

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

255292 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la definición de la volumetría e implantación de una vivienda unifamiliar aislada en parcela sita en la C/ Camí de Cala Olivera, núm. 10, parcela, 1, 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 27 de mayo de 2021, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la definición de la volumetría e implantación de una vivienda unifamiliar aislada en parcela sita en la C/ Camí de Cala Olivera, núm. 10, parcela, 1 Urbanización Roca Llisa, Jesús, definida en las NNSS vigentes, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- *Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por SERRA DEN FELIX SL para la **DEFINICIÓN DE LA VOLUMETRÍA E IMPLANTACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA** en parcela sita en c/ Camí de Cala Olivera nº 10, parcela 1, urbanización Roca Llisa, Jesús, redactado por el arquitecto Toni Mari Torres.*

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, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.*

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.

En Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (9 de junio de 2021)

La alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

Estudio de Detalle de Vivienda Unifamiliar Aislada

Inversiones Serra den Felix, SA · *1423** Camí de Cala Olivera, 10 · Solar nº1 · Urb. Roca Llisa, Santa Eulària.**

INDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA
CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO II. PLANOS
DOCUMENTO I. MEMORIA
CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPÍTULO I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.1. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto contempla la descripción, cálculo, y medición, correspondientes al Estudio de Detalle interior del solar justificativo de la



implantación y la volumetría, que amplía la documentación del estudio volumétrico presentado conjuntamente con el proyecto básico para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, de planta sótano, baja y piso a varios niveles, con el fin de adaptarse a la pronunciada pendiente del terreno natural.

Al superar el terreno natural el 20% de pendiente, sin superar el 40% en donde se emplaza la vivienda, se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de justificar el menor impacto de la solución proyectada de planta baja y piso, con el fin de adaptarse a la pendiente natural del terreno, contemplando el abancalamiento de los espacios libres de la parcela, y la obligatoria reforestación del solar, con restitución del arbolado suprimido, tal como contempla el art. 5.1.03.e de las NNSS vigentes. La solución proyectada se adapta a las características edificatorias de la urbanización de Roca Llisa.

ARTÍCULO 5.1.03

CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

e).- Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle. A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %.

Cuando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer a tal efecto limitaciones de altura y volumen, ámbitos de ubicación impuesta para la concreción de este último, el abancalamiento de los espacios libres de parcela y la obligatoria reforestación de los mismos con restitución del arbolado suprimido.

1.1.2. PROMOTOR

El proyecto lo promueve la sociedad *Inversiones Serra den Felix, S.A.* con C.I.F. ***142 3**, representada por D. Vicente Bufí Palau, y domicilio a efectos de notificación en: Ctra de Sant Antonio, km. 1,8, 07800 Polig. Can Bufí, en el T.M. d'Eivissa. Tel. 669*****

1.1.3. ARQUITECTO

El proyecto lo redacta D. Toni Mari Torres, colegiado nº 305146 del COAIB, con despacho abierto en la Av. Ignacio Wallis, 29, 2º 4ª, en la Ciutat d'Eivissa.

Teléfono: 971 31 *****, y dirección electrónica: toni@tonimari.net

1.2.1. EMPLAZAMIENTO · AMBITO DE APLICACIÓN

El solar se emplaza en el Camí de Cala Olivera, nº.10, solar nº.1, en la urbanización de Roca Llisa de la parroquia de Jesús, en el T.M. de Santa Eulària des Riu.

El ámbito de aplicación comprende la totalidad del solar de la propiedad.

Ref. Catastral: 00100E1CD6191N0001GA

1.2.2. COMPETENCIA Y MARCO LEGAL

Se redacta al amparo de lo dispuesto en el art. 1.2.02.b de Desarrollo del Planeamiento/Estudios de Detalle, de las NNSS de Santa Eulària des Riu, del art. 46 Estudios de Detalle, de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares, y del DL 8/2020 de Medidas Urgentes por la COVID-19 que modifica los art. 54 b/ y c/ de la LUIB.

1.2.3. VIGENCIA Y REVISIÓN

Los instrumentos de planeamiento urbanísticos tienen vigencia indefinida y son susceptibles de suspensión, modificación, y revisión.

1.2.4. ENTORNO FÍSICO

El solar de geometría sensiblemente rectangular, cuenta con una superficie total 1.659 m². s/catastro y medición, y 1.660,01 m². s/registro, contando con acceso por el Camí de Cala Olivera por el noreste, y limitando por el sureste con un canal de servicios, delimitado a día de hoy por un murete de piedra seca.

