

ESTUDIO DE DETALLE

MANZANA

ROGER DE LAURIA – ISLA DE IBIZA – VIRGEN DEL MAR – CAMI DE LES CANYAES

LAURA MORELL MAS

SEPTIEMBRE 2.014



v i c e n t e g r e g o r i . a r q u i t e c t o
m a y o r 1 7 . 4 6 7 8 0 . o l i v a . w w w . g r e g o r i a r q u i t e c t o s . c o m

*Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas*

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANOS

*Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas*

MEMORIA INFORMATIVA

El marco legislativo que regula los Estudios de Detalle viene definido en el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP).

En el citado artículo se establece:

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.*

En el caso del Plan General de Oliva se regula en el artículo 10 de la normativa urbanística que establece:

“Conforme a lo dispuesto en los artículos 14 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las presentes Normas habilitan para la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades y requisitos establecidos en los preceptos citados y en las condiciones que, en su caso, fijen los instrumentos de planeamiento vigente.”

Es decir, se habilita la formulación de Estudios de Detalle con las finalidades que establezca la legislación vigente cuyo marco se indica en los párrafos anteriores.

Ámbito territorial

El ámbito territorial del Estudio de Detalle lo constituye la manzana ubicada en el núcleo de la Playa de Oliva delimitado por las calles Roger de Lauria, Isla de Ibiza, Virgen del Mar y Camí de les Canyaes.

*Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas*



La parcelación y volumetría de la manzana objeto del estudio de detalle y su entorno se observa en la imagen siguiente:



Se aprecia claramente la zona de edificación con alineación a vial o entremedianas y la zona de edificación aislada con separaciones a lindes con una volumetría general de I y II plantas con alguna edificación de III plantas.

Se observa que las separaciones a lindes de la edificación aislada, por tratarse de parcelas con longitud de fachada inferior a 12 metros en su práctica totalidad se reduce

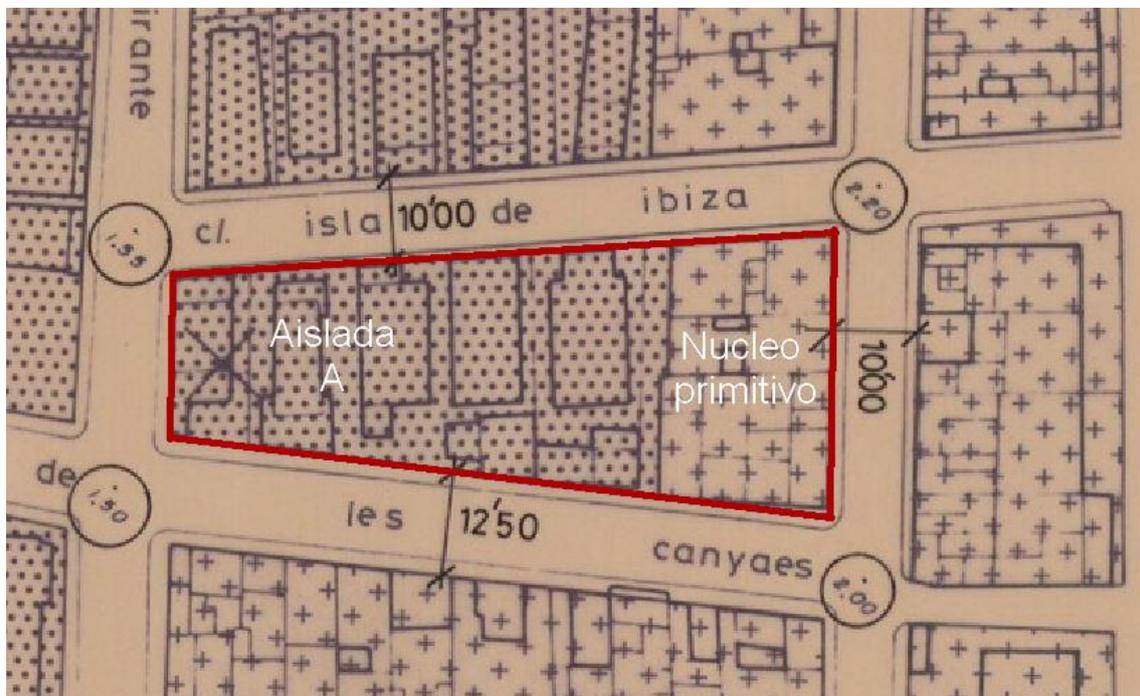
*Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas*

a 2,00 metros en aplicación de la normativa del plan general, así como distancias incluso menores en base a la rehabilitación de antiguas edificaciones existentes.

Planeamiento vigente

El planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Oliva, aprobado el 30 de noviembre (BOP del 5-01-1983).

El suelo ocupado por la manzana objeto del Estudio de Detalle está clasificado en el planeamiento vigente como suelo urbano y establece dos zonas de ordenación, la zona residencial núcleo primitivo poblado marítimo y la zona residencial aislada poblado marítimo.



La zona residencial del núcleo primitivo está regulada en los artículos 145 a 148 de la normativa urbanística y comprende el núcleo primitivo del poblado marítimo, con cualidades ambientales específicas debidas a sistemas tradicionales de edificación, definidas básicamente por el uso de tipología de edificación según alineación de vial o entremedianeras.

Art. 145.- Definición y objetivos.

1.- Comprende el núcleo primitivo del poblado marítimo, con cualidades ambientales específicas debidas a sistemas tradicionales de edificación, definidas básicamente por el uso de la tipología de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

**Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas**

2.- Los objetivos perseguidos son:

- a) Mejorar el nivel y calidad de las viviendas.
- b) Proteger y controlar el proceso de sustitución de edificaciones, que puedan deteriorar la zona.
- c) Mantener las alturas de edificación existentes en la actualidad en la mayor parte de los edificios de la zona.
- d) Limitar la edificabilidad máxima de las parcelas netas, que permita controlar las posibles densificaciones por sustitución de edificaciones.

Art. 146.- Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial o entremedianeras, con las condiciones particulares siguientes:

- a) *Se definirá la edificabilidad máxima.*
- b) *En determinados viales, especificados en los planos y en las condiciones de la edificación, las alineaciones de la edificación no coinciden con las alineaciones oficiales exteriores.*

Art. 147.- Condiciones de la edificación.

1.- *Son de aplicación las definiciones de la Sección 2ª del Capítulo II de este Título.*

2.- *Las edificaciones destinadas a vivienda cumplirán las condiciones habitabilidad de la Sección 3ª del Capítulo II de este Título, las Condiciones Generales de los servicios e instalaciones de la Sección 4ª de igual Capítulo y Título, y las Condiciones Generales de los elementos comunes de la Sección 5ª de igual Capítulo y Título.*

3.- *Las edificaciones se sujetarán a lo establecido en la Sección 6ª del Capítulo II de este Título en cuanto a Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial, referidas a medición de la altura edificable, patios interiores, medianera y línea de fachada, quedando expresamente prohibidos los voladizos o cuerpos salientes sobre la alineación oficial exterior, los altillos y los trasteros.*

4.- *Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Sección 7ª del Capítulo II de este Título en cuanto a Condiciones particulares de la edificación aislada, referidas a definición de voladizos y edificabilidad.*

5.- *Parcela mínima edificable.*

Se define como aquella superficie de suelo que cumpliendo los requisitos del Art. 82 de la Ley del Suelo, tenga la extensión necesaria permitida la edificación en función de los usos asignados por el Plan.

6.- *Altura máxima edificable y número de plantas máximo.*

La altura máxima edificable en toda la zona será de 6'50 m. correspondientes a 11 plantas.

7.- *Edificabilidad máxima.*

**Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas**

La edificabilidad máxima será de 1'30 m²/m².

