



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en parcela sita en la calle Margarita Ankermann, núm. 13-15-17, Santa Eulària des Riu.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 9 de febrero de 2023, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en parcela sita en la calle Margarita Ankermann, núm. 13-15-17, Santa Eulària des Riu, promovido por Mubergil SL, 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 se 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.santaeulariadesriu.com.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu
La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ANUNCI

Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per l'ordenació de volums en parcel·la situada al carrer Margarita Ankermann, núm. 13-15-17, Santa Eulària des Riu.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 9 de febrer de 2023, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per l'ordenació de volums en parcel·la situada al carrer Margarita Ankermann, núm. 13-15-17, Santa Eulària des Riu, promogut per Mubergil SL, 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 alegacions 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.santaeulariadesriu.com.

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu
L'Alcaldessa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO:	C/ MARGARITA ACKERMANN Nº17-15-13, SANTA EULALIA DEL RÍO CP 07840, EIVISSA, ILLES BALEARS
PROMOTOR:	MUBERGIL S.L.
ARQUITECTO:	JOSÉ ÁNGEL BERMEJO GÓMEZ MARTA BERMEJO ROSIQUE
FECHA:	OCTUBRE/2022
REFERENCIA:	001/2022

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR
2. OBJETO
3. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

II. NORMAS URBANÍSTICAS

III. PLANOS

I. MEMORIA

1. EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTOR

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle está emplazada en la zona denominada **UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1** del núcleo poblacional de Santa Eulalia del Río, con **calificación I-1** según las N.N.S.S. Es la parcela resultante de la unión de 3 parcelas de esta unidad de actuación, delimitadas al norte por la calle Margarita Ankermann, al oeste por el Passeig de la Pau, al sur por una edificación existente con referencia catastral **3065009CD7136N0002SH** y al este por la parcela con referencia catastral **3065010CD7136N0001HG** sobre la cual se ha proyectado un edificio que hace medianera con la parcela objeto de estudio.

La actuación es promovida por MUBERGIL, S.L.; C.I.F. número B-30.559.413, Ctra. Madrid-Cartagena, Km. 3,86, Murcia, representada por D. Juan de Dios Bermejo Campillo, con D.N.I. número 27.438.148-E y domicilio en C/ Pere Francés Nº9 – Torre Can Ventosa. Oficina 207, C.P. 07800, Ibiza (Illes Balears).

La presente documentación es redactada por los arquitectos Marta Bermejo Rosique con nº C.O.A.I.B. 952652 y José Ángel Bermejo Gómez nº C.O.A.I.B. 667651, ambos con domicilio en C/ Pere Francés Nº9 – Torre Can Ventosa. Oficina 207, C.P. 07800, Ibiza (Illes Balears).

2. OBJETO

Las N.N.S.S. de Santa Eulalia del Río, en su **disposición adicional 12**, expresan lo siguiente:

"1- Cuando en una parcela del núcleo urbano de Santa Eulalia del Río calificada como CA-2 o I-1 se prevea la construcción de dos o más plantas sótano para su uso como aparcamiento, podrá disponerse sobre rasante una planta adicional destinada asimismo a aparcamiento, que no computará como superficie edificada, pudiéndose a tal efecto incrementarse en una planta la altura del edificio en número de plantas, y en 3 metros la altura del edificio en metros.

Para ordenar el volumen resultante, deberá redactarse un Estudio de Detalle que deberá ajustarse a las limitaciones de altura expresadas y a las generales de tal figura y cuyo ámbito comprenderá al menos la parcela en cuestión y todas las colindantes, pudiendo el Ayuntamiento ampliarlo razonadamente a cualquiera que pudiera considerarse afectada por la nueva ordenación de volúmenes.

2- Lo anterior resultará asimismo aplicable en los casos en que la segunda planta sótano no resulte factible por causas técnicas insoslayables sin un coste desproporcionado"

Se pretende con este estudio de detalle y, amparándose en la anterior norma, construir un edificio de viviendas con aparcamientos en plantas sótano -1 y -2 y en planta baja que no computará como superficie edificada y se incrementará en una planta la altura del edificio y su altura en 3 metros.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS

El ámbito de intervención se emplaza en 3 parcelas que formarán una única parcela dentro de la unidad de actuación N°1 de Santa Eulalia del Río, cuya calificación es I-1 según las N.N.S.S. de Santa Eulalia del Río, pudiéndose construir en estas parcelas B+3P (planta baja y 3 alturas). Las referencias catastrales de las 3 parcelas se encuentran en la tabla de más abajo.

Las condiciones urbanísticas de la zona son:

Alineación: Según a Vial con VE (volumetría específica)

Altura máxima: 13 metros (B+3P)

Altura total: 3 metros sobre la máxima (16 m)

Número de plantas: B+3P

Separación a Vías y ELP: 0 o según plano de alineaciones.

Separación mínima a linderos: (m): 0 a laterales y fachada, 3 a fondo.

Fondo edificable: según plano (25 metros).

Ocupación: 60%

Cada una de estas parcelas tiene una edificabilidad y un volumen máximo asignados, siendo estos:

Parcela	Ref. Catastral	Edificabilidad	Volumen máximo
1	3065013CD7136N0001BG	995,75 m ²	2.987,24 m ³
2	3065011CD7136N0001WG	854,28 m ²	2.562,84 m ³
3	3065008CD7136N0001WG	1.270,43 m ²	3.811,30 m ³
RESULTANTE		3.120,46 m²	9.361,38 m³

La topografía del terreno es descendente de Norte a Sur, siendo el punto más alto la calle Margarita Ackermann. El terreno presenta un pequeño talud de 1,2 metros con respecto al nivel de la acera y luego sigue su tendencia descendente. En la parte más al sur de las parcelas existe un desnivel pronunciado de dos metros que se contiene con un muro existente.

El máximo desnivel del solar es de 4,5 metros y su profundidad es de 34 metros medida en el eje que va del punto más alto al más bajo. Esto nos da una inclinación de solar de 13,23 %, considerándose inclinado según el art. 6.1.04.

La realidad del solar no dibuja una pendiente continua, sino que se va disponiendo en bancales, generando 3 plataformas a diferentes alturas, como se aprecia en el plano de situación al ver las curvas de nivel.

La altura que define la planta baja del edificio viene dada por las N.N.S.S. y se sitúa en la cota 23,01 m.s.n.m.

