



AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)
www.santaeulalia.net

ANUNCIO

Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios para la implantación de 2 viviendas en la parcela sita en la Avenida des Cap Martinet, núm. 158, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 17 de junio de 2021, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios para la implantación de 2 viviendas en la parcela sita en la Avenida des Cap Martinet, núm. 158, Jesús, promovido por Dña. Caroline Deixler, el cual queda sometido a información pública por plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOIB; a lo largo de este plazo, las personas interesadas podrán presentar las alegaciones que estimen oportunas.

El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal www.santaeulalia.net.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu

La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ANUNCI

Aprovació inicial de l'estudi de detall per a l'ordenació de volums edificatoris per a la implantació de 2 habitatges a la parcel·la situada a l'Avinguda des Cap Martinet, núm. 158, Jesús.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió de 17 de juny de 2021, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris per a la implantació de 2 habitatges a la parcel·la situada a l'Avinguda des Cap Martinet, núm. 158, Jesús, promogut per la Senyora Caroline Deixler, el qual queda sotmès a informació pública per un termini de 30 dies hàbils a comptar des del següent al de la publicació del present anunci al BOIB; al llarg d'aquest termini, les persones interessades podran presentar les al·legacions que estimin oportunes.

L'expedient podrà ser examinat durant el termini d'exposició pública en les dependències del departament municipal d'obres al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3ª planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores, així com a la web municipal www.santaeulalia.net.

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu

L'Alcaldessa
M^a Carmen Ferrer Torres

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
EN UNA PARCELA URBANA SITUADA EN LA AVENIDA CAP MARTINET 158,
NUESTRA SEÑORA DE JESUS
-TERMINO MUNICIPAL SANTA EULALIA DEL RIO.-**

MEMORIA DESCRIPTIVA

ARQUITECTA
ALICIA MEDINA VARGAS

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

MEMORIA

1. DATOS PRELIMINARES.
 - a) Objeto del estudio de detalle y procedencia de su formulación
 - b) Promotor de la formulación del estudio de detalle
 - c) Equipo redactor
 - d) Antecedentes
 - e) Marco legal de la aplicación

2. ESTADO ACTUAL.
 - a) Ámbito del estudio de detalle
 - b) Levantamiento topográfico. Superficie

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

4. CESIONES Y MEJORAS PARA EL MUNICIPIO

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

6. DESCRIPCION DE LA ORDENACION DE VOLUMENES PROPUESTA
 - a) Volumetría máxima
 - b) Descripción del anteproyecto arquitectónico (no vinculante)

7. JUSTIFICACIÓN
 - a) Procedencia del estudio de detalle
 - b) Condiciones exigibles a los estudios de detalle
 - c) Cumplimiento de las condiciones urbanísticas exigibles

8. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES

9. CONCLUSIÓN

1.- DATOS PRELIMINARES.

a. Objeto del estudio de detalle y procedencia de su formulación.

Constituye el objeto del presente estudio de detalle el establecimiento de una ordenación de volúmenes, apropiada para el desarrollo urbanístico de la parcela E-U4, situada en la Avenida Cap Martinet 158 en Nuestra Señora de Jesús del Término Municipal de Santa Eularia des Riu

Su finalidad es definir una ordenación que permita el máximo aprovechamiento urbanístico de la parcela, en cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos para la misma en las Normas Subsidiarias Municipales.

b. Promotora de la formulación del estudio de detalle

Promueve la formulación del presente Estudio de Detalle Doña Dennis Caroline Deixler con NIE [REDACTED] y domicilio a efectos de notificación en Avda. España 122 bajo izquierda, Ibiza.

c. Equipo redactor

La redacción del presente documento ha sido encomendada a Doña Alicia Medina Vargas colegiada número 500.399 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, con domicilio profesional en Avda. España número 122 bajo izquierda, Ibiza.

d. Antecedentes

El planeamiento general vigente en el término municipal de Santa Eulària des Riu es la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de planeamiento (PL-01/2011), según acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-artístico (CIOTUPHA) de fecha 23 de noviembre de 2011, publicada en el BOIB nº 20 EXT, de 8 de febrero de 2012.

Este planeamiento general ordena el Suelo Urbano mediante la calificación, entre otros, de siete subzonas de edificación extensiva unifamiliar, una de ellas la Extensiva Unifamiliar 2 (E-U4), destinada a edificación aislada. La parcela objeto de este Estudio de Detalle pertenece a esta subzona.

e. Marco legal de aplicación

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a la legalidad urbanística vigente, constituida por:

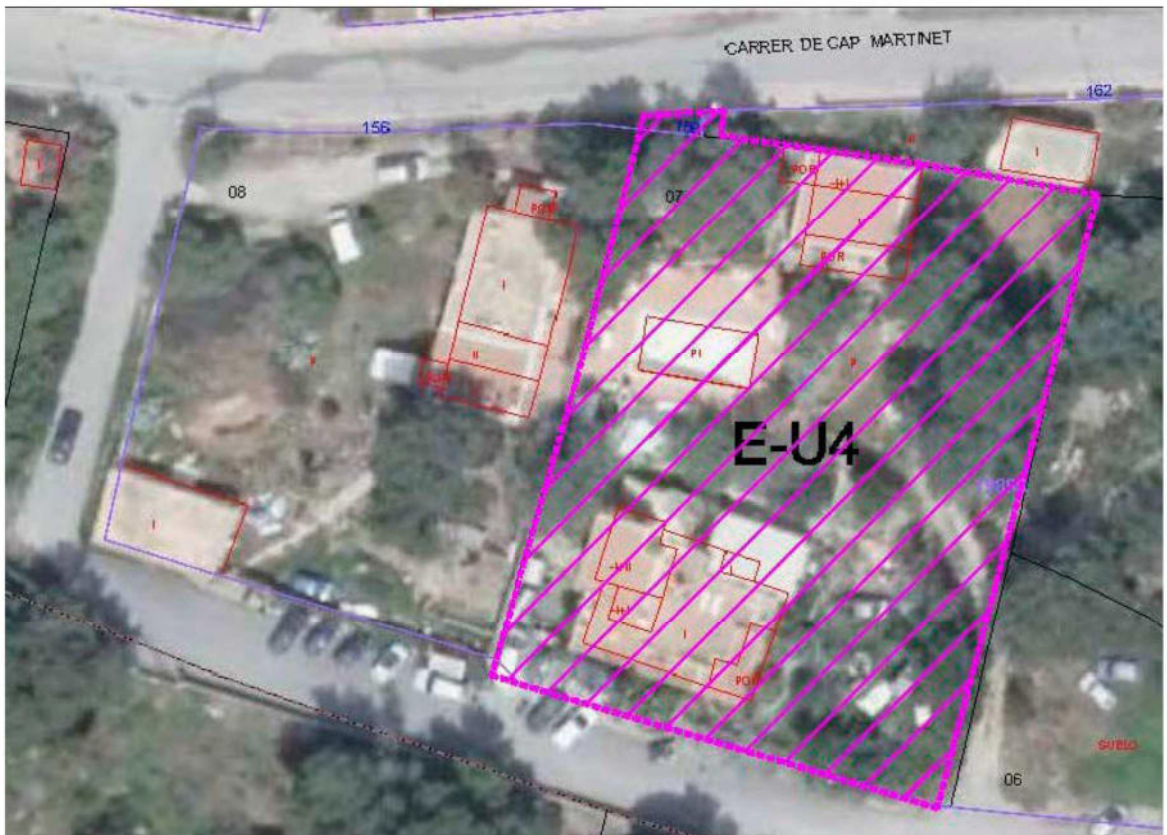
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (Artículo 46).
- Normas Subsidiarias de planeamiento de Sta. Eulalia del Rio, aprobada por acuerdo de la CIOTUPHA, de fecha 23 de noviembre de 2011 (Artículo 5.1.08).

