

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

5815

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la definición de las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes edificables para la construcción de 12 viviendas unifamiliares en la C/ Almendro, núm. 173, Can Aubarca-Can Furnet, 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 26 de mayo de 2022, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Dña. Renata Maria Fuhrmann para la definición de las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes edificables para la construcción de 12 viviendas unifamiliares en calle Almendro núm. 173, Can Aubarca-Can Furnet, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por la Sra. Renate Maria Fuhrmann para la DEFINICIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EDIFICABLES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES en la parcela sita en c/ Almendro número 173, Can Aubarca-Can Fornet, Jesús, Finca registral nº 17.726, según documentación técnica redactada por el arquitecto Joan Roig Torres con RGE202199900002403 de fecha 16.02.2021, con la siguiente prescripción:

- El número de accesos rodados del ámbito del proyecto desde la margen norte de la calle Aubarca queda limitado a un máximo de tres.

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.”

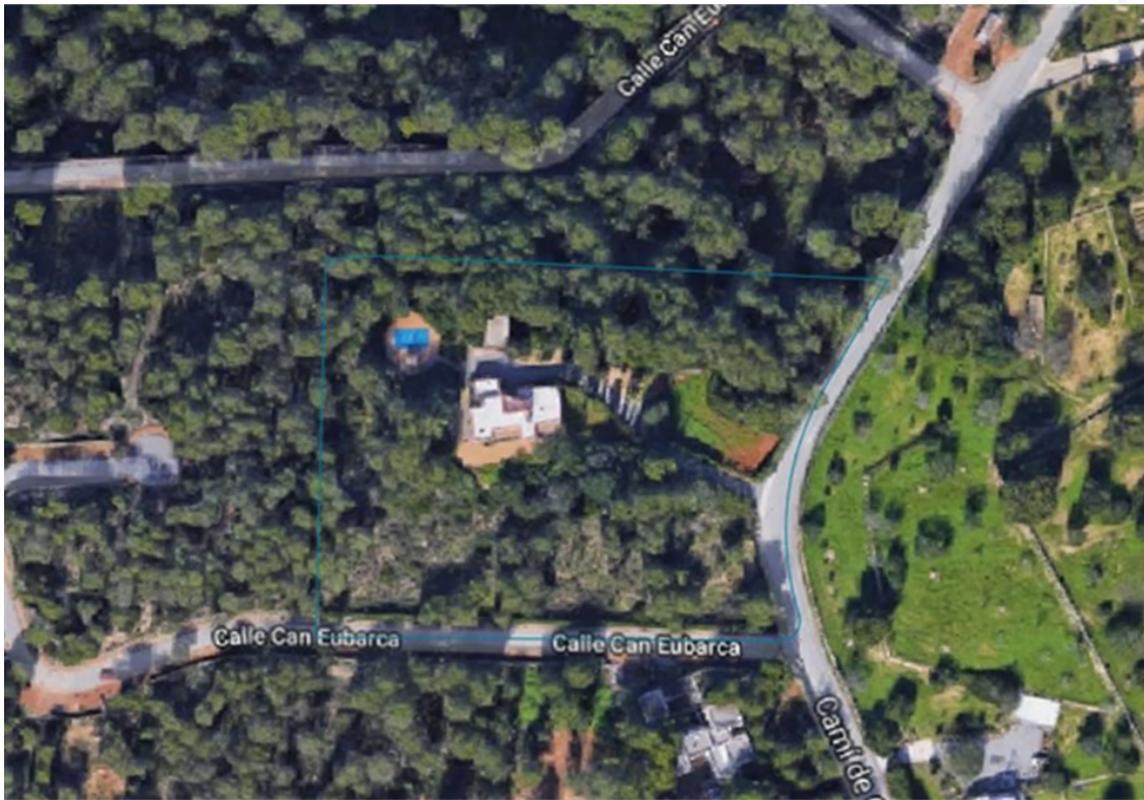
Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (29 de junio de 2022)

La alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres



ESTUDIO DE DETALLE CALLE ALMENDRO, NÚM. 173, CAN FURNET, T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU.



Calle Almendro nº 173 – Urbanización Can Furnet T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO

MEMORIA

PROMOTOR

Renate Maria Fuhrmann

ARQUITECTO

JOAN ROIG TORRES

INDICE

1. MEMORIA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.2. AGENTES.

1.3. ANTECEDENTES.

1.3.1. EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-04

1.4. APLICACIÓN DIRECTA DE LAS NN SS.

1.4.1. NN.SS: Artículo 5.1.11 EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALIENACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS

1.5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1.6. ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO, MEDICIÓN DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y COMPOSICIÓN



VOLUMÉTRICA

1.6.1 NN.SS: ARTÍCULO 6.2.02 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA.

1.6.2 NN.SS: ARTÍCULO 6.2.03 ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.7 CÓMPUTOS GLOBALES

1.8. CONCLUSIONES

2. PLANOS

- 1.1 Situación y emplazamiento
- 1.2 Terreno actual vs propuesta
- 1.3 Implantación de volúmenes
- 1.4 Posible zonda de uso privativo 1
- 1.5 Posible zonda de uso privativo 2
- 1.6 Posible zonda de uso privativo 3
- 1.7 Posible zonda de uso privativo 4
- 1.8 Posible zonda de uso privativo 5
- 1.9 Posible zonda de uso privativo 6
- 1.10 Vial privado y cómputos globales

1. MEMORIA

1.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto el desarrollo de lo especificado en las NN SS de Santa Eulalia del Río, aprobadas en el BOIB núm. 20 EXT. con fecha del 08 de Julio de 2012, la Ley 12/2017, de 29 de Diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares y para la parcela sita en la Calle Almendro nº 173, con referencia catastral nº 6923038CD616250001IQ de este mismo municipio. Dicho desarrollo, consistirá, como se justificará a continuación, en los siguientes puntos:

- Aplicación del Artículo 1.2.02: DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO; Punto B) ESTUDIOS DE DETALLE

“...

b).- Estudios de detalle.

[...] finalidades:

- Señalamiento de alienaciones 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 adoptar 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. “

- Aplicación del Artículo 2.3.04: CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO;

“1.- Tendrán la consideración de solar, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación según su calificación urbanística y que cumplan los requisitos siguientes:

a).- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y que dispongan, como mínimo, de los servicios básicos siguientes:

- Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Suministro de energía eléctrica. Dichos servicios urbanísticos básicos deben tener las características adecuadas para el uso previsto en el planeamiento urbanístico.



- b).- Tener señaladas alineaciones y rasantes
- c).- Ser susceptibles de licencia de edificación

[...]

3.- Redes de agua potable y de aguas residuales [...]

4.- Alumbrado público con las características definidas para la zona y red de distribución de energía eléctrica en baja tensión [...]"

- Cumplimiento del Artículo 6.1.06: ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO.

1.2. AGENTES:

- SITUACIÓN: Calle Almendro nº 173, Urbanización Can Furnet, SANTA EULALIA DEL RÍO.
- PROMOTOR: Renate Maria Fuhrmann. NIE: ****5149*

Casa Can Eubarca 07819, Nuestra Señora de Jesús.

- ARQUITECTO: JOAN ROIG TORRES. Col. Nº 661058 COAIB.

C/ Pedro Frances nº 9 Oficina 202. Eivissa.

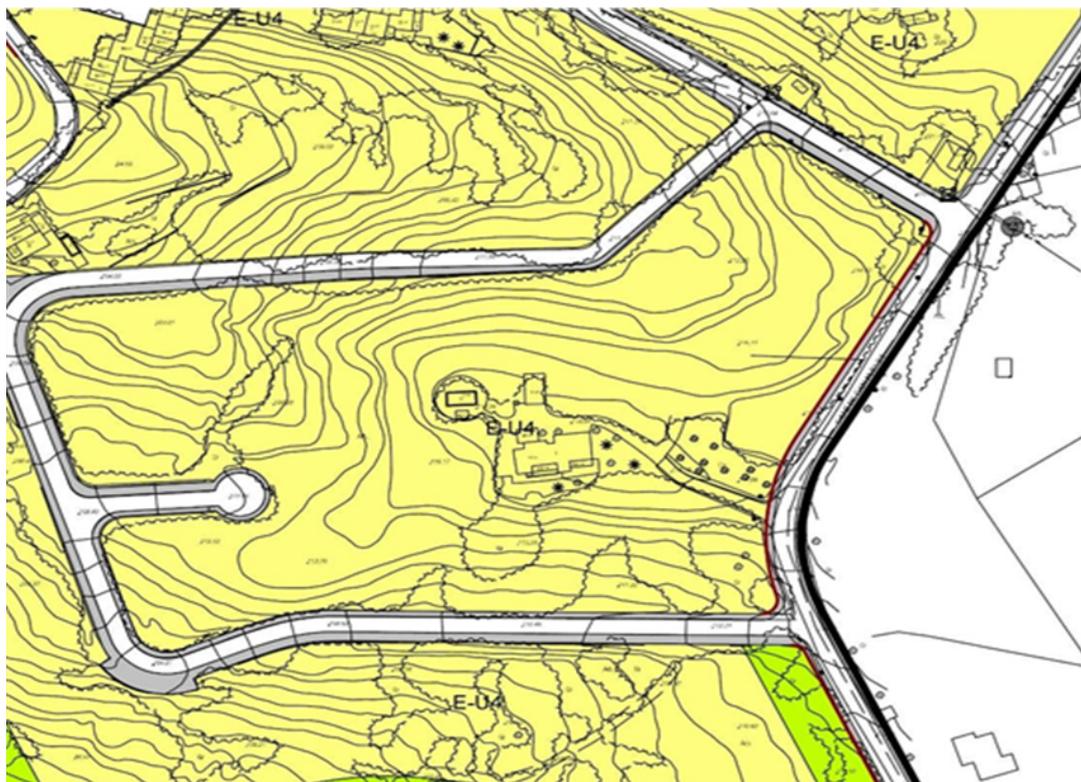
1.3. ANTECEDENTES:

El estudio de detalle se realiza en base al punto 4 letra c de la exposición de parámetros urbanísticos para suelos calificados como Extensiva Unifamiliar 4 de las Normas Subsidiarias, el cual cita textualmente:

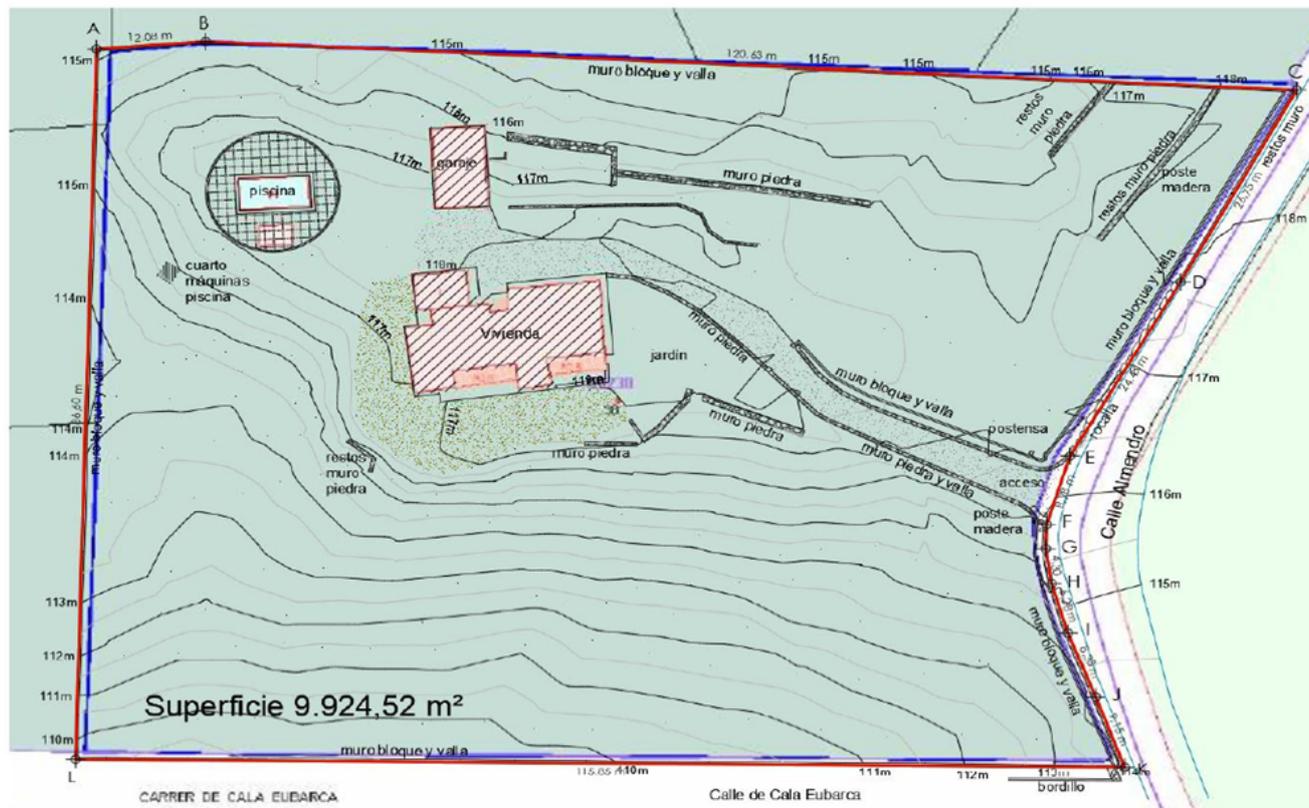
- c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07): 1/800 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

Como bien se expone, presentado un Estudio de detalle justificativo del terreno y volúmenes, se permitirá la construcción de varias viviendas en una única parcela.

En fecha de 08 de Julio de 2012 y BOIB núm. 20 se aprueban definitivamente estas NN.SS de Santa Eulalia del Rio. En estas normas, la parcela objeto del presente estudio de detalle, queda calificado del siguiente modo:



El volcado de la parcela sobre el catastro es el siguiente:



Se presentará junto a este Estudio de Detalle, un proyecto de demolición de las edificaciones existentes, las cuales son: una vivienda unifamiliar aislada en planta baja; un almacén anexo; una piscina de planta rectangular; caseta técnica de instalaciones de piscina.

1.3.1-EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4(E-U4)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): 800
- Fachada/fondos mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

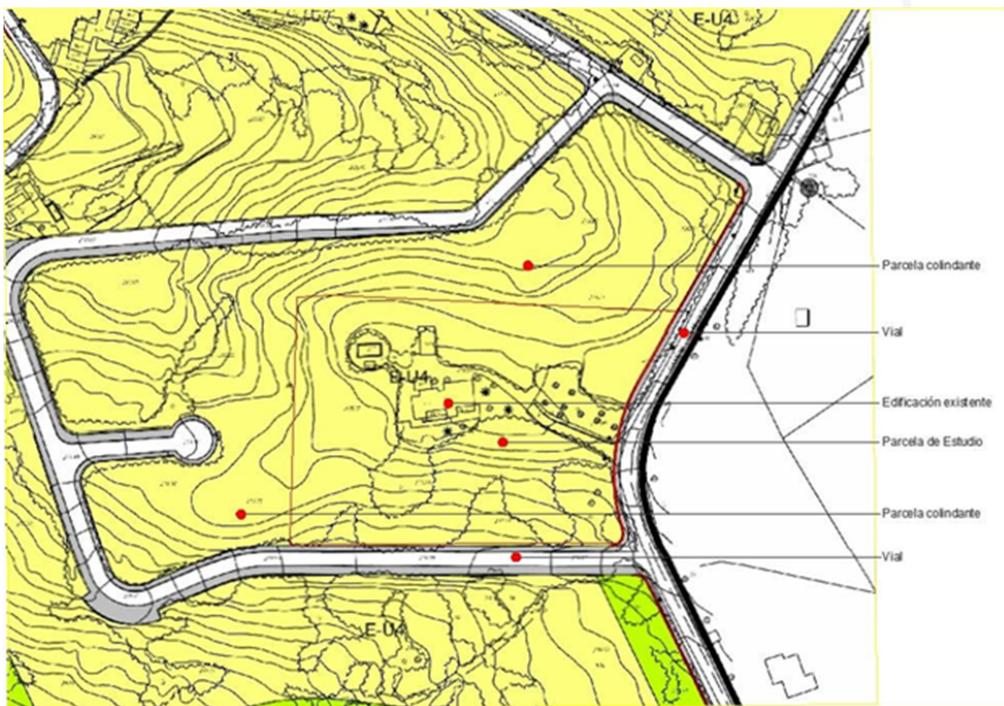
- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P – Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/800 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 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

1.4. APLICACIÓN DIRECTA DE LAS NN SS:

Realizada la aplicación directa de lo expuesto en los planos de calificación de las NN SS, obtenemos el siguiente esquema:





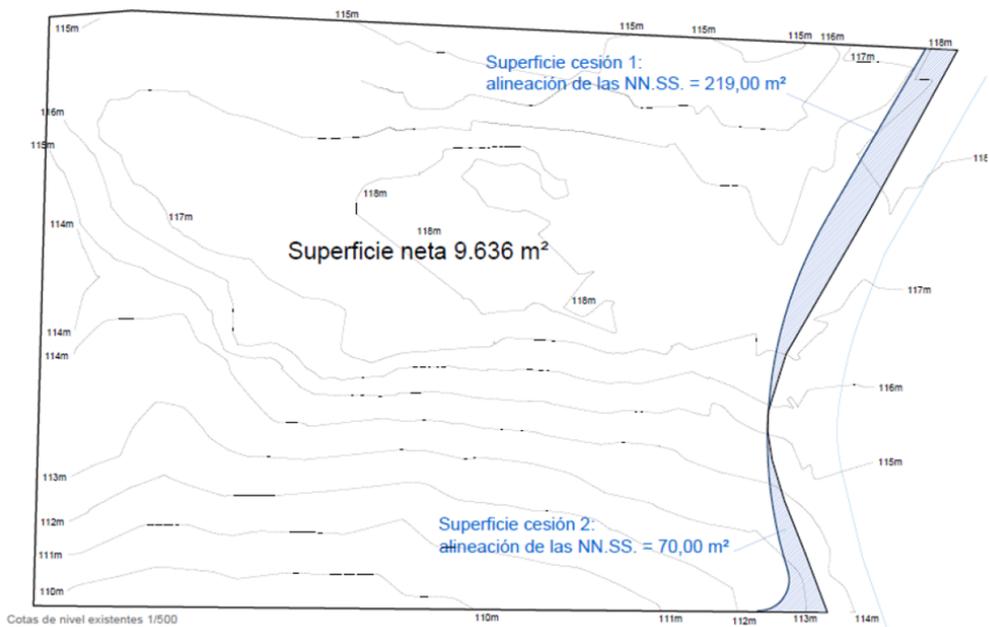
1.4.1 NN.SS: ARTÍCULO 5.1.11 EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALIENACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS.

Previamente a la solicitud de la licencia de obras los particulares podrán solicitar el señalamiento de alienaciones y rasantes sobre el terreno...

La fijación de alineaciones por los servicios técnicos municipales será obligatoria en el caso del núcleo de Can Fonet, en el que, de acuerdo con las alineaciones preexistentes y con independencia de las fijadas con carácter indicativo en la documentación gráfica, deberán definirse anchos de calle de entre 5 y 8 metros.

En el caso de la parcela objeto de estudio, se han definido las alineaciones y rasantes mediante el volcado de la documentación gráfica de las NN.SS de Santa Eulalia del Río elaborado por el técnico topógrafo que realizó la medición real y definió las cesiones a viales.

Las alienaciones y cesiones quedan definidas de la siguiente forma:



PLANEAMIENTO SOBRE PARCELA

- Superficie parcela bruta: 9.925 m²
- Superficie parcela neta: 9.636 m²
- Superficie de cesión: 289,00 m²
- Fachada/fondo mínimos (m): 110/127

b).- Parámetros de edificación.