Las dimensiones aproximadas del solar son las siguientes.

- A Calle Margarita Ackermann 67,27 m describiendo una curva donde conecta con el Passeig de la Pau
- A Passeig de la Pau: 31,00 m.
- A mediana con edificio al sur: 43 m. aprox. en forma de L
- A Parcela al Sur 34 m. en forma de z
- A parcela al Este 35 m.

La **superficie total** del área de actuación es de **1838,11 m²**, con una ocupación máxima de 1.102,86 m² (60%). La ocupación en proyecto sería de 1096,51 m², que equivale al 59.65 %.

Hace esquina con Calle Margarita Ackerman y el Passeig de la Pau. Linda al Sur en su parte más Oeste con una edificación ya existente con Ref. catastral **3065009CD7136N0002SH**, que tiene su entrada al Passeig de la Pau. Al Este y la parte Sur restante lindan con la parcela de Ref. catastral **3065010CD7136N0001HG**, en adelante edificio Park Eularia 38.

El Solar se encuentra urbanizado y dispone de todos los servicios para considerarse edificable.

Tiene forma irregular, ligeramente rectangular, con un saliente pronunciado donde se encuentran calle Margarita Ackermann y el Passeig de la Pau, con un tacón pequeño en su parte sureste.

4.DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Se pretende construir en estas 3 parcelas un edificio de viviendas con aparcamientos en Planta Baja y en Plantas Sótano -1 y -2. Esto nos permitiría, según la DISPOSICIÓN ADICIONAL 12 de las NN.SS. de Santa Eulalia del Río, disponer de una planta adicional, así como incrementar la altura máxima del edificio en 3 metros, resultando garajes en 3 plantas (PB+PS-1+PS-2) y viviendas en el resto de plantas (P1+P2+P3+P4).

En este estudio de detalle se refleja la situación del edificio propuesto, tanto en parcela como su relación con las edificaciones existentes y propuestas, ya que según las propias normas:

ARTÍCULO 6.1.04

MEDICIÓN DE ALTURA EN EL TIPO DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL.

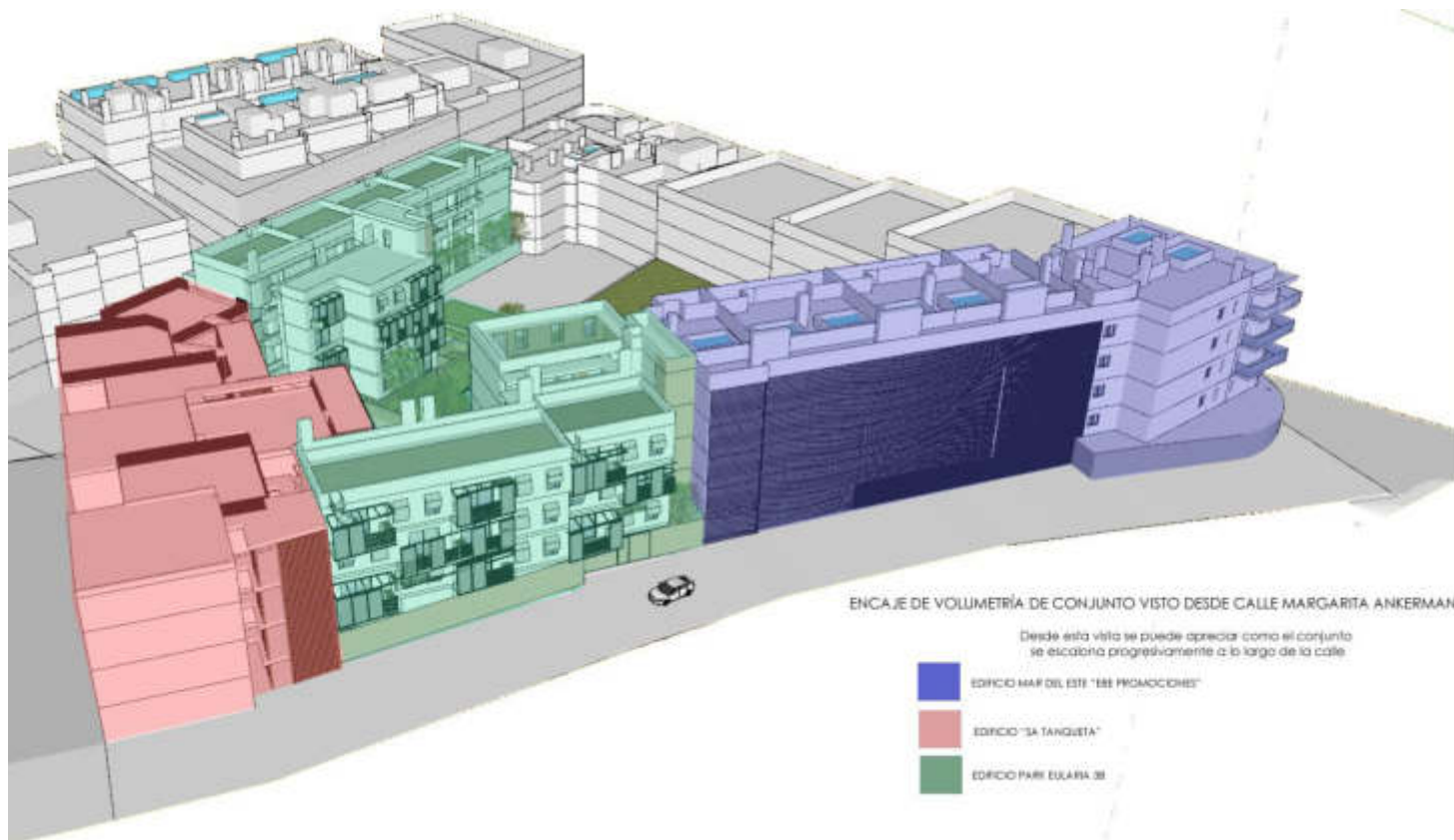
"7. Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultasen en edificios colindantes paredes medianeras con una altura al descubierto igual o superior a 3 metros, el edificio situado a mayor cota se deberá retranquear de la medianera del edificio inferior una distancia mínima de 3 metros y tratar el paramento retranqueado como si fuese fachada."