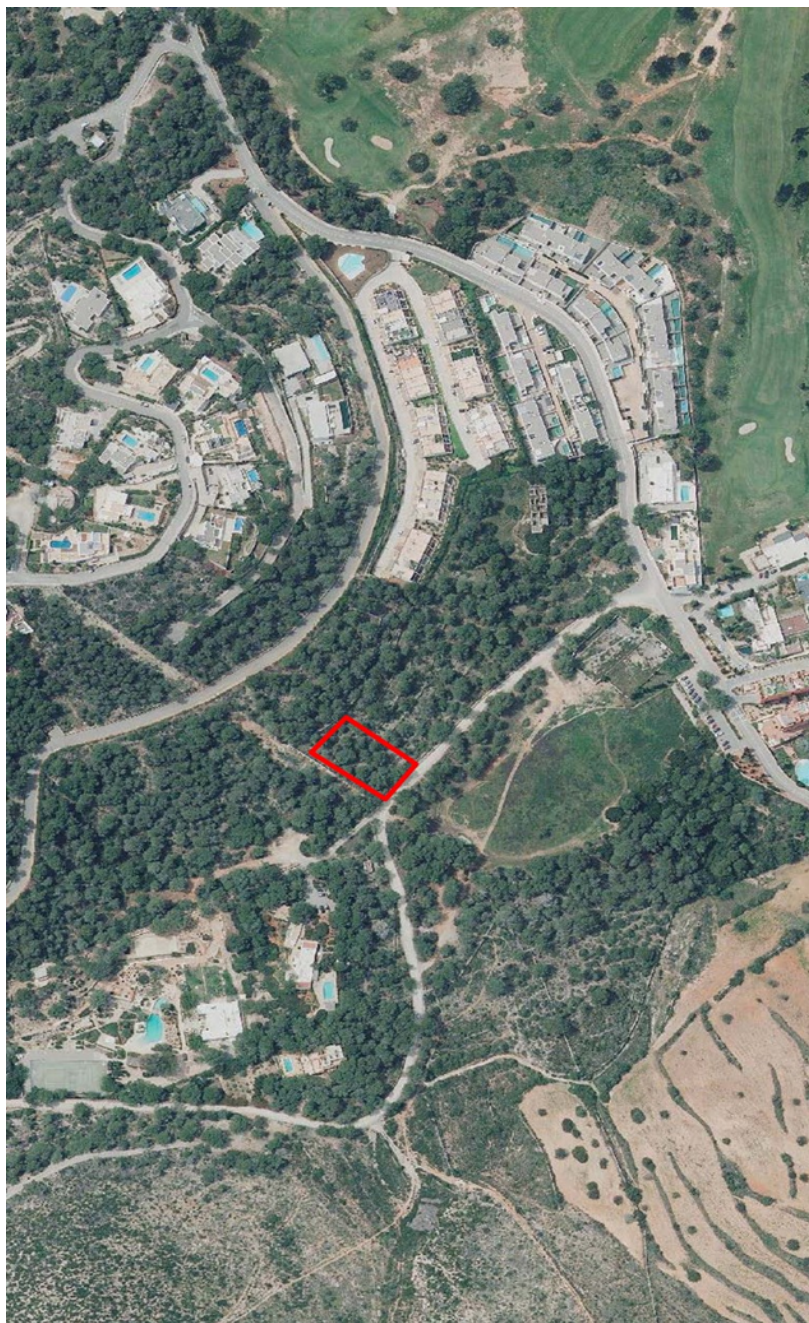


El solar se encuentra emboscado a día de hoy, por el abandono de su anterior uso agrícola. El solar cuenta con una significativa pendiente topográfica (24% de media) descendiente de suroeste a noreste, salvada con un seguido de bancales tradicionales de piedra seca. En el mismo no existe ningún elemento etnográfico a conservar, limitándose la vegetación a un seguido de pinos, con vegetación baja típica de la cuenca mediterránea.

La zona se encuentra urbanizada parcialmente, contando la calle de riego asfáltico, acera, suministro de agua y de electricidad, a diferentes niveles de servicio. La urbanización de la calle se tendrá que completar de acuerdo con el Ayuntamiento, la Comunidad de Roca Llisa y la propiedad, en una tramitación paralela al presente proyecto con el fin de contar con la totalidad de los servicios urbanísticos básicos, s/art.22 de la LUIB.

Su situación, emplazamiento y dimensiones vienen grafiados en los planos que se acompañan.

Nota: La planimetría municipal de las NNSS presenta una errata que afecta a un total de 143 m² calificados como viario (canal de servicio) del solar de la propiedad, quedando el solar restante con una superficie final de 1.516 m². Dicha incorrección planimétrica a la hora de grafiar correctamente el canal de servicios existente, se ha tramitado ante la Comunidad de Roca Llisa, y esta lo ha incorporado al documento de corrección de erratas detectadas en el ámbito de Roca Llisa, para su tramitación y corrección ante el Ayuntamiento.





CAPÍTULO I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMAS URBANÍSTICAS

En la zona son de aplicación las Normas Subsidiarias del término municipal de Santa Eulària des Riu, aprobadas en la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el día 23 de noviembre de 2.011.

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en base a lo especificado en las Normas Subsidiarias y planeamiento vigente, por lo que es de aplicación lo completado en dichos instrumentos.

1.3.2. ORDENANZAS APLICABLES SOBRE EL SOLAR

Según la normativa de aplicación, el solar en cuestión cuenta con la calificación: Extensiva Unifamiliar 6 (EU-6), siendo de 1.200 m² la parcela mínima, 1.500m² según el Plan Parcial de Roca Llisa, con una fachada/fondo mínimo normativo de 25 m.

En el caso de la presente calificación, las edificaciones pueden ser de planta baja y piso, para una altura máxima de 7 m., y una altura total de 7+3m., siendo el porcentaje máximo de la parcela que podrá ocuparse por la vivienda y el resto de los elementos constructivos de un 25%.

