



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

11916

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificables en las parcelas sita en la c/Grasset, núm. 17 y 23, y c/Milán, núm. 16 y 20, Roca Llisa, Jesús

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de octubre de 2023, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Deco Nomad SL para la ordenación de los volúmenes edificables en las parcelas sita en la C/Grasset, núm. 17 y 23, y C/Milán, núm. 16 y 20, Roca Llisa, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Denegar las alegaciones formuladas con RGE202299900003869 de 22.03.2022 y RGE202299900005504 de fecha 20.04.2022, en nombre de la Comunidad de Propietarios Viviendas Puerto, por los motivos y fundamentos contenidos en los informes técnico y jurídico emitidos al efecto, obrantes en el expediente administrativo, que el Pleno asume como propios.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios de las parcelas sitas en c/ Grasset nº 17 y 23 y c/ Milán nº 16 y 20, Roca Llisa, Jesús, promovido por DECO NOMAD SL, redactado por el arquitecto D. Iván Torres Ramón, con la prescripción señalada por los servicios técnicos en su informe de 29.09.2021 consistente en que las alineaciones a la Avenida del Mar (antes calle Milán) y a la calle Luis Grasset (antes Jose Luis Grasset) serán las definidas en la documentación elaborada por los servicios técnicos municipales en fecha 27.09.2021 en la que se han corregido los errores materiales detectados y en las que las superficies viarias que deberán de ser objeto de cesión asciende a 15 m2 en la calle Luis Grasset y 157 m2 en la Avenida del Mar, tal y como se las identifica en dicha documentación.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al promotor y a quienes han formulado alegaciones al Estudio de Detalle.

QUINTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

En Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (1 de diciembre de 2023)

El alcalde accidental
Miguel Tur Rubio



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO PARA LA REORDENACIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE CUATRO PARCELAS EN LA URBANIZACIÓN DE ROCA LLISA

UBICACIÓN:

C/ Grasset 17-23, C/de Milán 16-20
Urbanización Roca Llisa
Santa Eulalia des Riu
Eivissa

PROMOTOR:

DECONOMAD, S.L.

ARQUITECTO:

Iván Torres Ramón

FECHA:

Diciembre de 2019

ÍNDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE PROYECTO

2. ENCARGO

3. AMBITO DE ACTUACION

4. ANTECEDENTES

5. OBJETO

6. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

7. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO

8. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

9. CONCLUSION

III. PLANOS

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

La documentación del presente Estudio de detalle, tanto gráfica como escrita, surge de la necesidad de establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos correctos para la parcela objeto de proyecto.

Se trata de un Estudio de detalle modificado en base al estudio de detalle con número de expediente 2666/18 presentado en el Ayuntamiento del término municipal de Santa Eularia des Riu.

El presente estudio de detalle se complementa con un proyecto de agrupación de cuatro parcelas, con número de visado 13/01393/19 y fecha 4 de diciembre de 2019.

2. ENCARGO

El presente encargo se realiza a petición de los siguientes titulares:

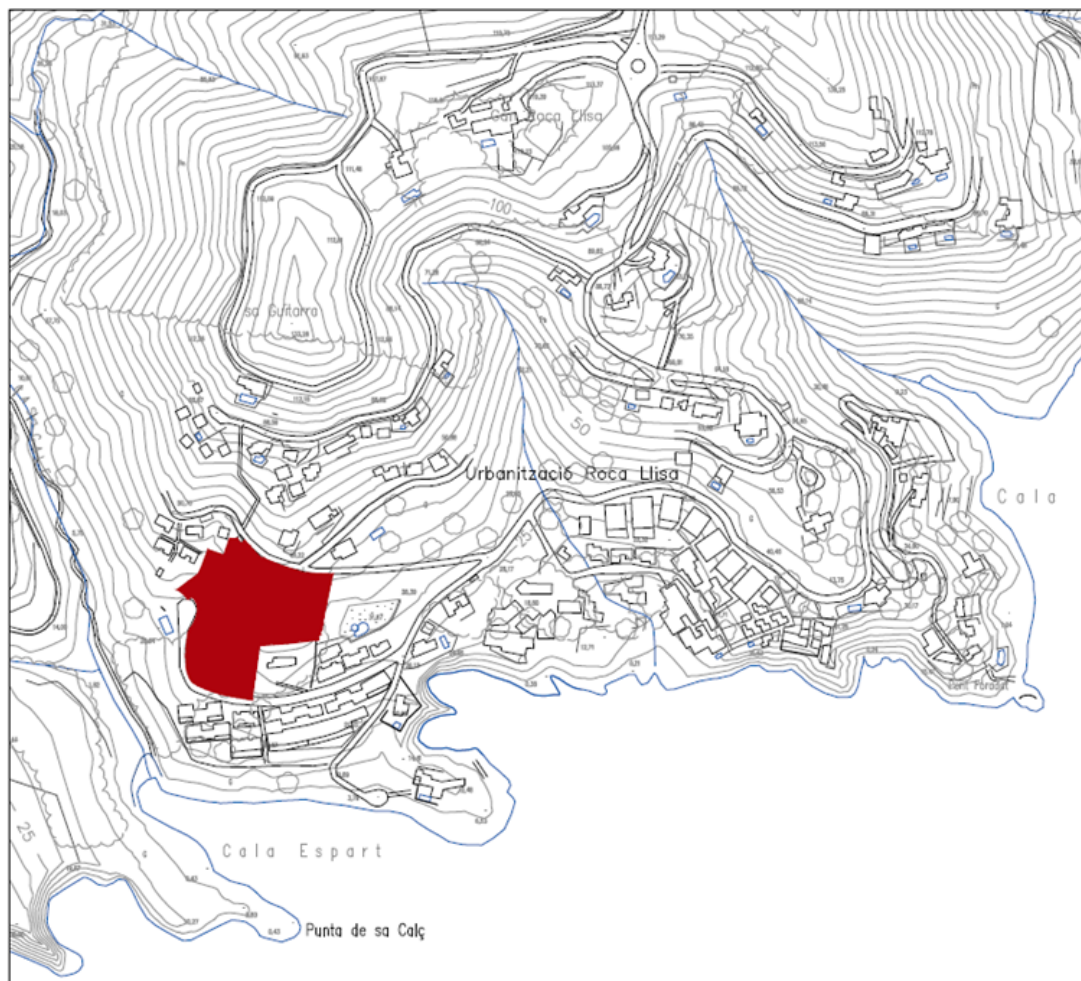
D. Lucas , con NIF ***9074**, en nombre de la entidad DECO-NOMAD, S.L., con CIF ***9654**, y con dirección en S'hort de Sa Fruita

