



**ESTUDIO DE DETALLE PARA DOTACIÓN DE ASCENSOR EN LA VIVIENDA  
SITUADA EN LA PARCELA Nº 64 DE LA CALLE BUENOS AIRES EN LA URB.  
ROCA LLISA, EN SANTA EULARIA DES RIU, IBIZA**

**Septiembre de 2020**

Promotor: Maurice Benhamou y Anne Mayoux  
Redactor: Pablo Vila Ramiro. Arquitecto

**MEMORIA:**

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
1.1. ANTECEDENTES .....	3
1.2. OBJETO .....	7
1.3. PROMOTORES Y REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	7
1.4. PLANEAMIENTO GENERAL .....	7
1.5. REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.....	9
<b>2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. ....</b>	<b>9</b>
<b>3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL. ....</b>	<b>10</b>
3.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	10
3.2. SUPERFICIE Y TOPOGRAFÍA. ....	11
3.3. ACCESIBILIDAD. ....	13
3.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	13
3.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	14
<b>4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.....</b>	<b>16</b>
<b>5. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN. ....</b>	<b>17</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.....</b>	<b>17</b>
<b>7. CONCLUSION .....</b>	<b>21</b>

**ANEXOS:**

- ANEXO.1. DOCUMENTACION AESA (SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS)
- ANEXO.2. CERTIFICADO MÉDICO JUSTIFICANTE
- ANEXO.3. DOCUMENTACION GRÁFICA. PLANOS

**PLANOS:**

• 01	SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACION	VARIAS
• 02	PLANEAMIENTO VIGENTE	S/E
• 03	DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACION. PLANO TOPOGRÁFICO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	1/100
• 04	PARCELA. TOPOGRÁFICO SOBRE ORTOFOTO	1/100
• 05	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ACTUAL Y CONDICIONES URBANÍSTICAS. PLANTA PARCELA Y VIVIENDA	1/100-1/50
• 06	ORDENACION ACTUAL CON ESTADO REFORMADO SEGÚN PROYECTO DE LICENCIA 00261/2020. PLANTA PARCELA Y VIVIENDA	1/100-1/50
• 07	NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA CON ASCENSOR. PLANTA PARCELA Y VIVIENDA	1/100-1/50
• 08	ORDENACIÓN DE VOLÚMENES ACTUAL. SECCIONES	1/100-1/50
• 09	ORDENACION ACTUAL CON ESTADO REFORMADO SEGÚN PROYECTO DE LICENCIA 00261/2020. SECCIONES	1/100-1/50
• 10	NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA CON ASCENSOR. SECCIONES	1/100-1/50
• 11	ESTUDIO VOLUMÉTRICO 1. AXONOMETRIAS	S/E
• 12	ESTUDIO VOLUMÉTRICO 2. AXONOMETRÍAS	S/E



## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

Durante la tramitación de la Licencia de Obra Mayor de una vivienda unifamiliar situada en el nº 64 de la c/ Buenos Aires en la urb. Roca Llisa, T.M. de Santa Eularia des Riu, se detectó un error en la cartografía de las NNSS, en concreto en el plano RCL-06 de calificación del suelo, que afecta a la alineación de la parcela, propiedad de Maurice Benhamou y Anne Marie Mayoux.

El error consiste en un trazado incorrecto de la alineación grafiada del lindero nordeste de la parcela en la calle Buenos Aires, quedando parte de la parcela (parte de la plataforma de aparcamiento y una esquina del jardín) grafiados como vial público en vez de como parte integrante de la parcela de suelo urbano privado edificable.

Se comprueba que, tanto en el plano parcelario de la urbanización como en los planos de emplazamiento de los proyectos iniciales autorizados para la construcción de la vivienda (del año 1990), como del expediente de legalización de una ampliación realizada posteriormente (año 2003), la parcela presenta dicha alineación recta, coincidiendo con el trazado de la calle, perteneciendo la plataforma de aparcamiento y la porción de jardín que actualmente se grafían como vial público, a la parcela o solar edificable.

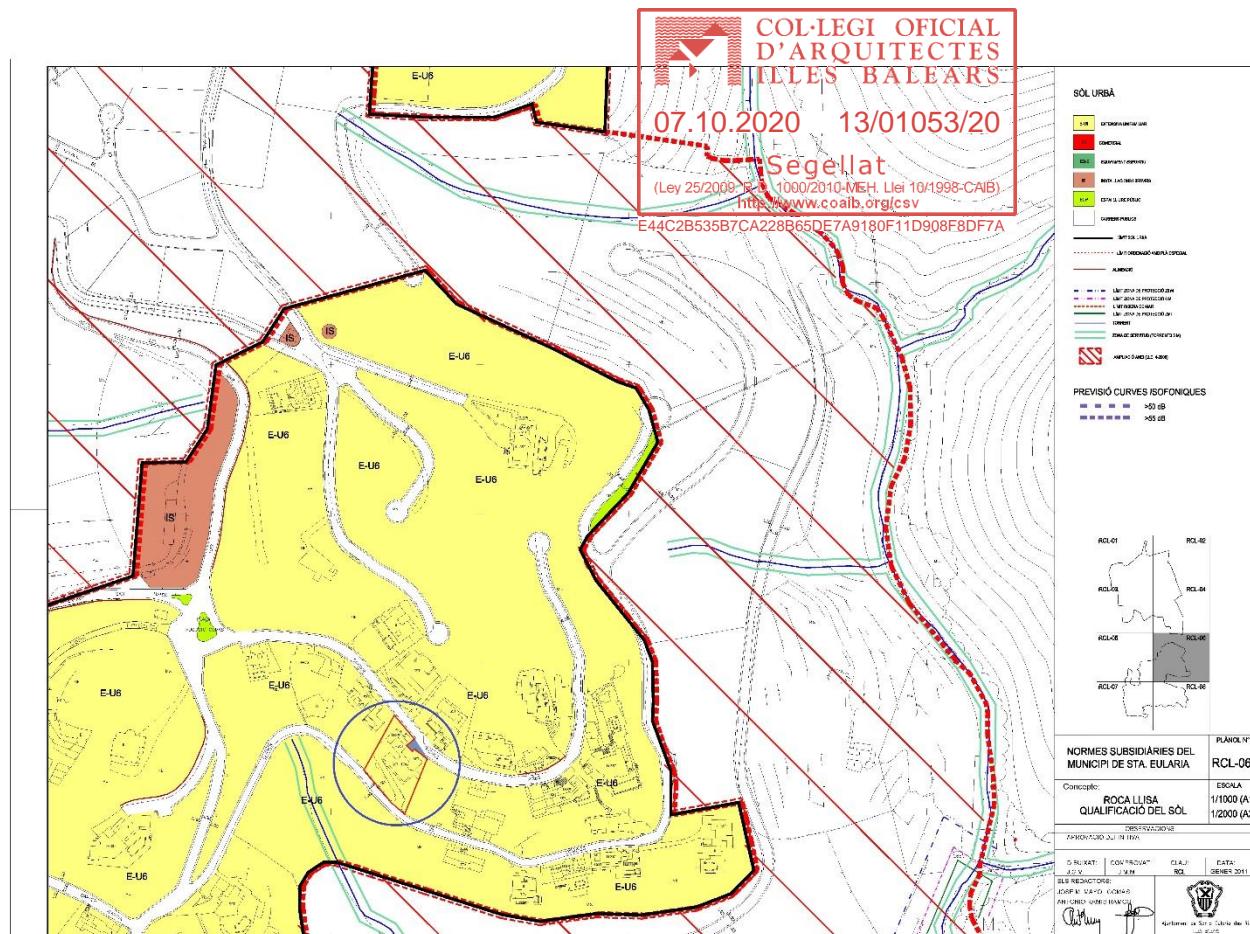
Este error en la alineación al vial de la parcela, impedía la colocación de un ascensor que estaba previsto en el proyecto inicial presentado, con el objetivo de facilitar la accesibilidad a la vivienda desde la calle, salvando la diferencia de cota de 7 metros existente entre ésta y el nivel de acceso a la vivienda, al ser los propietarios personas de edad avanzada y con contraindicación médica de realizar esfuerzos.

Para no interrumpir la tramitación de la licencia, se optó por presentar un proyecto modificado eliminando dicho ascensor.

