



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8323

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Los Tulipanes, núm. 56, Montañas Verdes, Santa Eulària des Riu

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 25 de julio de 2024, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Delaram Hassan Pour para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/ Los Tulipanes, núm. 56, Montañas Verdes, Santa Eulària des Riu, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE 202199900012457 de fecha 26.08.2021 y documentación complementaria con RGE202299900012836 de 18.08.2023, redactado por el arquitecto Pablo Saló Zuchero, cuyo objeto es LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICABLES en la parcela sita en c/ Los Tulipanes nº 56, Montañas Verdes, Santa Eulària des Riu.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido normativo del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears y su contenido íntegro en la sede electrónica municipal 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.

CUARTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

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

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

Santa Eulària des Riu, *(firmado electrónicamente: 13 de agosto de 2024)*

La alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres

PROYECTO Estudio de Detalle de una Parcela
SITUACION Ref. Catastral 2550011CD7125S0001RW Cl. Los Tulipanes, 56, Urbanización Montañas Verdes, T.M. Santa Eulalia des Riu
PROMOTOR Delaram Hassan Poor
ARQUITECTO / COAIB ****56 Pablo Salon Zuchero
FECHA Agosto 2021
ARCHIVO DHP_0821_EDD

1 / Datos Generales.

1.1/ Promotor: Delaram Hassan Poor, NIE *****

Cl. Los Tulipanes, 56, Urbanización Montañas Verdes (07849) Santa Eularia des Riu

1.2 / Arquitecto: Pablo Salon Zuchero, NIE ***** / COAIB ****56 Cl. Marià Llobet Roman, *, **, *(07800) Eivissa



2 / Objeto del Estudio de Detalle.

En general, el objeto del Estudio de Detalle es el de la ordenación específica de alineaciones, rasantes y volúmenes de la parcela y su relación con la vivienda unifamiliar aislada situada en ella. Es complementario del Proyecto Modificado durante el Transcurso de las Obras, Expediente 2019 /018324.

En particular, se ofrece una solución a la anomalía presentada por el Ayuntamiento (R.G.E. 201900014047, fecha 11/05/2020) según las cual “La ampliación de la terraza invade la zona de retranqueos a vial, y a su vez, no cumple el art. 6.2.03 3) de las NNSS, respecto a la adaptación al terreno”.

Se aplica el texto consolidado de las Normas Subsidiarias y Complementarias con las modificaciones incorporadas de las mismas aprobadas el 26 de Junio de 2020.

3 / Ámbito de Actuación.

Emplazamiento: Cl. Los Tulipanes, 56, Urbanización Montañas Verdes (Siesta) (07849) Santa Eularia des Riu

Ref. Catastral: 2550011CD7125S0001RW

Finca Registral: 13966 - N

Sup. Catastro: 909 m2

Sup. Topográfico: 889 m2

Cesión de aceras y alineaciones aprobada el 14/11/2017: 81 m1

Sup. Final: 889 m2 – 81 m2 = 808 m2.

La parcela es rocosa y se encuentra inscrita en un triángulo de aproximadamente 66 x 63 x 27 metros, rodeado en dos de sus lados por la calle Los Tulipanes que, por su lado Sur forma el acceso superior y por el Norte su cara inferior. El lado Oeste es el lindero con la parcela vecina.

Su topografía es de una pendiente muy pronunciada, que oscila entre los 25° y 30°. En la misma existía una vivienda con visado COAM del 11/02/72 redactado por el Arq. M. López del Rio.

[./.]

6 / Determinaciones de la propuesta.

6.3 / Estructura preexistente fuera de los retranqueos.

Cuando comenzamos las excavaciones de las obras, la vivienda existente tenía unos pilares soterrados que decidimos dejar para soportar el empuje de la pronunciada verticalidad del terreno tan característica en esta zona. Al tener dos sistemas estructurales de distintas calidades, uno nuevo y resistente y otro que data del año 1972 era conveniente no alterarlo. Estos pilares soterrados se encontraban fuera de las líneas de retranqueo.

Al devolverle la pendiente del suelo natural, quedarán cubiertos por tierra nuevamente. Las alineaciones para la sesión de aceras (81 m2) fueron posteriores a estas excavaciones, por lo que tuvimos que restar un metro a los 5 de retranqueo a vial.

