

ARQUITECTOS
JOSÉ M^a MAYOL COMAS
jmcmainou@gmail.com
ANTONIO RAMIS RAMOS
ramis.antonio@gmail.com

**MEMORIA
ESTUDIO DE DETALLE
DE VOLÚMENES**

SITUACIÓN
Calle Punta Foradada, 11
Urbanización Roca Llisa
(SANTA EULÀRIA DES RIU)

PROMOTOR
ROCA LLISA SEA VIEW S.L.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

01.- ANTECEDENTES

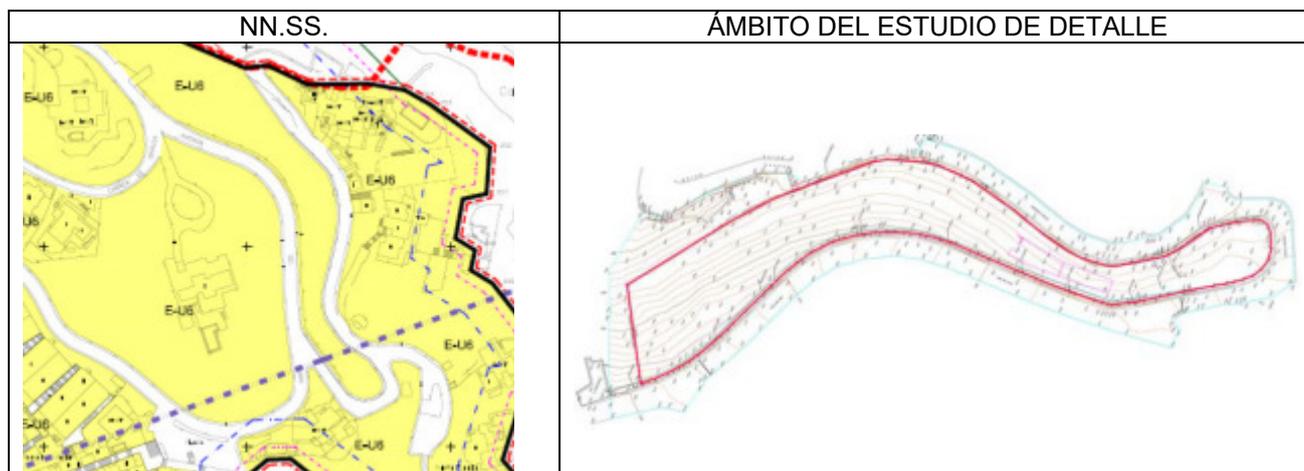
Las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu se aprobaron el 23 de noviembre de 2011 (BOIB n. 20 ext., de 08.02.12).

La parcela sita en la calle Punta Foradada, 11, de la urbanización de Roca Llista está clasificada como suelo urbano y calificada como unifamiliar EU6. En esta zona, además del cumplimiento de parámetros urbanísticos, las normas de zonificación, parcelación, edificación y uso del anexo I de las NNSS establecen lo siguiente:

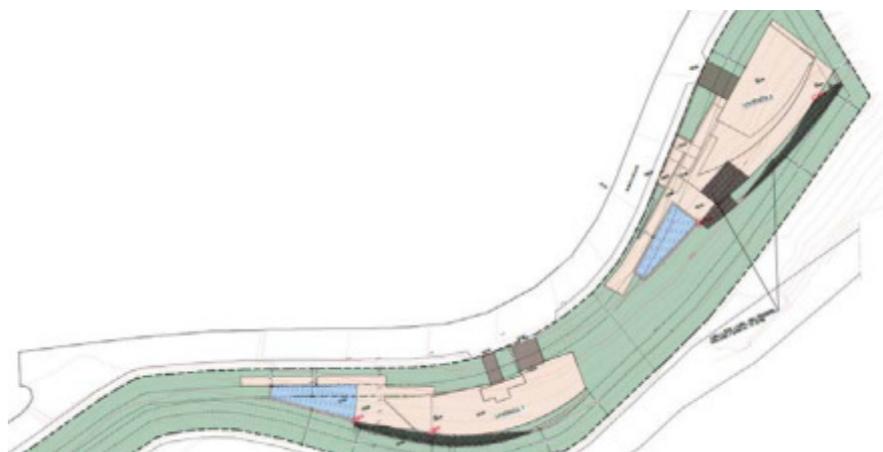
c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/1200 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/1.200 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

02.- ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito es el correspondiente a la parcela que se encuentra situada entre la Av del Mar y la calle Punta Foradada, 11.



El objeto de este estudio de detalle es, en aplicación de la normativa anteriormente señalada, la aprobación de un estudio de detalle para la obtención de la licencia y la ejecución de 2 viviendas unifamiliares en dicha parcela:



03.- NORMATIVA Y PROCEDIMIENTO

Además, de la normativa municipal ya mencionada, el artículo 1.2.02 de las referidas NN.SS. de Santa Eulària determinan lo siguiente:

“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, la zonificación EU6 que afecta a esta parcela establece los siguientes parámetros urbanísticos:

a). Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): 1.500
- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

b). Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,25
- 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): 1/1200 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.

Por lo que se permite la edificación de varias viviendas unifamiliares aisladas en la misma parcela siempre que se cumplan las condiciones anteriores de edificación.

En este caso, según los datos facilitados por la propiedad, la parcela tiene una superficie de 3.591,17 m² (según plano topográfico) y de 3.486,50 m² (según Registro) y una configuración alargada, siendo la superficie de parcela mínima de la zona EU6, a efectos de nuevas parcelaciones, de 1.200 m², por lo que se posibilita, mediante la aprobación de un estudio de detalle previo, la obtención de la licencia y la materialización de 2 viviendas en la parcela.

Por otra parte, el artículo 46 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB nº 160, de 29.12.17), en adelante LUIB, establece:

“1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red

viaria o a espacios libres.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.”

Finalmente, para Eivissa, sigue en vigor el Reglamento de planeamiento urbanístico (artículos 4, 5, 65, 66 y 94) que establecen:

Artículo 65:

“1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.”

Artículo 66:

“1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el núm. 3 artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.”

