



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

10782

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios para la construcción de dos viviendas unifamiliares en la parcela sita en la c/ Punta Foradada, núm. 11, Roca Llisa, Jesús

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de septiembre de 2023, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios para la construcción de dos viviendas unifamiliares en la parcela sita en la C/ Punta Foradada, núm. 11, Roca Llisa, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Modificado del Estudio de Detalle Refundido, con RGE202299900020153 de 12 de diciembre de 2022, para la ordenación de los volúmenes edificatorios para la construcción de dos viviendas unifamiliares en la parcela sita en la calle Punta Foradada nº 11, Roca Llisa, Jesús, promovido por ROCA LLISA SEA VIEW SL, redactado por los arquitectos Jose María Mayol Comas y Antonio Ramis Ramos.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.

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

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

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

Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (7 de noviembre de 2023)

El alcalde accidental

Miguel Tur Rubio

MEMORIA

MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO COMO RESULTADO DE LA EXPOSICIÓN PÚBLICA Y AJUSTE DE LINDEROS

SITUACIÓN

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

PROMOTOR

ROCA LLISA SEA VIEW S.L.

PASEO DEL BORNE, ***** / (07012) PALMA DE MALLORCA / 971.21.**.**

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

(.)

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	1.500,00	3.042,53	3.042,53	
Fachada y fondo mínimos	25/25	Existente	385/variable	
Parámetros de edificación	NN.SS.	Máximos	Estudio de D.	
Ocupación máxima	25,00%	760,63	561,00	(*)
Edificabilidad máxima	0,25	760,63	0,00	(*)
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	

(*). En todo caso se adopta una ocupación y edificabilidad máximas de 777,90 m2

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 cumplen con 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	760,63	561,00	199,63	(*)
Edificabilidad máxima	760,63	0,00	760,63	(*)
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	>3	Cumple	
Separaciones mínimas entre edificios	6	>6	Cumple	
Número mínimo de aparcamientos	1/vivienda	4	0	
Índice de uso residencial	2	2	0	

(*). En todo caso la configuración señalada en los planos se considera flexible.

OTROS PARÁMETROS	Vivienda 1	Vivienda 2	Máximo	
Volumen máximo por edificio (m3)	1.398,22	1.008,12	1.500,00	(*)



Superficie ajardinada (m2)	resto parcela	resto parcela	Art. 6.2.05	
----------------------------	---------------	---------------	-------------	--

(*). La planta sótano no computa para el cálculo de la edificabilidad y el volumen.

A los efectos del estudio de detalle se ha adoptado la superficie real topografiada según el acuerdo adoptado entre los vecinos el 19 de julio de 2022, firmada en el Acta de manifestaciones según el protocolo 3303 del Notario D. Javier Cuevas Pereda.

En todo caso, 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:

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	Vivienda 1	Vivienda 2	Total (m2)	Máximo
Ocupación máxima	376,74	184,76	561,50	760,63
Edificabilidad máxima	458,74	295,24	753,98	760,63

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 repuesto 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	10
A reponer	20
TOTAL	28

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, terrazas y rampa sotano	1.072,12
Espejo de agua de piscina	112,46
Jardines	1.857,95
Solar	3.042,53

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 inedicables 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

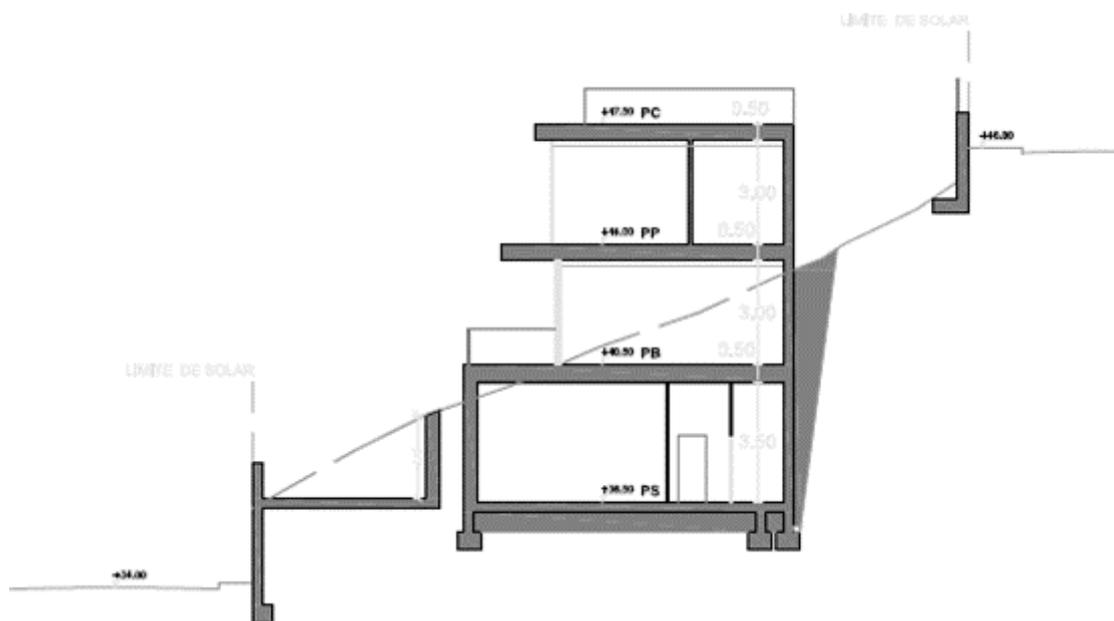


con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle. A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %.

