

Exp.  
1.187/17  
28.01.17

josé luis costa hipólito \* arquitecto

**ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE  
VOLUMENES DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS  
UNIFAMILIARES EN CALLE GRECIA Nº 20,  
SANTA EULARIA DES RIU.**

**PROPIEDAD DE LOS HERMANOS, MARÍA DEL CARMEN,  
ROGELIO A., CARLOS A., Y FERNANDO COSTA HIPÓLITO**

josé luis costa hipólito \* arquitecto

## **ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLUMENES DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN CALLE GRECIA Nº 20, SANTA EULARIA DES RIU.**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IBIZA Nº 1 – SANTA EULARÍA DES RIU – FINCA REGISTRAL 10695-N  
PROPIEDAD DE MARÍA DEL CARMEN, ROGELIO A., CARLOS, Y FERNANDO COSTA HIPÓLITO

### **Memoria**

La finca propiedad de los hermanos Costa, con referencia Catastral 2268901CD7126N0000YP está dentro de los límites del casco urbano de Santa Eulària des Riu y calificada como urbana la totalidad de la finca.

Se presenta este estudio encargado por la Propiedad a fin de ubicar las superficies de ocupación de las tres edificaciones destinadas a uso residencial, así como la concreción de la situación de la rotonda dentro del solar.

La finca tiene una superficie de 2.026,61 m<sup>2</sup> sin contar con la superficie de la rotonda que es de 195,39 m<sup>2</sup>.

Su calificación según las NN SS de Santa Eulària des Riu es:

**Extensiva Unifamiliar subzona (E-U2).**

#### **Cumplimiento de los parámetros:**

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

La propuesta de rotonda se ha situado tal como indica el plano 7 de las NN SS (con radio de 7 m. incluyendo la acera de 1 m.), ocupa una superficie de 195,39 m<sup>2</sup>, dando una fachada al solar de **42,50 ml** > 15 ml.

Fachada/fondo: **44,92/33** es superior a 15/15

b) Parámetros de edificación: **PARCELA ÚNICA**

La ocupación máxima del solar = 2.026,61 m<sup>2</sup> x 40% = 810,64 m<sup>2</sup>, la ocupación prevista es: **521,64 m<sup>2</sup>** (25,86%) < 816,64 m<sup>2</sup>.

La edificación máxima del solar es 2.026,64 m<sup>2</sup> x 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> = 1.215,97 m<sup>2</sup>t, la prevista en el presente estudio de detalle es de **1.014,10 m<sup>2</sup>t** < 1.215,97 m<sup>2</sup>t

## Parcela 1

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

La superficie de la Parcela 1 es de **748,67 m<sup>2</sup>**, que es superior a la mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Fachada/ fondo: **11,58/33** es superior a  $15 \times 70\% = 10,5/15$

b) Parámetros de edificación:

La ocupación máxima del solar =  $748,67 \times 40\% = 299,47 \text{ m}^2$ , la ocupación prevista es: **232,55 m<sup>2</sup> (31,06%)** < 299,47 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima del solar es  $748,67 \times 0,6 \text{ m}^2 \text{ t} / 7 \text{ m}^2 \text{ s} = 449,20 \text{ m}^2 \text{ t}$ , la prevista en el estudio de detalles **436,10 m<sup>2</sup> t (0,58)** < 449,20 m<sup>2</sup> t.

El volumen máximo permitido por vivienda es  $1.500 \text{ m}^3 \times 2 = 3.000 \text{ m}^3$  y el del presente estudio es:

**1.774,85 m<sup>3</sup>** < 3.000 m<sup>3</sup>.

La altura reguladora máxima = 7 m, la propuesta 7 m.

Altura total = 2 m sobre la altura máxima, la propuesta < 2 m.

Número máximo de planta: PB +1P, la propuesta = **PB+1P**

Separación mínima a vial = 5 m, la propuesta = **14,20 m**.

Separación mínima a linderos = 3 m, la propuesta = 3 m.

Superficie mínima de jardines privados 40% (299,47 m<sup>2</sup>), la propuesta es de **374 m<sup>2</sup>**

Número de aparcamientos privados >  $1 \times 2 = 2$  plazas.

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar: 1/400 m<sup>2</sup>).

El solar tiene  $748,67 \text{ m}^2 / 400 = 1,87$ , por tanto, el Ir = **2 viviendas** con accesos independientes.

## Parcela 2

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

La superficie de la Parcela 2 es de **484,03 m<sup>2</sup>**, que es superior a la mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Fachada/ fondo: **11,57/19** es superior a  $15 \times 70\% = 10,5/15$

b) Parámetros de edificación:

La ocupación máxima del solar =  $484,03 \times 40\% = 193,61 \text{ m}^2$ , la ocupación prevista es: **145 m<sup>2</sup> (30%)** < 193,61 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima del solar es  $484,03 \times 0,6 \text{ m}^2 \text{ t} / 7 \text{ m}^2 \text{ s} = 290,42 \text{ m}^2 \text{ t}$ , la prevista en el estudio de detalles **290,00 m<sup>2</sup> t (0,6)** < 290,42 m<sup>2</sup> t.

josé luis costa hipólito \* arquitecto

El volumen máximo permitido por vivienda es  $1.500 \text{ m}^3 \times 1 = 1.500 \text{ m}^3$  y el del presente estudio es :  **$1.015 \text{ m}^3 < 1.500 \text{ m}^3$** .

La altura reguladora máxima = 7 m, la propuesta 7 m.

Altura total = 2 m sobre la altura máxima, la propuesta < 2 m.

Número máximo de planta: PB +1P, la propuesta = **PB+1P**

Separación mínima a vial = 5 m. la propuesta = **8 m**.

Separación mínima a linderos = 3 m, la propuesta = 3 m.

Superficie mínima de jardines privados 40% (193,61 m<sup>2</sup>), la propuesta es de **242 m<sup>2</sup>**

Número de aparcamientos privados > **1 plazas**.

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar: 1/400 m<sup>2</sup>).

El solar tiene  $484,03 \text{ m}^2 / 400 = 1,21$ , por tanto, el Ir = **1 vivienda**

### Parcela 3

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

La superficie de la Parcela 3 es de **793,91 m<sup>2</sup>**, que es superior a la mínima de 400 m<sup>2</sup>.

Fachada/ fondo: **21,77/34** es superior a  $15 \times 70\% = 10,5/15$

b) Parámetros de edificación:

La ocupación máxima del solar =  $793,91 \times 40\% = 317,56 \text{ m}^2$ , la ocupación prevista es: **144,09 m<sup>2</sup> (18,38%) < 317,56 m<sup>2</sup>**.

