



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

10782

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per l'ordenació de volums edificatoris per la construcció de dos habitatges unifamiliars en la parcel·la situada al c/ Punta Foradada, núm. 11, Roca Llisa, Jesús

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, de urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de setembre de 2023, ha aprovat definitivament l'estudi de detall per l'ordenació de volums edificatoris per la construcció de dos habitatges unifamiliars en la parcel·la situada al C/Punta Foradada, núm. 11, Roca Llisa, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER. Aprovar definitivament el Modificat del Estudi de Detall Refós, amb RGE202299900020153 de 12 de desembre de 2022, per a l'ordenació dels volums edificatoris per a la construcció de dos habitatges unifamiliars en la parcel·la situada al carrer Punta Foradada, núm. 11, Roca Llisa, Jesús, Promogut per ROCA LLISA SEA VIEW S.L., redactat pels arquitectes Jose Maria Mayol Comas i Antonio Ramis Ramos.

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

Santa Eulària des Riu, signat digitalment (7 de novembre de 2023)

L'alcalde accidental
Miguel Tur Rubio

MEMORIA

MODIFICAT DE L'ESTUDI DE DETALL REFÓS COM RESULTAT DE L'EXPOSICIÓ PÚBLICA I AJUST DE FITES

SITUACIÓ

Carrer Punta Foradada, 11 Urbanització Roca Llisa (SANTA EULÀRIA DES RIU)

PROMOTOR

ROCA LLISA SEA VIEW S.L.

PASSEIG DEL BORN, *****(07012) PALMA DE MALLORCA/971.21.**.**

MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA

.)

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
01.- JUSTIFICACIÓ DEL ESTUDI DE DETALL

Aquest estudi de detall no modifica cap de les determinacions del planejament general ni parcial que es cita en els antecedents.

Les superfícies afectades per aquest estudi de detall seran les següents:

PARÀMETRES MÀXIMS DE LA PARCEL·LA

| Superfícies i dimensions mínimes | NS | Màxims | Estudi de D. | |
|------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-----|
| Parcel·la mínima | 1.500,00 | 3.042,53 | 3.042,53 | |
| Façana i fons mínims | 25/25 | existent | 385/variable | |
| Paràmetres de edificació | NS | Màxims | Estudi de D. | |
| Ocupació màxima | 25,00% | 760,63 | 561,00 | (*) |
| Edificabilitat màxima | 0,25 | 760,63 | 0,00 | (*) |
| Alçada màxima | 7 | 7 | 7 | |
| Alçada total | 9 | 9 | 9 | |
| Nombre màxim de plantes | B+1P | B+1P | B+1P | |
| Separacions mínimes a vies i ELP | 5 | 5 | 5 | |
| Separacions mínimes a límits | 3 | 3 | 3 | |
| Separacions mínimes entre edificis | 6 | 6 | 6 | |
| Nombre mínim d'aparcaments | 1/habitatge | 1/habitatge | 1/habitatge | |
| Índex d'ús residencial | 1/1200 | 2 | 2 | |

(*). En tot cas s'adopta una ocupació i edificabilitat màximes de 777,90 m²

Aquest estudi de detall es redacta amb la finalitat de la presentació i obtenció de la llicència d'un projecte de 2 habitatges unifamiliars aïllats a la mateixa parcel·la. D'acord amb el projecte facilitat per la propietat, els projectes compleixen amb els paràmetres urbanístics de l'estudi de detall, és a dir:

PARÀMETRES MÀXIMS DE LA PARCEL·LA I DEL PROJECTE

| Paràmetres de edificació | Estudi de D. | Projecte | Romanent | |
|------------------------------------|--------------|----------|----------|-----|
| Ocupació màxima | 760,63 | 561,00 | 199,63 | (*) |
| Edificabilitat màxima | 760,63 | 0,00 | 760,63 | (*) |
| Alçada màxima | 7 | 7 | 0,00 | |
| Alçada total | 9 | 9 | 0,00 | |
| Nombre màxim de plantes | B+1P | B+1P | B+1P | |
| Separacions mínimes a vies i ELP | 5 | > 5 | Compleix | |
| Separacions mínimes a límits | 3 | > 3 | Compleix | |
| Separacions mínimes entre edificis | 6 | > 6 | Compleix | |
| Nombre mínim d'aparcaments | 1/habitatge | 4 | 0 | |
| Índex d'ús residencial | 2 | 2 | 0 | |

