



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2116

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alineaciones de la parcela sita en la C/ Nyandú, núm. 5, Jesús promovido por Aep Art and Real Estates Promotion, S.L.

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, y a los efectos establecidos 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 febrero de 2019, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alineaciones de la parcela sita en la C/ Nyandú, núm. 5, Jesús, promovido por Aep Art And Real Estate Promotion, S.L. y redactado por el arquitecto D. Juan Torregrosa Llopis, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO. *Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alineaciones de la parcela sita en la calle Nyandú nº 5, Jesús, promovido por la mercantil AEP ART AND REAL ESTATE PROMOTION SL redactado por el arquitecto D. Juan Torregrosa Llopis.*

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.*

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 Santa Eulària des Riu, a 7 de marzo de 2019

La Alcaldesa Accidental

Ana M^a Costa Guasch

ESTUDIO DE DETALLE Y DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA PARCELA SITUADA EN LA CALLE NYANDU Nº 5 DE SANTA EULALIA DES RIU

MEMORIA

Propiedad: AEP ART-AND REAL ESTATE PROMOTION SL
Arquitecto: JUAN TORREGROSA LLOPIS

Índice

- 1.- Antecedentes
 - 1.1.- Propietario-Autor del proyecto
 - 1.2.- Objeto del proyecto
- 2.- Datos de las parcelas
 - 2.1.- Situación, accesos y servidumbres
 - 2.2.- Descripción, forma y dimensiones
 - 2.3.- Descripción de la solución
- 3.- Normativa urbanística



- 3.1.- Planeamiento vigente. Normativa de aplicación,
- 3.2.- Definición de parámetros de ocupación y edificabilidad.
- 3.3.- Definición de la posición y altura de edificación.
- 3.4.- Características de la Ordenación.

1.- Antecedentes

1.1.- Propietario-Autor del proyecto

Por encargo de la sociedad AEP ART-AND REAL ESTATE PROMOTION SL se redacta el presente Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación, por el arquitecto Juan Toregrosa Llopis colegiado 127981 para la parcela situada en la calle del NYANDU nº 5.

1.2.- Objeto del proyecto

El proyecto tiene por objeto delimitar las condiciones de parcelación y edificación en la parcela mencionada, ordenada urbanísticamente según las condiciones particulares de la ordenanza E-U4, y ordenar volumétricamente la edificación dentro de un proyecto unitario y de conjunto, sin que la actuación afecte los intereses de las fincas colindantes.

2.-Datos de las parcelas

2.1.- Situación, accesos y servidumbres.

Finca número 1

Parcela de terreno que tiene su acceso por un camino de tres metros y medio de anchura, que saliendo de la esquina sudeste del solar, sigue siendo lindero este de dicha finca, hasta llegar al camino vecinal. Tiene una superficie de 2.000 m2.

Linderos:

- Norte, tierras de la finca Cana Ventura
- Sur, restante finca de José Guasch
- Este, terrenos del señor Brunner y los de Vicente Guasch
- Oeste, restante porción de procedencia de José Guasch, y terrenos de Juan Riera Boned.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de los de Ibiza, tomo 1003, libro 243 de Santa Eulalia del Río, folio 35, finca registral número 8.352.

Referencia Catastral. 6797016CD6069N0001 UG

Finca número 2

Parcela de terreno de forma irregular, procedente de una porción titulada casetas nuevas de Cana Ventura, tiene una superficie de 430 m2.

Linderos:

- Norte, Terrenos de la finca Cana Ventura
- Sur, Jose Guasch Planells
- Este, restante parcela de donde se segrega Oeste, Jose Guasch Planells.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de los de Ibiza, tomo 1073, libro 259 de Santa Eulalia del Río, folio 91, finca registral número 18.935.

Referencia Catastral.- No consta, (finca matriz 6797016CD6069N0001UG)

Aparece como incorporada catastralmente a la Finca número 1.

Estas parcelas, según se desprende de las inscripciones registrales se corresponde con la Finca nº 1 número 8.352-N de la cual se segrego la Finca nº 2 que se corresponde con la finca registral número 18.935. Esta segregación se realizó con fecha 22 de Junio de 1983 y entendemos que nunca se practicó la correspondiente actualización catastral, de tal suerte que la actual inscripción catastral se correspondería con la agrupación de ambas fincas, tal y como en el presente documento realizaremos.