La edificabilidad máxima del solar es  $793,91 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 476,35 \text{ m}^2\text{t}$ , la prevista en el estudio de detalles **288 m<sup>2</sup>t (0,37) < 476,35 m<sup>2</sup>t**.

El volumen máximo permitido por vivienda es  $1.500 \text{ m}^3 \times 1 = 1.500 \text{ m}^3$  y el del presente estudio es:  **$1.008,63 \text{ m}^3 < 1.500 \text{ m}^3$** .

La altura reguladora máxima = 7 m, la propuesta 7 m.

Altura total = 2 m sobre la altura máxima, la propuesta < 2 m.

Número máximo de planta: PB +1P, la propuesta = **PB+1P**

Separación mínima a vial = 5 m. la propuesta = **8,60 m**.

Separación mínima a linderos = 3 m, la propuesta = 3 m.

Superficie mínima de jardines privados 40% (317,56 m<sup>2</sup>), la propuesta es de **360 m<sup>2</sup>**

Número de aparcamientos privados > **1 plazas**.

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar: 1/400 m<sup>2</sup>).

El solar tiene  $793,91 \text{ m}^2 / 400 = 1,98$ , por tanto, el Ir = **2 viviendas con accesos independientes**.



josé luis costa hipólito \* arquitecto

**RELACIÓN DE PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE:**

- 01 SITUACIÓN
- 02 EMPLAZAMIENTO
- 03 TOPOGRÁFICO
- 04 DISTRIBUCION
- 05 SECCIONES

**ANEXOS**

**PLANO CATASTRAL** (Con solicitud modificación de acuerdo plano NN SS)

**CANALIZACIÓN RED AGUA A ELIMINAR**

**SERVIDUMBRE ACUEDUCTO** (Según proyecto nº 1 de la construcción de la desaladora)

**SUMINISTRO ELÉCTRICO**

**PUNTO DE CONEXIÓN**

**PRESUPUESTOS**

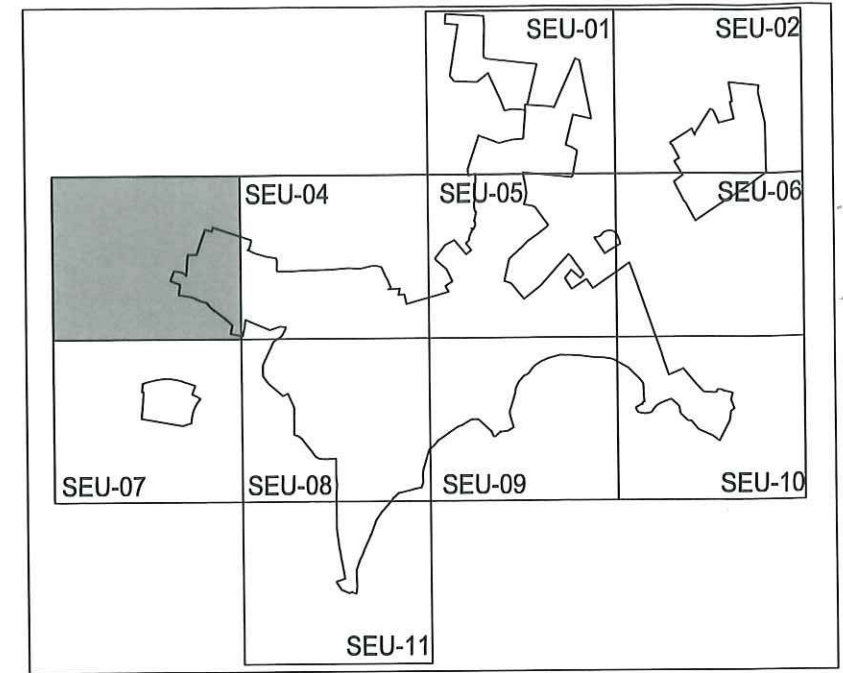
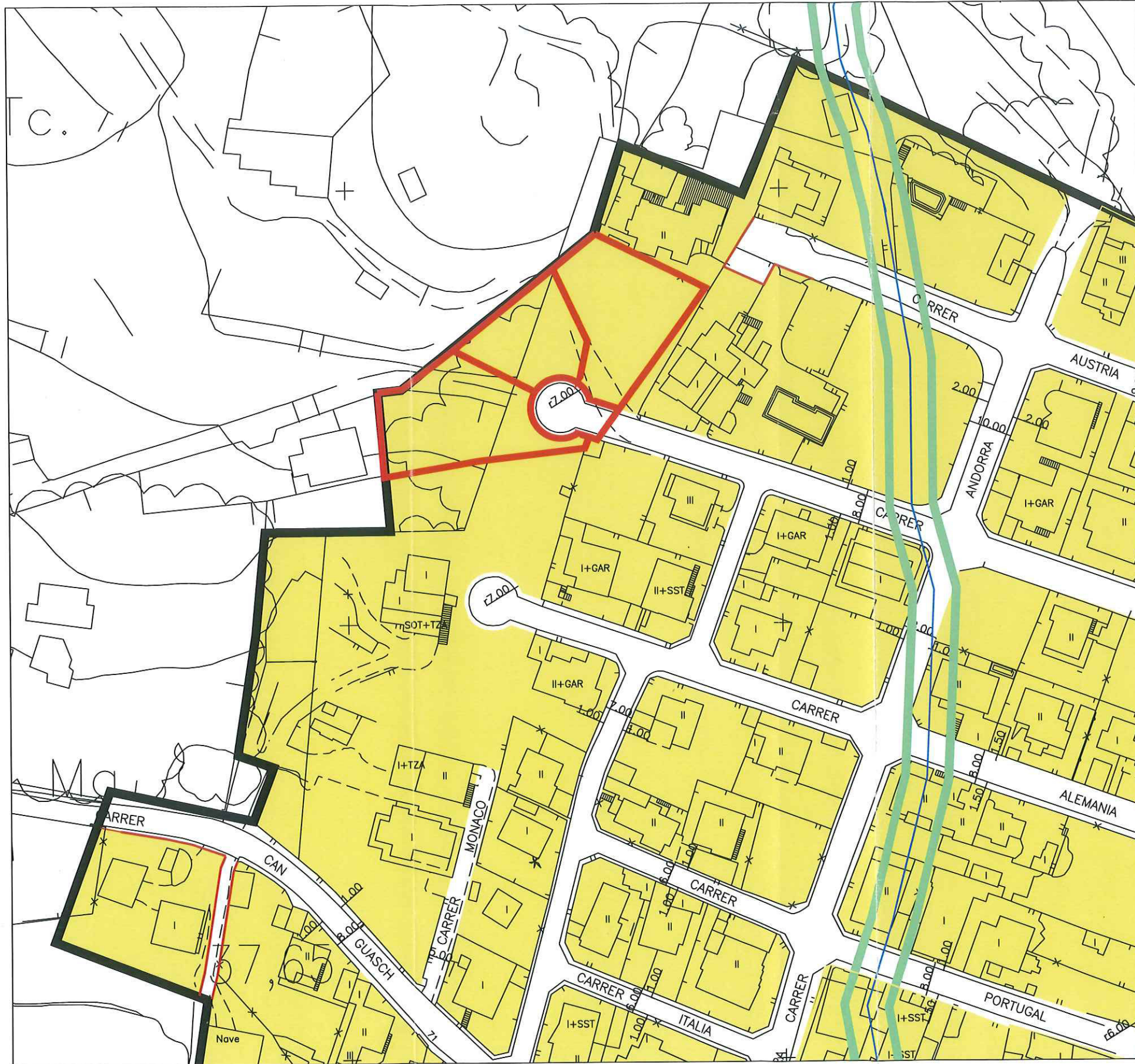
**EL ARQUITECTO**