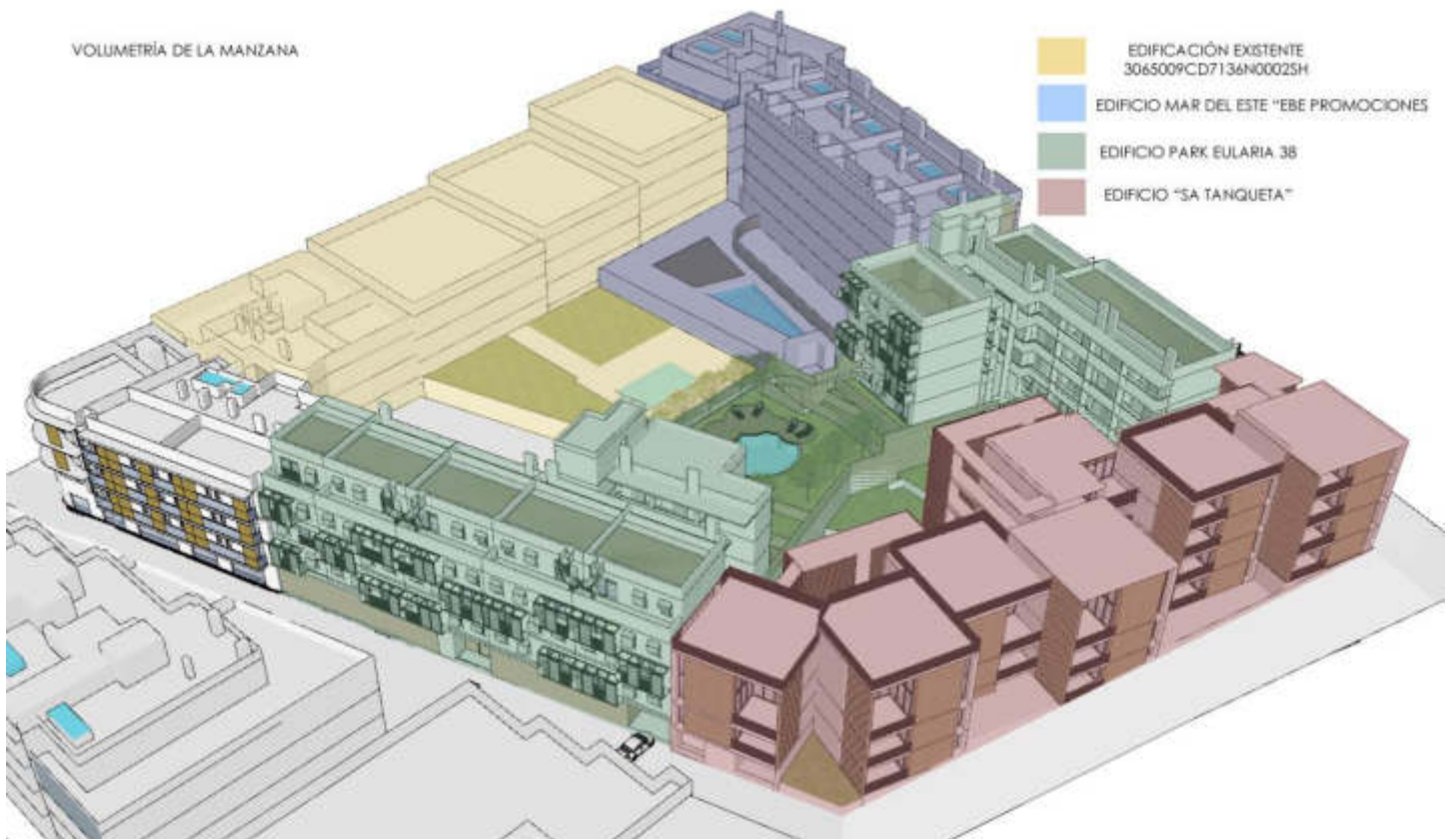
Como se observa en los planos, el edificio colindante situado en el Passeig de la Pau, quedaría a más de 3 metros por debajo de la planta adicional que aparecería por la aplicación de la DISPOSICIÓN ADICIONAL 12, así que proponemos en esta planta (planta 4 del edificio propuesto) retranquear la misma 3 metros como se observa en el plano P 30.1.

Por otro lado, la fachada que da a calle Margarita Ankerman se ve en el plano P 27.1 como se escalona razonadamente con el edificio proyectado adyacente, Park Eularia 38, que a su vez presenta una transición suave con el edificio de la promoción "Sa Tanqueta", tanto en su fachada a calle margarita Ankerman como al Carrer del Camí de Misa.

En las siguientes volumetrías se puede apreciar como la propuesta para toda la manzana se armoniza e integra en su totalidad a todas las calles que afecta.

En las siguientes volumetrías se puede apreciar como la propuesta para toda la manzana se armoniza e integra en su totalidad a todas las calles que afecta.