Finalmente, la iniciativa en la elaboración de los estudios de detalle puede ser pública o privada y la competencia en su tramitación y aprobación es de los ayuntamientos (artículo 54 de la LUIB y 140 del RPU), con la obligación de la remisión a la CIOTUPHA del acuerdo de aprobación definitiva en el plazo máximo de 10 días desde la fecha de publicación de dicho acuerdo.

04.- PROMOTOR Y PROPIEDADES AFECTADAS

El promotor del presente estudio de detalle es la entidad: ROCA LLISA SEA VIEW S.L., con sede

en calle Punta Foradada, 11, Nuestra Señora de Jesus (07819), Santa Eulària des Riu, y con CIF B57880551, representada por:

CLAUDIO TORRES DEL MORAL

DNI nº 46.952.941-M

Domicilio: calle Bartolomé Vicente Ramón nº 10 (07800), Eivissa.

Dicha entidad constituye directamente la parte interesada a los efectos de la notificación personal previstas en el trámite de información pública.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

01.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este estudio de detalle no modifica ninguna de las determinaciones del planeamiento general ni parcial que se cita en los antecedentes. Las superficies afectadas por este estudio de detalle serán las siguientes:

PARÁMETROS MÁXIMOS DE LA PARCELA

Superficies y dimensiones mínimas	NN.SS.	Máximos	Estudio de D.
Parcela mínima	1.200,00	3.486,50	3.486,50
Fachada y fondo mínimos	25/25	Existente	385/variable
Parámetros de edificación	NN.SS.	Máximos	Estudio de D.
Ocupación máxima	25,00%	871,63	871,63
Edificabilidad máxima	0,25	871,63	871,63
Altura máxima	7	7	7
Altura total	9	9	9
número máximo de plantas	B+1P	B+1P	B+1P
Separaciones mínimas a vías y ELP	5	5	5
Separaciones mínimas a linderos	3	3	3
Separaciones mínimas entre edificios	6	6	6
Número mínimo de aparcamientos	1/vivienda	1/vivienda	1/vivienda
Índice de uso residencial	1/1200	2	2

Este estudio de detalle se redacta con la finalidad de la presentación y obtención de la licencia de un proyecto de 2 viviendas unifamiliares aisladas en la misma parcela. De acuerdo con el proyecto facilitado por la propiedad, los proyectos no incumplen los parámetros urbanísticos del estudio de detalle, es decir:

PARÁMETROS MÁXIMOS DE LA PARCELA Y DEL PROYECTO

Parámetros de edificación	Estudio de D.	Proyecto	Remanente
Ocupación máxima	871,63	678,55	193,08
Edificabilidad máxima	871,63	863,94	7,69
Altura máxima	7	7	0,00
Altura total	9	9	0,00
número máximo de plantas	B+1P	B+1P	B+1P
Separaciones mínimas a vías y ELP	5	5	Cumple
Separaciones mínimas a linderos	3	4,37	Cumple
Separaciones mínimas entre edificios	6	38,32	Cumple
Número mínimo de aparcamientos	1/vivienda	6	4
Índice de uso residencial	2	2	0

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	Vivienda 1	Vivienda 2	Total (m2)	Máximo
Ocupación máxima	325,20	353,35	678,55	871,63
Edificabilidad máxima	464,53	399,41	863,94	871,63

A los efectos del estudio de detalle se ha adoptado la superficie Registral sobre la topográfica y la configuración de la envolvente de las edificaciones y zonas exteriores se considera flexible para que el proyecto pueda adaptarse a ella sin ajustarse estrictamente a la forma señalada en los planos adjuntos. Ello no obstante, se deberá cumplir con los parámetros máximos señalados en los cuadros anteriores.

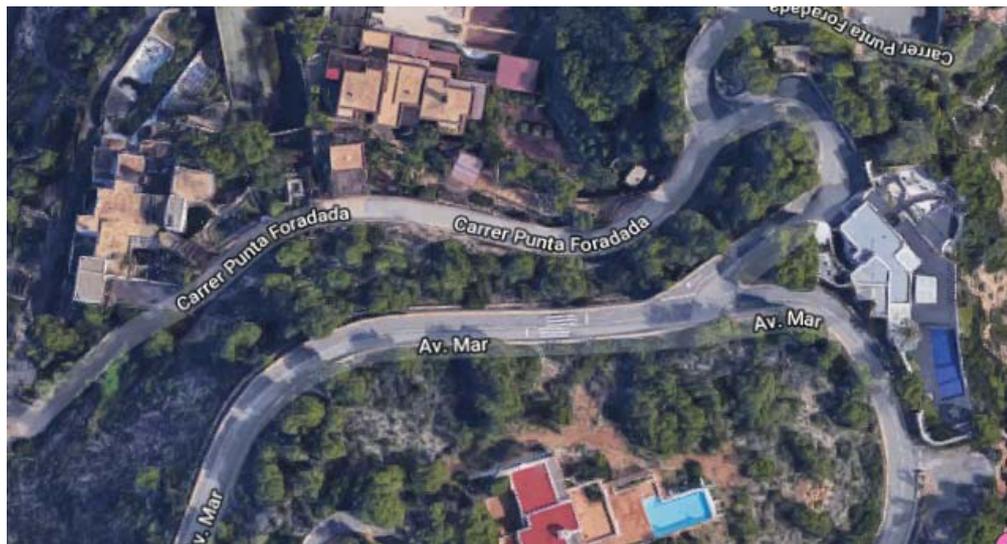
La configuración urbanística de este estudio de detalle es independiente del cumplimiento del resto de parámetros no contemplados en el mismo. A estos efectos, los edificios deberán cumplir con el volumen máximo de 1.500 m3 por edificio, siendo el volumen previsto en proyecto de:

OTROS PARÁMETROS	Vivienda 1	Vivienda 2	Máximo
Volumen máximo por edificio (m3)	1.481,33	1.403,37	1.500,00
Superficie ajardinada (m2)	resto parcela	resto parcela	Art. 6.2.05

Por otra parte, el artículo 6.2.05 de las NNSS vigentes determina la superficie ajardinada mínima de las parcelas en zonificación extensiva residencial:

“El tratamiento de los espacios libres privados de parcela serán ajardinados y/o arbolados por lo menos en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie no ocupada por la edificación y, según lo establecido en el artículo 5.9.02, deberán mantenerse con el agua almacenada en el aljibe de recogida de aguas pluviales.”