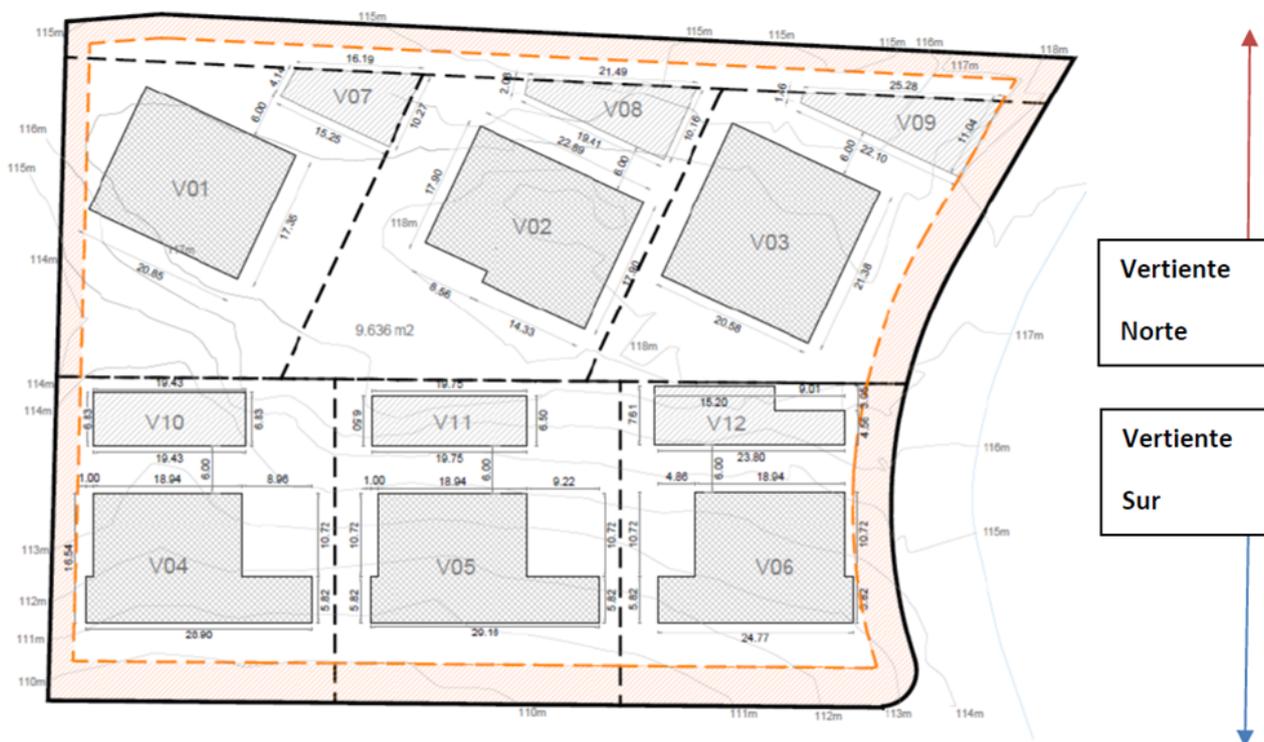
- Ocupación máxima (%): 2.890,80 m²
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 4.818,00 m²
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura Total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6

Número de aparcamientos privados: 12 unidades

c).- Índice de intensidad de uso residencial 12,04 viviendas

1.5. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

La solución que se pretende aplicar sobre la parcela es la división horizontal tumbada, sobre la que se pueda edificar hasta un máximo de 12 viviendas, respetando los parámetros propios de la calificación E-U4.



Se propone implantar 12 viviendas, valor máximo permitido para la densidad de la parcela. Los volúmenes se han representado en el esquema anterior acotados e implantados respetando la separación entre edificios (6.00m)

En el esquema anterior se grafían, en líneas discontinuas, sectores que hacen referencia a posibles zonas de uso privado.

Dicha zonificación no deberá confundirse, en ningún caso, con establecer límites a la propiedad en el interior de la parcela.

La zonificación grafuada se desarrolla en los planos 1.4 al 1.9 adjuntos a esta memoria.



Los volúmenes situados a norte se presentarán a tresbolillo, permitiéndose, de este modo, visuales a Dalt Vila a través de los volúmenes ubicados a sur. Las viviendas principales se desarrollarán en planta baja y planta piso. Las viviendas secundarias se proyectan solamente en planta baja.

En la vertiente norte de la parcela, se representa un vial comunitario que permitirá el acceso rodado a las posibles zonas de uso privativo ubicadas en esta vertiente.

1.6. ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO, MEDICIÓN DE LA ALTURA REGULADORA MÁXIMA Y COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA

1.6.1 NN.SS 6.2.02 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN AISLADA.

1.- La altura máxima de un edificio será la dimensión vertical medida en metros de cada punto del nivel superior del forjado de la planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta elevada

2.- En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de estas deberá cumplir independientemente la altura máxima...

3.- La altura total de las edificaciones se medirá desde la cota más baja del nivel superior del forjado de la planta baja hasta la máxima altura de coronación de cubiertas. Cuando no se fije expresamente, será tres (3) metros superior a la altura máxima en metros, aplicando en su caso, la resultante de lo señalado en el apartado 2 anterior.

Las viviendas ubicadas en las posibles zonas de uso privativo de la vertiente sur se proyectarán en base al punto 2 de este artículo, las cuales se deberán disponer escalonadas, adoptándose al terreno existente.

Las viviendas de la vertiente norte se situarán en la zona de la parcela donde hay menor pendiente. Se proponen por tanto edificaciones desarrolladas sin desniveles interiores.

1.6.2 NN.SS: ARTÍCULO 6.2.03 ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

1.- En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

- a) Excavar el hueco en el cual se deban construir sótanos, semisótanos. Aljibes o cisternas y piscinas.
- b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2.- Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras...

3.-... se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural..., si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

4.- Se considerará que un terreno es plano cuando 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, tenga una pendiente inferior al diez por ciento (10%) con respecto a un plano horizontal.

[...]

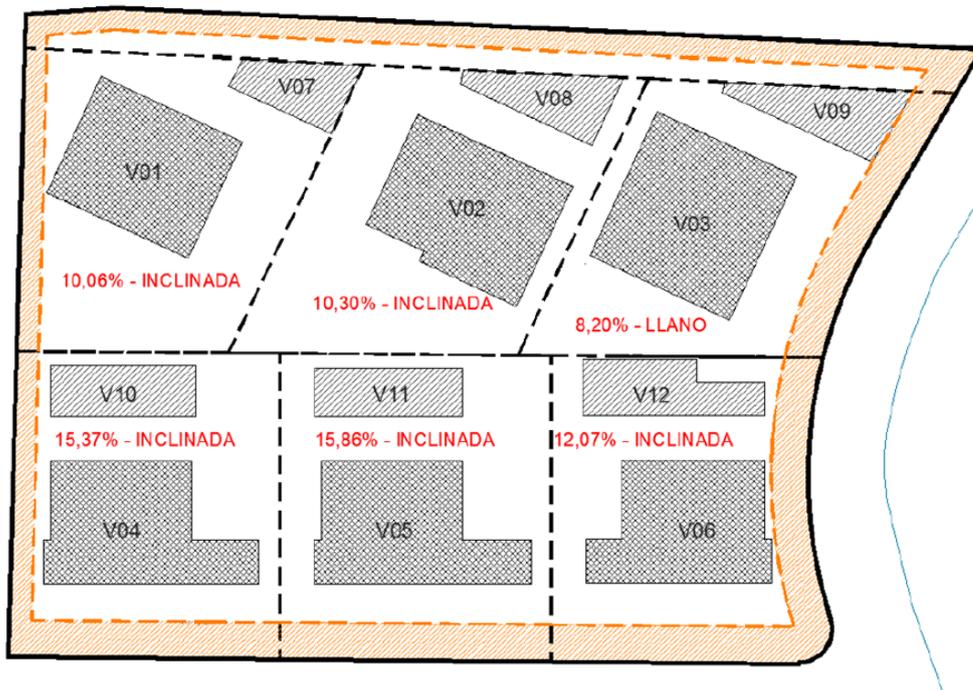
6.- En el espacio de retranqueo o medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas con una cota superior al nivel del terreno, excepto acuerdo notarial con el propietario de la parcela colindante... En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.

7.-...para accesos a garajes... frente máximo de uno con veinte (1,20) metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.

Los movimientos de tierras serán los propios para la construcción de plantas sótano y para la adaptación de las viviendas al terreno, compensando volúmenes de excavaciones y terraplenados.

Los bancales se proyectan con una altura máxima de 1,00m en los casos de posibles zonas de usos privativos. Se dispondrán a una distancia superior a 3m medida entre bancales. Una vez conformado el perfil del terreno, la edificación se colocará superpuesta sobre estos bancales, de manera que se ejecute una óptima adaptación al terreno, compensando las excavaciones y terraplenados a realizar. Dicha edificación se implantará atendiendo a lo dispuesto por el Artículo 6.2.03 de las NNSS.

Para la pendiente que presenta cada volumen proyectado se adjunta el siguiente esquema:



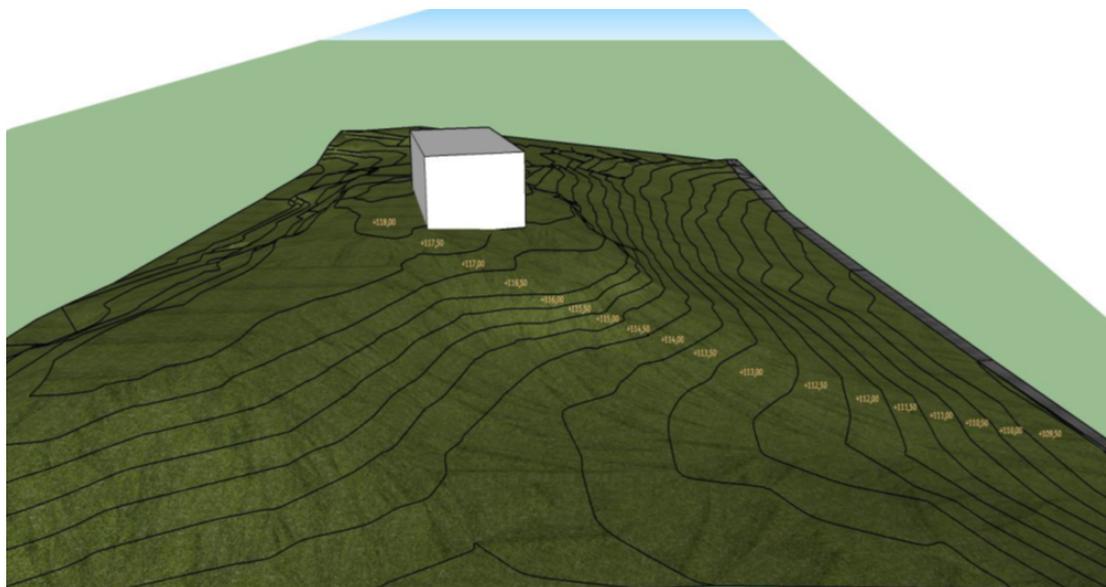
Nota*: Ver láminas 1.4 a 1.9 para el estudio de la pendiente.

