



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9417

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums per a la implantació d'un habitatge unifamiliar aïllat sobre una parcel·la situada en el Carrer París, núm. 29, parcel·la 45, 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 29 de setembre de 2022, ha aprovat definitivament l'estudi de detall per a l'ordenació de volums per a la implantació d'un habitatge unifamiliar aïllat sobre una parcel·la situada en el Carrer París, núm. 29, parcel·la 45, urbanització Roca Llisa, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall promogut pel senyor David Graham Leppan d'ORDENACIÓ DE VOLUMS PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT en parcel·la situada en c/ París nº29, parcel·la 45 de la Urbanització Roca Llisa, Jesús, segons documentació tècnica redactada pels arquitectes Toni Marí Torres i Dani Roig Riera amb RGE202299900008304 de 01.06.2022.

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 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.

Santa Eulària des Riu, (Signat electrònicament: 14 de novembre de 2022)

L'alcalde

M^a. Carmen Ferrer Torres

Estudi de Detall Habitatge Unifamiliar Aïllat

D. David Graham Leppan ****3883*

C. Paris · Parc. N° 45 / Urb. Roca Llisa

T.M. de Santa Eulària des Riu

ÍNDEX GENERAL

DOCUMENT I . MEMÒRIA

CAPÍTOL I . MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

DOCUMENT II . PLANS

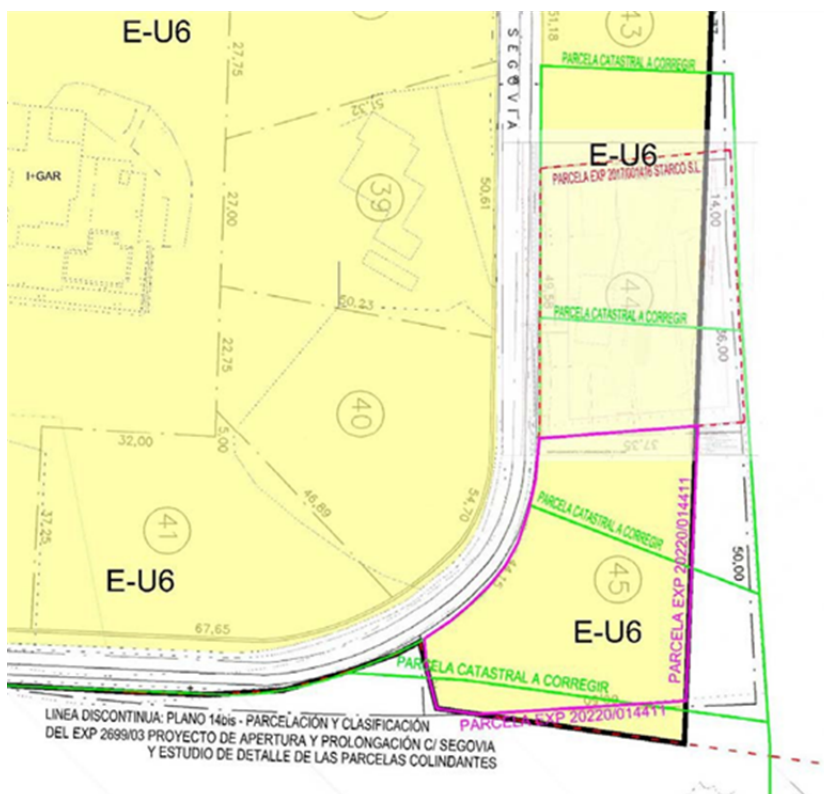
DOCUMENT I . MEMÒRIA

CAPÍTOL I . MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1.1 OBJETE DEL TRÀMIT

El present tràmit s'aporta modificant el projecte, corregint i assumint la delimitació de la parcel·la realitzada pels Serveis Tècnics Municipals, coincidint aquesta amb el CAD aportat per part nostra amb RE 202199900015902 en data del 29/10/2021, una vegada que es va alliberar la planimetria municipal de les NS.

El present Estudi de Detall únicament contempla el solar urbà de la propietat, amb una superfície de 1.890,95 m²., abans 1.918,01 m²., després d'ajustar-se el seu límit sud-oest. La parcel·la 45 del parcel·lari original de la urbanització de Roca LLisa es correspon amb la tramitada en el projecte, igual que encaixa també amb la parcel·la 44 on s'està construint en aquests moments un habitatge. La parcel·la està perfectament delimitada amb fites, i es va aixecar el corresponent topogràfic fixant les coordenades de cadascun dels seus punts. Quedant pendent de tramitar una subsanació de discrepàncies cadastrals de la finca por part de la propietat.



1.1.2. OBJECTE DEL PROJECTE

Aquest 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 diversos nivells, amb el fi d'adaptar-se a la pronunciada pendent del terreny natural.



El present Estudi de Detall únicament contempla el solar urbà de la propietat, amb una superfície de 1.918,01 m². Es justifica el compliment de l'art. 6.2.02 de les NNUU, tramitant igualment un Nou projecte bàsic modificat que s'ajusta a aquest article normatiu, així com, a la Disposició Addicional 11.

