



AJUNTAMENT DE  
SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARIS)  
www.santaetulalia.net

## ANUNCIO

### **Aprobación inicial del estudio de detalle para la reordenación y agrupación de parcelas y ordenación de volúmenes edificatorios de las parcelas sitas en C/ Grasset nº 17 y 23 y C/ Milán nº 16 y 20, Roca Llisa, Jesús.**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión de fecha 24 de enero de 2020 ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle promovido por Deco Nomad, S.L. para la reordenación y agrupación de parcelas y ordenación de volúmenes edificatorios de las parcelas sitas en C/ Grasset nº 17 y 23 y C/ Milán nº 16 y 20, Roca Llisa, Jesús, el cual queda sometido a información pública por plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOIB; a lo largo de este plazo, las personas interesadas podrán presentar las alegaciones que estimen oportunas.

El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal [www.santaetulalia.net](http://www.santaetulalia.net).

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu

La Alcaldesa  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

---

## ANUNCI

### **Aprovació inicial de l'estudi de detall per a la reordenació i agrupació de parcel·les i ordenació de volums edificatoris de les parcel·les emplaçades al C/ Grasset núm. 17 i 23 i C/ Milà núm. 16 i 20, Roca Llisa, Jesús.**

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió de dia 24 de gener de 2020, ha acordat l'aprovació inicial de l'estudi de Detall promogut per Deco Nomad, SL per a la reordenació i agrupació de parcel·les i ordenació de volums edificatoris de les parcel·les emplaçades al C/ Grasset núm. 17 i 23 i C/ Milà núm. 16 i 20, Roca Llisa, Jesús, el qual queda sotmès a informació pública per un termini de 30 dies hàbils a comptar des del següent al de la publicació del present anunci al BOIB; al llarg d'aquest termini, les persones interessades podran presentar les al·legacions que estimin oportunes.

L'expedient podrà ser examinat durant el termini d'exposició pública en les dependències del departament municipal d'obres al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3ª planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores, així com a la web municipal [www.santaetulalia.net](http://www.santaetulalia.net).

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu

L'Alcaldessa  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres



# RARO

## **PROYECTO DE AGRUPACIÓN DE CUATRO PARCELAS EN SUELO URBANO**

### **MEMORIA EXPLICATIVA**

Ubicación:  
C/ Grasset 17-23, C/de Milán 16-20  
Urbanización Roca Llisa  
Santa Eulalia des Riu

Promotor:  
DECO-NOMAD, S.L.

Arquitecto:  
Iván Torres Ramón

Fecha:  
Diciembre de 2019



RARQ

## **ÍNDICE**

### **I. OBJETO DEL PROYECTO**

### **II. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **III. MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **IV. CONCLUSIONES**

### **V. ANEXOS**

1. FICHA URBANÍSTICA
2. PLANOS



RARQ

## I. OBJETO DEL PROYECTO

### AGENTES

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

D. Lucas Torán Junquera, con NIF 02490747-P, en nombre de la entidad DECO-NOMAD, S.L., con CIF B-57965493, y con dirección en S'hort de Sa Fruita 1, 07800, Eivissa, Illes Balears, actúa como representante del propietario del 100% de las fincas.

Se realiza el encargo a:

D. Iván Torres Ramón, Arquitecto colegiado en el COAIB, con número 525.431, con N.I.F. 110000000 y domicilio fiscal en Calle Cabrera número 3 bajos, 07800, Ibiza, Islas Baleares.

### ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El proyecto de agrupación de las cuatro parcelas está situado en la Urbanización de Roca Llisa, en el Término Municipal de Santa Eulalia del Río, Islas Baleares.





TRARQ

Las cuatro parcelas objeto de estudio se describen a continuación:

(1) Dirección: C/Grasset nº17, 07819, Santa Eularia des Riu  
Superficie según topógrafo: 5.924 m<sup>2</sup>  
Superficie según catastro: 5.832 m<sup>2</sup>  
Superficie según escrituras: 6.034 m<sup>2</sup>  
Referencia catastral: 9408047CD6190N0001RJ  
Finca registral: 18809

(2) Dirección: C/de Milán nº16, 07819, Santa Eularia des Riu  
Superficie según topógrafo: 3.563 m<sup>2</sup>  
Superficie según catastro: 3.500 m<sup>2</sup>  
Superficie según escrituras: 2.530 m<sup>2</sup>  
Referencia catastral: 9408049CD6190N0001XJ  
Finca registral: 12868

(3) Dirección: C/Grasset nº23, 07819, Santa Eularia des Riu  
Superficie según topógrafo: 1.628 m<sup>2</sup>  
Superficie según catastro: 1.520 m<sup>2</sup>  
Superficie según escrituras: 1.277,34 m<sup>2</sup>  
Referencia catastral: 9408050CD6190N0001RJ  
Finca registral: 42576

(4) Dirección: C/Milán nº20, 07819, Santa Eularia des Riu  
Superficie según topógrafo: 1.500 m<sup>2</sup>  
Superficie según catastro: 5.666 m<sup>2</sup>  
Superficie según escrituras: 1.916 m<sup>2</sup>  
Referencia catastral: 9408051CD6190N0001DJ  
Finca registral: 18096

La agrupación de las tres parcelas (1-2-3) hace una superficie total de:  
Superficie total según escritura y registro: 23.752 m<sup>2</sup>  
Superficie según comparecientes: 28.270 m<sup>2</sup>  
Superficie según topógrafo: **29.907,82 m<sup>2</sup>**

La agrupación de las cuatro parcelas hacen una superficie total agrupada de 12.615 m<sup>2</sup>, según medición topográfica realizada en Noviembre de 2017 por el Ingeniero Técnico en Topografía David A. Barreda Cardona, colegiado nº 5292.

El presente proyecto de agrupación de cuatro parcelas se complementa con un Estudio de detalle con número de expediente **2666/18** en el Ayuntamiento de Santa Eularia des Riu y un proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada con sótano, anexos y piscina con número de expediente **2001/19** en el Ayuntamiento de Santa Eularia des Riu. Los tres proyectos están vinculados entre sí para llevar a buen término todo el proyecto en su conjunto.



RARQ

## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### FACULTADES DEL PROYECTO DE AGRUPACIÓN SEGUN LAS NNSS

Las parcelas objeto del presente proyecto de agrupación, están afectadas por las Normas Subsidiarias de Santa Eularia des Riu, aprobadas definitivamente por la CIOTHUPA el 23 de Noviembre de 2011.

Las normas Subsidiarias han establecido que el total de la finca queda clasificada como suelo urbano, EU-6. Las condiciones establecidas para las clasificaciones EU-6 son:

#### **EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6)**

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

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

b).- *Parámetros de edificación.*

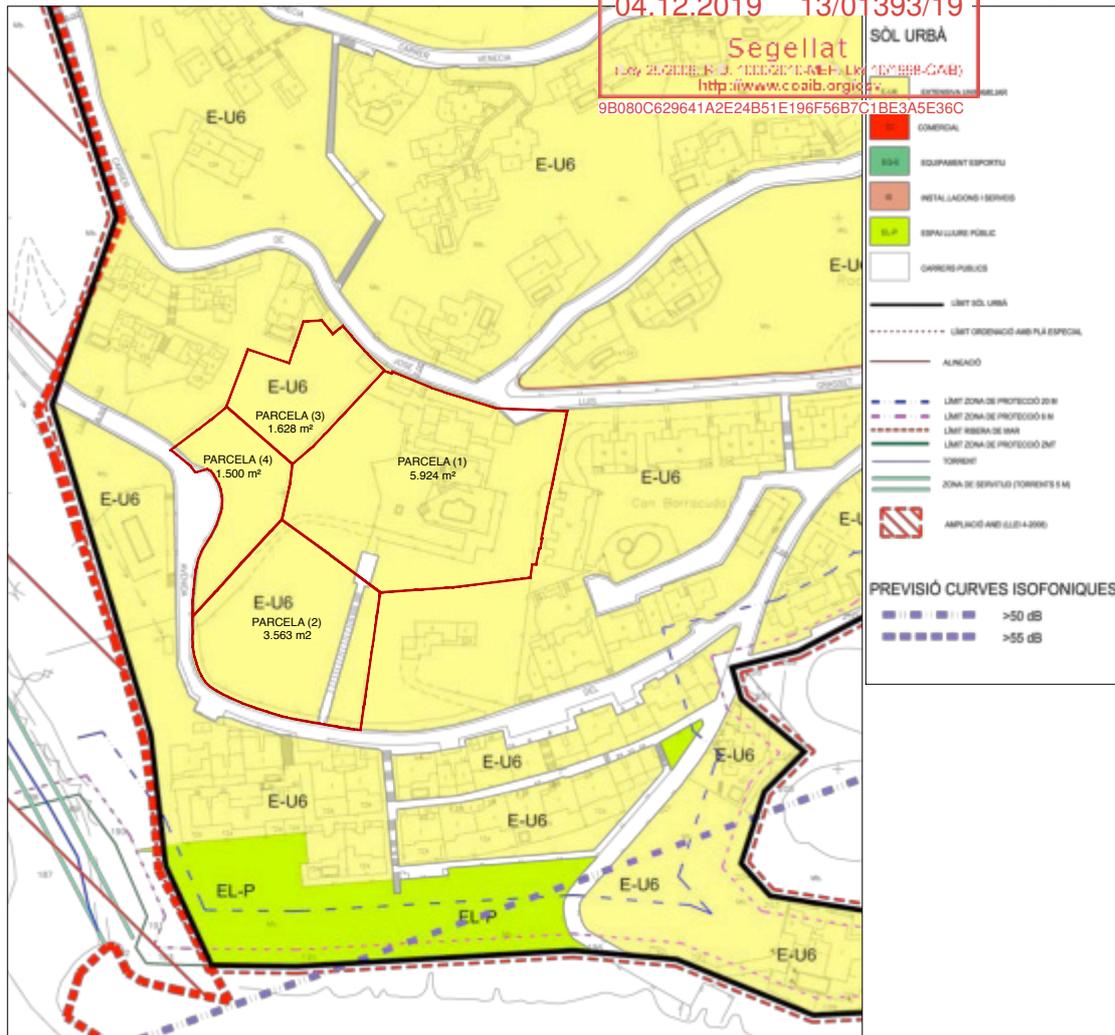
- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

*Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.*

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> 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.



RARQ

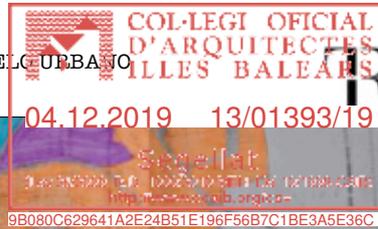


*Normas Subsidiarias de Santa Eularia des Riu\_Roca Llisa\_Calificación del suelo*

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

**R.E.A. (Residencia Extensiva alta)**

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



RARQ



En la parcela (1) existía una vivienda unifamiliar de dos alturas sobre rasante y un sótano la cual, tras la concesión de la licencia de demolición oportuna, ya ha sido demolida. El resto de parcelas se encuentran libres de construcciones.

Según el levantamiento topográfico, la parcela presenta un desnivel medio de 25 metros siguiendo la caída natural, con una pendiente media del 18,8% desde el vial denominado como “Carrer Grasset”, hasta el vial denominado como “Carrer de Milà”.

Tanto la calle denominada como Carrer Grasset y la Carrer de Milà, presentan aparentemente la dotación de infraestructuras de iluminación pública, red de saneamiento, telefonía, suministro eléctrico, abastecimiento de agua, acceso rodado, alcantarillado y aceras en el lado apuesto a la parcela objeto de estudio de detalle.



TRARQ

### III.- MEMORIA DESCRIPTIVA

#### ÀMBITO DE ACTUACIÓ

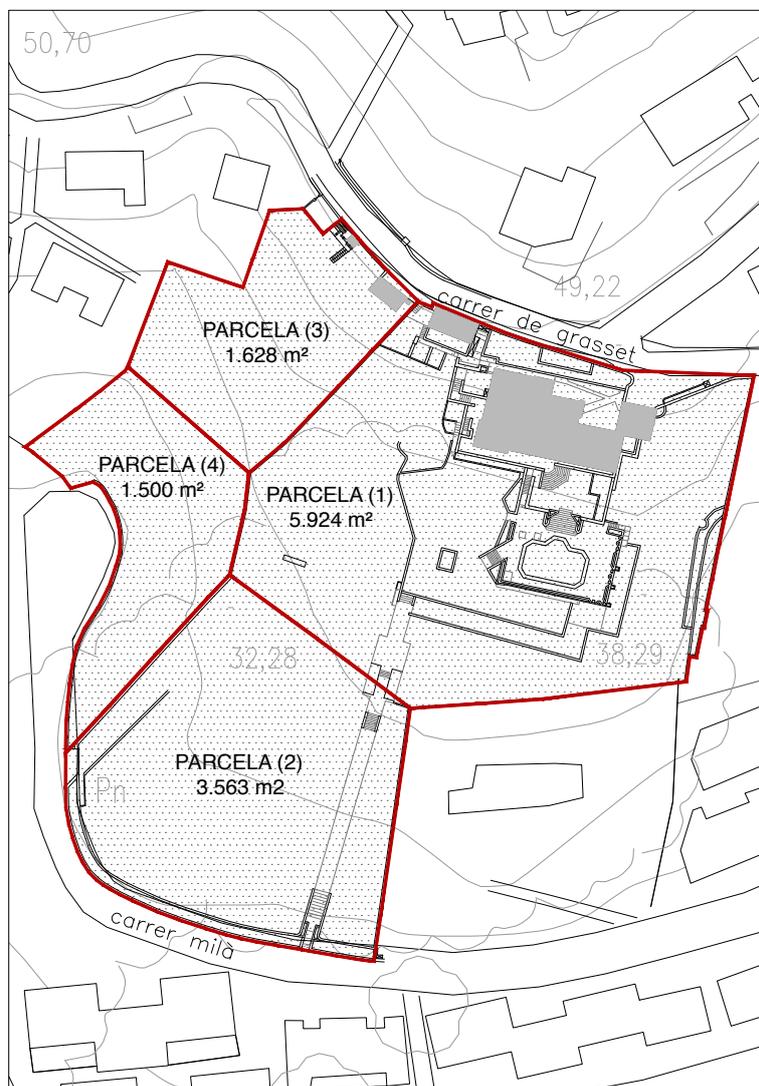
Las parcelas iniciales corresponden a la siguiente descripción y superficie según levantamiento topográfico:

La PARCELA (1) correspondiente con la finca registral número 18809, tiene una superficie de **5.924 m<sup>2</sup>**. Existe una edificación construida con anterioridad al año 1989 según ortofotos del visor IDEIB (antigüedad justificada en el proyecto de legalización vinculado al presente proyecto).