El impacto visual de la terraza no es significativo. La percepción desde la acera inferior es la de continuidad lineal del edificio y su lógica composición ya que la perspectiva desde un punto tan bajo minimiza de manera significativa cualquier exceso volumétrico siendo solo el voladizo de la terraza con barandilla de vidrio – y sin volumen construido - un elemento ligero en comparación con el muro de piedra que el promotor ha tenido que construir para dejar lugar a la acera.

Derribar esta pequeña porción de terraza no sólo afectaría el funcionamiento de la vivienda como único conector entre las terrazas Este y Oeste, sino que restaría armonía compositiva a todo el conjunto y dejaría huérfanos de su función estructural a los pilares preexistentes.

6.4 / Normativa complementaria.

La parte de la terraza fuera de los límites de retranqueo es inadecuada, pero justificada. Ésta solo sirve de paso para conectar la terraza Este, donde está la piscina, y la oeste funcionando como una pasarela (permitida en el Artículo 6.2.06 en su punto 7) pero no hay en ella ningún volumen edificatorio.

El Artículo 6.2.06 en su punto 8, aclara que “en las zonas unifamiliares con tipología de edificación aislada, cuando las circunstancias preexistentes lo aconsejen y únicamente respecto de vial peatonal, se podrá reducir a tres (3) metros el retranqueo a vial público definido. En el resto de casos, la reducción de los retranqueos a vial precisará de la previa formulación de Estudio de detalle justificativo”





Debido a las características intrínsecas de esta parcela (verticalidad del terreno, forma triangular, existencia de una vivienda construida con una estructura poco eficiente y sesión posterior de aceras que implicó el desplazamiento de retranqueos y las construcción y refuerzo de un gran muro de piedra y la escalera de la esquina) éste es el caso que justifica el presente Estudio de detalle.

Todos los demás parámetros edificatorios se han cumplido y respetado incluso teniendo en cuenta el alto grado de dificultad topográfica de la parcela.

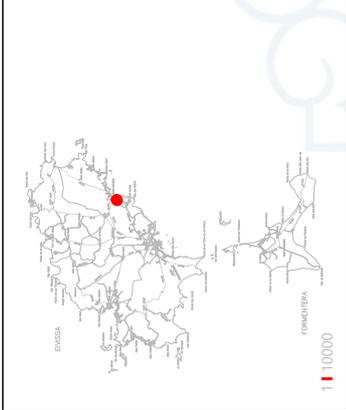
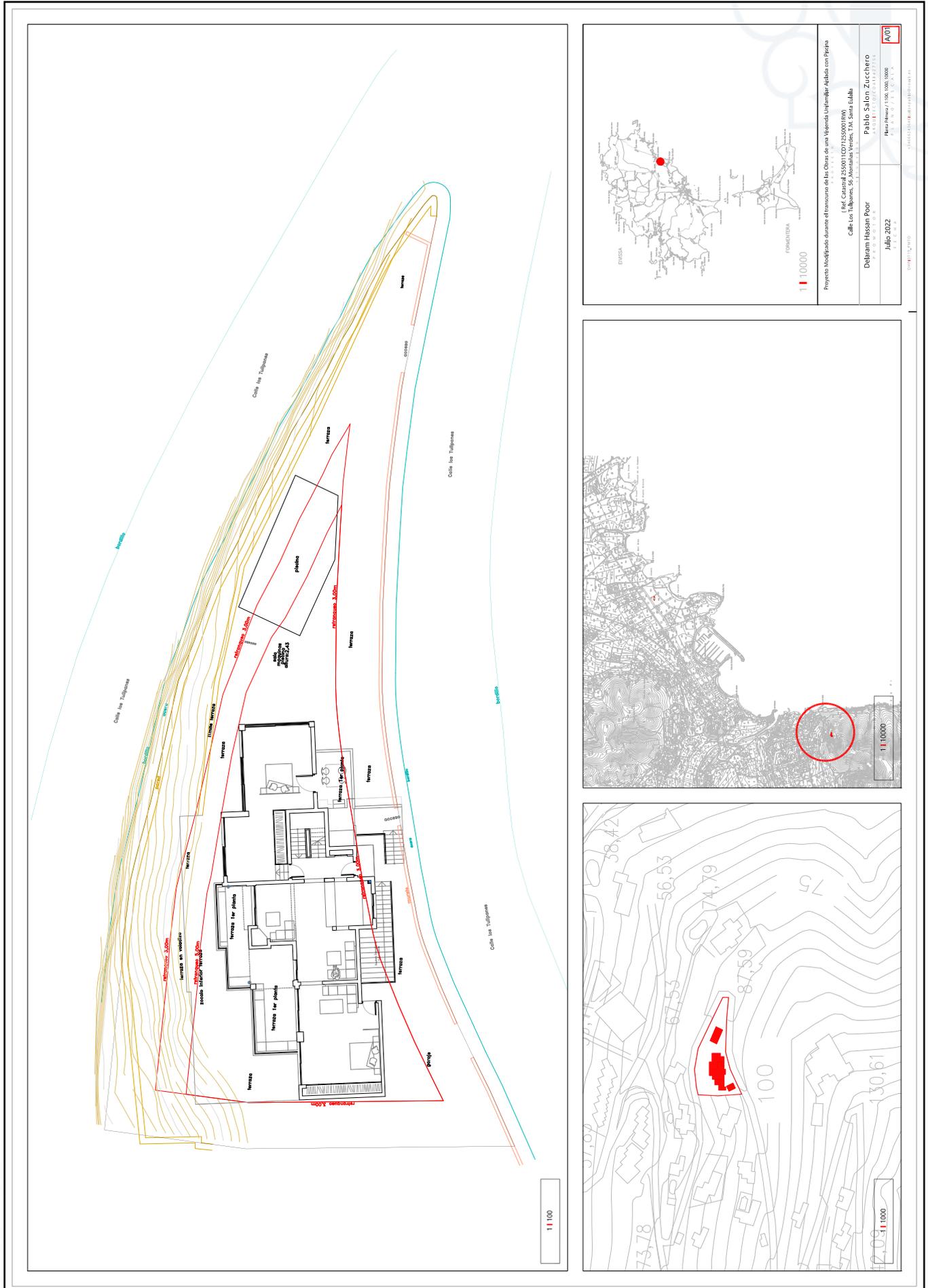
[./]