2.- ESTADO ACTUAL.

a. **Ámbito del estudio de detalle**

El ámbito del Estudio de Detalle comprende una única parcela: E-U4.
Solar sito en la Avda. de Cap Martinet, nº 158, en la Parroquia de Nuestra Sra. de Jesús, T.M. de Sta. Eulalia del Rio. Finca Registral nº. 6.445. Se trata de una parcela de 2.000 m2 según Registro de la Propiedad y de 2.140 m2 según reciente medición topográfica.

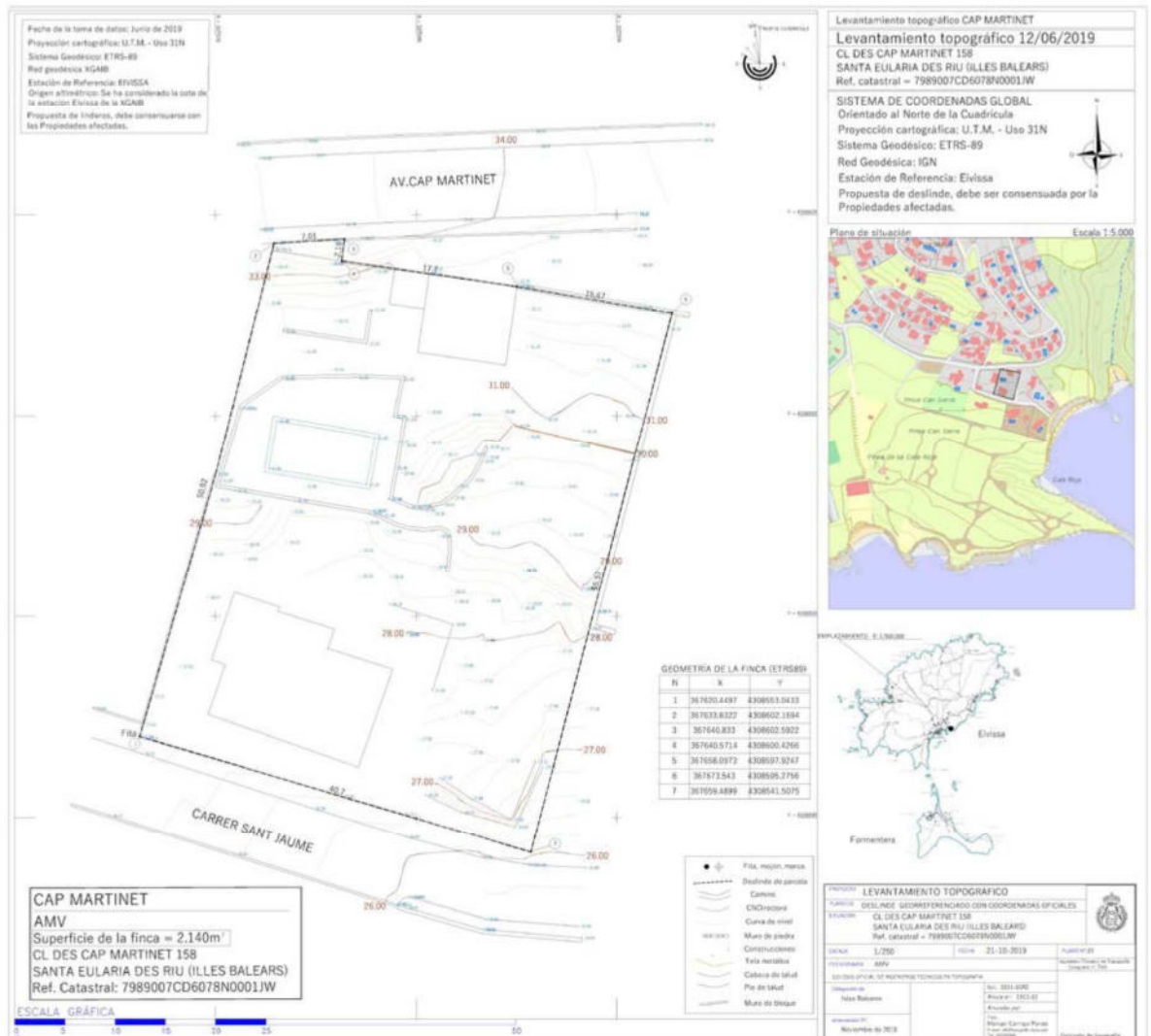
El ámbito de la parcela de estudio de detalle para la ordenación de volúmenes queda, así, delimitado por las siguientes calles:



- Norte: Avda. Cap Martinet, nº 158 y terreno de D^a. Eulalia Marí Roselló
- Sur: Camino ahora C/. Sant. Jaime.
- Este: Finca 22.349 propiedad de Inlucó, S.L.
- Oeste: Solar 1 de plano particular

b. Levantamiento topográfico. Superficie

Se ha realizado el levantamiento topográfico de los terrenos correspondientes a la finca registral nº 6445, con referencia catastral 7989007CD6078N0001JW, resultando una superficie real de 2.140m²



3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.

Las determinaciones urbanísticas de aplicación para la parcela EU-4, según las Normas Subsidiarias. Extensiva Unifamiliar 4 (EU-4):

a. Superficies y dimensiones mínimas de parcela.

- Parcela mínima: 800 m²
- Fachada/Fondo mínimos: 20/20 m.

b. Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima sobre rasante: 30%
- Ocupación máxima bajo rasante: la resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas

ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05 de las NNSS (al menos 50% de la superficie no ocupada por la edificación deberá ser ajardinada).

- Edificabilidad máxima: 0,5 m²/m²
- Volumen máximo por edificio: 1500 m³
- Altura máxima: 7 m.
- Altura total: 3 m sobre la altura máxima
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP: 5 m.
- Separación mínima a linderos: 3 m.
- Separación mínima entre edificios: 6m.
- Número de aparcamientos privados: según art. 5.8.03 (al menos 1 plaza por vivienda).

c. Índice de Intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07) 1/800 y 1/parcela.

Se admite, con un Estudio de Detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo el índice de intensidad de uso de 1/800 y la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

Como **Medidas Compensatorias**, que alteran o matizan los parámetros de aplicación, se proponen las siguientes modificaciones:

1-La disposición de las distintas plantas de las viviendas, así como su justificación de alturas, rellenos de tierras vegetales y accesos a la parcela, quedan permitidas en cumplimiento de la disposición de volúmenes de este Estudio de Detalle, por la necesaria adaptación a la orografía del terreno.

2- La separación mínima entre edificios será de 6 metros, se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación, excepto los aleros y cornisas de hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo.

4.- CESIONES Y MEJORAS PARA EL MUNICIPIO.