8.- Alineaciones de la edificación.

Las alineaciones de la edificación coincidirán con las alineaciones oficiales exteriores, excepto en los siguientes casos grafiados en el plano P-19.

a) Calle Rey Alfonso V el Magnánimo.

La alineación de la edificación está situada a 6'00 m. de alineación oficial exterior y paralela a ella.

Por delante de la alineación de la edificación se permite un cuerpo edificado volado o no de 2'85 m. de máxima profundidad y que podrá ocupar todo el frente de la parcela. Dicho cuerpo edificado quedará abierto longitudinalmente y a partir de 2'00 metros de altura en los contornos transversales, y semiabiertos (celosía, teja) hasta 2'00 m. de altura en dichos contornos transversales.

b) Calle de Piles, (fachada Este).

La alineación de la edificación está situada a 3'00 m. de la alineación oficial exterior y paralela a ella.

Por delante de la alineación de la edificación se permite un cuerpo edificado volado o no de 2'00 m. de máxima profundidad y que podrá ocupar todo el frente de la parcela. Dicho cuerpo edificado quedará abierto longitudinalmente y a partir de 2'00 m. de altura en los contornos transversales, y semiabiertos (celosía, teja) hasta 2'00 m. de altura en dichos contornos transversales.

c) Fachadas frente al mar.

La alineación de la edificación está situada a 5'00 m. de alineación oficial exterior y paralela a ella.

Por delante de la alineación de la edificación se permite un cuerpo edificado volado o no de 3'00 m. de máxima profundidad y que podrá ocupar todo el frente de la parcela. Dicho cuerpo edificado quedará abierto longitudinalmente y a partir de 2'00 m. de altura en dichos contornos transversales.

d) C/ Ibiza, C/ Canyonades, C/ Pauí, y tramo comprendido entre C/ Virgen del Mar y la Playa.

Las alineaciones de la edificación serán las existentes en la actualidad quedando prohibidos los voladizos o cuerpos salientes, y los cuerpos edificados contemplados en los apartados precedentes.

Art. 148.- Condiciones de uso.

Usos permitidos: vivienda, hostelero, comercial, cultural, oficinas, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, y aparcamientos.

Usos prohibidos: artesanal, almacenes e industrial.

La zona residencial aislada poblado marítimo está regulada en los artículos 149 a 152 de la normativa urbanística y comprende las áreas de suelo urbano consolidado en el poblado marítimo, con tipologías de edificación aislada. A su vez la zona se subdivide en

*Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas*

dos subzonas, la A como caso general y la B como la llamada “Zona de mayor aprovechamiento” de la normativa del plan de 1.962.

Art. 149.- Definición y objetivos.

1.- Comprende las áreas de suelo urbano consolidado en el poblado marítimo, con tipologías de edificación aislada. Se subdivide en dos subzonas, la A como caso general y la B como la llamada “Zona de mayor aprovechamiento”, en la normativa de 1.962.

2.- Los objetivos perseguidos son:

a) Mantener las alturas de edificación existentes en la actualidad en la mayor parte de los edificios de la zona.

b) Limitar la edificabilidad máxima de las parcelas netas, que permita controlar las posibles densificaciones por sustitución de edificaciones.

Art. 150.- Tipo de ordenación.

Será el de edificación aislada para las dos zonas.

Art. 151.- Condiciones de la edificación.

1.- Son de aplicación de las edificaciones de la Sección 2ª del Capítulo II de este Título.

2.- Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad de la Sección 3ª del Capítulo II de este Título, las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Sección 4ª del mismo Capítulo y Título y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comunes de la Sección 5ª del mismo Capítulo y Título.

3.- Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Sección 7ª del Capítulo II de este Título en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada referidas a: medición de la altura edificable, definición de separación mínima a lindes, cierres de parcela, voladizos, edificabilidad y edificaciones auxiliares.

4.- Parcela mínima edificable.

Se define como aquella superficie de suelo que cumpliendo los requisitos del Art. 82 de la Ley del Suelo, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el Plan.

5.- Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

Subzona A: La altura máxima edificable será de 8'20 m. correspondiente a II plantas.

Subzona B: La altura máxima edificable será de 11'00 m. correspondiente a V plantas.

Excepciones: las manzanas nº 12, 13, 14, 15, 16, y 17, la altura máxima será de 6'50 m. correspondientes a II plantas.

6.- Edificabilidad máxima neta sobre parcela.

El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 1'30 m²/m² para ambas subzonas.

**Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas**

7.- Separación mínima a lindes.

La separación mínima a lindes será de tres metros. Respecto a la separación al frente de parcela se ajustará a lo dispuesto en el apartado siguiente, sobre alineaciones de la edificación.

En los casos de ampliación de edificios existentes podrán mantenerse las separaciones existentes, iguales o superiores a dos metros, o inferiores si concurre consentimiento expreso del colindante afectado.

8.- Alineaciones de la edificación.

Las alineaciones de la edificación se sitúan a 4'00 metros de la alineación oficial exterior y paralelamente a ella. Por delante de la alineación de la edificación se permite un cuerpo volado de 2'50 m. de profundidad abierto en todos sus lados longitudinales y transversales.

Art. 152.- Condiciones de uso.

Usos permitidos: vivienda, hostelero, comercial, cultural, oficinas, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamientos.

Usos prohibidos: artesanal, almacenes e industrial.

Con fecha 11 de febrero de 2.014 se publicó en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana una modificación puntual del artículo 151 de la normativa urbanística que fue aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Oliva en sesión celebrada el 24 de abril de 2.014 y que consiste en añadir un nuevo apartado al artículo 151, el 9, relativo a las condiciones de la edificación, con la siguiente redacción:

En los casos en que se demuestre fehacientemente la imposibilidad de materializar racionalmente la edificabilidad neta permitida en una parcela determinada, las separaciones mínimas a frentes (no así a lindes) de parcela podrán proponerse inferiores a las permitidas con carácter general, de forma que vayan disminuyéndose gradualmente hasta conseguir la edificabilidad máxima permitida.

Dicha propuesta justificará que tiende a crear el menor impacto posible sobre el entorno inmediato y las edificaciones vecinas. Para ello se presentará una propuesta de reordenación de volúmenes resultantes de la edificación con el contenido mínimo de un estudio de detalle. La propuesta será sometida a información pública, notificándose a los particulares afectados, para que puedan presentarse alegaciones, a resultas de las cuales se procederá a su aceptación, modificación o denegación correspondiente.

Se entiende por materialización racional de la edificabilidad aquella que presente un porcentaje máximo del 15% en terrazas cubiertas.

Se entiende por particulares afectados aquellos cuyas parcelas se encuentren, total o parcialmente, dentro de un círculo de 50 metros de diámetro con centro en cualquier punto situado en la proyección horizontal de la edificación propuesta.»

*Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas*

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Se elabora el presente Estudio de Detalle en base a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Oliva y la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, así como la modificación puntual del artículo 151 del Plan General.

El objeto es la manzana del poblado marítimo delimitada por las Calles Roger de Lauria, Isla de Ibiza, Virgen del Mar y Canyaes.

Y el motivo es justificar que en la parcela recayente a las Calles Roger de Lauria, Isla de Ibiza y Canyaes no cabe la edificabilidad que le otorga el planeamiento vigente para la zona residencial aislada A del poblado marítimo y así dar cumplimiento a la condición establecida en la modificación puntual del artículo 151 de la normativa urbanística:

En los casos en que se demuestre fehacientemente la imposibilidad de materializar racionalmente la edificabilidad neta permitida en una parcela determinada, las separaciones mínimas a frentes (no así los lindes) de parcela podrán proponerse inferiores a las permitidas con carácter general, de forma que vayan disminuyéndose gradualmente hasta conseguir la edificabilidad máxima permitida.