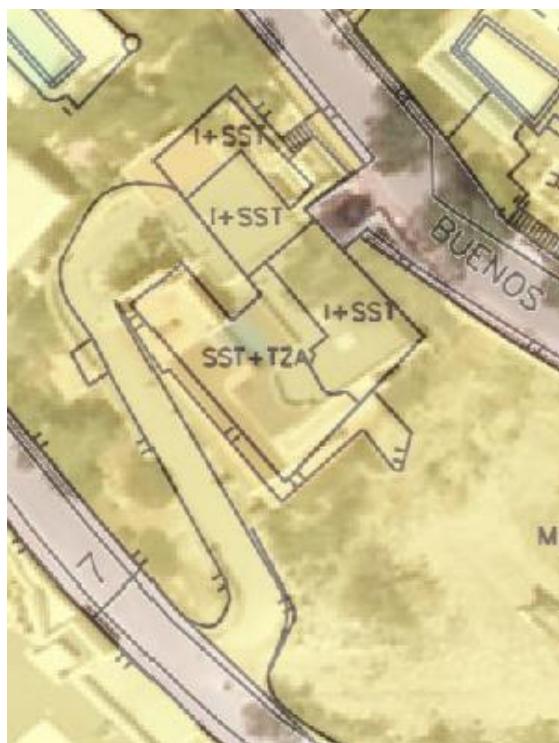
En fecha 8 de julio de 2020, se presentó una solicitud de modificación puntual de las Normas Subsidiarias para corregir el mencionado error. (Anteriormente, en fecha 3 de febrero de 2017, el Consejo Rector de la urbanización Roca Llisa había presentado una solicitud de modificación puntual de las Normas que incluía esta modificación entre otras presentadas).

En fecha 25/09/2020 el Ayuntamiento de Santa Eularia des Riu concede y emite la Licencia de Obra Mayor nº 00261/2020 que corresponde al proyecto presentado sin ascensor.

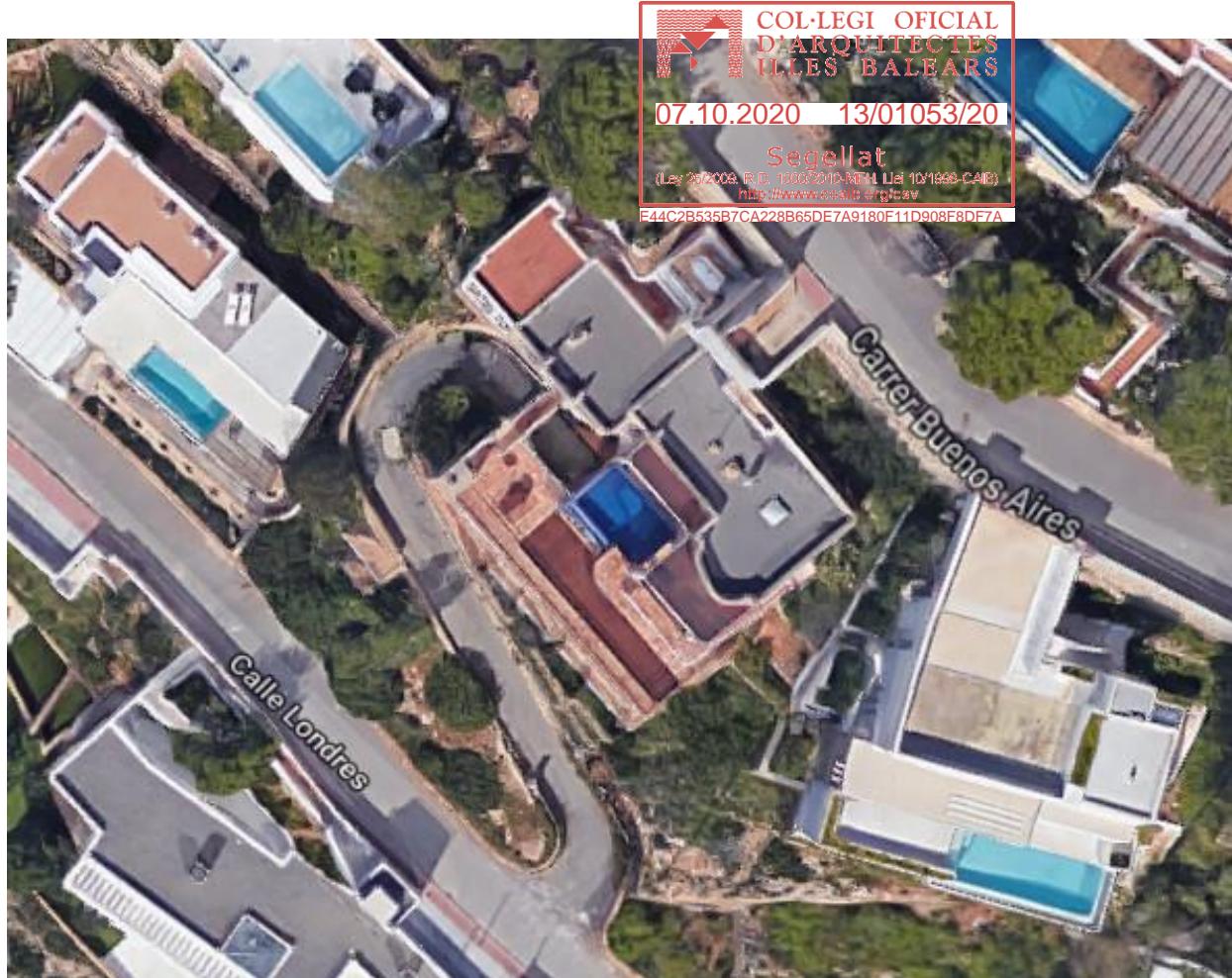
Mientras se tramita la solicitud de modificación puntual de las NNSS que subsane el error de alineación, se decide presentar el presente Estudio de Detalle, en base al artículo 5.12.02 de las NNSS, para poder dotar a la vivienda de dicho ascensor.



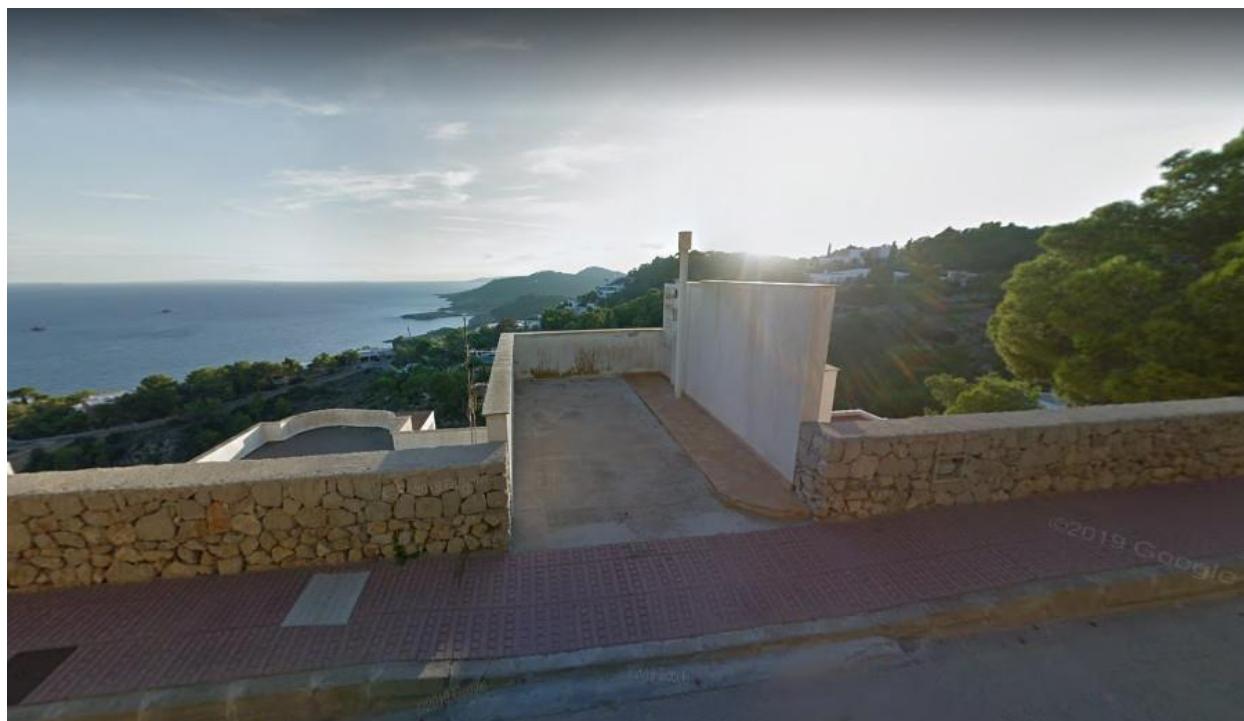
Plano RCL-06 de las NNSS con indicación de la parcela y el error de alineación detectado