La segregación efectuada lo fue con anterioridad a la entrada en vigor del actual planeamiento y por tanto aun no cumpliendo con el frente mínimo al vial según el actual planeamiento, es una parcela edificable y por tanto susceptibles de ser primero agrupada y posteriormente sometida al presente Estudio de Detalle.

2.2.- Descripción, forma y dimensiones

La parcela agrupada tiene forma irregular con una superficie registral de 2.430 m², no obstante, según reciente medición topográfica el solar abarca una superficie de 2.397,50 m².

2.3. Descripción de la solución

A través del presente Estudio de Detalle se pretende ordenar la parcela en base a la normativa actual vigente sobre la parcela, dado que, al no tener el frente mínimo a la calle según dicha normativa, se deberá realizar el presente Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes edificatorios, accesos y aparcamientos obligatorios. En nuestro caso dado que la actual normativa E-U4 tiene un índice de densidad de 1 vivienda cada 800 metros cuadrados, en nuestro caso planteamos dos volúmenes edificatorios según descripción grafica adjunta.

2.3.1.- Descripción de la Finca Matriz Agrupada

La parcela matriz de la actuación tiene una superficie de 2.397,5 m², de forma poligonal de cinco lados, con frente a la calle de acceso en línea de 3,5 metros.

Sur: Línea recta de 53,82 m
Este: Línea recta de 86,47 m
Norte: Línea recta de 41,21 tramos
Oeste: Línea quebrada de 16,49 m y 34,87 m

Según el plano de ordenación y usos de las NNSS de Santa Eulalia del Río, se plantea dentro del área de la parcela una zona de acceso a la parcela de 117,63 m² que están clasificados como vial público y deberán de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita de forma previa a la edificación en aplicación del artículo 29 de la LUIB, que delimita la parcela edificable a un área de 2.279,87 m², cuya descripción geométrica sería:

Sur: Línea quebrada de 40,77 m, 10,16 y 10,16 por donde tiene su acceso
Este: Línea recta de 83,9 m
Norte: Línea recta de 41,21 tramos
Oeste: Línea quebrada de 16,15 m, 24,49

Dentro de la parcela debemos distinguir una zona de acceso y aparcamientos que denominaremos espacio interpuesto, cuya superficie será de 329,23 m², siendo el resto el área de movimiento de los dos volúmenes a definir cuyos límites normativos conjuntos vendrán delimitados por la propia ordenanza de aplicación, en este caso la E-U4 que establece sobre la parcela edificable de 2.279,87 m²:

Parcela mínima	800m ²	2.279,87 m ²
Edificabilidad	0,5 m ² /m ²	1.139,94 m ²
Ocupación	30%	683,96 m ²
Altura máxima	7 ml	
Volumen máximo (modificable a través del ED)		1.500,00 m ³
Separación a viales de las edificaciones		5 ml
Retranqueos a linderos		3 ml
Separación entre edificios		6 ml
Número máximo de plantas		2

3.- Normativa Urbanística

3.1.- Planeamiento Vigente. Normativa de Aplicación.



- Suelo Urbano
- Ordenanza de Aplicación E-U4
- El Uso Característico es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, siendo los parámetros más significativos los siguientes:
 1. Parcela Mínima: 800.00 m²
 2. Ocupación: 30 % de la superficie de la parcela, de las edificaciones sobre rasante.
 3. Edificabilidad: 0,5 m²/m² de parcela edificable.
 4. Altura de Cornisa: 2 plantas y 7 m.
 5. Retranqueos: a Alineación: 5,00 m a Linderos: 3.00 m
 6. Índice de ocupación 1/8002 viviendas
 - 7.-Volumen máximo ...a definir en el Estudio de Detalle

4.- Descripción de la Volumetría propuesta.

Las alturas, 2 plantas y 7 metros y los retranqueos no variaran en ningún caso.

Se establece un espacio interpuesto como acceso y aparcamiento común de 329,23 m² y una zona de ampliación de vial de 117,63 m².