El volumen máximo construible por edificación destinada a vivienda unifamiliar será de 1.500 m³., con una edificabilidad de 0,25 m²/m².

La edificación debe ser aislada, con una distancia mínima de 5 m. a viales, y de 3 m. al resto de los linderos, así como, cumplir una separación mínima entre edificios de 6 m. Siendo el índice de intensidad de uso residencial de 1 vivienda/parcela, o cada 1.500 m².

En el cuadro adjunto o ficha urbanística, se pone de manifiesto las condiciones del planeamiento así como las características urbanísticas de la construcción proyectada emplazada en su totalidad en suelo urbano. La vivienda proyectada cumple con todas las determinaciones de las NNSS, excepto en cuanto al número de plantas motivada por la reducción a una planta en función de la pendiente natural del terreno comprendida entre el 20-40%, que si se acepta la ordenación de volúmenes propuesta también cumpliría.

NORMATIVA

PROYECTO

	NORMATIVA	PROYECTO
Uso permitido	Residencial	Residencial
Uso prohibido		
Tipo de ordenación	E-U6	E-U6





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2021/83/1091670>



Sep. linde fachada	5 m.	6,21 m.
Sep. linde fondo	3 m.	17,76 m.
Sep. linde derecha	3 m.	3,00 m.
Sep. linde izqu.	5 m.	6,19 m.

Nota: no se han computado los metros afectados (143 m2.) por la errata planimétrica de las NNSS, pudiendo tramitarse la presente licencia con independencia que, en paralelo la Comunidad de Propietarios de Roca Llisa tramite la corrección de la errata detectada ante el Ayuntamiento.

1.3.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tiene por objeto justificar las dos alturas del volumen de la vivienda con el fin de reducir su impacto paisajístico al reducirse sensiblemente su ocupación en 227,40 m2., pasando del 40% al 25%, mejorar su adaptación al terreno al reducirse drásticamente los movimientos de tierra, minimizando igualmente el impacto sobre la vegetación existente. En definitiva, se busca minimizar su impacto en el paisaje urbano de Roca Llisa.

1.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA

Clasificación suelo: urbano.

Calificación: E-U6. Extensiva Unifamiliar-6.

Tipología: vivienda unifamiliar aislada.

La pendiente natural del terreno, en la zona donde se emplaza la vivienda, supera el 20% de pendiente, sin superar en ningún caso el 40%. La vivienda proyectada contempla planta baja y piso, por ello en cumplimiento del art. 5.1.03.e se tramita este Estudio de Detalle donde puede comprobarse que el impacto en ningún caso es mayor con esta solución, al reducirse la ocupación en 227,40 m2. al concentrarse ésta en altura, pasando del 40% al 25%. Apuntar igualmente que en terrenos con esta fuerte pendiente, reducir la ocupación significa reducir drásticamente la afectación al terreno natural, dado todo el seguido de desmontes y terraplenes necesarios para integrar las edificaciones en el terreno. Igualmente, se respetan las determinaciones del planeamiento en cuanto a los parámetros urbanísticos que fijan las NNSS para la zona, sin ocasionar perjuicios a las propiedades vecinas o colindantes, con la solución proyectada. Indicar que los espacios libres de la parcela se abancalarán, y se restituirá el arbolado suprimido, manteniendo todo el que no se vea afectado por la construcción de la vivienda.

La opción de construir en una única planta supone aumentar la ocupación del solar por parte de las edificaciones, y obliga a disponer parte de ellas en la zona alta de la propiedad donde la pendiente es mayor, y el impacto de la edificación sobre el solar sería mucho mayor, sin que por ello se perdiera la imagen de una edificación de varias plantas al tener que escalonarse igualmente con el terreno.

La propuesta de proyecto plantea construir en planta baja y piso a varios niveles, reduciendo la ocupación y permitiendo ubicar la vivienda en la parte baja del solar donde la pendiente es más suave. Igualmente, la volumetría se escalona con el terreno buscando alejarse de la calle con el fin de minimizar su presencia desde el espacio público, girando el volumen de planta piso sobre la planta baja para minimizar su impacto y dificultar las visuales de las dos plantas desde diferentes puntos de vista. Hemos de pensar que de los 376m2. proyectados de vivienda, realmente en unos 50m2. es donde se dan las dos plantas. Igualmente resulta muy complicado proyectar una vivienda accesible, libre de barreras arquitectónicas sin poder superponer los diferentes volúmenes de la vivienda, dado que obligatoriamente la vivienda para adaptarse al terreno tiene de escalonarse con el terreno.