La parcela PARCELA (2) correspondiente con la finca registral número 12868, tiene una superficie de **3.563 m<sup>2</sup>**.

La parcela PARCELA (3) correspondiente con la finca registral número 42576, tiene una superficie de **1.625 m<sup>2</sup>**.

La parcela PARCELA (4) correspondiente con la finca registral número 18096, tiene una superficie de **1.500 m<sup>2</sup>**.

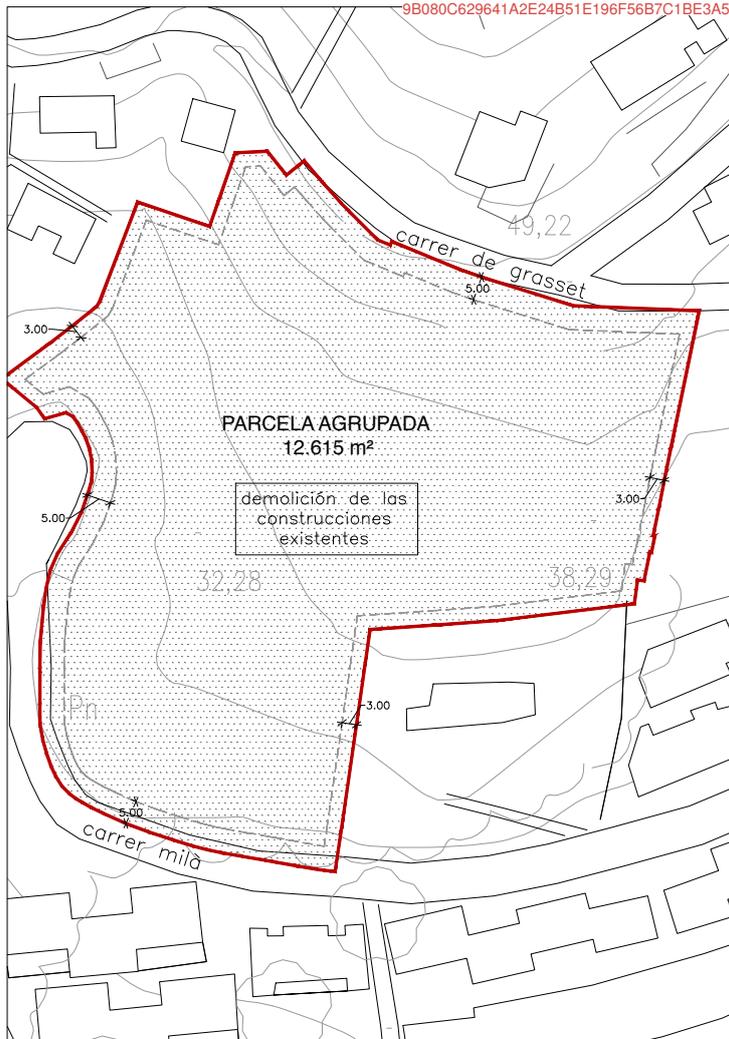


*Emplazamiento de las parcelas objeto del estudio de detalle y de la agrupación*



RARQ

Se pretende realizar la agrupación de las cuatro parcelas (1-3-4) en una única parcela con una superficie total según topógrafo de **12.615,00 m<sup>2</sup>** y las siguientes características:



*Plano topográfico de las parcelas agrupadas*



#### **IV. CONCLUSIÓN**

Con los datos de campo obtenidos y tras el proceso de delimitación, se elaboran los siguientes planos y descripciones de la parcela, con la finalidad de obtener la correspondiente LICENCIA DE AGRUPACIÓN.

En Eivissa, Diciembre de 2019



Fdo. Iván Torres Ramón  
Arquitecto



RRARQ

## V. ANEXOS

### FICHA URBANÍSTICA

#### Parcela agrupada

Planeamiento vigente: PLAN PARCIAL DE LA URBANIZACIÓN DE ROCA LLISA.

Municipal: NN.SS DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA EULARIA DES RIU

Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art. 82 de la Ley del Suelo (R.D. 1346/76) Si  No

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PARCELA AGRUPADA
Clasificación del suelo		SUELO URBANO	SUELO URBANO
Calificación del suelo		E_U6 Extensiva unifamiliar (NNSS Santa Eulària des Riu)  REA Residencia Extensiva Alta (Urbanización Roca Llisa)	E_U6 Extensiva unifamiliar (NNSS Santa Eulària des Riu)  REA Residencia Extensiva Alta (Urbanización Roca Llisa)
Parcela	Fachada mínima	25 m	25 m
	Parcela mínima	1.200 m <sup>2</sup>	12.615,00
Ocupación o Profundidad edificable		25%	25% 3.153,75 m <sup>2</sup>
Volumen máximo		Edif. Máx x hmedia (4 m)*	12.615,00 m <sup>3</sup>
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 3.153,75 m <sup>2</sup>
Uso		Residencial	Residencial unifamiliar
Situación edificio en parcela/ Tipología		AISLADA	AISLADA
Separación linderos	Entre Edificios	6 m	> 6 m
	Fachada	5 m	> 5 m
	Fondo	5 m	> 5 m
	Derecha	3 m	> 3 m
	Izquierda	3 m	> 3 m
Altura Máxima	Metros	Reguladora	7 m
		Total	3,00m sobre altura máxima
	Nº de Plantas	PB+1	PB+1
Índice de intensidad de uso		1 vivienda / parcela	1 vivienda / parcela
Observaciones:  Este proyecto de agrupación está vinculado a un estudio de detalle y a un proyecto básico de obra nueva.			



**DOCUMENTOS**

- Plano catastral de las parcelas agrupadas.

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9408047CD6190N0001RJ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL J L GRASSET 17 Es:1 Pl:00 Pl:01  
07819 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1979

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 554

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL J L GRASSET 17  
SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 554 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escuela	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	194
VIVIENDA	1	01	01	94
DEPORTIVO	1	00	02	80
APARCAMIENTO	1	00	03	44
VIVIENDA	00	00	04	80
SOPORT. 50%	00	00	05	43
APARCAMIENTO	00	00	06	39

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

300.400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
Viernes, 17 de Agosto de 2018

- 300.400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9408049CD6190N0001XJ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL DE MILAN 66 Suelo  
07819 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: -

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL DE MILAN 66  
SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

300.390 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
Viernes, 17 de Agosto de 2018

- 300.390 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9408050CD6190N0001RJ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL J L GRASSET 23  
07819 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARIS)

USO PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1997

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,00000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 24

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL J L GRASSET 23  
SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARIS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 24 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 1.520 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
9B080C629641A2E24B51E196F56B7C1BE3A5E36C

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

360.390 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR068  
Viernes, 17 de Agosto de 2018

- 360.390 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR068
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
9408051CD6190N0001DJ

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL DE MILAN 20 Es:1 Pl:00 Pl:17  
07819 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARIS)

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1982

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 12,670000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 104

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN:  
CL DE MILAN 20  
SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARIS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 1.263 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 5.666 TIPO DE FINCA: [división horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

	Destro	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA		1	00	17	00
ELEMENTOS COMUNES					14

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

360.400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR068  
Viernes, 17 de Agosto de 2018

- 360.400 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR068
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



ARQ

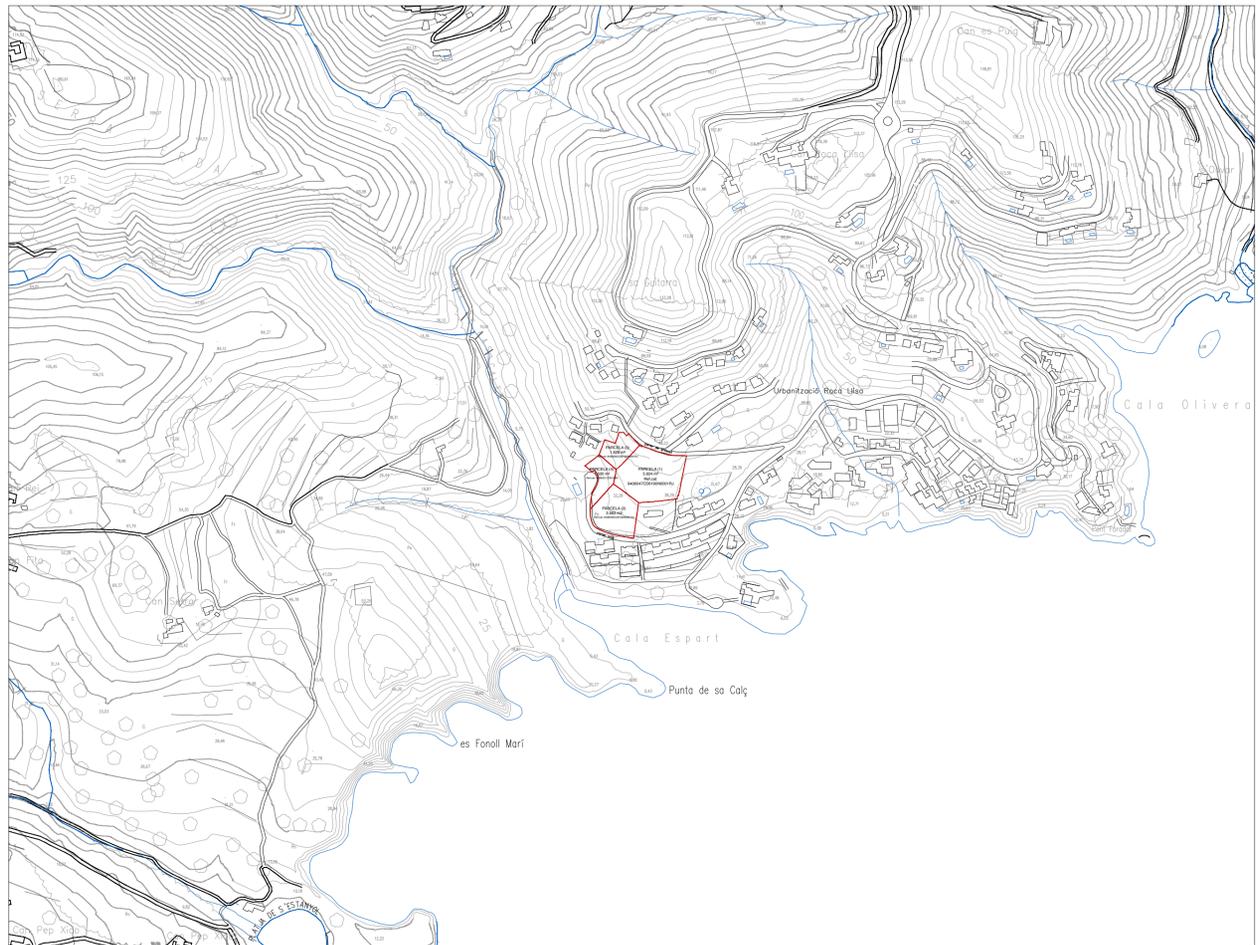
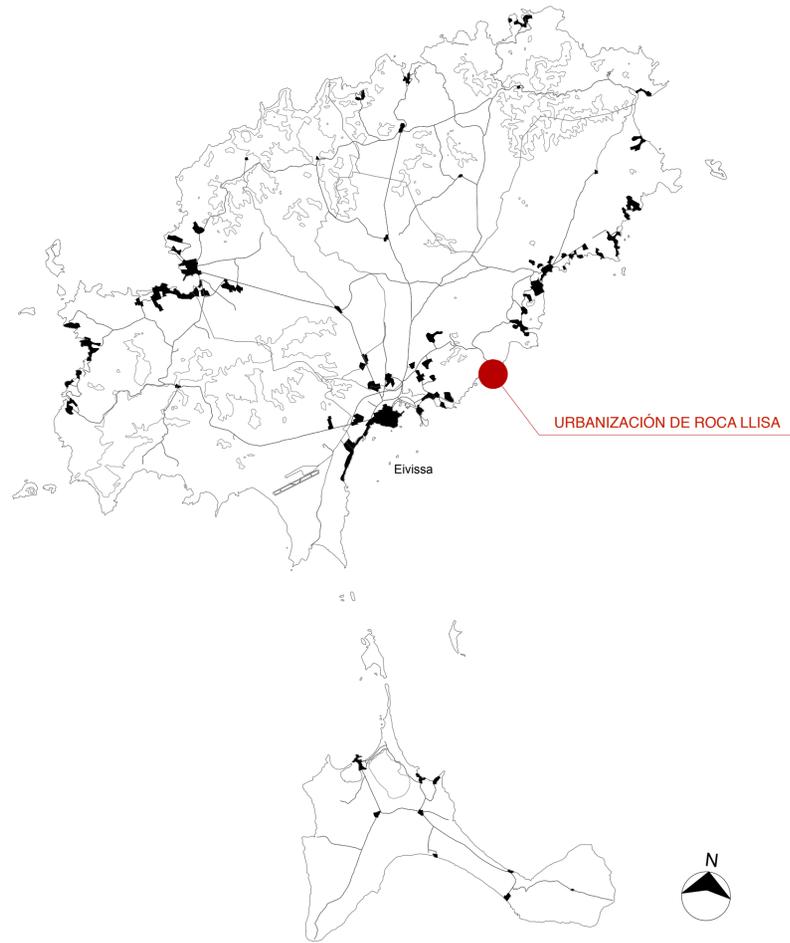
- Certificado de dominio del Registro de la Propiedad de las fincas agrupadas (original actualizado).



TRARQ

## PLANOS

- Planos de situación a escala 1/5.000 y 1/1.000
- Plano de las parcelas a agrupar a escala 1/1.000, con superficies, lindes y categorías de suelo según PTI.
- Plano de la parcela agrupada a escala 1/1.000, con superficies, lindes y categorías de suelo según PTI.



