

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

222809 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle modificado para la ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alineaciones de la parcela sita en la Avda. del Mar, núm. 180, Urbanización Roca Llisa, Jesús*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2021, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle modificado para la ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alineaciones de la parcela sita en la Avda. del Mar, núm. 180, Urbanización Roca Llisa, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el **ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICATORIOS Y DEFINICIÓN DE ALINEACIONES**, de la parcela sita en Avda. del Mar nº 180, Urb Roca Llisa, Jesús, redactado por el arquitecto D. Iván Torres Ramón y promovido por Reflexia Items S.L., presentado con RGE202099900008102 de 24.06.2020.

SEGUNDO. - 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.

TERCERO. - Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

CUARTO. - 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.

Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (28 de mayo de 2021)

La alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO PARA ARC DE PINS

(conforme al CTE (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación)

Promotor: REFLEXIA ITEMS S.L.

Arquitecto: IVÁN TORRES RAMÓN

Fecha: JUNIO 2020

ÍNDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. ENCARGO
2. INFORMACIÓN PREVIA
3. AMBITO DE ACTUACIÓN
4. OBJETO

**5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA****II. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

6. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO
7. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
8. CONCLUSIÓN

III. PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN
2. PLANO EMPLAZAMIENTO + NORMATIVA
3. PLANO TOPOGRÁFICO
4. CESIÓN ACERA
5. SEGREGACIÓN MODIFICADO
6. COMPARATIVO

I. MEMORIA DESCRIPTIVA**1. ENCARGO****1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO**

La documentación del presente proyecto, tanto gráfica como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos de las modificaciones sobre el estudio de detalle con número de expediente **3008/18** de la finca sita en la Avenida del Mar 180, urbanización Roca Llisa, en el término municipal de Santa Eularia des Riu, presentado el 20 de febrero de 2018.

Junto con el estudio de detalle original se presentó un proyecto de segregación con número de expediente 4836/18 que también ha sido modificado y presentado con Registro de Entrada 202099900008094 el 24 de junio 2020. En el proyecto de segregación modificado se incluía la cesión de 298,50m² de superficie para la construcción de 1 metro de acera en la Avenida del Mar. La merma de superficie en la parcela matriz ha supuesto el replanteo de las superficies de las parcelas segregadas.

El presente proyecto modificado surge de la necesidad de establecer los datos urbanísticos correctos para el Estudio de Detalle de la Parcela 1 de acuerdo con la superficie que establece el proyecto de segregación modificado.

1.2 AGENTES

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

REFLEXIA ITEMS S.L., con CIF ***0925** y dirección en Calle Basilea, s/n, Roca Llisa, 07819 Santa Eularia des Riu (Islas Baleares).

Según información registral, la propiedad está inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de Eivissa, en el Tomo 1.150 del archivo general, libro 291, folio 97, finca 9442.

Siendo el encargo realizado a Iván Torres Ramón, Arquitecto colegiado número 525.431 del COAIB, con DNI ***5829** y domicilio fiscal en Calle Cabrera número 3 bajos, con código postal 07800, de Ibiza, Islas Baleares.

2. INFORMACIÓN PREVIA**2.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA**

La parcela objeto del presente estudio se encuentra en la finca Arc de Pins, situada en la urbanización Roca Llisa, en el término municipal de Santa Eularia des Riu.

Referencia Catastral: 9408013CD6190N0001OJ





Situación de la parcela en la urbanización Roca Llisa

La parcela matriz es de forma irregular, longitudinal en su eje norte-sur y con una superficie de **10.607,50 m²** según medición topográfica realizada en febrero de 2019 por el ingeniero Técnico en Topografía, Francisco Marí Tur, colegiado 4.063.

No existe ningún yacimiento arqueológico conocido ubicado en esta parcela. Actualmente existe, sin embargo, una vivienda unifamiliar aislada con piscina construida en la parte más alta de la parcela, casi en el centro de la misma.