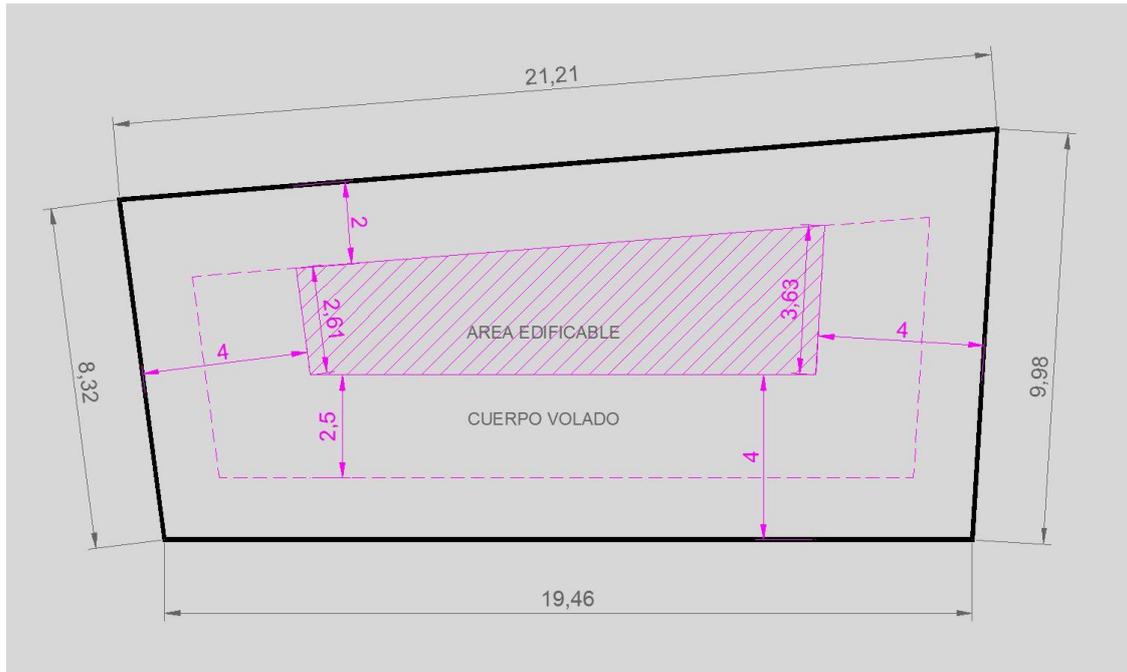
Dicha propuesta justificará que tiende a crear el menor impacto posible sobre el entorno inmediato y las edificaciones vecinas. Para ello, se presentará una propuesta de reordenación de volúmenes resultantes de la edificación con el contenido mínimo de un estudio de detalle. La propuesta será sometida a información pública, notificándose a los particulares afectados, para que puedan presentarse alegaciones, a resultas de las cuales se procederá a su aceptación, modificación o denegación correspondiente.

Se entiende por materialización racional de la edificabilidad aquella que presente un porcentaje máximo del 15 % en terrazas cubiertas.

Se entiende por particulares afectados aquellos cuyas parcelas se encuentren, total o parcialmente, dentro de un círculo de 50 metros de diámetro con centro en cualquier punto situado en la proyección horizontal de la edificación propuesta.»

*Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas*

La situación actual de la parcela es la siguiente:



La superficie de la parcela es de 185 m² por lo que aplicando la normativa de la zona residencial aislada poblado marítimo subzona A, le corresponde una edificabilidad de 240,50 m²t que responde a un coeficiente de edificabilidad neto de 1,30 m²t/m²s.

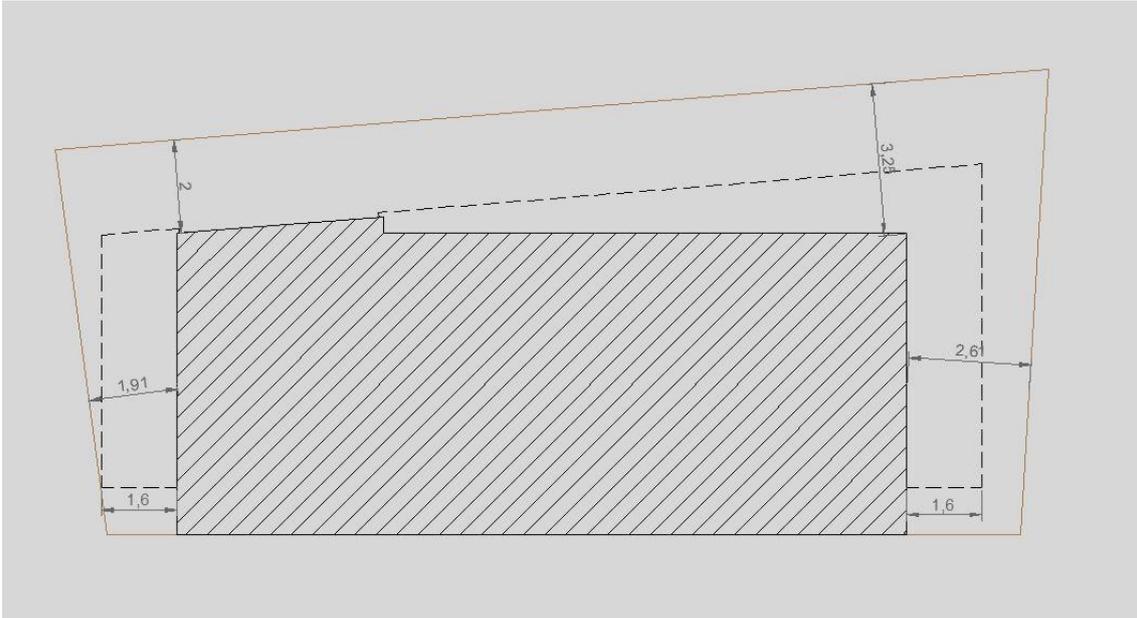
De acuerdo con el artículo 151 de la normativa urbanística, la separación a lindes será de 3,00 metros que en la parcela que nos ocupa se puede reducir a 2,00 metros por tener una fachada inferior a 12,00 metros según el apartado 7 del artículo 151.

Según el apartado 8 del artículo 151, las alineaciones de la edificación se separarán de los viales 4,00 metros y por delante de la edificación se permite un cuerpo volado de 2,50 metros de profundidad abierto en todos sus lados longitudinales y transversales.

Si aplicamos las separaciones a lindes y la alineaciones de la edificación respecto de los viales, se obtiene un área edificable de 38,74 m² que multiplicando por las 3 plantas edificables se obtiene una edificabilidad consolidable máxima de 116,22 m², pudiendo consolidar como área volada por cada una de las plantas 58 m² lo que para el total suponen 174 m².

*Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas*

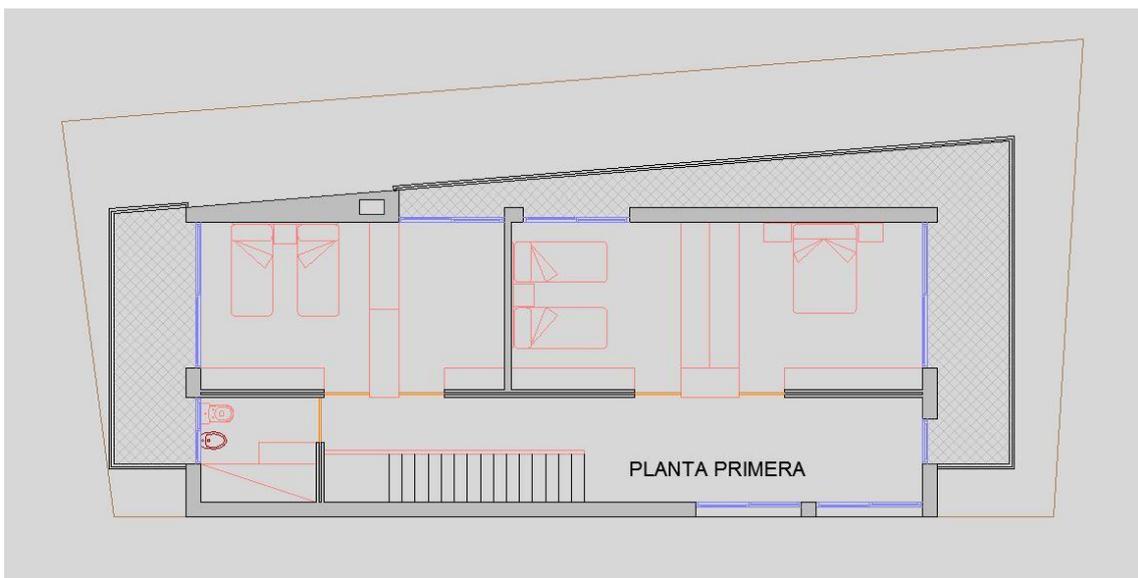
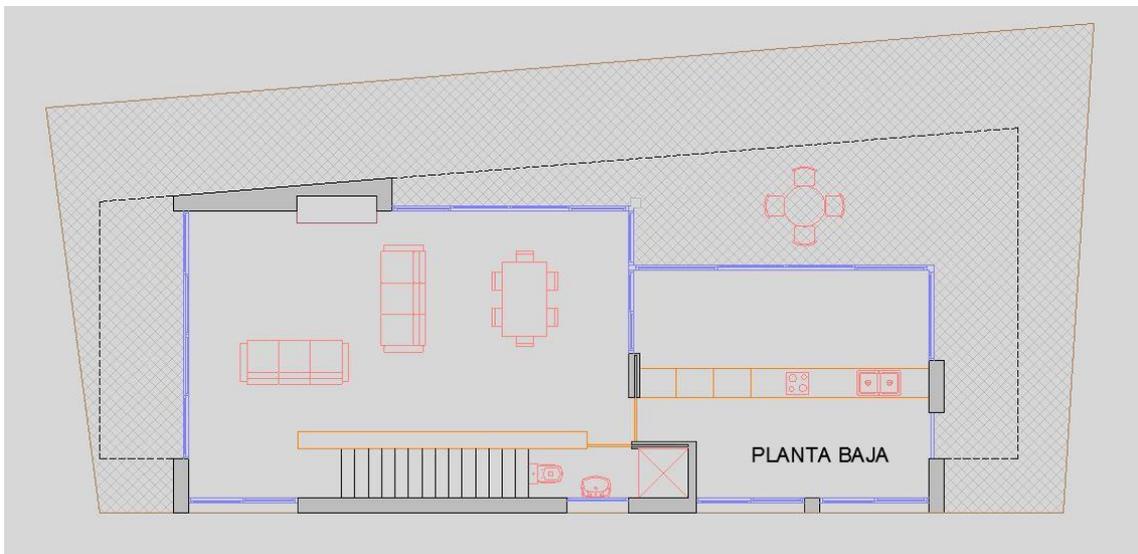
Dada la configuración de la parcela es totalmente inviable ordenar una vivienda racionalmente considerando las dimensiones de la zona edificable, por lo que se propone una nueva ordenación de los volúmenes edificadas respetando la distancia a lindes y reduciendo la separación a viales, con la siguiente configuración:



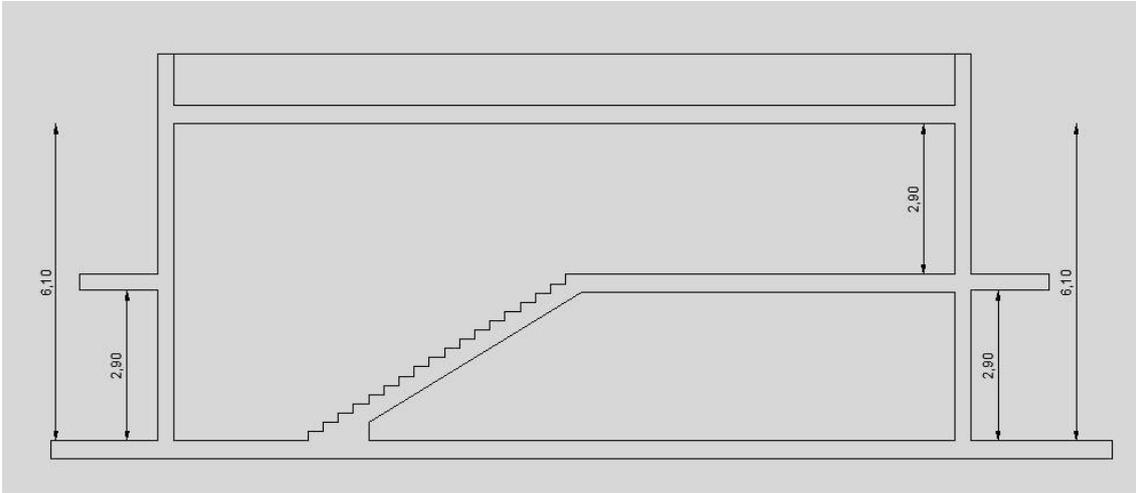
Con esta disposición se obtiene una distribución racional de la vivienda, ya que se dispone de una superficie en planta cerrada de 100 m² y se implanta una edificación de dos plantas destinada a vivienda unifamiliar con el menor impacto posible sobre el entorno inmediato.

A modo de ejemplo se adjunta una distribución de la vivienda en dos plantas con la volumetría establecida en este estudio de detalle. Esta distribución podrá modificarse siempre que se respete la volumetría exterior que la que es objeto del estudio de detalle.

*Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas*

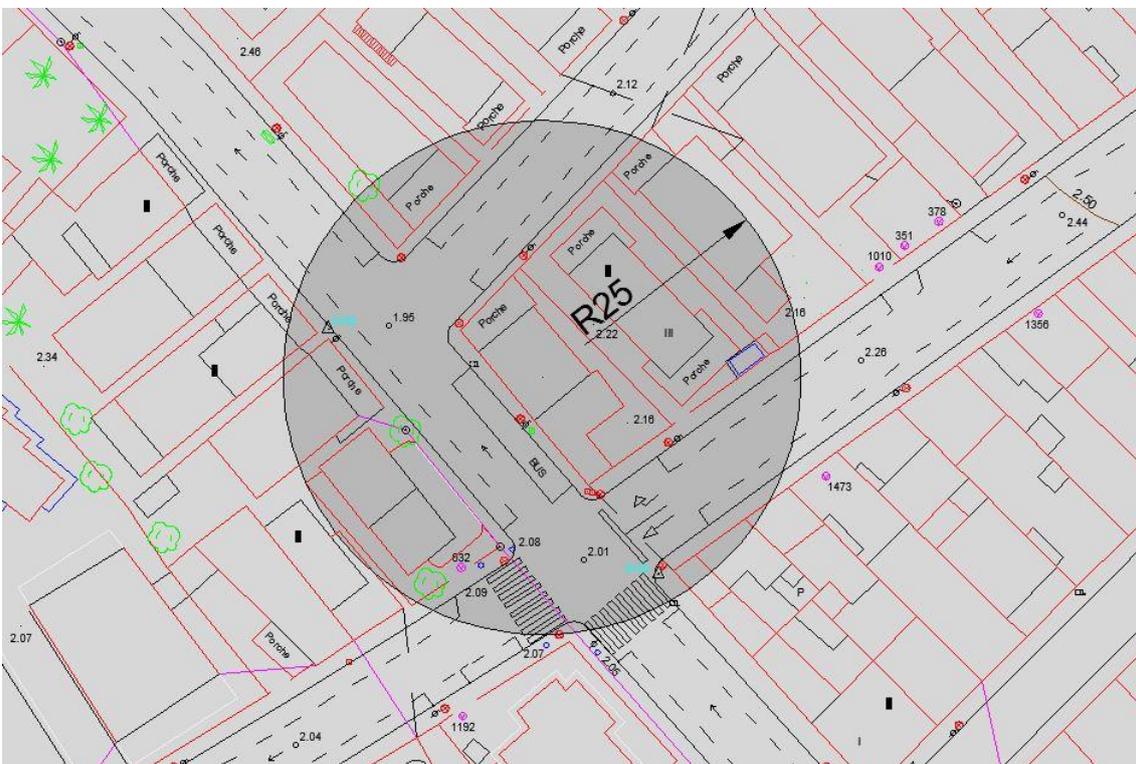


*Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas*



Se acompañan infografías del resultado de la implantación de los volúmenes establecidos en este estudio de detalle con el objeto de poder evaluar la incidencia de su construcción en el entorno inmediato.