*, 07800, Eivissa, Illes Balears, actúa como representante del propietario del 100% de las fincas.

Siendo el encargo realizado a D. Iván Torres Ramón, Arquitecto colegiado número 525.4** del COAIB, con DNI ***58.29**, con domicilio fiscal y profesional en Calle Cabrera número * bajos, con código postal 07800, de Ibiza, Islas Balears.

3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle de la agrupación que se redacta, tiene lugar en la Urbanización de Roca Llisa, situada en el Término Municipal de Santa Eulalia del Río de la isla de Ibiza.



Situación de las parcelas en la Urbanización de Roca Llisa

Las parcelas objeto de este estudio se describen a continuación:

- (1) Dirección: C/Grasset nº17, 07819, Santa Eularia des Riu
Superficie según topógrafo: 5.924 m²
Superficie según catastro: 5.832 m²
Superficie según escrituras: 6.034 m²
Referencia catastral: 9408047CD6190N0001RJ
Finca registral: 18809

- (2) Dirección: C/de Milán nº16, 07819, Santa Eularia des Riu
Superficie según topógrafo: 3.563 m²
Superficie según catastro: 3.500 m²
Superficie según escrituras: 2.530 m²
Referencia catastral: 9408049CD6190N0001XJ
Finca registral: 12868

- (3) Dirección: C/Grasset nº23, 07819, Santa Eularia des Riu

Superficie según topógrafo: 1.628 m²

Superficie según catastro: 1.520 m²

Superficie según escrituras: 1.277,34 m²

Referencia catastral: 9408050CD6190N0001RJ

Finca registral: 42576

- (4) Dirección: C/Milán nº20, 07819, Santa Eularia des Riu

Superficie según topógrafo: 1.500 m²

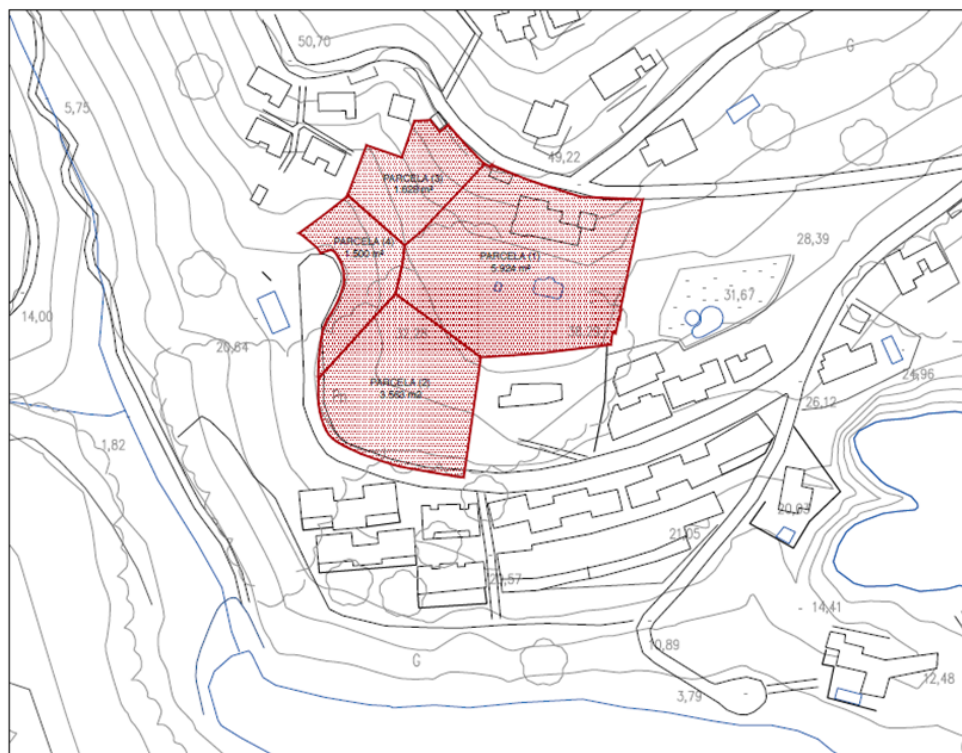
Superficie según catastro: 5.666 m²

Superficie según escrituras: 1.916 m²

Referencia catastral: 9408051CD6190N0001DJ

Finca registral: 18096

La agrupación de las cuatro parcelas hacen una superficie total agrupada de 12.615 m², según medición topográfica realizada en Noviembre de 2017 por el Ingeniero Técnico en Topografía David A. Barreda Cardona, colegiado nº 52**.



Emplazamiento de las parcelas objeto del estudio de detalle y de la agrupación

(.)

5. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la Reordenación y parcelación de la finca, así como la asignación de los límites, alineaciones, establecer la concreta definición de los volúmenes edificables en la totalidad de la parcela, todo ello de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente.

El alcance del estudio de Detalle viene determinado por las NNSS aprobadas definitivamente por la CIOTHUPA el 23 de Noviembre de 2011, es su artículo 1.2.02, que a continuación se detalla.

ARTÍCULO 1. 2. 02

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1.- Instrumentos.

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.

Por otra parte, según el artículo 5.1.08 de las Normas subsidiarias, el Estudio de Detalle permite la modificación de la ordenación establecida por las NNSS, cuando establezca claras ventajas para la ciudad. Del mismo modo no podrá suponer un incremento de la altura máxima ó de la edificabilidad fijada para las parcelas, pero sí podrá suponer un aumento de la ocupación del suelo y del volumen máximo.

Tampoco podrá alterar los usos establecidos ni incrementar la densidad de población establecida de la aplicación de la intensidad de uso.

Tampoco podrán alterarse las condiciones de ordenación con respecto a los colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos fijados por la calificación.

ARTÍCULO 5. 1. 08 **REORDENACIÓN DE VOLÚMENES**

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 mas acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

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.
- 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.
- 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. 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.

Según la calificación fijada para estas parcela, E-U6, se obtienen los siguientes datos de la aplicación de dichos parámetros urbanísticos a la parcela total:

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
- Parcela mínima (m2): 1.200

La superficie total de la parcela es de 12.615 m², según el parámetro de parcela mínima se podrían obtener 10 parcelas con una superficie media de 1.261,50 m².

- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

La fachada a calle en la calle Grasset es de 102 metros, y la fachada con la Calle de Milà es de 159 metros. Por lo tanto, tendríamos 4 parcelas con una fachada media de 25,50 metros lineales en la calle Grasset y 6 parcelas con una fachada media de 26,50 en la calle Milà.

- b).- Parámetros de edificación.
- Ocupación máxima (%): 25

La ocupación que se obtendría de aplicar el parámetro a la totalidad de la superficie de la finca de 12.615 m² es de 3.153,75 m² de ocupación.

- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,25

La edificabilidad total que se obtendría de aplicar el parámetro a la totalidad de la superficie de la finca de 12.615 m² es de 3.153,75 m² de superficie construida.

- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500

Teniendo en cuenta que se podrían obtener 10 parcelas a razón de 1.500 m³ de volumen por parcela. Al llevar a cabo la agrupación de las parcelas en una única, el volumen resultante de la volumetría propuesta para la parcela objeto de estudio es de 11.585,00 m³.

- Altura máxima (m): 7

Este parámetro no puede ser modificado, por lo cual se mantiene tal y como lo establecen las normas subsidiarias.

- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

Este parámetro no puede ser modificado, por lo cual se mantiene tal y como lo establecen las normas subsidiarias.

- Número máximo de plantas: B+1P

Este parámetro no puede ser modificado, por lo cual se mantiene tal y como lo establecen las normas subsidiarias. La pendiente media de la finca es menor al 20%, por lo tanto en la totalidad de la finca se podrán realizar Planta Baja más Planta primera, tal y como establecen las normas subsidiarias.

- Separación mínima a vías y ELP (m): 5

Este parámetro sí puede ser modificado, pero será mantenido en todos los lindes con la distancia establecido por las Normas Subsidiarias.

- Separación mínima a linderos (m): 3

Este parámetro sí puede ser modificado, pero será mantenido en todos los lindes con la distancia establecido por las Normas Subsidiarias.

- Separación mínima entre edificios (m): 6

Este parámetro sí puede ser modificado, pero será mantenido en todos los lindes con la distancia establecido por las Normas Subsidiarias.

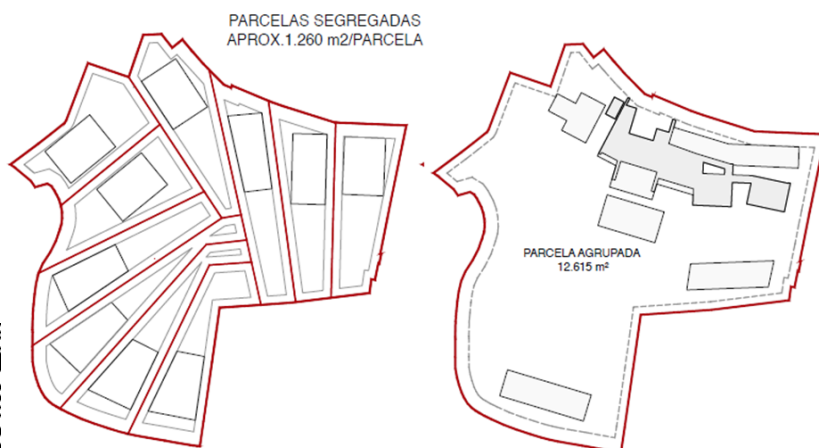
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.

Se realizará al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda, tal y como establecen las normas subsidiarias.

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/1200 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/1.200 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

La propuesta que se va a presentar pretende hacerlo sobre una única parcela, por lo que se reducen el número de 10 viviendas posibles a tan solo una vivienda. Por lo tanto, los índices de intensidad de uso residencial quedan reducidos en 1 vivienda, proporcionando mucho más espacio libre, verde y arbolado a la urbanización de Roca Llisa y por lo tanto al Municipio de Santa Eulalia.



Segregación o agrupación: Ejemplo de las posibilidades de la parcela



La construcción de una vivienda frente a las posibles diez viviendas, evita la reparcelación y genera espacios verdes más generosos y menos contenidos entre muros medianeros, los accesos a la parcela también se reducen de 10 a 2, de la misma manera, se reducen de manera notoria las infraestructuras necesarias para llevar a cabo su construcción y posterior funcionamiento.