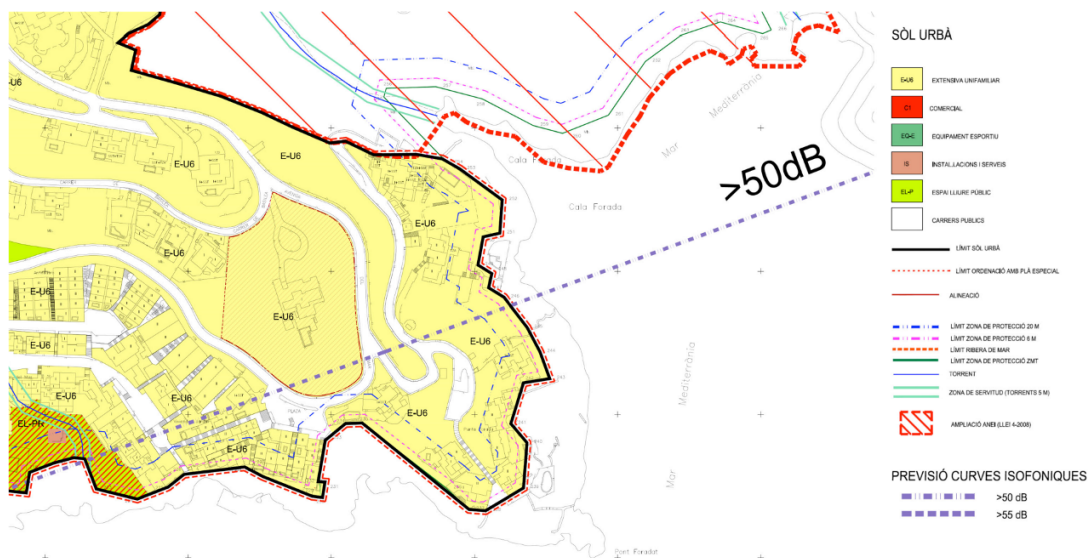
La presente memoria recoge el Estudio de Detalle de la Parcela 1 establecida en el proyecto de segregación de la finca matriz (EXP. 4836/18) en seis parcelas. Sobre estas parcelas existen también un proyecto de demolición total para la vivienda anteriormente mencionada (EXP. 3434/2018), y 3 proyectos básicos para las parcelas 1, 2 y 6 (EXP.3429/2018, EXP. 3417/2018, EXP. 3393/2018).

2.2 SERVIDUMBRES APARENTES

La finca no tiene servidumbres aparentes.

2.3 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

La parcela objeto del presente proyecto está calificada según la Normas Subsidiarias de Santa Eularia des Riu, aprobadas definitivamente por la CIOTHUPA el 23 de noviembre de 2011, como SUELO URBANO de tipo EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6



NN. SS. DE SANTA EULARIA DES RIU – CALIFICACIÓN DEL SUELO**EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6)****SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LA PARCELA**

- Parcela mínima: 1.200 m²
- Fachada mínima: 25 m

PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN.

- Ocupación máxima: 25 %
- Edificabilidad máxima: 0,25 m²/ m²
- Volumen máximo por edificio: 1.500 m³
- Altura máxima: 7 m
- Altura total: 3 metros sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP: 5 m
- Separación mínima a linderos: 3 m
- Separación mínima entre edificios: 6 m

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03:

Residencial: Una 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.

- Índice de intensidad de uso residencial (Viv./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.

PLAN PARCIAL ROCA LLISA

El Plan Parcial aprobado para la urbanización de Roca Llisa en Junio del año 1974, establece que la parcela en su totalidad tiene una calificación de **R.E.A.** (residencial extensiva alta), tal y como establece el plano que a continuación se adjunta y con los siguientes parámetros:



R.E.A. (RESIDENCIA EXTENSIVA ALTA)



-Tipo de Ordenación:	Aislada
-Aprovechamiento máximo Neto:	0,35 m ² /m ²
-Mínima Área de Solar:	600 m ²
-Dimensiones Mínimas de Solar:	
-Fachada	15 m
-Fondo	35 m
-Porcentaje mínimo de áreas ajardinadas	
-privadas en solar:	30%
-Uso de viviendas permitido:	Unifamiliar
-Distancia mínima:	
Linde	3 m
Calle	5 m