**JOSE LUIS COSTA  
HIPÓLITO  
ARQUITECTO COLEGLADO**

Barcelona, a 16 enero 2017





NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPIO DE STA. EULARIA - PLANO SEU-03

ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES -  
 DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES  
 EN C/ GRECIA nº20  
 Can Mariano Guasch

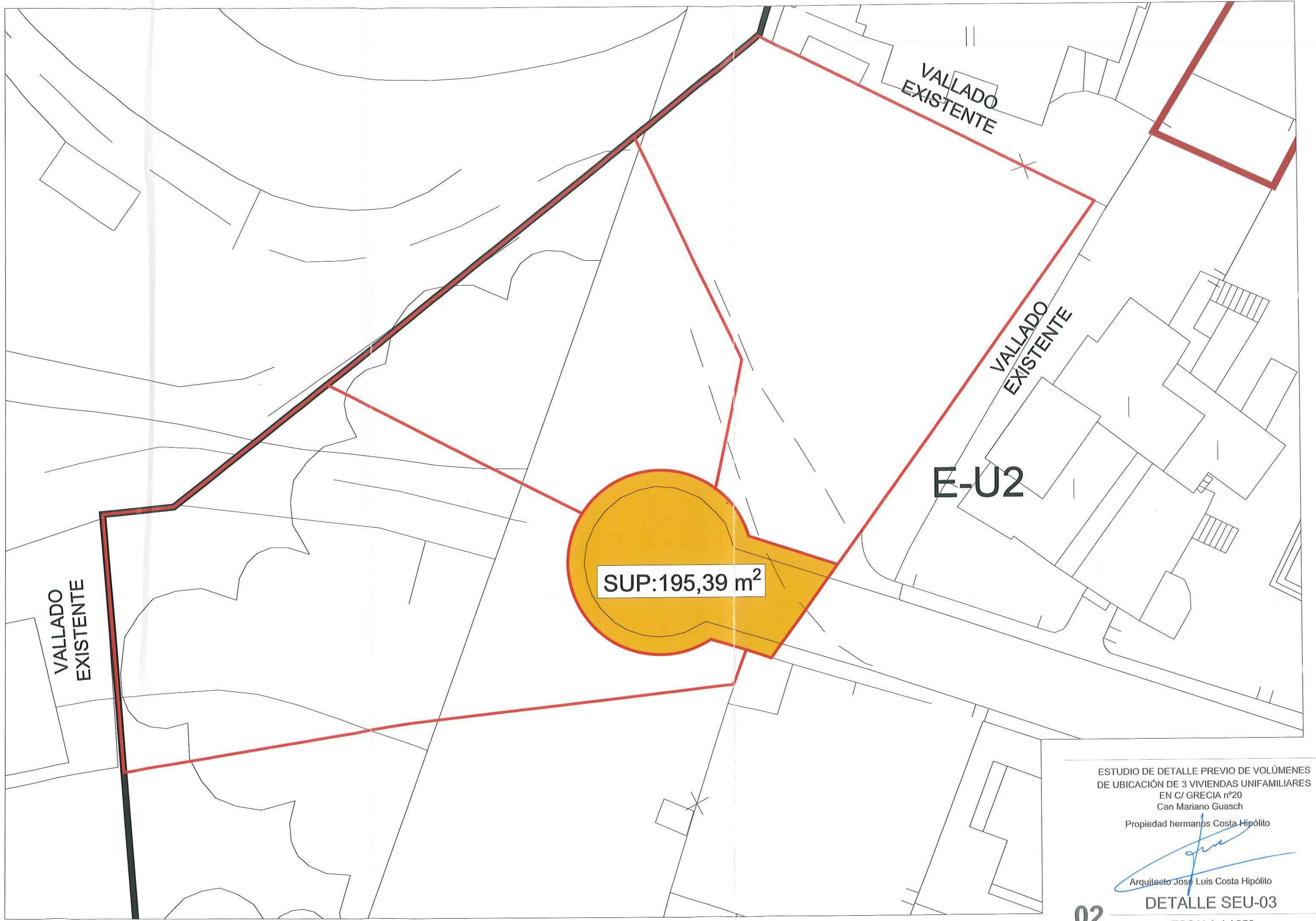
Propiedad hermanos Costa Hipólito

*[Signature]*  
 Arquitecto Jose Luis Costa Hipólito

01

SITUACIÓN  
 ESCALA 1 / 1000





VALLADO  
EXISTENTE

VALLADO  
EXISTENTE

VALLADO  
EXISTENTE

E-U2

SUP:195,39 m<sup>2</sup>