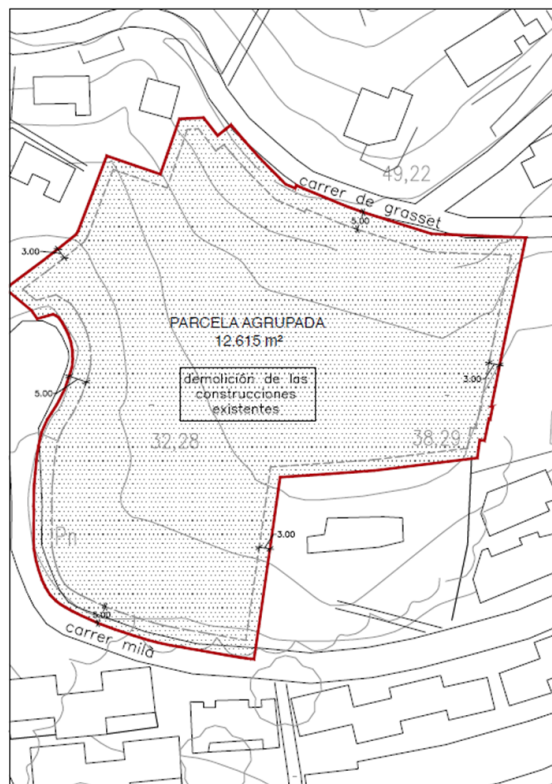
Al reducir el número de viviendas se reduce el número de ocupantes, por lo que se reduce el consumo de energías, el uso de recursos naturales y se generarán menos residuos.

La nueva ordenación que se plantea en la parcela respeta el concepto de vivienda unifamiliar aislada, el tipo de volumetría y construcción del entorno y la manera de implantarse en el territorio, reduciendo en gran medida el impacto visual que generaría la construcción de diez viviendas unifamiliares independientes en el mismo lugar en lugar de una vivienda.

Por lo tanto, según lo expresado anteriormente, el resumen de los parámetros aplicados a la superficie de la finca son los siguientes:

EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E- U6)

- Superficie y dimensiones de la parcela:	12.615,00 m ²
- Ocupación 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 /vivienda
- Altura máxima:	7,00 m
- Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
- Número máximo de plantas:	PB+P1
- Separación mínima a vías y ELP:	5,00 m
- Separación mínima a linderos:	3,00 m
- Índice de intensidad de uso residencial	1 vivienda/parcela



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/169/1151286>

Se pretende realizar la demolición de la vivienda existente para que la parcela quede totalmente libre de construcciones. De modo que la parcela quedaría del siguiente modo:

Plano topográfico de las parcelas agrupadas y la demolición de la vivienda existente.

6. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle propone la agrupación de las parcelas anteriormente nombradas (1),(2), (3) y (4) de Roca Llisa, situadas en

suelo urbano clasificado como EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6). Todo ello sin variar en ningún caso los parámetros determinantes asignados por el planeamiento del ámbito para la totalidad de la parcela, a excepción de algunas variaciones que se presentan a continuación:

La superficie de la parcela resultante después de la agrupación será de 12.615m², donde después de la demolición de las volumetrías existentes, quedará libre de edificaciones.

La geometría irregular de la parcela presenta un desnivel medio de 25 metros siguiendo la caída natural, con una pendiente media del 18,8% desde el vial denominado como “Carrer Grasset”, hasta el vial denominado como “Carrer de Milà”. Es debido al notorio desnivel, por lo que se tendrá acceso a la parcela por ambas calles.

La separación mínima entre las nuevas construcciones previstas será de 6 metros, con el vial será de 5 metros y con las parcelas colindantes será de 3 metros, tal y como establecen las normas, con el fin de garantizar una correcta separación mínima.

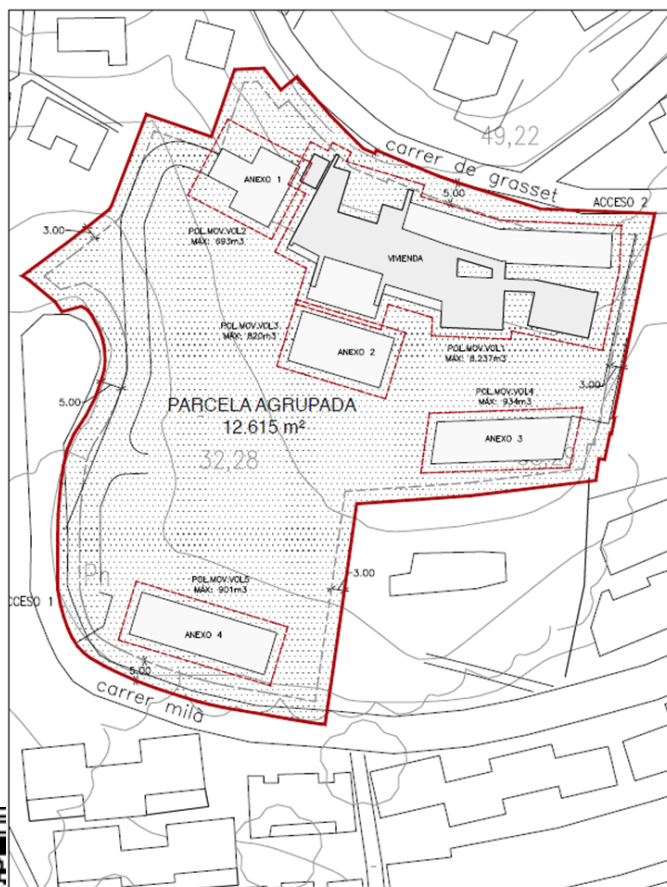
De la misma manera, el número de plantas de las construcciones, planta baja más planta primera, la altura máxima de 7 metros y la altura total de 3 metros sobre la altura máxima, se ajustarán a lo que asigna el planeamiento sin modificaciones.