SANTA EULALIA DEL RÍO, OCTUBRE 2022

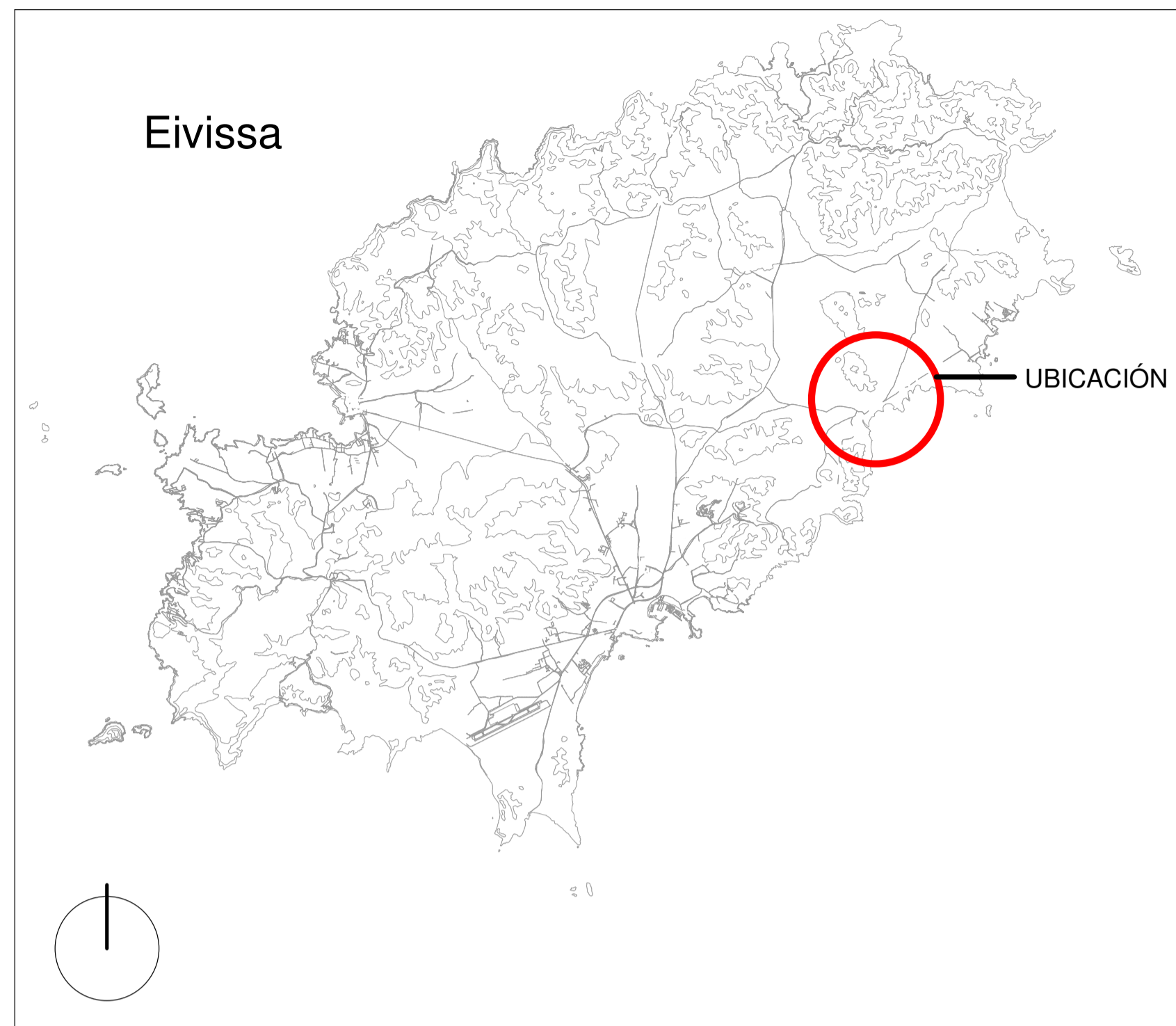
LOS ARQUITECTOS

MARTA BERMEJO ROSIQUE – JOSÉ ÁNGEL BERMEJO GÓMEZ

II. NORMAS URBANÍSTICAS

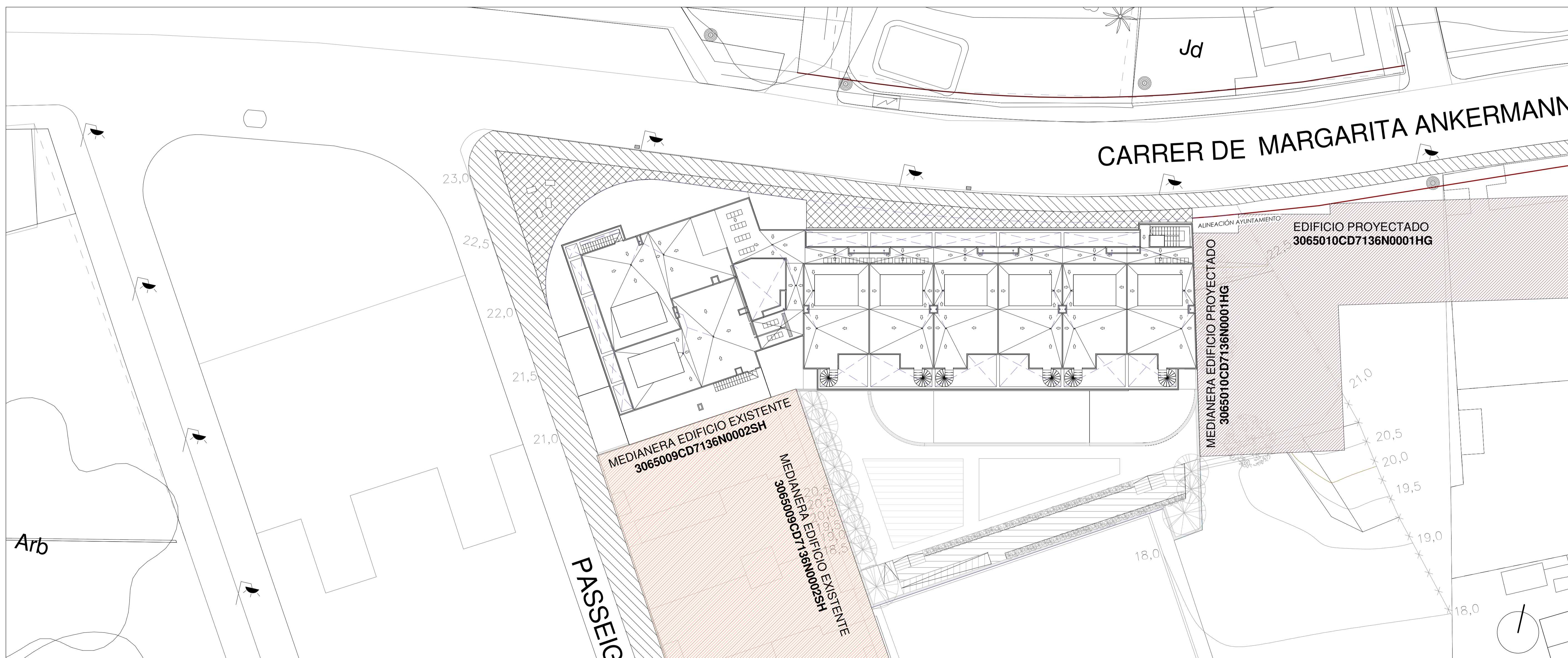
Las normas urbanísticas de aplicación son las NN. SS. de Planeamiento del Término Municipal de Santa Eulalia del Río.

