

**ESTUDIO DE DETALLE- VALORACIÓN DE MENOR IMPACTO PAISAJÍSTICO Y VOLUMÉTRICO
DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

***ESTUDI DE DETALL- AVALUACIÓ DEL MENOR IMPACTE PAISATGE I VOLUMÈTRIC DE LA
SOLUCIÓ ADOPTADA***

OBJETO DEL TRÁMITE

OBJEC TE DEL TRÀMIT

El presente Estudio de Detalle únicamente contempla el solar urbano de la propiedad, con una superficie de 2.408,37 m².

Se levantó el correspondiente plano topográfico fijando las coordenadas de cada uno de sus puntos. Su referencia catastral es 6503108CD6160S0001GD.

En el presente documento se pretende dar cumplimiento a lo establecido en el art. 5.1.03. e) de las NNSS en el cual se especifica lo siguiente:

ARTÍCULO 5.1.03 CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

e).- Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables 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.

ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

2 Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en estas 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.

Aque st Estudi de Detall únicament contempla el solar urbà de la propietat, amb una superfície de 2.408,37 m².

Es va aixecar el component pla topogràfic fixant les coordenades de cadascun dels punts. La seva referència cadastral és 6503108CD6160S0001GD.

En aquest document es pretén donar compliment al que estableix l'art. 5.1.03. e) de les NNSS en què s'especifica el següent:

ARTICLE 5.1.03 COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

e).- Els terrenys assenyalats als plànols d'ordenació amb pendent superior a un 40 % seran inedificables i en aque lls assenyalats amb pendent superior a un 20 % només es podrà edificar una planta (B) de quatre (4) metres d'alçada màxima, podent-se en ambdós casos de finir amb més precisió els àmbits afectats mitjançant l'oportú topogràfic de detall. Als efectes del que assenyalat l'apartat 4.c anterior, el desnivell en aquesta planta podrà ser de fins a un metre i cinquanta centímetres (1,50), l'alçada haurà de complir

l'apartat 2 de l'article 6.2.02 i l'ocupació assenyalada a les condicions particulars de les zones es poden incrementar fins a esgotar l'edificabilitat permesa a la zona fins a un màxim del 40 %.

Quan, per les característiques dels terrenys o pel grau de consolidació de drets, això no sigui possible, s'haurà de formular Estudi de detall amb la finalitat de minimitzar l'impacte de les edificacions, que podrà establir a aquest efecte limitacions d'alçada i volum, àmbits d'ubicació imposada per a la concreció d'aquest últim, l'abancament dels espais lliures de parcel·la i la reforestació obligatòria dels mateixos amb restitució de l'arboret suprimit.

ARTICLE 5.1.08. REORDENACIÓ DE VOLUMS

2 Tota reordenació de volums que, llevat dels casos específicament contemplats en aquestes NN.SS., no podrà alterar la tipologia aïllada o contínua de finida:

a).- No podrà suposar increment de l'alçada màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici de finals.

b).- No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús.

c).- En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predispropers o confrontants, a aquest efecte hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

PROMOTOR

El proyecto lo promueve Karsten Von Salm, con N.I.E: [REDACTED], con domicilio a efectos de notificación en la calle [REDACTED], Düsseldorf.

El projecte el promou Karsten Von Salm, amb N.I.E: [REDACTED], amb domicili a efectes de notificació a la carrer [REDACTED], Düsseldorf.

ARQUITECTO

ARQUITECTE

El proyecto lo redacta el arquitecto Carlos de Rojas Torralba, con DNI [REDACTED], colegiado nº [REDACTED] 72 del COAM, con domicilio en la Avenida [REDACTED], Madrid.

El projecte el redacta l'arquitecte Carlos de Rojas Torralba, amb DNI [REDACTED], col·legiat nº [REDACTED] 72 del COAM, amb domicili a l'Avinguda [REDACTED], Madrid.

DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

DADES DE L'EMPLAÇAMENT

Parcela - *Parcel·la*

El solar que nos ocupa se encuentra dentro de una urbanización residencial consolidada, Can Rimbau, y dispone de todos los servicios: acceso rodado pavimentado, red de abastecimiento de agua, evacuación de aguas por alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, acometidas a parcela y acera peatonal.

La parcela se ubica en el carrer d'Orio número 8, colindante con parcelas de uso residencial unifamiliar a ambos lados de la calle, en la cual ya hay varias viviendas edificadas tal y como se muestra en las fotos aéreas.

Concretamente, en el núcleo más próximo de parcelas situadas en carrer d'Orio, así como en carrer de les Estrelles y carrer de l'Estornell, todas las parcelas están edificadas a falta de cuatro solares entre los que se encuentra el del objeto de este documento.



Las edificaciones colindantes datan según catastro del año 2007, 2009, 2011, 2014 y 2019, por lo que se consideran recientes.

El solar presenta una forma trapezoidal, con fachada hacia el vial de acceso carrer d'Orio, en su lindero norte.

En el resto de los linderos colinda con parcelas en suelo urbano.



La topografía del terreno va en pendiente descendente desde el nivel de la calle en dirección hacia la parte posterior del solar, con un desnivel aproximado de 17.5 m.

El solar que ens ocupa es troba dins una urbanització residencial consolidada, Can Rimbau, i disposa de tots els serveis: accés rodat pavimentat, xarxa d'abastament d'aigua, evacuació d'aigües per clavegueram, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, es comença la parcel·la i vorera de vianants.

La parcel·la s'ubica al carrer d'Orio número 8, limítrof amb parcel·les d'ús residencial unifamiliar a banda i banda del carrer, on ja hi ha diversos habitatges edificats tal com es mostra a les fotos aèries.

Concretament, al nucli més proper de parcel·les situades a carrer d'Orio, així com a carrer de les Estrelles i carrer de l'Estomell, totes les parcel·les estan edificades mancant quatre solars entre els quals es troba el de l'objecte d'aquest document.

Les edificacions confrontants daten segons cadastre de l'any 2007, 2009, 2011, 2014 i 2019, per la qual cosa es consideren recents.

El solar presenta una forma trapezoïdal, amb façana cap al vial d'accés carrer d'Orio, al límit nord.

A la resta de ls límits confronta amb parcel·les en sòl urbà.

La topografia del terreny va en pendent descendent des del nivell del carrer en direcció cap a la part posterior del solar, amb un desnivel aproximat de 17.5 m.