3. AMBITO DE ACTUACIÓN

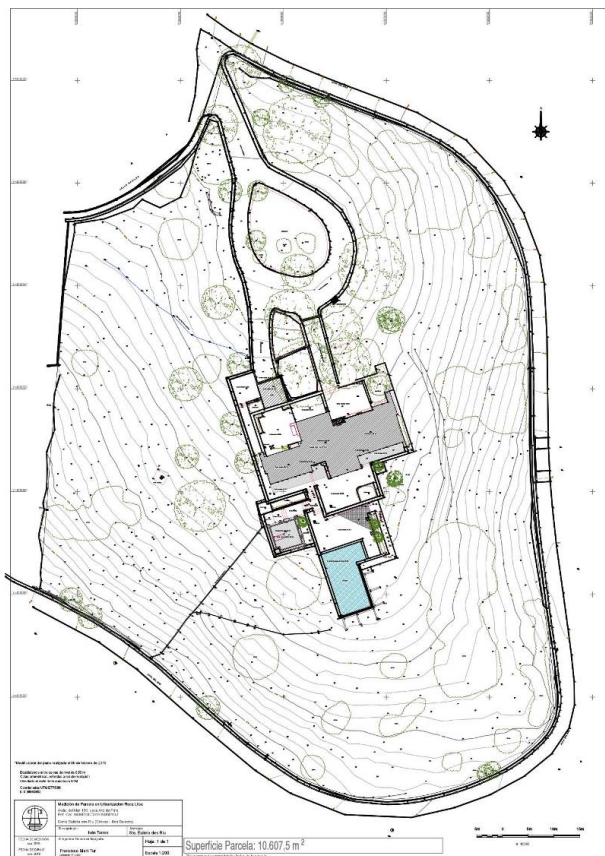
3.1 PARCELA MATRIZ

La parcela objeto de estudio formaba parte originalmente de una parcela mayor que ha sido segregada. La parcela original es de forma irregular, longitudinal en su eje norte-sur y con una superficie final ya registrada de **10.607,50 m²**.

En la parcela existe una vivienda unifamiliar aislada construida en la parte más alta de la misma de manera que tiene vistas en todas direcciones con una superficie construida de 247,05 m² y una piscina de 83,02 m². Existe un proyecto de demolición total presentado el 20 de febrero de 2018 para demoler tanto la vivienda como la piscina y dejar la parcela completamente libre de construcciones. (EXP. 3434/2018).

Según el levantamiento topográfico, la parcela presenta un desnivel medio de 12 metros siguiendo la caída natural del terreno, con una pendiente media del 10% desde el “Carrer Basilea” hasta la “Avenida del Mar”.

Tanto la calle Basilea como la Avenida del Mar, cuentan con la dotación de infraestructuras de iluminación pública, red de saneamiento, telefonía, suministro eléctrico, abastecimiento de agua, acceso rodado, alcantarillado y aceras en el lado opuesto a la parcela objeto de estudio de detalle.