A la hora de poder agotar la edificabilidad nos llevaría a tener que realizar, en la mayor de las parcelas, dos volúmenes separados los 6 metros normativos pero que formasen parte de dicha vivienda, todo ello por la limitación del volumen máximo a 1500 m³. Eso nos dejaría una configuración de volúmenes de la siguiente forma.

Ver ANEXO 1: Propuesta volúmenes

Figura 1: propuesta volúmenes.

	Edificabilidad	Volumen máx.	Ocupación Max.	Parcela Uso
	Máxima	Edificio		Privativo
Vivienda 1 A	380 m ²	1.500 m ³	215, m ²	631 m ²
Vivienda 2 (A+B)	759,94m ²	1.500 m ³	468,96 m ²	1.319,94 m ²
Vivienda 2-A	759,94m ²	1.500 m ³	380 m ²	1.319,94 m ²
Vivienda 2-B	564 m ²	1 ,500 m ³	278 m ²	1.319,94 m ²
TOTALES (1+2)	1.139,94 M ²	1.500 M ³	683,96 M ²	

Figura 2: propuesta volúmenes

Ver ANEXO 2: PLANOS

- PLANO DE SITUACION Y USOS
- PLANO TOPOGRAFICO
- PLANO USOS Y SUPERFICIES PARCELA
- PROPUESTA DE VOLUMENES (HAY 3 PLANOS)



ANEXO 1: Propuesta volúmenes

Figura 1: propuesta volúmenes.

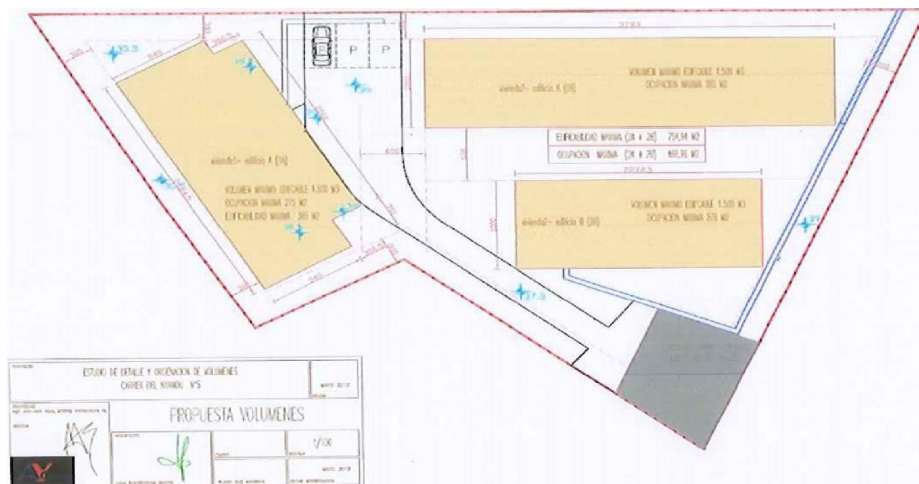
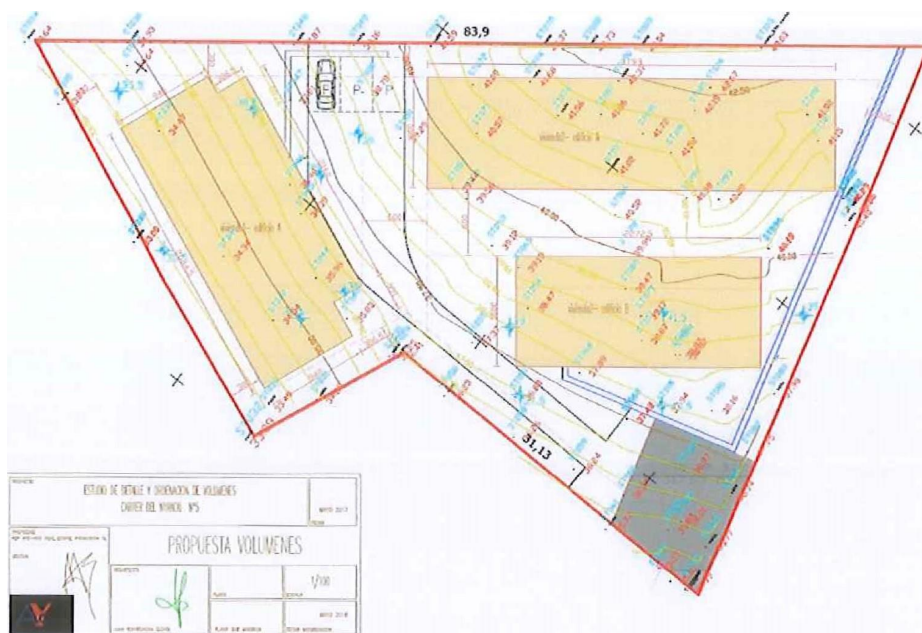
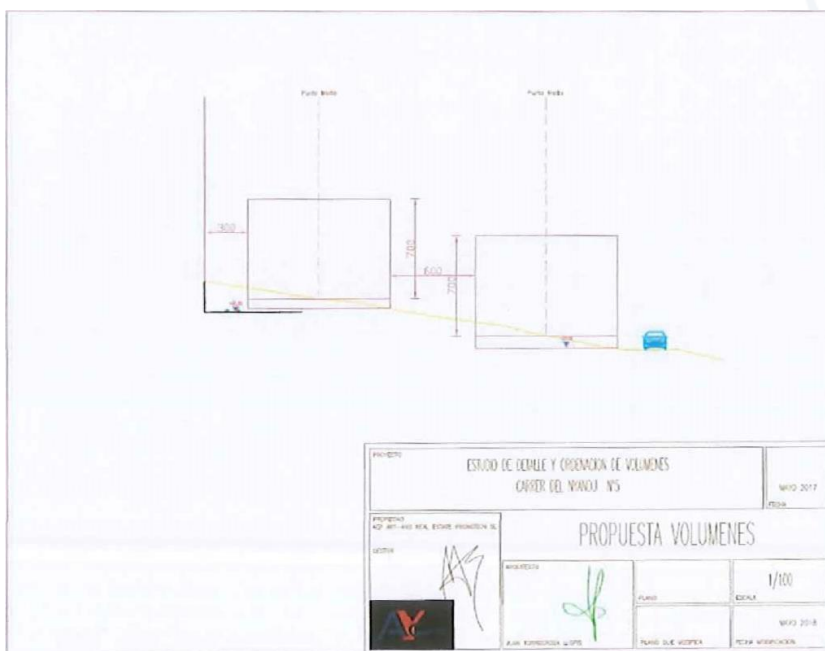