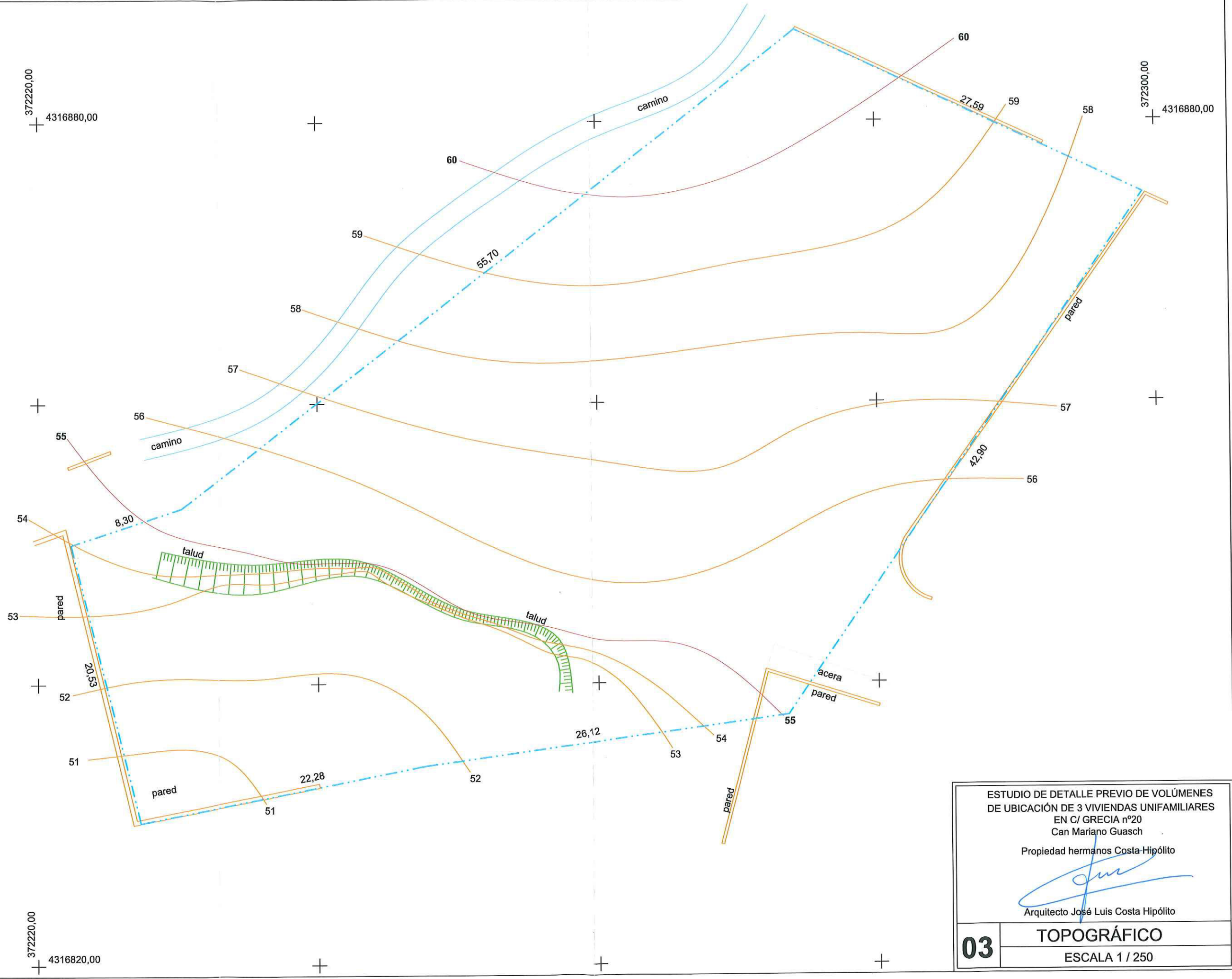
ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES  
DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES  
EN C/ GRECIA nº20  
Can Mariano Guasch

Propiedad hermanos Costa Hipólito

  
Arquitecto José Luis Costa Hipólito

DETALLE SEU-03

ESCALA 1 / 250



ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES  
 DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES  
 EN C/ GRECIA n°20  
 Can Mariano Guasch  
 Propiedad hermanos Costa Hipólito

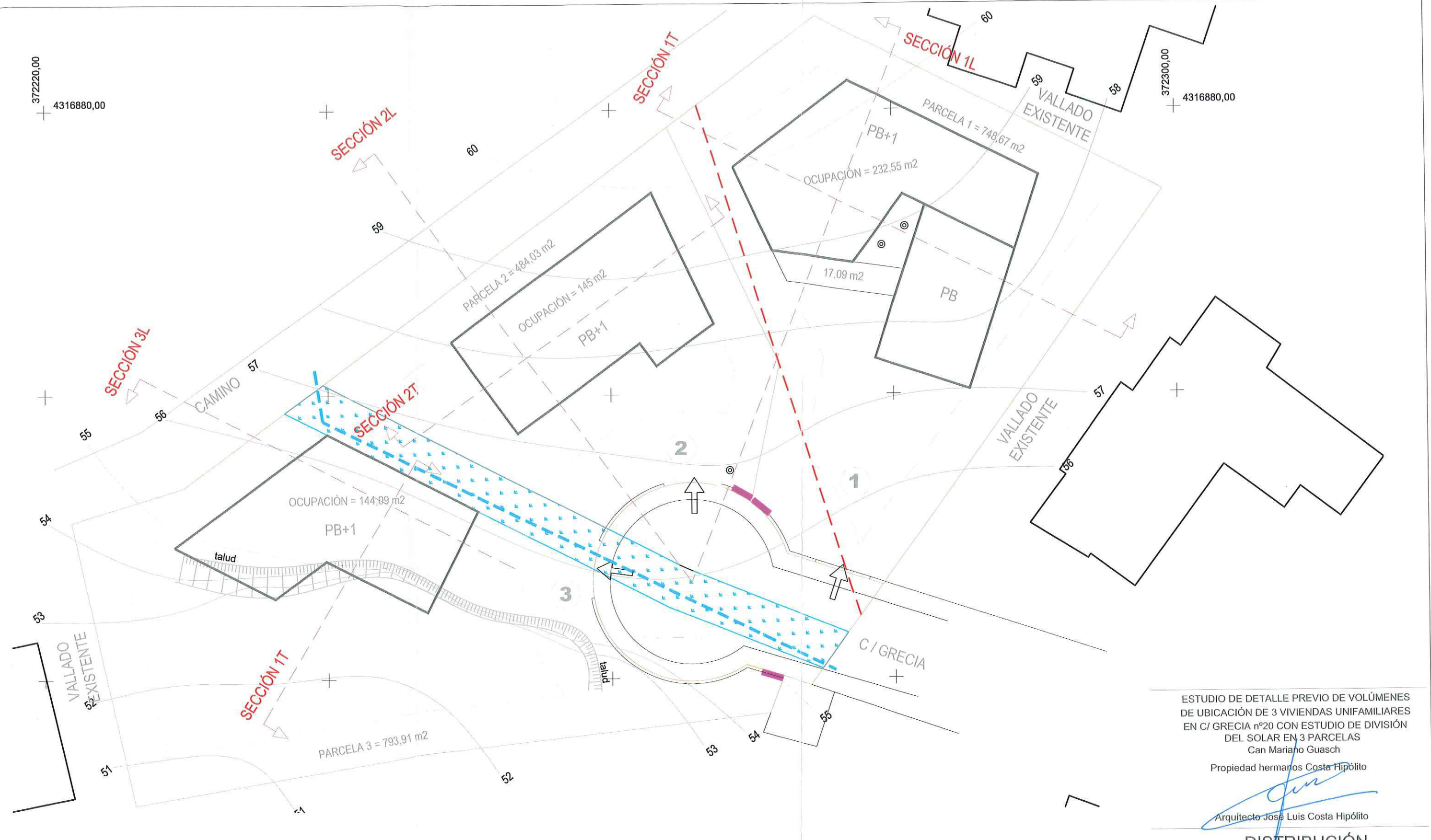
*[Signature]*  
 Arquitecto José Luis Costa Hipólito