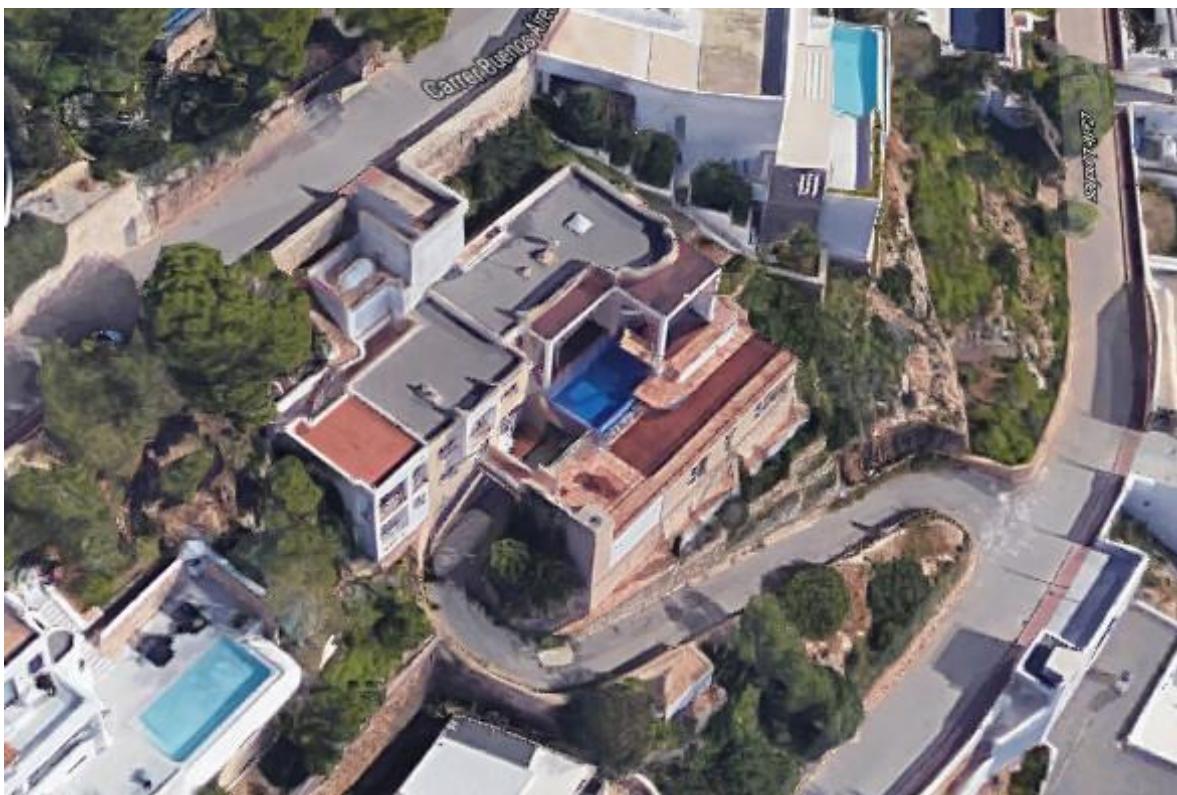
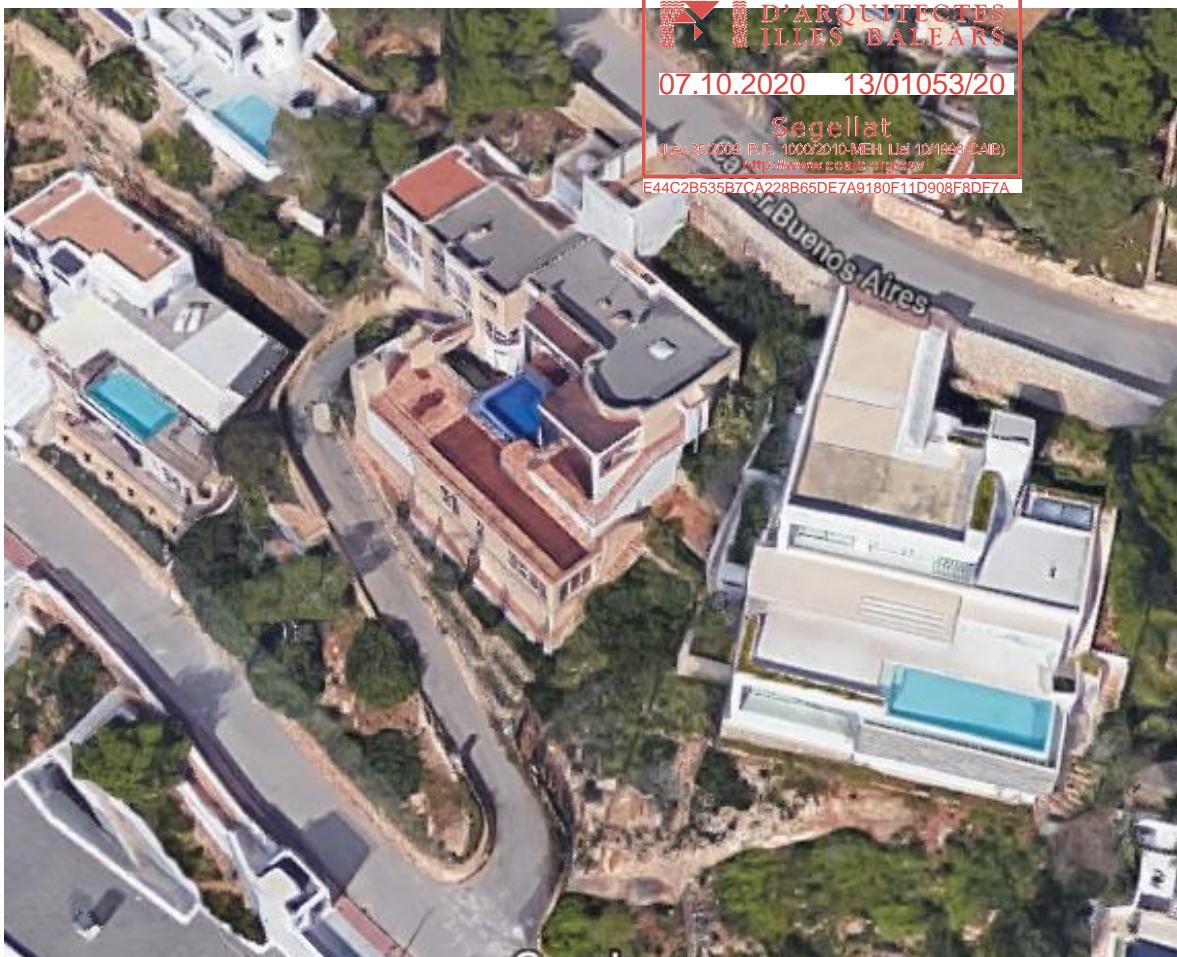
Superposición de fotografía aérea y plano de calificación del suelo de las NNSS



Vista aérea de la parcela (imagen cenital)



Vista de la plataforma de aparcamiento de la calle Buenos Aires con el acceso a la parcela



Vistas aéreas de la parcela desde el sureste y el suroeste. Puede apreciarse la diferencia de cota entre las calles y los accesos a la vivienda.

## 1.2. OBJETO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la re-ordenación de volúmenes de cara a la implantación de un ascensor que comunique el nivel de la calle con el nivel de acceso a la vivienda existente, para facilitar la accesibilidad a la vivienda, al ser los propietarios personas de edad avanzada y con movilidad reducida.

