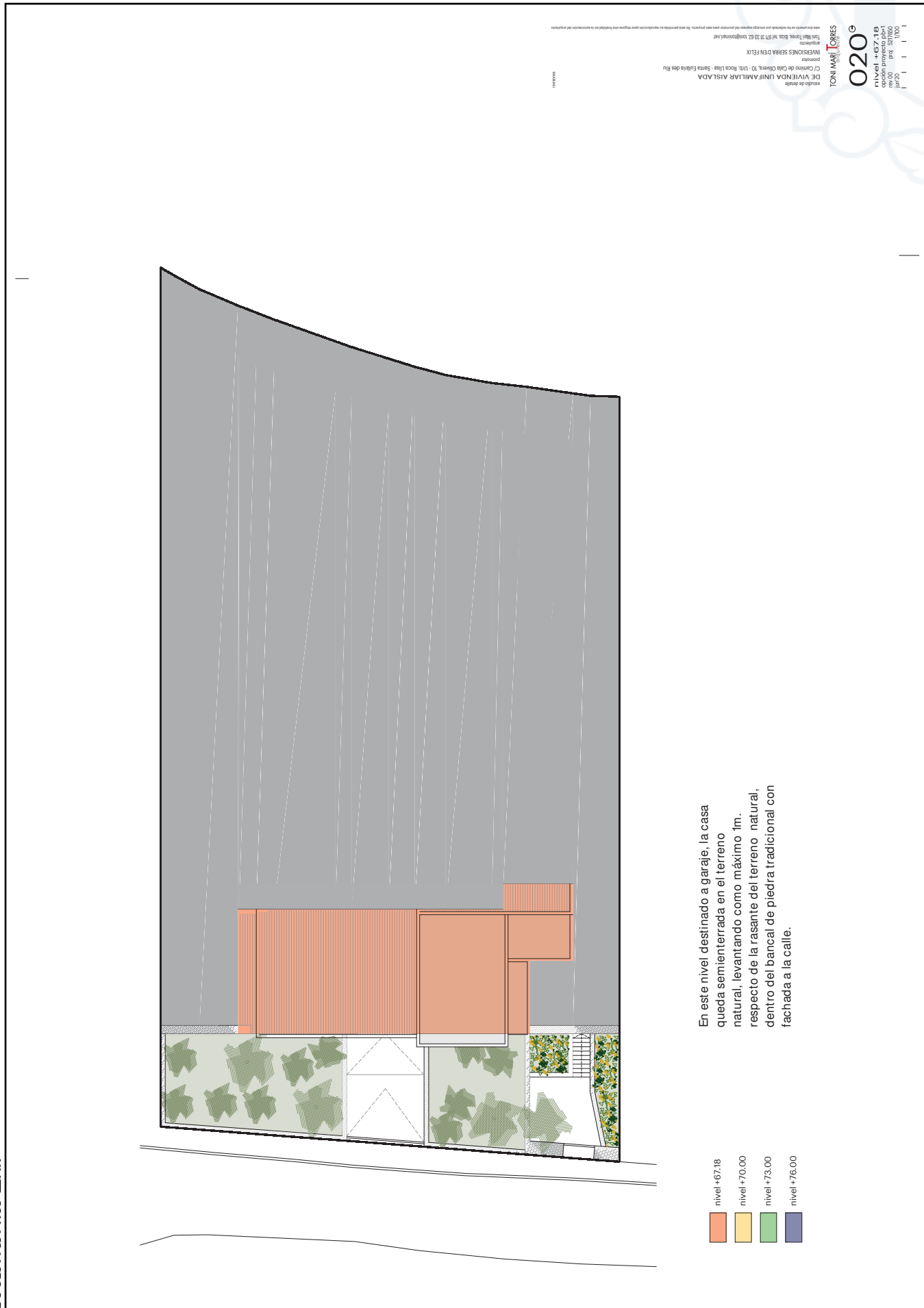
002^e
 emplazamiento
 plano
 rev 00 proj 5217650
 jun 20 1/2.000

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/83/1091669>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/83/1091669>







<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/83/1091669>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2021/83/1091669>