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA
Calle d'Orio 8, Solar 14 – Can Salles – SANTA EULALIA DEL RÍO (Eivissa)
PROJECTE BÀSIC D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA
Carre d'Orio 8, Solar 14 – Can Salles – SANTA EULÀLIA DEL RIU (Eivissa)



Vista aérea parcela - *Vista aèria parcel·la*



Vista aérea parcela - *Vista aèria parcel·la*



Plano topográfico parcela - *Plànol topogràfic parcel·la*

PARÁMETROS EDIFICATORIOS SEGÚN NNSS

PARÀMETRES EDIFICATORIS SEGONS NNSS

Nº de plantas y ocupación - *Nombre de plantes i ocupació*

Según las NNSS, en el citado art. 5.1.03 ante la pendiente que presenta la parcela en cuestión, se podrían desarrollar dos opciones en función del número de plantas, altura y su ocupación en el solar de la siguiente manera:

Segons les NNSS, a l'art. 5.1.03 davant de la pendent que presenta la parcel·la en qüestió, es podrien desenvolupar dues opcions en funció del nombre de plantes, altura i la seva ocupació al solar de la següent manera:

	Nº PLANTAS <i>Nº PLANTES</i>	ALTURA (m). <i>ALÇADA (m)</i>	OCUPACIÓN (%) <i>OCUPACIÓ (%)</i>
OPCIÓN 1 <i>OPCIÓ 1</i>	B+1	7 m	10%
OPCIÓN 2 <i>OPCIÓ 1</i>	B	4 m	40%

La finalidad del presente documento es la de analizar el impacto paisajístico y volumétrico de cada una de las opciones.

OPCIÓN 1 - OPCIÓ 1

IMPACTO PAISAJÍSTICO - IMPACTE PAISATGÍSTIC

Se plantea una vivienda de dos plantas (PB+P1) de manera escalonada, en la que se respeta la limitación de la ocupación máxima del 10% de la parcela.

Las diferentes dependencias de la vivienda se encuentran dispuestas en dos niveles superpuestos, quedando mayor parte de la parcela libre para mantener la vegetación existente inalterada e incluso producir ajardinamiento nuevo en las inmediaciones de la edificación, mediante especies arbóreas y arbustivas autóctonas.

La menor ocupación supone una menor alteración de las características internas que definen el paisaje del área, comprendido por vegetación frondosa de pino, sabina y arbusto y edificaciones residenciales.

Se proponen zonas ajardinadas para que desde la vía de circulación que colinda con la vivienda y los puntos



más altos del terreno inmediato se perciba la menor obra posible; de este modo la intervención incorpora más superficie verde y se fusiona sutilmente con su entorno.

La mayoría de los paramentos verticales se proponen recubiertos en piedra típica de la isla para disminuir el impacto visual del elemento en el contexto en que se implanta.

Es planteja un habitatge de dues plantes (PB+P1) de manera esglaonada, on es respecta la limitació de l'ocupació màxima del 10% de la parcel·la.

Les diferents dependències de l'habitatge es troben disposades en dos nivells superposats, i que de n major part de la parcel·la lliure per mantenir la vegetació existent inalterada i fins i tot produir en jardineria nou als voltants de l'edificació, mitjançant espècies arbòries i arbustives autòctones.

La menor ocupació suposa una alteració menor de les característiques internes que de fineixen el paisatge de l'àrea, comprès per vegetació frondosa de pi, savina i arbust i edificacions residencials.

Es proposen zones en jardineria des de la via de circulació que confronta amb l'habitatge i els punts més alts del terreny immediat es percepible menor obra possible; així la intervenció incorpora més superfície verda i es fusiona subtilment amb el seu entorn.

La majoria dels paraments verticals es proposen recoberts de pedra típica de l'illa per disminuir l'impacte visual de l'element en el context en què s'implanta.

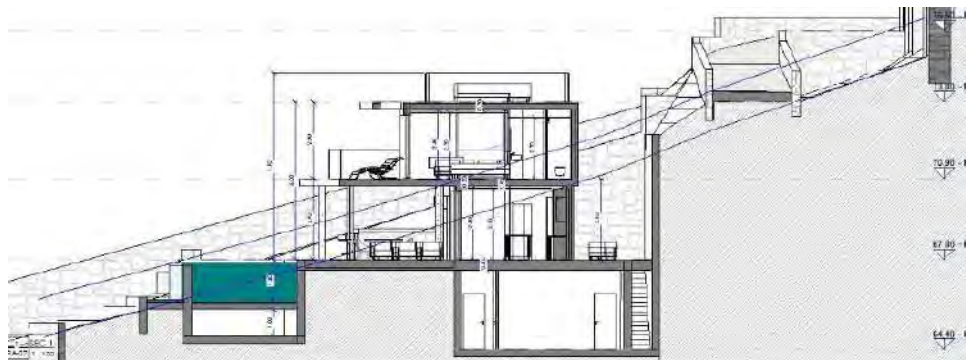
IMPACTO VOLUMÉTRICO - IMPACTE VOLUMÈTRIC

Por las características morfológicas del terreno, la vivienda se plantea en un único edificio escalonado al cual se accede por la planta primera, quedando su coronación a cota inferior de la calle. Se accederá a esta planta mediante una rampa para vehículos que se plantea ajardinado y pretende adaptarse a la topografía.

La construcción se dispone en sentido longitudinal, respetando los correspondientes retranqueos que especifica la normativa aplicable. El volumen de planta primera es menor que el volumen de planta baja. Con esta disposición la parte alta de la edificación es mucho menor, y la parte baja, cuya envolvente se plantea de muros de piedra de la isla queda disimulada entre la vegetación existente, que se compone básicamente

de pinos y sabinas.

Cabe decir que la volumetría de la



vivienda se plantea prácticamente enterrada en la mitad de su volumen respecto al terreno, por lo que no pretende sobresalir de manera notable respecto al mismo.



Per les característiques morfològiques del terreny, l'habitatge es planteja en un únic edifici esglaonat al qual s'accedeix per la planta primera, i la coronació queda a cota inferior del camí. S'accedirà a aquesta planta mitjançant una rampa per a vehicles que es planteja en jardí i pretén adaptar-se a la topografia.

La construcció es disposa en sentit longitudinal, respectant les components reculades que especifica la normativa aplicable. El volum de planta primera és menor que el volum de planta baixa. Amb aquesta disposició la part alta de l'edificació és molt menor, i la part baixa, l'envolupant de la qual es planteja de murs de pedra de l'illa queda dissimulada entre la vegetació existent, que es compon bàsicament de pins i savines. Val a dir que la volumetria de l'habitatge es planteja pràcticament enterrada a la meitat del seu volum respecte al terreny, per la qual cosa no pretén sobresortir de manera notable respecte d'aquest.