La edificabilidad máxima total será la misma que asigna el planeamiento, de 0,25 m²/m². El planeamiento determina que la superficie de techo edificable es de 3.153,75 m² asociada a la superficie total de la parcela, 12.615 m².

En cuanto a los parámetros de ocupación, no se propone ningún cambio del coeficiente de ocupación que asigna el planeamiento, el 25%, siendo la ocupación máxima de la parcela de 3.153,75 m².

Al ya existir un proyecto de construcción de obra nueva vinculado a este estudio de detalle, el volumen máximo total será el resultante de la volumetría propuesta, siendo 11.585,00 m³ el volumen máximo que se podrá edificar en la parcela.

Finalmente, en relación al índice de intensidad de uso de la parcela permite realizar un edificio con una única vivienda y posibilidad de anexos, atendiendo a una vivienda por edificio. De esto modo se evita la masificación y se consigue una ordenada distribución de los volúmenes respetando las alineaciones y separaciones entre edificios.



Plano topográfico de la parcela agrupada y propuesta de las futuras construcciones.

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

7. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO

El Estudio de Detalle que se presenta es coherente con los criterios de ordenación y diseños pre-establecidos en las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río.

El proyecto integra el modelo urbano de las áreas contiguas de desarrollo, generado por un modelo orgánico de implantación.

La parcela objeto de Estudio de Detalle, al situarse en la urbanización de Roca Llisa, se encuentra rodeada por edificación aislada destinadas al uso de vivienda unifamiliar y todo el sistema de infraestructuras en orden. Este estudio trata de reducir la densidad del tejido urbano, dotando a la zona de más zona verde, menos reparcelación y con ello menos impacto ambiental. Reduce el número de edificaciones en la parcela, buscando la diseminación de las volumetrías, intentando así mejorar la escena urbana.

La nueva ordenación de la parcela potenciará las edificaciones con orientación en el sentido de las curvas de nivel, adaptándose al terreno natural y reduciendo el movimiento de tierras en la mayor medida de lo posible. El diseño y configuración de las construcciones seguirá los parámetros establecidos y cumplirá la normativa vigente. Todas las áreas de movimiento o de ocupación de las futuras construcciones, quedan delimitadas por unas zonas libres de edificación generadas por los retranqueos entre vivienda y anexos, de como mínimo 6 metros.

El acceso tanto a nivel rodado como a nivel peatonal deberá quedar definido por el proyecto de la edificación, pudiendo tener acceso a la parcela por ambas calles, debido a la pendiente de la parcela.

8. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el presente Estudio de Detalle, la posición de las edificaciones sobre rasante en la parcela, podrán situarse en el área de movimiento sobre rasante resultante de la resta de los retranqueos fijados entre edificios, a viales y al resto de límites. Por lo tanto resultará una edificación discontinua ó edificación aislada.

El número máximo de plantas que podrán alcanzarse será de planta baja y planta primera como máximo en cualquier área de movimiento sobre rasante. Bajo rasante la edificabilidad podrá ocupar el 100% de la ocupación del volumen edificado sobre rasante.

La ocupación de la edificación y la superficie ocupada por la edificación sobre rasante definida en los proyectos de edificación no superará, en ningún caso, la cifra definida como ocupación ó área de movimiento sobre rasante de la parcela, con objeto de garantizar que los espacios libres de la parcela ocupen al menos el 50% de su superficie. El cumplimiento de este porcentaje deberá justificarse fehacientemente en el proyecto de edificación que se redacte para la totalidad de la parcela, teniendo en cuenta en la licencia que se solicite los antecedentes vinculados a la misma.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA SEGÚN EL PLANEAMINETO

Las condiciones urbanísticas, segregando la parcela en diez serían:

Superficie de la parcela segregada:	1.261,50 m ²
Ocupación (%):	315,38 m ² (25 %)
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	315,38 m ² (0,25 m ² /m ²)
Volumen máximo por edificio:	1.500 m ³
Separación mínima a linderos:	3,00 m
Separación mínima resto límites:	5,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda
Índice de intensidad de uso	1vivienda/parcela
Parcela mínima:	1.200 m ²
Fachada:	25 m
Fondo:	25 m

Las condiciones urbanísticas del conjunto de las diez parcelas serían:



Superficie total de las parcelas:	12.615,00 m2
Ocupación (%):	3.153,75 m2
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	3.153,75 m2
Volumen máximo por edificio:	15.000 m3
Separación mínima a linderos:	3,00 m
Separación mínima resto límites:	5,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	10 viviendas
Índice de intensidad de uso	1 vivienda/parcela
Parcela mínima:	1.200 m2
Fachada:	25 m
Fondo:	25 m



CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA SEGÚN LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las condiciones urbanísticas de la parcela propuesta son:

Superficie total de la parcela E-U6:	12.615,00 m2
Ocupación (%):	3.153,75 m2 (25 %)
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	3.153,75 (0,25 m2/m2)
Volumen máximo por edificio:	11.585,00 m3
Separación mínima a linderos:	3,00 m
Separación mínima resto límites:	5,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda
Índice de intensidad de Uso	1 vivienda/parcela
Parcela mínima:	12.615,00 m2
Fachada:	25 m
Fondo:	25 m





8. CONCLUSIÓN

La nueva ordenación que se plantea en la parcela respeta el concepto de vivienda unifamiliar aislada, con sus frentes, retranqueos y alineaciones exteriores a viario público, así como los demás parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por las Normas Subsidiarias para el conjunto Unidad de Actuación objeto de Estudio de Detalle.