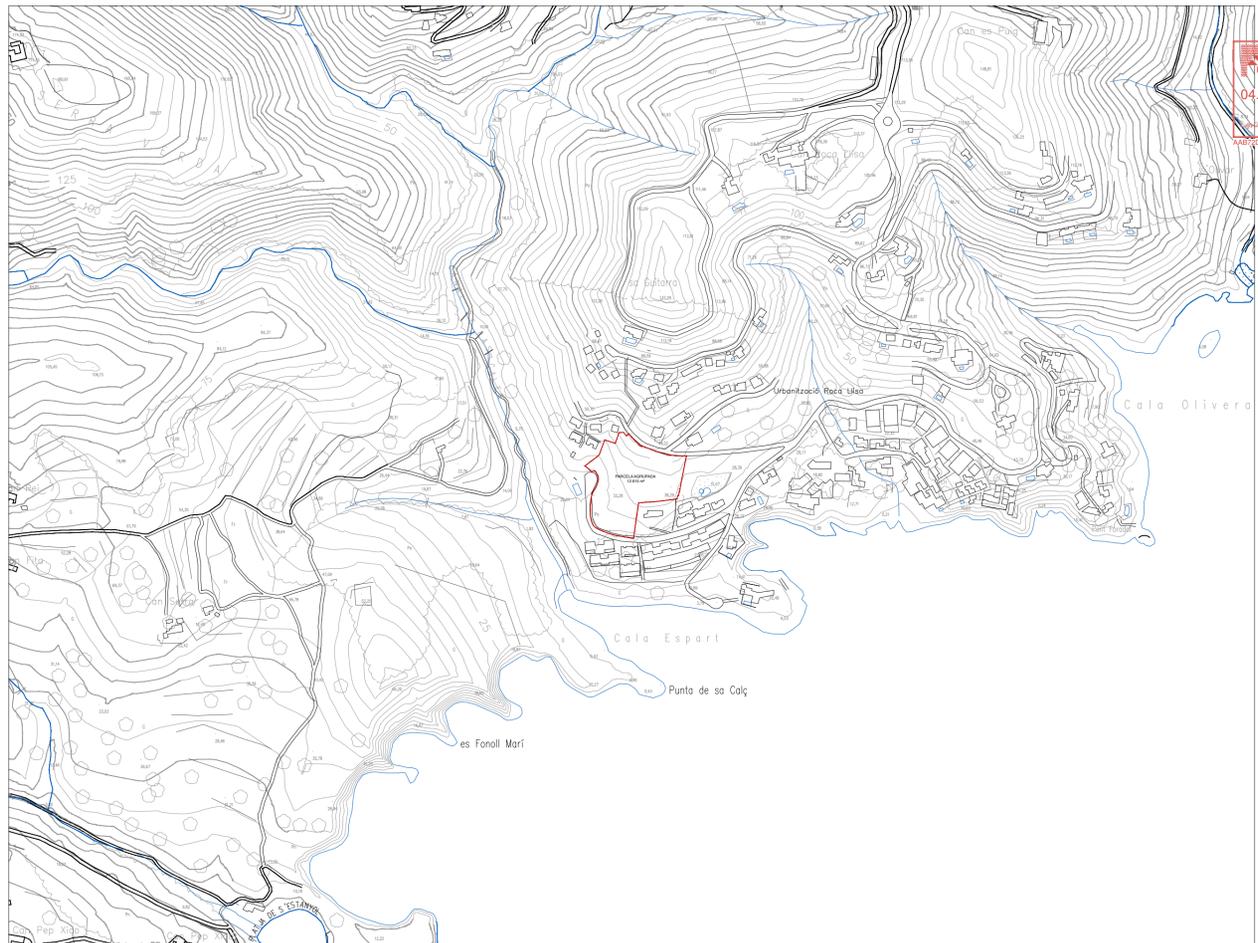
parcelas iniciales e:1/5.000



parcelas iniciales e:1/10.000



parcela agrupada e:1/10.000



parcela agrupada e:1/5.000

COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS  
 04.12.2019 13/01393/19  
 Segellat  
 PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE CUATRO PARCELAS EN SUELO URBANO  
 SANTA EULARIA DES RIU - BALEARES

Proyecto  
 PROYECTO DE AGRUPACIÓN DE CUATRO PARCELAS EN SUELO URBANO

Ciente  
 DECO-NOMAD, S.L.  
 B-57965493

Emplazamiento  
 CALLE GRASSET Nº17 Y Nº23  
 CALLE DE MILÀ Nº16 Y Nº 20  
 URBANIZACIÓN DE ROCA LLISA  
 SANTA EULARIA DES RIU - BALEARES

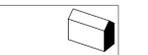
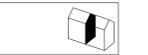
Arquitecto  
 IVÁN TORRES RAMÓN  
 NIF: 46958299-G  
 Nº colegiado: 525.431  
 Calle Cabrera nº 3, bajos  
 07800 - Eivissa - Islas Baleares

Fase del proyecto  
 PROYECTO DE AGRUPACIÓN

Nombre del archivo  
 HIT\_SIT\_EMPLAZ.dwg

Título del plano  
 PARCELAS INICIALES Y PARCELA AGRUPADA

fecha 02.12.2019  
 escala 1:10.000  
 1:5.000

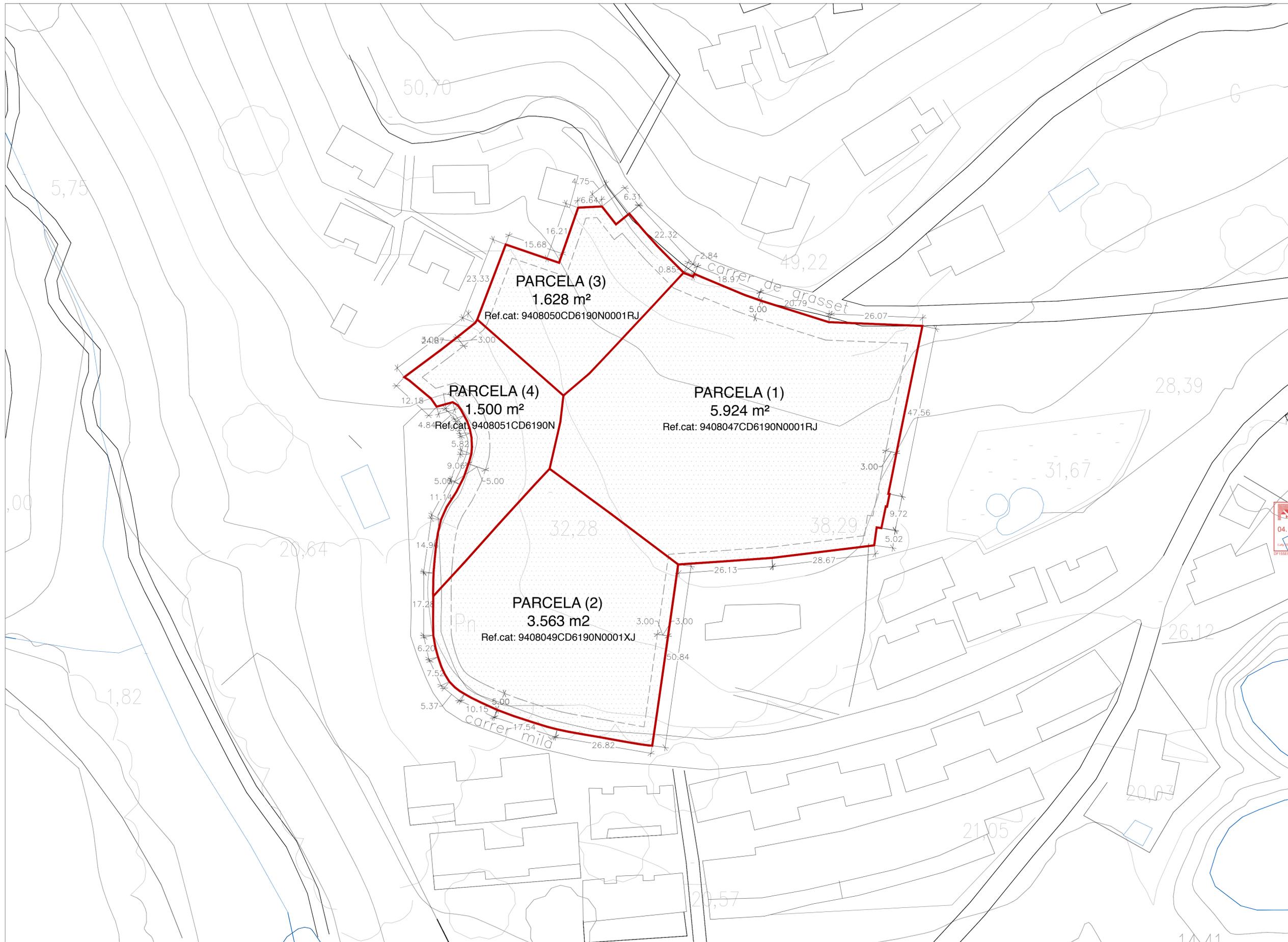




COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEARS  
04.12.2019 13/01393/19  
Segellat  
Data d'adopció: 13/01/2019  
<http://www.ideib.org>  
12A673E42CB00B2ECFA13BFF00068E425575EB0

4.309.917  
369.049  
Crédits capes: IDEIB





Proyecto  
 PROYECTO DE AGRUPACIÓN DE CUATRO PARCELAS EN SUELO URBANO

Ciente  
 DECO-NOMAD, S.L.  
 B-57965493

Emplazamiento  
 CALLE GRASSET Nº17 Y Nº23  
 CALLE DE MILÀ Nº16 Y Nº20  
 URBANIZACIÓN DE ROCA LLISA  
 SANTA EULARIA DES RIU - BALEARES

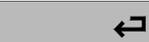
Arquitecto  
 IVÁN TORRES RAMÓN  
 NIF: 46958299-G  
 Nº colegiado: 525.431  
 Calle Cabrera nº 3, bajos  
 07800 - Eivissa - Islas Baleares

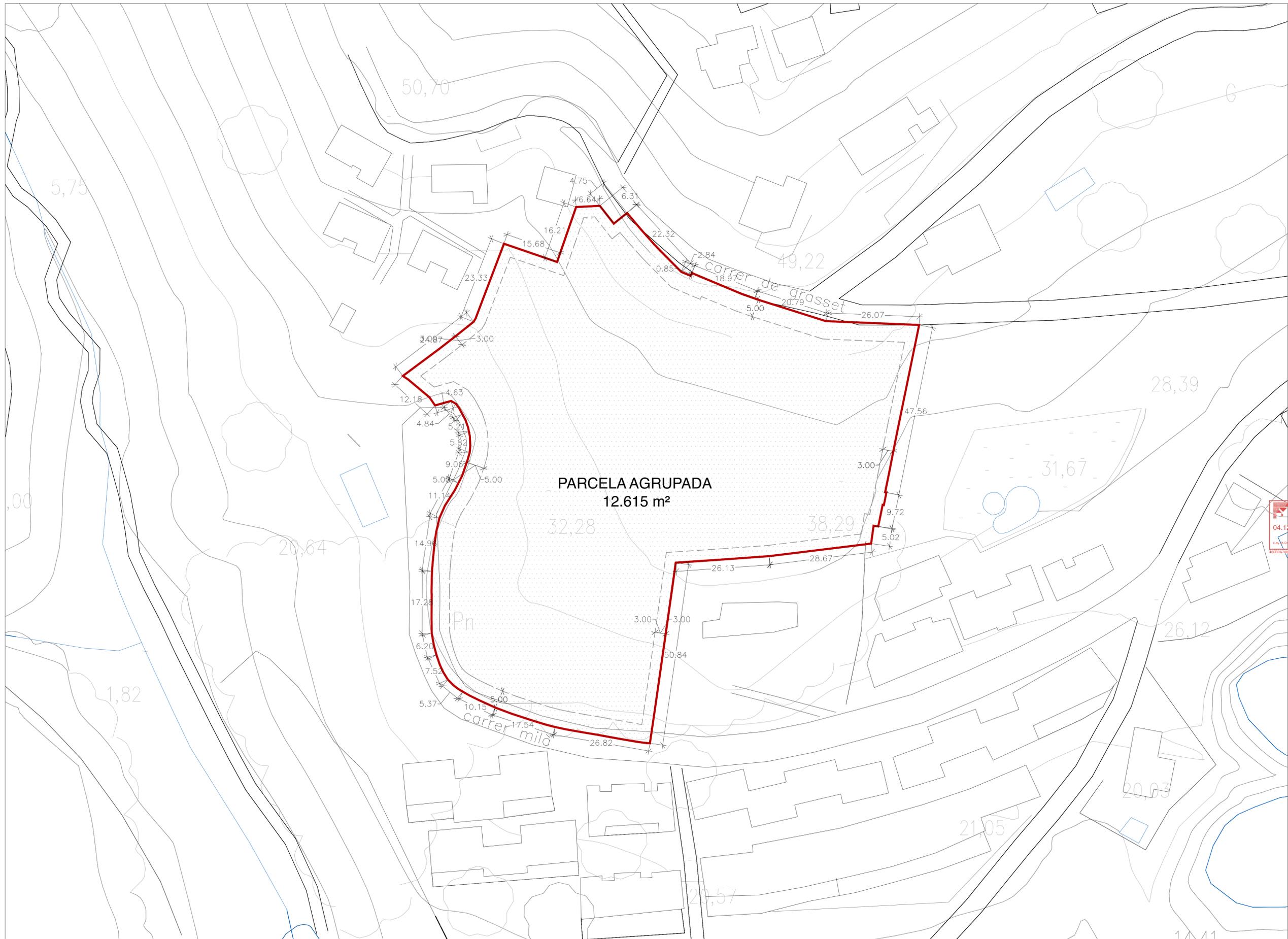
Fase del proyecto  
 PROYECTO DE AGRUPACIÓN

Nombre del archivo  
 HIT\_SIT\_EMPLAZ.dwg

Título del plano  
 PARCELAS INICIALES

fecha 02.12.2019  
 escala 1:500





PARCELA AGRUPADA  
12.615 m<sup>2</sup>



Proyecto  
PROYECTO DE AGRUPACIÓN DE  
CUATRO PARCELAS EN SUELO RÚSTICO

Ciente  
DECO-NOMAD, S.L.  
B-57965493

Emplazamiento  
CALLE GRASSET Nº17 Y Nº23  
CALLE DE MILÀ Nº16 Y Nº20  
URBANIZACIÓN DE ROCA LLISA  
SANTA EULARIA DES RIU - BALEARS

Arquitecto  
IVÁN TORRES RAMÓN  
NIF: 46958299-G  
Nº colegiado: 525.431  
Calle Cabrera nº 3, bajos  
07800 - Eivissa - Islas Baleares

Fase del proyecto  
PROYECTO DE AGRUPACIÓN

Nombre del archivo  
HTT\_SIT\_EMPLAZ.dwg

Título del plano  
PARCELA AGRUPADA

fecha 02.12.2019  
escala 1:500

# RARO

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO PARA LA REORDENACIÓN DE LA AGRUPACIÓN  
DE CUATRO PARCELAS EN LA URBANIZACIÓN DE ROCA LLISA

UBICACIÓN:  
C/ Grasset 17-23, C/de Milán 16-20  
Urbanización Roca Llisa  
Santa Eulalia des Riu  
Eivissa

PROMOTOR:  
DECONOMAD, S.L.