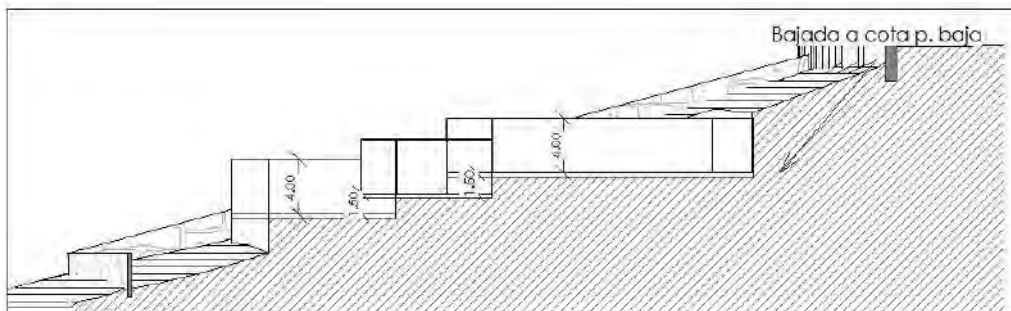
OPCIÓN 2 - OPCIÓ 2

IMPACTO PAISAJÍSTICO - IMPACTE PAISATGÍSTIC

Por normativa, la separación mínima hacia la calle es de 10,00m. Debido a la morfología del terreno, con una pendiente superior al 20%, en contraste a la opción 1, esto supone disponer la planta de acceso a la vivienda a unos 8m por debajo del nivel de acceso al solar (nivel de la calle) hasta poder encontrar terreno suficiente para la implantación de la planta baja.

Este caso obliga a proponer una senda de acceso peatonal y vehicular en pendiente, necesaria para conectar la calle hasta la casa, con un recorrido mucho más largo para cumplir con las pendientes máximas y afectando una mayor superficie del terreno e incluso provocando un movimiento de tierras adicional.

Debido a la vegetación frondosa que posee la parcela, existiría la necesidad de remover una mayor cantidad de arbolado (desbroce de pinos y sabinas existentes) para poder librar este camino.



Per normativa, la separació mínima cap al carrer és de 10,00 m. A causa de la morfologia del terreny, amb un pendent superior al 20%, en contrast a l'opció 1, això suposa disposar la planta d'accés a l'habitatge a uns 8m per sota del nivell d'accés al solar (nivell de la carretera) fins poder trobar terreny suficient per a la implantació de la planta baixa.

Aquest cas obliga a proposar una senda d'accés de vianants i vehicular en pendent, necessària per connectar el carrer fins a la casa, amb un recorregut molt més llarg per complir els pendents màxims i afectant una superfície més gran del terreny i fins i tot provocant un moviment de terres addicional.

A causa de la vegetació frondosa que posseeix la parcel·la, existiria la necessitat de remoure una major quantitat d'arbrat (desbrossament de pins i sàvines existents) per poder lliurar aquest camí.

IMPACTO VOLUMÉTRICO - IMPACTE VOLUMÈTRIC

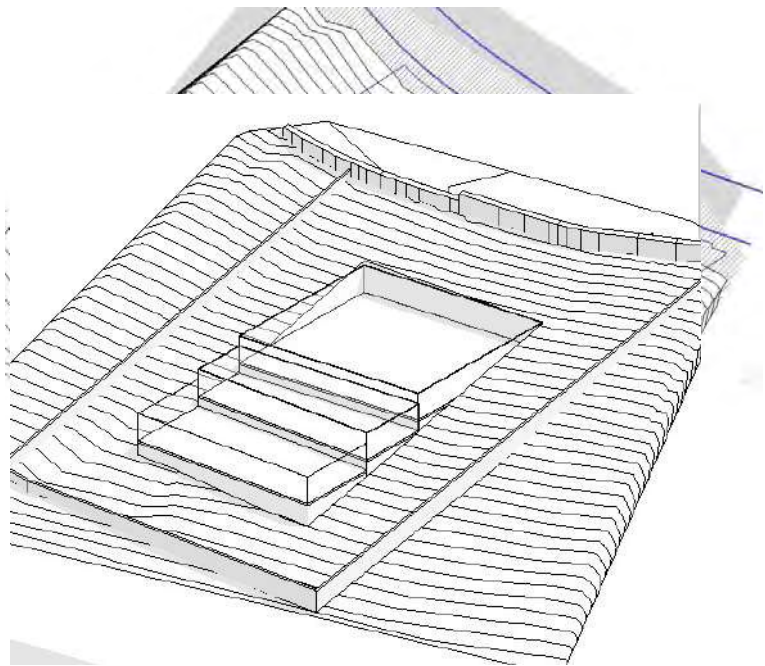
Para contener todas las dependencias que requiere el programa de la vivienda, sería necesario una planta baja más extensa. La necesidad de escalonar la planta baja seguiría existiendo por las características topográficas del terreno y a los retranqueos que se deben cumplir en la parcela.

En este terreno proponer la edificación en una sola planta daría como resultado una edificación igualmente estrecha pero más larga, que nos permitiese contener todos los espacios y usos que necesita el programa y que permitiese un aprovechamiento adecuado de la edificación.

Con esta opción se utilizaría una ocupación más cercana al 40% que está permitida, pero generando un volumen mayor y más impactante para su entorno.

Igualmente se debe tomar en cuenta la dificultad constructiva y técnica que supone erigir un volumen más amplio en una pendiente tan pronunciada.

La vivienda ocuparía prácticamente la totalidad de la zona delimitada por el retranqueo, ya que dicho área supone un 31% de la superficie de la parcela.



Per contenir totes les dependències que requereix el programa de l'habitatge, caldria una planta baixa més extensa. La necessitat d'esglaonar la planta baixa continuaria existint per les característiques topogràfiques del terreny i les reculades que s'han de complir a la parcel·la.

En aquest terreny, proposar l'edificació en una sola planta donaria com a resultat una edificació igualment estreta però més llarga, que ens permetés contenir tots els espais i usos que necessita el programa i que permetés un aprofitament adequat de l'edificació.

Amb aquesta opció s'utilitzaria una ocupació més propera al 40% que està permesa, però generant un volum més gran i més impactant per al seu entorn.

Igualment cal tenir en compte la dificultat constructiva i tècnica que suposa erigir un volum més ampli en un pendent tan pronunciat.

La vivint ocuparia pràcticament la totalitat de la zona delimitada per la reculada, ja que aquesta àrea suposa un 31% de la superfície de la parcel·la.