La Propiedad cede al Municipio una parte de la superficie del solar para vial público en su fachada norte que linda con la Avda. Cap Martinet.

La superficie de cesión es de 17,50m², resultando una parcela final tras cesiones de 2.122,5m². Por otra parte, se plantea la adaptación de la edificación al terreno natural, de forma que tenga el menor impacto volumétrico, evitándose así grandes excavaciones o aportaciones de tierra.

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

El presente estudio de detalle de volúmenes se redacta con los siguientes objetivos:

a. Fijar el número máximo de viviendas.

Según la intensidad de uso residencial, que establece un mínimo de 800 m² de superficie de suelo por vivienda, se obtiene un número máximo de viviendas de 2 unidades (2 viviendas).

b. Concretar la edificabilidad total sobre la parcela.

Al aplicar el índice de edificabilidad establecido ($0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$) a la superficie de parcela obtenida tras las cesiones necesarias ($2.122,5\text{m}^2$), resulta una edificabilidad o aprovechamiento urbanístico máximo de $1.061,25 \text{ m}^2$. La distribución entre las 2 viviendas es libre, respetando que el conjunto no sobrepase el máximo total permitido.

El desarrollo de la promoción será completo y simultáneo de forma que queden resueltas todas las posibles interrelaciones entre las edificaciones.

El cómputo de edificabilidad se realizará tomando en consideración las reglas definidas en el artículo 5.1.05 de las NNSS.

c. Concretar la ocupación máxima sobre la parcela.

Al aplicar el índice de ocupación máxima sobre rasante (30%) a la superficie de parcela ($2.122,5 \text{ m}^2$), resulta una ocupación máxima sobre rasante de $636,75 \text{ m}^2$.

Se tendrán en consideración las normas sobre el cómputo de ocupación contenida en el artículo 5.1.04 de la NNSS.

No computarán ocupación las plantas sótano, semisótano y piscinas. Los cuartos técnicos para las instalaciones y maquinaria de éstas. No computarán mientras que no sobrepasen la rasante del terreno.

d. Separaciones o retranqueos a linderos.

Se establece una banda de retranqueo de 3 metros a linderos y de 5 metros a viales.

Se pretende dar mayor amplitud a los interiores de la urbanización, proyectándose los volúmenes de las viviendas a una distancia entre ellos de un mínimo de 6 m.

Las separaciones obligatorias de los edificios se regirán no sólo por encima sino también por debajo del nivel de la planta baja. Excepto indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación, incluidos voladizos, excepto los simples aleros y cornisas de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo.

Las piscinas y sus instalaciones anejas deberán respetar un retranqueo mínimo de tres (3) metros con respecto a linderos y viales. No obstante, cuando sean anexas a usos residenciales y la pendiente del solar sea inferior a un diez por ciento (10 %), dicha separación podrá reducirse a un (1) metro siempre que la piscina no sobresalga del terreno natural más de cincuenta (50) centímetros. La separación mínima se medirá a partir del espejo de agua.

En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los muretes, bancos y macizos de separación de medianera.

Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las bombonas en planta baja y los depósitos cuando se construyan completamente enterrados con respecto al terreno natural.

Se podrán ubicar en el espacio de retranqueo las cajas de contadores, siempre que se sitúen integrados en los cerramientos de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima del cerramiento macizo permitido

También se permite, de forma excepcional, la ocupación bajo rasante para uso de trastero o aparcamiento completamente enterrado respecto del terreno natural, en situación enfrentada a la rampa de acceso rodado con un fondo de una crujía a partir del vial de circulación.

e. Adaptación de los edificios al terreno.

Según el Artículo 6.2.03 del planeamiento municipal:

1.- En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

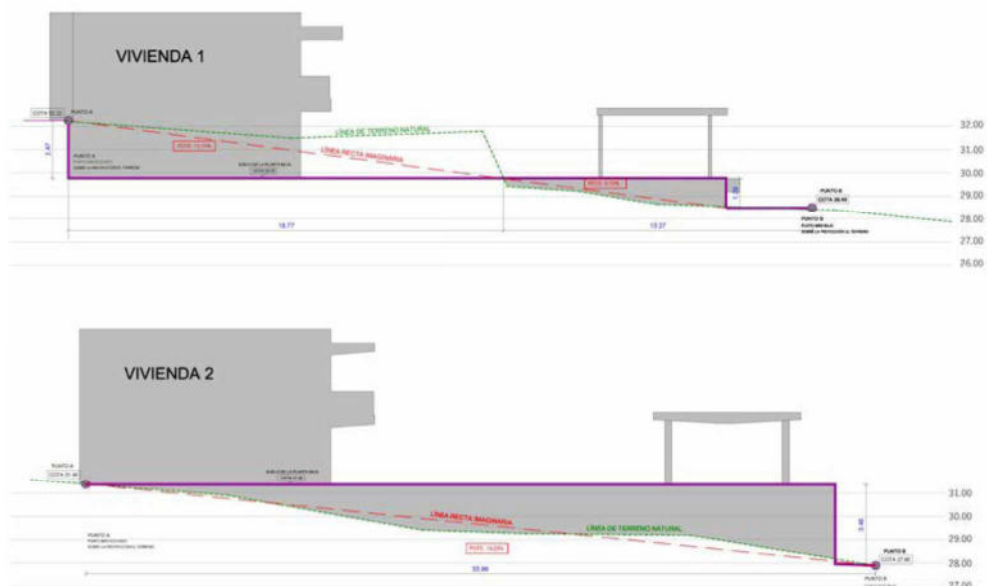
- a).- Excavar el hueco en el cual se deban construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas.
- b).- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2.- Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. A tal fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3.- En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas, porches o piscinas, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50)

4.- Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une el punto más elevado y el más bajo de la proyección sobre el terreno natural del perímetro exterior del edificio, incluidas las terrazas, tenga una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) con respecto a un plano horizontal.

En el caso que nos ocupa, se trata de un terreno plano y se considerara planta baja aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a 1,00 metros por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas, porches o piscinas.



Tratamiento de los espacios libres de la parcela

El proyecto se ajustará a lo expuesto en el Artículo 6.2.05

El tratamiento del espacio de retranqueo a medianera y en el entorno no edificado de las viviendas proyectadas, se realiza de manera escalonada siguiendo la pendiente natural del terreno.

Los espacios libres privados de parcela serán ajardinados y/o arbolados por lo menos en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie no ocupada por la edificación.

Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un (1) árbol cada cuarenta (40) m² y sus dimensiones sean las adecuadas para conseguir su integración con el resto del entorno.

El nivel superior de estos espacios ajardinados será igual o inferior al nivel de planta primera de la vivienda más alta.

f. Altura máxima.

Según se define en el artículo 6.2.02, la altura máxima de cada 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 3,0 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.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.

a. Volumetría máxima

La existencia de pendiente norte-sur de la parcela, configura una disposición de volúmenes escalonada. Adaptándose las edificaciones proyectadas al desnivel del terreno

La necesidad de ubicar dos viviendas sobre la parcela y la óptima implantación sobre la parcela, según la consideración anteriormente expuesta, da como resultado la definición de dos volúmenes diferenciados o áreas de movimiento, separados un mínimo de 6 m entre sí.