En este caso, se trata de una parcela cubierta de arbolado por lo que los proyectos deberán evitar, en la medida de lo posible, su afección, dejando las zonas libres de edificación en su estado natural.



Por otra parte, el arbolado existente que resulte afectado será reemplazado en la forma establecida en los artículos 5.1.10 y 6.2.05.4 de las vigentes NN.SS., es decir:

“En edificación en tipología aislada, el arbolado existente que se vea afectado por la edificación o por los elementos constructivos (terrazas, piscina, accesos, etc.) deberá reponerse en el interior de la parcela o, cuando esto no sea posible, en un espacio libre público de la zona circundante, en la proporción de dos (2) árboles por cada uno (1) talado y, en el caso de existir zonas de bosque compactas, la edificación deberá disponerse de tal forma que la afecten lo menos posible. Con tal finalidad, de forma justificada, se podrá cambiar la ordenación prevista en las NN.SS. mediante un Estudio de detalle.”

ÁRBOLES

Existentes	18
Afectados por las edificaciones	5
A reponer	10
TOTAL	23

En este caso, la disposición de las edificaciones en 2 volúmenes más pequeños y separados entre sí favorecerá la preservación del arbolado existente y minimizará su impacto paisajístico.

SUPERFICIES	(m2)
Edificación y terrazas	954,08
Pasarelas de acceso	61,60
Espejo de agua de piscina	109,96
Jardines	2.360,86
Solar	3.486,50

El artículo 5.1.03 de las Normas Subsidiarias establece lo siguiente:

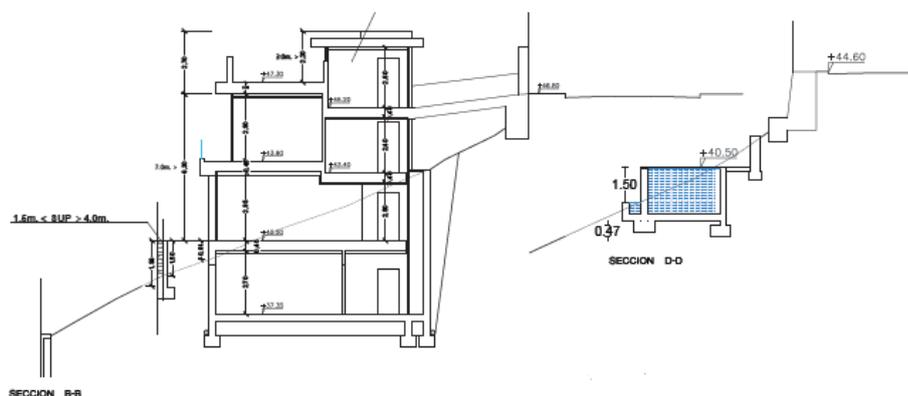
“e).- Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán in edificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una

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 %.

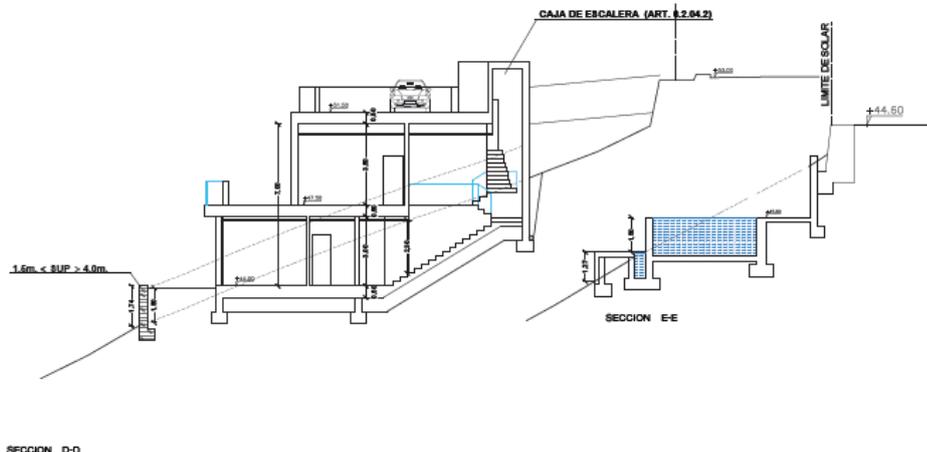
Cuando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer a tal efecto limitaciones de altura y volumen, ámbitos de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

A estos efectos, para minimizar el impacto de las edificaciones, éstas se adaptan al terreno sin que se superen los máximos de altura previstos en el planeamiento respecto de éste, es decir:

Vivienda 1:



Vivienda 2



Por otra parte, se abanca el terreno para la situación de las terrazas y de las áreas ajardinadas y se repone el arbolado afectado por las edificaciones en la forma ya descrita, lo que supone minimizar su impacto. Los bancales se forraran con piedra del lugar y se ajardinarán las áreas libres de la parcela. El color de las edificaciones se ajustará a las edificaciones del entorno, las piscinas se alicatarán con colores distintos del azul para minimizar su impacto, la iluminación exterior no afectará al entorno y las luminarias serán de bajo consumo y el pavimento exterior no será reflectante.

Resumen de medidas adoptadas para minimizar el impacto de las edificaciones:

- Adaptación de las edificaciones al terreno. Éstas quedan en su mayor parte por debajo del nivel de la calle de acceso.
- Cubiertas planas para reducir la visual de altura.
- Abancalamiento de la superficie libre de parcela con zonas aterrazadas y ajardinadas.

- Ajardinamientos con vegetación autóctona de los banales y de la superficie libre de parcela. Reposición, en proporción 2 por 1 del arbolado talado como consecuencia de la situación de las edificaciones.
- Los banales se forraran con piedra del lugar.
- Las edificaciones irán pintadas en color blanco al igual que las del entorno.
- Las piscinas no se alicatarán con colores azules, sino que se buscará el más adecuado entre la gama del blanco, gris, marrón o verdoso.
- La iluminación exterior no se proyectará hacia el cielo o de forma horizontal, sino hacia el terreno y las luminarias serán de bajo consumo.
- Los pavimentos de las terrazas y elementos que vayan a recibir la luz artificial no serán reflectantes.