Figura 2: propuesta volúmenes



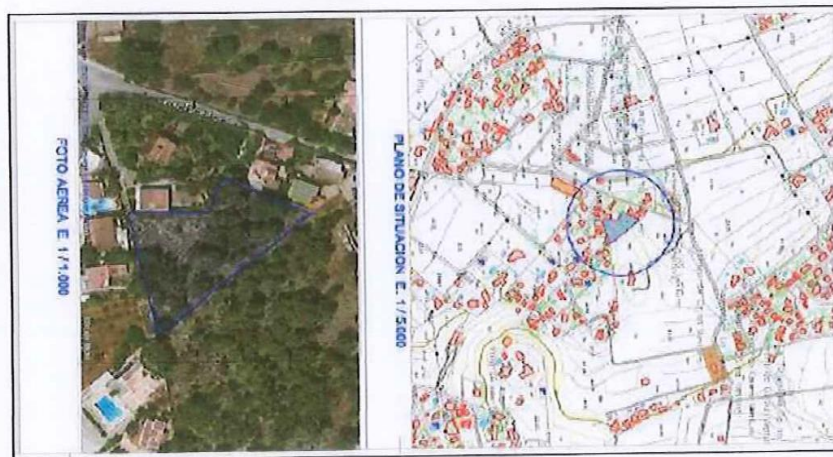
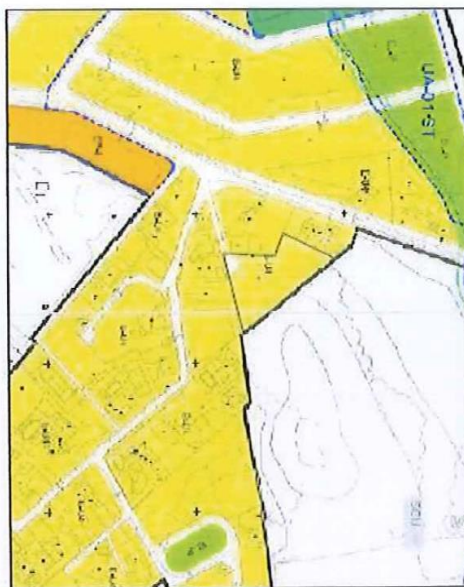