Este Estudio de Detalle se redacta en base a lo establecido en el apartado 2.5 del Artículo 5.12.02 de las NNSS, que establece que, en los edificios construidos al amparo de la normativa anterior, que estén en las situaciones primera y segunda, “*se podrán realizar las obras necesarias (dotación de ascensores, escaleras de emergencia, etc.) con la finalidad exclusiva de mejorar la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (...) previa tramitación de un Estudio de Detalle, incluso en el caso de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura.*”



## 1.3. PROMOTORES Y REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se formula a iniciativa de los propietarios de la vivienda y la parcela: D. Maurice Banhamou y Dña. Anne Marie Mayoux, con NIE nº Y5289865V y Y5289879P respectivamente, y se redacta por D. Pablo Vila Ramiro, arquitecto, con D.N.I. nº: 02877896K, colegiado en el COAM con nº 10.841 y habilitado en el COAIB con nº 951.705.

## 1.4. PLANEAMIENTO GENERAL.

El Planeamiento de rango superior, que da soporte legal al planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle) que nos ocupa, lo constituyen las Normas Subsidiarias de Santa Eularia des Riu, aprobadas definitivamente el 23 de noviembre de 2011 (BOIB 08/02/2012) y sus posteriores modificaciones.

En dichas Normas Subsidiarias, la parcela objeto del presente documento está clasificada como suelo urbano – Extensiva unifamiliar 6 (E-U6).

Estos son los parámetros urbanísticos establecidos en las NNSS para la parcela:

CONCEPTO		COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS	PLANEAMIENTO
		07.10.2020	13/01053/20
Clasificación del suelo		Urbano Segellat (Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB) <a href="http://www.coalb.org/csv">http://www.coalb.org/csv</a>	(4)
Calificación		E44C2B535B7CA228B65DF7A9180F11D908E8DF7A	(5)
Parcela	Fachada mínima	25	
	Parcela mínima	1200	(6)
Ocupación o Profundidad edificable		25%	
			(7)
Volumen (m <sup>3</sup> ,m <sup>2</sup> )			
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,25	(8)
Uso		Residencial vivienda unif	(9)
Situación Edificio en Parcela / Tipología			(10)
Separación linderos	Entre Edificios		
	Fachada	5m a viales	
	Fondo	5m a viales	
	Derecha	3m a linderos	
	Izquierda	3m a linderos	(11)
Altura Máxima	Metros	Reguladora	7 m
		Total	< 10 m
	Nº de Plantas		2 (B+1) (12)
Indice de intensidad de uso			(13)

Estos parámetros suponen unos aprovechamientos máximos en el conjunto del solar de:

EDIFICABILIDAD:  $1.398 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 349,50 \text{ m}^2$

OCUPACIÓN:  $1.398 \text{ m}^2 \times 25\% = 349,50 \text{ m}^2$

Estos son los parámetros con la ordenación actual:

EDIFICABILIDAD:  $345,14 \text{ m}^2 < 349,50 \text{ m}^2$

OCUPACIÓN:  $318,08 \text{ m}^2 = 22,90\% < 25\% = 349,5 \text{ m}^2$

## 1.5. REGIMEN LEGAL APLICABLE. CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.

El marco normativo urbanístico de aplicación al presente documento es el siguiente:



- A nivel **nacional**, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A nivel **comunitario** la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB)
- A nivel **municipal** las Normas Subsidiarias de Santa Eularia des Riu, aprobadas definitivamente el 23 de noviembre de 2011 (BOIB 08/02/2012) y sus posteriores modificaciones.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las Normas Subsidiarias de Santa Eularia des Riu, en el *Artículo 5.12.02 “EDIFICIOS CONSTRUIDOS AL AMPARO DE LA NORMATIVA ANTERIOR”*, apartado 2.5, establecen que, en los edificios construidos al amparo de la normativa anterior, que estén en las situaciones primera y segunda, “*se podrán realizar las obras necesarias (dotación de ascensores, escaleras de emergencia, etc.) con la finalidad exclusiva de mejorar la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (...) previa tramitación de un Estudio de Detalle, incluso en el caso de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, separaciones y altura.*”

La finalidad exclusiva del presente Estudio de Detalle es mejorar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas en la vivienda, justificado especialmente en este caso en concreto por tener uno de los propietarios de la vivienda un estado de salud que le obliga a una movilidad reducida. (En el Anexo II se adjunta un certificado médico del propietario de la vivienda contraindicando los esfuerzos intensos como subir escaleras a causa de su estado de salud).

El presente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes mantiene el aprovechamiento urbanístico, la tipología, uso y densidad máximos establecidos así como la edificabilidad y la ocupación máximas permitidas para la parcela. No se perjudican o alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes o confrontantes.



### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL

#### 3.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito del presente Estudio de Detalle comprende el nº 64 de la calle Buenos Aires, en la urbanización Roca Llisa, situada al sureste del término municipal.

Sus límites son los siguientes:

- Al Nordeste:  
Calle Buenos Aires.
- Al Noroeste:  
Parcela vecina.
- Al Suroeste:  
Calle Londres.
- Al Suroeste:  
Parcela vecina

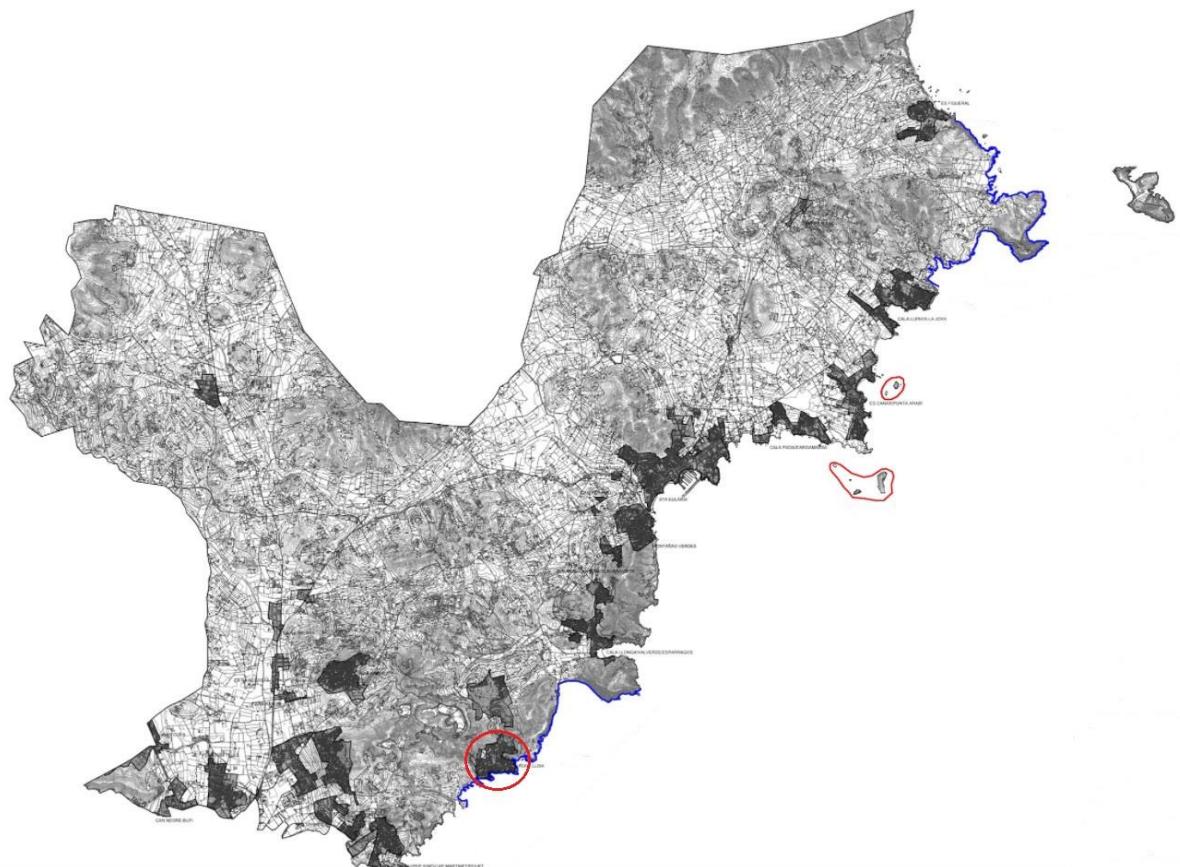


Figura 1.