02.- ALINEACIONES Y RASANTES

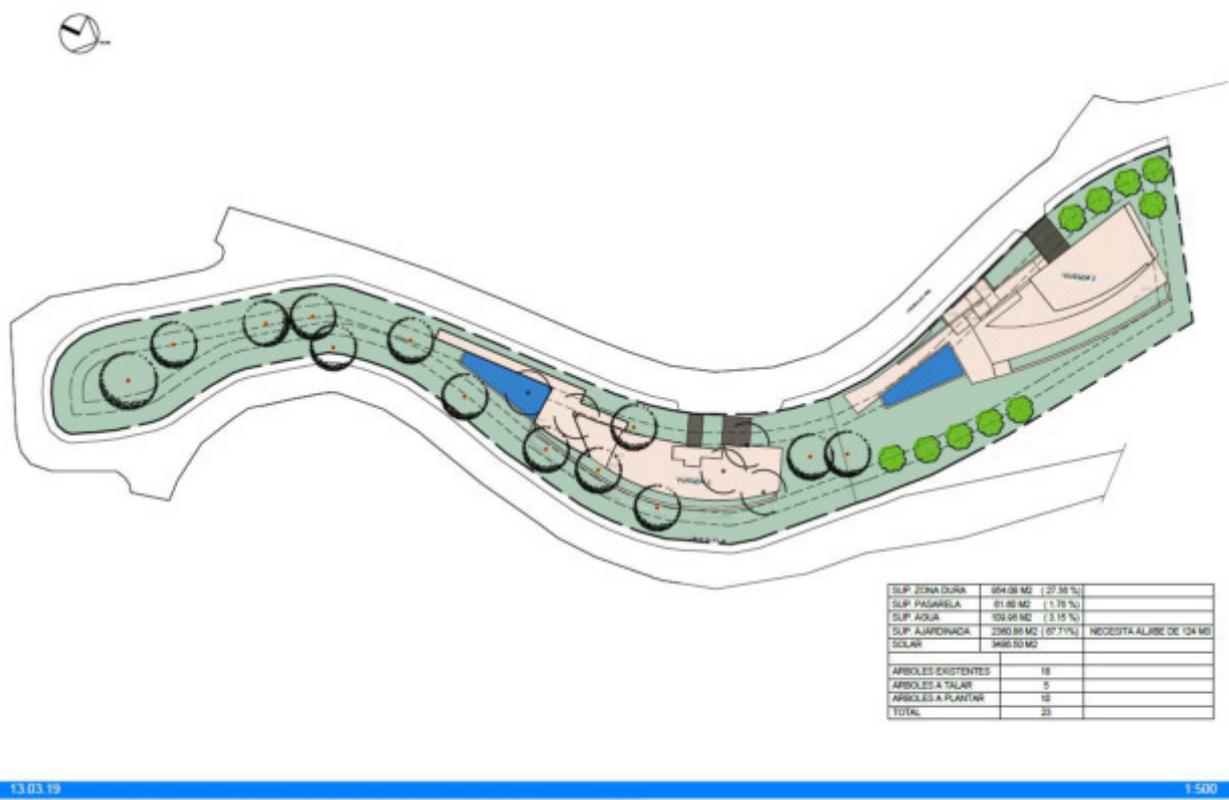
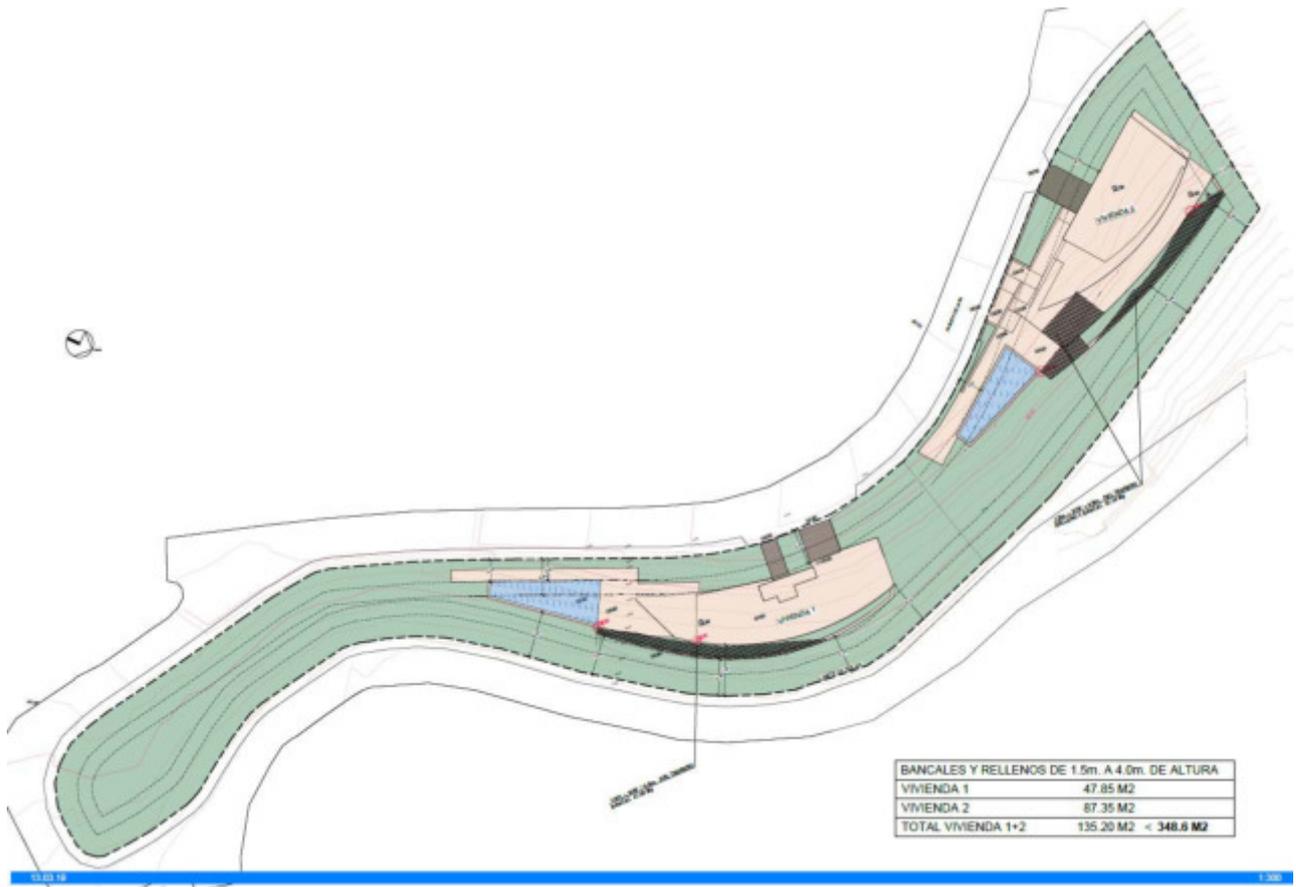
No se modifican y serán las señaladas en el planeamiento general aprobado según se detallan en la documentación gráfica adjunta.