Las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación, excepto los aleros y cornisas de hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros de vuelo.

b. Descripción del anteproyecto arquitectónico (no vinculante).

La ordenación que se plantea en el anteproyecto arquitectónico, y que este Estudio de Detalle pretende reflejar, plantea la implantación de dos viviendas unifamiliares en dos franjas diferenciadas, con piscina y anexo (destinado a gimnasio y cuartos técnicos), en una misma franja.

Los volúmenes se escalonan de Norte a Sur en sentido descendente. Se trata de una implantación que aprovecha el bajo rasante de la primera franja para dar servicio de aparcamiento.

Las franjas inferiores tienen también su acceso principal desde esta zona, con interposición de patios y zonas ajardinadas que dignifican dichos espacios.

7.- JUSTIFICACIÓN

a. Procedencia del estudio de detalle.

La procedencia del Estudio de Detalle se fundamenta en el artículo 46 de la Ley de urbanismo de las Illes Balears Ley 12/2017, de 29 de Diciembre, para completar las determinaciones de la ordenación del suelo urbano, pudiendo adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes o bien la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

b. Condiciones exigibles a los estudios de detalle.

Según el artículo 46.2 de la Ley 12/2017 y el artículo 5.1.08 de la NN.SS, se deben cumplir las condiciones siguientes: no alterar el aprovechamiento urbanístico, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad que le corresponda a la parcela.

c. Cumplimiento de las condiciones urbanísticas exigibles.

El presente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes mantiene el aprovechamiento urbanístico, la tipología, uso, densidad y alturas máximas establecidos en la ficha urbanística correspondiente a la parcela. Ni se perjudican o alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes o confrontantes.

Tipología: Zona Extensiva Unifamiliar (EU-4).
 Uso: Residencial. Vivienda Unifamiliar
 Aprovechamiento máximo: $2.000\text{m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.000\text{m}^2$.
 Altura máxima: 7 m.
 Altura total: 3 m.+ altura máxima (7 m.)= 10 m.
 Densidad: $2.000\text{m}^2 / 2 \text{ viviendas} = 1000 \text{ m}^2 > 800 \text{ m}^2$

Únicamente la ordenación de volúmenes plantea modificaciones en la forma de ocupar el suelo.

8.- NORMAS GENERALES Y PARTICULARES.

Específicamente, las edificaciones que se proyecten en desarrollo del Estudio de Detalle, así como sus entornos, deberán de ajustarse a lo dispuesto en el artículo 6.2.03 de las NNUU en relación con la adaptación de las edificaciones al terreno natural.

Para todo aquello no especificado en el Estudio de Detalle, dentro del ámbito de sus competencias, se estará conforme a lo que se determine en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales.

9.- CONCLUSIÓN.

La documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión de la ordenación de volúmenes que se plantea, para la adecuada implantación de los edificios de vivienda en su entorno urbano, por lo que se solicita su tramitación por el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.

Ibiza, Abril de 2021

La Arquitecta

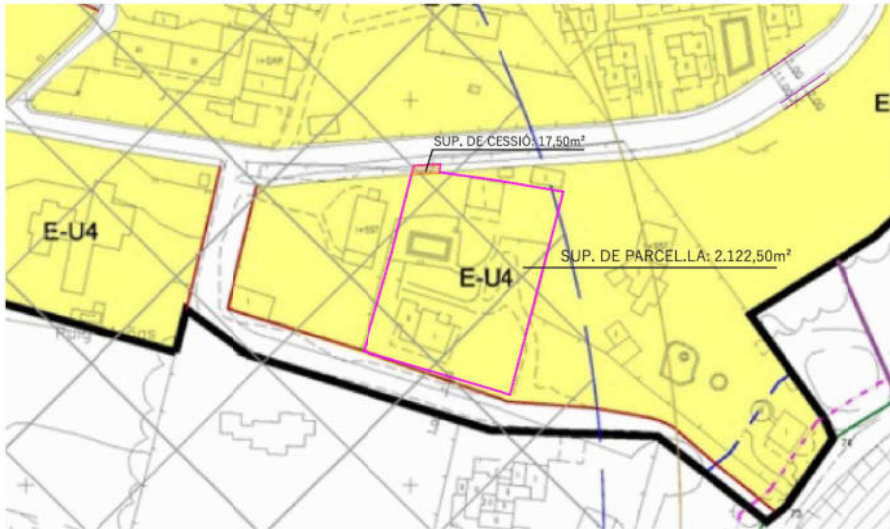
ALICIA MEDINA VARGAS

MEDINA
 VARGAS ALICIA -
 46956425Q

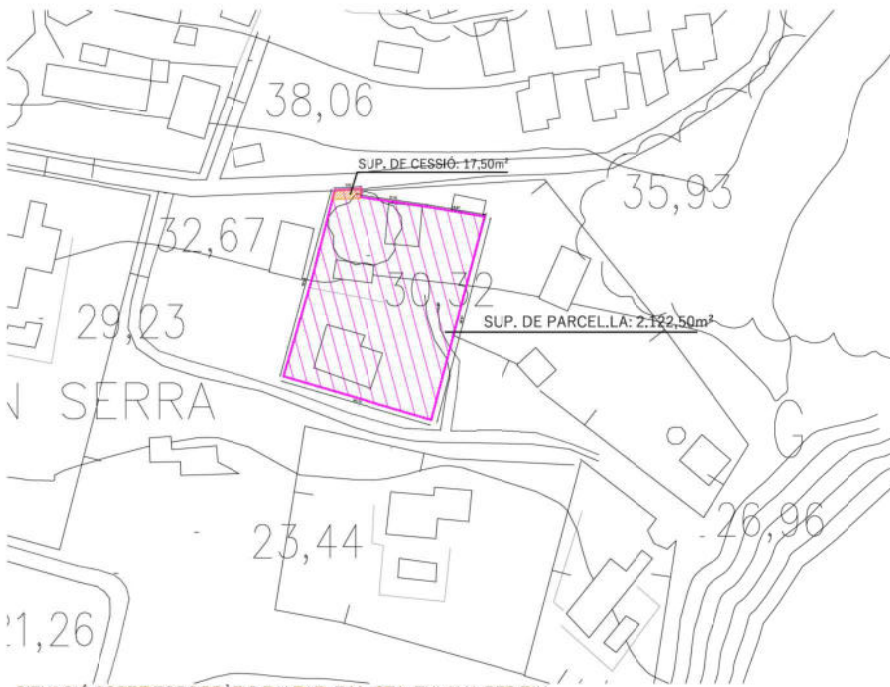
Firmado digitalmente por MEDINA
 VARGAS ALICIA - 46956425Q
 Número de reconocimiento (DN): c=ES,
 serialNumber=IDCES-46956425Q,
 givenName=ALICIA, sn=MEDINA VARGAS,
 cn=MEDINA VARGAS ALICIA - 46956425Q
 Fecha: 2021.04.28 10:16:43 +02'00'

INDICE DE PLANOS.