Ubicación del ámbito en el municipio

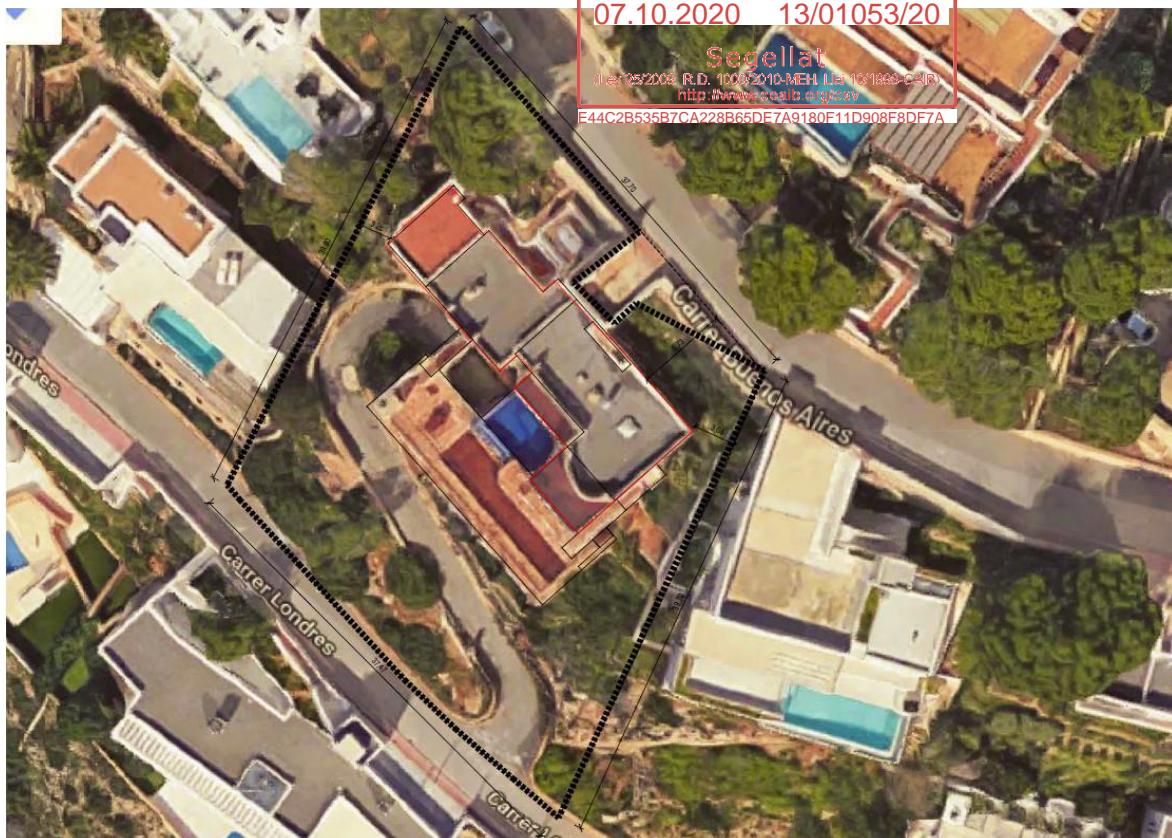


Figura 2. Delimitación del ámbito sobre ortofoto

### 3.2. SUPERFICIE Y TOPOGRAFÍA.

La superficie de la parcela, ámbito del Estudio de detalle, es de 1.398 m<sup>2</sup>, según consta en la escritura de compraventa.

#### TOPOGRAFÍA.

Topográficamente, el terreno tiene una pendiente del 58% en sentido Nordeste-suroeste. La cota más alta, que corresponde a la calle Buenos Aires, es de +112,94 m sobre el nivel del mar y la cota más baja, que corresponde a la calle Londres, es de +85,78 m, lo que supone una diferencia de 27,16 m entre el punto más alto y el más bajo. (Ver los planos topográfico y de secciones del terreno y la edificación incluidos en la documentación gráfica).

COL·LEGI OFICIAL  
D'ARQUITECTES  
ILLES BALEAR

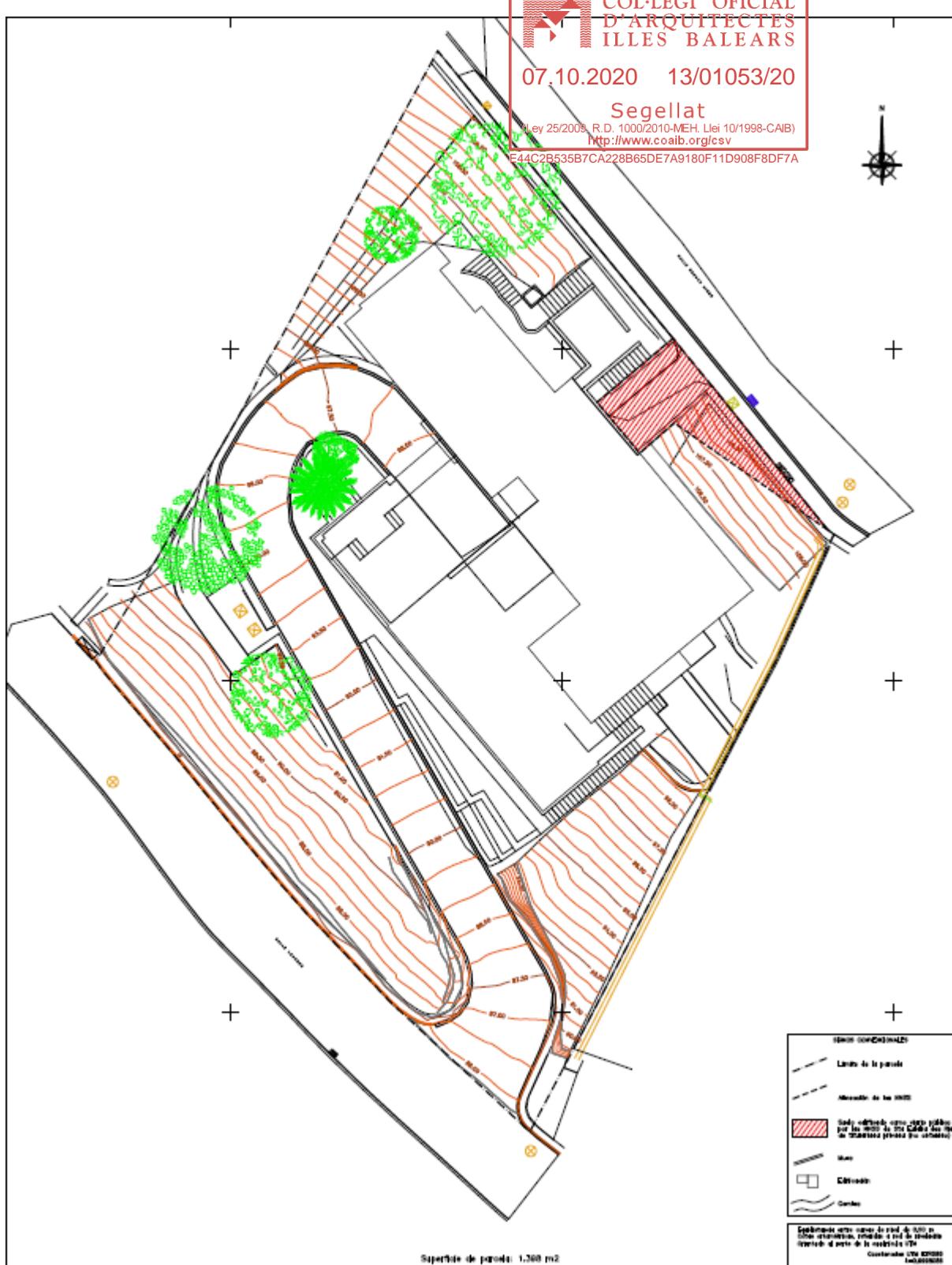
07.10.2020 13/01053/20

Segellat

Ley 25/2009, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAIB)

<http://www.coaib.org/csv>

E44C2B535B7CA228B65DE7A9180F11D908F8DF7A





### 3.3. ACCESIBILIDAD.

La parcela se encuentra entre dos viales de la urbanización [E44C2B535B7CA228B65DE7A9180F11D908F8DE7A](#), al norte-nordeste y la calle Londres, al sur-suroeste, teniendo posibilidad de acceso desde ambos viales.