(*). En tot cas la configuració assenyalada en els plànols es considera flexible.

| ALTRES PARÀMETRES | Habitatge 1 | Habitatge 2 | Màxim | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|-----|
| Volum màxim per edifici (m3) | 1.398,22 | 1.008,12 | 1.500,00 | (*) |
| Superfície enjardinada (m2) | resta parcel·la | resta parcel·la | Art. 6.2.05 | |

(*). La planta soterrani no computa per al càlcul de l'edificabilitat i el volum.

Als efectes de l'estudi de detall s'ha adoptat la superfície real topografiada segons l'acord adoptat entre els veïns el 19 de juliol de 2022, signada en l'Acta de manifestacions segons el protocol 3303 del Notari Sr. Javier Cuevas Pereda.

En tot cas, la configuració de l'envolupant de les edificacions i zones exteriors es considera flexible perquè el projecte pugui adaptar-se sense ajustar-se estrictament a la forma assenyalada en els plànols adjunts. Això, no obstant, s'haurà de complir amb els paràmetres màxims assenyalats en els quadres anteriors.

La configuració urbanística d'aquest estudi de detall és independent del compliment de la resta de paràmetres no contemplats en el mateix. A aquests efectes, els edificis han de complir el volum màxim de 1.500m³ per edifici, sent el volum previst en projecte de:

| OCUPACIÓ I EDIFICABILITAT | Habitatge 1 | Habitatge 2 | Total (m2) | Màxim |
|---------------------------|-------------|-------------|------------|--------|
| Ocupació màxima | 376,74 | 184,76 | 561,50 | 760,63 |
| Edificabilitat màxima | 458,74 | 295,24 | 753,98 | 760,63 |

D'altra banda, l'article 6.2.05 de les NS vigents determina la superfície enjardinada mínima de les parcel·les en zonificació extensiva residencial:

"El tractament dels espais lliures privats de parcel·la seran enjardinats i/o arbrats per almenys en un cinquanta per cent(50%) de la superfície no ocupada per l'edificació i, segons el que s'estableix en l'article 5.9.02, s'hauran de mantenir amb l'aigua emmagatzemada a l'aljub de recollida d'aigües pluvials. "

En aquest cas, es tracta d'una parcel·la coberta d'arbratge pel que els projectes hauran d'evitar, en la mesura que sigui possible, la seva afecció, deixant les zones lliures de edificació en el seu estat natural.

Per altra banda, l'arbratge existent que resulti afectat serà reposat en la forma establerta en els articles 5.1.10 i 6.2.05.4 de les vigents NS, és a dir:

"En edificació en tipologia aïllada, l'arbratge existent que es vegi afectat per la edificació o pels elements constructius (terrasses, piscina, accessos, etc.) haurà de reposar-se a l'interior de la parcel·la o, quan això no sigui possible, en un espai lliure públic de la zona circumdant, a la proporció de dos (2) arbres per cadascun (1) talat i, en el cas d'existir zones de bosc compactes, l'edificació haurà de disposar-se de tal forma que l'afectin el menys possible. Amb tal finalitat, de manera justificada, es podrà canviar l'ordenació prevista en les NS mitjançant un Estudi de detall. "

ARBRES

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Existents | 18 |
| Afectats per les edificacions | 10 |
| A reposar | 20 |
| TOTAL | 28 |

En aquest cas, la disposició de les edificacions en 2 volums més petits i separats entre si afavorirà la preservació de l'arbratge existent i minimitzarà el seu impacte paisatgístic.