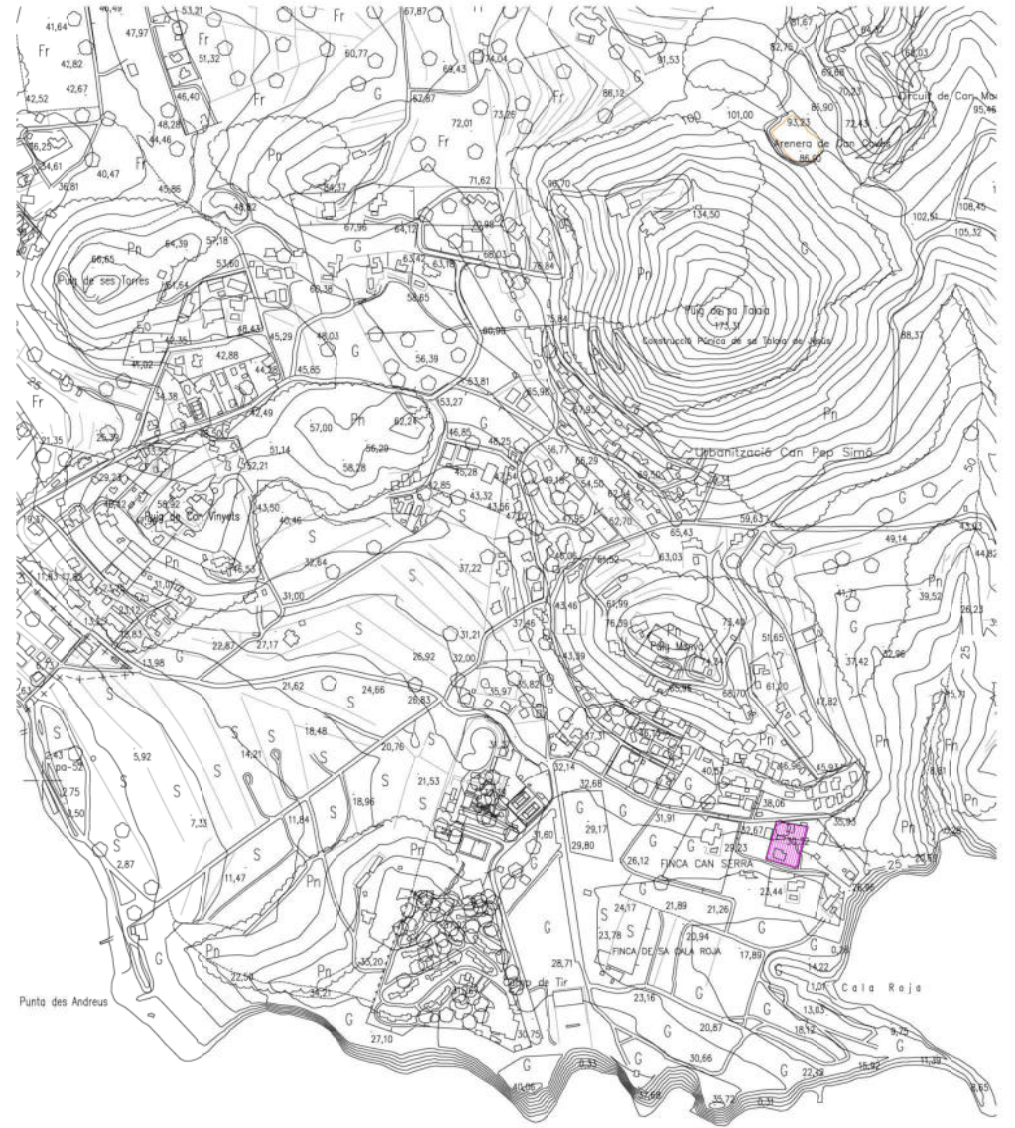
- 01- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA
- 02- ESTADO ACTUAL, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
- 03- ÁREA DE EDIFICACIONES EN PLANTA.
- 04- SECCIONES SOBRE EL TERRENO
- 05- PENDIENTE DEL TERRENO



LOCALITZACIÓ UA-4 NNSS DE STA. EULALIA DES RIU
ESCALA 1/1.000



SITUACIÓ SOBRE TOPOGRÀFIC BALEAR. T.M. STA. EULALIA DES RIU
ESCALA 1/1.000



SITUACIÓ SOBRE TOPOGRÀFIC BALEAR. T.M. STA. EULALIA DES RIU
ESCALA 1/5.000

FINCA REGISTRAL 6.445
Ref. Catastral: 7989007CD6078N0001JW

SUP. PARCEL·LA INICIAL: 2.140m2
SUP. CESSIÓ A REALITZAR: 17,50m2
SUP. PARCEL·LA FINAL: 2.122,50m2

ESTUDI DE DETALL PER A LA REORDENACIÓ DE
VOLUMS DE PARCEL·LA URBANA SITUADA EN AVDA.
CAP MARTINET, Nº 158 DE JESÚS, T.M. DE STA.
EULALIA DES RIU

PROMOTOR: CAROLINE DEIXLER

WWW.AMVARCHITECTURE.COM

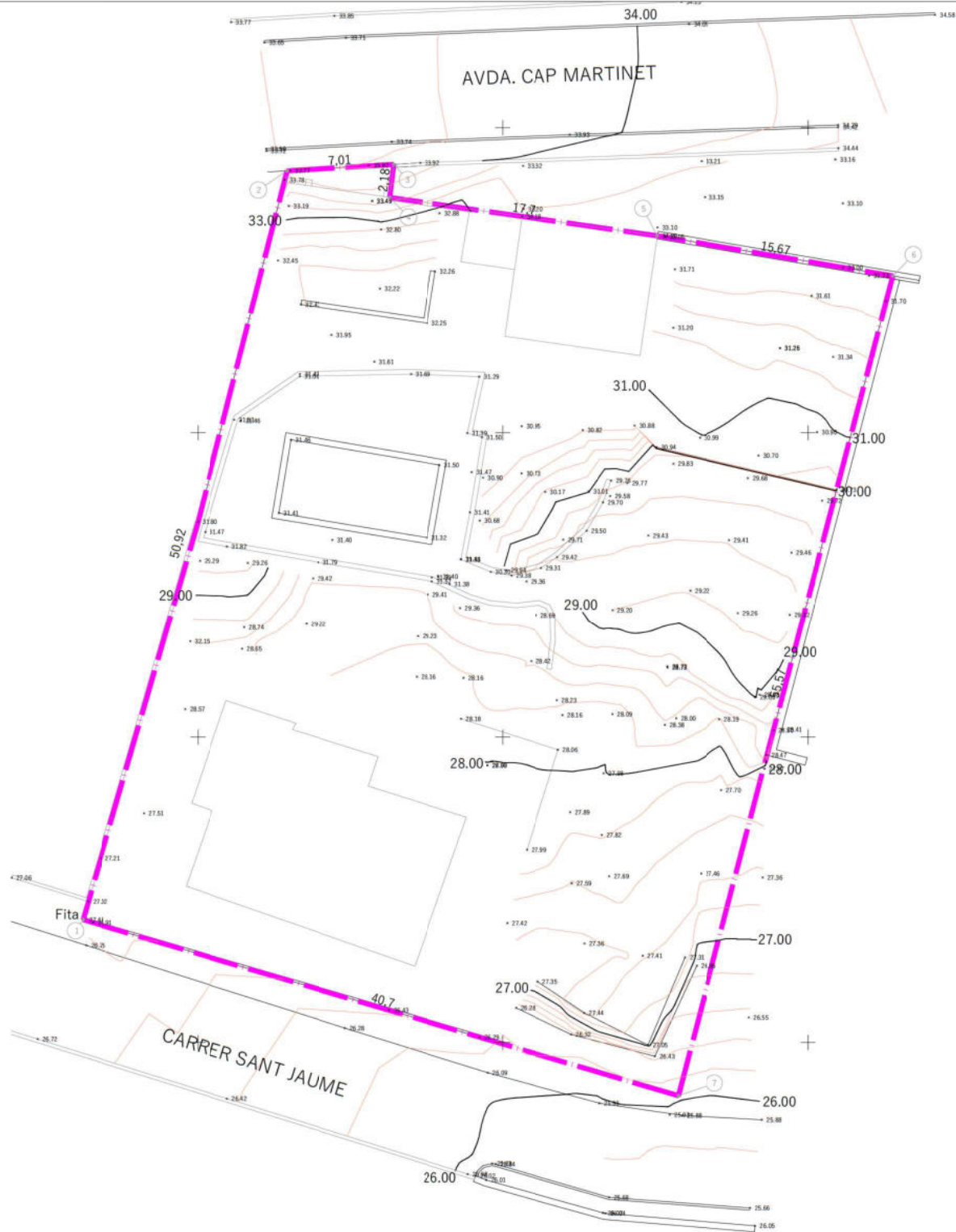
PLANOL:
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