Además, esta nueva ordenación propuesta, respeta el tipo de volumetría y construcción del entorno, como la manera de implantarse en el territorio. No pretende ser una edificación compacta o a modo de abanico, que tan solo busque el beneficio del Promotor, sino una organización tradicional, solidaria y respetuosa con el entorno.

Como ha quedado demostrado, al agrupar las parcelas iniciales en una única parcela en lugar de llevar a cabo la segregación en diez parcelas, se reduce el número de edificaciones y el volumen total.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión, por persona distinta al autor, de la nueva ordenación de la parcela objeto de proyecto.

La futura edificación contará con su correspondiente proyecto de edificación donde se especifique el cumplimiento de las normativas vigentes, los parámetros urbanísticos aplicables a este tipo de suelo y las condiciones de adaptación al terreno que se especifican en el artículo 6.2.03 de las NN.UU.

Procede, por tanto, la tramitación por el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río del presente Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.

III. PLANOS

Reducidos a escala DIN A3 directamente de los DIN A1 presentados.

Ver anexo planos.



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 GIBASSET Nº 17 Y Nº 23
 CALLE DE LA PAU Nº 17 Y Nº 20
 CALLE DE LA PAU Nº 17 Y Nº 20
 SANTA EULÀRIA DE RUI-BALEARS

Arquitecto:
 IVAN TORRES RAMON
 C/ SERRA DE TRINIDAD, 22
 Nº 1º planta 050.471
 Calle Obispanyà 3, 3a plaça
 Urban. - Constr. - Urban. Obispanyà