III. PLANOS



Plano de Situación
Escala 1 / 5000

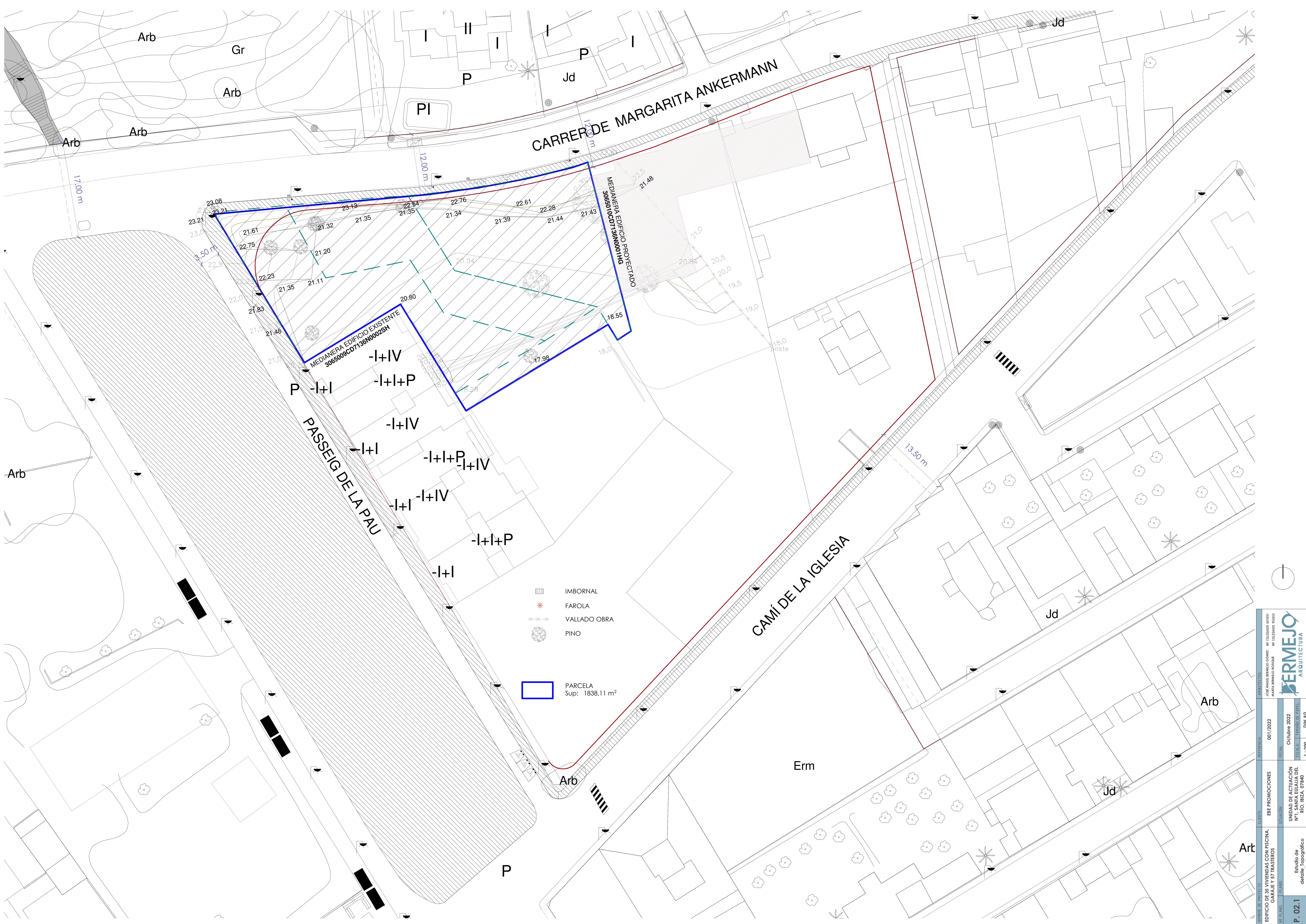
Plano de Situación
Escala 1 / 2000




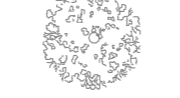



Emplazamiento
Escala 1 / 200

NOMBRE DE PROYECTO EDIFICIO DE 35 VIVIENDAS CON PISCINA, GARAJE Y 57 TRASTEROS	CLIENTE	REFERENCIA	ARQUITECTOS
	EBE PROMOCIONES	001/2022	JOSÉ ÁNGEL BERMEJO GÓMEZ MARTA BERMEJO ROSIQUE
Nº PLANO P. 01.1	SITUACIÓN	FECHA	ESCALA
	UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1, SANTA EULALIA DEL RÍO, IBIZA, 07840	Octubre 2022	
Estudio de detalle. Situación y emplazamiento		Como se indica	DIN A1