| SUPERFÍCIES | (m ²) |
|---|-------------------|
| Edificació, terrasses i rampa soterrani | 1.072,12 |
| Mirall d'aigua de piscina | 112,46 |
| Jardins | 1.857,95 |
| Solar | 3.042,53 |

L' article 5.1.03 de les Normes Subsidiàries estableix el següent:

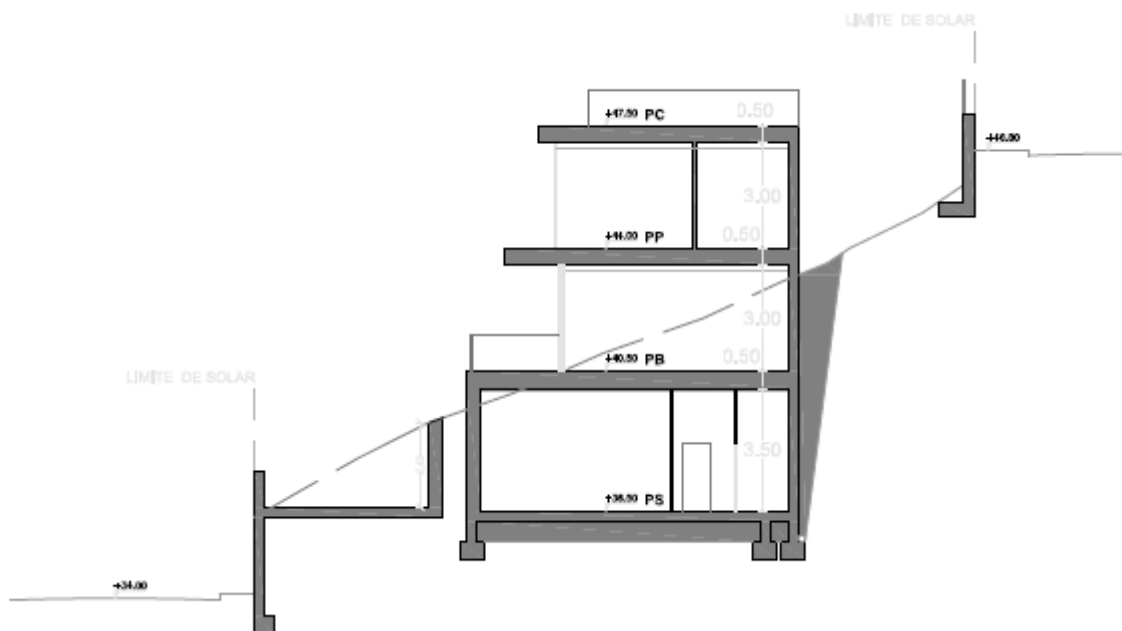
" E) .- Els terrenys assenyalats en els plànols d'ordenació amb pendent superior a un 40% seran inedificables i en aquells assenyalats amb pendent superior a un 20% només es podrà edificar una planta (B) de quatre (4) metres d'altura màxima, podent-se en els dos casos definir amb major precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall. A l'efecte 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'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 permesa en la zona fins un màxim del 40%.