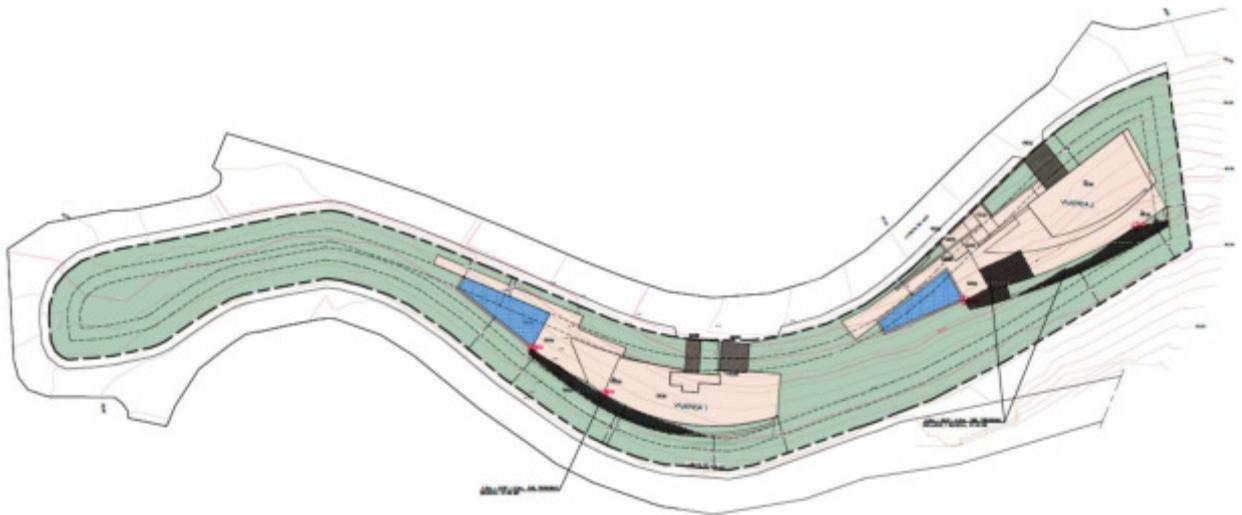
Santa Eulària des Riu, a 20 de marzo de 2018



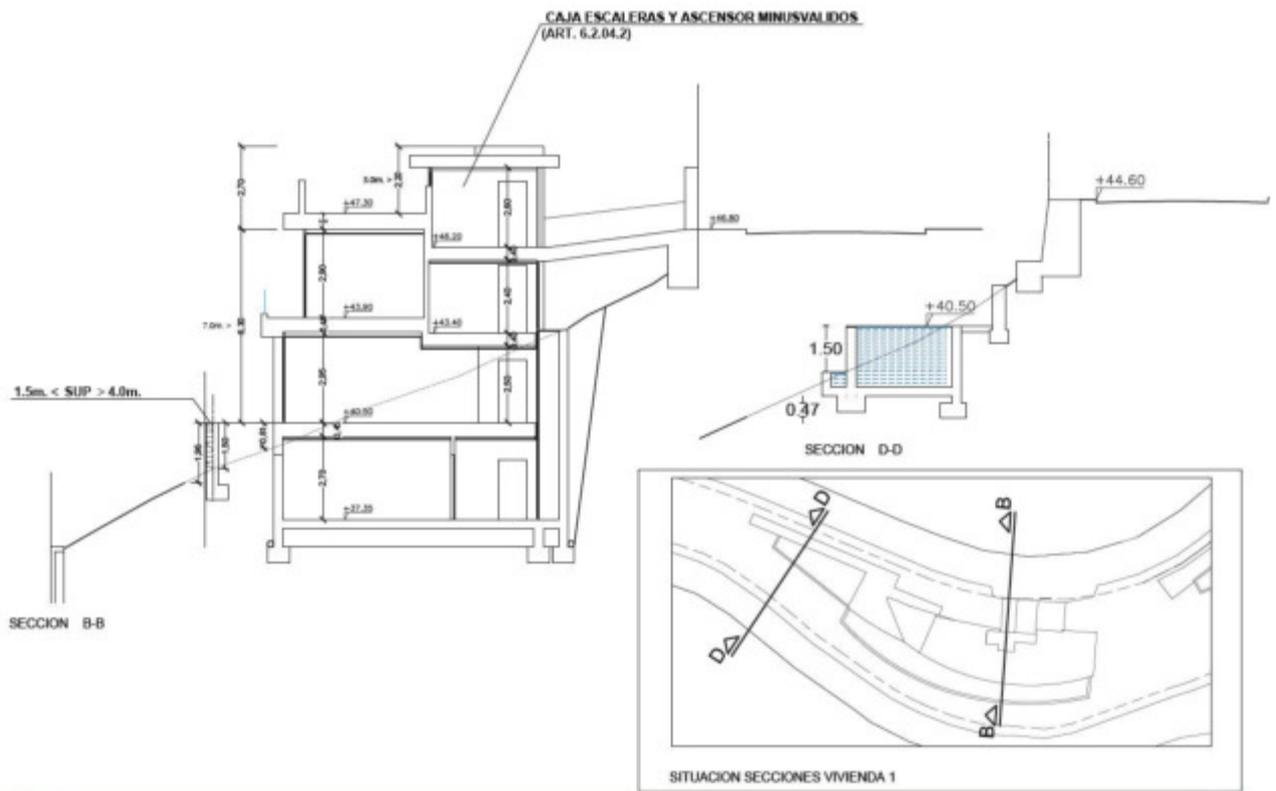
José Mª Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
ARQUITECTOS