ARQUITECTO:  
Iván Torres Ramón

FECHA:  
Diciembre de 2019

## **ÍNDICE**

### **I. MEMORIA DESCRIPTIVA**

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE PROYECTO
2. ENCARGO
3. AMBITO DE ACTUACION
4. ANTECEDENTES
5. OBJETO
6. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

### **II. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

7. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO
8. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
9. CONCLUSION

### **III. PLANOS**

## **I. MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO**

La documentación del presente Estudio de detalle, tanto gráfica como escrita, surge de la necesidad de establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos correctos para la parcela objeto de proyecto.

Se trata de un Estudio de detalle modificado en base al estudio de detalle con número de expediente **2666/18** presentado en el Ayuntamiento del término municipal de Santa Eularia des Riu.

El presente estudio de detalle se complementa con un proyecto de agrupación de cuatro parcelas, con número de visado **13/01393/19** y fecha 4 de diciembre de 2019.

### **2. ENCARGO**

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

D. Lucas Torán Junquera, con NIF \_\_\_\_\_ en nombre de la entidad DECO-NOMAD, S.L., con CIF B-57965493, y con dirección en S'hort de Sa Fruita 1, 07800, Eivissa, Illes Balears, actúa como representante del propietario del 100% de las fincas.

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

### 3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle de la agrupación que se redacta, tiene lugar en la Urbanización de Roca Llisa, situada en el Término Municipal de Santa Eulalia del Río de la isla de Ibiza.



*Situación de las parcelas en la Urbanización de Roca Llisa*

Las parcelas objeto de este estudio se describen a continuación:

- (1) Dirección: C/Grasset nº17, 07819, Santa Eulalia des Riu  
Superficie según topógrafo: **5.924 m<sup>2</sup>**  
Superficie según catastro: 5.832 m<sup>2</sup>  
Superficie según escrituras: 6.034 m<sup>2</sup>  
Referencia catastral: 9408047CD6190N0001RJ  
Finca registral: 18809
- (2) Dirección: C/de Milán nº16, 07819, Santa Eulalia des Riu  
Superficie según topógrafo: **3.563 m<sup>2</sup>**  
Superficie según catastro: 3.500 m<sup>2</sup>  
Superficie según escrituras: 2.530 m<sup>2</sup>  
Referencia catastral: 9408049CD6190N0001XJ  
Finca registral: 12868
- (3) Dirección: C/Grasset nº23, 07819, Santa Eulalia des Riu  
Superficie según topógrafo: **1.628 m<sup>2</sup>**

Superficie según catastro: 1.520 m<sup>2</sup>  
Superficie según escrituras: 1.277,34 m<sup>2</sup>  
Referencia catastral: 9408050CD6190N0001RJ  
Finca registral: 42576

- (4) Dirección: C/Milán nº20, 07819, Santa Eularia des Riu  
Superficie según topógrafo: **1.500 m<sup>2</sup>**  
Superficie según catastro: 5.666 m<sup>2</sup>  
Superficie según escrituras: 1.916 m<sup>2</sup>  
Referencia catastral: 9408051CD6190N0001DJ  
Finca registral: 18096

La agrupación de las cuatro parcelas hacen una superficie total agrupada de **12.615 m<sup>2</sup>**, según medición topográfica realizada en Noviembre de 2017 por el Ingeniero Técnico en Topografía David A. Barreda Cardona, colegiado nº 5292.



*Emplazamiento de las parcelas objeto del estudio de detalle y de la agrupación.*

#### 4. ANTECEDENTES

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle y agrupación, están afectadas por las Normas Subsidiarias de Santa Eularia des Riu, aprobadas definitivamente por la CIOTHUPA el 23 de Noviembre de 2011.

Las normas Subsidiarias han establecido que el total de la finca queda clasificada como suelo urbano, EU-6. Las condiciones establecidas para las clasificaciones EU-6 son:

##### **EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6)**

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

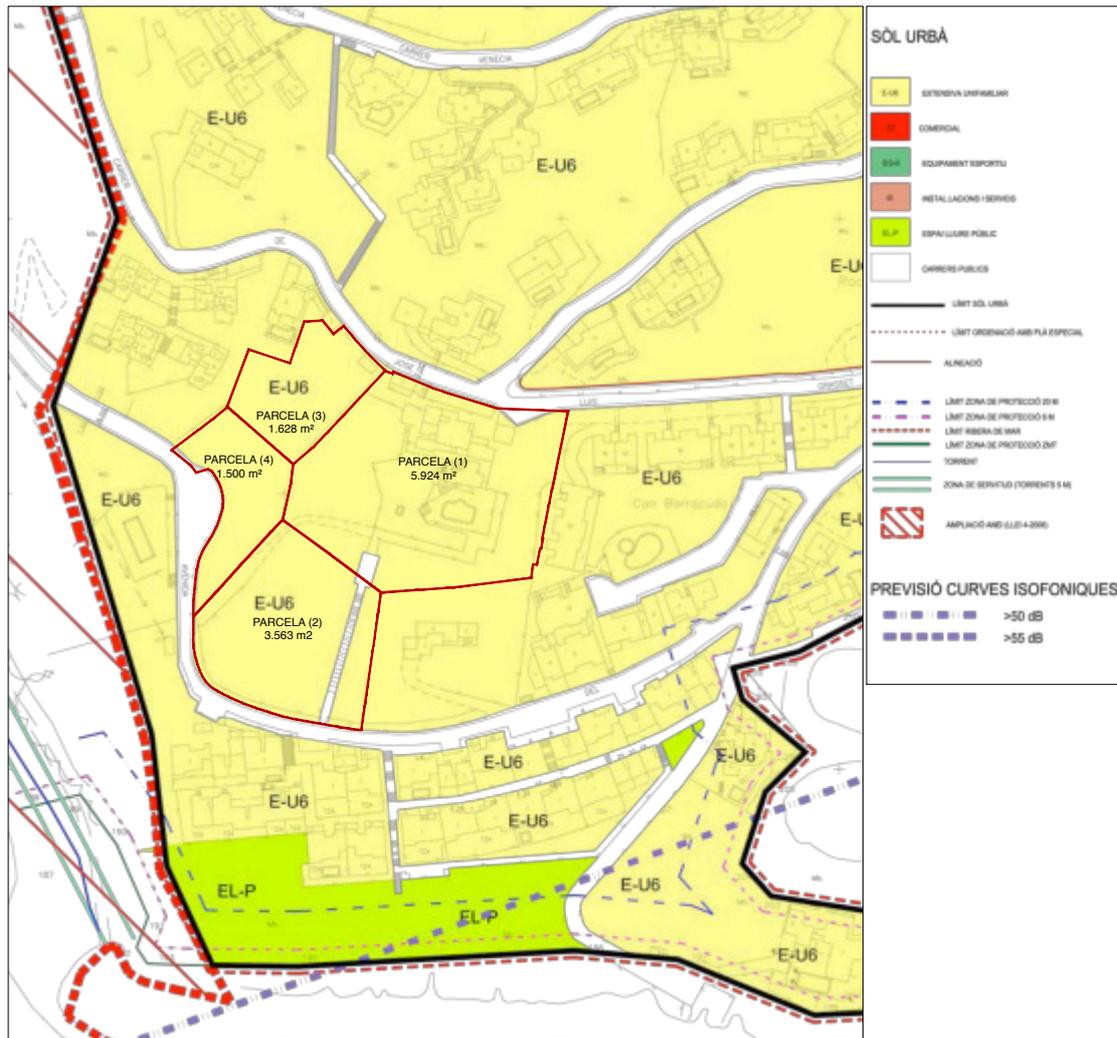
- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 1.200
- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

*b).- Parámetros de edificación.*

- Ocupación máxima (%): 25
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 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

*Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.*

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> 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.



*Normas Subsidiarias de Santa Eularia des Riu\_Roca Llisa\_Calificación del suelo*

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

**R.E.A. (Residencia Extensiva alta)**

Tipo de Ordenación:	Aislada
Aprovechamiento máximo Neto:	0,35 m2/m2
Mínima Área de Solar:	600 m2
Dimensiones Mínimas de Solar:	
Fachada	15 m
Fondo	35 m
Porcentaje mínimo de áreas ajardinadas privadas en solar:	30%
Uso de viviendas permitido:	Unifamiliar
Distancia mínima:	
Linde	3 m
Calle	5 m

**Emplazamiento de las parcelas**

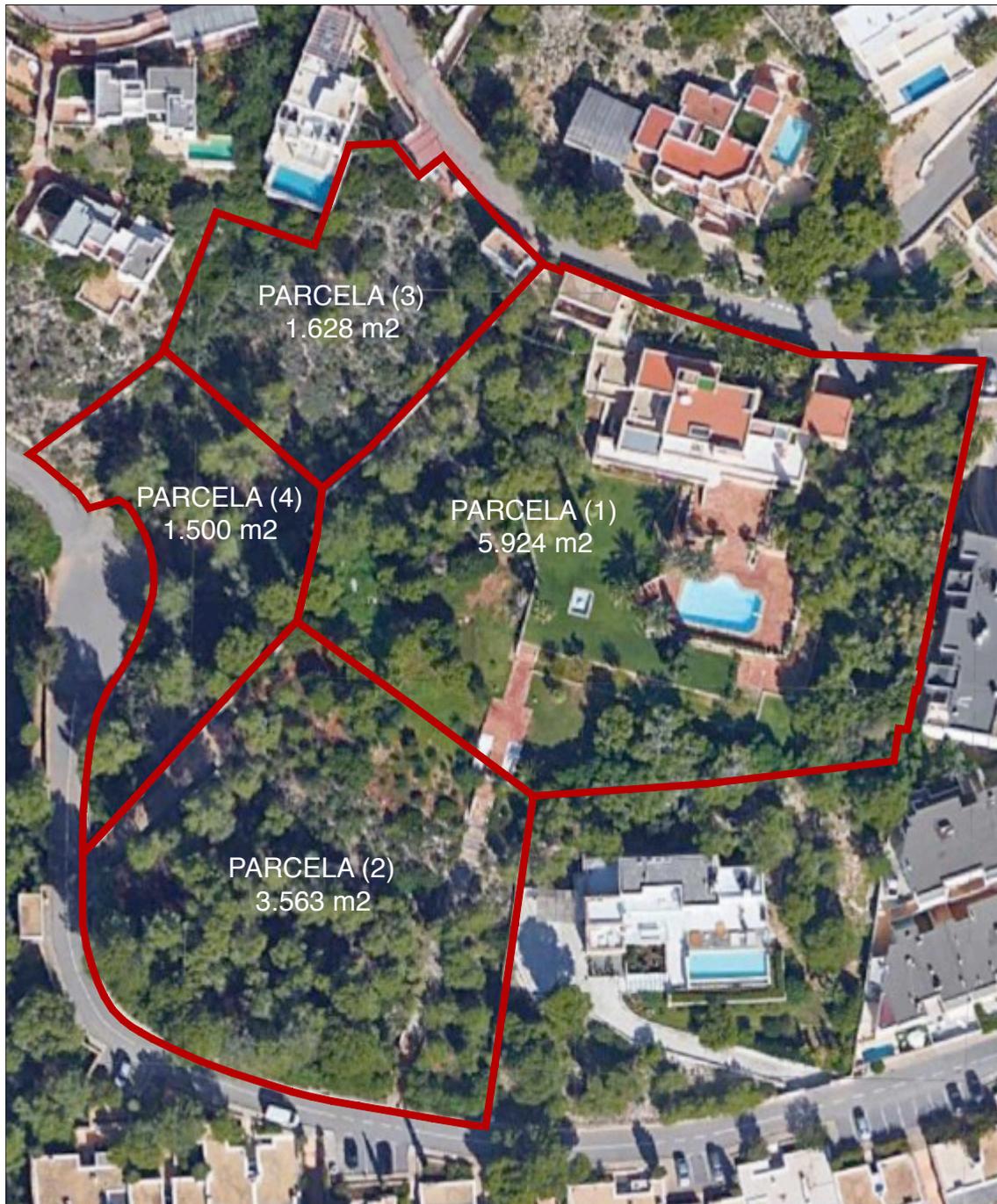
*Plan Parcial Urbanización de Roca Llisa*