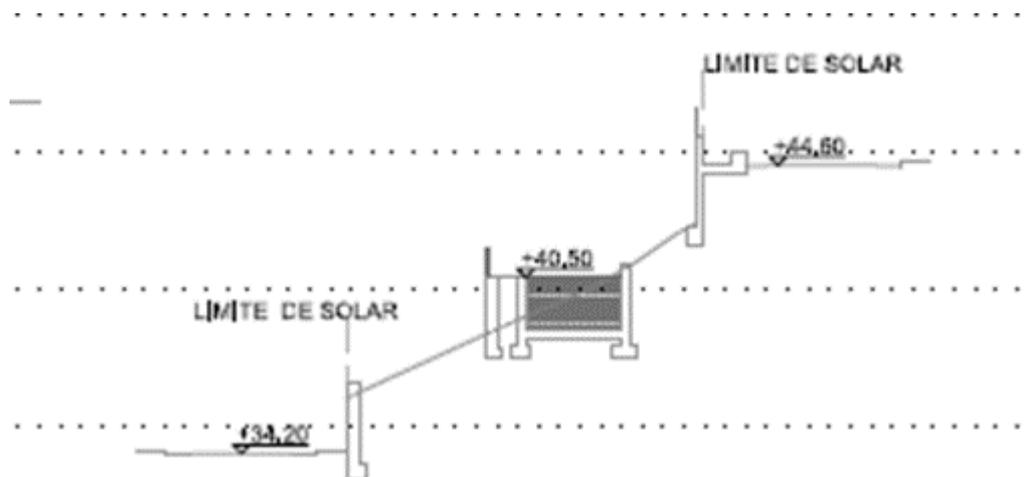
Cuando, por las características de los tejidos o por el grado de consolidación de derechos, lo anterior no resulte posible, deberá formularse Estudio de detalle con la finalidad de minimizar el impacto de las edificaciones, que podrá establecer a tal efecto limitaciones de altura y volumen, ámbitos de ubicación impuesta para la concreción de este 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 (sección BB):



Vivienda 1 (sección DD):

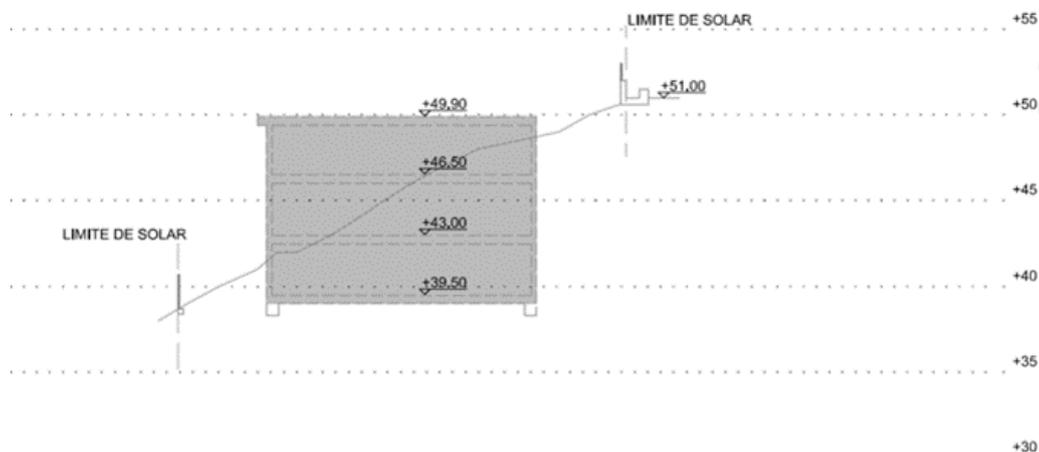


Vivienda 2 (sección FF):

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2023/154/1149018>



SECCIÓN F - 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 forrarán 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 bancales 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 bancales se forrarán 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

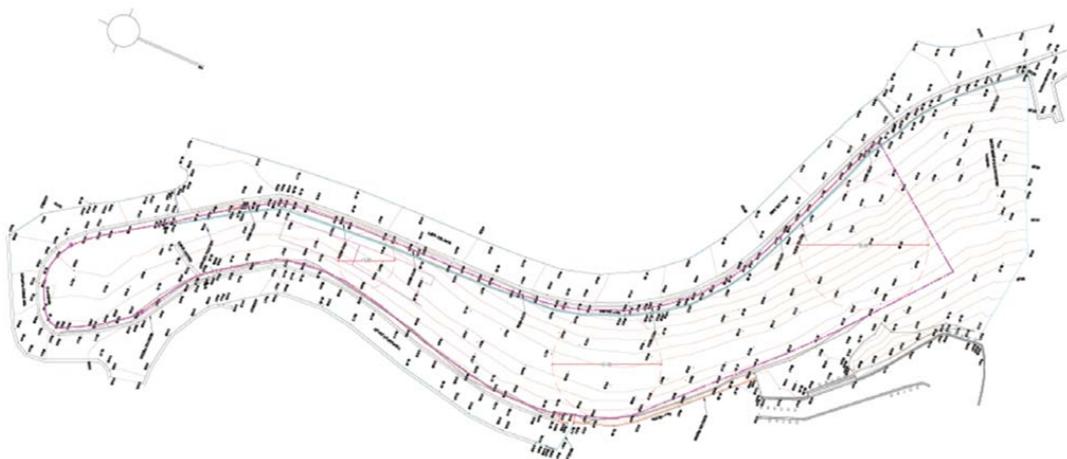
No se modifican y serán las señaladas en el planeamiento general aprobado según se detallan en la documentación gráfica adjunta.



ANEXO GRÁFICO



Plano de emplazamiento



Superficie registral: 3.446,62m²
Superficie real: 3.111,81m²

Topográfico de la parcela