ANEXO GRÁFICO

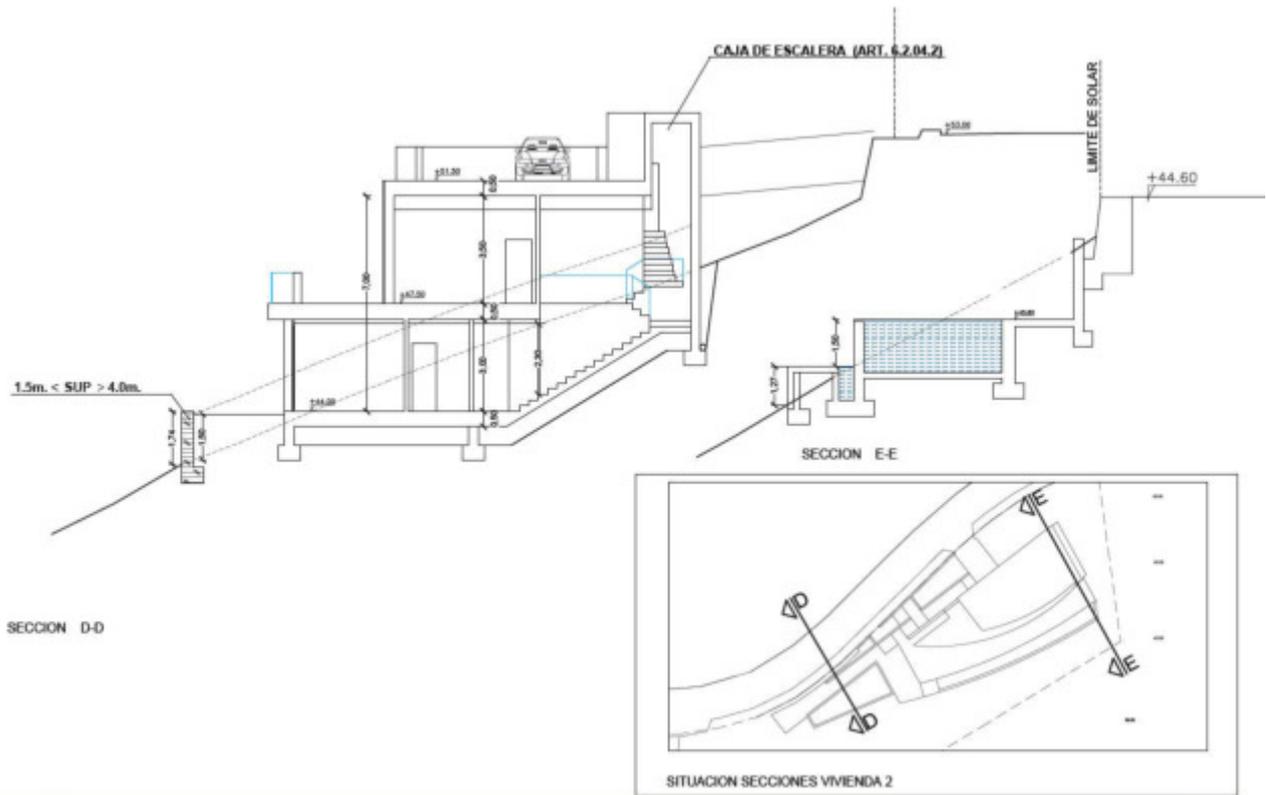


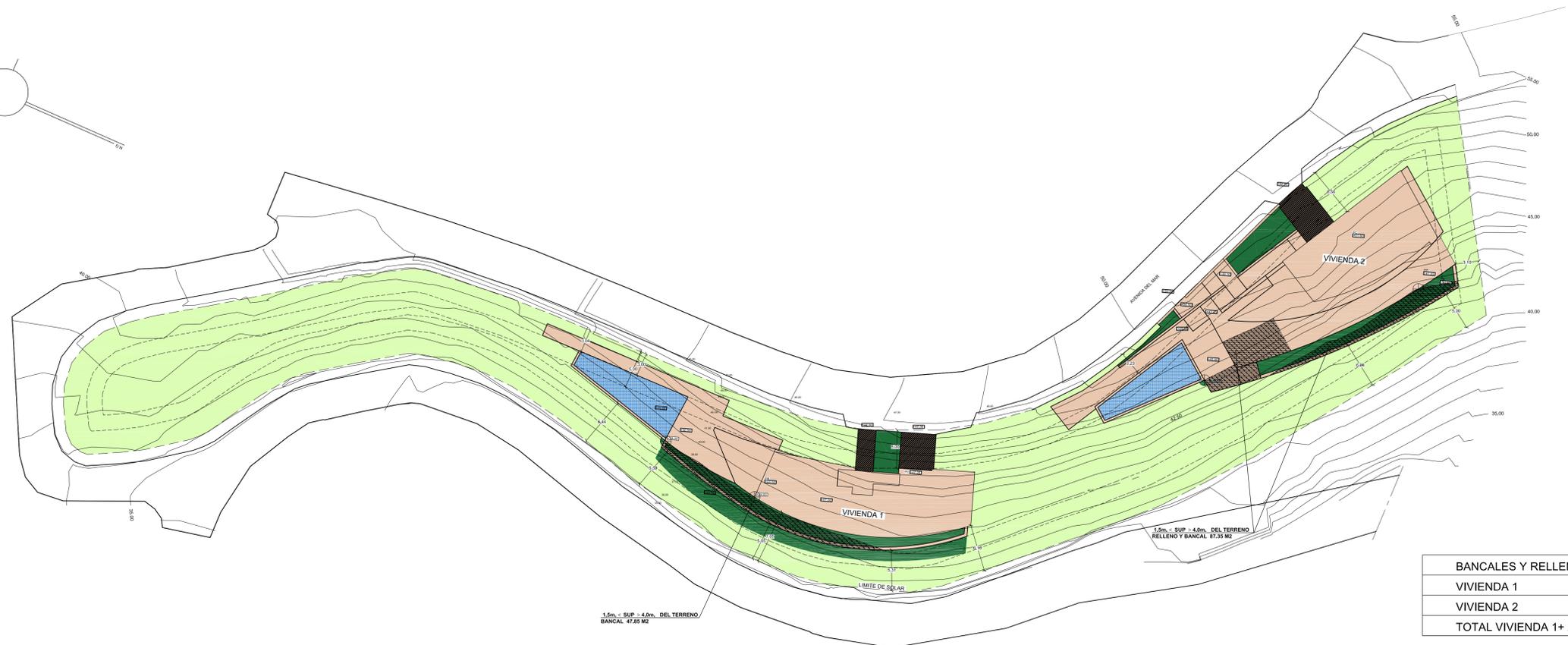
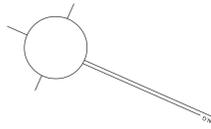