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

Fecha de entrega: 04/09/2018

HTS Nº: 11/0000

HTS Nº: 11/0000

SITUACIÓN: 11/0000

Fecha: 04/09/2018

HTS Nº: 11/0000

HTS Nº: 11/0000

SITUACIÓN: 11/0000

HTS Nº: 11/0000

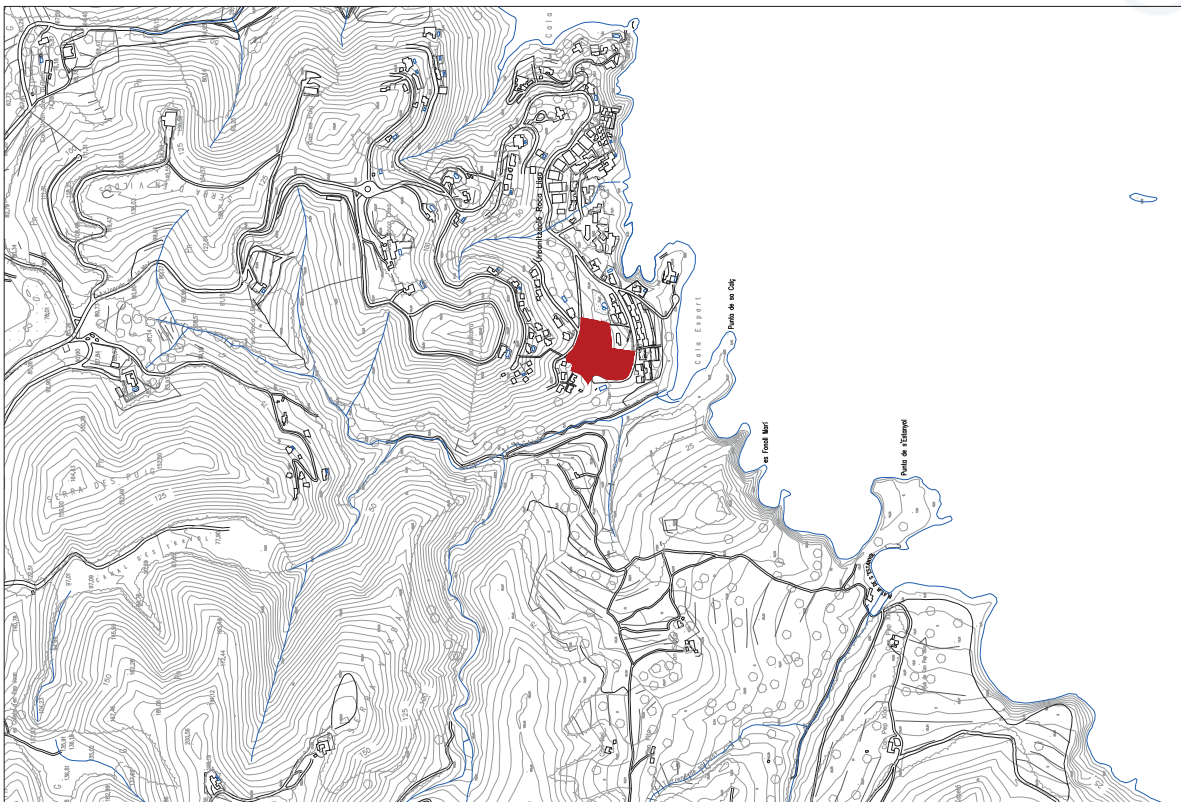
HTS Nº: 11/0000

SITUACIÓN: 11/0000

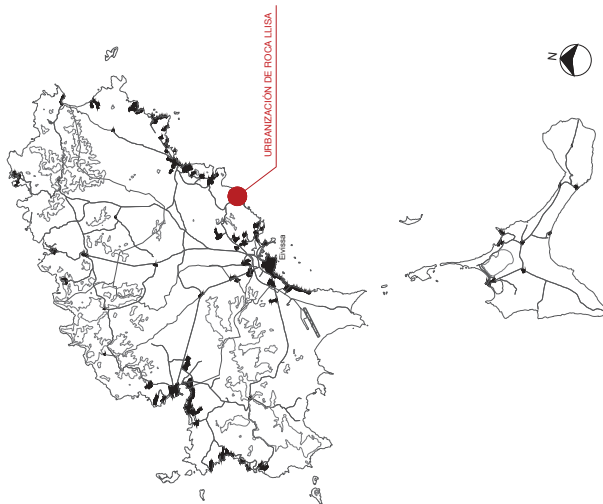
HTS Nº: 11/0000

HTS Nº: 11/0000

SITUACIÓN: 11/0000

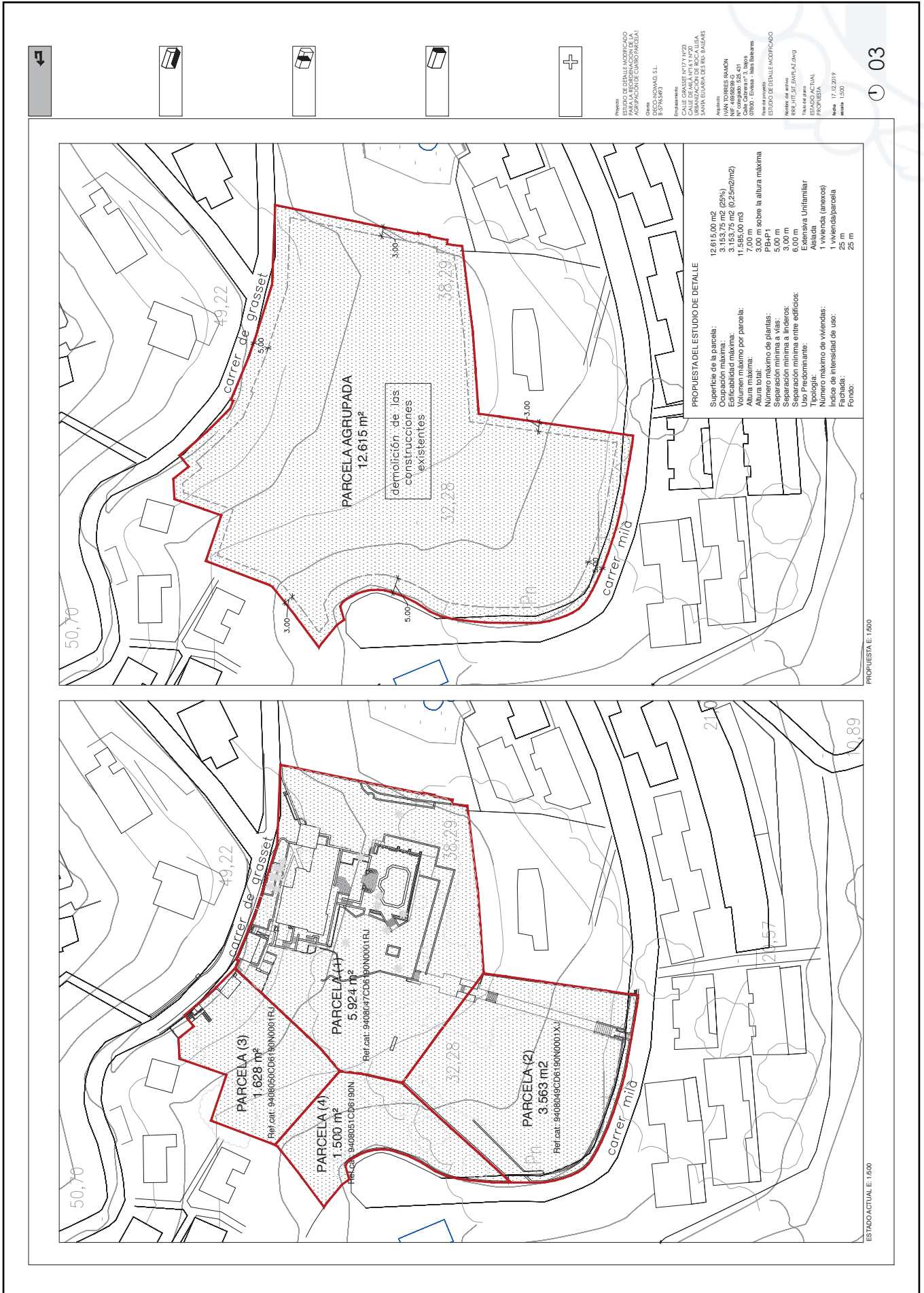


PLANO SITUACIÓN: 1/5.000



PLANO SITUACIÓN: 1/10.000





PROPOSTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Superficie de la parcela:	12.615,00 m2
Cobertura máxima:	3.153,75 m2 (25%)
Superficie máxima construida:	3.153,75 m2 (0,25m2/m2)
Volumen máximo por parcela:	11.585,00 m3
Altura máxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
Número máximo de plantas:	PB+P1
Separación mínima a vías:	5,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Usos Predominante:	Extensoya Unifamiliar
Tipología:	Asiada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda (anexos)
Índice de intensidad de uso:	1 vivienda/parcela
Fachada:	25 m
Fotoc:	25 m

03

PROPOSTA E: 1690

ESTADO ACTUAL E: 1690



Plano de
 PARA LA REGIMEN DE LA
 AGRUPACION DE CANTONAJES
 Calle
 N.º 31
 07003, S.L.