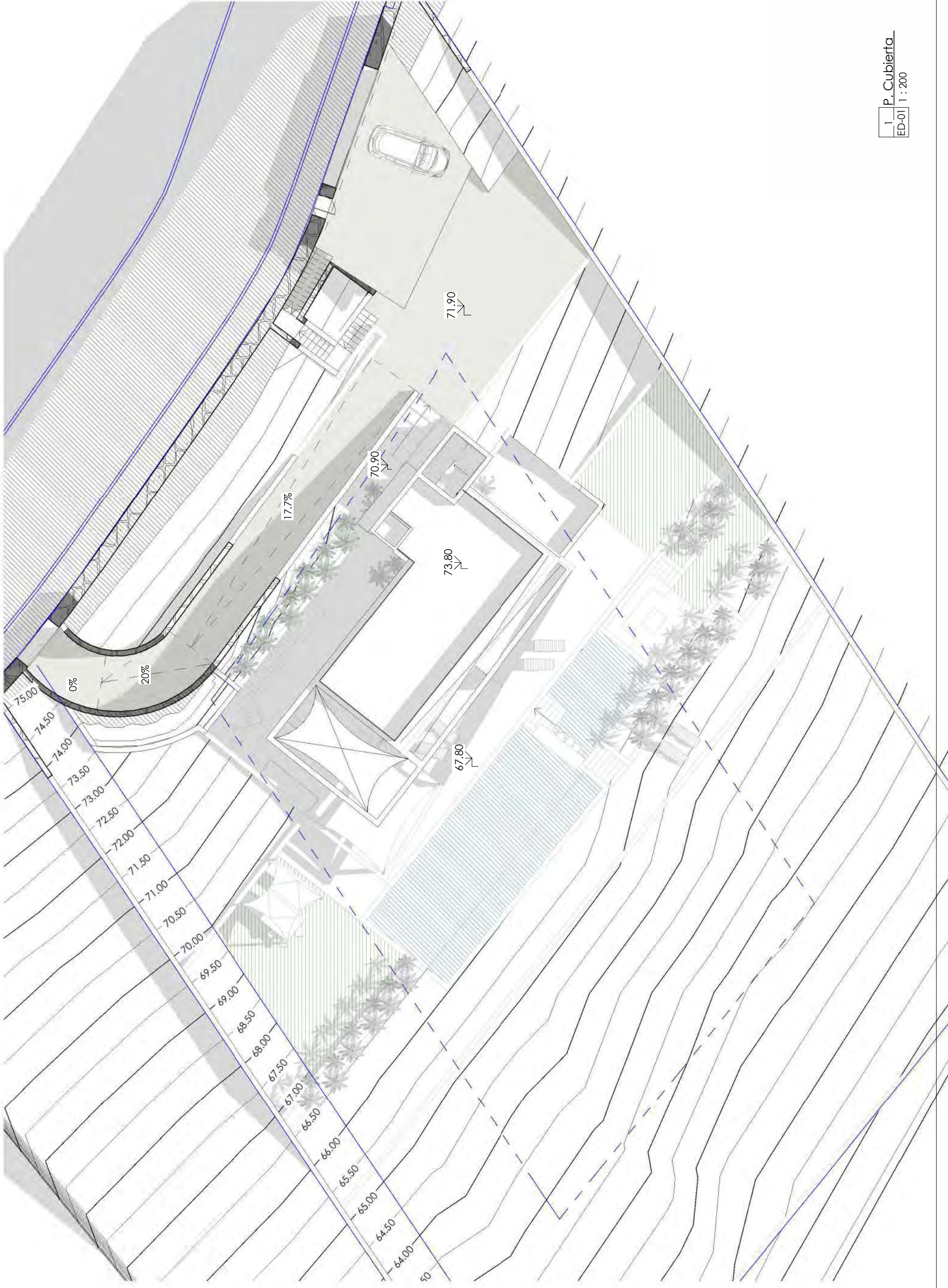
CONCLUSIÓN - CONCLUSIÓ

Tras valorar el impacto producido por ambas opciones, concluimos que la **opción 1**, de ocupación del 10%, es la más recomendable por las siguientes razones:

- El resto de edificaciones colindantes presentan la misma tipología edificatoria, por lo que no se altera la morfología del entorno.
- Evita generar un acceso peatonal y vehicular de mayor recorrido y superficie desde la calle hasta la casa.
- La edificación queda comprendida en un volumen más acotado.
- Al disponerse la vivienda más cerca de la cota de acceso se integra comedidamente en su entorno inmediato sin sobrepasar el nivel de la calle.
- Disponer de todos los espacios que necesita el programa de la casa en PB+ P1 evita una mayor ocupación de terreno en planta baja y permite la conservación de mayor superficie de vegetación.
- Proponer la edificación dentro de los parámetros de la opción B (ocupación hasta el 40%) aumentaría por lo menos un 30% la superficie de ocupación, y como se puede ver en la imagen ocuparía la totalidad de zona no ocupada por los retranqueos.
- El impacto visual de la edificación desde las vías de acceso en ese lugar de implantación y con los materiales propuestos es mínimo y ocasiona poca variación al paisaje existente.

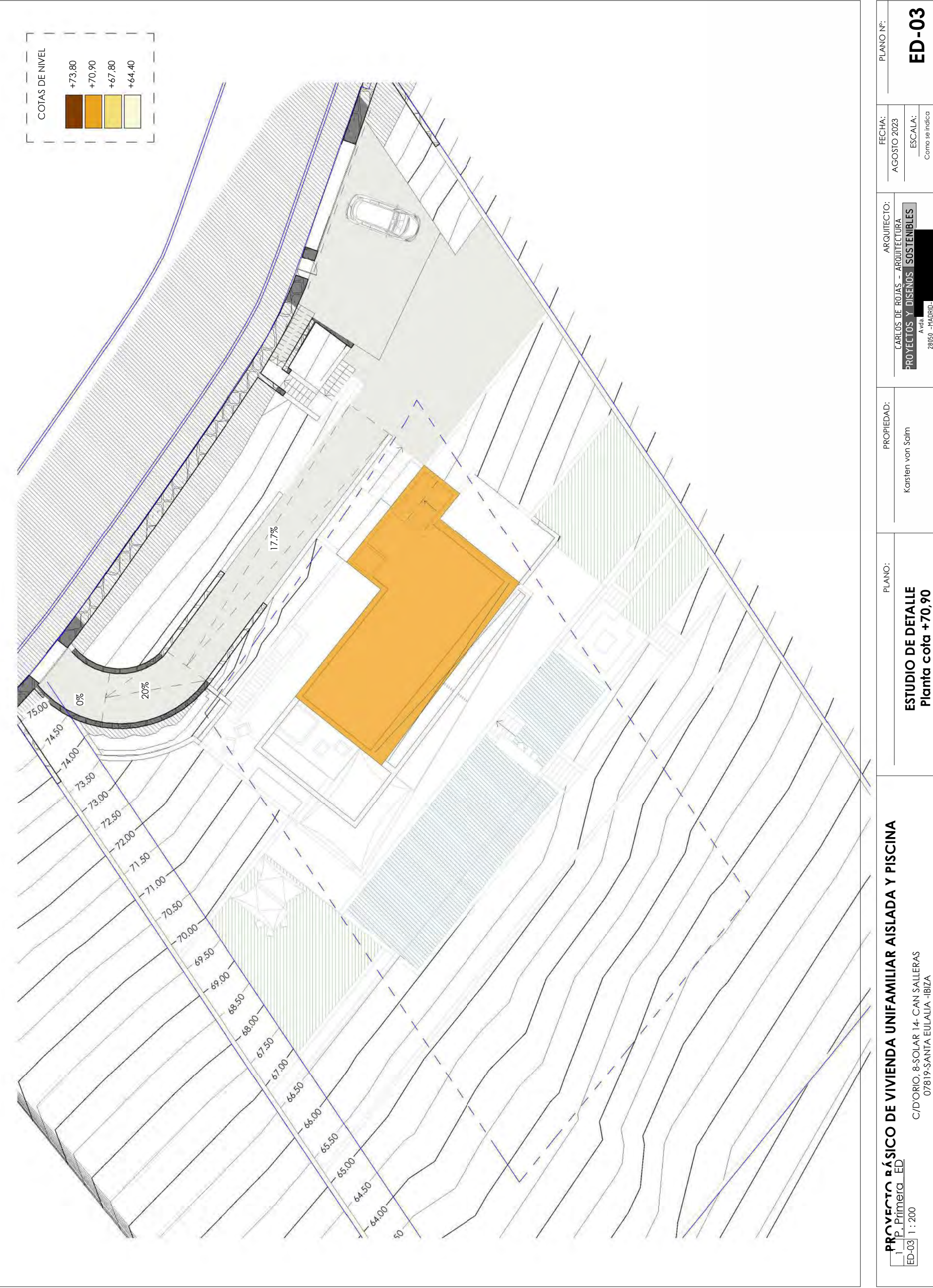
Després de valorar l'impacte produït per totes dues opcions, conclouem que l'opció 1, d'ocupació del 10%, és la més recomanable per les raons següents:

- La resta d'edificacions limítrofes presenten la mateixa tipologia edificatòria, per la qual cosa no s'altera la morfologia de l'entorn.*
- Evita generar un accés de vianants i vehicular de més recorregut i superfície des del carrer fins a la casa.*
- L'edificació queda compresa en un volum més acotat.*
- En disposar l'habitatge més a prop de la cota d'accés s'integra com esament al seu entorn immediat sense sobrepassar el nivell del carrer.*
- Disposar de tots els espais que necessita el programa de la casa a PB+ P1 evita una major ocupació de terreny en planta baixa i permet la conservació de major superfície de vegetació.*
- Proposar l'edificació dins els paràmetres de l'opció B (ocupació fins al 40%) augmentaria almenys un 30% la superfície d'ocupació, i com es pot veure a la imatge ocuparia la totalitat de zona no ocupada per les reculades.*
- L'impacte visual de l'edificació des de les vies d'accés al lloc d'implantació i amb els materials proposats és mínim i ocasiona poca variació al paisatge existent.*

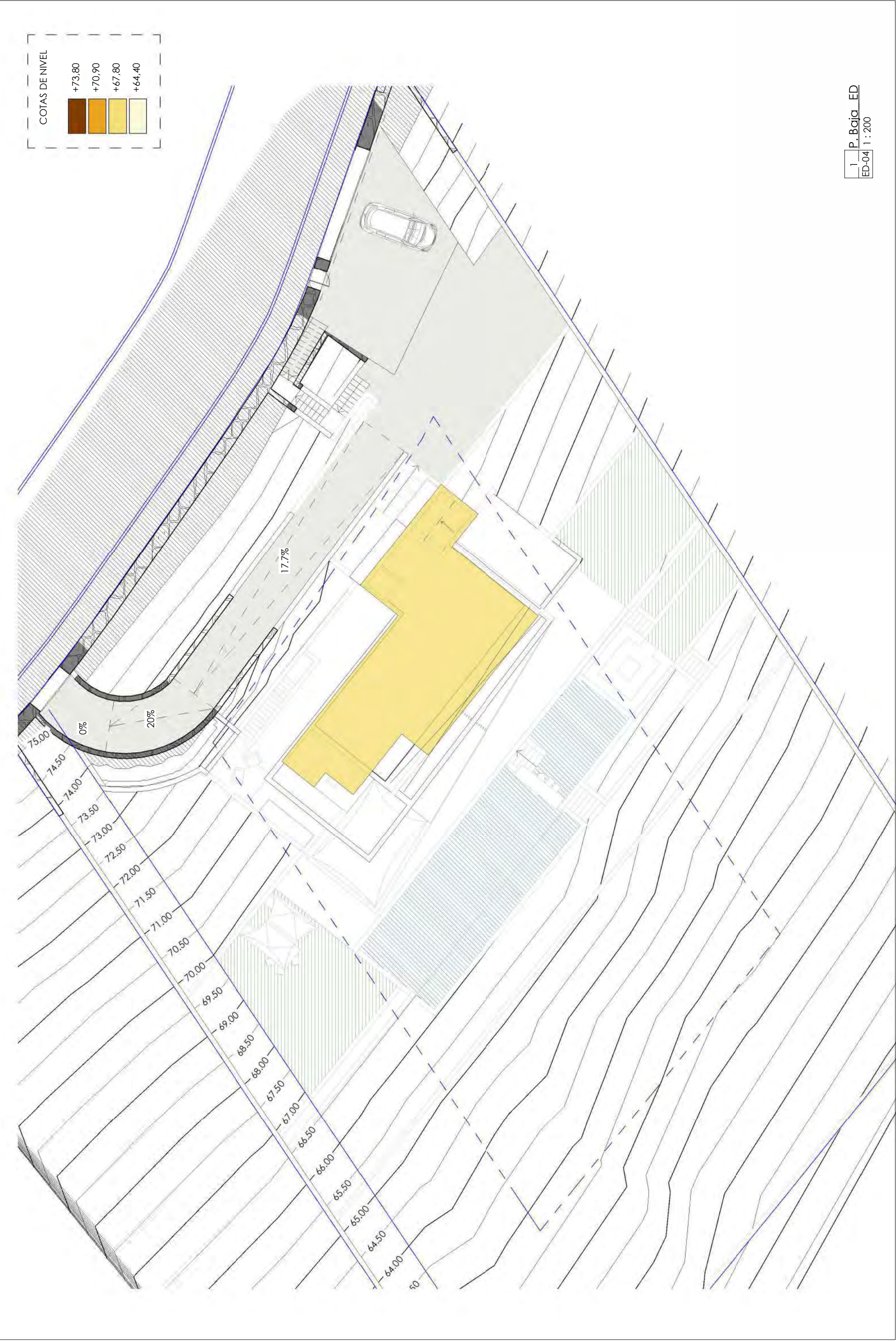


1 P. Cubierta
ED-01 1 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA		ESTUDIO DE DETALLE Plano de Emplazamiento		PROPIEDAD:	ARQUITECTO:		FECHA:	PLANO Nº:
C/D'ORIO, 8-SOLAR 14- CAN SALLERAS 07819-SANTA EULALIA -IBIZA		Karsten von Salm		CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA		AGOSTO 2023	AGOSTO 2023	ED-01
				PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES		ESCALA:	ESCALA:	ED-01
				Avda 28050 -MADRID		1 : 200	1 : 200	ED-01
								ED-01