La vivienda proyecta cuenta con cuatro niveles a diferentes cotas y escalonados entre ellos con el fin de adaptarse a la pendiente del terreno en todos sus puntos, quedando los dos niveles inferiores donde se desarrolla el programa de garaje (+67,18), y dormitorio e instalaciones (+70,00) semisoterrados, en dos e incluso tres caras contra el terreno natural. Hemos de pensar que es lógico que nos queden semisoterradas todos los niveles, dado que con un hipotético solar con un 30% de pendiente, si queremos cumplir el 1,50 m. normativo respecto del terreno natural en aplicación del art. 6.2.05.1., simplemente podemos hacer crujías de 5 m. de profundidad si no nos queremos empotrar contra el terreno, y por otra parte, nos obliga a proyectar una vivienda en varios niveles. Por otra parte, se ha realizado un estudio volumétrico comparativo de trabajar con un único nivel, y con dos niveles como plantea el Estudio de Detalle. Del resultado del mismo se puede deducir que el impacto visual es muy parecido, dado que en ambos casos al tenerse de escalonar la volumetría con la pendiente, frontalmente siempre acabamos viendo una edificación con más de una planta. Pero trabajar con un único nivel obliga a aumentar la ocupación de una manera muy significativa, pasando por normativa del 25% al 40%, que en nuestro caso significan 227,40 m2. de ocupación más. Ello provoca muchos más movimientos de tierra, una mayor afectación a la vegetación autóctona del solar, con un resultado visual muy parecido frontalmente, pero con una afectación paisajística mucho mayor. Por ello se impulsa el presente Estudio de Detalle, al entender que la voluntad de la normativa es reducir el impacto visual y paisajístico de las edificaciones en solares con una pendiente entre el 20 y el 40%, pero que trabajando con dos plantas a cambio de reducir la ocupación este objetivo se consigue igualmente, y con una menor afectación paisajística.



Igualmente, el presente Estudio de Detalle determina una volumetría específica, con claras ventajas para la integración paisajística de la vivienda, acorde con las características tipológicas generales de la zona, solucionando las disfunciones que de la aplicación de la normativa general se derivaban, tal como contempla el art. 5.1.08 de reordenación de volúmenes de las NNSS.

El Estudio de Detalle no altera la ordenación aislada definida, no incrementa la altura máxima, ni la edificabilidad, ni la ocupación, ni el volumen máximo por edificio definido. Tampoco altera el uso residencial, ni incrementa la densidad de población, respetando los retranqueos a colindantes fijados por la calificación de la zona.

La vegetación ocupará un espacio mayor que el 50% de la superficie del solar, tal como puede comprobarse en los planos de proyecto, manteniéndose la mayor parte de los pinos existentes en el solar, cumpliendo el art. 6.2.05.1.

La vivienda se escalona en cuatro niveles con el fin de integrarse mejor en el terreno, sin superar en ningún momento el 1,50 m. normativo entre cualquier punto del suelo de la planta baja, mesurándose la altura interior en cumplimiento del art. 6.2.02.

El Estudio de Detalle concreta la ubicación de la vivienda en la zona de menor pendiente e impacto, se abancalan los espacios libres de parcela siguiendo la tradición de los bancales de cultivo delimitados por muros de piedra seca, que en buena parte son los originales que se integran en el proyecto, y se restituye el arbolado suprimido en la parte baja de la propiedad, sin intervenir en la parte alta donde se concentra la mayor parte de la vegetación. Siendo este un Estudio de Detalle de reordenación de volúmenes, este no altera el aprovechamiento, ni las alturas máximas previstas, ni la densidad de población correspondiente a los solares comprendidos en la misma calificación EU-6, respetando en todo momento las condiciones de ordenación respecto de las propiedades vecinas.



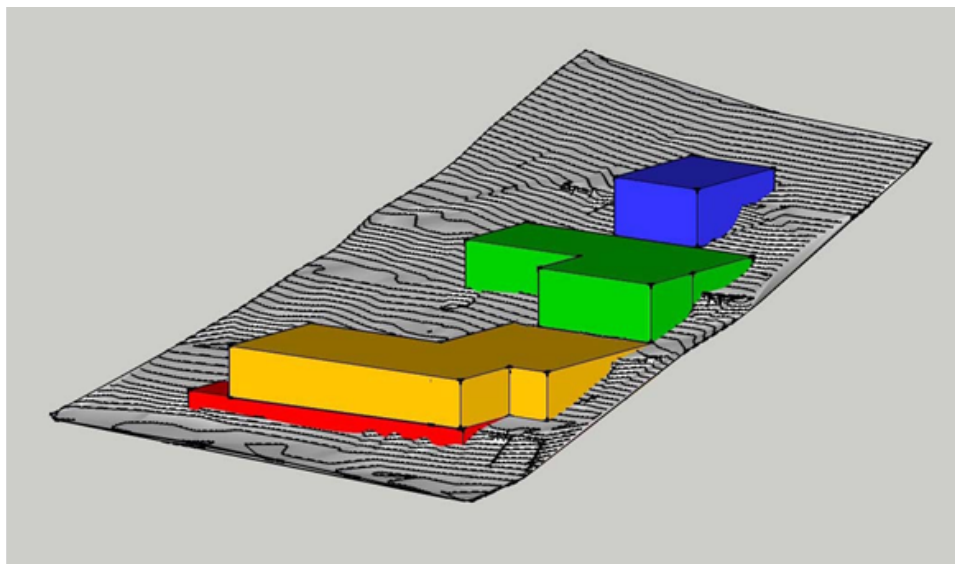
1.3.5. SOLUCIÓN ADOPTADA

A la vista de la complejidad y problemas derivados de aumentar la ocupación de la vivienda del 25% (379 m².) al 40% (606,40 m².) tal como contempla la normativa a cambio de reducir el número de planta de PB+1 a PB, se justifica la volumetría compacta, que responde a la tipología volumétrica de las viviendas de la urbanización de Roca Llisa, y se ajusta a la totalidad de los parámetros de la calificación: *E-U6 Extensiva Unifamiliar-6* de aplicación en el solar objeto del presente Estudio de Detalle.