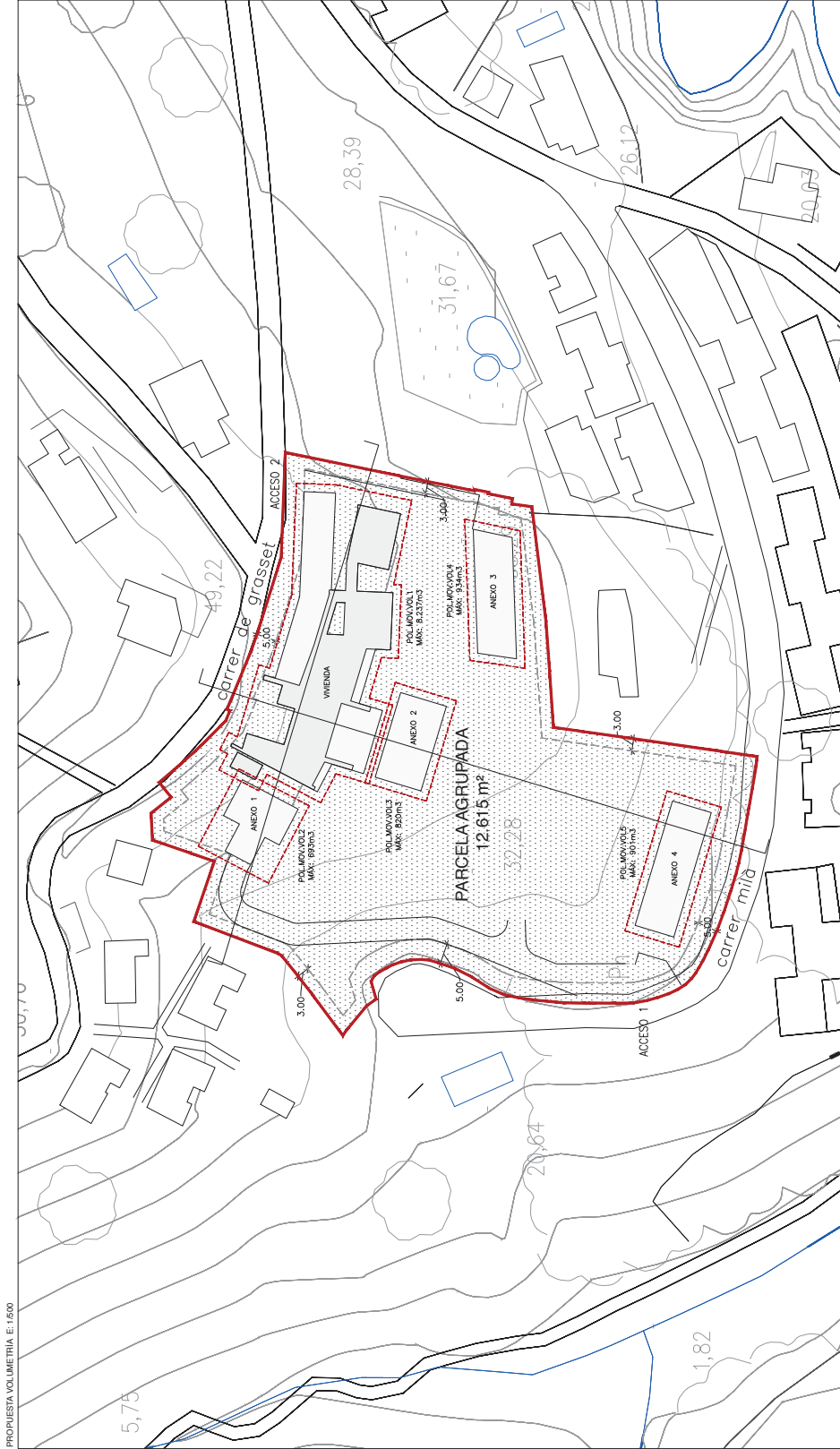
Impresión
 CALLE GRASSET Nº 17 Y Nº 23
 07003, S.L.

Proyecto
 PARA LA REGIMEN DE LA
 AGRUPACION DE CANTONAJES
 SANTA EULARIA DES RUI-BALEAR

Proyecto
 PARA LA REGIMEN DE LA
 AGRUPACION DE CANTONAJES
 Calle Calavena nº 3, Baja
 N.º 31
 07003, S.L.

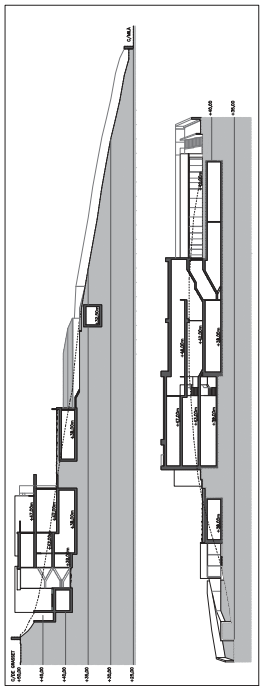
Proyecto
 PARA LA REGIMEN DE LA
 AGRUPACION DE CANTONAJES
 Calle Calavena nº 3, Baja
 N.º 31
 07003, S.L.

Proyecto
 PARA LA REGIMEN DE LA
 AGRUPACION DE CANTONAJES
 Calle Calavena nº 3, Baja
 N.º 31
 07003, S.L.



PROPIUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Superficie de la parcela:	12.615,00 m ²
Ocupación 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:	3,00 m
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Numero máximo de viviendas:	1 vivienda (anexo)
Indice de intensidad de uso:	1 vivienda/parcela
Fachada:	25 m
Fuente:	25 m



PROPIUESTA VOLUMETRIA E: 1:500

PROPIUESTA VOLUMETRIA SECCION TRANSVERSAL Y LONGITUDINAL E: 1:500