Ver anexo planos.





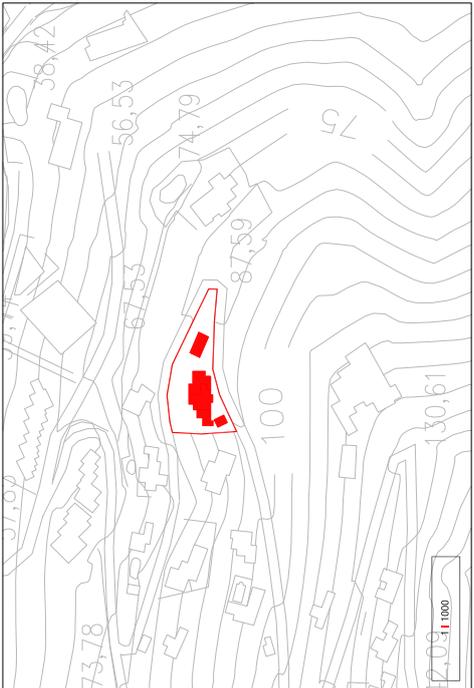
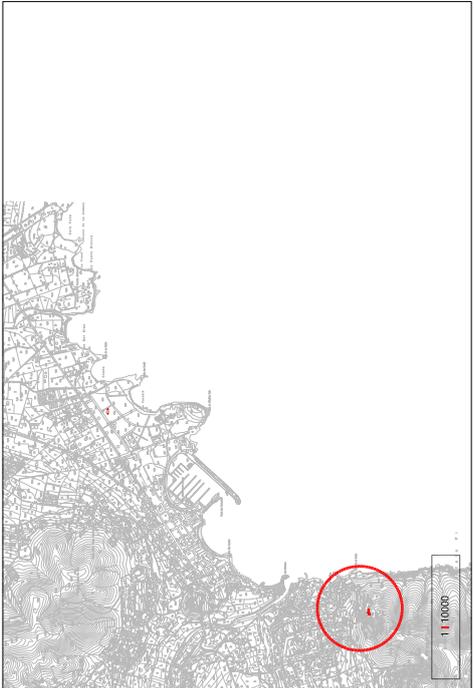
<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2024/11/11169483>



Proyecto Modificado durante el transcurso de las Obras de una Vivienda Unifamiliar Adjudada con Pliegos
 (M.I. Cuota nº 15.000) (C.O.P. 15.000/1976)
 Calle Los Tulipanes, S/N, Formentor, M.I. Santa Eulalia