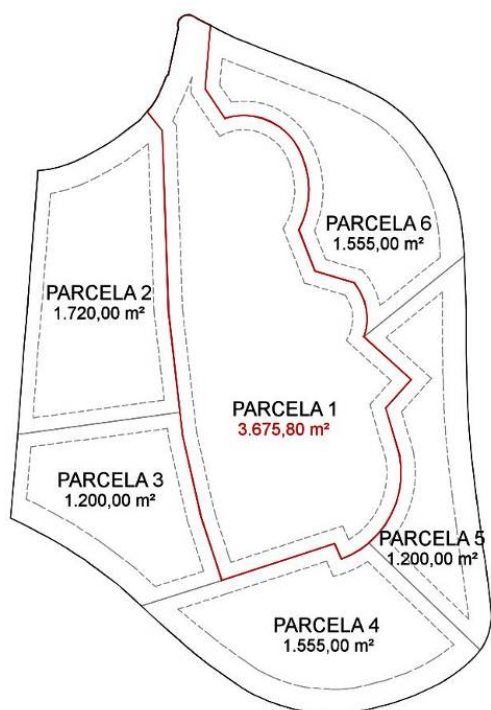


PLANO TOPOGRÁFICO DE 2019

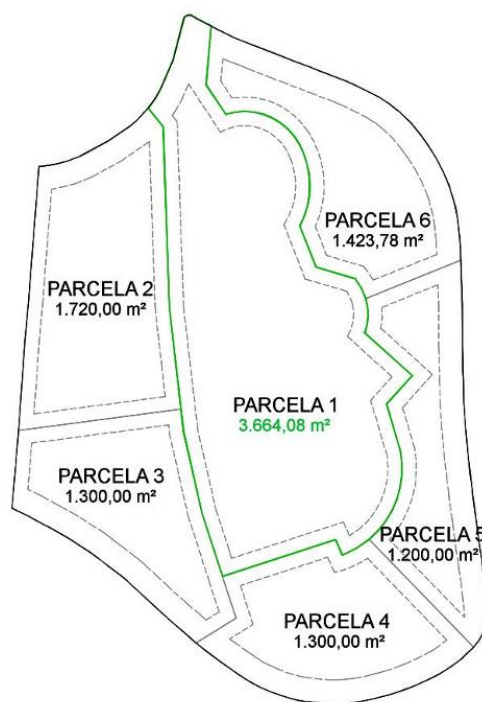
3.2 PARCELAS SEGREGADAS

El proyecto de segregación original tuvo que ser modificado para adaptarse a la superficie real de la finca tras la cesión de 298,30 m² de superficie para la acera de la Avenida del Mar. La pérdida de superficie total afectó a algunas de las parcelas segregadas que ya no cumplían la parcela mínima y por lo tanto ha sido necesario replantear los límites de las mismas.

El proyecto de segregación modificado finalmente divide la parcela matriz en 6 parcelas menores con una parcela central más grande (Parcela 1), de 3.664,08 m² de superficie y otras 5 parcelas distribuidas a su alrededor con tamaños que oscilan entre los 1.200 m² (parcela mínima) y los 1.720 m² de superficie.



SEGREGACIÓN ORIGINAL



SEGREGACIÓN MODIFICADO

Las nuevas parcelas tienen las siguientes superficies:

Parcela 1	3.664,08 m ²
Parcela 2	1.720,00 m ²
Parcela 3	1.300,00 m ²
Parcela 4	1.300,00 m ²
Parcela 5	1.200,00 m ²
Parcela 6	1.423,78 m ²

Actualmente existe una vivienda unifamiliar aislada con piscina en la parcela matriz que quedaría dentro de los límites de la PARCELA 1. Sin embargo, el 20 de febrero de 2018 se presentó un proyecto de demolición total para demoler tanto la vivienda como la piscina y dejar la parcela completamente libre de construcciones. (EXP. 3434/2018).

La geometría irregular de la parcela presenta un desnivel medio de 12 metros siguiendo la caída natural del terreno, con una pendiente media del 10% desde la calle Basilea hasta la Avenida del Mar. Es debido al notorio desnivel del terreno que se tendrán accesos a las parcelas por ambas calles con excepción de la Parcela 1 que se encuentra en la parte alta del terreno y solo tendrá acceso por el norte.

4. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ampliación del volumen máximo de la PARCELA 1, así como la asignación de los límites y

alineaciones, y de establecer la concreta definición de los volúmenes edificables en la totalidad de las parcelas, todo ello de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente.

Las nuevas parcelas se han establecido por tanto respetando la separación mínima entre los futuros edificios que será de al menos 6 metros, con el vial que será de 5 metros y con las parcelas colindantes que será de 3 metros, tal y como establecen las normas.

El alcance del Estudio de Detalle viene determinado por el artículo 1.2.02 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, aprobadas definitivamente por la CIOTHUPA el 23 de Noviembre de 2011, que a continuación se detalla:

ARTICULO 1.2.02**DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO****1.- INSTRUMENTOS**

Las NN.SS. se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes Especiales, Estudios de Detalle y Unidades de Actuación o ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

(...)