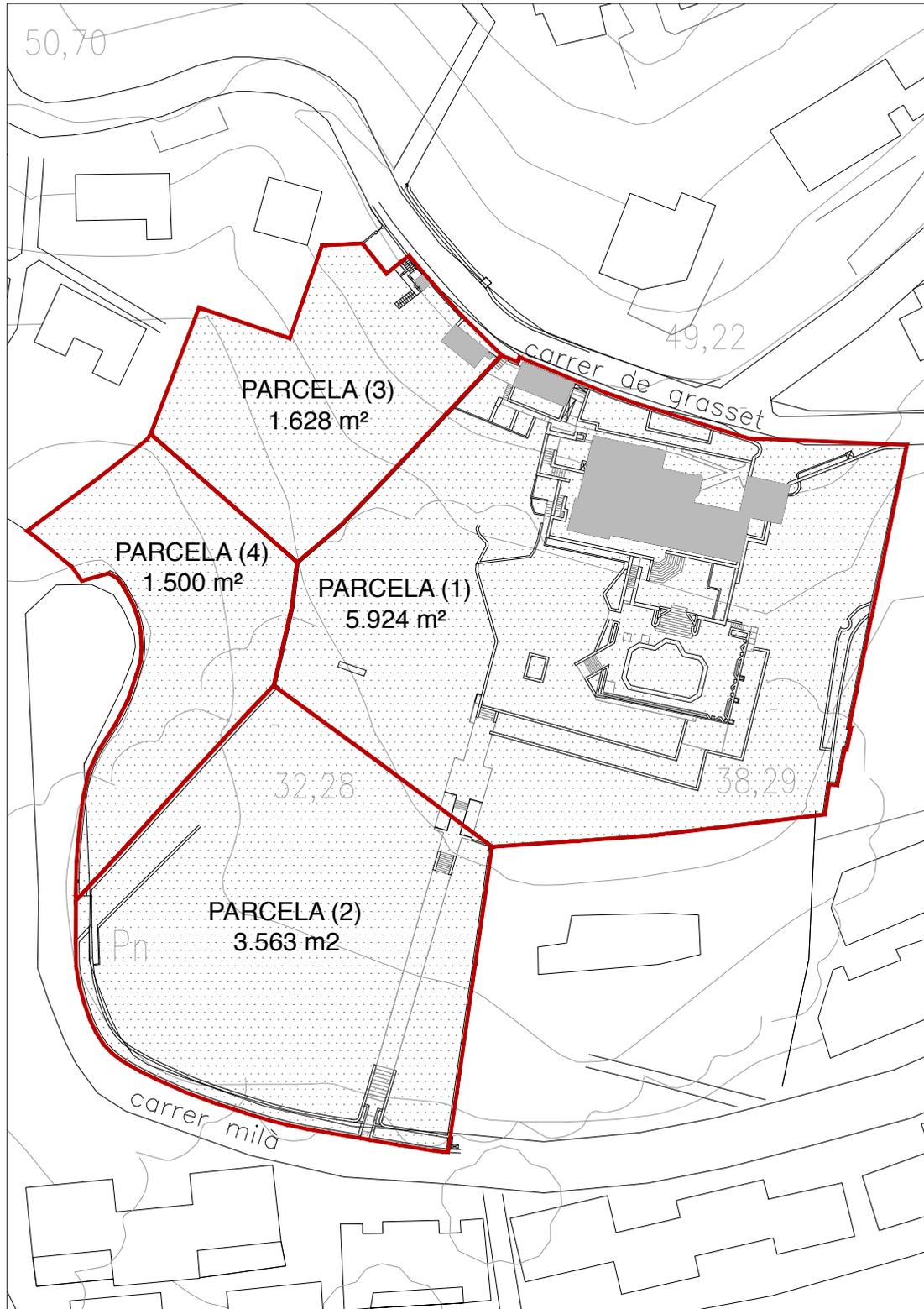
En la parcela (1) existe una vivienda unifamiliar que cuenta con dos alturas sobre rasante y un sótano, con una superficie construida aproximada de 632,28m<sup>2</sup>. Se encuentra libre de servidumbres aparentes. Dicha vivienda será demolida. El resto de parcelas se encuentran libres de construcciones.

Según el levantamiento topográfico, la parcela presenta un desnivel medio de 25 metros siguiendo la caída natural, con una pendiente media del 18,8% desde el vial denominado como "Carrer Grasset", hasta el vial denominado como "Carrer de Milà".

Tanto la calle denominada como Carrer Grasset y la Carrer de Milà, presentan aparentemente la dotación de infraestructuras de iluminación pública, red de saneamiento, telefonía, suministro eléctrico, abastecimiento de agua, acceso rodado, alcantarillado y aceras en el lado apuesto a la parcela objeto de estudio de detalle.



*Ortofotografía de las parcelas objeto del estudio de detalle y agrupación.*



*Plano emplazamiento de las parcelas objeto del estudio de detalle y agrupación.*

## 5. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la Reordenación y parcelación de la finca, así como la asignación de los límites, alineaciones, establecer la concreta definición de los volúmenes edificables en la totalidad de la parcela, todo ello de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente.

El alcance del estudio de Detalle viene determinado por las NNSS aprobadas definitivamente por la CIOTHUPA el 23 de Noviembre de 2011., es su artículo 1.2.02, que a continuación se detalla.

### ARTÍCULO 1.2.02

#### DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1.- Instrumentos.

b).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos. Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado. En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

Por otra parte, según el artículo 5.1.08 de las Normas subsidiarias, el Estudio de Detalle permite la modificación de la ordenación establecida por las NNSS, cuando establezca claras ventajas para la ciudad. Del mismo modo no podrá suponer un incremento de la altura máxima ó de la edificabilidad fijada para las parcelas, pero sí podrá suponer un aumento de la ocupación del suelo y del volumen máximo.

Tampoco podrá alterar los usos establecidos ni incrementar la densidad de población establecida de la aplicación de la intensidad de uso.

Tampoco podrán alterarse las condiciones de ordenación con respecto a los colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos fijados por la calificación.

### ARTÍCULO 5.1.08

#### REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

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 mas acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b).- No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.
- c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona. En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

Según la calificación fijada para esta parcela, E-U6, se obtienen los siguientes datos de la aplicación de dichos parámetros urbanísticos a la parcela total:

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

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 1.200

**La superficie total de la parcela es de 12.615 m<sup>2</sup>, según el parámetro de parcela mínima se podrían obtener 10 parcelas con una superficie media de 1.261,50 m<sup>2</sup>.**

- Fachada/fondo mínimos (m): 25/25

**La fachada a calle en la calle Grasset es de 102 metros, y la fachada con la Calle de Milà es de 159 metros. Por lo tanto, tendríamos 4 parcelas con una fachada media de 25,50 metros lineales en la calle Grasset y 6 parcelas con una fachada media de 26,50 en la calle Milà.**

*b).- Parámetros de edificación.*

- Ocupación máxima (%): 25

**La ocupación que se obtendría de aplicar el parámetro a la totalidad de la superficie de la finca de 12.615 m<sup>2</sup> es de 3.153,75 m<sup>2</sup> de ocupación.**

- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,25

**La edificabilidad total que se obtendría de aplicar el parámetro a la totalidad de la superficie de la finca de 12.615 m<sup>2</sup> es de 3.153,75 m<sup>2</sup> de superficie construida.**

- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 1.500

**El volumen que se obtendría de aplicar la altura media de 4 metros (altura máxima son 7 metros) por la edificabilidad total de 3.153,75 m<sup>2</sup>, es de**

**12.615m<sup>3</sup>. Pero teniendo en cuenta que se podrían obtener 10 parcelas a razón de 1.500 m<sup>3</sup> por parcela la volumetría total máxima posible sería de 15.000 m<sup>3</sup>.**

- Altura máxima (m): 7

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

- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

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

- Número máximo de plantas: B+1P

**Este parámetro no puede ser modificado, por lo cual se mantiene tal y como lo establecen las normas subsidiarias. La pendiente media de la finca es menor al 20%, por lo tanto en la totalidad de la finca se podrán realizar Planta Baja más Planta primera, tal y como establecen las normas subsidiarias.**

- Separación mínima a vías y ELP (m): 5

**Este parámetro sí puede ser modificado, pero será mantenido en todos los lindes con la distancia establecido por las Normas Subsidiarias.**

- Separación mínima a linderos (m): 3

**Este parámetro sí puede ser modificado, pero será mantenido en todos los lindes con la distancia establecido por las Normas Subsidiarias.**

- Separación mínima entre edificios (m): 6

**Este parámetro sí puede ser modificado, pero será mantenido en todos los lindes con la distancia establecido por las Normas Subsidiarias.**

- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

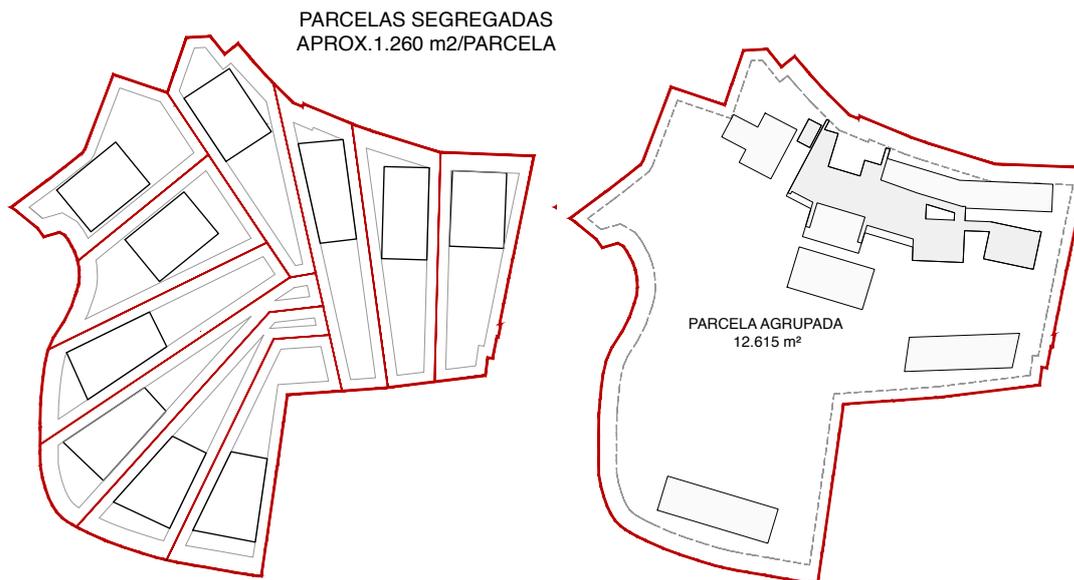
*Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.*

**Se realizará al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda, tal y como establecen las normas subsidiarias.**

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> 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.

**La propuesta que se va a presentar pretende hacerlo sobre una única parcela, por lo que se reducen el número de 10 viviendas posibles a tan solo una vivienda. Por lo tanto, los índices de intensidad de uso residencial quedan reducidos en 1 vivienda, proporcionando mucho más espacio libre, verde y arbolado a la urbanización de Roca Llisa y por lo tanto al Municipio de Santa Eulalia.**



*Segregación o agrupación: Ejemplo de las posibilidades de la parcela*

La construcción de una vivienda frente a las posibles diez viviendas, evita la reparcelación y genera espacios verdes más generosos y menos contenidos entre muros medianeros, los accesos a la parcela también se reducen de 10 a 2, de la misma manera, se reducen de manera notoria las infraestructuras necesarias para llevar a cabo su construcción y posterior funcionamiento. Al reducir el número de viviendas se reduce el número de ocupantes, por lo que se reduce el consumo de energías, el uso de recursos naturales y se generarán menos residuos.

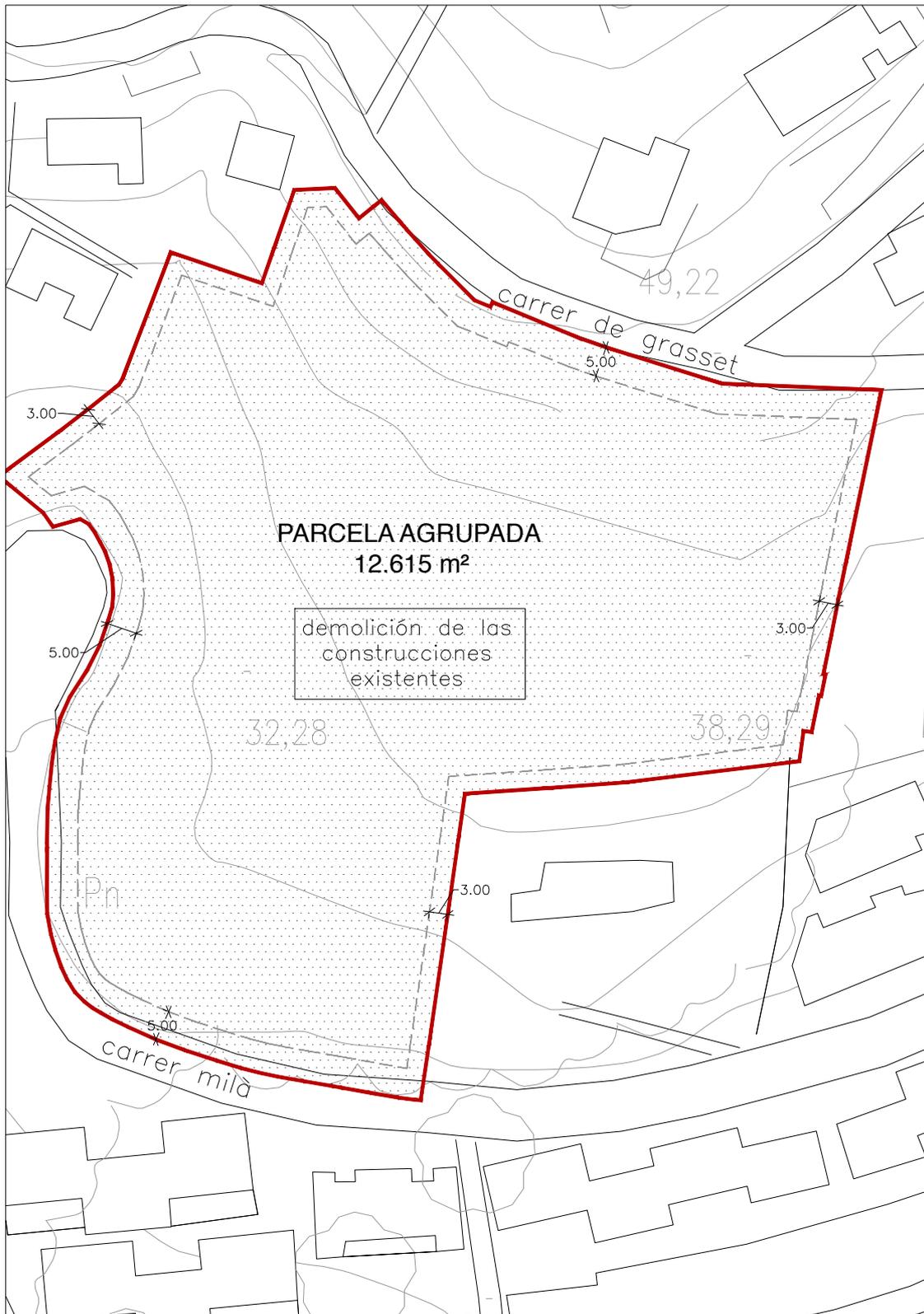
La nueva ordenación que se plantea en la parcela respeta el concepto de vivienda unifamiliar aislada, el tipo de volumetría y construcción del entorno y la manera de implantarse en el territorio, reduciendo en gran medida el impacto visual que generaría la construcción de diez viviendas unifamiliares independientes en el mismo lugar. Además, el volumen de una construcción será menor, pasando de 15.000 m<sup>3</sup> que tendrían las diez viviendas a aproximadamente 12.615 m<sup>3</sup> de una única vivienda.