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 el fi de justificar el menor impacte de la solució projectada de planta baixa i pis, amb la finalitat 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 el art. 5.1.03.e de les NS vigents. La solució projectada s'adapta a les característiques edificatòries de Roca Llisa.

ARTICLE 5.1.03 COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

e).- Els terrenys assenyalats en els plans 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 a tots dos casos definir amb major precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall. Als efectes de l'assenyalat en l'apartat 4.c anterior el desnivell en aquesta planta podrà ser de fins a un metre i cinquanta centímetres (1,50), l'altura haurà 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 permesa en la zona fins un màxim del 40%.

Quan, per les característiques dels teixits o pel grau de consolidació de drets, l'anterior no resulti possible, haurà formular-se Estudi de detall amb la finalitat de minimitzar l'impacte de les edificacions, que podrà establir a tal 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.

S'entrega la present documentació que dona resposta al TRÀMIT DE AUDIÈNCIA corresponent al EXP2020/014411.

"a. Justificació de que les dependències projectades per damunt de l'altura màxima s'ajusten a les permeses pels articles 5.1.06 i 6.2.04 de les NNUU de les NS."

S'ha reduït a la superfície estricta de la caixa d'escala i de l'ascensor, amb accés directe des de l'exterior, juntament amb els armaris d'instal·lacions i els muntants verticals de ventilació i sortida de fums que es concentren i unifiquen amb la caixa d'escala, sent aquesta una construcció permesa per sobre de l'altura màxima s/art. 5.1.06 i 6.2.04.2. La caixa de l'ascensor i de l'escala s'aixequen 2,95 m. sobre el paviment de coberta sense superar els 3m. d'altura, jugant amb dos nivells en coberta.

"b. Determinació que assenyali que les edificacions que en desenvolupament de l'Estudi de detall es plantegin, així com els tractaments del seu entorn, hauran d'ajustar-se al que es disposa per l'article 6.2.03 de les NNUU de les NS en relació amb l'adaptació dels edificis al terreny natural."

L'habitatge s'ha baixat de cota amb la finalitat d'integrar-se millor amb el terreny, sent ara la cota del nivell inferior la +81,75m., s'ha baixat una planta l'ascensor de vehicles baixant els vehicles amb una rampa des de la cota del carrer, que ens ha permès limitar el nombre de bancals i l'afectació al terreny natural, i s'han reduït els moviments de terra amb la finalitat de complir en tot moment el 1,50 com a màxim entre l'habitatge i el terreny natural a ser aquest un terreny inclinat. Únicament s'omple el terreny per poder executar la rampa al estar el terreny natural per sota del nivell del carrer, en les zones de reculada no està previst realitzar cap terraplè ni terrasses terraplenades, executant-se en l'espai de reculada únicament la rampa per a l'accés al garatge, sense superar el pendent màxim del 20% ni l'ample màxim de 3m., i no existeix cap mur que arribi als 4m. d' altura ni se supera el 10% del solar amb murs amb una altura major de 1,50m. complint el art. 6.2.03 tant l'edificació com el seu entorn.

En paral·lel s'ha tramitat un nou projecte bàsic modificat que s'ajusta als requeriments del citat tràmit de audiència.

1.1.3. PROMOTOR

El projecte el promovia Sr. David Graham Leppan, amb N.I.E. ***3883*, que ha traspassat la propietat amb els tràmits en curs a D. Georg, Stockinger, representat per Sra. Maite Planells García, amb domicili a l'efecte de notificació en la C. Catalunya, *** 07800, en la Ciutat d'Eivissa.

1.1.4. ARQUITECTES

El projecte el redacten de forma conjunta i solidària: D. Toni Mari Torres, col·legiat núm. 30**** del COAIB, amb despatx obert a l'Av. Ignasi Wallis ***, a la Ciutat d'Eivissa, D. Daniel Roig Riera, col·legiat núm. 64**** del COAIB, amb despatx obert a la C. d'Eivissa **, de Sant Miquel de Balançat.



Toni Mari/ telèfon: 971 ****, i adreça electrònica: *****

Dani Roig/ telèfon: 971 ****, i adreça electrònica: *****

1.2.1. EMPLAÇAMENT - ÀMBIT D'APLICACIÓ

El solar s'emplaça a la C. Paris, núm. 29, parcel·la núm. 45 de la Urbanització de Roca Llisa, en el municipi de Santa Eulària des Riu.

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

Ref. Cadastral: 0010022CD7101S0001LK

0010023CD7101S0001TK

Nota: La propietat tramita una esmena de discrepàncies cadastrals de la finca.



1.2.2. COMPETÈNCIA I MARC LEGAL

Es redacta a l'empara del que es disposa en 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

L'Estudi de Detall únicament contempla el solar urbà de la propietat, amb una superfície de 1.890,95 m²., sense considerar la resta del terreny de la propietat.