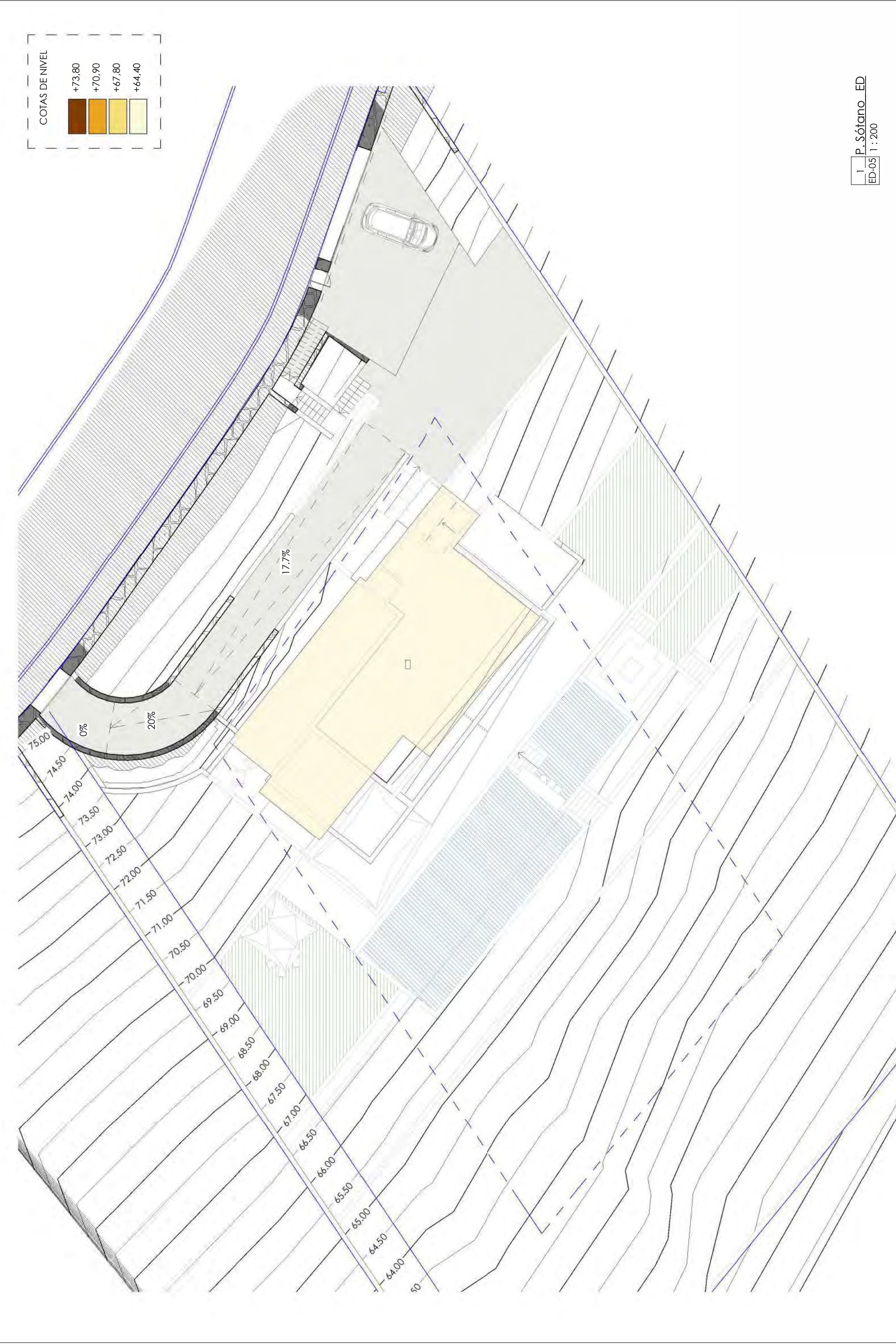
PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA 1ª P. Primera ED ED-03 1:200	PLANO: ESTUDIO DE DETALLE Planta cota +70,90	PROPIEDAD: Karsten von Salm	ARQUITECTO: CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES Avda 28050 -MADRID-	FECHA: AGOSTO 2023 ESCALA: Como se indica	PLANO Nº: ED-03
---	---	---	--	---	---------------------------------------