13.03.19 1:500

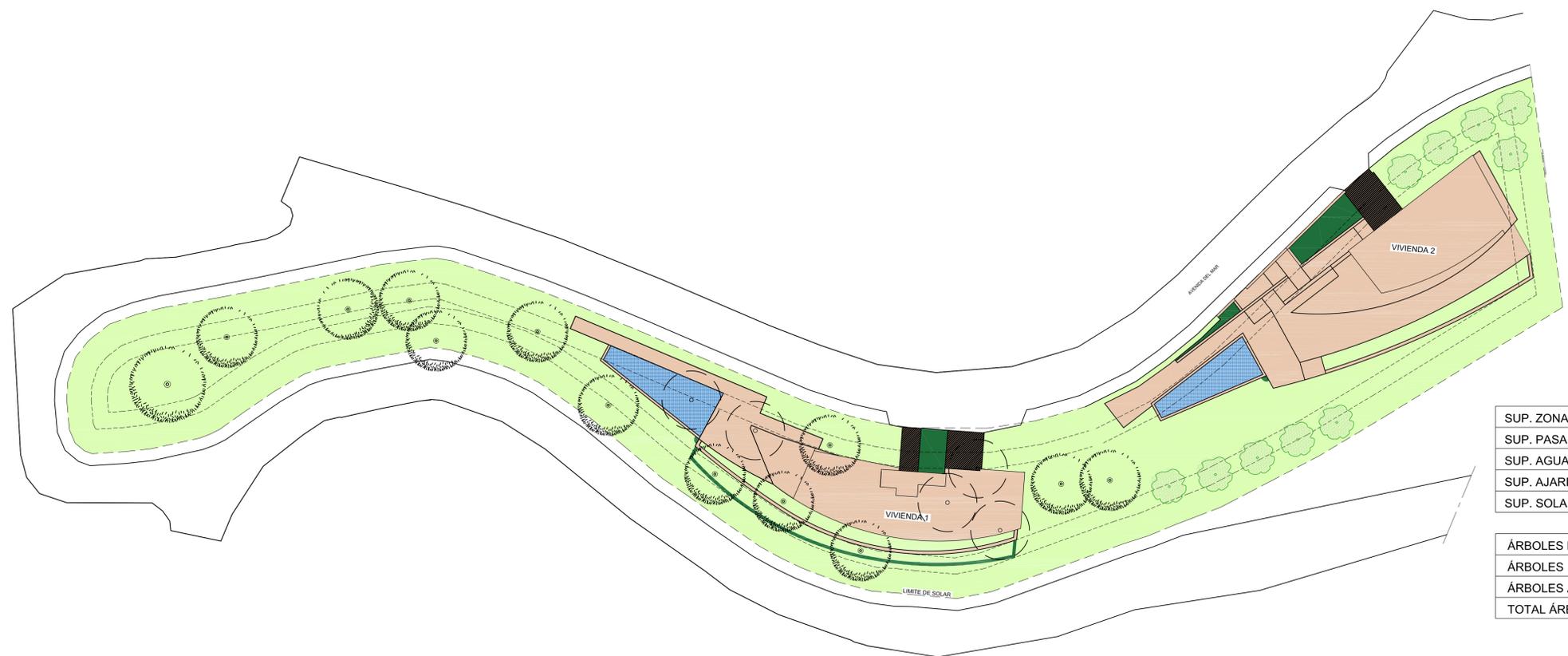


13.03.19 1:100





BANCALES Y RELLENOS DE 1.5m A 4.0m DE ALTURA	
VIVIENDA 1	47.85m ²
VIVIENDA 2	87.35m ²
TOTAL VIVIENDA 1+ 2	135.20m ² < 348.60m ²



SUP. ZONA DURA	954,08m ² (27,36%)
SUP. PASARELA	61,60m ² (1,76%)
SUP. AGUA	109,96m ² (3,15%)
SUP. AJARDINADA	2.360,86m ² (67,71%)
SUP. SOLAR	3.486,50m ²

ÁRBOLES EXISTENTES	18
ÁRBOLES A TALAR	5
ÁRBOLES A PLANTAR	10
TOTAL ÁRBOLES	23

jose m. mayol
antonio ramis

ARQUITECTOS

PROMOTOR: ROCA LLISA SEA VIEW S.L.