La parcel·la de geometria sensiblement irregular compte amb una superfície total de 2.469,48 m². s/Pla Parcial i mesurament, mentre que amb la delimitació de les NS la superfície a computar en sòl urbà es redueix a 1.890,95 m², quedant la resta de la parcel·la en sòl rústic a la qualificació de SRC-F (495,97 m².), amb una punteta a SRC-SRG (82,56 m².).

La parcel·la procedeix d'una parcel·lació legal anterior a l'aprovació inicial de les NS d'aplicació (art. 5.1.02-2a), comptant amb els drets consolidats. El sòl urbà en aquesta zona es va veure afectat lleugerament per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears. D'altra banda la parcel·la núm. 45 prové del Pla Parcial de Roca Llisa aprovat al juny de l'any 1.975. Consultant les planimetries oficials, es veu que la parcel·la del P.T.I. coincideix amb la delimitació de les NS de Santa Eulària vigents que la retallen en el seu vent sud-est en una superfície superior als 500 m². respecte de la parcel·la del Pla Parcial. Es suposa que aquesta discordança es deu a una errada del P.T.I. a l'hora de delimitar el sòl urbà de Roca Llisa donada la seva escala de treball, sense que les NS revisaran aquest extrem. El projecte ha treballat amb la parcel·la delimitada per les NS, mancant aclarir aquesta incoherència en la delimitació del sòl urbà que afecta l'aprofitament urbanístic de la propietat.

La parcel·la compta amb un important pendent descendent en sentit nord-oest-sud-est, superant el 20% de pendent natural del terreny. En el mateix no existeix cap element etnogràfic a conservar, limitant-se la vegetació a un seguit de pins, amb vegetació baixa típica de la conca mediterrània.

El solar es troba a la urbanització de Roca Llisa, la qual es troba totalment urbanitzada, quedant aixecada el carrer respecte de la cota natural del solar, comptant amb tots els serveis a peu de parcel·la.

La seva situació, emplaçament i dimensions venen grafiats en els plans que s'acompanyen.

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 a la Comissió d'Urbanisme a sessió celebrada el dia 23 de novembre de 2.011.

El present Estudi de Detall es desenvolupa en base de l'especificat en les Normes Subsidiàries i en el planejament vigent, per la qual cosa és aplicable el completat en aquests instruments.

1.3.2. ORDENANCES APLICABLES SOBRE EL SOLAR

Segons la normativa d'aplicable, el solar en qüestió compta amb la qualificació: EU-6, sent de 1.200 m². la parcel·la mínima, amb una façana/fons mínim normatiu de 30m.

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 altura total de 7+3m., sent el percentatge màxim de la parcel·la que podrà ocupar-se per l'habitatge i la resta dels elements constructius de 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.

La 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 1.200 m².



En escalonar l'habitatge en nivells per adaptar-se al pendent natural del terreny, es fracciona el nombre de plantes i es compleix que entre el nivell superior del forjat de la planta baixa situada a cota més inferior, i la cara inferior del forjat de l'última planta situat a cota més elevada no es supera en més d'un 50% el paràmetre d'altura màxim ($H_{\max}=7+7/2=10,5\text{m}$). I en el nostre cas, a l'altura màxima resultant es li sumen 3m. per a obtenir l'altura total ($H_{\text{total}}=10,5+3=13,5\text{m}$), tot això en compliment de l'art. 6.2.02 de les NNUU. Igualment la Disposició Addicional 11 admet un 10% d'increment en els paràmetres d'altura màxima a metres, altura total i volum màxim definits per a cada zona. Així, el projecte contempla escalonar-se amb el pendent aconseguint una altura màxima de 10,75m. distribuïts en els seus tres nivells, mentre que per damunt d'aquest nivell fins a aconseguir l'altura total de 14,15m., únicament trobem la caixa d'escala juntament amb l'ascensor, i els armaris d'instal·lacions i ventilació, sent aquesta una construcció permesa per sobre de l'altura màxima s/art. 5.1.06 i 6.2.04.2. Tant l'altura màxima com l'altura total superen lleugerament (+0.25m. i +0.65m. respectivament) les altures normatives (10,50m. i 13,50m.), amb l'única finalitat de complir amb la normativa d'indústria referent a l'altura del forjat respecte de l'última parada de l'ascensor, en el cas de l'altura total. Per això, en compliment de la Disposició Addicional 11 el projecte compleix amb l'altura total, al no superar en un 10% l'altura total normativa. Igualment, no s'ha pogut ajustar més les altures en tenir de complir amb un desnivell de 1,50m. entre el nivell de l'aparcament i el nivell dels dormitoris amb la finalitat de complir amb el criteri municipal de còmput de les dependències baix rasant amb l'objectiu de no computar com a superfície construïda l'aparcament i les instal·lacions, però igualment s'ha reduït el volum construït al tenir de retallar l'habitatge per a computar altres dependències baix rasant que ara es computen aplicant aquest criteri, tal com es pot veure comparant els nous plans amb l'anterior versió.