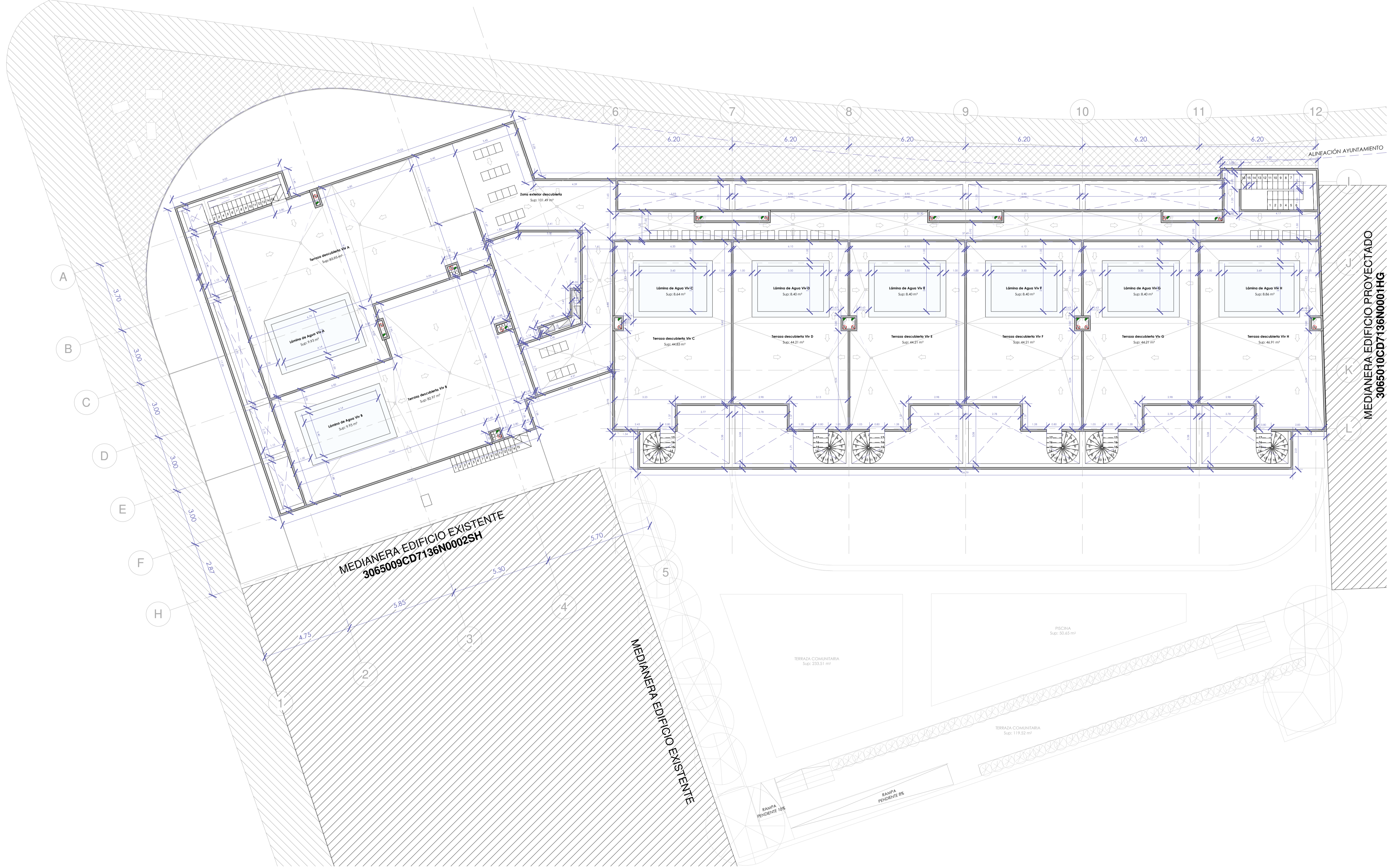




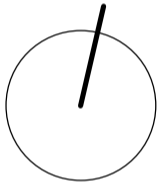
-  IMBORNAL
-  FAROLA
-  VALLADO OBRA
-  PINO
-  PARCELA
Sup: 1838,11 m²

NOMBRE DE PROYECTO: EDIFICIO DE 35 VIVIENDAS CON PISCINA GARAJE Y 57 TRASTEROS	CLIENTE:	REFERENCIAL:	ARQUITECTOS:
	EE PROMOCIONES	001/2022	JOSE ANGE BRAMADO GAMES Nº Colegiado 141952 MARYA BERNARDO ROSIQUE Nº Colegiado 141952
Nº PLANO: PLANO: P. 02.1	SITUACION:	FECHA:	DIN A0
	UNIDAD DE ACTIVACION Nº1 SANTA EULALIA DEL RÍO, BZIA. 07840	Octubre 2022	
Estudio de detalle Topográfico parcelas	ESCALA:	1:200	



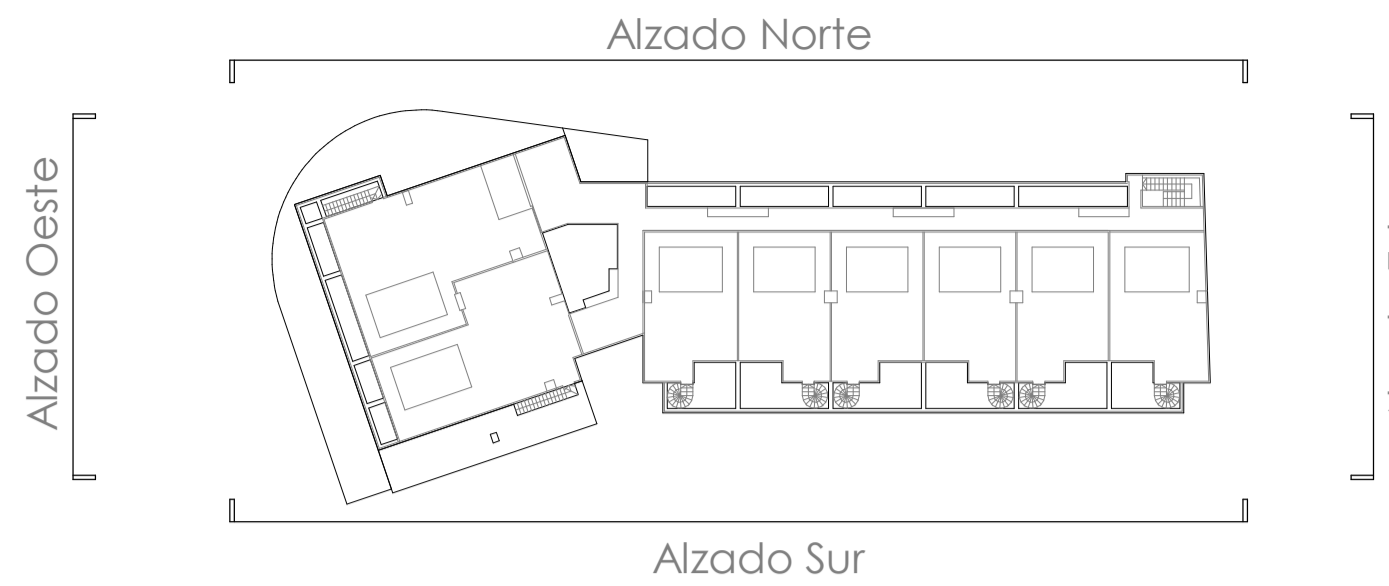


SUPERFICIE ÚTIL PLANTA CUBIERTAS	
5 PLANTA ÁTICO	
Vivienda A	
Lámina de Agua Viv A	9,93 m ²
Terraza descubierta Viv A	85,95 m ²
Vivienda B	
Lámina de Agua Viv B	9,93 m ²
Terraza descubierta Viv B	82,97 m ²
Vivienda C	
Lámina de Agua Viv C	8,64 m ²
Terraza descubierta Viv C	44,83 m ²
Vivienda D	
Lámina de Agua Viv D	8,40 m ²
Terraza descubierta Viv D	44,21 m ²
Vivienda E	
Lámina de Agua Viv E	8,40 m ²
Terraza descubierta Viv E	44,21 m ²
Vivienda F	
Lámina de Agua Viv F	8,40 m ²
Terraza descubierta Viv F	44,21 m ²
Vivienda G	
Lámina de Agua Viv G	8,40 m ²
Terraza descubierta Viv G	44,21 m ²
Vivienda H	
Lámina de Agua Viv H	8,86 m ²
Terraza descubierta Viv H	46,91 m ²
Zonas comunes	
Zona exterior descubierta	101,49 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	609,98 m²