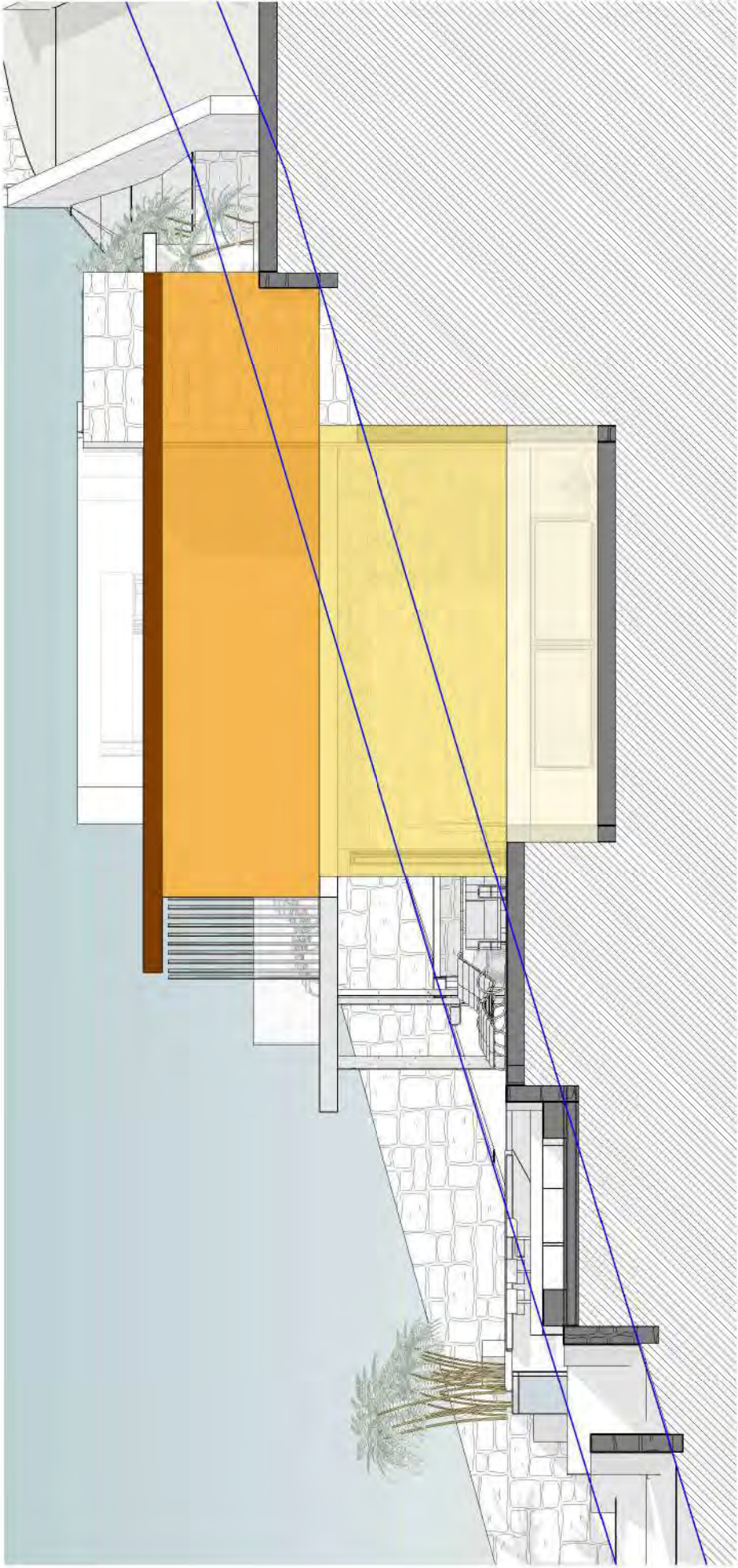


1 P. Baja ED
ED-04 1 : 200

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA C/D'ORIO 8-SOLAR 14- CAN SALLERAS 07819-SANTA EULALIA -IBIZA	PLANO: ESTUDIO DE DETALLE Planta cota +67,80	PROPIEDAD: Karsten von Salm	ARQUITECTO: CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES Avda 28050 -MADRID-	FECHA: AGOSTO 2023	PLANO Nº:
				ESCALA: Como se indica	ED-04