L'habitatge s'ha baixat de cota amb la finalitat d'integrar-se millor amb el terreny; sent ara la cota del nivell inferior la +81,75m., s'ha baixat una planta l'ascensor de vehicles baixant els vehicles amb una rampa des de la cota del carrer, que ens ha permès limitar el nombre de bancals i l'afectació al terreny natural, i s'han reduït els moviments de terra amb la finalitat de complir en tot moment l'1,50 com a màxim entre l'habitatge i el terreny natural a l'ésser aquest un terreny inclinat. Únicament s'omple el terreny per a poder executar la rampa en estar el terreny natural per sota del nivell del carrer, en les zones de reculada no està previst realitzar cap terraplè ni terrasses terraplenades, executant-se en l'espai de reculada únicament la rampa per a l'accés al garatge, sense superar el pendent màxim del 20% ni l'ample màxim de 3m., i no existeix cap mur que arribi als 4m. d'altura ni se supera el 10% del solar amb murs amb una altura major de 1,50m. complint l'art. 6.2.03 tant l'edificació com el seu entorn, i s'ha reduït la construcció per sobre de l'altura màxima a la superfície estricta de la caixa d'escala i l'ascensor obert directament a l'exterior, juntament amb les sortides ventilació i fums a coberta.

Igualment s'ha reduït (7,16 m2.) la superfície del dormitori principal de la cota +81,75.

Al quadre adjunt o fitxa urbanística, es posa de manifest les condicions del planejament així com, les característiques urbanístiques del projecte emplaçat íntegrament 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 de la pendent natural del terreny comprès entre el 20-40%, que si s'accepta l'ordenació de volums proposta també compliria.

NORMATIVA**PROJECTE**

Ús permès	Residencial	Residencial
Ús prohibit		
Tipus d'ordenació	E-U6	E-U6
Parcel·la mínima	1.200 m2.	1.890,95
Façana/fons min.	25/25 m.	>25/25 m.
Ocupació	25% 472,74m2.	<25% 472,29 m2.
Volum màxim	1.500 m3. +10% Disposició Addicional 11	<1.650 m3.
Edificabilitat	0,25 m2 ./ m2. 472,74 m2.	0,249 m2 ./ m2. 472,29 m2.
Altura màxim	7 m. (10,5 m. s / art.6.2.02) + 10% Disposició Addicional 11	<10,5 + 10% 10.75 m.
Altura total	10,5 + 3 m. s / art.6.2.02 + 10% Disposició Addicional 11	<(10,5 + 3) + 10% 14,15 m. (10,75+3,40m.)
Nom. de plantes	PB+1	S+PB+1
Set. límit façana	5 m.	5,00 m.
Set. límit fons	3 m.	3,04 m.

Ús permès	Residencial	Residencial
Set. límit dreta	3 m.	7,11 m.
Set. límit esqu.	3 m.	15,90 m.

Nota: no s'ha computat el sòl rústic de la propietat a nivell de còmput urbanístics.

1.3.3. OBJECTE DEL 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 en reduir-se sensiblement la seva ocupació en 287,70 m²., passant del 40% al 25%, millorar la seva adaptació al terreny en reduir-se dràsticament els moviments de terra, minimitzant igualment l'impacte sobre la vegetació existent.

1.3.4. JUSTIFICACIÓ DE LA REORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSADA

Classificació sòl: urbà.

Qualificació: I-U6. Extensiva Unifamiliar-6.

Tipologia: habitatge unifamiliar aïllada.

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 podeu comprovar que l'impacte en cap cas és major amb aquesta solució, en reduir-se l'ocupació a 284,09 m². en concentrar-se aquesta en altura, passant del 40% al 25%. Apuntar igualment que en terrenys amb aquest fort 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'habitatge projecta compta amb tres nivells a diferents cotes i escalonats entre ells amb la finalitat d'adaptar-se al pendent del terreny en tots els seus punts, amb un quart nivell corresponent a la caixa d'escala i ascensors permesos per sobre de l'altura màxima, quedant els tres nivells inferiors on es desenvolupa el programa residencial semisoterrats, en dos i fins i tot tres cares contra el terreny natural, mentre que el darrer nivell simplement respon a la caixa d'escala i d'ascensors de l'habitatge, sense que en contingui cap programa residencial. Hem de pensar que és lògic que ens quedin semisoterrades tots els nivells, donat 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 de l'altra banda, ens obliga a projectar un habitatge a diversos nivells. D'altra banda, s'ha realitzat un estudi volumètric comparatiu de treballar amb un únic nivell, i amb dos nivells com a platea l'Estudi de detall. Del resultat del mateix es pot deduir que l'impacte visual és molt semblant, atès que en tot dos casos en tenir-se d'escalonar la volumetria amb el pendent, frontalment sempre acabem veient una edificació amb més de 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 287,70 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 una pendent entre el 20 i 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 NNS.