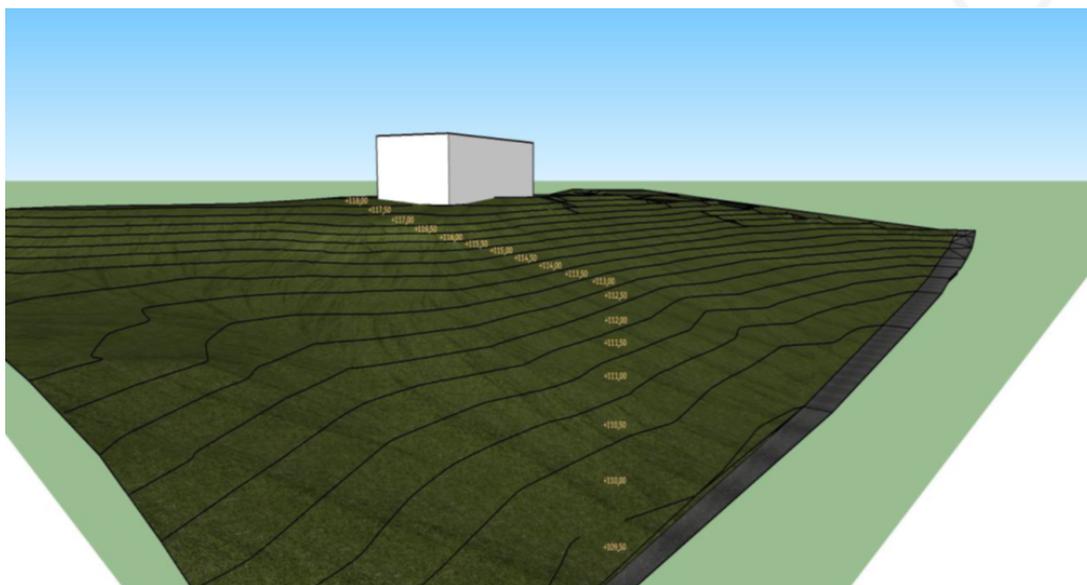
Los volúmenes en la vertiente sur, recaen sobre la parte de la parcela que más pendiente presenta, direccionada hacia suroeste. En este caso, las edificaciones se dispondrán escalonadas, adaptándose así al perfil natural del terreno. Se complementarán con la ejecución de bancales lineales, contruidos según la Norma 18 del Plan Territorial Insular de Eivissa. Estos bancales no se proyectan en las zonas de retranqueos, por lo que en esta zona se mantendrá el perfil natural del terreno, sin modificación.

Para el acceso al sótano se van a proyectar escaleras interiores y exteriores. Las exteriores se proyectarán en virtud del punto 7 de este artículo, no siendo así su frente de fachada libre mayor de 1,20 metros.

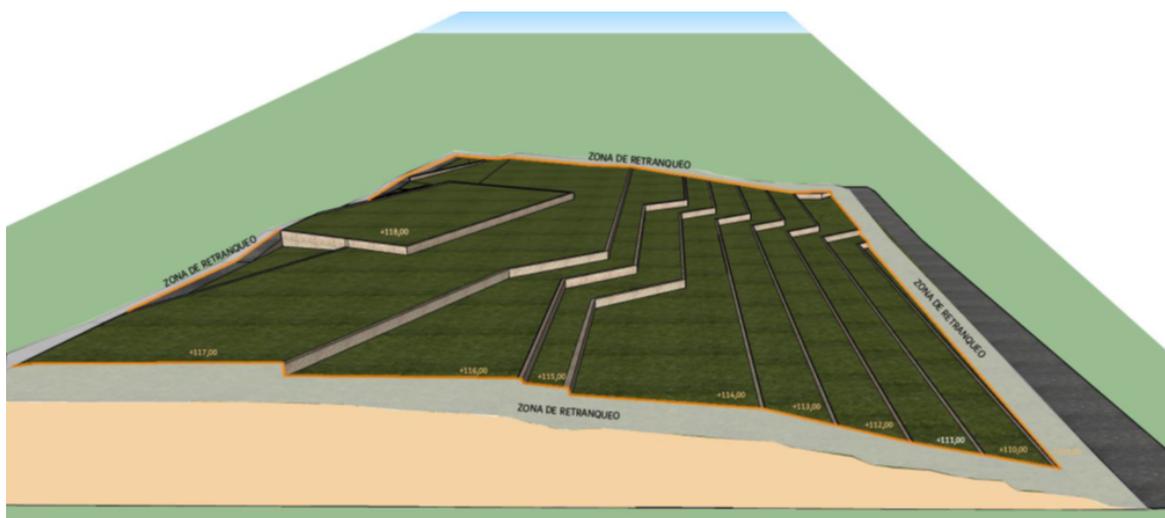
A continuación, se presentan esquemas en formato 3d del terreno en estado actual y la propuesta de abancalamientos. Seguidamente se presentarán esquemas 3d de la implantación de los volúmenes que confirman las viviendas:

A) TERRENO EXISTENTE CON VIVIENDA EXISTENTE





B) TERRENO PROPUESTA ABACALAMIENTO



Nota: la propuesta de abancalamiento no afecta a la zona de retranqueo dejando esta zona en su estado natural.



C) TERRENO EN PLANTA CON IMPLANTACIÓN DE VOLUMENES



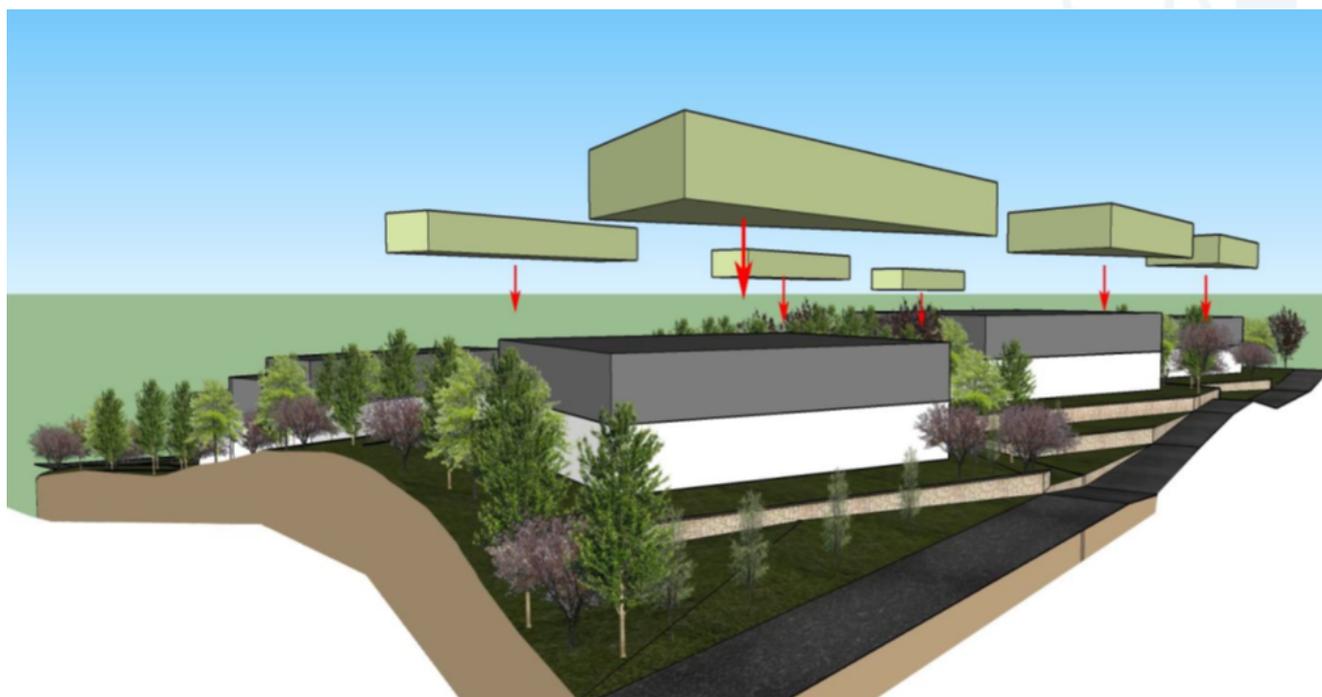
En éste y los siguientes esquemas se representa los volúmenes de vivienda con una separación mínima de 6.00m, adaptados al terreno junto con la propuesta de abancalamiento y dejando en su estado natural los espacios de retranqueo:

C.1) IMPLANTACIÓN, VISTA NORESTE VIVIENDAS PRINCIPALES Y ANEXOS.



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/89/1115113>





Nota: la propuesta de abancalamiento no afecta a la zona de retranqueo dejando esta zona en su estado natural.

C.2) IMPLANTACIÓN, VISTA SUROESTE VIVIENDAS PRINCIPALES Y ANEXOS.



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/89/1115113>





Nota: la propuesta de abancalamiento no afecta a la zona de retranqueo dejando esta zona en su estado natural.