AMV | ARCHITECTURE

ARQUITECTA

ALICIA MEDINA VARGAS

ESC
VARIÉS
FULL Nº
01
EXP.
1915ED
ABRIL 2021



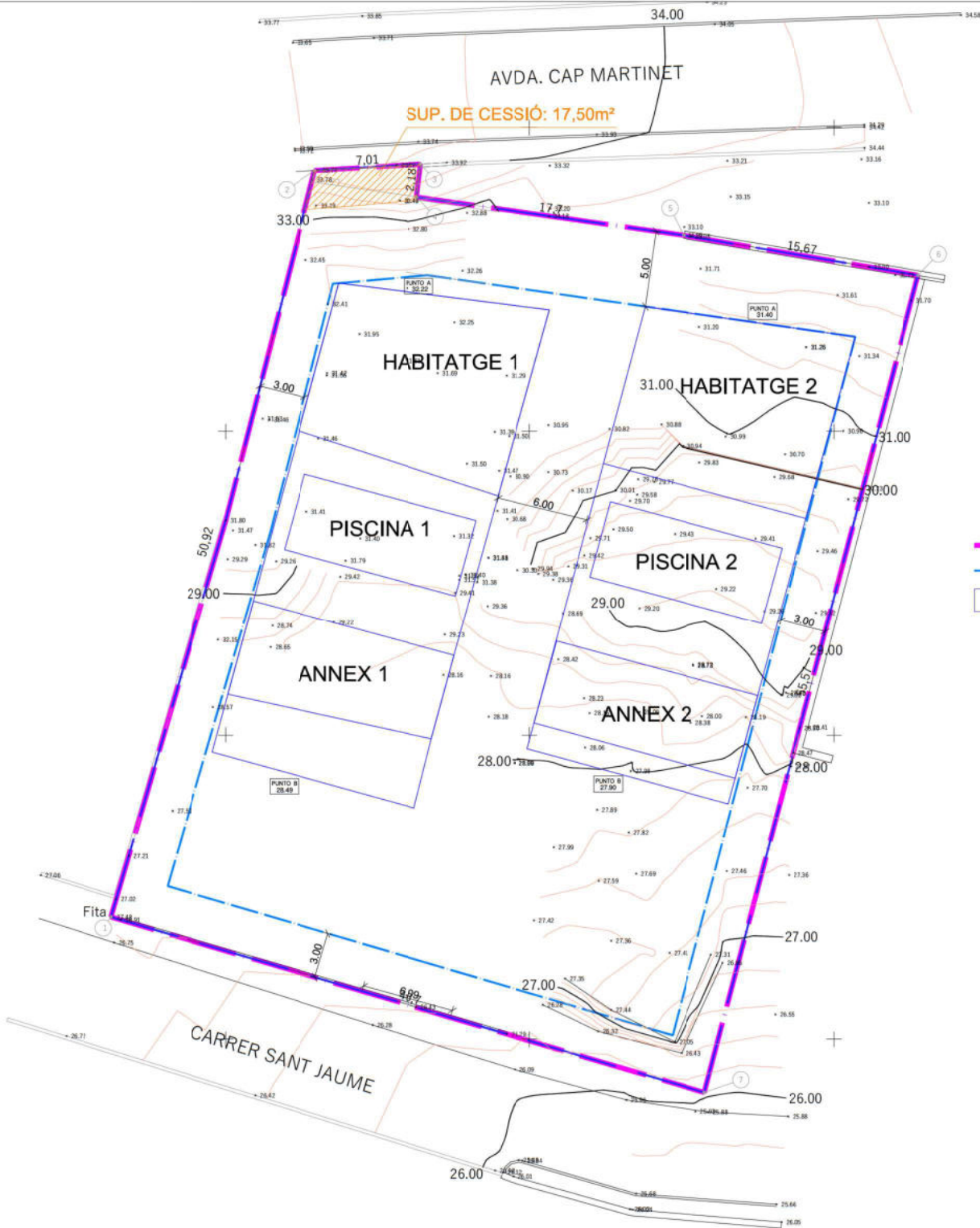
CAP MARTINET (EU-4)
 SUP. PARCEL·LA 2.140 m²
 FINCA REGISTRAL 6.445
 Ref. Catastral: 7989007CD6078N0001JW

- Fita, mojón, marca.
- Deslinde de parcela
- Camino
- CNDirectora
- Curva de nivel
- Muro de pedra
- Construccions
- Tela metàlica
- Cabeza de talud
- Pie de talud
- Muro de bloque



ESTUDI DE DETALL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS DE PARCEL·LA URBANA SITUADA EN AVDA. CAP MARTINET, Nº 158 DE JESÚS, T.M. DE STA. EULALIA DES RIU
 PROMOTOR: CAROLINE DEIXLER
 WWW.AMVARCHITECTURE.COM
 PLANOL: AIXECAMENT TOPOGRÀFIC ESTAT ACTUAL
 ESC 1:200

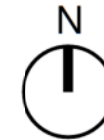
AMV ARCHITECTURE	
ARQUITECTA	
ALICIA MEDINA VARGAS	
FULL Nº	EXP.
02	1915ED
ABRIL 2021	



CAP MARTINET (EU-4)
 FINCA REGISTRAL 6.445
 Ref. Catastral: 7989007CD6078N0001JW

SUP. PARCEL·LA INICIAL: 2.140 m2
 SUP. CESSIÓ A REALITZAR: 17,50m2
 SUP. PARCEL·LA FINAL: 2.122,50m2

- LÍMIT DE PARCEL·LA EU-4
- RECULADA PERIMETRAL
- EDIFICACIONS
- SEPARACIÓ ENTRE EDIFICACIONS. Mínim 6m. entre façanes



ESTUDI DE DETALL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS DE PARCEL·LA URBANA SITUADA EN AVDA. CAP MARTINET, Nº 158 DE JESÚS, T.M. DE STA. EULALIA DES RIU