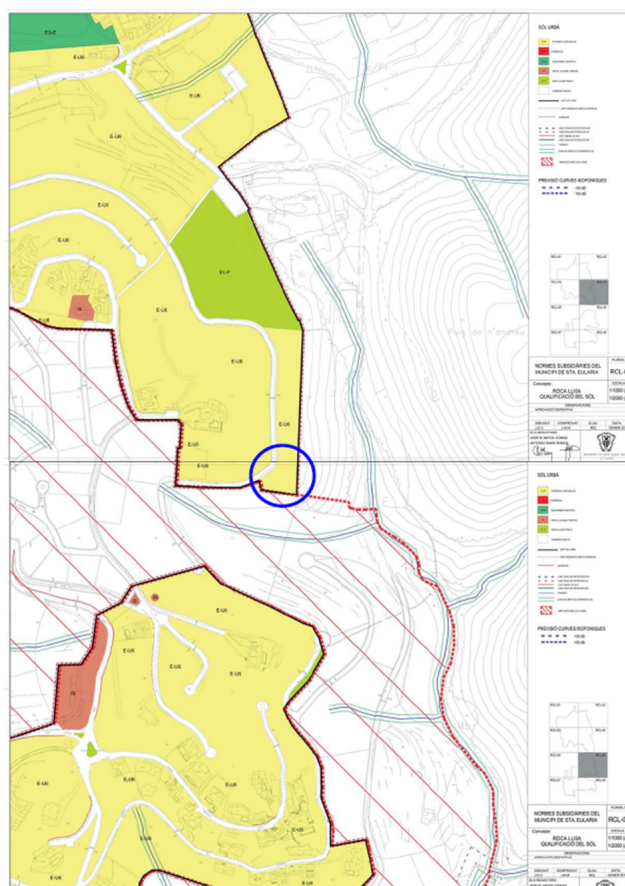
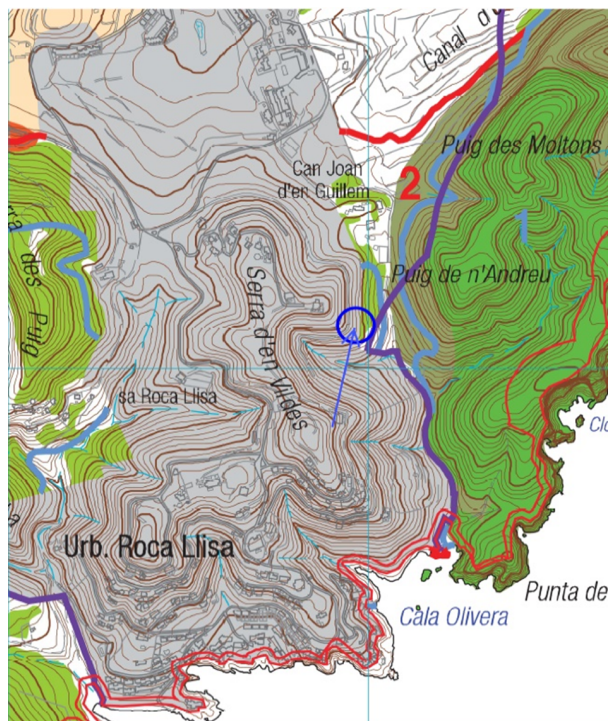
L'Estudi de detall no altera l'ordenació aïllada definida, no incrementa l'altura màxima, ni l'edificabilitat, ni l'ocupació, ni el volum màxim per edifici definit. Tampoc altera l'ús residencial, ni incrementa la densitat de població, respectant les reculades a confrontants fixats per la qualificació de la zona.

La vegetació ocuparà un espai major que el 50% de la superfície del solar, tal com es pot comprovar en els plans de projecte, mantenint-se la major part dels pins existents en el solar, complint el art. 6.2.05.1.

L'habitatge s'escalona en tres nivells amb la finalitat d'integrar-se millor en el terreny, sense superar en cap moment els 1,50 m. normatiu entre qualsevol punt del sòl de la planta baixa, mesurant-se l'altura interior en compliment de l'art. 6.2.02.

L'Estudi de Detall concreta la ubicació de l'habitatge en la zona de menor pendent e impacte, s'abancalen els espais lliures de parcel·la seguint la tradició dels bancals de cultiu delimitats per murs de pedra seca, i es restitueix l'arbratge suprimit. Igualment, en

quedar la coberta de l'habitatge per sota de la rasant del carrer, es planteja una solució de coberta enjardinada amb la finalitat de minimitzar l'impacte des de tots els punts de vista. 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