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 o 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.

ARTICULO 5.1.08**REORDENACIÓN DE VOLUMENES**

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 más 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 esta parcela, E-U6, se obtienen los siguientes datos de la aplicación de dichos parámetros urbanísticos a la parcela matriz:

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

PARCELA MÍNIMA (m²): 1.200

La superficie total de la parcela matriz es de 10.607,50 m², según el parámetro de parcela mínima se podrían obtener 8 parcelas con una superficie media de 1.325 m².

FACHADA/FONDO MÍNIMOS (m): 25/25

La fachada total a calle de la finca matriz es de 332,05 metros, con lo que tendríamos una fachada media por parcela de 36,89 metros.

b) Parámetros de edificación.

OCUPACIÓN MÁXIMA (%): 25

La ocupación máxima que se obtendría de aplicar la totalidad de la superficie de la finca es de 2.651,88 m².EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²/m²): 0,25La edificabilidad máxima se obtendría de aplicar la totalidad de la superficie de la finca es de 2.651,88 m².VOLUMEN MÁXIMO POR EDIFICIO (m³): 1.500El volumen que se obtendría de aplicar la altura media de 3,5 metros (la altura máxima son 7 metros) por la edificabilidad total de 2.651,88 m², es de 9.281,58 m³. Pero teniendo en cuenta que se podrían obtener 8 parcelas a razón de 1.500 m³ por parcela la volumetría total máxima posible sería de 12.000 m³.

ALTURA MÁXIMA (m): 7

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

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: B+1P

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

SEPARACIÓN MÍNIMA A VÍAS Y ELP (m): 5

Este parámetro podría ser modificado, pero se mantendrá en todos los lindes de las futuras parcelas con la distancia establecida por las Normas Subsidiarias.

SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS (m): 3

Este parámetro podría ser modificado, pero se mantendrá en todos los lindes de las futuras parcelas con la distancia establecida por las Normas Subsidiarias.

SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS (m): 6

Este parámetro podría ser modificado, pero se mantendrá en todos los lindes de las futuras parcelas con la distancia establecida 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 establece las normas subsidiarias.

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/1.200 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.

Como ya se ha explicado con anterioridad el proyecto de segregación divide la parcela matriz en tan solo 6 parcelas, por lo que los índices de intensidad de uso residencial quedan reducidos de 8 posibles viviendas a tan solo 6. De esta forma se reduce el impacto visual y se proporciona mucho más espacio libre, verde y arbolado a la urbanización de Roca Llisa y por consiguiente al Municipio de Santa Eulària des Riu.

Se reducen también de 8 a 6 los accesos a las parcelas y de manera notoria se reducen también las infraestructuras necesarias para llevar a cabo su construcción y posterior funcionamiento.

La nueva ordenación que se plantea en las parcelas respeta el concepto de vivienda unifamiliar aislada, el tipo de volumetría y construcción del entorno y la manera de implantarse en el territorio.



PARCELO OBJETO DE LA SEGREGACIÓN

PARCELA MATRIZ

- Superficie de la parcela	10.607,50 m ²
- Ocupación máxima	2.651,88 m ²
- Edificabilidad máxima:	2.651,88 m ²
- Volumen máximo por edificio:	12.000 m ³ (8x 1.500 m ³)
- Altura máxima	7 m
- Altura Total	3 m
- Número máximo de plantas	B+1P
- Separación mínima a vías	5 m
- Separación mínima a linderos	3 m
- Separación mínima entre edificios	6 m
- Índice de intensidad de uso residencial:	8 viviendas

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ampliación del volumen máximo de la PARCELA 1, resultante de la segregación de la parcela matriz.

Esta Parcela es notablemente más grande que el resto y de hecho, triplica la superficie mínima exigida para la clasificación del suelo asignada: E-U6. Se pretende reducir la intensidad de uso de la parcela matriz para poder aprovechar al máximo los parámetros urbanísticos de esta PARCELA 1 ya que la edificabilidad y la ocupación de la misma permitirían una vivienda mayor que la limitada por el volumen máximo.