De acuerdo con la modificación del artículo 151 en su apartado 9 se determina que los particulares afectados por la reordenación de volúmenes a los propietarios de parcelas que se encuentren total o parcialmente dentro de un círculo de 50 metros de diámetro.



*Estudio de Detalle de la Manzana Roger de Lauria esquina
Isla de Ibiza de la Playa de Oliva
Laura Morell Mas*

PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES ROGER DE LAURIA, ISLA DE IBIZA, VIRGEN DEL MAR Y CANYAES DEL POBLADO MARÍTIMO DE OLIVA

LAURA MORELL MAS

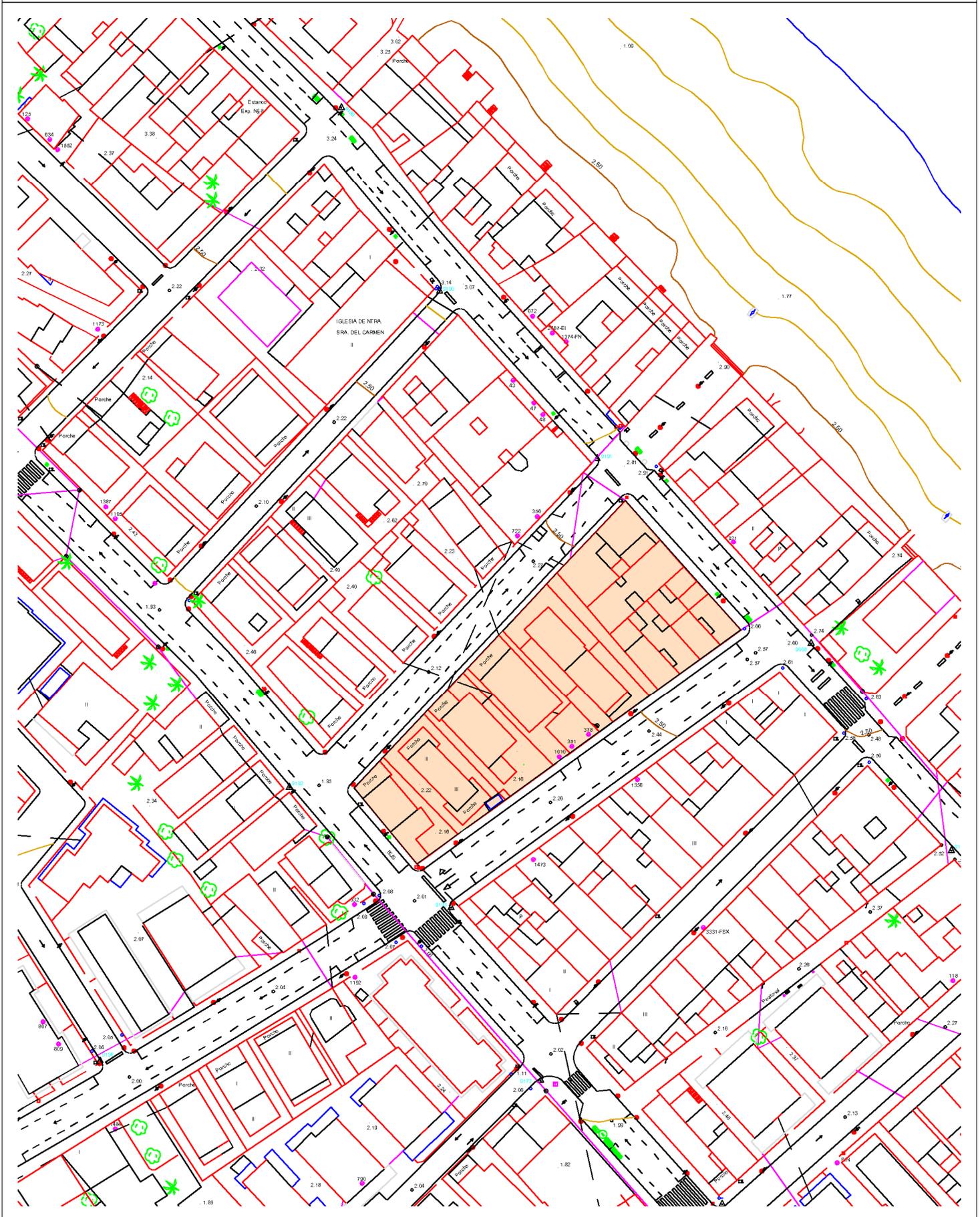
1:1000



ED-01 EMPLAZAMIENTO

sep-2014

vicente gregori . arquitecto . mayor 17 . oliva . www.gregoriarquitectos.com



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES ROGER DE LAURIA, ISLA DE IBIZA, VIRGEN DEL MAR Y CANYAES DEL POBLADO MARÍTIMO DE OLIVA