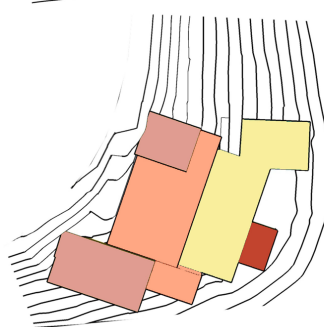
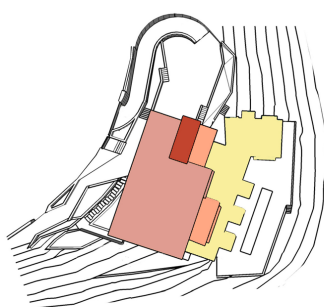
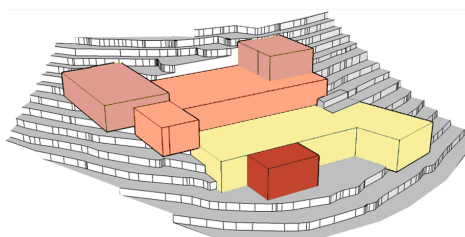
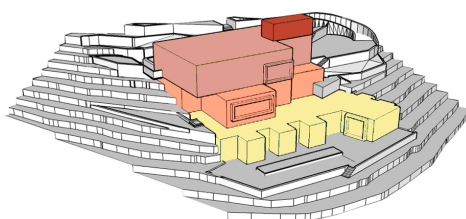
En vista de la complexitat i problemes derivats d'augmentar l'ocupació de l'habitatge del 25% (472,74 m².) al 40% (756,38m².) tal com contempla la normativa a canvi de reduir el nombre de planta de PB+1 a PB, es justifica la volumetria compacta, que respon a la tipologia volumètrica dels habitatges de la urbanització de Roca Llisa, i s'ajusta a la totalitat dels paràmetres de la qualificació: I-U6. Extensiva Unifamiliar-6 d'aplicació en el solar objecte del present Estudi de Detall.

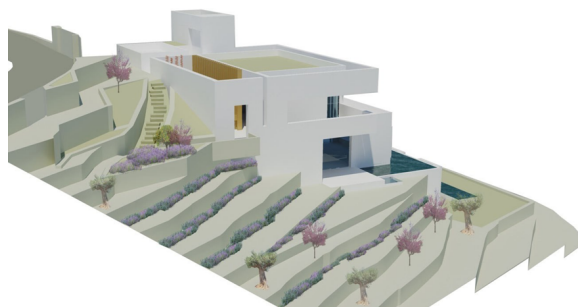
L'Estudi de Detall s'ajusta a les NS de Santa Eulària des Riu, i a la LUIB, complint amb les mateixes. De la seva comparació es dedueix l'adequació del projecte a l'ordenació vigent.

	20%-40% NORMATIVA	E-U6 ESTUDI DE DETALL	E-U6 PROJECTE
	40% ocupació - PB	25% ocupació - PB+1	25% ocupació - PB+1
Ús permès	Residencial	Residencial	Residencial
Ús prohibit			
Tipus d'ordenació	E-U6	E-U6	E-U6
Parcel·la mínim	1.200 m ² .	1.890,95 m ² .	1.890,95 m ² .
Façana / fons min.	25/25 m.	> 25/25 m.	>25/25 m.
Ocupació	40% 756,38 m ² .	25% 472,74 m ² .	<25% 472,29 m ² .
Volum màxim	1.500 m ³ .	1.500 + 10% m ³ .	< 1.500 + 10% m ³ .
Edificabilitat	0,25 m ² ./m ² . 472,29 m ² .	0,25 m ² ./m ² . 472,74 m ² .	0,249 m ² ./m ² . 472,29 m ² .
Altura màxima	4 m.	10,50 m.	<10,50 m.+10% m.
Altura total	4 + 3 m.	(10,50 + 3,00) + 10% m.	<(10,50 + 3,00) + 10% m.
Nº de plantes	PB	PB + 1	S + PB + 1
Set. límit façana	5 m.	5 m.	5,00 m.
Set. límit fons	3 m.	3 m.	3,04 m.
Set. límit dreta	3 m.	3 m.	7,11 m.
Set. límit esqu.	3 m.	3 m.	15,90 m.

Nota: A l'hora de computar l'altura màxima i total s'ha aplicat el criteri de mesura per a una casa escalonada en nivells amb la pendent s/art.6.2.02 de les NNUU, així com, també s'ha aplicat la Disposició Addicional 11. Per això els 7 m. de l'altura màxima i els 7+3m. de l'altura total en la qualificació E-U6 es veuen incrementats fins als 10,50 m. i els 13,50m. respectivament. Igualment es contempla el compliment de la Disposició Addicional 11 que permet incrementar en un 10% els paràmetres normatius de l'altura màxima i total, i del volum màxim amb la finalitat de donar compliment al CTE i altres normatives sobrevingudes.

Les edificacions que en desenvolupament de l'Estudi de detall es projectin, hauran d'ajustar-se, juntament amb els tractaments del seu entorn, al que es disposa per l'article 6.2.03 de les NNUU de les NS en relació amb l'adaptació dels edificis al terreny natural i no podran disposar en coberta d'altres elements que els permesos pels articles 5.1.06 i 6.2.04 de la NNUU de les NS, així com dels quals si escau resultin de l'aplicació de la normativa vigent en matèria de millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.