La vivienda tiene dos accesos, uno superior en planta alta, a cota +105,82 y otro inferior en planta baja a cota 99,67, por lo que la diferencia entre el nivel de la calle superior (calle Buenos Aires) y el acceso superior a la vivienda es de 7,12 m y la diferencia entre el nivel de la calle inferior (calle Londres) y el acceso inferior a la vivienda es de 13,90 m. (Ver los planos de secciones del terreno y la edificación incluidos en la documentación gráfica).

El acceso por la calle Buenos Aires, que constituye el acceso principal a la vivienda, supone una menor distancia tanto en vertical (en sección) como en horizontal (en planta).

Los propietarios de la vivienda son un matrimonio de edad avanzada y uno de ellos, Maurice Benhamou, tiene contraindicados los esfuerzos intensos como subir escaleras a causa de su estado de salud. (Se adjunta certificado médico en Anexo II).

Tanto por la diferencia de cota entre el nivel de la calle y el acceso a la vivienda como por las circunstancias personales de los propietarios y usuarios habituales de la misma, en aplicación del mencionado Artículo 5.12.02 apartado 2.5 de las NNSS, se considera justificado el presente Estudio de Detalle.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, en el RD 505/2007, de 20 de abril, de *condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones* y en el Decreto 110/2010 de 15 de octubre de *Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas de Baleares*, se considera que, con el grado de detalle que le corresponde, con la actuación que se propone, se favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

### 3.4. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El terreno tiene condición de solar, disponiendo de las instalaciones urbanas de suministro eléctrico, suministro de agua, red de saneamiento y recogida de basuras.

El uso característico de la parcela es el residencial – vivienda unifamiliar aislada.



La parcela está edificada con una vivienda construida en 1994 en base a los proyectos básico y de ejecución realizados por el arquitecto Jorge Farré (07.10.2020 13/01053/20) as concedida por el Ayuntamiento de Santa Eularia (Exp: 108/90 y num de licencia 306/90) y con certificado final de obra municipal de fecha 19/12/1994. Los proyectos objeto (E44C2B535B7CA228B65E7A9180F11D908F8DF7A) : proyecto Básico, nº de visado 3/1927/89 y el Proyecto de ejecución, nº de visado 3/0337/90.

En 2003 se solicitó licencia de ampliación para cerrar la terraza oeste de planta de acceso y convertirla en una habitación de invitados con baño (num licencia 566/03 según proyecto de ampliación de vivienda unifamiliar aislada num. 0727/03 de fecha 8/09/2003 realizado por el arquitecto Miguel García Quetglas).

Posteriormente se han realizado algunas reformas en el interior de la vivienda, renovando los acabados y modernizando las instalaciones y modificando la distribución interior, que actualmente no coincide con la reflejada en el proyecto original. Estas modificaciones corresponden a obras menores y no han cambiado las áreas funcionales de la vivienda ni modificado sustancialmente su configuración arquitectónica ni afectan a fachadas, volúmenes ni a ningún otro parámetro urbanístico.

En fecha 25/09/2020 se expide la Licencia de Obra Mayor 00261/2020 de reforma y ampliación de la vivienda y la piscina, que corresponde a los proyectos visados nº 13/00349/18, 13/01009/18 y 13/0852/20, redactados por el arquitecto Pablo Vila Ramiro, que plantean la ampliación de la plataforma de aparcamiento superior en c/ Buenos Aires, la reforma de las escaleras de acceso, la piscina y terrazas y la eliminación del vial interior para convertirlo en jardín, así como un espacio de aparcamiento inferior descubierto en la calle Londres. Estas obras están previsto que se inicien en octubre de 2020.

Es por ello que, en la documentación gráfica anexa a esta memoria, se hace referencia como estados actuales de ordenación, tanto al estado actual de la edificación y de la parcela como al estado reformado una vez ejecutadas las obras del proyecto autorizado por la licencia 00261/2020 (que no incluía el ascensor) y se hace referencia como estado final propuesto o propuesta de ordenación del estudio de detalle el estado final tras la ejecución del proyecto autorizado por la licencia 00261/2020 más el volumen del ascensor.

### 3.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Registralmente, la propiedad de la totalidad de la parcela es de titularidad privada y corresponde a los propietarios de la parcela y de la vivienda y promotores de este Estudio de Detalle.

Sin embargo, aunque la totalidad de la parcela es de titularidad privada, a nivel urbanístico, debido al error en el grafiado de la alineación de la calle Buenos Aires en el plano RCL-06 de las NNSS, la superficie del ámbito de actuación está dividido actualmente en dos partes con distinta calificación:

- un suelo calificado como viario público pero de titularidad privada (no obtenido) a porción de parcela grafiada como viario (en color blanco) en el plano RCL-07.10.2020 13/01053/20
- y un suelo calificado como solar de titularidad privada: el resto de la parcela, grafiada en color amarillo en el plano RCL-06.



Cuando se apruebe, si procede, la modificación puntual de las NNSS solicitada para subsanar el error mencionado, la parcela urbanística coincidirá con la parcela registral y estará en su totalidad calificada como solar urbano edificable y de titularidad privada.

Cabe señalar que esto no afecta al presente Estudio de Detalle ya que el ascensor que se plantea está ubicado en la parte que actualmente ya es solar de titularidad privada, es decir, dentro de la actual parcela urbanística definida en las NNSS.

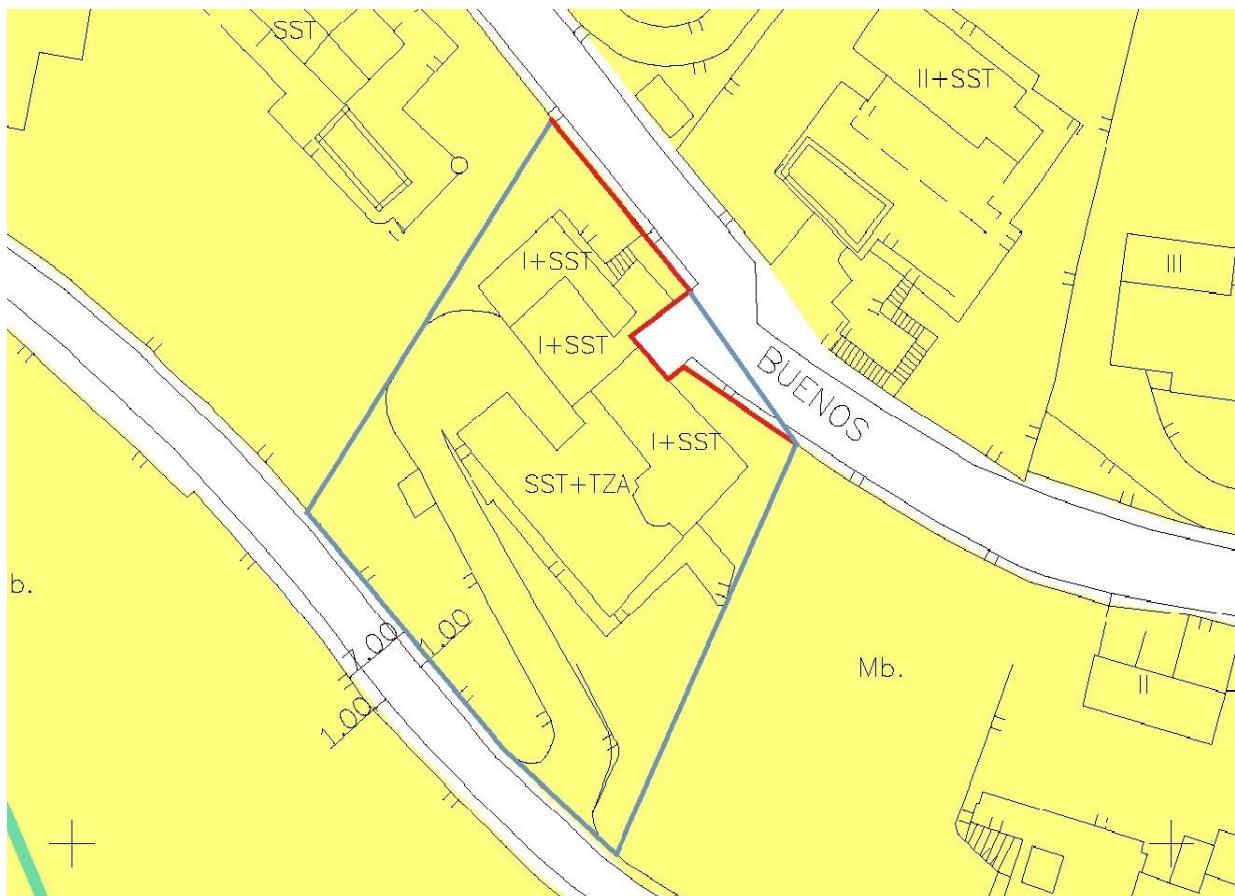


Figura 3. Estructura de la propiedad del suelo.