Por lo tanto, según lo expresado anteriormente, el resumen de los parámetros aplicados a la superficie de la finca son los siguientes:

#### **EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6)**

- Superficie y dimensiones de la parcela:	12.615,00 m <sup>2</sup>
- Ocupación máxima:	3.153,75 m <sup>2</sup> (25%)
- Edificabilidad máxima:	3.153,75 m <sup>2</sup> (0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
- Volumen máximo por parcela:	12.615,00 m <sup>3</sup> /vivienda (edif.máx.x 4m(h))
- Altura máxima:	7,00 m
- Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
- Número máximo de plantas:	PB+P1
- Separación mínima a vías y ELP:	5,00 m
- Separación mínima a linderos:	3,00 m
- Índice de intensidad de uso residencial	1 vivienda/parcela

Se pretende realizar la demolición de la vivienda existente para que la parcela quede totalmente libre de construcciones. De modo que la parcela quedaría del siguiente modo:



*Plano topográfico de las parcelas agrupadas y la demolición de la vivienda existente.*

## 6. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle propone la agrupación de las parcelas anteriormente nombradas (1),(2), (3) y (4) de Roca Llisa, situadas en suelo urbano clasificado como EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6). Todo ello sin variar en ningún caso los parámetros determinantes asignados por el planeamiento del ámbito para la totalidad de la parcela, a excepción de algunas variaciones que se presentan a continuación:

La superficie de la parcela resultante después de la agrupación será de 12.615m<sup>2</sup>, donde después de la demolición de las volumetrías existentes, quedará libre de edificaciones.

La geometría irregular de la parcela presenta un desnivel medio de 25 metros siguiendo la caída natural, con una pendiente media del 18,8% desde el vial denominado como "Carrer Grasset", hasta el vial denominado como "Carrer de Milà". Es debido al notorio desnivel, por lo que se tendrá acceso a la parcela por ambas calles.

La separación mínima entre las nuevas construcciones previstas será de 6 metros, con el vial será de 5 metros y con las parcelas colindantes será de 3 metros, tal y como establecen las normas, con el fin de garantizar una correcta separación mínima.

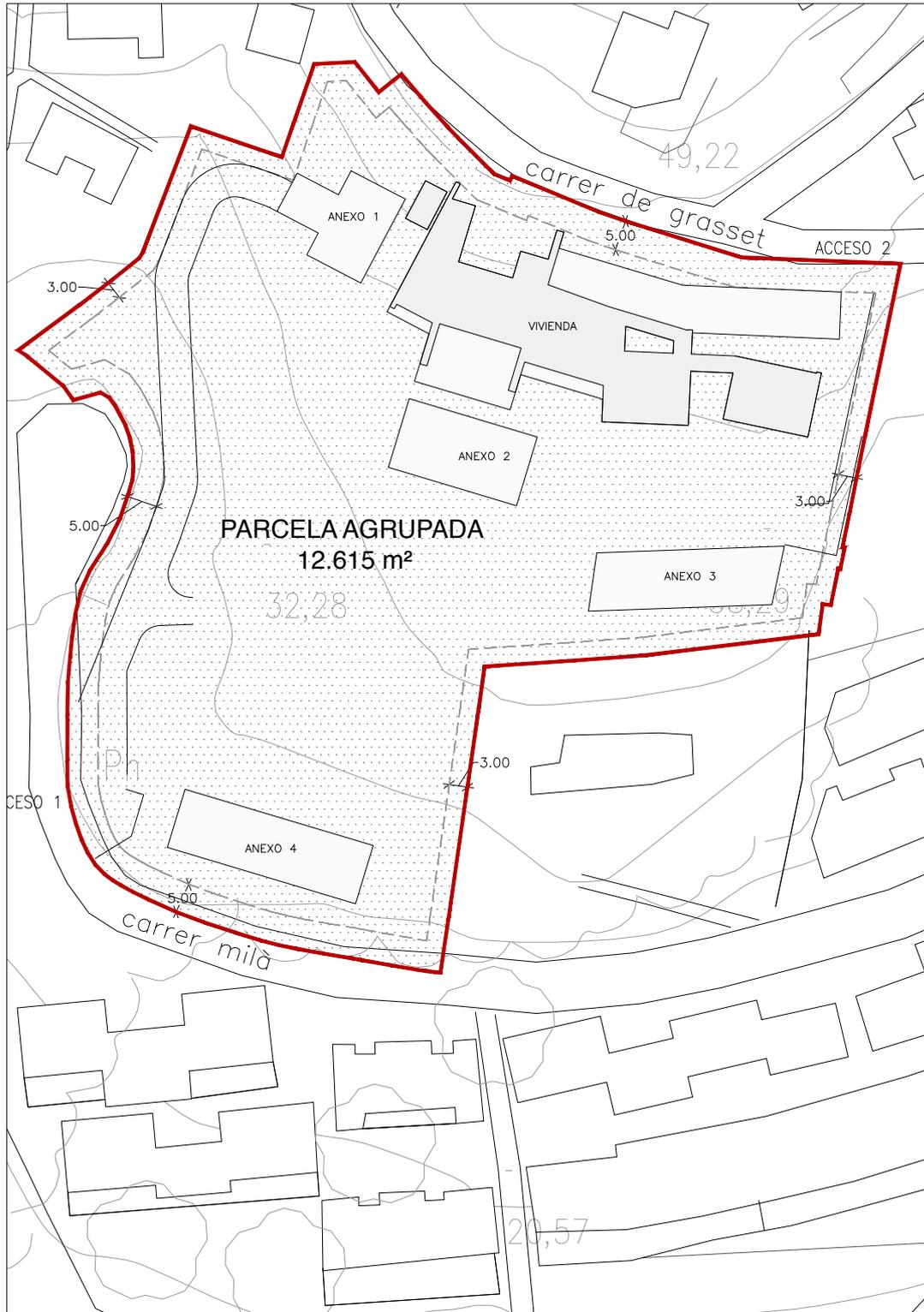
De la misma manera, el número de plantas de las construcciones, planta baja más planta primera, la altura máxima de 7 metros y la altura total de 3 metros sobre la altura máxima, se ajustarán a lo que asigna el planeamiento sin modificaciones.

La edificabilidad máxima total será la misma que asigna el planeamiento, de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El planeamiento determina que la superficie de techo edificable es de 3.153,75 m<sup>2</sup> asociada a la superficie total de la parcela, 12.615 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los parámetros de ocupación, no se propone ningún cambio del coeficiente de ocupación que asigna el planeamiento, el 25%, siendo la ocupación máxima de la parcela de 3.153,75 m<sup>2</sup>.

El volumen máximo total queda definido por la edificabilidad máxima de la parcela multiplicada por una altura de 4 metros, la altura máxima son 7 metros, siendo 12.615 m<sup>3</sup> el volumen máximo que se podrá edificar en la parcela.

Finalmente, en relación al índice de intensidad de uso de la parcela permite realizar un edificio con una única vivienda y posibilidad de anexos, atendiendo a una vivienda por edificio. De esto modo se evita la masificación y se consigue una ordenada distribución de los volúmenes respetando las alineaciones y separaciones entre edificios.



*Plano topográfico de la parcela agrupada y propuesta de las futuras construcciones.*

## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 7. COHERENCIA CON LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y DISEÑO

El Estudio de Detalle que se presenta es coherente con los criterios de ordenación y diseños pre-establecidos en las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río.

El proyecto integra el modelo urbano de las áreas contiguas de desarrollo, generado por un modelo orgánico de implantación.

La parcela objeto de Estudio de Detalle, al situarse en la urbanización de Roca Llisa, se encuentra rodeada por edificación aislada destinadas al uso de vivienda unifamiliar y todo el sistema de infraestructuras en orden. Este estudio trata de reducir la densidad del tejido urbano, dotando a la zona de más zona verde, menos reparcelación y con ello menos impacto ambiental. Reduce el número de edificaciones en la parcela, buscando la diseminación de las volumetrías, intentando así mejorar la escena urbana.

La nueva ordenación de la parcela potenciará las edificaciones con orientación en el sentido de las curvas de nivel, adaptándose al terreno natural y reduciendo el movimiento de tierras en la mayor medida de lo posible. El diseño y configuración de las construcciones seguirá los parámetros establecidos y cumplirá la normativa vigente. Todas las áreas de movimiento o de ocupación de las futuras construcciones, quedan delimitadas por unas zonas libres de edificación generadas por los retranqueos entre vivienda y anexos, de como mínimo 6 metros.

El acceso tanto a nivel rodado como a nivel peatonal deberá quedar definido por el proyecto de la edificación, pudiendo tener acceso a la parcela por ambas calles, debido a la pendiente de la parcela.

### 8. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el presente Estudio de Detalle, la posición de las edificaciones sobre rasante en la parcela, podrán situarse en el área de movimiento sobre rasante resultante de la resta de los retranqueos fijados entre edificios, a viales y al resto de límites. Por lo tanto resultará una edificación discontinua ó edificación aislada.

El número máximo de plantas que podrán alcanzarse será de planta baja y planta primera como máximo en cualquier área de movimiento sobre rasante. Bajo rasante la edificabilidad podrá ocupar el 100% de la ocupación del volumen edificado sobre rasante.

La ocupación de la edificación y la superficie ocupada por la edificación sobre rasante definida en los proyectos de edificación no superará, en ningún caso, la cifra definida como ocupación ó área de movimiento sobre rasante de la parcela, con objeto de garantizar que los espacios libres de la parcela ocupen al menos el 50% de su superficie. El cumplimiento de este porcentaje deberá justificarse fehacientemente en el proyecto de edificación que se redacte para la totalidad de la parcela, teniendo en cuenta en la licencia que se solicite los antecedentes vinculados a la misma.

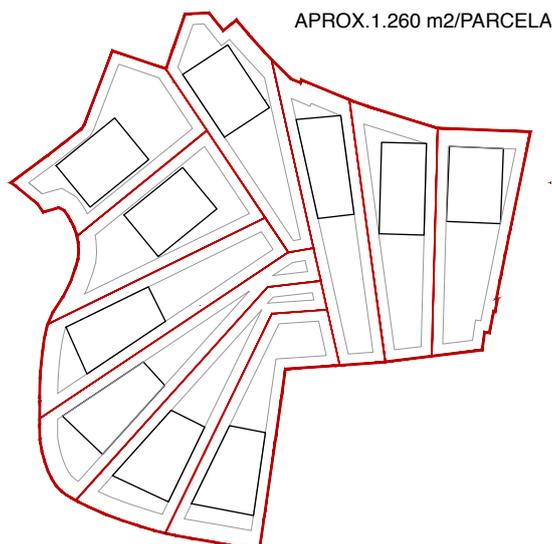
## CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA SEGÚN EL PLANEAMINETO

Las condiciones urbanísticas, segregando la parcela en diez serían:

Superficie de la parcela segregada:	1.261,50 m <sup>2</sup>
Ocupación (%):	315,38 m <sup>2</sup> (25 %)
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	315,38 m <sup>2</sup> (0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Volumen máximo por edificio:	1.500 m <sup>3</sup>
Separación mínima a linderos:	3,00 m
Separación mínima resto límites:	5,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda
Índice de intensidad de uso	1vivienda/parcela
Parcela mínima:	1.200 m <sup>2</sup>
Fachada:	25 m
Fondo:	25 m

Las condiciones urbanísticas del conjunto de las diez parcelas serían:

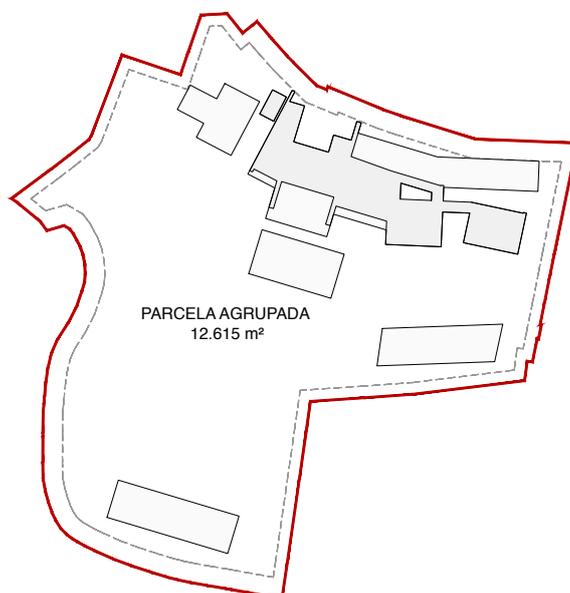
Superficie total de las parcelas:	12.615,00 m <sup>2</sup>
Ocupación (%):	3.153,75 m <sup>2</sup>
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	3.153,75 m <sup>2</sup>
Volumen máximo por edificio:	15.000 m <sup>3</sup>
Separación mínima a linderos:	3,00 m
Separación mínima resto límites:	5,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	10 viviendas
Índice de intensidad de uso	1vivienda/parcela
Parcela mínima:	1.200 m <sup>2</sup>
Fachada:	25 m
Fondo:	25 m



## CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA SEGÚN LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las condiciones urbanísticas de la parcela propuesta son:

Superficie total de la parcela E-U6:	12.615,00 m <sup>2</sup>
Ocupación (%):	3.153,75 m <sup>2</sup> (25 %)
Nº de plantas:	PB+P1
Superficie Máxima Edificable:	3.153,75 (0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Volumen máximo por edificio:	12.615,00 m <sup>3</sup> (edif.máx*4)
Separación mínima a linderos:	3,00 m
Separación mínima resto límites:	5,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Altura máxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda
Índice de intensidad de Uso	1 vivienda/parcela
Parcela mínima:	12.615,00 m <sup>2</sup>
Fachada:	25 m
Fondo:	25 m



## 8. CONCLUSIÓN

La nueva ordenación que se plantea en la parcela respeta el concepto de vivienda unifamiliar aislada, con sus frentes, retranqueos y alineaciones exteriores a viario público, así como los demás parámetros y requisitos urbanísticos establecidos por las Normas Subsidiarias para el conjunto Unidad de Actuación objeto de Estudio de Detalle.

Además, esta nueva ordenación propuesta, respeta el tipo de volumetría y construcción del entorno, como la manera de implantarse en el territorio. No pretende ser una edificación compacta ó a modo de abanico, que tan solo busque el beneficio del Promotor, sino una organización tradicional, solidaria y respetuosa con el entorno.

Como ha quedado demostrado, al agrupar las parcelas iniciales en una única parcela en lugar de llevar a cabo la segregación en diez parcelas, se reduce el numero de edificaciones y el volumen total.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión, por persona distinta al autor, de la nueva ordenación de la parcela objeto de proyecto.