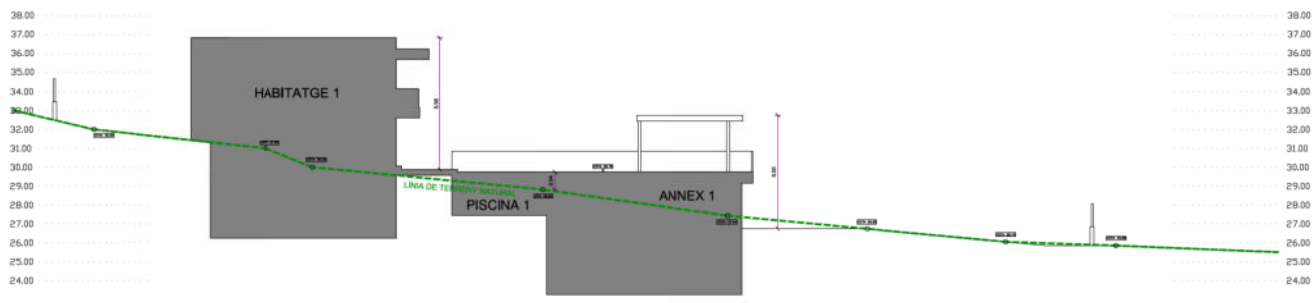
PROMOTOR: CAROLINE DEIXLER

WWW.AMVARCHITECTURE.COM

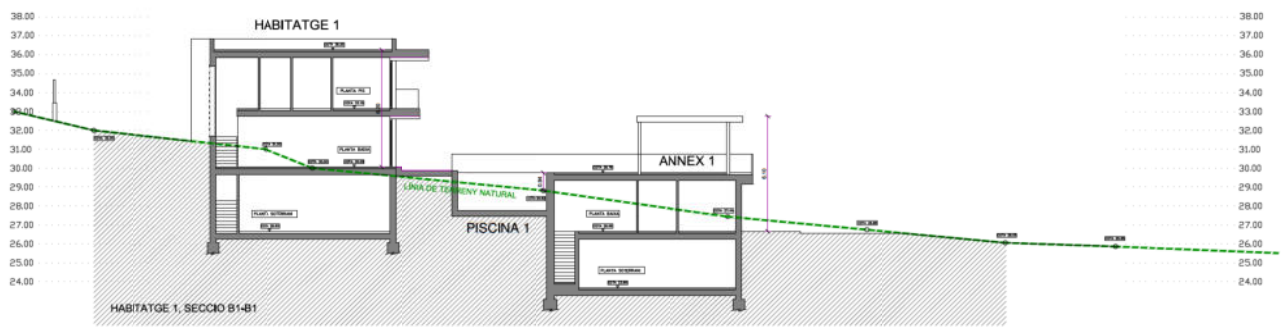
PLANOL: SITUACIÓ DE EDIFICACIONS EN LA PARCEL·LA

ESC 1:200

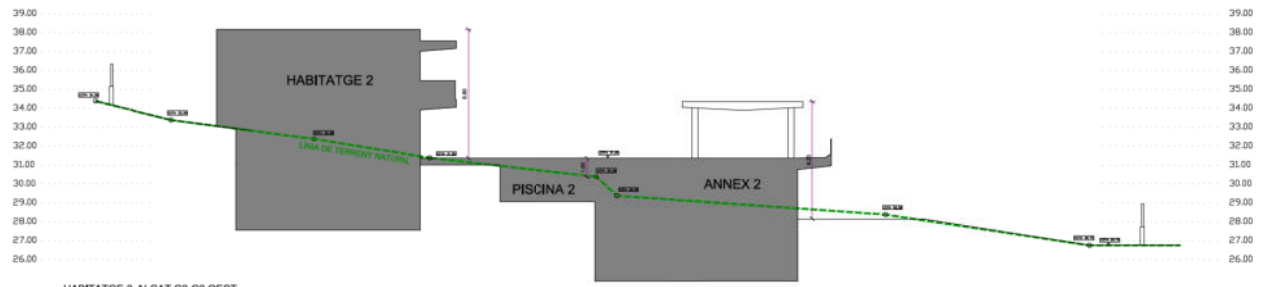
AMV ARCHITECTURE	
ARQUITECTA	
ALICIA MEDINA VARGAS	
FULL Nº 03	EXP. 1915ED
ABRIL 2021	