LAURA MORELL MAS

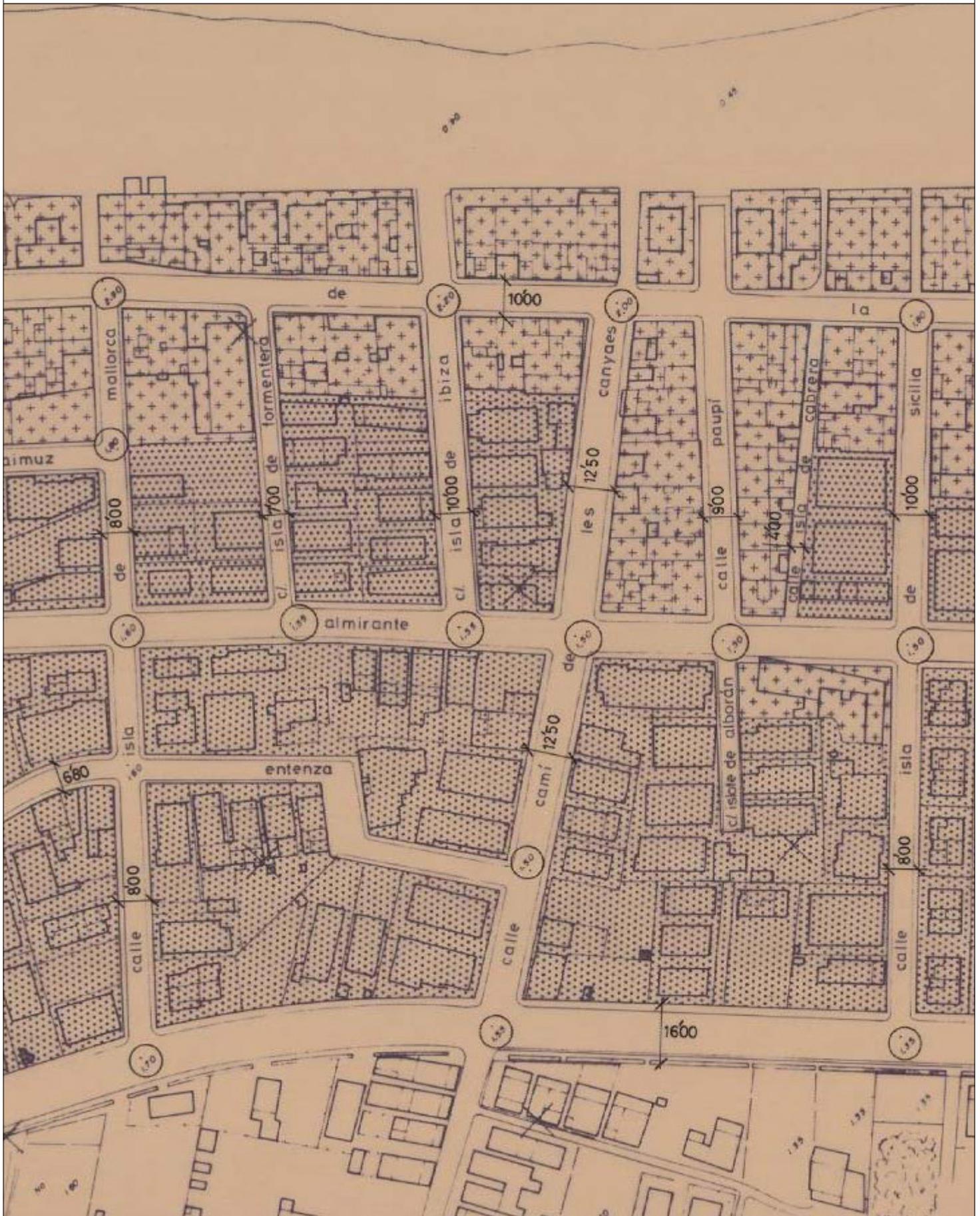
S/E



ED-02 CALIFICACIÓN ACTUAL

sep-2014

vicente gregori . arquitecto . mayor 17 . oliva . www.gregoriarquitectos.com



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES ROGER DE LAURIA, ISLA DE IBIZA, VIRGEN DEL MAR Y CANYAES DEL POBLADO MARÍTIMO DE OLIVA

LAURA MORELL MAS

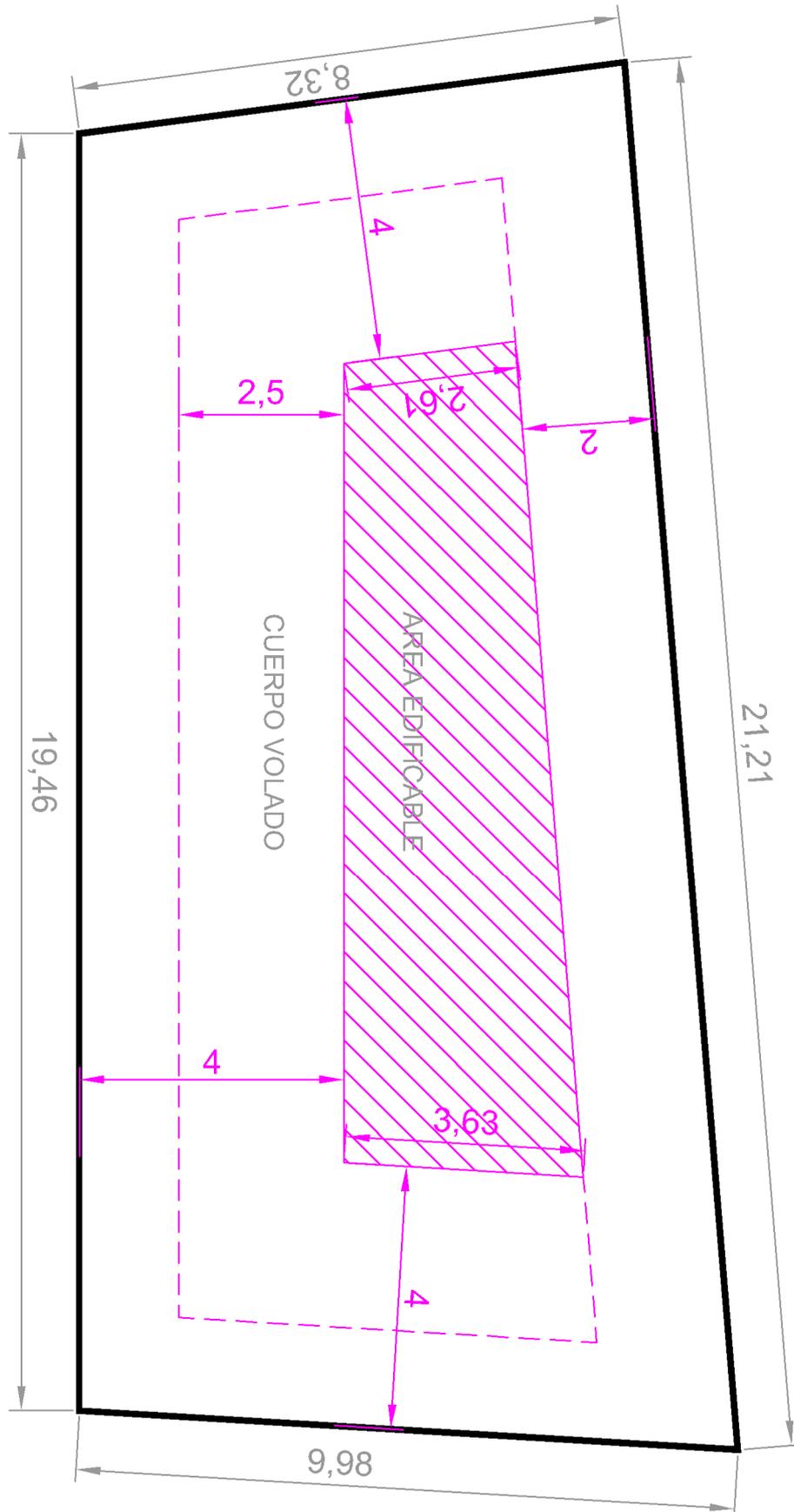
1:100



ED-04 DISTANCIAS LINDES ACTUAL

sep-2014

vicente gregori . arquitecto . mayor 17 . oliva . www.gregoriarquitectos.com



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES ROGER DE LAURIA, ISLA DE IBIZA, VIRGEN DEL MAR Y CANYAES DEL POBLADO MARÍTIMO DE OLIVA