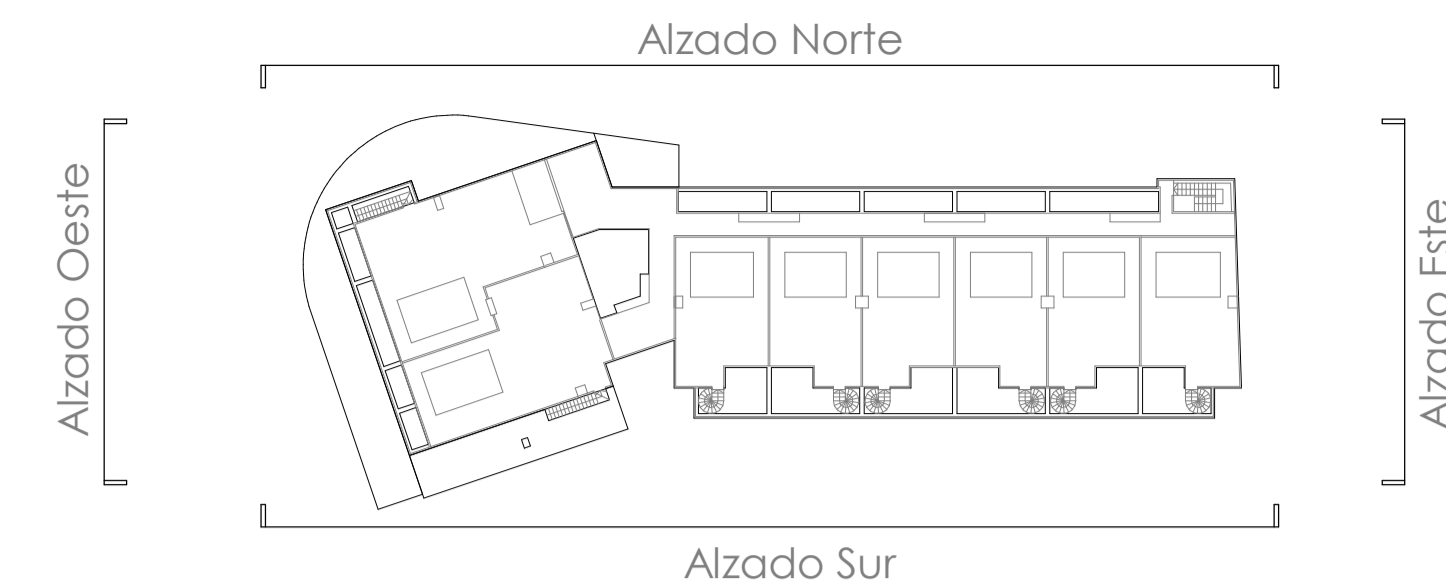
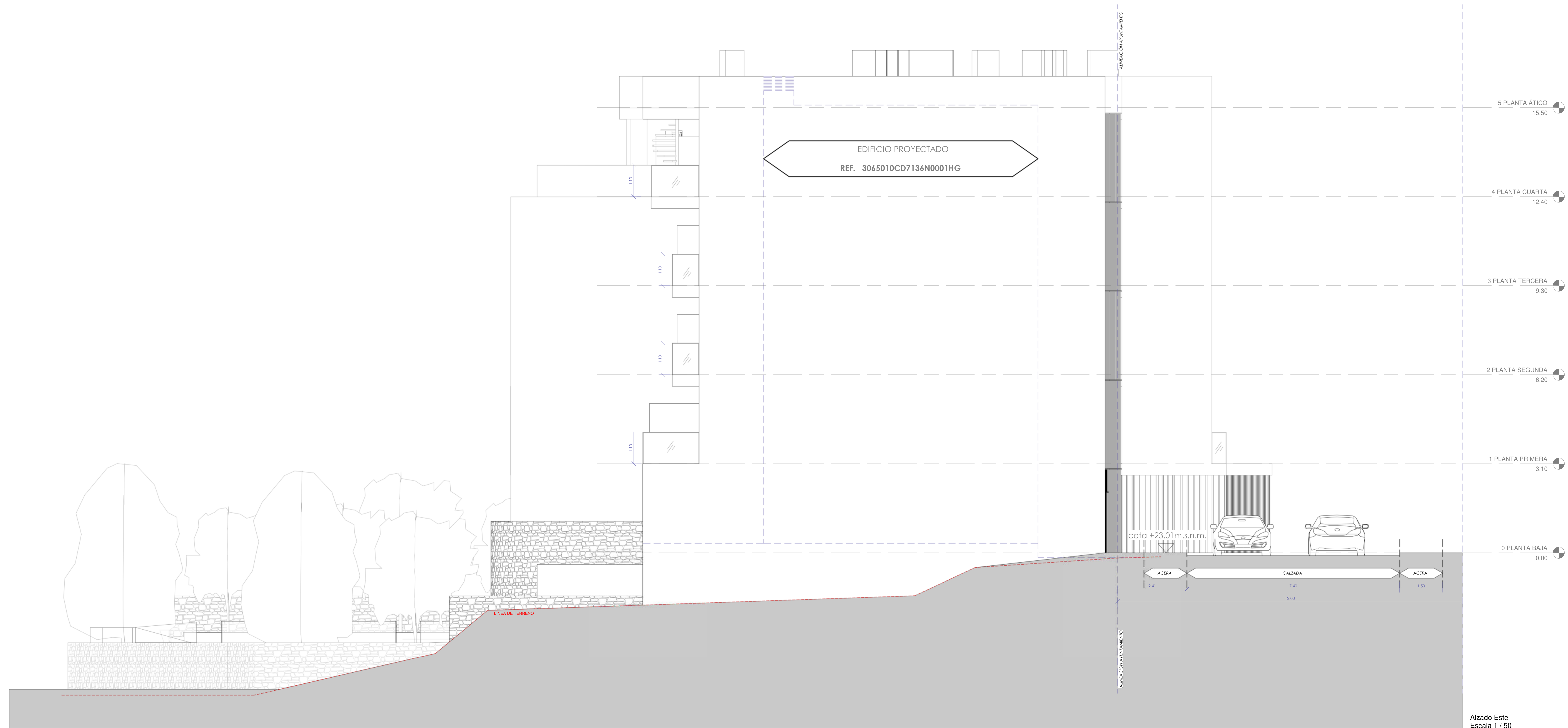


