



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2288

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la reordenación de los volúmenes edificatorios en la parcela sita en la C/Formentera, núm. 52, parcela 55C, Urbanización Roca Llisa, Jesús

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de noviembre de 2023, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por The Views Properties SL para la reordenación de los volúmenes edificatorios en la parcela sita en la C/ Formentera, núm. 52, parcela 55C, Urbanización Roca Llisa, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE202299900014270 de fecha 12.09.2022 y documentación complementaria aportada con RGE 202399900000190 de 04.01.2023, redactado por el arquitecto Francisco Silvestre Navarro, para la REORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EN LA PARCELA sita en la calle Formentera número 520, parcela 55C, Urbanización Roca Llisa, Jesús, promovido por The Views Properties S.L.

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

En Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (6 de marzo de 2024)

El alcalde accidental
Miguel Tur Rubio

RCL DOCUMENTO 01 – MEMORIA

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISALDA EN IBIZA – ESTUDIO DE DETALLE

C/ de Formentera 52
07819 – Santa Eulària des Riu (Ibiza)

ÍNDICE

1 MEMORIA

- 1.1 AGENTES
- 1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3 ANTECEDENTES Y NORMATIVA DE APLICACIÓN



1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5.1.08

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS NN.SSS. DE PLANEAMIENTO

1.5 DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.6 TRAMITACIÓN

2 ANEXO GRÁFICO

ESQUEMA DE VOLÚMENES
PLANO DE EMPLAZAMIENTO
NIVEL 2
NIVEL 1
NIVEL ACCESO
SECCIONES. ST1 SL1
SUPERFICIES EDIFICADAS
VOLÚMENES EDIFICADO Y OCUPACIÓN

ANÁLISIS DE EDIFICACIÓN EN UNA SOLA PLANTA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

PLANTA BAJA

SECCIONES. ST1 SL1

SUPERFICIES EDIFICADAS

DOCUMENTO 1_MEMORIA

1.1 AGENTES

Promotor THE VIEWS PROPERTIES S.L.

NIF ***8536**

Calle Pere Francés nº9, 3º, DESPACHO ***

07800 Ibiza-Islands Balears

Proyectista | Arquitecto

Empresa FRANCISCO SILVESTRE NAVARRO ARQUITECTO SLP COL 90.2** (COACV)

CIF ***.052.3**

C/ San Vicente Mártir 160-1

46.007 Valencia

Tel. 963 816 ***

Representante Francisco M. Silvestre Navarro COL 08.**406 (COACV) NIF ***88.97**

1.2 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio pretende ordenar los volúmenes edificatorios de la vivienda a implantar en la parcela C/ DE FORMENTERA 52, con referencias catastral 0010092CD6191S0001ML.

Tal y como se especificará en los siguientes apartados de manera más extensa, la normativa municipal de aplicación en estas parcelas dispone una limitación de número de plantas para las parcelas con pendiente a una sola planta edificada. Sin embargo, se ha realizado un anteproyecto de las viviendas sometiéndose a esa limitación, y las viviendas resultantes tienen muchas deficiencias.

Se incorporan a este documento los planos del anteproyecto de las viviendas en una sola planta, a fin de que pueda analizarse la mejora que supone el aumento de altura propuesto.

Se Realiza este Estudio de Detalle para reordenar los volúmenes de las parcelas, aumentando el número de plantas de las edificaciones a dos plantas (Baja + 1).

Se incluye a su vez la justificación del cumplimiento de todos los demás parámetros urbanísticos, incluida la altura máxima de la edificación.

(.)

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5.1.08 REORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO

ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1 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.

La parcela no se encuentra en el casco antiguo, sino en la Urbanización Roca Llisa.

La ordenación de volúmenes propuesta opta por la construcción de la vivienda en dos niveles en vez de sólo uno como establece la Norma en su artículo 5.1.03. Esto supone una clara mejora para los proyectos, tal y como se puede observar de la comparación de la propuesta en una planta que se incorpora a este documento con las ordenaciones propuestas en dos plantas.

En concreto:

1. La construcción en niveles permite disminuir la ocupación de la parcela por la edificación, y contando por tanto con una mayor superficie ajardinada y arbolada.
2. Las edificaciones en niveles reducen de manera importante el volumen de tierras a excavar con respecto a las edificaciones en una sola planta.
3. La construcción en una planta obliga a realizar gran parte del programa de las viviendas semienterradas, mientras que al realizarse en niveles todas las estancias cuentan con al menos una fachada sobre el terreno.

2 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.

La propuesta cumple con los parámetros de edificabilidad y altura máxima establecidas en la normativa.

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.

Se mantiene le uso residencial unifamiliar aislado.

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.

Se respetan los retranqueos establecidos por la normativa.

3 No obstante lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.

4 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.

1.5 DESCRIPCIÓN Y DETERMINACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle define unos volúmenes edificatorios para la parcela.