Línea azul: Parcela registral y ámbito de actuación

Línea roja: Alineación existente en plano RCL-06 de calificación del suelo de las NNSS y vigente

Fondo amarillo: parcela urbanística edificable según NNSS / Fondo blanco: viario público según NNSS



#### 4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANCHO SUPERIOR

Los parámetros urbanísticos establecidos en las NNSS para la parcela clasificada E-U6 (Extensiva unifamiliar 6) son los siguientes:

a) Superficies y dimensiones mínimas de parcela.

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

b) Parámetros de la edificación:

- Ocupación máxima sobre rasante: 25%
- Edificabilidad máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Volumen máximo por edificio: 1.500 m<sup>3</sup>
- Altura máxima: 7 m
- Altura total: 3m por encima de la altura máxima
- Número máximo de plantas: 2 (B+1)
- Separación mínima a viales y ELP: 5 m
- Separación mínima a linderos: 3 m
- Separación mínima entre edificios: 6 m

c) Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda cada 1.200 m<sup>2</sup> / 1 vivienda por parcela

Frente a estas determinaciones se plantean las siguientes modificaciones que alteran o matizan los parámetros de aplicación:

- 1) Se establece la exención de cumplimiento del retranqueo a vial para el volumen del ascensor, que podrá invadir el área de retranqueo obligatorio, en base al artículo 5.12.02, apartado 2.5 de las NNSS.
- 2) Se establece la exención de cumplimiento de la altura máxima permitida para elementos autorizados por encima de la cubierta de la edificación para el volumen del castillete del ascensor propuesto.
- 3) El volumen del ascensor que se propone varía los parámetros actuales de edificabilidad y ocupación pero no se sobrepasan los valores máximos permitidos por la ordenación actual.



### EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMOS PERMITIDOS:

Estos parámetros suponen unos aprovechamientos máximos aplicados al conjunto del solar de:

EDIFICABILIDAD:  $1.398 \text{ m}^2 \times 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 349,50 \text{ m}^2$

OCUPACIÓN:  $1.398 \text{ m}^2 \times 25\% = 349,50 \text{ m}^2$

### EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN ACTUALES:

Los parámetros con la ordenación actual son los siguientes:

EDIFICABILIDAD:  $345,14 \text{ m}^2 < 349,50 \text{ m}^2$

OCUPACIÓN:  $318,08 \text{ m}^2 = 22,90\% < 25\% = 349,5 \text{ m}^2$

### EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN FINALES (tras la ordenación propuesta):

Los parámetros con la ordenación propuesta son los siguientes:

EDIFICABILIDAD:  $345,14 + 2,53 = 347,67 \text{ m}^2 < 349,50 \text{ m}^2$ . **No se supera el límite de edificabilidad máxima establecido por la normativa.**

OCUPACIÓN:  $318,08 + 6,46 = 331,00 \text{ m}^2 = 23,67\% < 25\% = 349,5 \text{ m}^2$ . **No se supera el límite de ocupación máxima establecido por la normativa.**

## **5. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.**

El objetivo de la ordenación que se propone es la dotación de un ascensor que mejore la accesibilidad y supreima las barreras arquitectónicas, salvando la diferencia de altura entre la cota de calle y la de acceso a la vivienda.

## **6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.**

Se plantea la dotación de un ascensor para salvar los 7,35 m de diferencia de cota entre el nivel de la calle Buenos Aires: +113,175 y el nivel del acceso principal a la planta superior de la vivienda: +105,825.

El ascensor se sitúa junto a la actual plataforma de aparcamiento a cota de calle Buenos Aires que sirve de acceso a la parcela, junto a la cancela de entrada a la finca y arranque de la actual escalera de acceso al nivel de entrada a la vivienda, siendo el punto más lógico y, prácticamente, el único posible para su

ubicación, como puede observarse en los planos de planta y sección incluidos en el presente Estudio de Detalle.



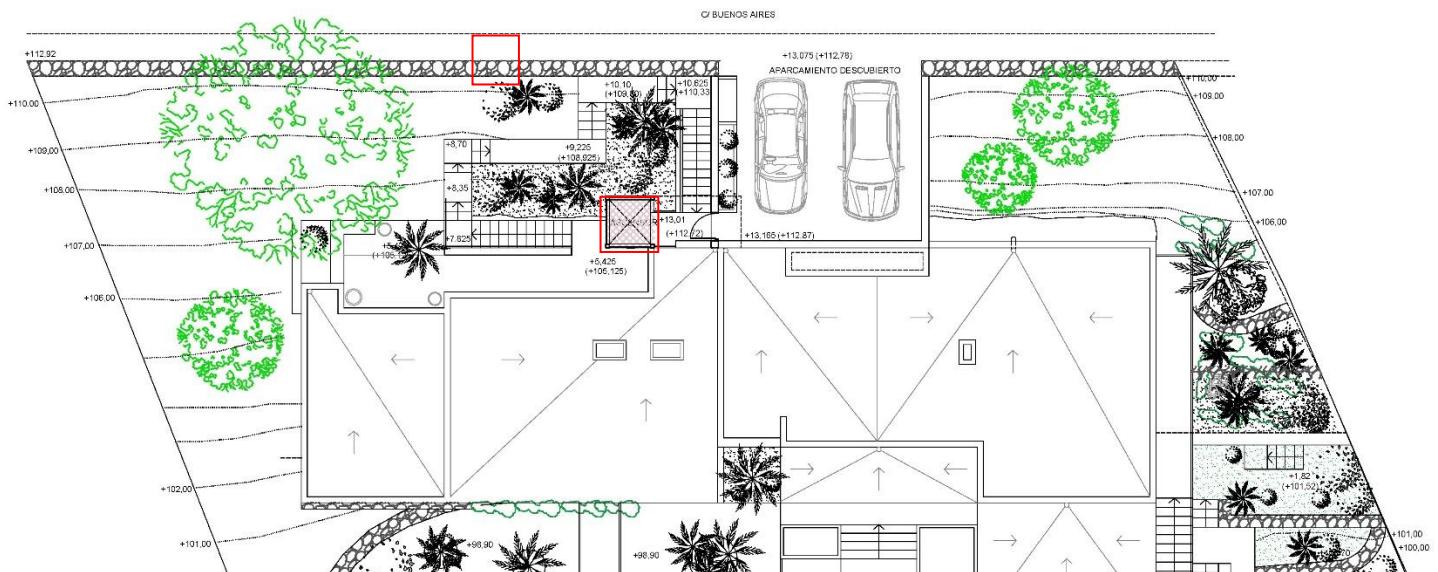
Esta ubicación permite acceder al ascensor a través del actual acceso a la parcela, con un recorrido mínimo desde dicho acceso y, en el nivel inferior, permite igualmente acceder a la vivienda también con un recorrido mínimo ya que desemboca junto a la puerta principal de acceso a ésta.

Esta ubicación del ascensor, con las dimensiones mínimas aconsejables para su cabina y el volumen constructivo que lo alberga, implica que, si consideramos la alineación actualmente vigente, la totalidad del ascensor queda dentro del área de retranqueo obligatorio de 5 m a vial establecido actualmente por las NNSS.