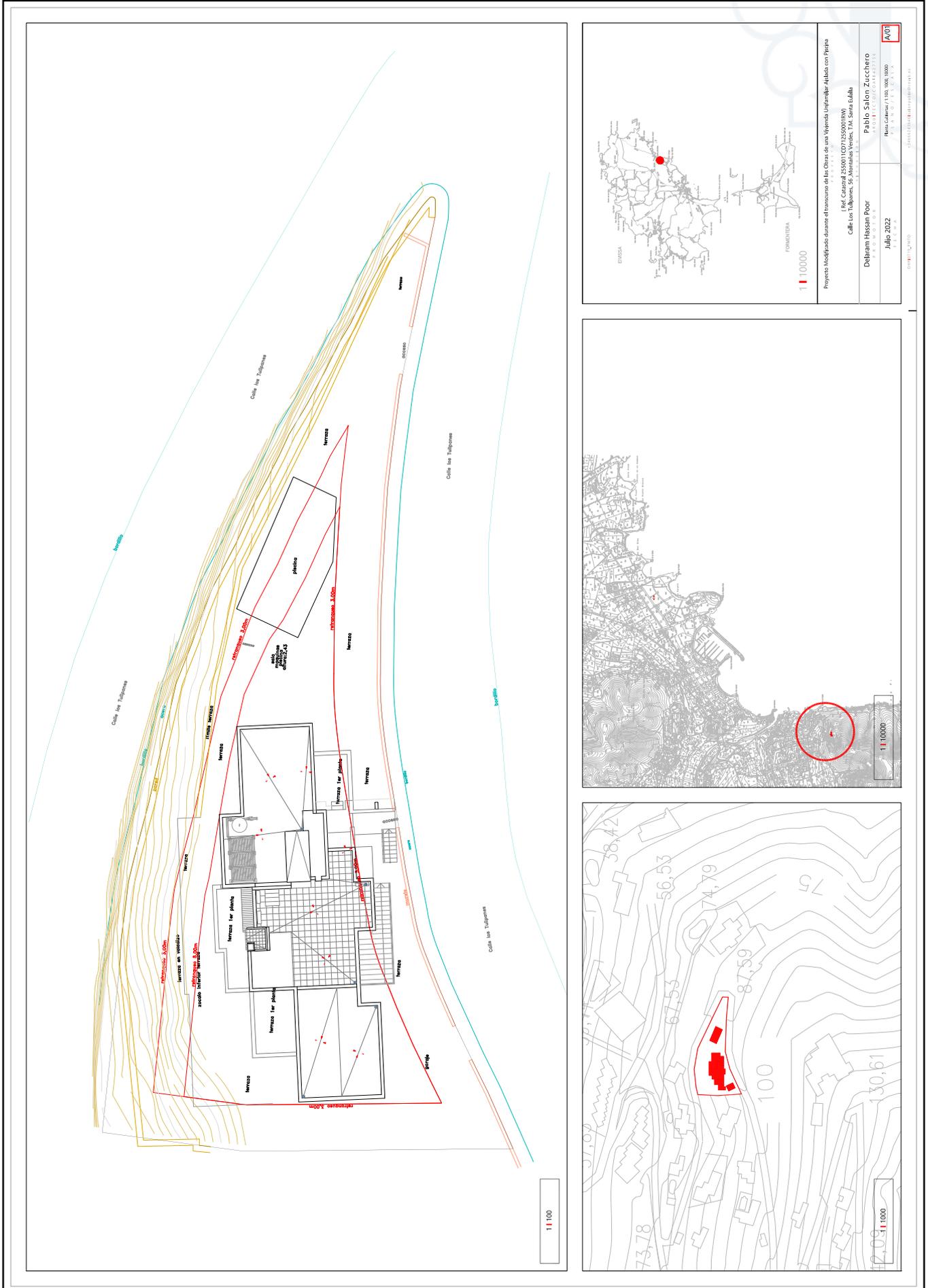
Deliram Hassan Poor
 Pablo Salom Zucchero
 Julio 2022

1:10000





<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2024/11/11169483>



Proyecto Modificado durante el transcurso de las Obras de una Vivienda Unifamiliar Adjudada con Plena
 (R.M. Cooperat. 25/0001/COOP/15/0001/0006)
 Calle Los Tulligones, 56, Antillas Verdes, 0.M. Santa Eulalia

Deliram Hassan Poor
 Julio 2022

Pablo Salom Zuccherro
 Mesa Cadena / 1180, 0000, 0000
 P.I.B. / S.B. / S.B. / S.B. / S.B.

1:10000