C.3) IMPLANTACIÓN. VISTA SUROESTE VOLUMENES IMPLANTADOS



1.7. CÓMPUTOS GLOBALES

A continuación, se presentan dos tablas reglando el cómputo de cada posible zona de uso privativo y comparándolo con los máximos de la parcela objeto de estudio:

Cómputo global de los parámetros de parcela.				
PLANEAMIENTO		MÁXIMOS	ESTUDIO DE DETALLE - Cómputos globales de parcela	
Superficie mínima de parcela	800,00m2	-	Parcela bruta	9.925,00
		-	Parcela neta/de cálculo	9.636,00
Ocupación máxima (%)	30%	2890,8	Ocupación	2890,8
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,5 m2/m2	4818	Edificabilidad	4818
Volumen máximo por edificio (m3)	1500m3/ Edificio	1500,00m3/ Edificio	Volumen	1500,00m3/Edificio
Índice de intensidad de uso residencial	1/800m2	12,04	nº de viviendas	12,00



PARÁMETROS DE POSIBLES ZONAS DE USO PRIVATIVO (P.Z.U.P)							
Parámetros	PZUP 1	PZUP 2	PZUP 2	PZUP4	PZUP 5	PZUP 6	TOTAL
Superficie neta	1.480,87	1.480,92	1.480,27	1.480,43	1.480,43	1.464,98	9.636,00
P.P. vial privado	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00	
Superficie de cálculo	1.608,87	1.608,92	1.608,27	1.608,43	1.608,43	1.592,98	
Ocupación	482,66	482,67	482,48	482,53	482,53	477,89	2.890,80
Edificabilidad	804,43	804,46	804,14	804,22	804,22	796,49	4.818,00
Volumen	1500m3/ Edif.	1500m3/ Edif.	1500m3/ Edif.	1500m3/ Edif.	1500m3/Edif.	1500m3/ Edif.	1500m3/ Edif.
Nº de viviendas	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	12,00

Nota: la cesión a vial es de 286,00m2 y la superficie del vial privado son 768,10m2 que se reparten a partes proporcionales entre las 6 PZUP.

1.8. CONCLUSIONES

Realizado el presente Estudio de Detalle concluimos que:

- El objetivo del Estudio de detalle es justificar alineaciones, rasantes e implantación de volúmenes.
- La parcela se clasifica como urbana, calificada como extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- En la parcela existen varias edificaciones con uso de vivienda, las cuales se procederá a demoler mediante un proyecto de demolición que se presentará complementario a este estudio.
- Se aplicará una división horizontal tumbada para conseguir el máximo aprovechamiento de la parcela permitiendo la construcción de 12 viviendas de distintas características.
- Se definen las cesiones a viales.
- Las viviendas de la vertiente norte se desarrollarán en plantas sin desniveles interiores.
- Las viviendas ubicadas en la vertiente sur, se presentarán escalonadas para adaptarse al terreno.
- Las edificaciones y construcciones se implantarán de manera que se cumplan las exigencias urbanísticas ajustándose a lo dispuesto por el artículo 6.2.03 de las NNSS de adaptación al terreno.
- Se propone un sistema de abancalamiento tradicional, de muros de 1,00 metro de alto para que los terraplenados y excavaciones se ejecuten de manera compensada y se modifique lo mínimo posible el perfil natural del terreno. Este sistema se proyecta de manera que no se superan los 1.00m de altura máximos respecto al perfil natural del terreno. El abancalamiento no afectará a las zonas de retranqueo donde se mantendrán el perfil natural del terreno.
- A norte se ubicará un vial comunitario para posibilitar el acceso a las viviendas propuestas para la vertiente norte de la parcela objeto de Estudio. Las viviendas de la vertiente sur tendrán sus respectivos accesos para la Calle Eubarca.

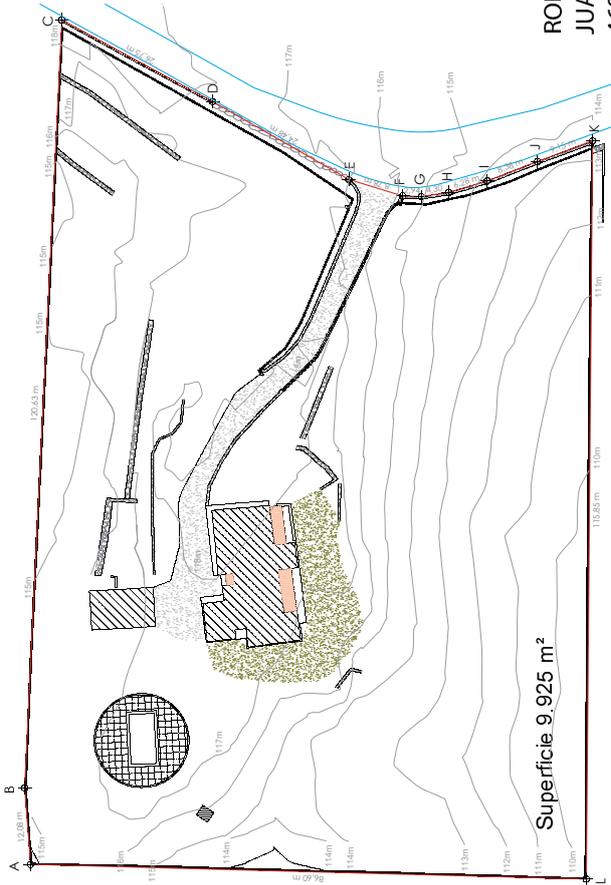
Ver anexos planos



Plano situación E: 1:5.000



REFERENCIA CATASTRAL
698/3088/CD6162S



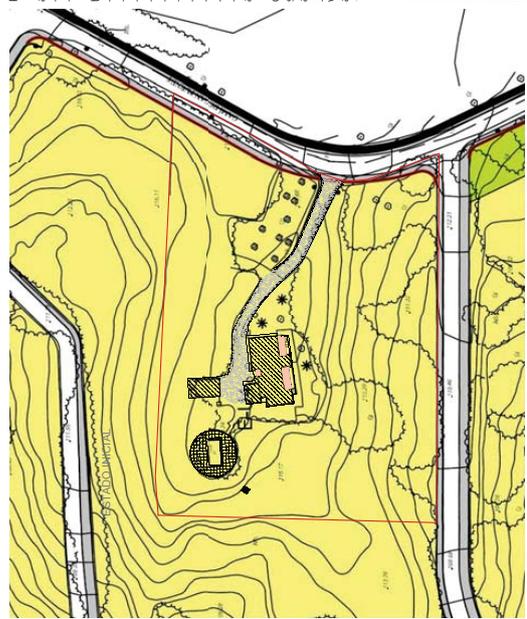
Plano parcela E: 1:11.000

Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 4697522D
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ROIG TORRES JUAN, o=ROIG TORRES, cn=ROIG TORRES JUAN - 4697522D
Fecha: 2022.02.16 12:37:26 +01'00'

ROIG TORRES JUAN - 4697522D



Ortofoto E: 1:11.000



Plano Normas Subsidiarias E: 1:11.000

PIANAMIENTO SEGUN N.M.S.S. (E-14)

- a)- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
- Parcela mínima (m²): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20
- b)- Parámetros de edificación.
- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- Altura máxima de edificio (m): 1,500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: Ba, Bp
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima entre edificios (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

PIANAMIENTO SOBRE PARCELA (MÁXIMOS)

- a)- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
- Parcela mínima (m²): 800
- Superficie de parcela (m²): 9.925
- Superficie de cesión: 289,00 m²
- b)- Parámetros de edificación.
- Ocupación máxima (%): 2.899,80 m²
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- Volumen máximo de edificio (m³): 1.500 m³
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: Ba, Bp
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a lindes (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 3
- Número de aparcamientos privados: 12 unidades

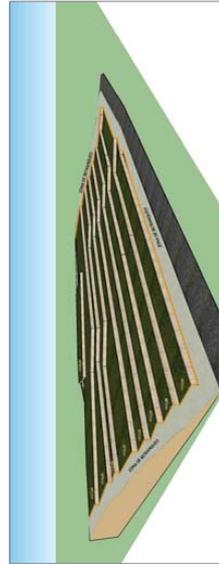
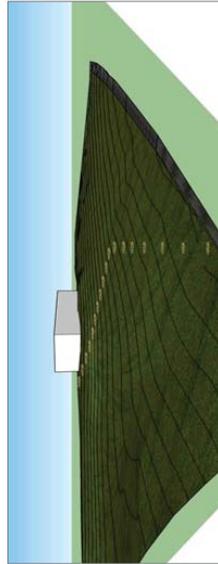
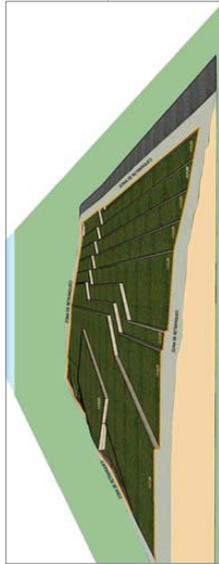
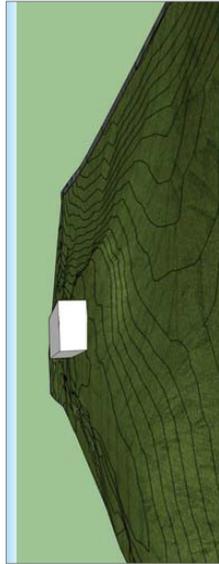
c)- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1,800 y 1/parcela. Se admite, con un estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además de los requisitos de artículo 5.1.800, la totalidad del resto de parámetros de la edificación.