<b>03</b>	<b>TOPOGRÁFICO</b>
	ESCALA 1 / 250



372220,00  
4316880,00

372300,00  
4316880,00



ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN C/ GRECIA n°20 CON ESTUDIO DE DIVISIÓN DEL SOLAR EN 3 PARCELAS  
Can Mariano Guasch  
Propiedad hermanos Costa Hipólito  
Arquitecto José Luis Costa Hipólito

**04** DISTRIBUCIÓN  
ESCALA 1 / 250

VIAL - ROTONDA = 195,39 m<sup>2</sup>

- SERVIDUMBRE = 124,08 m<sup>2</sup>
- ZONA DE COLOCACIÓN DE ACOMETIDAS EN MEDIANERAS DE PARCELAS
- POSIBLE TRAZADO TUBERIA AGUA DN400
- TUBERIA FIBROCEMENTO A ELIMINAR

SEGÚN NORMATIVA

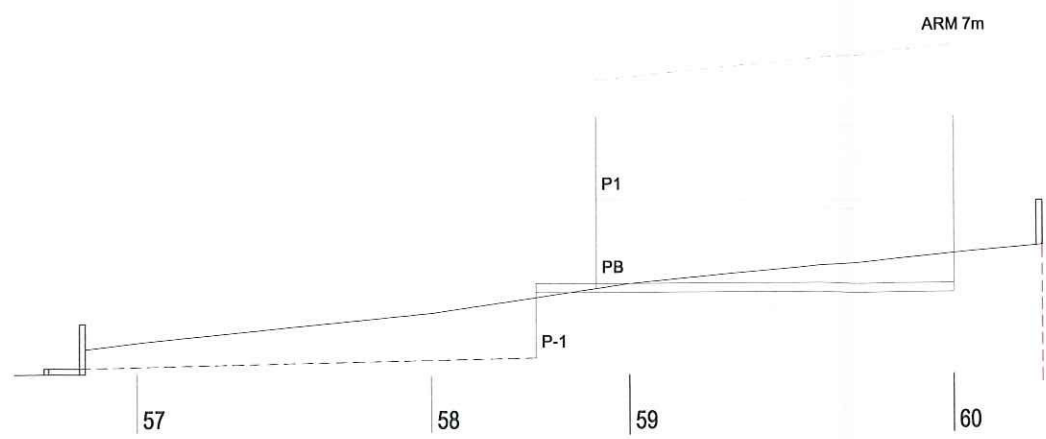
ZONA	SUP.	FACHADA	FONDO	EDIF.
E-U2	400 m <sup>2</sup>	15 m	15 m	0,6

SEGÚN ESTUDIO DETALLE

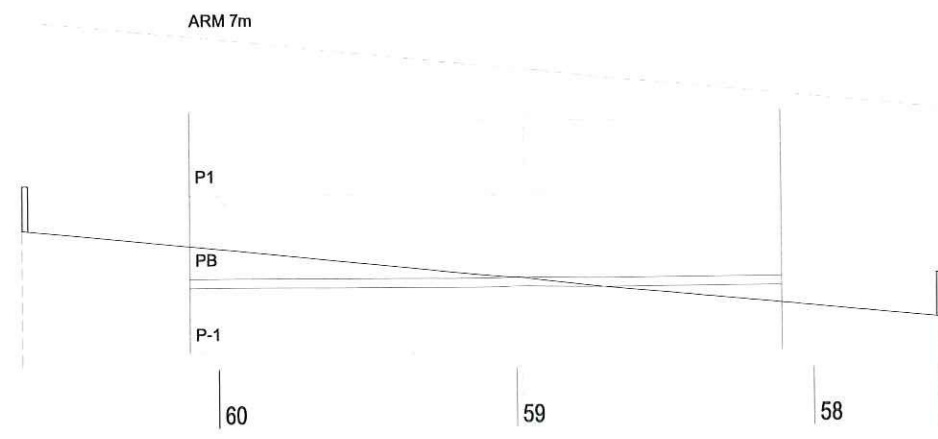
	ZONA	SUP.	FACHADA	FONDO	EDIF.	EDIF. REAL	OCUP.	OCUP. REAL	PLANTAS	VOLÚMEN	VOL. MAX	VIALES	LINDES	INT. USO
PARCELA 1	E-U2	748,67 m <sup>2</sup>	11,58 m	33 m	449,20	436,10	299,47	232,55	PB+1P	7 m <sup>3</sup>	1.627,85 m <sup>3</sup>	14,20 m	3 m	1,87 (2 VIV.)
PARCELA 2	E-U2	484,03 m <sup>2</sup>	11,57 m	19 m	290,42	290,00	193,61	145,00	PB+1P	7 m <sup>3</sup>	1.015,00 m <sup>3</sup>	8,00 m	3 m	1,21 (1 VIV.)
PARCELA 3	E-U2	793,91 m <sup>2</sup>	21,77 m	34 m	476,35	288,00	317,56	144,09	PB+1P	7 m <sup>3</sup>	1.008,63 m <sup>3</sup>	8,60 m	3 m	1,96 (2 VIV.)

RETRANQUEOS

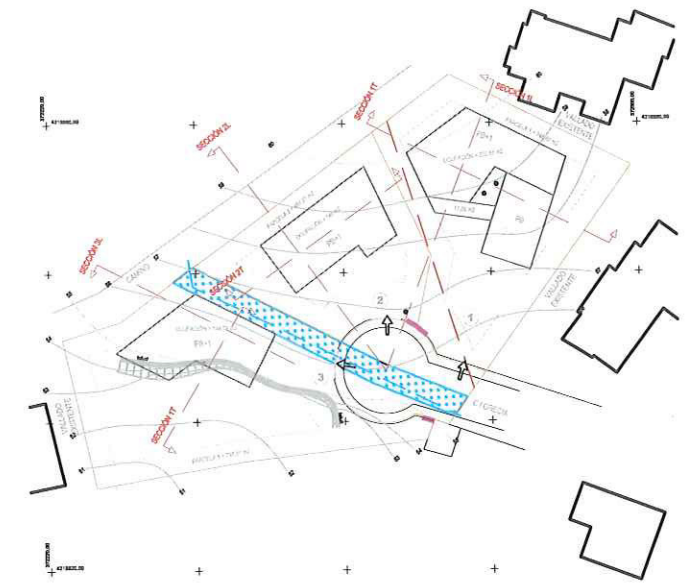
VIALES	LINDES	INT. USO
5 m	3 m	1 VIV / 400 m <sup>2</sup>