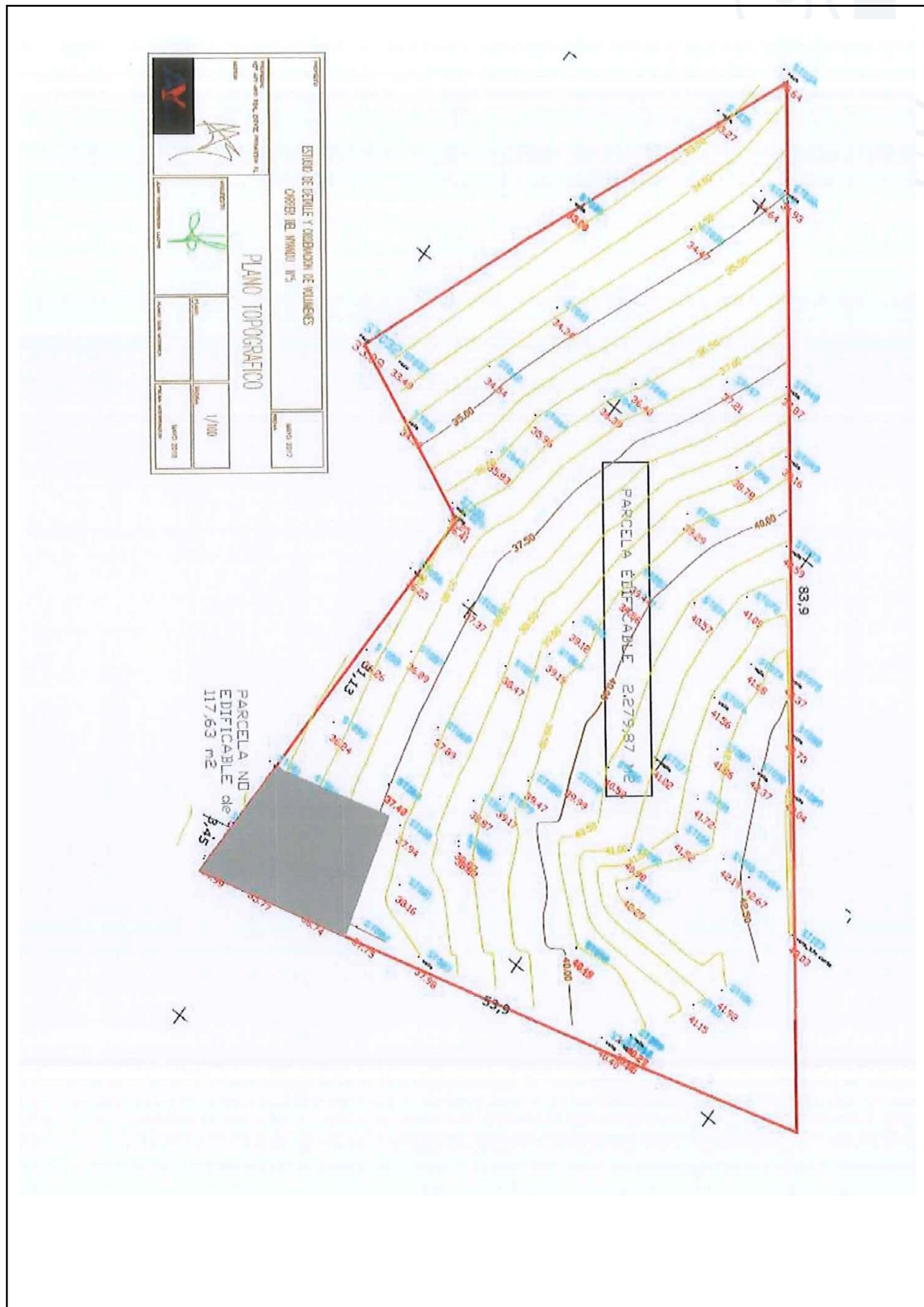
ANEXO 2: PLANOS

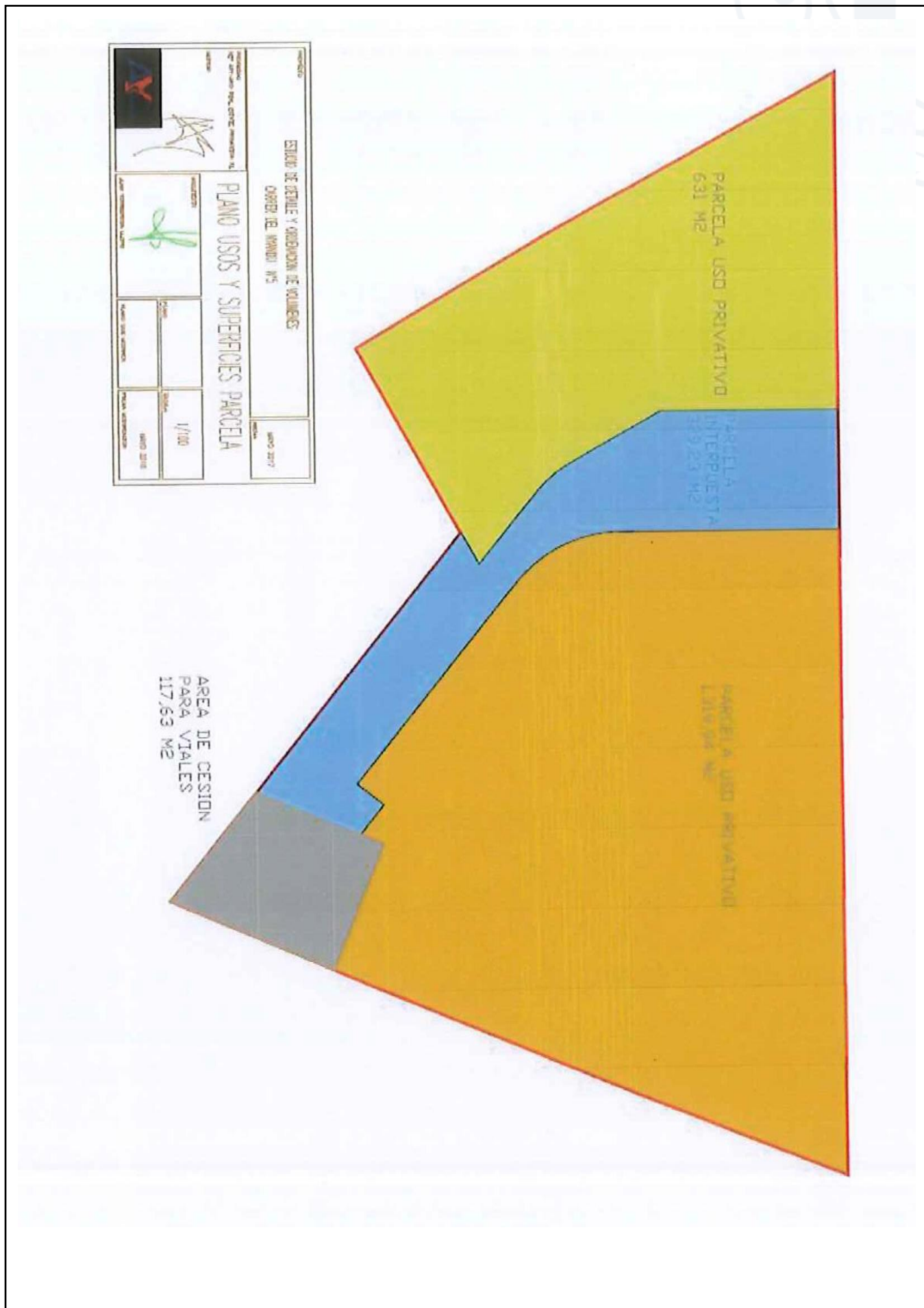
- PLANO DE SITUACION Y USOS
- PLANO TOPOGRAFICO
- PLANO USOS Y SUPERFICIES PARCELA
- PROPUESTA DE VOLUMENES