RAE_A_2018_02_VU
Renate Maria Fuhrmann
Calle Alameda 173, 4s.95

ARQUITECTO & ARQUITECTORA
C/ Pederrolles nº 7, 208-A
086.417.321 (095.330.783)
IBIZA Febrero 2021

PLANO 1.1R2
VARIAS



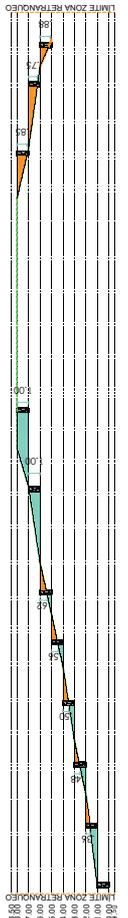
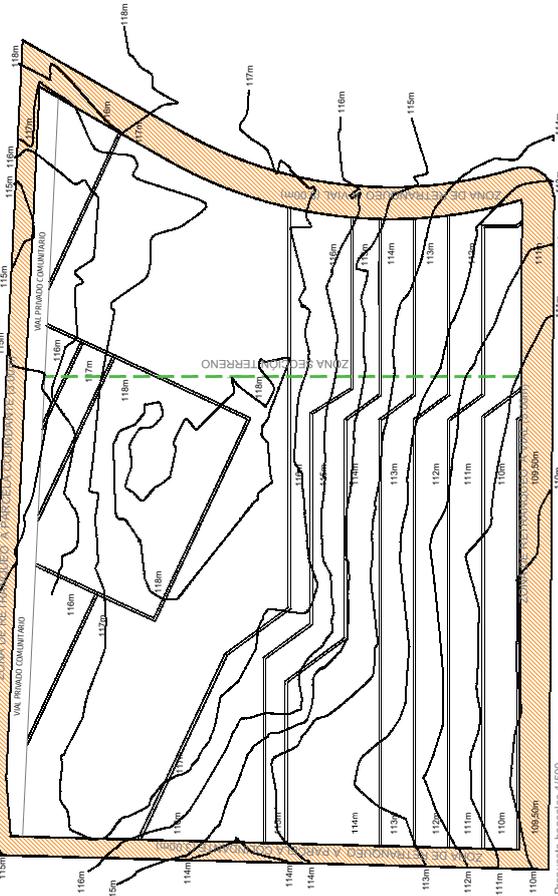
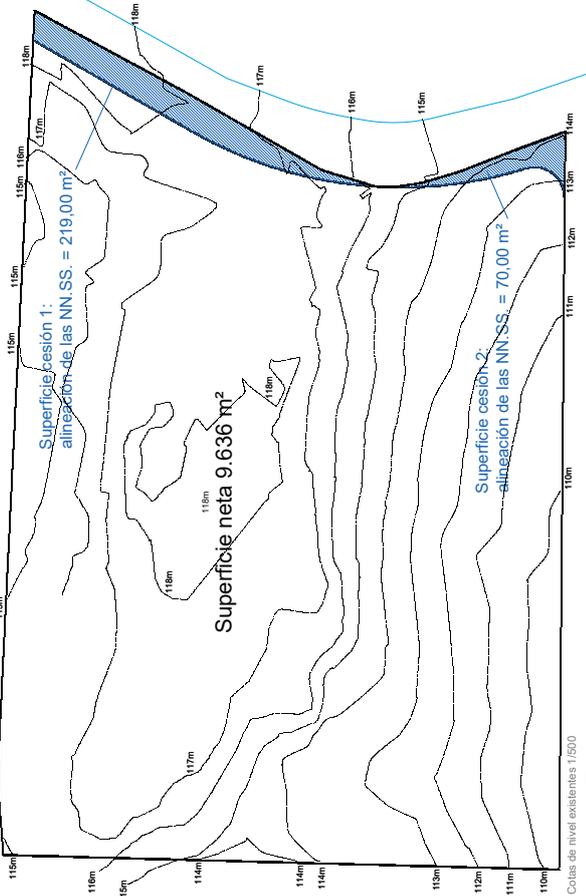
ARTÍCULO 5.1.11. EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS.
Previamente a la solicitud de la licencia de obras, los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
 La fijación de alineaciones por los servicios técnicos municipales será obligatoria en el caso del núcleo de Can Fornet, en el caso de acuerdo con las alineaciones, rasantes y con documentación gráfica, debiendo definirse anchos de calles de entre 5 y 8 metros.
 En el caso de la parcela objeto de estudio, se han definido las alineaciones y rasantes mediante el volcado de la documentación gráfica de las NNSS de Santa Eulalia del Río por medio de un técnico topógrafo que realizó la medición real y definió las cesiones a vias.

ARTÍCULO 6.2.03 ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO
 1. En el interior de las paredes solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:
 a) Excavar el hueco en el cual se iban a construir sótanos, semisótanos, altillos, ociosos y piscinas.
 b) Adaptar el edificio a las tiradas de un jardín al terreno natural.
 2. Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se habrán de hacer que se eviten las grandes excavaciones y adaptaciones de tierras.
 3. Se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta que se encuentre por encima de las cotas del terreno natural. Si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).
 4.
 5. En los edificios con esta inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.
 6. Para accesos a garajes, frente máximo de uno con respecto al terreno natural, metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.
 7. Los balcones, se proyectarán con una altura máxima de 1,00m en los casos de posibles zonas de usos privados. Se proyectarán con una altura máxima de 1,00m en los casos de balcones. Una vez conformado el perfil del terreno, la edificación se colocará superpuesta sobre estos bancales, de manera que se ejecute una óptima adaptación al terreno, compensando las excavaciones y terraplenados a realizar. Dicha edificación se implantará atendiendo a lo dispuesto por el artículo 6.2.03 de las NNSS.
 8. Los bancales propuestos siguen la alineación de los desniveles naturales del terreno. Éstos quedan comprendidos entre las cotas +0,950 y +1,800.
 9. El abancalamiento propuesto en ningún caso se aplicará sobre la zona de empujadas, donde se mantendrá el perfil natural del terreno sin modificar.
 10. Se presentarán esquemas 3D de el estado actual del terreno y de la propuesta realizada mediante este estudio de detalle.

los bancales, se proyectarán con una altura máxima de 1,00m en los casos de posibles zonas de usos privados. Se proyectarán con una altura máxima de 1,00m en los casos de balcones. Una vez conformado el perfil del terreno, la edificación se colocará superpuesta sobre estos bancales, de manera que se ejecute una óptima adaptación al terreno, compensando las excavaciones y terraplenados a realizar. Dicha edificación se implantará atendiendo a lo dispuesto por el artículo 6.2.03 de las NNSS.
 8. Los bancales propuestos siguen la alineación de los desniveles naturales del terreno. Éstos quedan comprendidos entre las cotas +0,950 y +1,800.
 9. El abancalamiento propuesto en ningún caso se aplicará sobre la zona de empujadas, donde se mantendrá el perfil natural del terreno sin modificar.
 10. Se presentarán esquemas 3D de el estado actual del terreno y de la propuesta realizada mediante este estudio de detalle.

ARQUITECTO & APROBADOR
 RENATO MALIA FUHRMANN
 680.87.524 6.45.516.283
 IBIZA Febrero 2021

PLANO 1.2R2
 1/500



La solución que se pretende aplicar sobre la parcela es la composición de una división horizontal lombada, donde se definen alineaciones, rasante y se definen los volúmenes con uso de vivienda.

Se propone, para poder definir los volúmenes de vivienda, una posible zonificación de uso privado sobre la parcela, contentiendo cada una de ellas dos volúmenes. Cada uno de éstos respecta la distancia entre edificios (6 metros) y distancia a retanqueos definida en el esquema contiguo (sombreado naranja).

En la parcela se pretende implantar un máximo de 12 viviendas, valor fijado por la densidad máxima permitida. Los volúmenes abitados a norte se proyectan a trebolillo, permitiendo, de este modo, visuales a Dalí Vila a través de los volúmenes en la vertiente sur. Las viviendas principales se proyectan en la vertiente sur, para poder definir los volúmenes adaptados al terreno en las viviendas secundarias, se proyectan únicamente en planta baja.

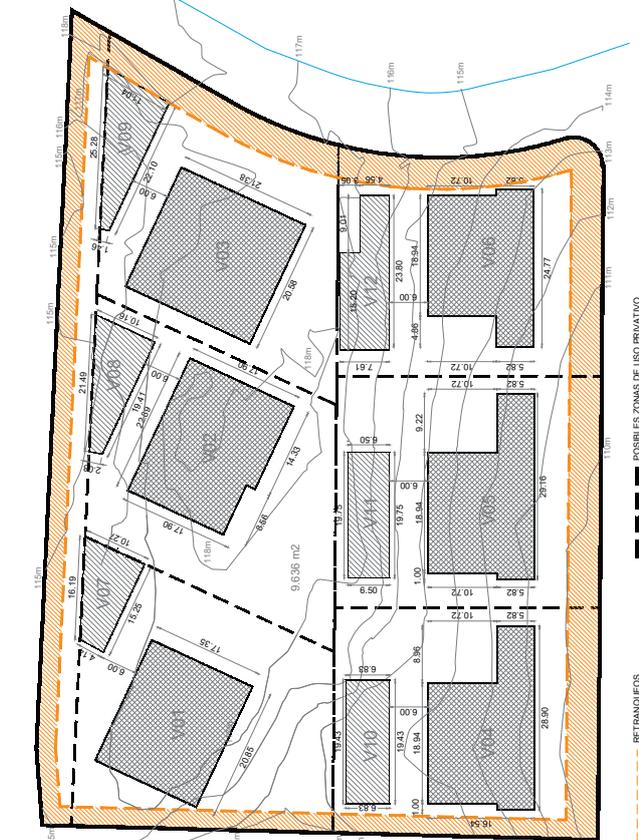
En la vertiente Norte de la parcela, se propone un val comunitario que permitirá el acceso rodado a estas zonas.

Estas posibles zonas de uso privado no deberán confundirse, en ningún caso, con establecer límites a la propiedad en el interior de la parcela.

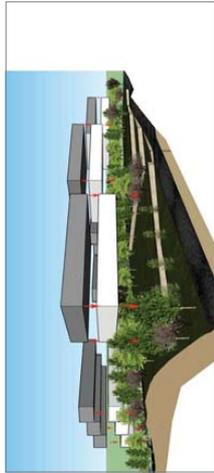
Estos volúmenes se desarrollarán en las líneas de la 1,4 a 1,9.