**DOCUMENT II. PLANS**

Vegeu annex plànols





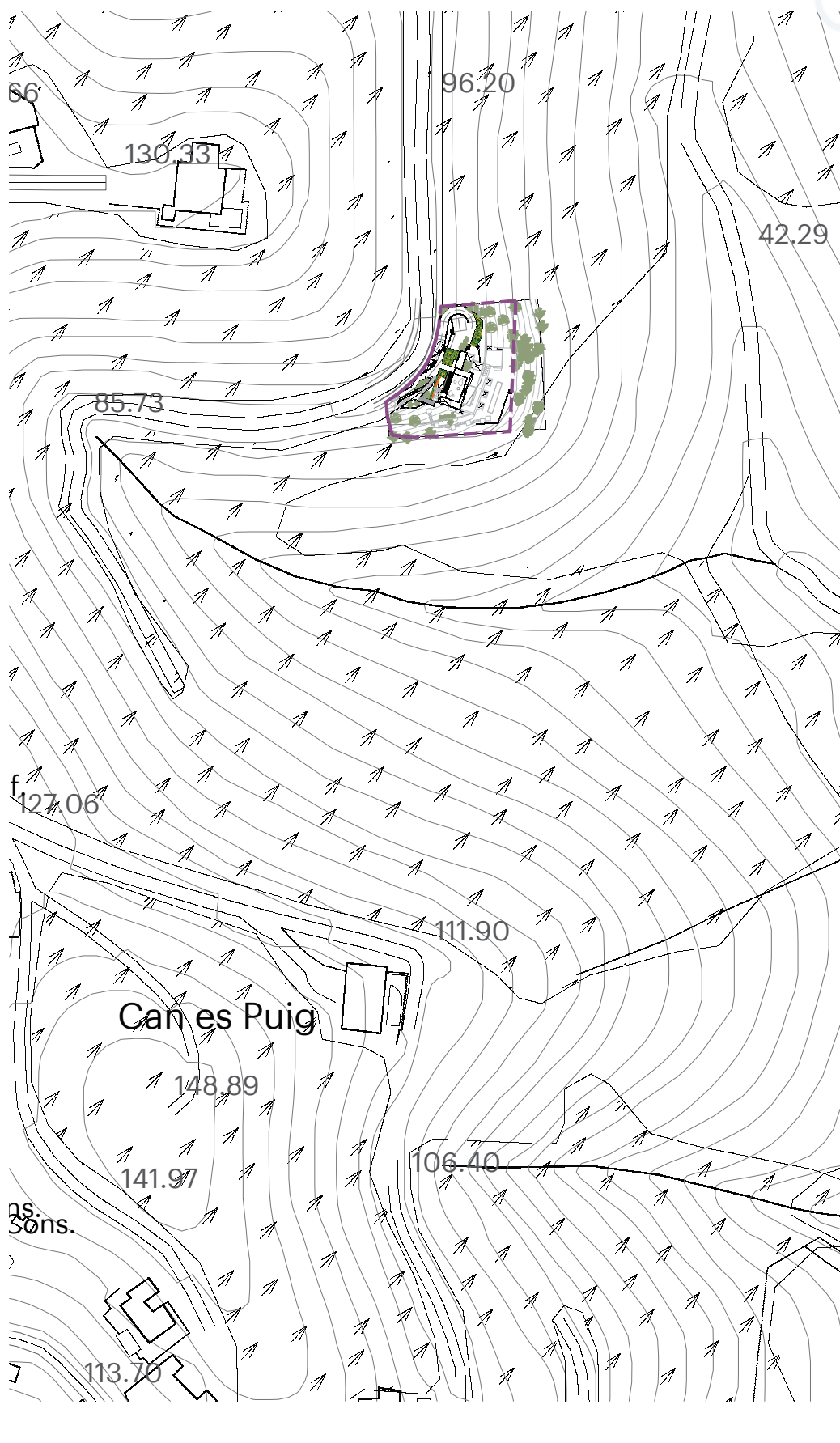
revisions
01 01-06-2020
02 16-01-21
03 maig/22

ESTUDIO DE DETALLE
DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA
C/ Paris, parcela nº45 - Urb. Roca Ulla - Santa Eulària des Riu

promotor
Georg Stockinger
arquitectos
Tomàs Torres + Daniel Roca Riera, Ibaia, tel 971 31 33 62, tomm@tomt.net

este documento es la representación gráfica del proyecto para su ejecución. No está permitida su reproducción sin el consentimiento expreso de los autores.

001
planta
situación
rev 03 proj 5216616
maig/22 1/5000



revisions
01 01-06-2020
02 feb.21
03 maig22

ESTUDIO DE DETALLE
DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA
C/París, parcela nº45 - Urb. Rocà Llas - Santa Eulària des Riu
proyecto
Georg Stockinger
Toni Martí Torres - Daniel Rogé Riera. Itzaa. tel 971 33 33 62. toni@grimalt.net