A excepción de esta variación se cumplirán todos los parámetros determinados por el planeamiento, tanto en esta parcela como en las demás parcelas segregadas.

Así mismo, los volúmenes determinados para las futuras construcciones respetan tanto las limitaciones de tamaño como las separaciones a linderos y entre ellos mismo.

Tras la demolición de las volumetrías existentes en la parcela matriz esta quedará libre de edificaciones y por tanto las superficies de las parcelas resultantes de la segregación serán las siguientes:

Parcela 1	3.664,08 m ²	Parcela 4	1.300,00 m ²
Edificabilidad	916,02 m ²	Edificabilidad	325,00 m ²
Ocupación	916,02 m ²	Ocupación	325,00 m ²
Parcela 2	1.720,00 m ²	Parcela 5	1.200,00 m ²
Edificabilidad	430,00 m ²	Edificabilidad	300,00 m ²
Ocupación	430,00 m ²	Ocupación	300,00 m ²
Parcela 3	1.300,00 m ²	Parcela 6	1.423,78 m ²
Edificabilidad	325,00 m ²	Edificabilidad	355,85 m ²
Ocupación	325,00 m ²	Ocupación	355,85 m ²

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.

Teniendo en cuenta que se podrían obtener 8 parcelas a razón de 1.500 m³ por parcela la volumetría total máxima posible sería de 12.000 m³.

Incluso si aumentamos el volumen máximo de la PARCELA 1 a 3.500 m³, teniendo en cuenta que las parcelas resultantes son 6 en lugar de 8, el volumen máximo propuesto se sigue reduciendo a 11.000 m³.

Parcela 1	3.664,08 m ²	Parcela 4	1.300,00 m ²
Volumen	3.500 m ³	Volumen	1.500 m ³
Parcela 2	1.720,00 m ²	Parcela 5	1.200,00 m ²
Volumen	1.500 m ³	Volumen	1.500 m ³
Parcela 3	1.300,00 m ²	Parcela 6	1.423,78 m ²

Volumen

1.500 m³

Volumen

1.500 m³

Finalmente, se quiere recalcar que reduciendo el índice de intensidad de uso al segregar en 6 parcelas en lugar de 8, se evita la masificación y se consigue una ordenada distribución de los volúmenes respetando las alineaciones y separaciones entre edificios.