Aplicando los parámetros urbanísticos para la calificación Extensiva Unifamiliar 4, los basaremos los siguientes valores máximos para la parcela:

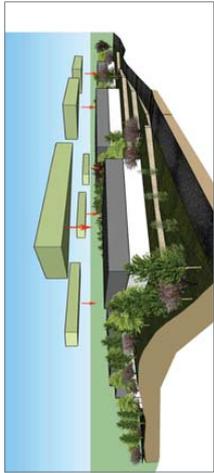
- PLANAMIENTO SOBRE PARCELA
- Superficie parcela bruta: 9.925 m²
 - Superficie parcela neta: 9.636 m²
 - Superficie de cesión: 289,00 m²
 - Planchas/condominios mínimos (m²): 110/21,7
 - Planchas/condominios máximos (m²): 2.890,80 m²
 - Capacidad máxima (n^o): 2.890,80 m²
 - Eficiencia máxima (m²/m²): 4,818,00 m²
 - Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
 - Altura máxima (m): 7
 - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
 - Número máximo de plantas: 6 (+P)
 - Número máximo de plantas: 5
 - Separación mínima a linderos (m): 3
 - Separación mínima entre edificios (m): 6
 - Número de aparcamientos privados: 12 unidades
 - O.- Índice de intensidad de uso residencial: 12,04 viviendas



--- RETANQUEOS
 --- ZONA DE RETANQUEOS
 --- ZONA IMPLANTACION VIVIENDA
 V(número)



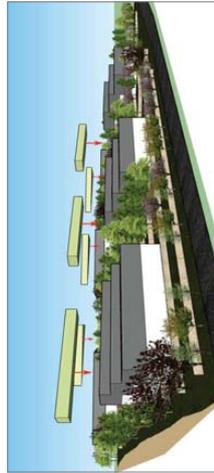
Implantación volúmenes principales VERTIENTE NORTE



Implantación volúmenes secundarios VERTIENTE NORTE



Implantación volúmenes principales VERTIENTE SUR



Implantación volúmenes secundarios VERTIENTE SUR

NOTA 2: En estos esquemas se puede apreciar que las zonas de retanqueo se mantienen con el perfil natural del terreno, sin ser modificada.



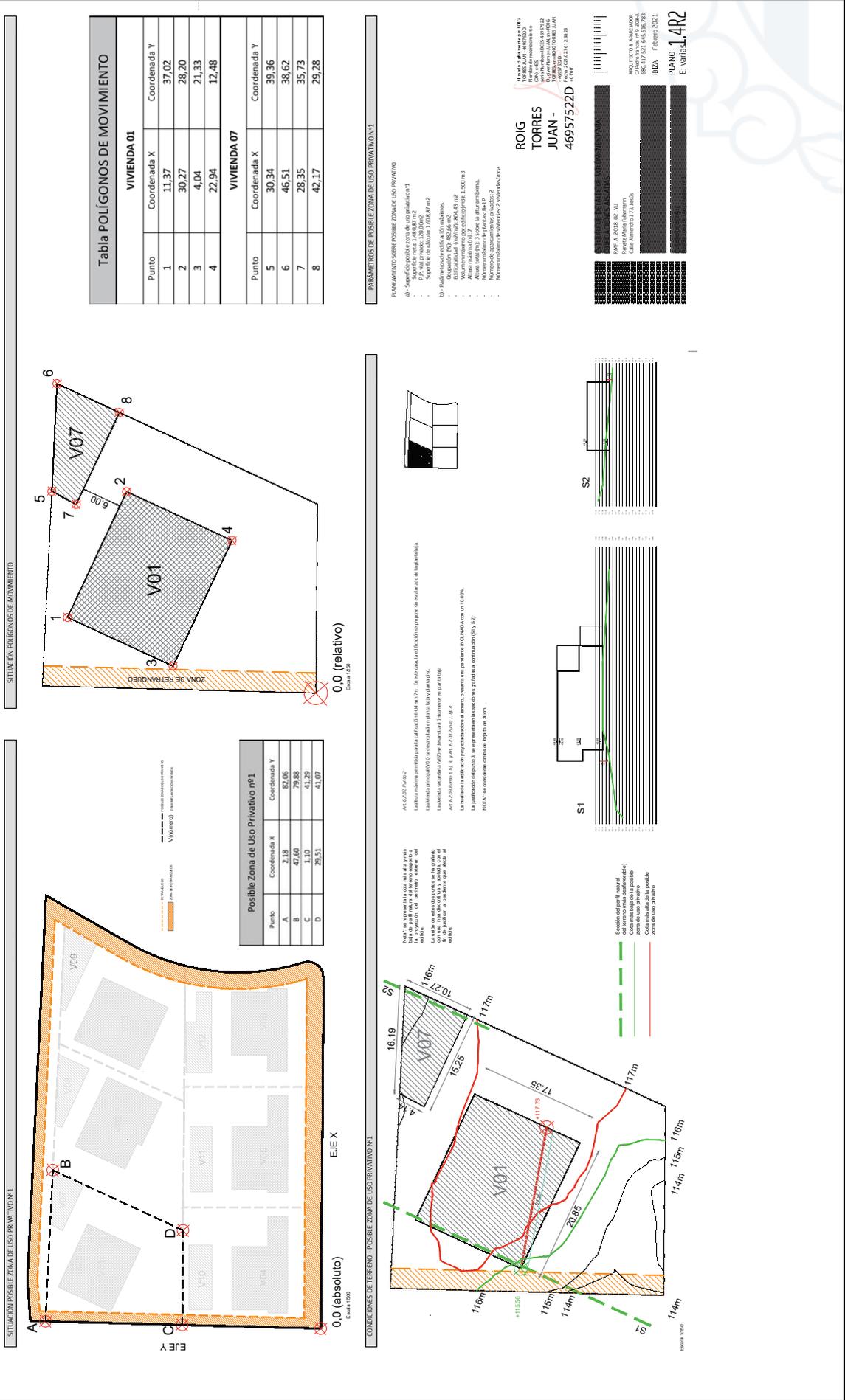
ARQUITECTO & APAREJADOR
 RENATE MALIA FUHRMANN
 680.87.521 6.45.516.283

IBIZA Febrero 2021

PLANO 1.3R2
 1/500

ROIG TORRES
 JUN - A
 469575
 22D

Firma de digitalización por ROIG TORRES
 Número de licencia: 46957522D
 Reconocimiento IDN: 46957522D
 e-Signatura: 46957522D
 govtorres@roigtorres.com
 JUN - A
 46957522D
 13.3808 40107

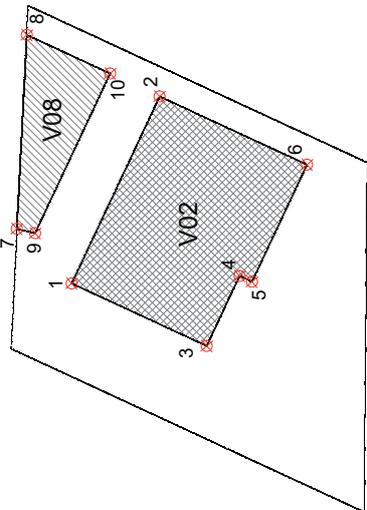




SITUACIÓN POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
VIVIENDA 02		
1	25,34	32,18
2	46,09	22,51
3	18,41	17,32
4	26,17	13,70
5	25,53	12,34
6	38,52	6,28
VIVIENDA 08		
7	31,37	38,21
8	52,90	37,11
9	30,91	36,20
10	48,62	27,94



PARÁMETROS DE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº2

- PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO
- a) Superficie planeable de uso privativo nº2
 - b) PZ: 461 p.mód. 1.920 m²
 - c) Superficie de cobert. 1.000 m² m²
 - d) Puntuación de uso privativo nº2
 - e) Puntuación de uso privativo nº2 (coeficiente de ponderación) 1.000 m²
 - f) Área máxima (m²) 1.000 m²
 - g) Área mínima (m²) 1.000 m²
 - h) Área total (m²) 3.000 m² de área máxima
 - i) Número de apartamentos por módulo: 2
 - j) Número máximo de viviendas: 2 viviendas/casa

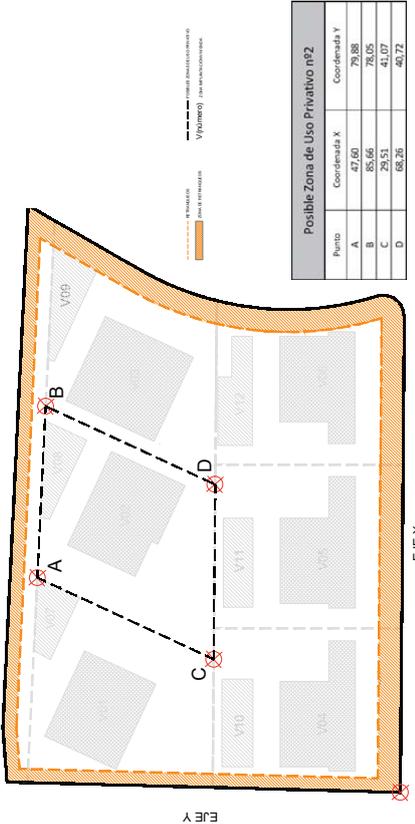
ROIG TORRES JUAN
46957522D

PLANO 1.5R2
E: Variants 1.5R2

IBEA - Febrero 2021

PROYECTA: A. JUAN ROIG TORRES
C/ San Mateo, 173, 1º planta
06007 CALA TRINIDAD, BALEARS

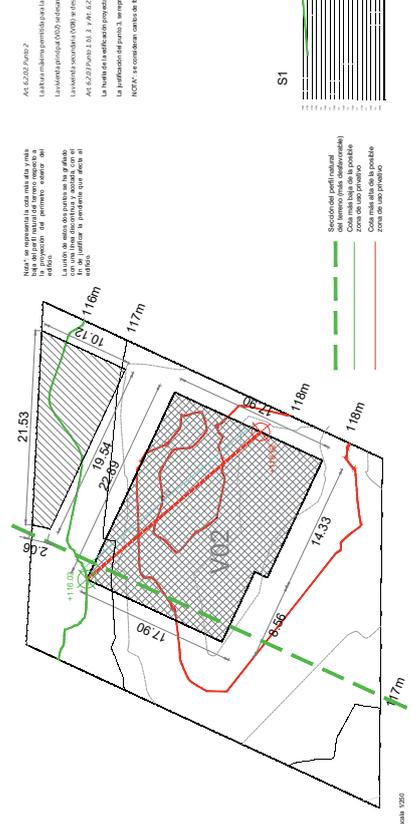
SITUACIÓN POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº2



Possible Zona de Uso Privativo nº2

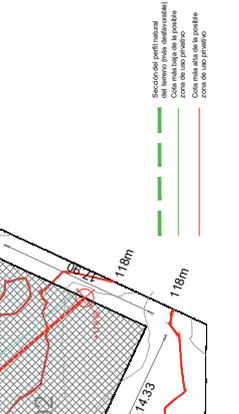
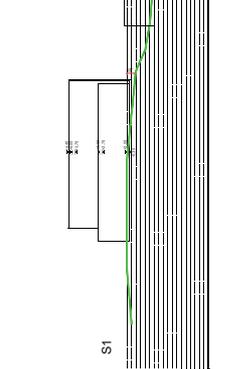
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
A	47,60	29,88
B	85,66	28,05
C	28,51	41,07
D	68,26	40,72

CONDICIONES DE TERRENO - POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº2



AC 6.232 Plano 2
Las condiciones permitidas para la edificación de un PZ, desde sus límites, se refieren al terreno en su totalidad en parcelas
Las parcelas que se encuentran en parcelas adyacentes
AC 6.232 Plano 3, 4 y 5 (Situación 1, 2 y 3)
La parcela de edificación proyectada debe cumplir con las condiciones de parcelación de la parcela con un 10,00%
La parcela de edificación proyectada debe cumplir con las condiciones de parcelación de la parcela con un 10,00%
Nº22: se considerará un área de 30m².