002⁰
planta
emplazamiento
rev 03 proj 5216 616
maig22 1/2000







BOIB

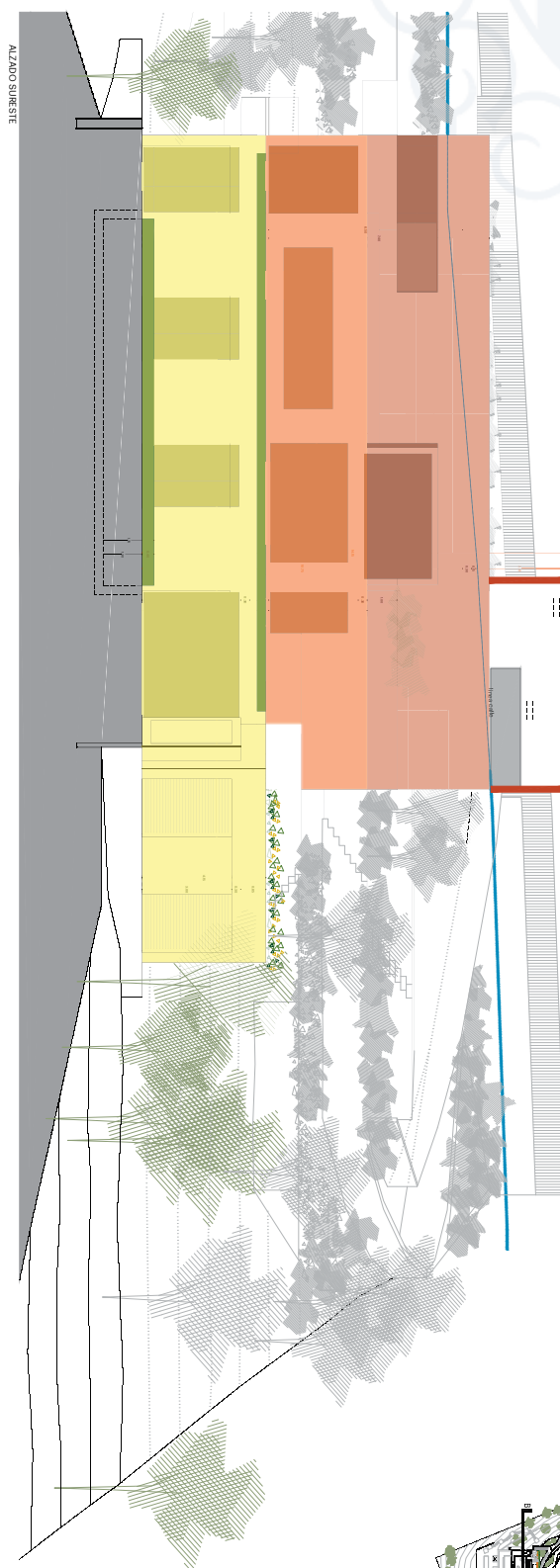
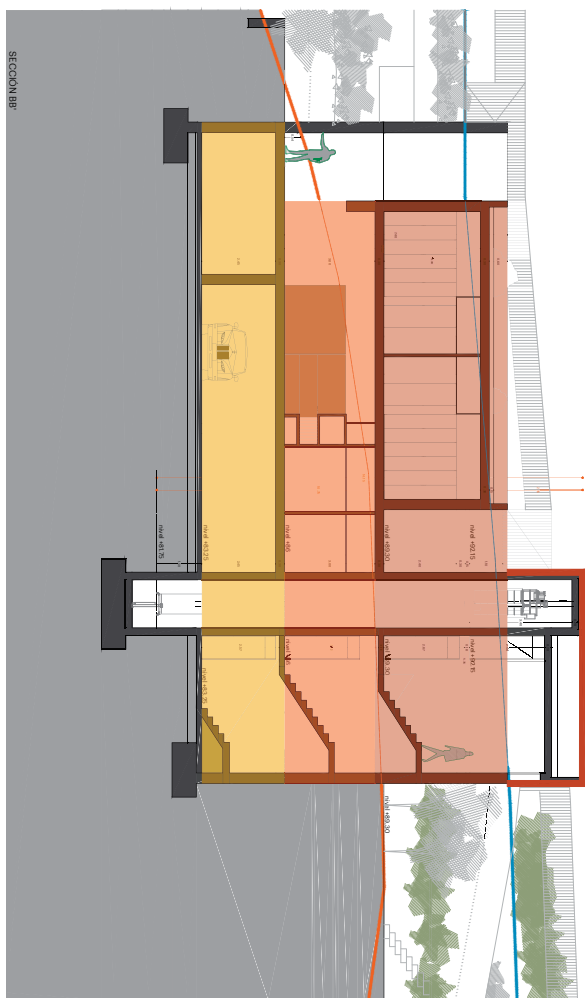
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 148

17 de novembre de 2022

Fascicle 232 - Sec. I. - Pàg. 46256

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/148/1122322>



COTAS PAVIMENTO	
	+81.75
	+83.25
	+86.00
	+89.30
	+92.15

0303
alzado sureste
sección BB
1/50
11/22

ESTUDIO DE DETALLE
DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA
C/ París, parcela nº45 - Urb. Roca Llisa - Santa Eulària des Riu
promotora
Georg Stockinger
arquitecto
Toni Martí Torres, Roca, tel 971 31 53 62, info@arctika.es
este documento es la redacción por entregas expresada del promotor para este proyecto. No está permitida su reproducción para ninguna otra finalidad sin la autorización del arquitecto

11/22