LAURA MORELL MAS

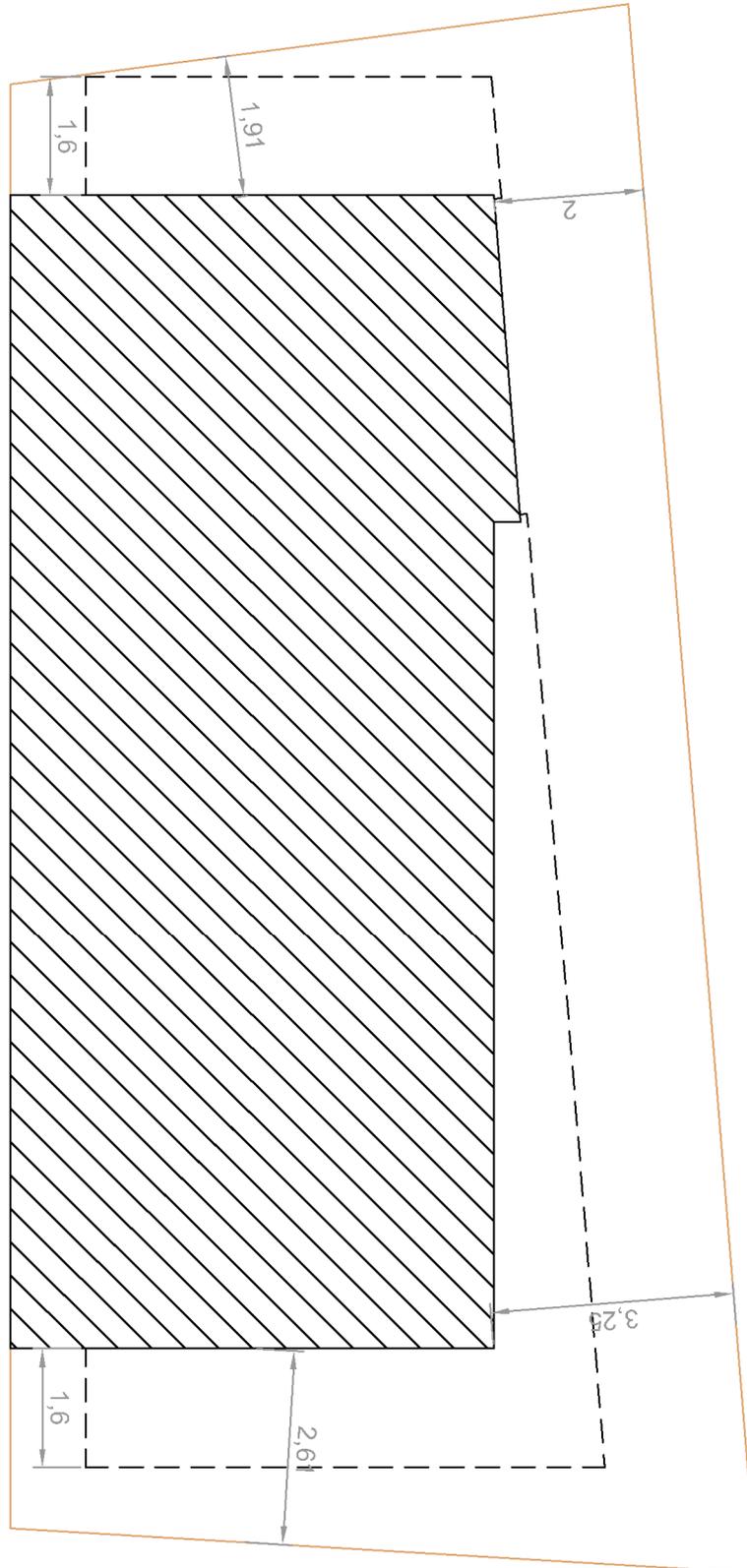
1:100



ED-05 NUEVAS ALINEACIONES

sep-2014

vicente gregori . arquitecto . mayor 17 . oliva . www.gregoriarquitectos.com



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES ROGER DE LAURIA, ISLA DE IBIZA, VIRGEN DEL MAR Y CANYAES DEL POBLADO MARÍTIMO DE OLIVA

LAURA MORELL MAS

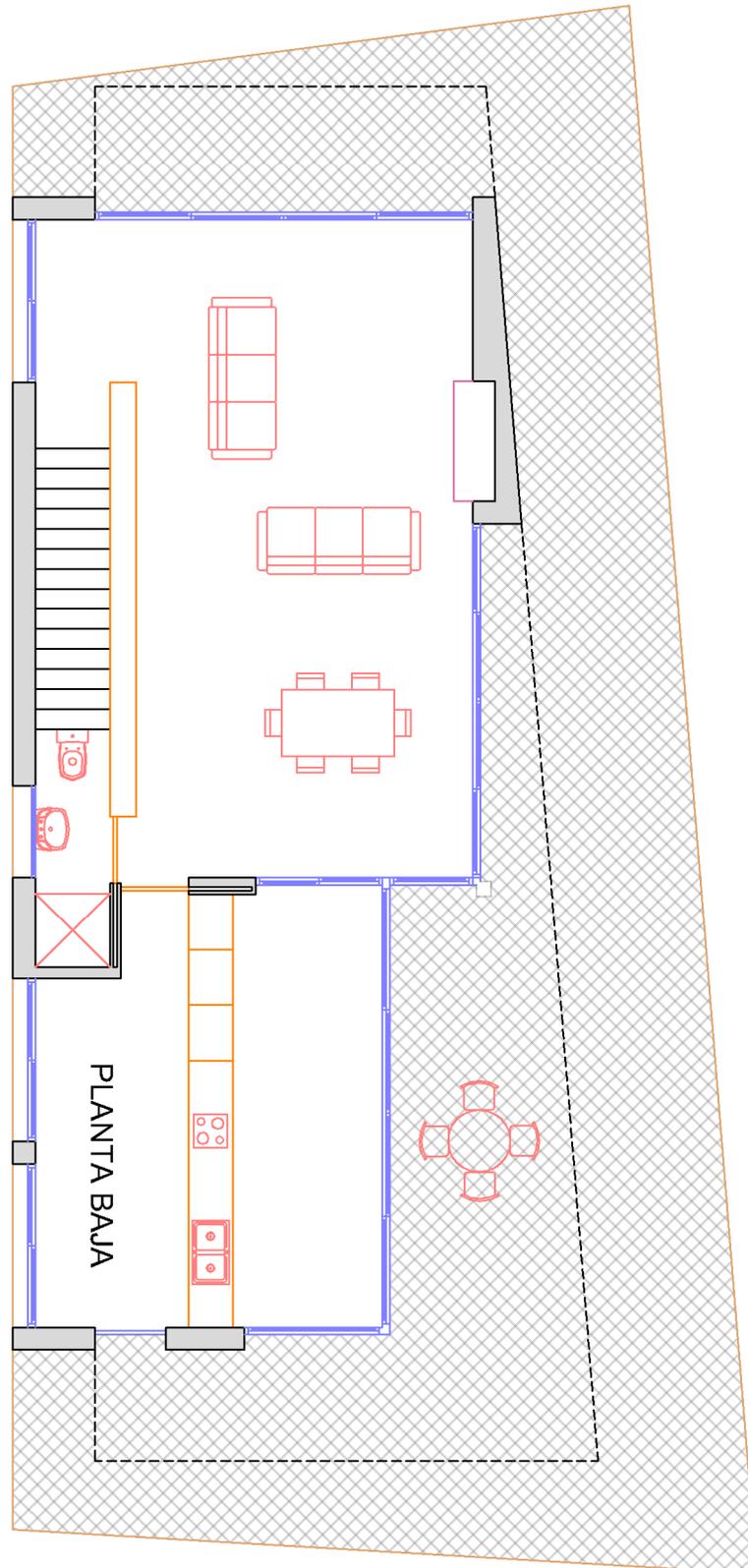
1:100



ED-07 DISTRIBUCION PLANTA BAJA

sep-2014

vicente gregori . arquitecto . mayor 17 . oliva . www.gregoriarquitectos.com



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES ROGER DE LAURIA, ISLA DE IBIZA, VIRGEN DEL MAR Y CANYAES DEL POBLADO MARÍTIMO DE OLIVA