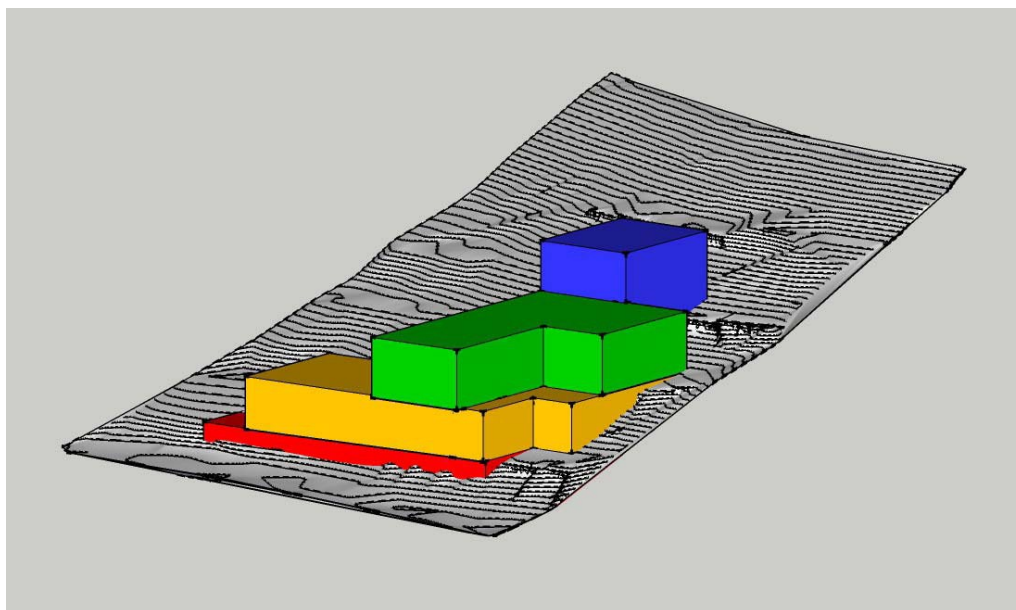
El Estudio de Detalle se ajusta a las NNSS de Santa Eulària des Riu, y a la LUIB, cumpliendo con las mismas. De su comparación se deduce la adecuación del proyecto a la ordenación vigente.