Nº22: se considerará un área de 30m².
Una vez delimitada la parcela, se debe tener en cuenta el terreno en su totalidad en parcelas
Las parcelas que se encuentran en parcelas adyacentes
La parcela de edificación proyectada debe cumplir con las condiciones de parcelación de la parcela con un 10,00%
La parcela de edificación proyectada debe cumplir con las condiciones de parcelación de la parcela con un 10,00%
Nº22: se considerará un área de 30m².





SITUACIÓN POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

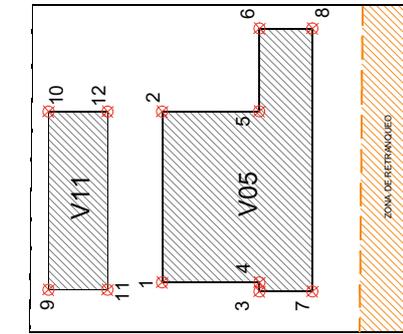
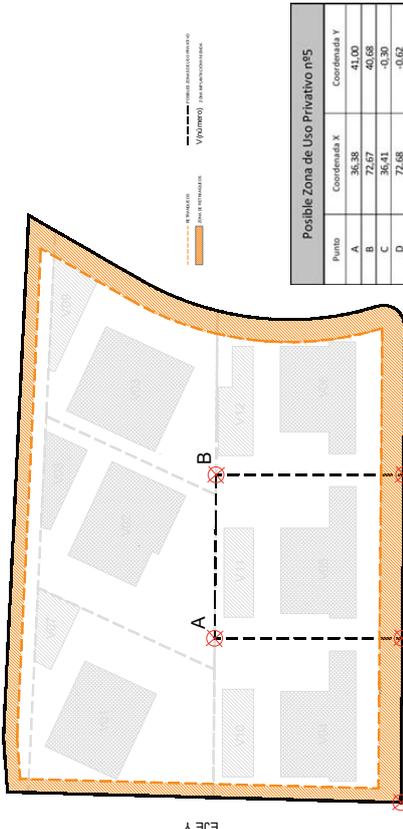


Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

VIVIENDA 05		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	5,49	26,73
2	24,43	26,73
3	4,49	16,01
4	5,49	16,01
5	24,43	16,01
6	33,65	16,01
7	10,19	10,19
8	33,65	10,19

VIVIENDA 11		
Punto	Coordenada X	Coordenada Y
9	4,68	39,23
10	24,43	39,23
11	4,68	32,73
12	24,43	32,73

SITUACIÓN POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO N5

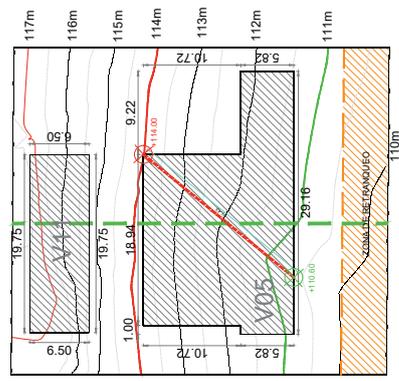


Posible Zona de Uso Privativo n5

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
A	36,38	41,00
B	72,67	40,68
C	36,41	0,30
D	72,68	0,02

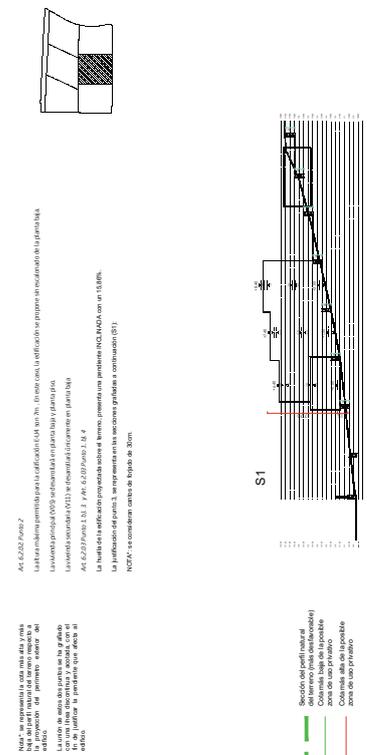
Escala 1:500

CONDICIONES DE TERRENO - POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO N5



Escala 1:500

Escala 1:200



PARAMETROS DE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO N5

PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

- a) Superficie planeada de uso privativo N5
- b) PZ de superficie: 3920m²
- c) Superficie de estanco: 1.000,00m²

b) Parametros de uso privativo N5

- Superficie de uso privativo N5: 3920m²
- Superficie de estanco: 1.000,00m²
- Altura máxima (m): 1,50m
- Altura mínima (m): 0,00m
- Área total (m²): 3.920,00m²
- Número de apartamentos privativos: 2
- Número de viviendas privativas: 2

ROIG TORRES
JUAN -
46957522D

PLANO 1.082
E: VARIAS

PROYECTA: JUAN ROIG TORRES
C/Almirante 173, 1º planta
06047-231 645 535 283

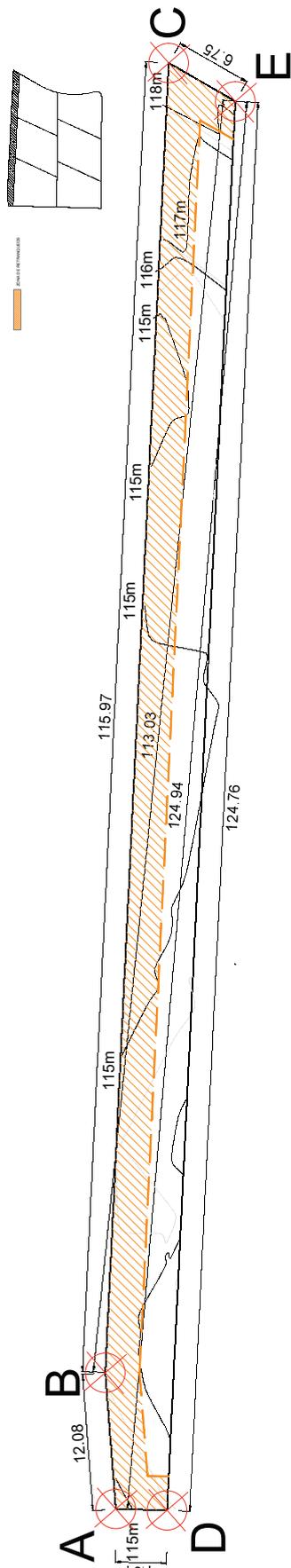
FECHA DE EMISIÓN: 15 FEBRERO 2021



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/89/1115113>



SITUACIÓN VIAL COMUNITARI



Vial Comunitario	
Punto	Coordenada X / Coordenada Y
A	2,30 / 86,57
B	14,35 / 57,49
C	130,19 / 81,91
D	2,18 / 82,06
E	126,87 / 76,19

CÓMPUTOS GLOBALES DE PARCELA

Cómputo global de los parámetros de parcela.

PLANTEAMIENTO	MÁXIMOS		ESTUDIO DE DETALLE - Cómputos globales de parcela			
	Superficie mínima de parcela	Parcela neta/de cálculo	Parcela Bruta	Parcela neta/de cálculo	Occupación	Edificabilidad
	800,00m ²	-	-	1.480,27	1.480,43	9.925,00
	30%	2890,8	2890,8	128,00	128,00	9.636,00
	0,5 m ² /m ²	4818	4818	128,00	128,00	2890,8
	Volumen máximo por edificio (m ³)	1500,00m ³ /edif.	1500,00m ³ /edif.	1.608,27	1.608,43	4818
	Índice de intensidad de uso residencial	1/800m ²	12,04	2,00	2,00	1500,00m ³ /Edificio
						12,00

PARÁMETROS DE POSIBLES ZONAS DE USO PRIVATIVO (P.Z.U.P)

Parámetros	P.Z.U.P						TOTAL
	PZUP 1	PZUP 2	PZUP 2	PZUP 4	PZUP 5	PZUP 6	
Superficie neta	1.480,87	1.480,92	1.480,27	1.480,43	1.480,43	1.464,98	9.636,00
P.P. vital privado	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00	128,00
Superficie de cálculo	1.608,87	1.608,92	1.608,27	1.608,43	1.608,43	1.592,98	1500,00m ³ /Edif.
Occupación	482,66	482,67	482,48	482,53	482,53	477,89	2.890,80
Edificabilidad	804,43	804,46	804,14	804,22	804,22	796,49	4.818,00
Volumen	1500m ³ /Edif.						
Nº de viviendas	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	12,00

Nota: la cesión a vital es de 286,00m² y la superficie del vital privado son 768,10m² que se reparten a partes proporcionales entre las 6 PZUP.

Como bien se refleja en las tablas anteriores, las condiciones y parámetros máximos globales de la parcela, propiamente para la calificación E.U. de la parcela, no se superan una vez computadas las Posibles Zonas de Uso Privativo detalladas.

Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 46957522D

Nombre de la parcela: 46957522D
 Número de inscripción: 46957522D
 Número de inscripción DNI: 46957522D
 Nombre: JUAN TORRES
 TORRES, CN=ROIG TORRES JUAN
 Fecha: 2022.07.16 12:40:23 +01'00'

ROIG TORRES JUAN - 46957522D

ARQUITECTO & INGENIERO
 COLABORADOR Nº 2064
 680.417.521 645.516.783
 IBIZA FEBRERO 2021

PLANO 1.10R2
 1:200