PROPUESTA DE SEGREGACIÓN CON FUTURAS CONSTRUCCIONES

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

6. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO

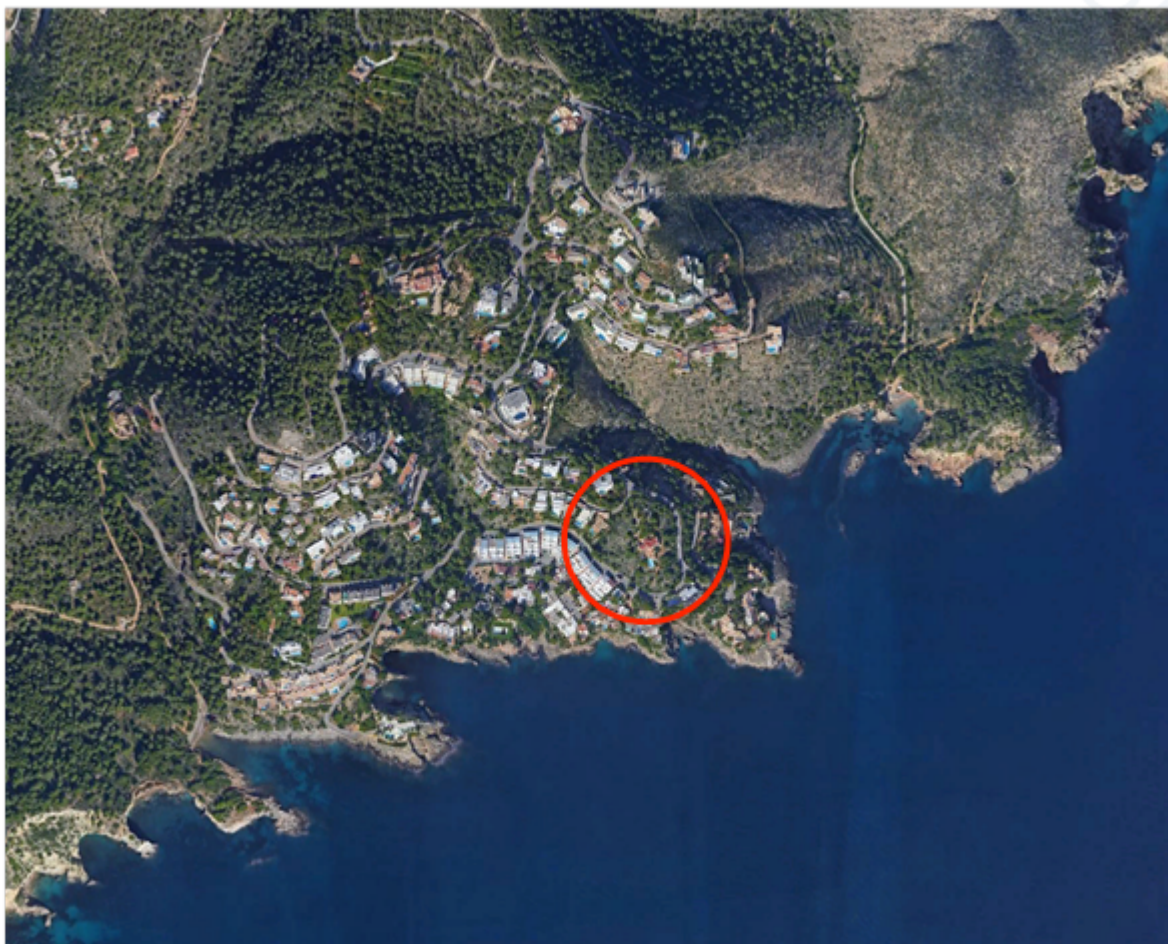
El Estudio de Detalle que se presenta es coherente con los criterios de ordenación y diseños pre-establecidos en las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río y además integra el modelo urbano de las áreas contiguas de desarrollo, generado por un modelo orgánico de implantación.

La parcela objeto de Estudio de Detalle, al situarse en la urbanización de Roca Llisa, se encuentra rodeada por edificaciones aislada destinadas al uso de vivienda unifamiliar y con un sistema de infraestructuras completo y en orden.

Este Estudio de Detalle pretende explicar que al segregar la parcela matriz en 6 parcelas en lugar de las 8 posibles se reducen también el número de edificaciones y la densidad del tejido urbano, dotando a la zona de más zona verde y menos impacto ambiental, 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 edificaciones seguirá los parámetros establecidos y cumplirá la normativa vigente. Todas las áreas de movimiento o de ocupación de las futuras edificaciones,

quedarán delimitadas por zonas libres de edificación generadas por los retranqueos entre edificaciones, que serán como mínimo de 6 metros. Cada parcela tendrá su acceso tanto a nivel rodado como a nivel peatonal.



URBANIZACIÓN ROCA LLISA

7. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el presente Estudio de Detalle, las edificaciones sobre rasante de cada parcela, podrán situarse libremente dentro del 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 resultarán una edificaciones aisladas y discontinuas.

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 superficie ocupada por la edificación sobre rasante definida en los futuros proyectos de edificación no superará, en ningún caso, la cifra definida como ocupación máxima ni el 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.