La futura edificación contará con su correspondiente proyecto de edificación donde se especifique el cumplimiento de las normativas vigentes, los parámetros urbanísticos aplicables a este tipo de suelo y las condiciones de adaptación al terreno que se especifican en el artículo 6.2.03 de las NN.UU.

Procede, por tanto, la tramitación por el Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río del presente Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.

En Ibiza, diciembre de 2019

TORRES  
RAMON  
IVAN

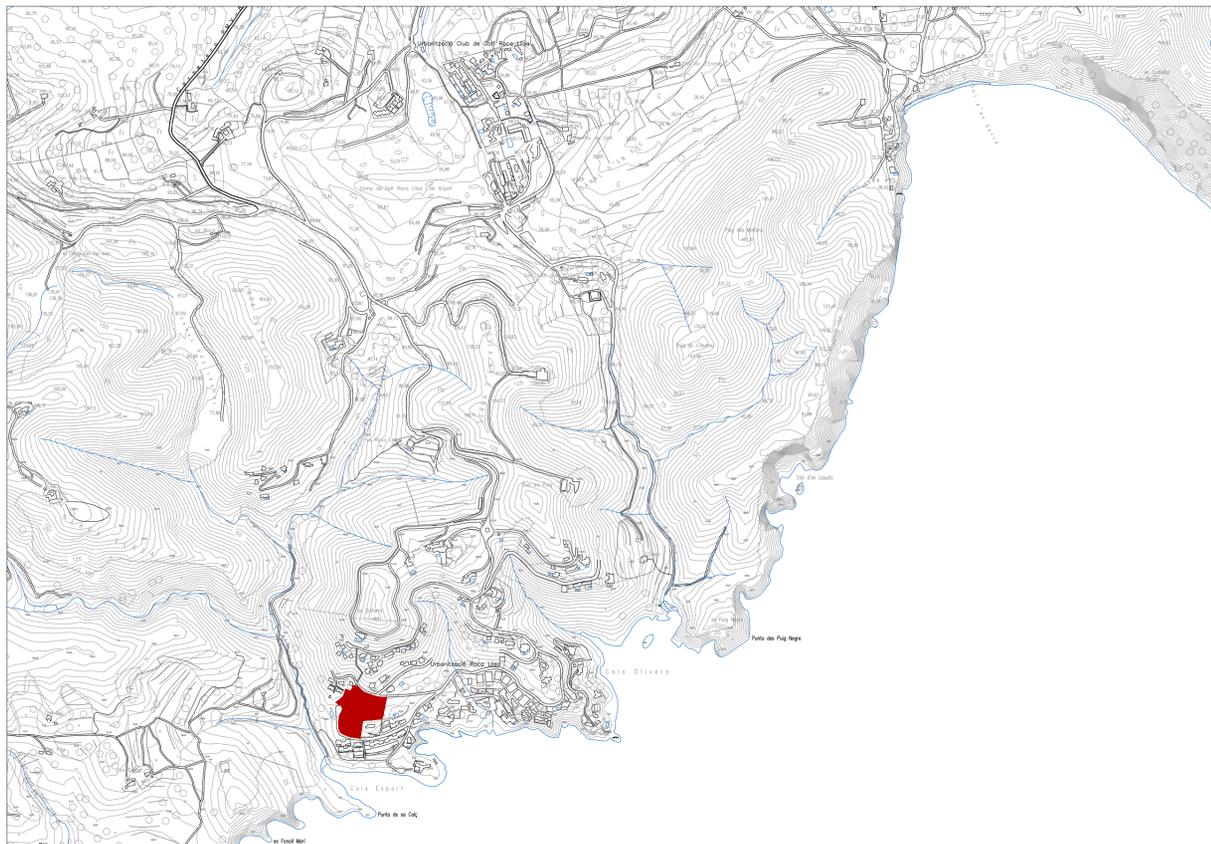
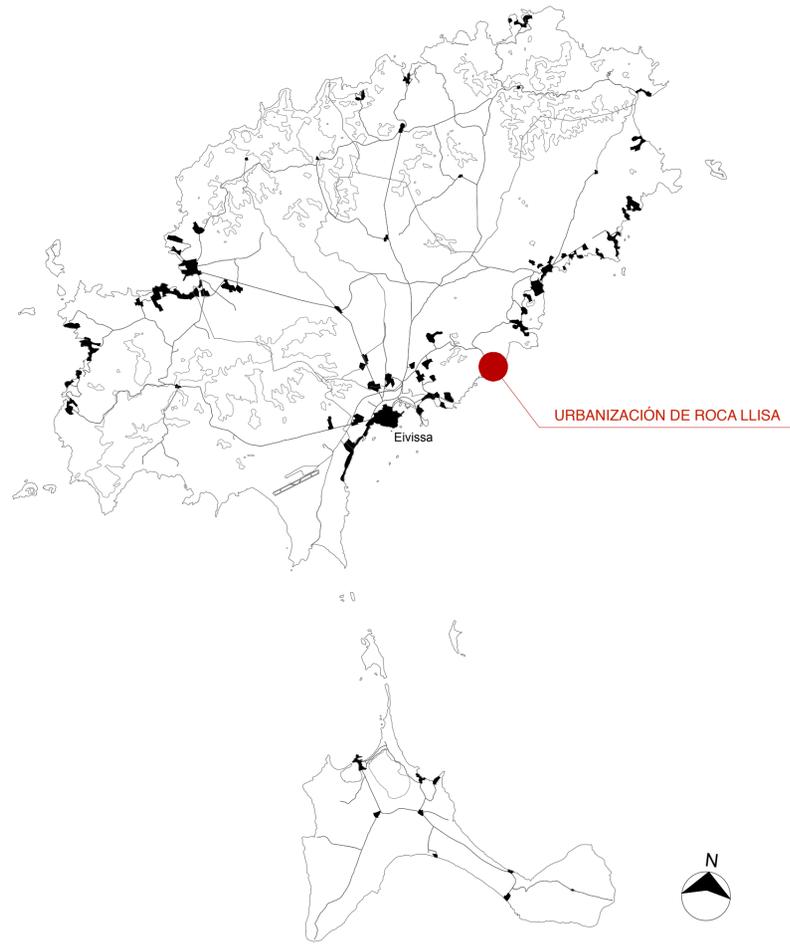
Firmado digitalmente por TORRES RAMON IVAN -

Fecha:  
2019.12.04  
10:33:03 +01'00'

Fdo.  
Iván Torres Ramón  
Arquitecto

### III. PLANOS

Reducidos a escala DIN A3 directamente de los DIN A1 presentados.



PLANO SITUACIÓN E: 1/10.000



PLANO SITUACIÓN E: 1/5.000



Proyecto  
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO  
PARA LA REORDENACION DE LA  
AGRUPACION DE CUATRO PARCELAS

Ciente  
DECO-NOMAD, S.L.  
B-57965493

Emplazamiento  
CALLE GRASSET Nº17 Y Nº23  
CALLE DE MILÀ Nº16 Y Nº 20  
URBANIZACIÓN DE ROCA LLISA  
SANTA EULARIA DES RIU- BALEARES

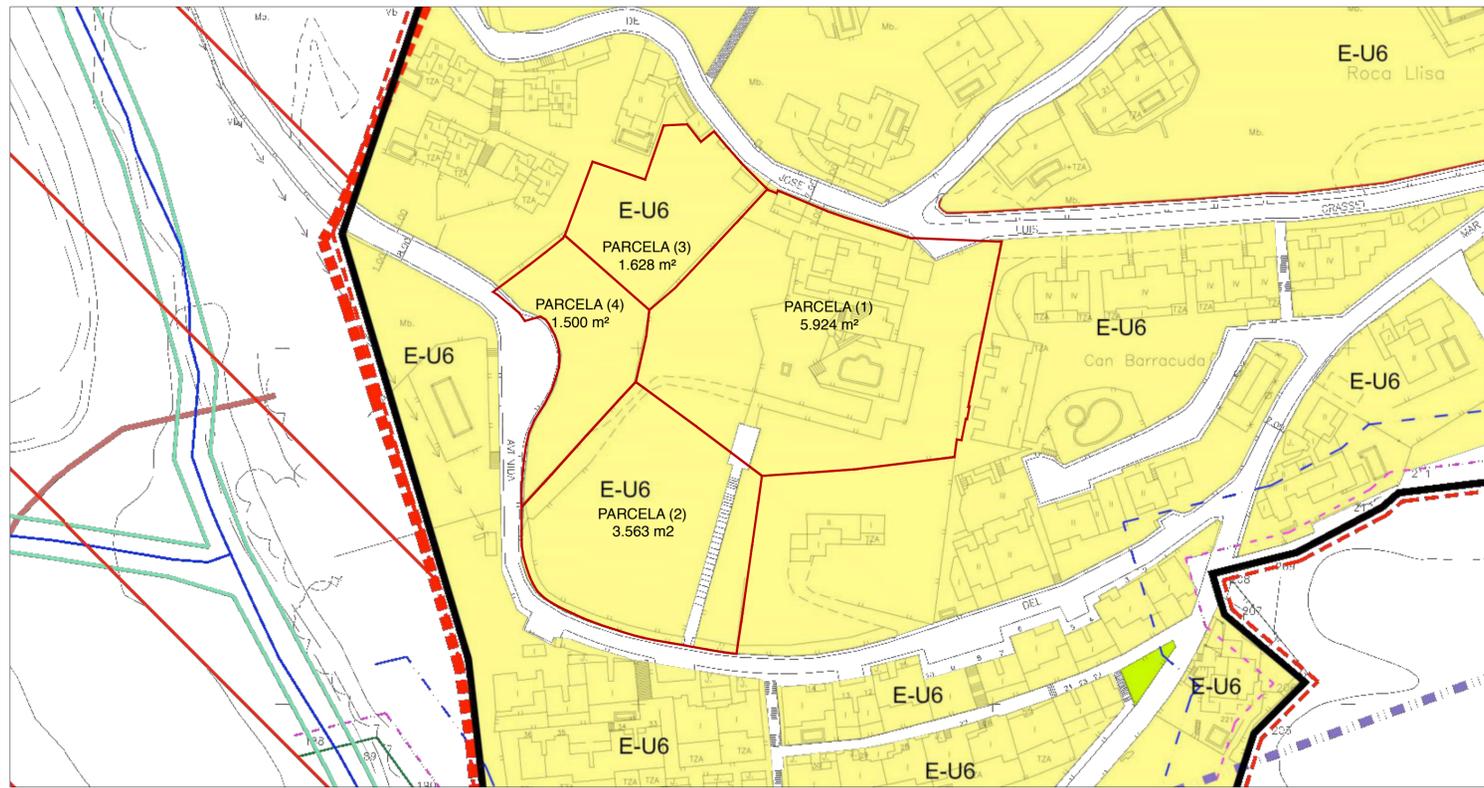
Arquitecto  
IVÁN TORRES RAMÓN  
NIF: 46958299-G  
Nº colegiado: 525.431  
Calle Cabrera nº 3, bajos  
07800 - Eivissa - Islas Baleares

Fase del proyecto  
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

Nombre del archivo  
HTT\_SIT\_EMPLAZ.dwg

Título del plano  
SITUACIÓN

fecha 04.09.2018  
escala 1:10.000  
1:5.000



**SÒL URBÀ**

- E-U6 EXTENSIVA UNIFAMILIAR
- CI COMERCIAL
- EQ-E EQUIPAMENT ESPORTIU
- IS INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- EL-P ESPAI LLIBRE PÚBLIC
- CARRERS PÚBLICS
- LIMIT SÒL URBÀ
- LIMIT ORDENACIÓ AMB PLA ESPECIAL
- ALINEACIÓ
- LIMIT ZONA DE PROTECCIÓ 20 M
- LIMIT ZONA DE PROTECCIÓ 6 M
- LIMIT RIBERA DE MAR
- LIMIT ZONA DE PROTECCIÓ 2M
- TORRENT
- ZONA DE SERVITUD (TORRENTS 5 M)
- AMPLIACIÓ ANEI (LEI 4 2008)

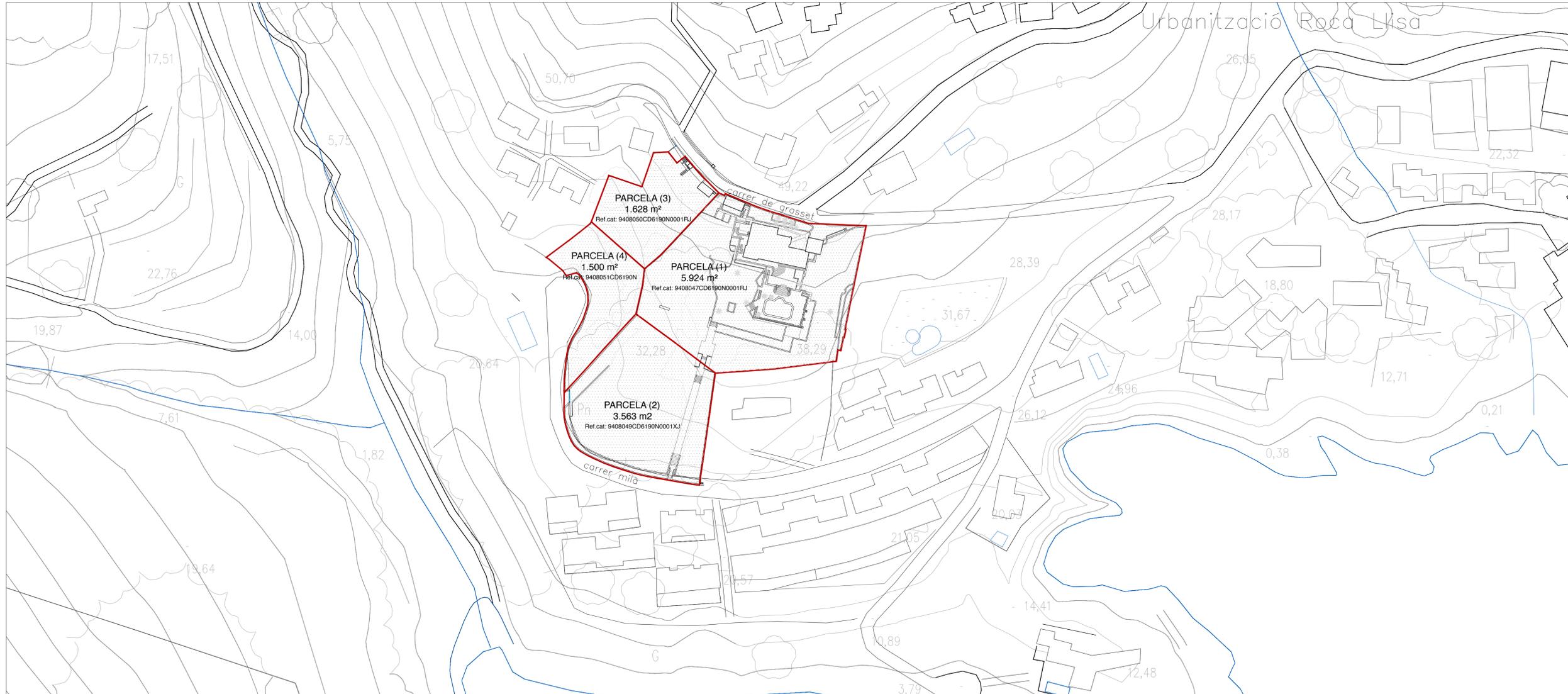
**PREVISIÓ CURVES ISOFONIQUES**

- >50 dB
- >55 dB



NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANTA EULARIA DES RIU -ROCA LLISA- CALIFICACIÓ DEL SUELO E: 1/1.000

PLAN PARCIAL URBANIZACIÓ DE ROCA LLISA S/E



PLANO EMPLAZAMIENTO - ESTADO ACTUAL E: 1/1.000

Proyecto  
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO  
PARA LA REORDENACION DE LA  
AGRUPACION DE CUATRO PARCELAS