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

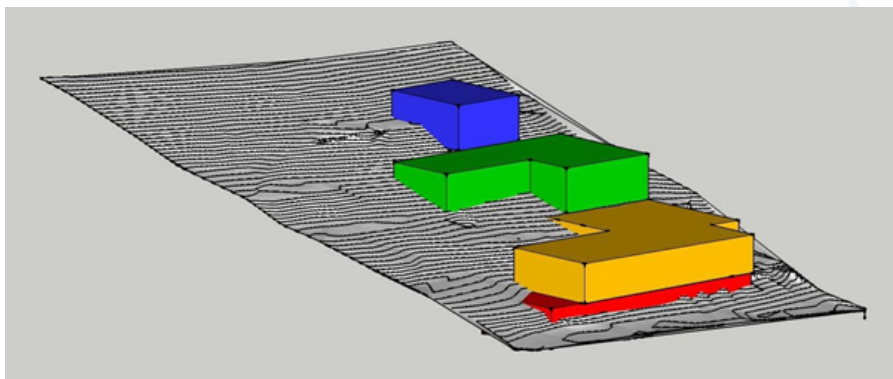


PB

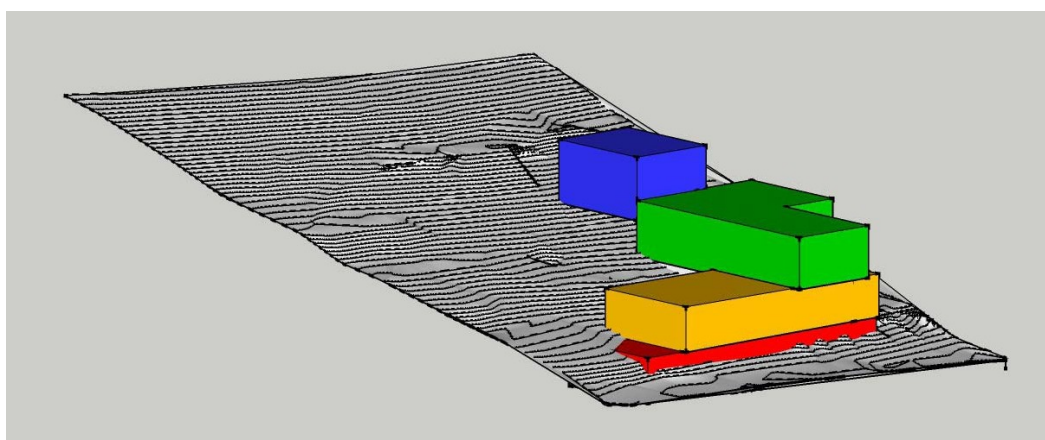


PB+1 s/Estudio de Detalle

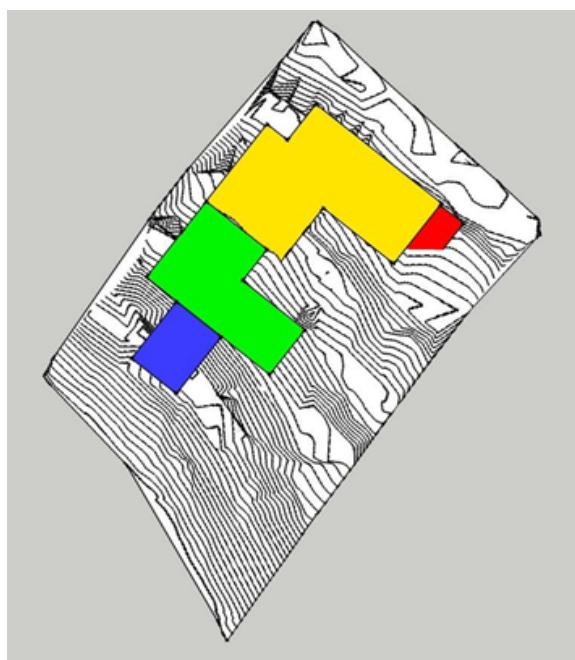




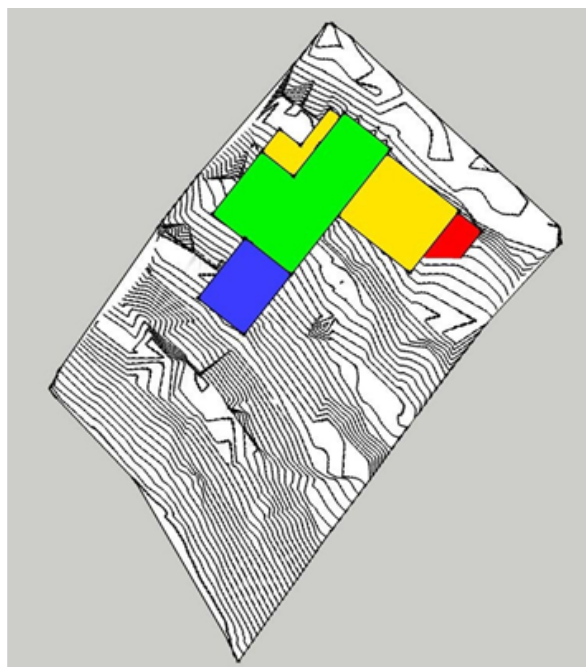
PB



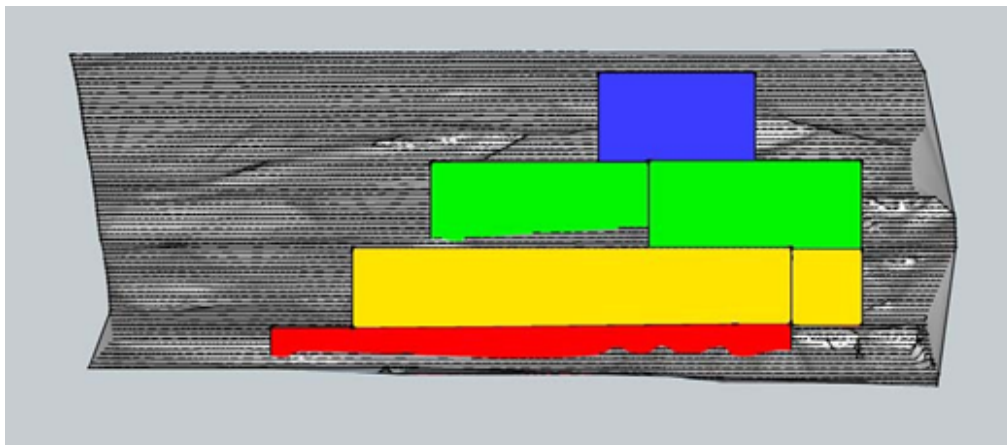
PB+1 s/Estudio de Detalle



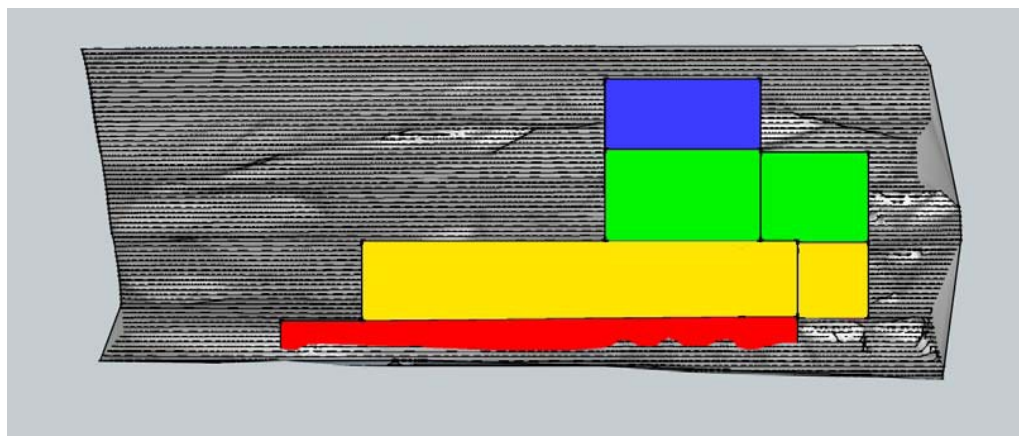
PB



PB+1 s/Estudio de Detalle



PB



PB+1 s/Estudio de Detalle

Ver Anexo. DOCUMENTO II. PLANOS

<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2021/83/1091670>





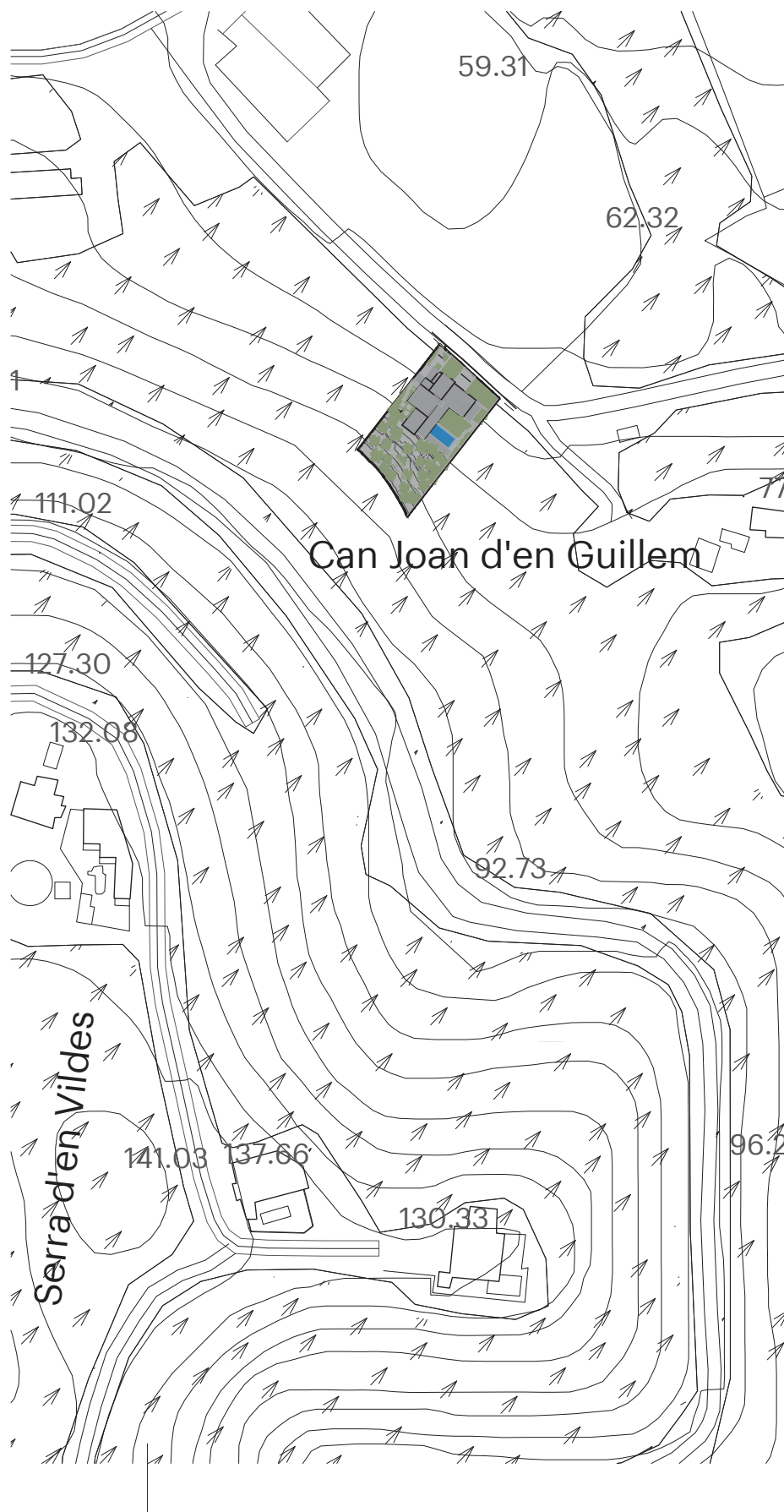
revisions

estudio de detalle
DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 C/ Camino de Cala Olivera, 10 - Urb. Roca Llisa - Santa Eulària des Riu
 promotor
INVERSIONES SIERRA DEN FELIX
 TONI MARI TORRES. Edifici. tel 971 313362 toni@tonimari.cat
 este documento es un radiocolor escaneado del promotor para este proyecto. No es permitida su reproducción sin el consentimiento del propietario

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

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/83/1091670>





Can Joan d'en Guillem

Serra d'en Vildes

revisions

estudio de detalle
 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
 C/ Camino de Cala Olivera, 10 - Urb. Rocà Lissa - Santa Eulària des Riu
 promotor
 INVERSIONES SERRA D'EN FELIX
 TONI MARI TORRES. Edifici. tel 971 313362 toni@tonimari.net
 este documento es un radiocolor impreso en el promotor para este proyecto. No es permitida su reproducción sin el consentimiento del radiocolor