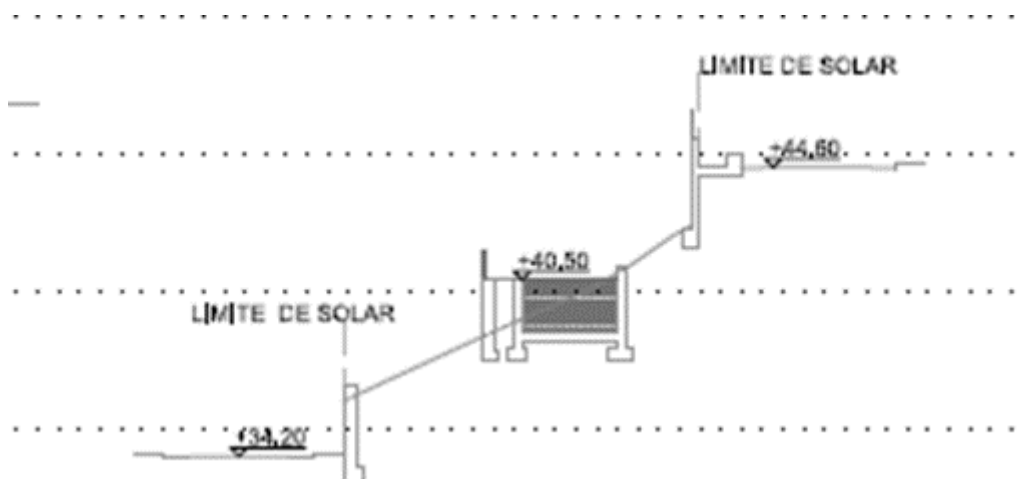
Quan, per les característiques dels teixits o pel grau de consolidació de drets, l'anterior no resulti possible, s'haurà de formular un Estudi de detall amb la finalitat de minimitzar l'impacte de les edificacions, que podrà establir a aquest efecte limitacions d'alçada i volum, àmbits d'ubicació imposada per a 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. "

A aquests efectes, per minimitzar l'impacte de les edificacions, aquestes s'adapten al terreny sense que es superin els màxims d'alçada previstos en el planejament respecte d'aquest, és a dir:

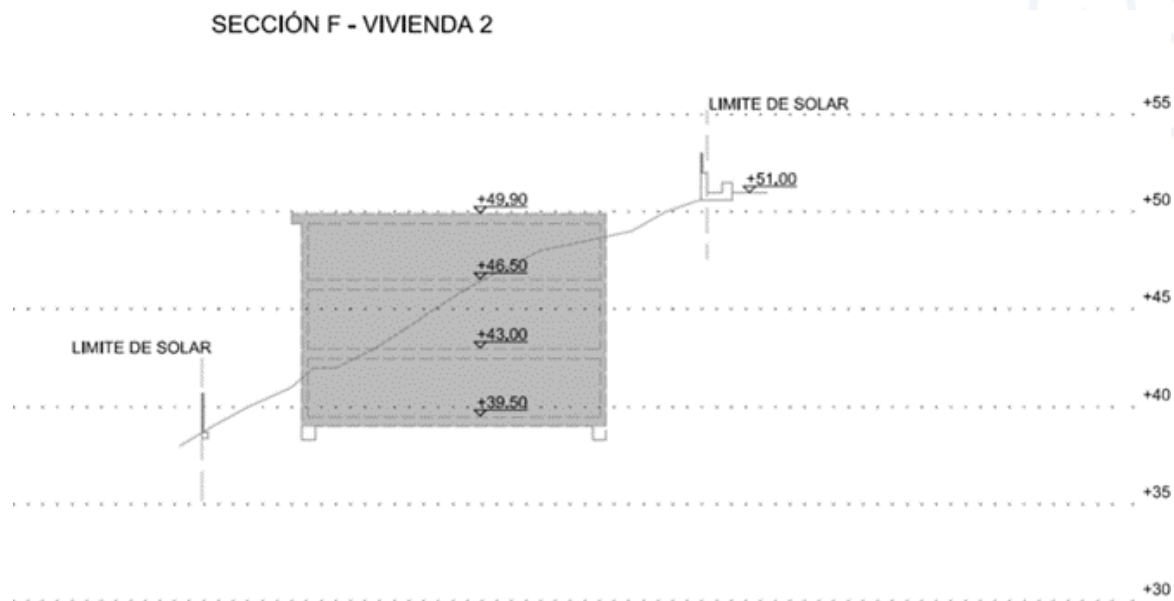
Habitatge 1 (secció BB):



Habitatge 1 (secció DD):



Habitatge 2 (secció FF):



D'altra banda, s'abancala el terreny per a la situació de les terrasses i de les àrees enjardinades i es reposa l'arbratge afectat per les edificacions en la forma ja descrita, el qual cosa suposa minimitzar el seu impacte. Els bancals es folraran amb pedra de lloc i s'enjardinaran les àrees lliures de la parcel·la. El color de les edificacions s'ajustarà a les edificacions de l'entorn, les piscines es s'enrajolaran amb colors diferents del blau per minimitzar el seu impacte, la il·luminació exterior no afectarà l'entorn i les lluminàries seran de baix consum i el paviment exterior no serà reflectant.