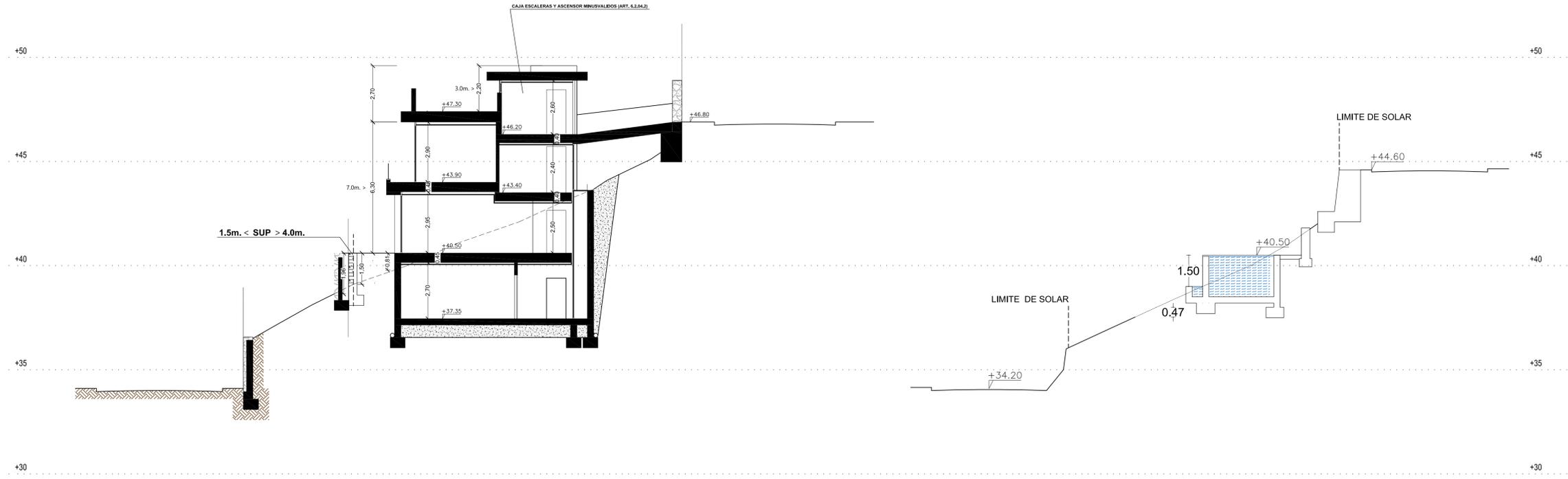
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE VOLUMENES

EMPLAZAMIENTO: PARCELA 11 - CALLE PUNTA FORADADA- URBANIZACIÓN ROCA LLISA
SANTA EULÀRIA DES RIU - EIVISSA

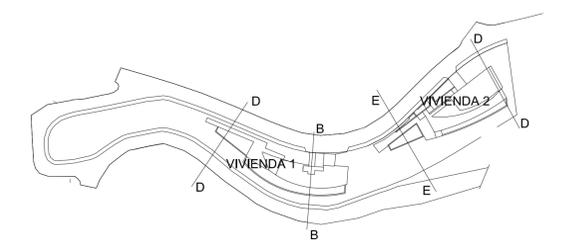
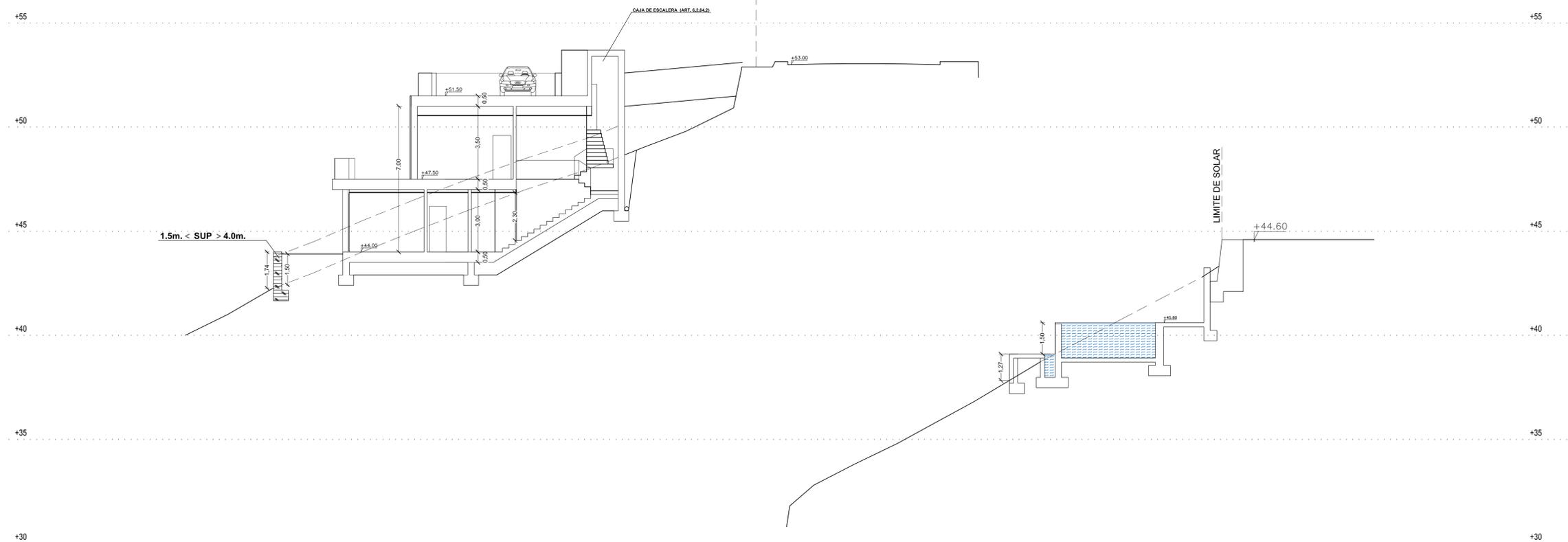
PLANO: _____

ARCHIVO: _____ FECHA: 08-2018 ABRIL-2019 HOJA N°: 01 ESCALA: _____ 1/300

SECCIONES VIVIENDA 1



SECCIONES VIVIENDA 2



jose m. mayol
 antonio ramis
 ARQUITECTOS

PROMOTOR: ROCA LLISA SEA VIEW S.L.
 PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE VOLUMENES
 EMPLAZAMIENTO: PARCELA 11 - CALLE PUNTA FORADADA- URBANIZACIÓN ROCA LLISA
 SANTA EULÀRIA DES RIU - EIVISSA

PLANO: _____
 ARCHIVO: _____ FECHA: 08-2018 ABRIL-2019 HOJA Nº: 02 ESCALA: 1/300