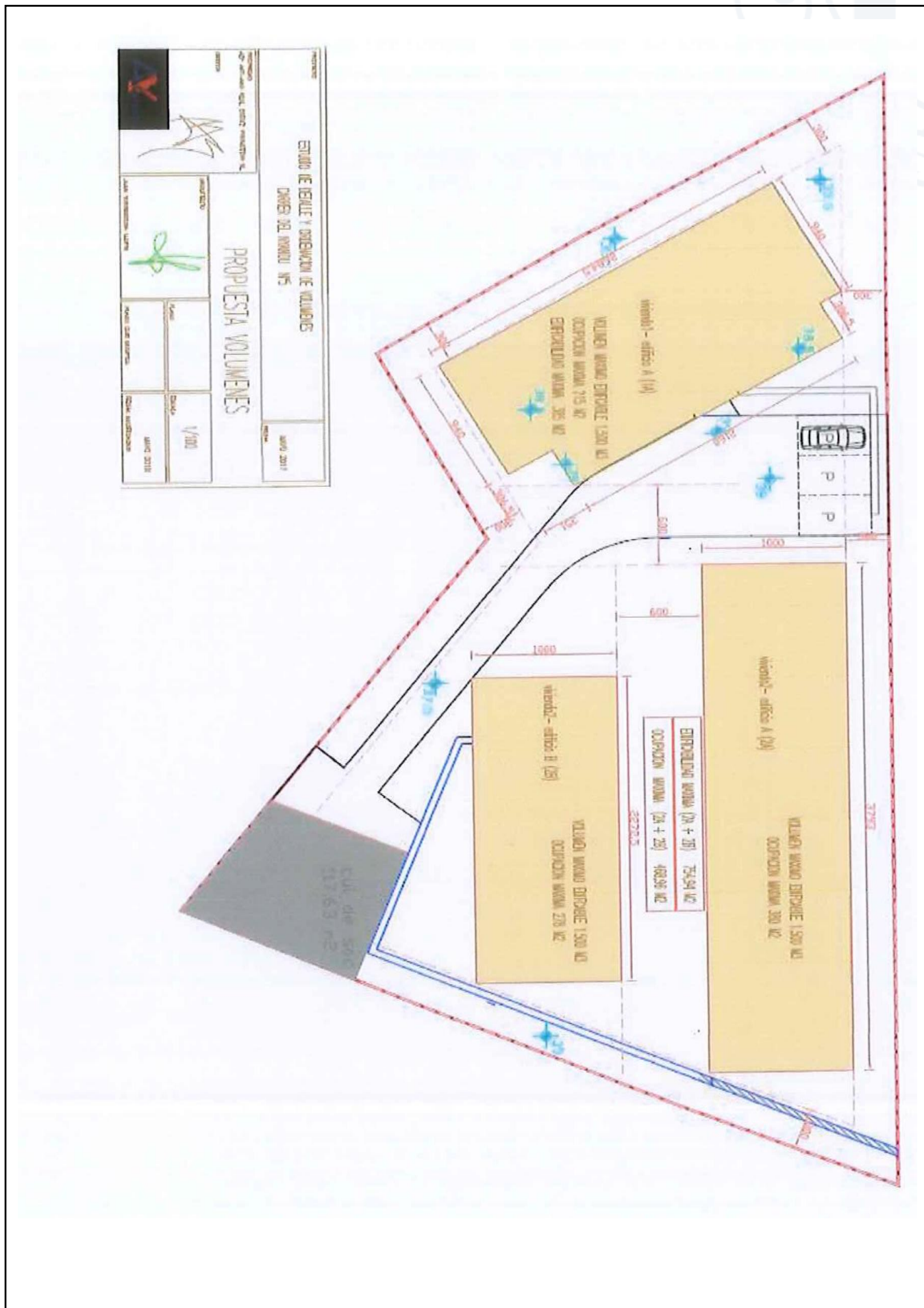


ESTUDIO DE ORDENACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMEES CORRECTOR DEL ANILLO Nº3		AUTOR M. J. GARCÍA GONZÁLEZ	
PROYECTO PLANO DE SITUACIÓN Y USOS		FECHA SE	
PROYECTADO POR	PROYECTADO POR	PROYECTADO POR	PROYECTADO POR
PROYECTADO POR	PROYECTADO POR	PROYECTADO POR	PROYECTADO POR