NOMBRE DE PROYECTO: EDIFICIO DE 35 VIVIENDAS CON PISCINA, GARAJE Y 57 TRASTEROS	CLIENTE: EBE PROMOCIONES	REFERENCIA: 001/2022	ARCHITECTOS: JOSÉ ÁNGEL BERMEJO GÓMEZ MARTA BERMEJO BOSQUE		
					FECHA: Octubre 2022
Nº PLANO: P. 10	SITUACIÓN: UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1, SANTA EULALIA DEL RÍO, IBIZA, 07840	ESCALA: TAMAÑO DE PAPEL	TÍTULO: Cotas y superficies Conjunto_Planta Cubiertas	ESCALA: 1 : 100	DIN A1

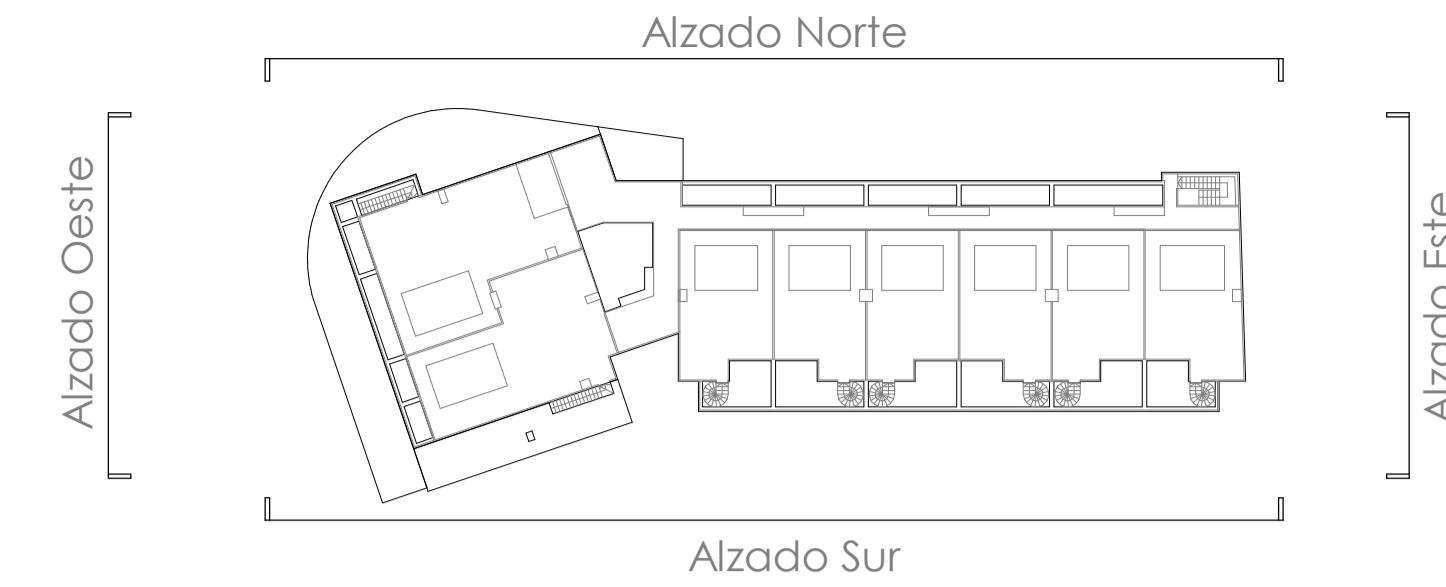
EDIFICIO PROYECTADO
REF. 3065010CD7136N0001HG



NOMBRE DE PROYECTO EDIFICIO DE 35 VIVIENDAS CON PISCINA, GARAJE Y 57 TRASTEROS	CLIENTE EBE PROMOCIONES	REFERENCIA 001/2022	ASPECTIVOS JOSE ANGELO RIVERA GÓMEZ - Nº Colegiado 64191 MARIA EMERENCIANO FIGUEROA - Nº Colegiado 93302
PLANO Estudio de detalle - Alzado Norte	SITUACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1 SANTA EULALIA DEL RÍO - I.B.T.A. 07840	FECHA Octubre 2022	ESCALA TAMAÑO DE PAPEL Como se indica en el DIN A1 Ap.Largo



NOMBRE DE PROYECTO: EDIFICIO DE SE VIVIENDAS CON PISCINA, CABAÑE Y 57 TRÁSTEROS	CLIENTE:	EBE PROMOCIONES	REFERENCIA:	001/2022	ARQUITECTOS:	Diego Sánchez Gómez, Nº Colección 48451 Marta Muñoz López, Nº Colección 48452
	SITUACIÓN:	UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1, SANTA EULALIA DEL RÍO, IBIÇA, 07840	FECHA:	Octubre 2022	ERMEJO ARQUITECTURA	
Nº PLANO:	Alzado Este	ESCALA:	Como se indica	FORMATO DE PAPEL:	DIN A1 Ap.	
P. 29						



Alzado Oeste
Escala 1 / 50

NOMBRE DE PROYECTO: EDIFICIO DE SE VIVIENDAS CON PISCINA, CABAÑE Y 57 TRASTEROS	CLIENTE: EBE PROMOCIONES	REFERENCIA: 001/2022	ARQUITECTOS: Dña. Alicia Navarro Gómez, Nº Colección 88451 Marta Navarro López, Nº Colección 88452
Nº PLANO: Estudio de detalle Alzado Oeste	SITUACIÓN: UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº1, SANTA EULALIA DEL RÍO, IBIZA, 07840	FECHA: Febrero 2022	ESCALA: se indica
P. 30.1			BERMEJO ARQUITECTURA