Ciente  
DECO-NOMAD, S.L.  
B-57965493

Emplazamiento  
CALLE GRASSET Nº17 Y Nº23  
CALLE DE MILÀ Nº16 Y Nº20  
URBANIZACION DE ROCA LLISA  
SANTA EULARIA DES RIU- BALEARIS

Arquitecto  
IVÁN TORRES RAMÓN  
NIF: 46958299-G  
Nº colegiado: 525.431  
Calle Cabrera nº 3, bajos  
07800 - Eivissa - Islas Baleares

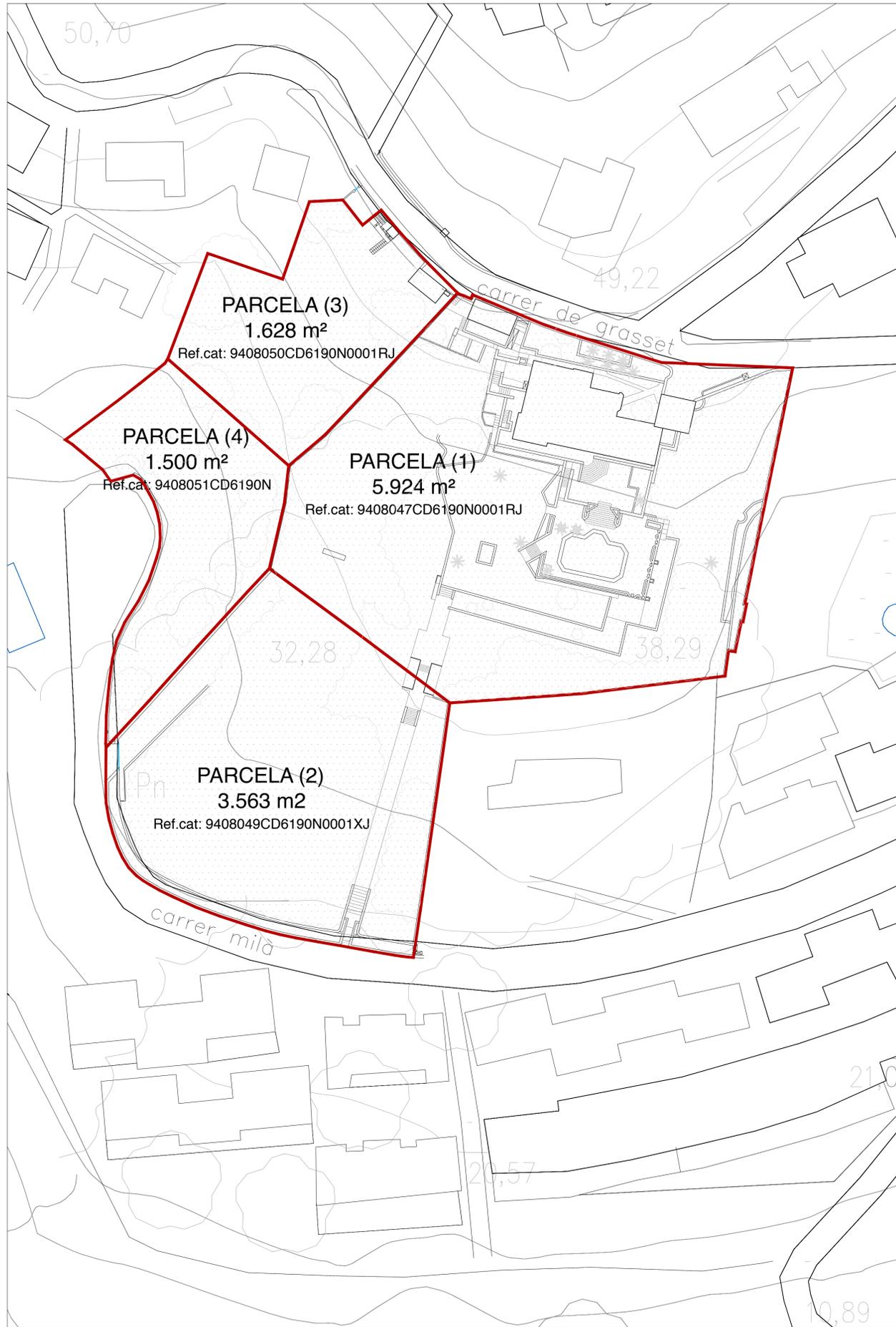
Fase del proyecto  
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

Nombre del archivo  
HTT\_SIT\_EMPLAZ.dwg

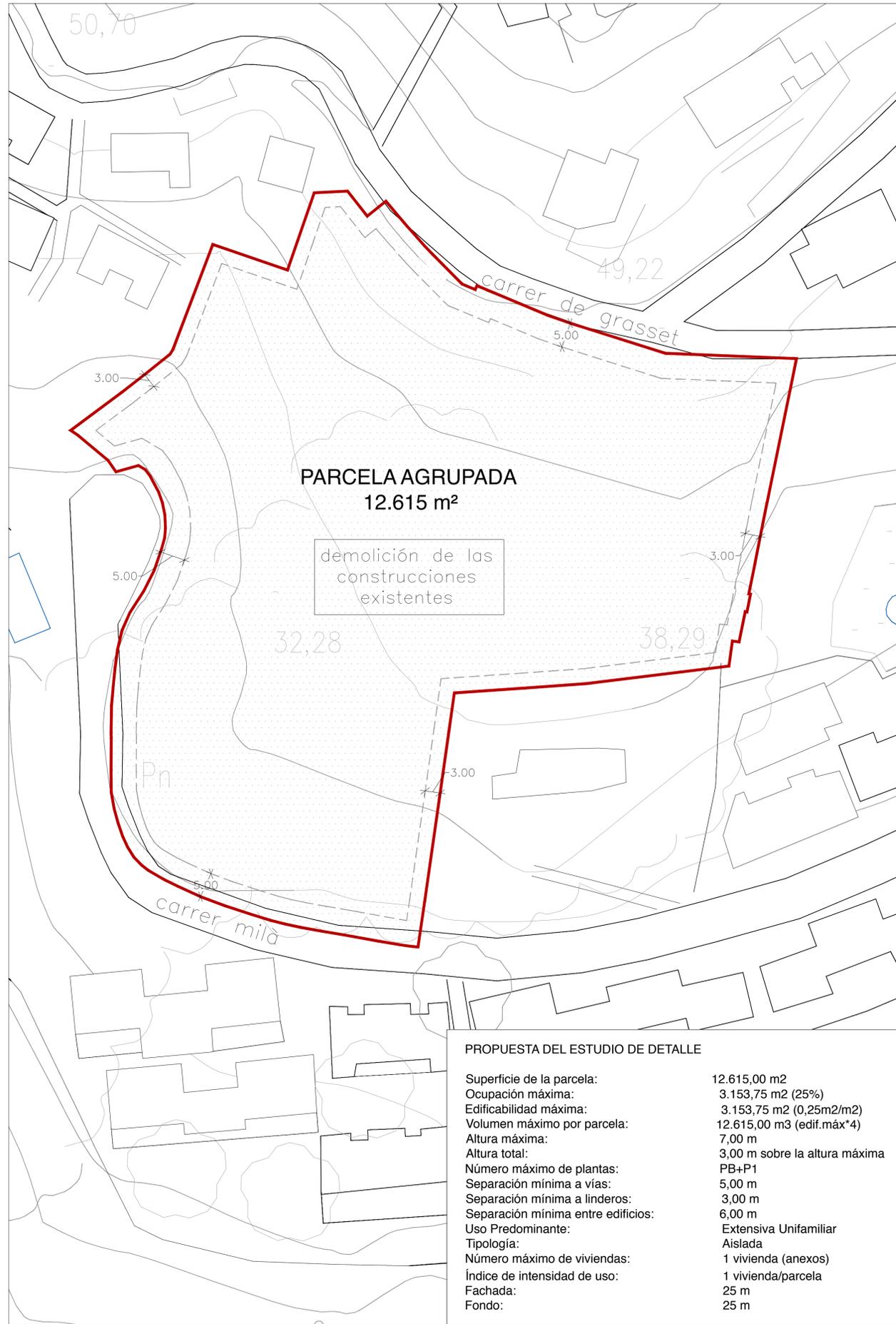
Título del plano  
NORMATIVA  
ESTADO ACTUAL

fecha 04.09.2018  
escala 1:1.000

02



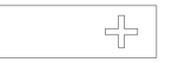
ESTADO ACTUAL E: 1/500



PROPUESTA E: 1/500

**PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Superficie de la parcela:	12.615,00 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	3.153,75 m <sup>2</sup> (25%)
Edificabilidad máxima:	3.153,75 m <sup>2</sup> (0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Volumen máximo por parcela:	12.615,00 m <sup>3</sup> (edif.máx*4)
Altura máxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
Número máximo de plantas:	PB+P1
Separación mínima a vías:	5,00 m
Separación mínima a linderos:	3,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda (anexos)
Índice de intensidad de uso:	1 vivienda/parcela
Fachada:	25 m
Fondo:	25 m



Proyecto  
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO  
PARA LA REORDENACION DE LA  
AGRUPACION DE CUATRO PARCELAS

Cliente  
DECO-NOMAD, S.L.  
B-57965493

Emplazamiento  
CALLE GRASSET Nº17 Y Nº23  
CALLE DE MILÀ Nº16 Y Nº20  
URBANIZACION DE ROCA LLISA  
SANTA EULARIA DES RIU- BALEARIS

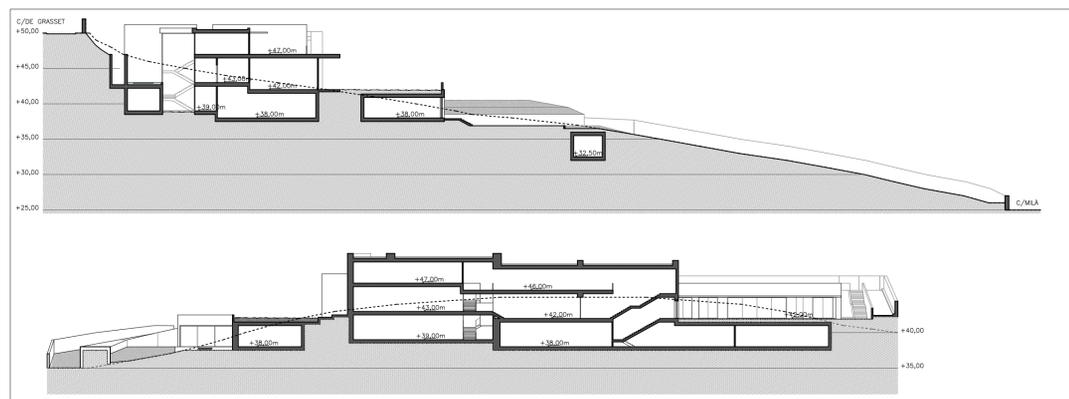
Arquitecto  
IVÁN TORRES RAMÓN  
NIF: 46958299-G  
Nº colegiado: 525.431  
Calle Cabrera nº 3, bajos  
07800 - Eivissa - Islas Baleares

Fase del proyecto  
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

Nombre del archivo  
HTT\_SIT\_EMPLAZ.dwg

Título del plano  
ESTADO ACTUAL  
PROPUESTA

fecha 04.09.2018  
escala 1:500



PROPUESTA VOLUMETRÍA\_SECCIÓN TRANSVERSAL Y LONGITUDINAL E: 1/500

**PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Superficie de la parcela:	12.615,00 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima:	3.153,75 m <sup>2</sup> (25%)
Edificabilidad máxima:	3.153,75 m <sup>2</sup> (0,25m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Volumen máximo por parcela:	12.615,00 m <sup>3</sup> (edif.máx*4)
Altura máxima:	7,00 m
Altura total:	3,00 m sobre la altura máxima
Número máximo de plantas:	PB+P1
Separación mínima a vías:	5,00 m
Separación mínima a linderos:	3,00 m
Separación mínima entre edificios:	6,00 m
Uso Predominante:	Extensiva Unifamiliar
Tipología:	Aislada
Número máximo de viviendas:	1 vivienda (anexos)
Índice de intensidad de uso:	1 vivienda/parcela
Fachada:	25 m
Fondo:	25 m



Proyecto  
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO  
PARA LA REORDENACION DE LA  
AGRUPACION DE CUATRO PARCELAS

Cliente  
DECO-NOMAD, S.L.  
B-57965493

Emplazamiento  
CALLE GRASSET Nº17 Y Nº23  
CALLE DE MILÀ Nº16 Y Nº20  
URBANIZACION DE ROCA LLISA  
SANTA EULARIA DES RIU- BALEARS

Arquitecto  
IVÁN TORRES RAMÓN  
NIF: 46958299-G  
Nº colegiado: 525.431  
Calle Cabrera nº 3, bajos  
07800 - Eivissa - Islas Baleares

Fase del proyecto  
ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

Nombre del archivo  
RRR\_HIT\_SIT\_EMPLAZ.dwg

Título del plano  
PROPUESTA  
VOLUMETRÍA

fecha 02.12.2019  
escala 1:500