Resum de mesures adoptades per minimitzar l'impacte de les edificacions:

- Adaptació de les edificacions al terreny. Aquestes queden en la seva major part per sota del nivell del carrer d'accés.
- Cobertes planes per reduir la visual d'alçada.
- Abancament de la superfície lliure de parcel·la amb zones aterrades i enjardinades.
- Enjardinaments amb vegetació autòctona dels bancals i de la superfície lliure de parcel·la. Reposició, en proporció 2 per 1 de l'arbratge talat com a conseqüència de la situació de les edificacions.
- Els bancals es folraran amb pedra del lloc.
- Les edificacions aniran pintades en color blanc a l'igual que les de l'entorn.
- Les piscines no s'enrajolaran amb colors blaus, sinó que es buscarà el més adequat entre la gamma del blanc, gris, marró o verdós.
- La il·luminació exterior no es projectarà cap al cel o de forma horitzontal, sinó cap al terreny i les lluminàries seran de baix consum.
- Els paviments de les terrasses i elements que vagin a rebre la llum artificial no seran reflectants.

02.- ALINEACIONS I RASANTS

No es modifiquen i seran les assenyalades en el planejament general aprovat segons es detallen en la documentació gràfica adjunta.

Santa Eulària des Riu, a 30 de desembre de 2020

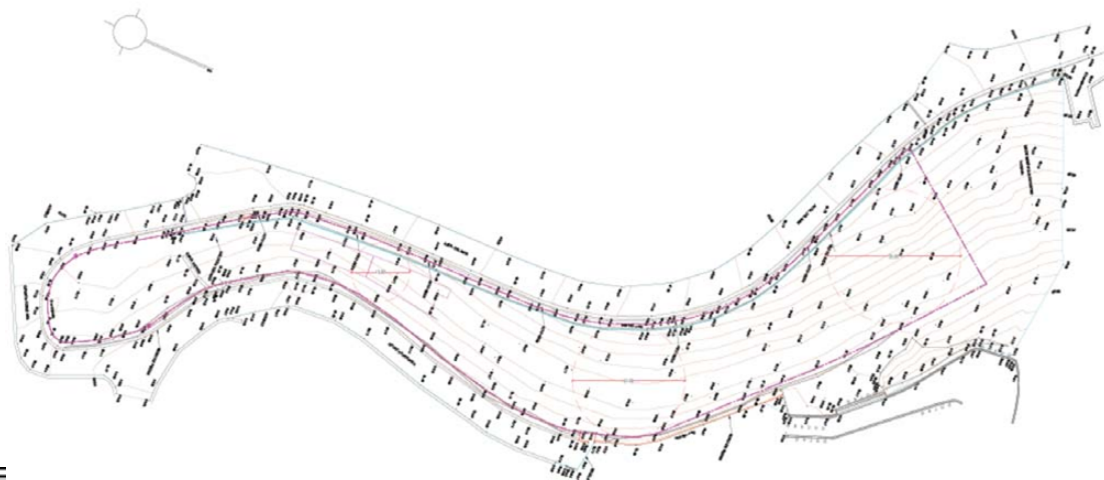
José M^a Mayol Comas Antonio Ramis Ramos ARQUITECTES



ANNEX GRÀFIC



Plànol d'emplaçament



Superfície orgànica: 3.485,50m²
Superfície real: 3.111,61m²

Topogràfic de la parcel·la