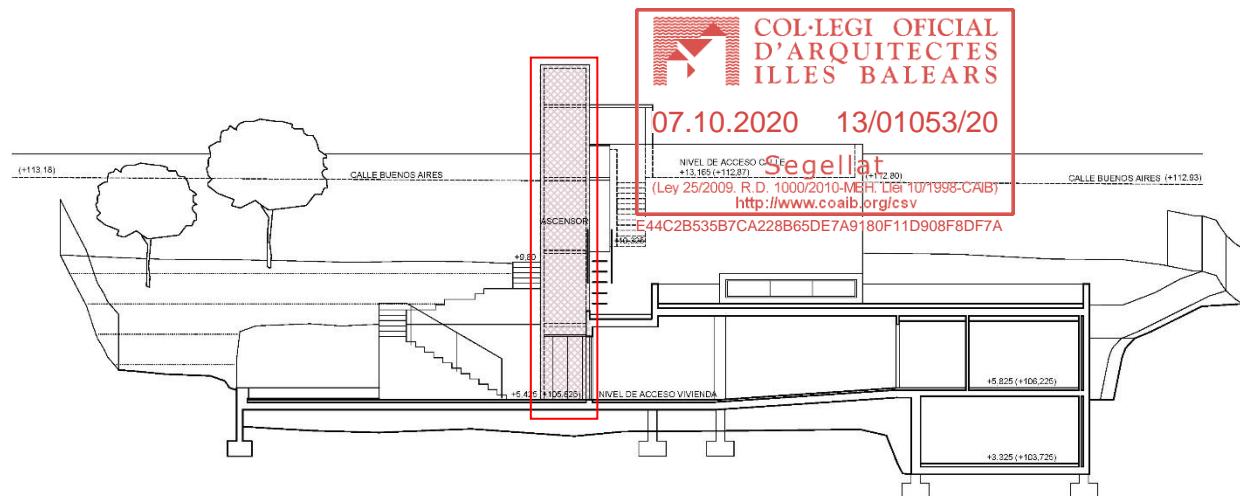
Cabe destacar que, considerando la alineación corregida de la parcela que se propone en la modificación puntual de las NNSS solicitada, el volumen del ascensor invade la zona de retranqueo obligatorio sólo en 55 cm.

No se ha encontrado una ubicación posible para el ascensor que respete totalmente el área de retranqueo obligatorio que sea viable.

*Figura 4. Localización propuesta para el ascensor. Planta general de parcela*



*Figura 5. Localización propuesta para el ascensor. Ampliación zona de acceso*



*Figura 6. Sección-alzado de la planta superior de acceso de la vivienda y de la plataforma de aparcamiento existente y el ascensor propuesto.*

Se plantea un ascensor de impulsión oleodinámica de 0,63 m/s de velocidad con 2 paradas y 300 kg de carga nominal, con capacidad para 4 personas y con dos embarques a 90º y un recorrido de 7,35 m.

La cabina del ascensor prevista tiene unas dimensiones interiores de 950x950 mm, lo que requiere unas dimensiones de hueco de 1500x1300 mm y unas dimensiones exteriores, incluyendo estructura y cerramiento de 1700x1700 mm.

La superficie total ocupada en planta por la caja del ascensor es de 2,89 m<sup>2</sup>.

En la planta de acceso (nivel superior), a nivel de calle, se plantea un elemento horizontal a modo de marquesina que une la caja del ascensor con el muro existente en dicho nivel, necesario para el arriostramiento horizontal de la estructura del ascensor y que sirve a su vez de marquesina de protección para el acceso.

Las dimensiones en planta de esta marquesina son 2,10 x 1,70 m, con una superficie en planta de 3,57 m<sup>2</sup>.

#### DETALLE DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Con la nueva ordenación de volúmenes, incluyendo el ascensor y la marquesina de arriostramiento, los parámetros de edificabilidad y ocupación quedan así:

#### OCUPACIÓN:

Superficie de ocupación en planta de caja de ascensor y marquesina:  $2,89 + 3,57 \text{ m}^2 = 6,46 \text{ m}^2$

Ocupación final:  $318,08 + 6,46 = 331,00 \text{ m}^2 < 349,50 \text{ m}^2$  (ocupación máxima)

**No se supera el límite de ocupación máxima establecido por la normativa.**

## EDIFICABILIDAD:

Según el artículo 5.1.05 de las NNSS la maquinaria de los ascensores no computa edificabilidad, y la marquesina computaría al 50% al estar abierta en más de 1/3 de su perímetro.



Sup. computable ascensor (estructura perimetral y cerramiento) = 0,75 m<sup>2</sup>

Sup. computable marquesina arriostramiento = 3,57 \* 0,5 = 1,78 m<sup>2</sup>

Total superficie computable = 2,53 m<sup>2</sup>

Edificabilidad total: 345,14 + 2,53 = 347,67 m<sup>2</sup> < 349,50 m<sup>2</sup>

**No se supera el límite de edificabilidad máxima establecido por la normativa.**

Por tanto, el único parámetro que se altera respecto a la normativa vigente es el retranqueo a vial.

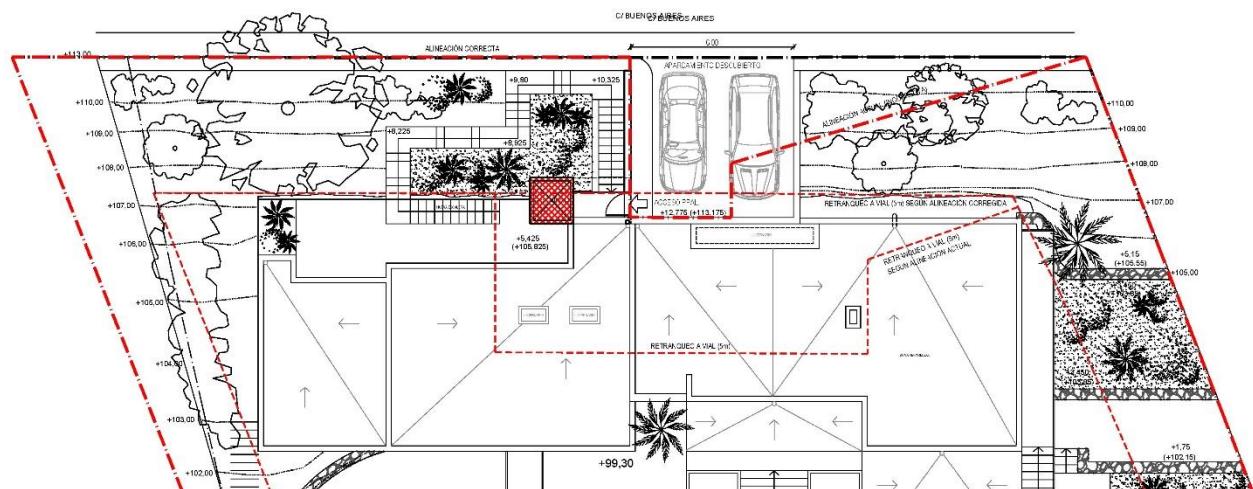


Figura 7. Zona de acceso ampliada con indicación de las líneas de retranqueo obligatorio

## ALTURA

Según se define en el artículo 6.2.02, la altura máxima de la vivienda, de cara superior de forjado de planta baja a cara inferior de forjado de techo de planta más elevada, será de 7,0 m. (B+1P).

Sobre la altura máxima anteriormente definida se permiten 3 m adicionales hasta la altura de coronación en caso de cubiertas inclinadas, o para situar cajas de escalera de subida a cubierta y/o castilletes de ascensor, en las condiciones establecidas en el artículo 6.2.04 de las NNSS.

Según el artículo 5.1.06 de las NNSS, la caja del ascensor es una construcción permitida por encima de la altura máxima.



#### SERVIDUMBRES AERONAUTICAS (AES):

La parcela está situada en un área de servidumbres aeronáuticas.

El volumen del ascensor tiene una altura de 3,75 m sobre la cota máxima del terreno (nivel del embarque superior y nivel de acceso en c/ Buenos Aires) lo que supone un aumento de 55 cm sobre el elemento de mayor altura existente actualmente (la chimenea de salida de humos de la caldera de la sala técnica existente situada a 3,20 m sobre la cota máxima del terreno).

Se incluye como anexo I la documentación de solicitud para la tramitación de servidumbres aeronáuticas exigida por AESA.

## 7. CONCLUSION

Con lo incluido en la presente memoria y sus anexos y la documentación gráfica que la acompaña, se considera suficientemente definida la ordenación de volúmenes propuesta con el objetivo de dotar de un ascensor a la vivienda para mejorar la accesibilidad y suprimir las barreras arquitectónicas, por lo que se solicita su tramitación por el Ayuntamiento de Santa Eulalia des Riu.

En Ibiza, septiembre de 2020,

Fdo.: Pablo Vila Ramiro, Redactor.  
Arquitecto. Colegiado COAM nº 10.841 / COAIB nº 951.705