Dichos volúmenes cumplen con las determinaciones de la ordenanza de aplicación en las parcelas, 06.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6) que determinan en el siguiente cuadro:



Información urbanística:	Dirección:	C/de Formentera 52
	Código postal:	07819
	Documento urbanístico:	
	Plan General	BOIB nº 20 Ext de 08/02/2012 (PL-01/2011) NNS Normas urbanísticas con modificaciones. 26 de junio de 2020
	Zona de Ordenación	Roca Llisa
	Clasificación:	
	Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
	Sistema de Ordenación	Extensiva unifamiliar E-U6
	Calificación:	
	Tipología Edificatoria	E-U6 Extensiva Unifamiliar Edificación aislada
	Uso global	Residencial

Se comparan a continuación los parámetros urbanísticos: superficie ocupada, volumen de excavación, superficie ajardinada, etc., correspondientes a las soluciones propuestas de una y dos plantas. Se justifica la elección de la opción de una edificación de dos plantas frente a la de una única debido al cumplimiento del parámetro de ocupación máxima y la reducción del impacto visual en el paisaje debido al aumento de la superficie ajardinada, volumen de excavación, todo ello condicionado por la dimensión de la parcela s/ registro con segregación en 2005. No se considera que el terreno es plano ya que la línea recta imaginaria que une el punto más elevado y el más bajo de la proyección sobre el terreno natural del perímetro exterior del edificio, incluidas las terrazas, tiene una pendiente superior al veinte por ciento (20 %) con respecto a un plano horizontal tal como solicita el número 4 del artículo 6.2.03 de las NNUU. Incluso, tal como define el art. 5.1.03 en su número 4 apartado e como alternativa al cumplimiento de los parámetros marcados, por las características del tejido y por el grado de consolidación de derechos se formula este Estudio de Detalle con la finalidad de minimizar el impacto de la edificación.

	Planeamiento		Proyecto (2 niveles)	Proyecto (1 nivel)
	Referencia	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Intensidad de uso	6. Ordenación	1 viv / 1200 m ²	1 viv	1 viv
Ocupación máxima	Anexo I	≤ 25% (153,75 m ²)***	14% (85,80 m ²)***	28% (172,22 m ²) máx 40% (art. 5.1.03 4e)
Parcela mínima edificable	Anexo I Art. 5.1.02	≥ 1200 m ²	627,31 m ² * s/registro con segregación en 2005)	627,30 m ² * s/registro con segregación en 2005)
Altura máxima	Anexo I Art. 5.1.3	≤ 7 m	5,80 m	4,30 m
Altura total	Anexo I	≤ 3 m sobre la altura máxima	0.30 m sobre la altura máxima	0.30 m sobre la altura máxima
Nº máximo de plantas	Anexo I Art. 5.1.3	B+1P	B+1P	B
Edificabilidad máxima	Anexo I	≤ 0,25 m ² t/m ² s (153,75 m ²)	153,54 m ² t***	155,00 m ² t
Volumen máximo por edificio	Anexo I	≤ 1500 m ³	469,35 m ³	459,72 m ³
Separación mínima a lindes y a frentes de parcela	Anexo I	≥ 5 m a vías y ELP ≥ 3 m linderos ≥ 6 m entre edificios	> 5 m a vías y ELP > 3 m linderos > 6 m entre edificios	> 5 m a vías y ELP > 3 m linderos > 6 m entre edificios
Aparcamiento	Art. 5.8.03	1 plaza /vivienda	2 plazas	2 plazas
Superficie ajardinada			391,61 m ²	386,56 m ²
Volumen excavación			1205,91 m ³	1792,44 m ³

Las plantas quedan conectadas mediante núcleos verticales, por lo que mantienen la contigüidad entre plantas a efectos de garantizar la unicidad, coherencia y homogeneidad del conjunto.

Por otro lado, para garantizar la adaptación de las edificaciones al terreno las plantas bajas se escalonan, de manera que su suelo terminado no





supere la cota del terreno natural en más de 1,50m.

Además se generan una serie de plataformas en el exterior que permiten la creación de unas terrazas accesibles desde las viviendas. La cota del suelo terminado de dichas plataformas no supera en ningún punto el terreno natural en más de 4,00m.

La definición gráfica de la propuesta se muestra en los planos adjuntos a este documento.

(.)

DOCUMENTO 2_ ANEXO GRÁFICO

Ver anexo planos.





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2024/36/1157385>



PROYECTO DE LICENCIACIÓN DE OBRA DE CONSTRUCCIÓN DE UN PABILLÓN DE 1.500 M² DE SUPERFICIE CONSTRUIDA EN UN TERRENO DE 3.000 M² DE SUPERFICIE TOTAL, SITUADO EN EL CARRER DE CUENCA, Nº 1, DE LA LOCALIDAD DE FORMYTERA, DEL MUNICIPIO DE FORMYTERA, DE LA ISLA DE MENORCA.

PROYECTISTA	PROYECTISTA	PROYECTISTA	PROYECTISTA	PROYECTISTA	PROYECTISTA
...

CONTENIDO DEL PROYECTO

CONTENIDO	CONTENIDO	CONTENIDO	CONTENIDO	CONTENIDO
...

01

5

1

...