La parcela matriz tiene una importante pendiente en sentido sur por lo que las parcelas segregadas también estarán en pendiente. Los futuros proyectos de edificación de estas parcelas se definirán cumpliendo las condiciones de adaptación al terreno que se especifican en el artículo 6.2.03 de las NN.UU

CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA SGÚN EL PLANEAMIENTO

CONDICIONES DE LA PARCELA SEGREGADA EN NUEVE PARCELAS:

Superficie de la parcela segregada:

1.178,61 m²



Ocupación máxima (25%):	294,65 m ²
Edificabilidad máxima (m ² /m ²):	294,65 m ²
Volumen máximo por edificio:	1.500 m ³
Nº de plantas:	PB+P1
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:	7 + 3 m
Uso predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Índice de intensidad de uso	1 Vivienda/parcela

CONDICIONES DEL CONJUNTO DE LAS NUEVE PARCELAS:

Superficie de la parcela segregada:	10.607,50 m²
Ocupación máxima (25%):	2.651,88 m ²
Edificabilidad máxima (0,25 m ² /m ²):	2.651,88 m ²
Volumen máximo por edificio:	12.000 m³ (8x1.500 m ³)
Nº de plantas:	PB+P1
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:	7 + 3 m
Uso predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Índice de intensidad de uso	1 Vivienda/parcela

CONDICIONES DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE**Parcela 1**

Superficie total	3.664,08 m ²
Edificabilidad (0,25 m ² /m ²)	916,02 m ²
Ocupación (25%)	916,02 m ²
Volumen máximo por edificio	3.500 m ³

Parcela 2

Superficie total	1.720,00 m ²
Edificabilidad (0,25 m ² /m ²)	430,00 m ²
Ocupación (25%)	430,00 m ²
Volumen máximo por edificio	1.500 m ³

Parcela 3

Superficie total	1.300,00 m ²
Edificabilidad (0,25 m ² /m ²)	325,00 m ²
Ocupación (25%)	325,00 m ²
Volumen máximo por edificio	1.500 m ³

Parcela 4

Superficie total	1.200,00 m ²
Edificabilidad (0,25 m ² /m ²)	300,00 m ²
Ocupación (25%)	300,00 m ²
Volumen máximo por edificio	1.500 m ³

Parcela 5

Superficie total	1.200,00 m ²
Edificabilidad (0,25 m ² /m ²)	300,00 m ²
Ocupación (25%)	300,00 m ²
Volumen máximo por edificio	1.500 m ³

Parcela 6

Superficie total	1.423,78 m ²
Edificabilidad (0,25 m ² /m ²)	355,85 m ²
Ocupación (25%)	355,85 m ²



Volumen máximo por edificio 1.500 m³

CONDICIONES DEL CONJUNTO DE LAS SEIS PARCELAS

Superficie de la parcela segregada:	10.607,50 m²
Ocupación máxima (25%):	2.651,88 m ²
Edificabilidad máxima (0,25 m ² /m ²):	2.651,88 m ²
Volumen máximo por edificio:	11.000 m³ (3.500 m ³ + (5x1.500 m ³))
Nº de plantas:	PB+P1
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:	7 + 3 m
Uso predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Índice de intensidad de uso	1 Vivienda/parcela
Parcela mínima:	1.200 m ²
Fachada:	25 m
Fondo:	25 m





PROPUESTA DE SEGREGACIÓN CON FUTURAS CONSTRUCCIONES

8. CONCLUSIÓN

La ordenación que se plantea para las parcelas segregadas respeta el concepto de vivienda unifamiliar aislada que marca la normativa, 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 de la Unidad de Actuación objeto del presente Estudio de Detalle.

Además, esta nueva ordenación propuesta, respeta el tipo de volumetría y construcción del entorno, así 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, la propuesta, a pesar de aumentar el volumen máximo de la vivienda que se situará en la Parcela 1 reduce el volumen total al reducir el número de edificaciones del conjunto, al segregar la parcela matriz en 6 parcelas en lugar de 8.

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.

Cada futura edificación contará con su 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 parte del Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río del presente Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.

Ver anexo planos:

1. PLANO DE SITUACIÓN
2. PLANO EMPLAZAMIENTO + NORMATIVA
3. PLANO TOPOGRÁFICO
4. CESIÓN ACERA
5. SEGREGACIÓN MODIFICADO
6. COMPARATIVO