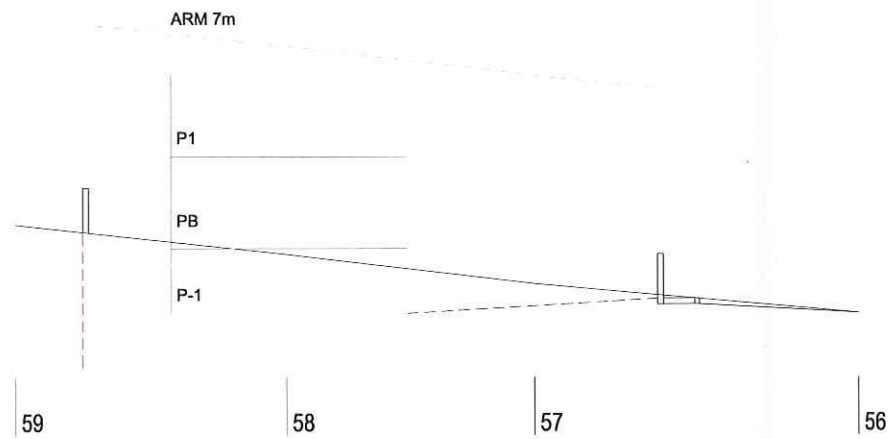
SECCIÓN 1L



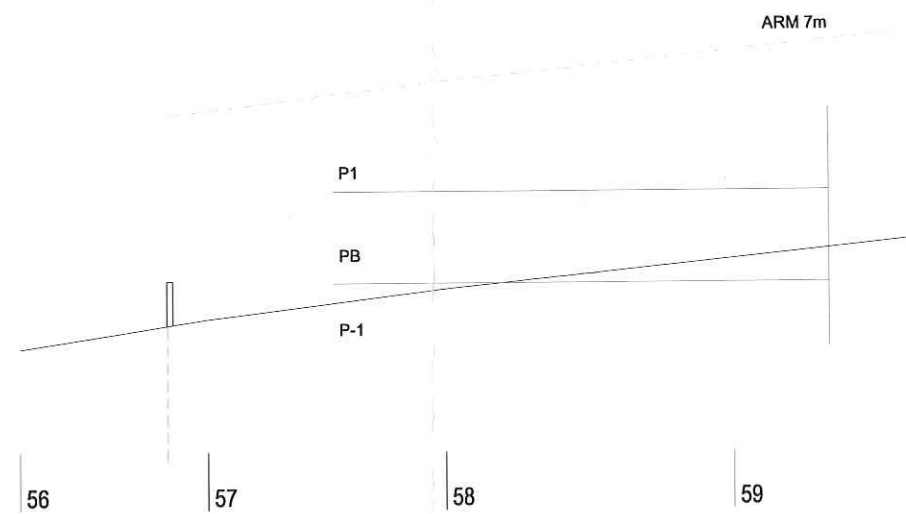
SECCIÓN 1T



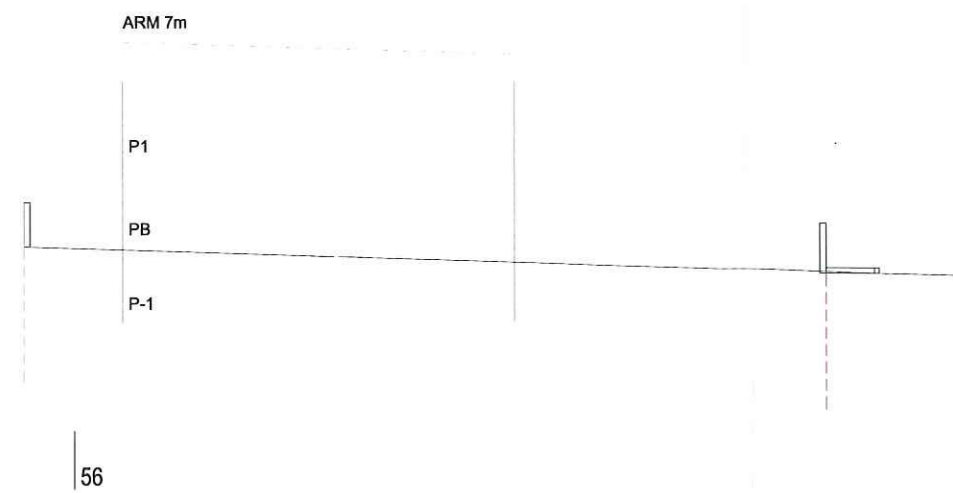
SITUACIÓN SECCIONES



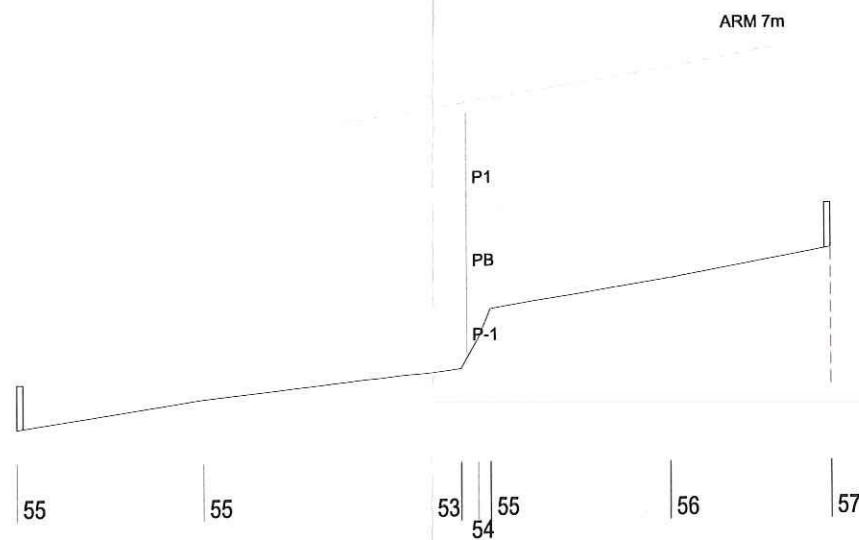
SECCIÓN 2L



SECCIÓN 2T



SECCIÓN 3L



SECCIÓN 3T

ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES  
DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES  
EN C/ GRECIA nº20  
Can Mariano Guasch

Propiedad hermanos Costa Hipólito

Arquitecto José Luis Costa Hipólito

SECCIONES

ESCALA 1 / 250





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1 / 500

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**2268901 CD7126N0000YP**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

<b>LOCALIZACIÓN</b>	
CL GRECIA 20	
07849 SANTA EULARIA DES RIU [ILLES BALEARS]	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
Suelo sin edif.	
<b>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)</b>
100,000000	---