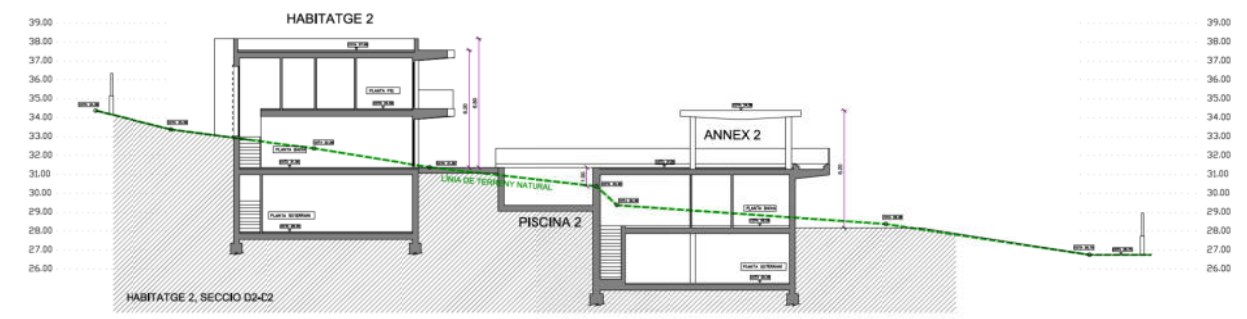
HABITATGE 1, ALÇAT AI-A1 - OEST



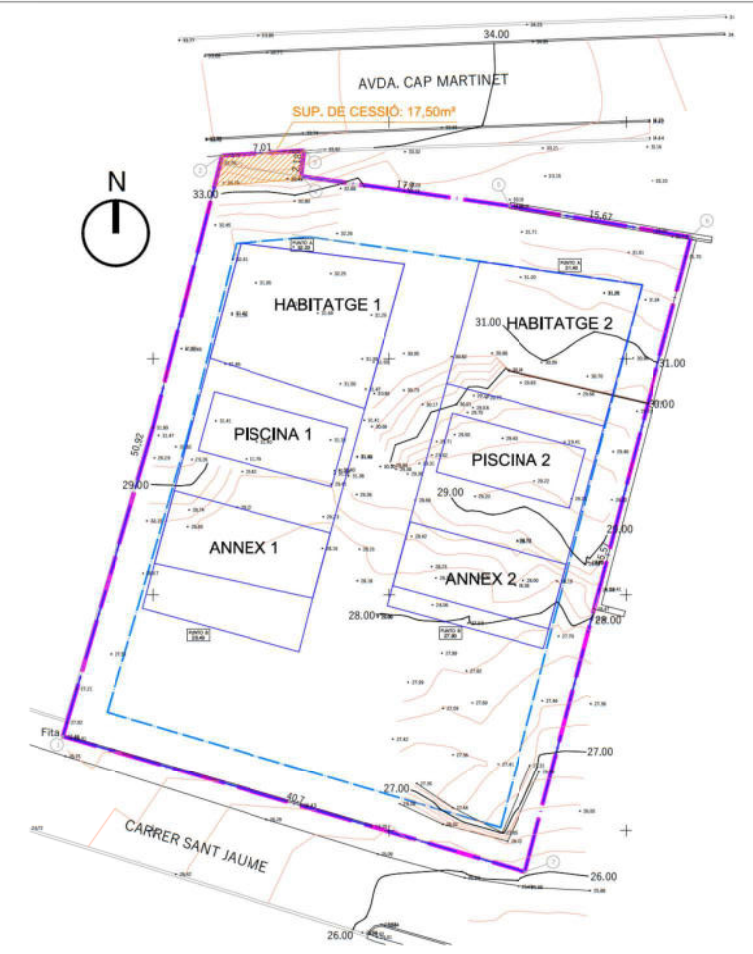
HABITATGE 1, SECCIO B1-B1



HABITATGE 2 ALÇAT C2-C2 OEST



HABITATGE 2, SECCIO D2-C2



ESTUDI DE DETALL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS DE PARCEL·LA URBANA SITUADA EN AVDA. CAP MARTINET, Nº 158 DE JESÚS, T.M. DE STA. EULALIA DES RIU

PROMOTOR: CAROLINE DEIXLER

WWW.AMVARCHITECTURE.COM

PLANOL: SECCIONS D'EDIFICACIONS SOBRE TERRENY

ESC 1/200
1/250

AMV | ARCHITECTURE
ARQUITECTA

ALICIA MEDINA VARGAS

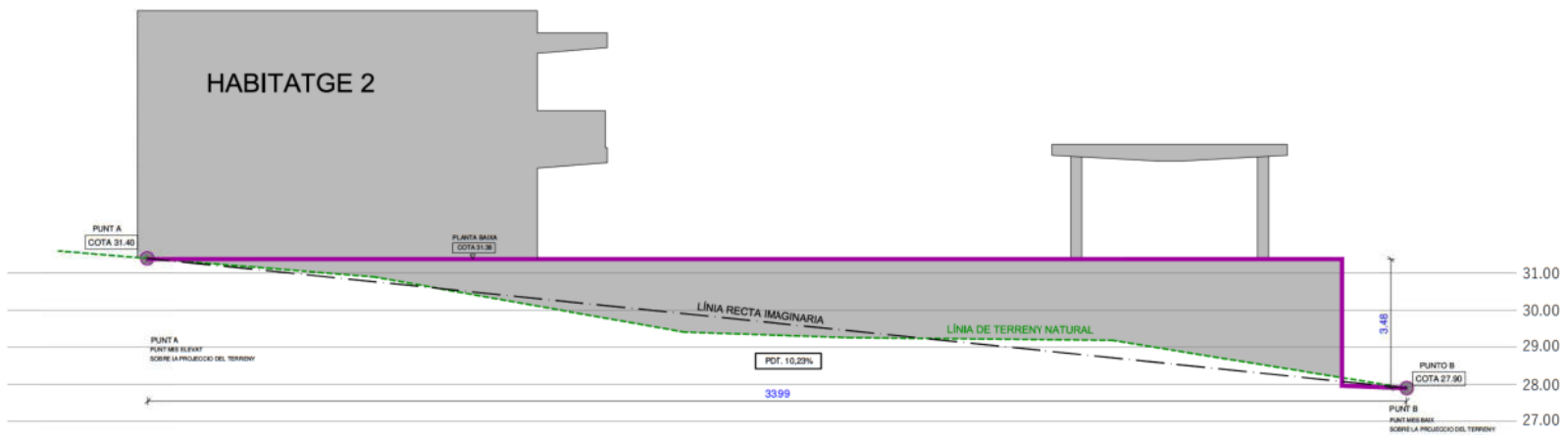
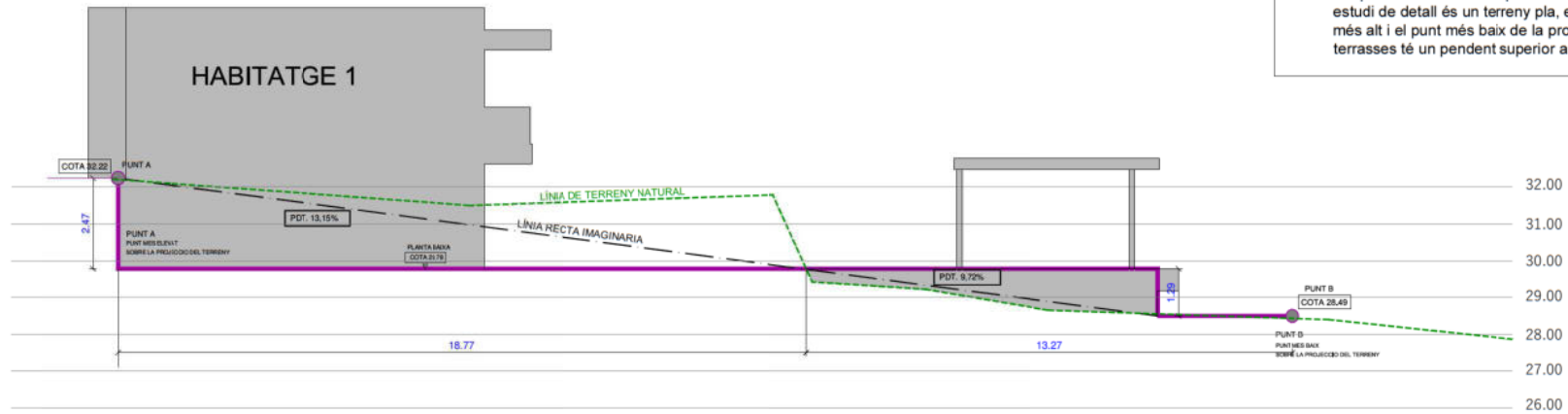
FULL Nº 04 EXP. 1915ED
ABRIL 2021

ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI A EL TERRENY

Segons l'Article 6.2.03 de planejament municipal, al punt 4 diu:

4- Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneix el punt més elevat i el més baix de la projecció sobre el terreny natural de l'perímetre exterior de l'edifici, incloses les terrasses, tenguí un pendent inferior a el deu per cent (10%) respecte a un pla horitzontal.

Després de diverses comprovacions es determina que el terreny objecte de present estudi de detall és un terreny pla, encara que la línia recta imaginària que uneix el punt més alt i el punt més baix de la projecció de l'perímetre exterior l'edifici, incloent terrasses té un pendent superior a el 10% en alguns trams.



ESTUDI DE DETALL PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMS DE PARCEL·LA URBANA SITUADA EN AVDA. CAP MARTINET, Nº 158 DE JESÚS, T.M. DE STA. EULALIA DES RIU

PROMOTOR: CAROLINE DEIXLER

WWW.AMVARCHITECTURE.COM

PLÀNOL: JUSTIFICACIÓ DE LA PENDENT SOBRE EL TERRENY NATURAL

ESC 1/200
1/250

AMV | ARCHITECTURE

ARQUITECTA

ALICIA MEDINA VARGAS

FULL Nº 05 EXP. 1915ED
ABRIL 2021