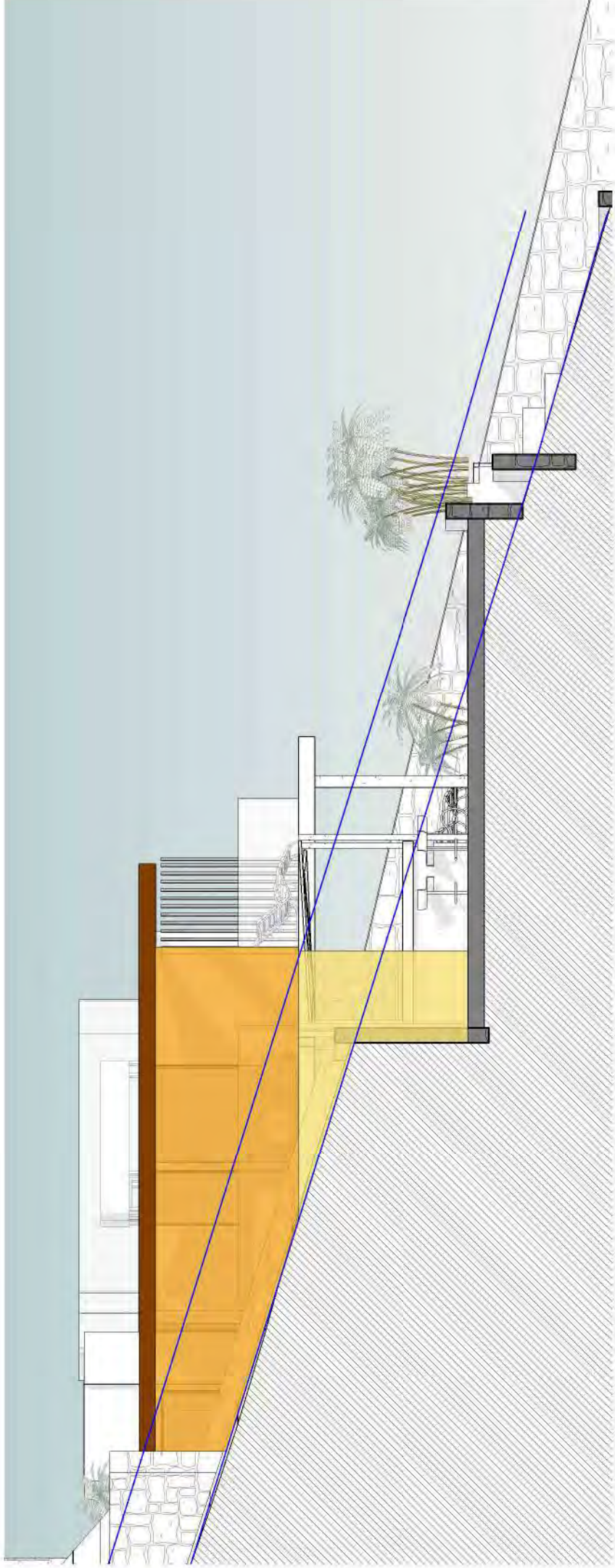
ED-04





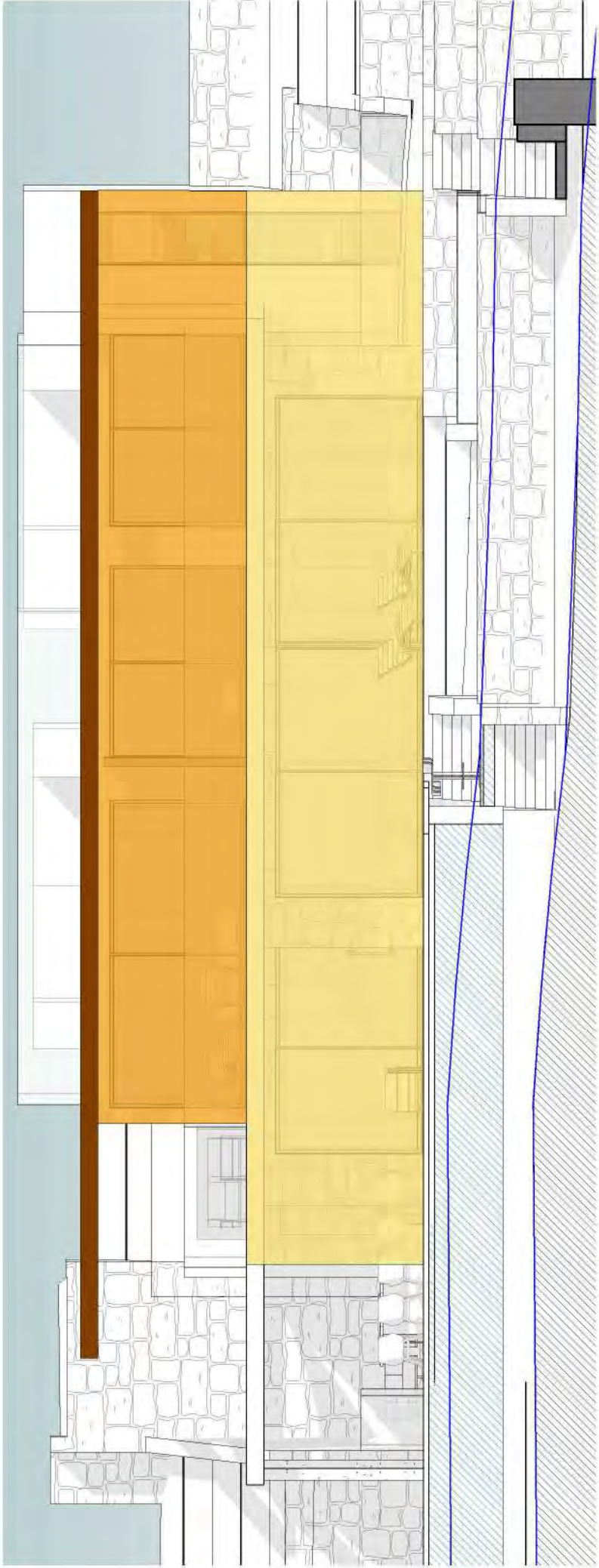
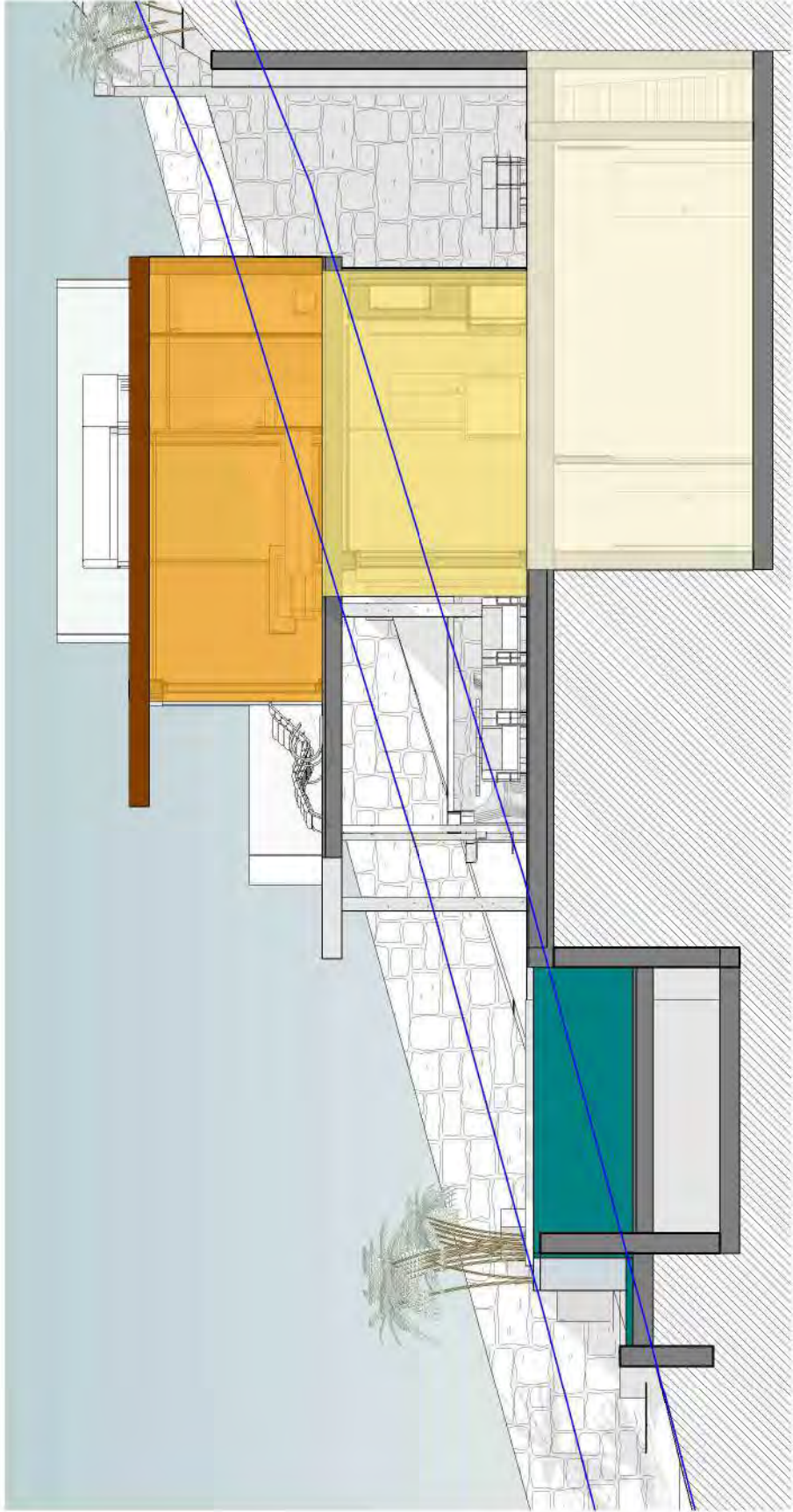
COTAS DE NIVEL				
■	+73,80	■	+70,90	■
■	+67,80	■	+64,40	

1 Alzado Este ED
ED-06 1 : 100



2 Alzado Oeste ED
ED-06 1 : 100

PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA C/D'ORIO, 8-SOLAR 14- CAN SALLERAS 07819-SANTA EULALIA -IBIZA	PLANO:		PROPIEDAD: Karsten von Salm	ARQUITECTO: CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES Avda. [REDACTED] 28050 -MADRID-	FECHA:	PLANO Nº:
	ESTUDIO DE DETALLE Alzado este y alzado oeste				AGOSTO 2023	ED-06
					ESCALA:	
					Como se indica	



PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA

C/D'ORIO, 8-SOLAR 14- CAN SALLERAS
07819-SANTA EULALIA -IBIZA

PLANO:

ESTUDIO DE DETALLE
Alzado sur y sección

PROPIEDAD:

Karsten von Salm

ARQUITECTO:

CARLOS DE ROJAS - ARQUITECTURA
PROYECTOS Y DISEÑOS SOSTENIBLES
Avda. 28050 -MADRID.

FECHA:

AGOSTO 2023

ESCALA:

Como se indica

PLANO Nº:

ED-07