## PARCELA CATASTRAL

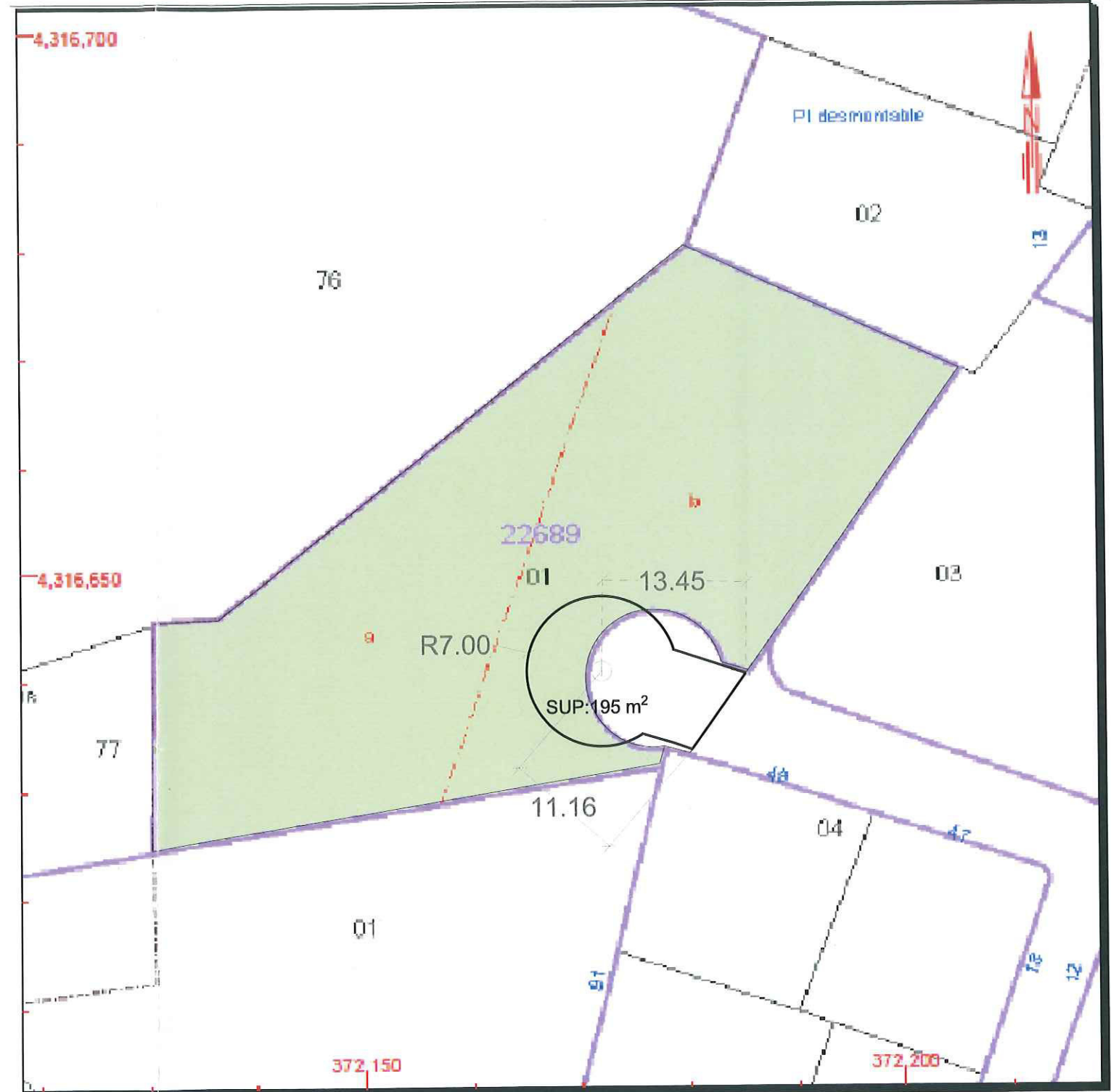
<b>SITUACIÓN</b>		
CL GRECIA 20		
SANTA EULARIA DES RIU [ILLES BALEARS]		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)</b>	<b>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)</b>	<b>TIPO DE FINCA</b>
0	2.084	Suelo sin edificar

SUPERFICIE ROTONDA SEGÚN NN SS: 195 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE PARCELA : 2.026,61 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE ROTONDA CATASTRO: 138 m<sup>2</sup>

## INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

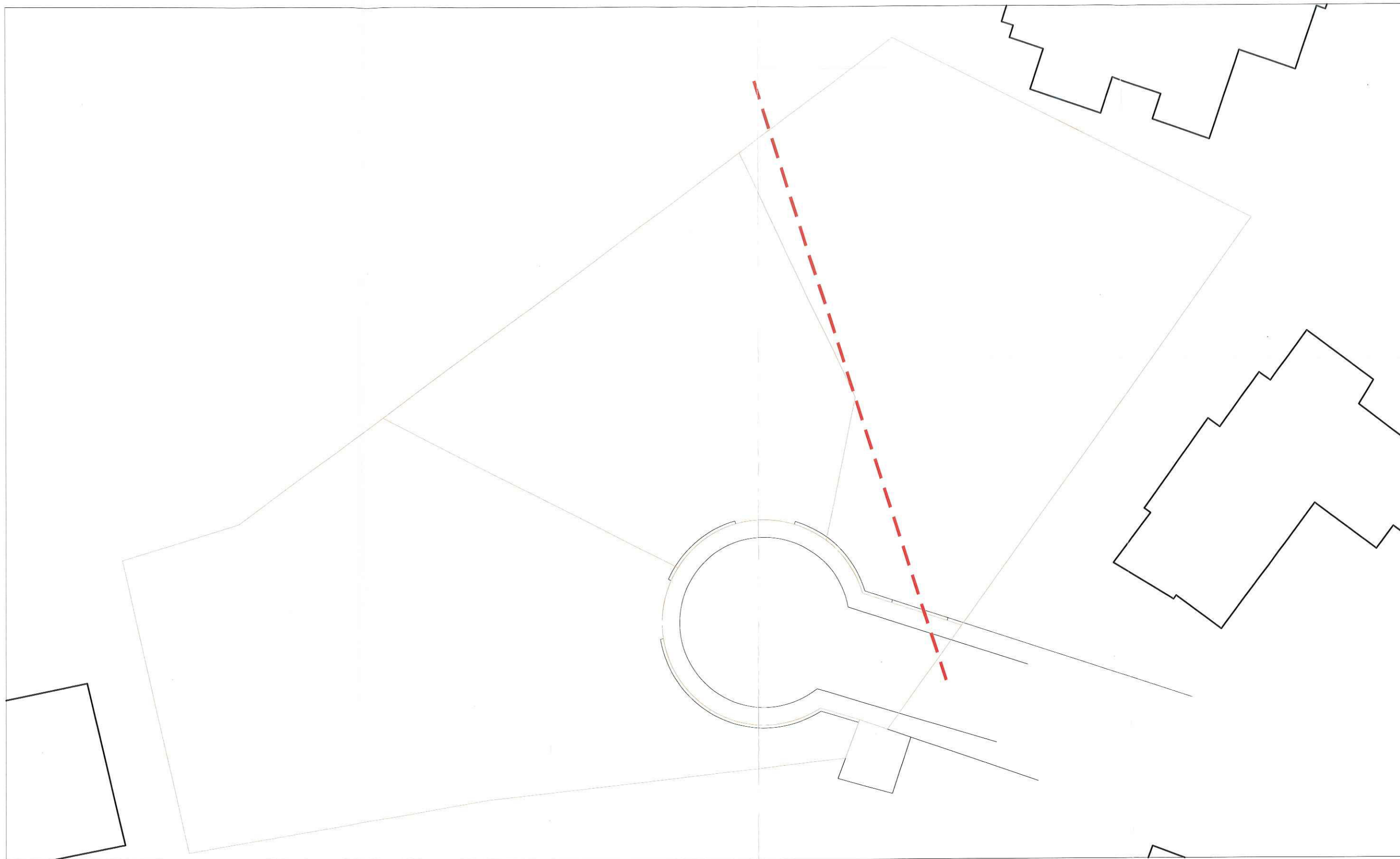
- 372,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 4 de Enero de 2017