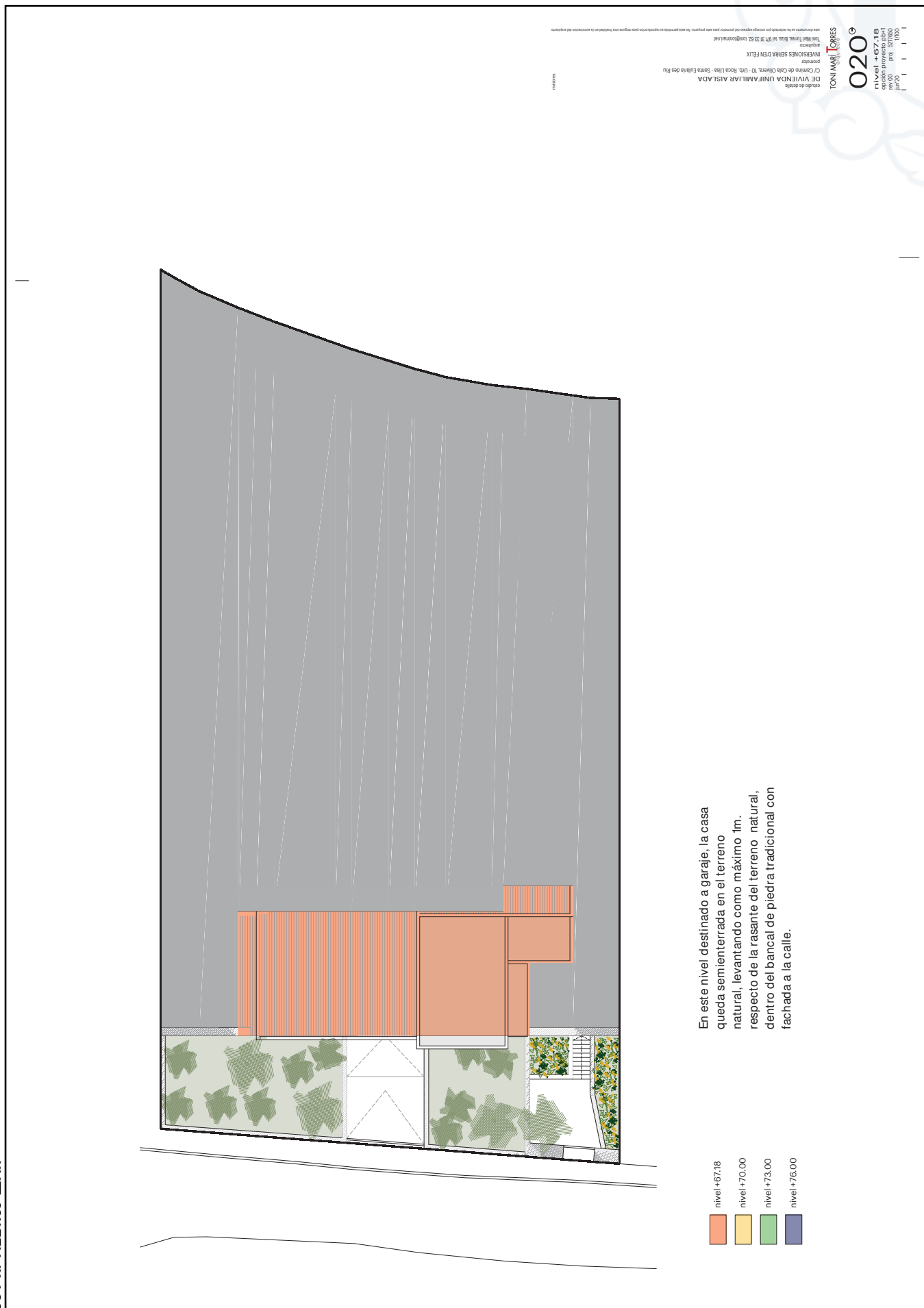
TONI MARI TORRES arquitecte

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

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/83/1091670>



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/83/1091670>



En este nivel destinado a garaje, la casa queda semienterrada en el terreno natural, levantando como máximo 1m. respecto de la rasante del terreno natural, dentro del bancale de piedra tradicional con fachada a la calle.

- nivel +67.18
- nivel +70.00
- nivel +73.00
- nivel +76.00

estudio de arquitectura
DE VIUENÇA UNIFAMILIAR AISLADA
C/ Centre de Cala Ometes, 10 - Vila, Rocas Lises - Serra d'Els Reis
proceder
INVERSIONES SERRA EN FÉLIX
arquitectos
Toni Martí i Corres, Bàrbara Rodríguez i Domènec
Forma: 04/2019, 04/2020, 05/2020, 06/2020, 07/2020, 08/2020, 09/2020, 10/2020, 11/2020, 12/2020
BOIB nº 83/2021
020 G
nivel +67.18
nivel +70.00
nivel +73.00
nivel +76.00



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/83/1091670>





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/83/1091670>



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/83/1091670>



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2021/83/1091670>