LAURA MORELL MAS

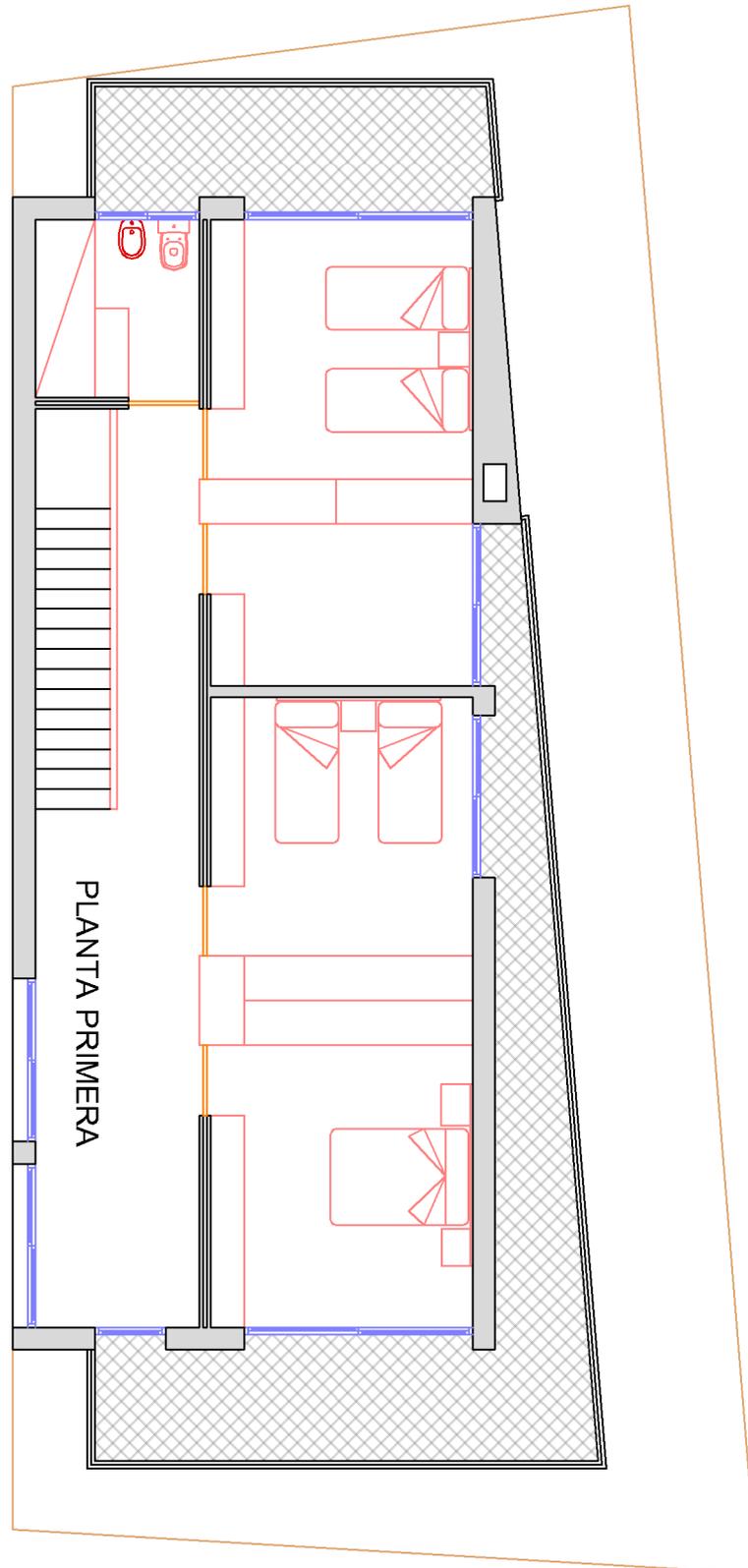
1:100



ED-08 DISTRIBUCIÓN PLANTA PRIMERA

sep-2014

vicente gregori . arquitecto . mayor 17 . oliva . www.gregoriarquitectos.com



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES ROGER DE LAURIA, ISLA DE IBIZA, VIRGEN DEL MAR Y CANYAES DEL POBLADO MARÍTIMO DE OLIVA

LAURA MORELL MAS

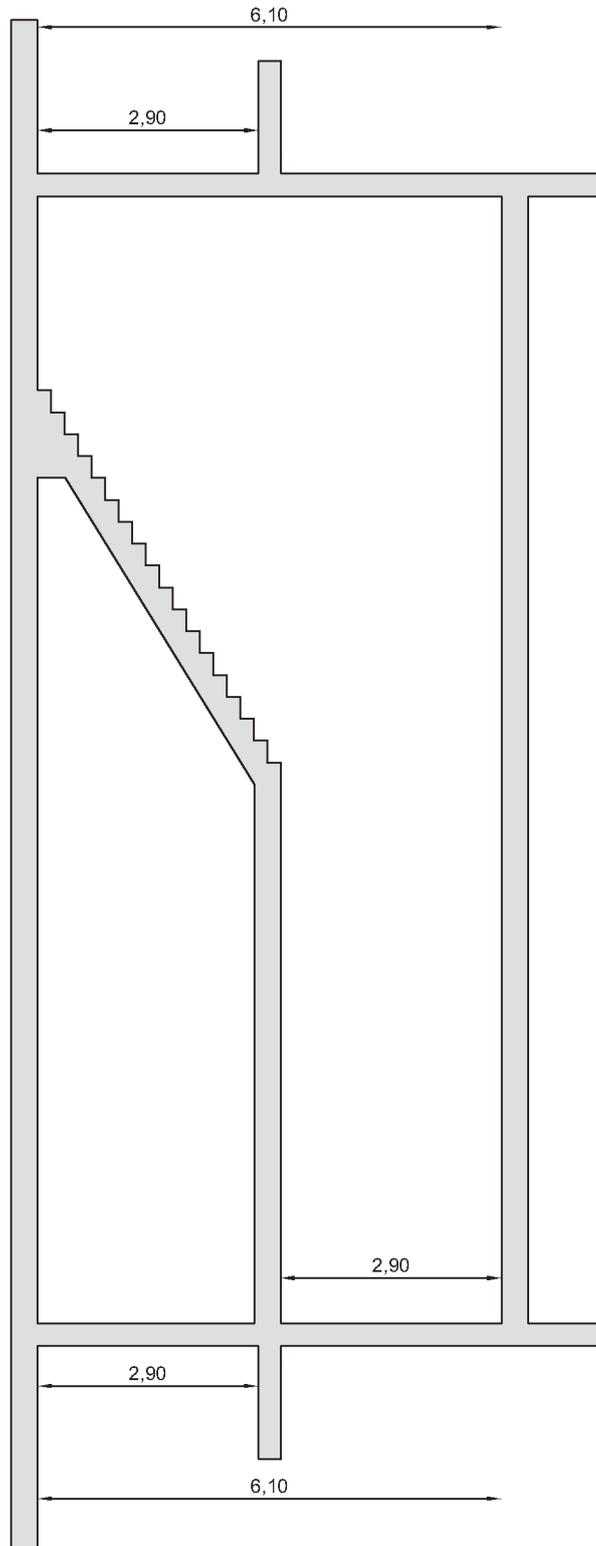
1:100



ED-09 SECCION

sep-2014

vicente gregori . arquitecto . mayor 17 . oliva . www.gregoriarquitectos.com



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES ROGER DE LAURIA, ISLA DE IBIZA, VIRGEN DEL MAR Y CANYAES DEL POBLADO MARÍTIMO DE OLIVA

LAURA MORELL MAS

S/E



ED-10 VOLUMETRIA- 01

sep-2014

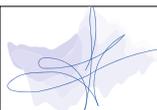
vicente gregori . arquitecto . mayor 17 . oliva . www.gregoriarquitectos.com



ESTUDIO DE DETALLE MANZANA DEFINIDA POR LAS CALLES ROGER DE LAURIA, ISLA DE IBIZA, VIRGEN DEL MAR Y CANYAES DEL POBLADO MARÍTIMO DE OLIVA

LAURA MORELL MAS

S/E



ED-11 VOLUMETRIA- 02

sep-2014

vicente gregori . arquitecto . mayor 17 . oliva . www.gregoriarquitectos.com