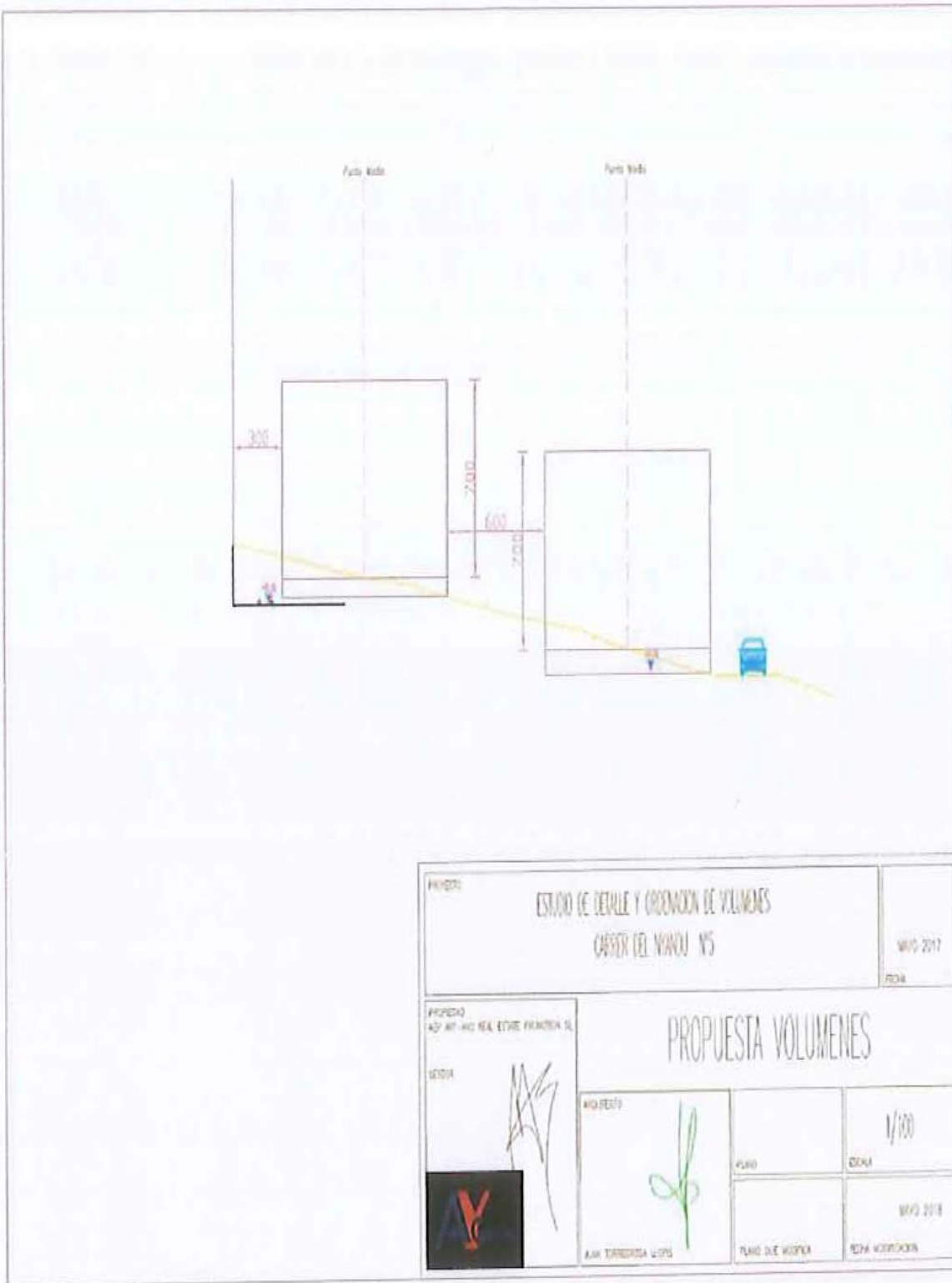












<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/34/1029079>