JOSE LUIS COSTA  
HIPÓLITO  
ARQUITECTO COLEGIADO

PARCELA REGISTRAL 10695 N

Propiedad hermanos Costa Hipólito



  
JOSE LUIS COSTA  
HIPÓLITO  
ARQUITECTO COLEGIADO

----- TUBERIA DE FIBROCEMENTO A ELIMINAR

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

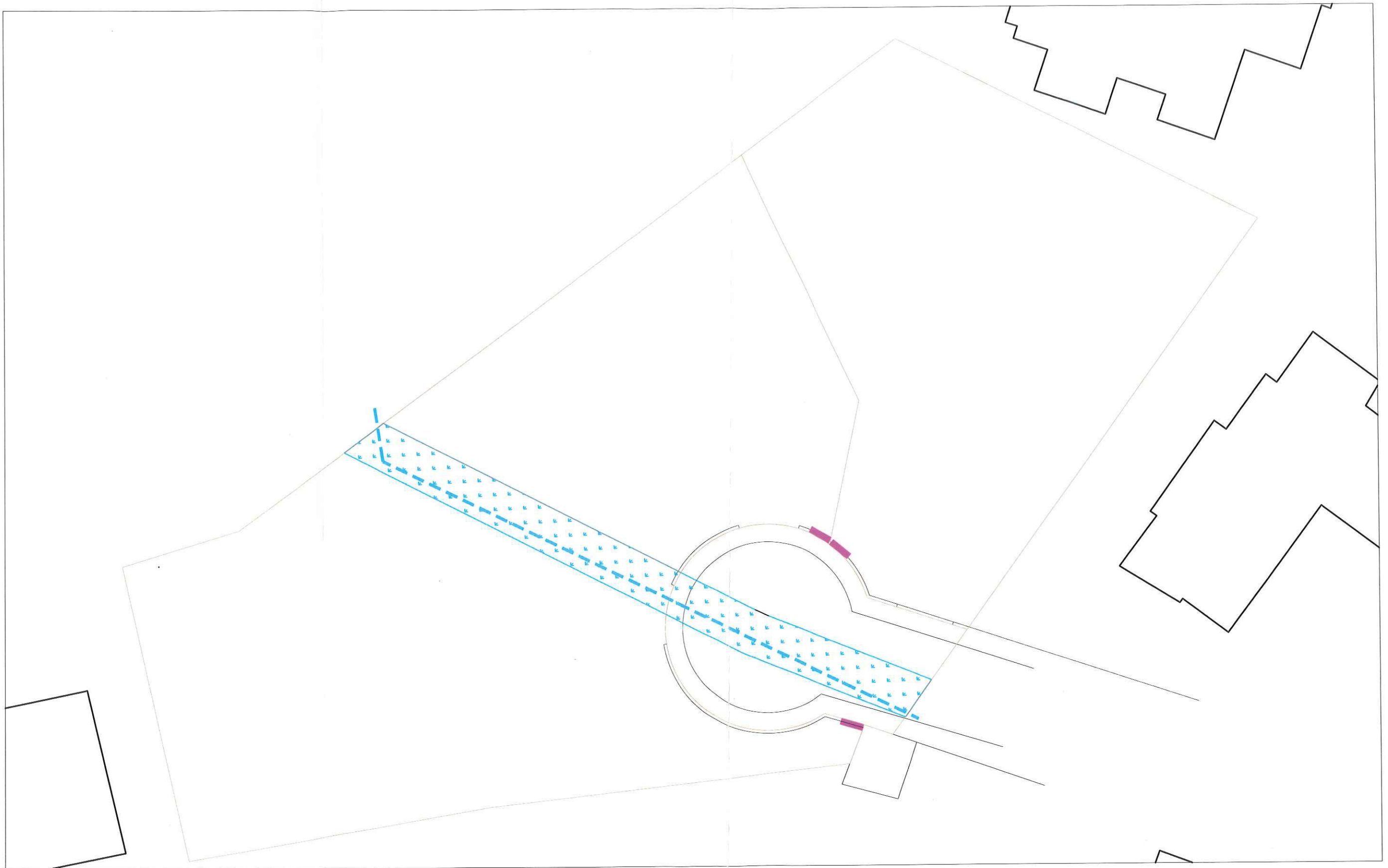
2268901CD7126N0000YP

Propiedad Hermanos Costa

DETALLE SERVICIOS A ELIMINAR

ESCALA 1 / 250








SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO EN LA FINCA REGISTRAL 10695N  
 SEGÚN PROYECTO Nº1 DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA DESALADORA  
 DE SANTA EULÀRIA DES RIU

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
 2268901CD7126N0000YP

Propiedad Hermanos Costa

*Jose Luis Costa Hipólito*  
**JOSE LUIS COSTA  
 HIPÓLITO**  
 ARQUITECTO COLEGLADO

-  SERVIDUMBRE 124,08 m<sup>2</sup>
-  ZONA DE COLOCACIÓN DE ACOMETIDAS
-  POSIBLE TRAZADO TUBERIA DN400mm  
 SEGÚN ESTUDIO AQUALIA OCTUBRE 2011

SERVIDUMBRE ACUEDUCTO
ESCALA 1 / 250