

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

7739 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la definición de alineaciones y rasantes y ordenación de los volúmenes edificatorios de la parcela identificada como E-VE de la unidad de actuación UA-02SG, Santa Gertrudis de Fruitera, TM Santa Eulària des Riu*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2018, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la definición de alineaciones y rasantes y ordenación de los volúmenes edificatorios de la parcela identificada como E-VE incluida en la unidad de actuación UA-02SG, Santa Gertrudis de Fruitera, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la definición de alineaciones y rasantes y ordenación de los volúmenes edificatorios de la parcela identificada como E-VE incluida en la unidad de actuación UA-02SG, finca registral número 42.568, promovido por Proyecto Sur Inversiones y Desarrollos SL y redactado por el arquitecto D. Fernando Gómez Sanabria.

Segundo.- Publicar anuncio del presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears.

Tercero.- Dar traslado del Estudio de Detalle al Consell Insular d'Eivissa así como al Archivo de Urbanismo de les Illes Balears, 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 6 de julio de 2018

El Alcalde
Vicente Marí Torres



ESTUDIO DE DETALLE DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA DENOMINADA E-VE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SG, SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA.

CONTENIDO

1. DATOS GENERALES

1.1 OBJETO Y PROMOTOR

1.2. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.3 DESCRPCIÓN DE LA UA-02SG

1.4 DEFICIENCIAS OBSERVADAS Y SUBSANACIÓN

2. MARCO NORMATIVO

2.1 NORMATIVA GENERAL

2.2. NORMATIVA MUNICIPAL VIGENTE

3. PROPUESTA DE SEÑALAMIENTO DE LAS ALINEACIONES DE LA PARCELA E-VE

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

5. CONCLUSIÓN

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Plano nº 1 Situación general, delimitación de la UA y foto aérea (1/2000)
- Plano nº 2 Calificación urbanística (1/2000)
- Plano nº 3 Topográfico (1/500)
- Plano nº 4 Señalamiento de alineaciones y delimitación de la parcela E-VE (1/300)
- Plano nº 5 Señalamiento del área de movimiento de la edificación (1/200)
- Plano nº 6 Plano de la ordenación de volúmenes (1/200)
- Plano nº 7 Secciones longitudinales de la volumetría propuesta (1/200)
- Plano nº 8 Secciones transversales de la volumetría propuesta (1/200)
- Plano nº 9 Volumetrías generales
- Plano nº 10 cuadro resumen de parámetros urbanísticos, superficies y volúmenes resultantes

1. DATOS GENERALES

1.1 OBJETO Y PROMOTOR



La finalidad del presente documento es definir el Estudio de Detalle de señalamiento de alineaciones y rasantes y de ordenación de volúmenes correspondiente a la Unidad de Actuación UA-02SG del núcleo urbano de Santa Gertrudis de Fruitera, perteneciente al término municipal de Santa Eulària des Riu, en Ibiza, de acuerdo a la normativa vigente de aplicación tanto estatal, autonómica como municipal.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a instancias de la propiedad de los terrenos de la Unidad de Actuación, (.)

Dichas personas están representadas a los efectos de la gestión urbanística por la entidad mercantil Proyecto Sur Inversiones y Desarrollos, S.L., con domicilio a efectos de notificaciones en Passeig de la Pau 4, local 3, Santa Eulalia del Río, CP 07840, y NIF xxx, Islas Baleares.

El presente documento es copia modificada del presentado al Ayuntamiento de Santa Eulalia inicialmente con fecha 18 de abril de 2016 y registro de entrada 201600005840 y en el mismo se subsanan las deficiencias observadas en el informe de los servicios técnicos municipales de fecha 11 de septiembre de 2017. La justificación de la subsanación se refleja con detalle en el punto 1.4.

1.2 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle es, de manera exclusiva, el de los terrenos comprendidos en la parcela denominada E-VE, sobre la cual se propone la Ordenación de Volúmenes que más adelante se describe. El conjunto de la Unidad de Actuación UA-02SG, constituye una Unidad de Actuación discontinua, tal como puede apreciarse en el plano de calificación urbanística adjunto, que comprende 2 partes: los terrenos situados al norte, destinado a Equipamiento y los ubicados al sur, que se destinan a uso residencial.

Los terrenos calificados como Equipamiento deportivo, EQ-E, situados al norte del ámbito ya fueron cedidos con anterioridad al Ayuntamiento de Santa Eulalia por los propietarios de la Unidad de Actuación UA-02SG. Por lo que se refiere al viario, el presente Estudio de Detalle señala la alineación norte del solar E-VE, de acuerdo al plano adjunto al Convenio urbanístico suscrito entre los propietarios de la UA-02SG y el Ayuntamiento. La cesión de los viales indicados en la ficha de la UA-02SG, se realizará a través del correspondiente Proyecto de parcelación y distribución de beneficios y cargas.

1.3 DESCRIPCIÓN DE LA UA-02SG

La Unidad de Actuación UA-02SG aparece definida en la ordenación urbanística del municipio en virtud de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico (CIOTUPHA) del Consell Insular de Eivissa, mediante acuerdo de fecha 23 de noviembre de 2011 (publicadas en BOIB nº 20 EXT de fecha 8 de febrero de 2012).

En el Anexo II de dichas NNSS se concreta la ordenación de la UA-02SG en los términos que siguen:

- a) Situación, ámbito y objeto: Se sitúa en el límite norte del núcleo de Santa Gertrudis y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a equipamiento municipal deportivo.
- b) Criterios de ordenación: Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

La edificación de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE deberá respetar las siguientes condiciones:

- Altura máxima 2 plantas, PB + P1 (7m)
- Retranqueo a linderos: 5 m.
- Separación entre edificaciones en una misma parcela: 10 m.



- Volumen máximo por edificio: 3000 m3
- Se admite el uso comercial en planta baja.
- Resto de condiciones: las de la calificación E-P1, es decir:
 - Ocupación máxima 30 %
 - Ocupación máxima planta sótano: la resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios, no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del Art. 6.2.05 (mínimo del 50% de la superficie no ocupada por la edificación)
 - Separación mínima a linderos: 3 m.
 - Altura total (m): 3 m sobre la altura máxima

- Número de aparcamientos privados: según Art. 5.8.03 (1 plaza por vivienda y 1 plaza por cada 100 m2 de uso comercial y administrativo)

c) Condiciones de aprovechamiento urbanístico

c1) Usos no lucrativos

- Superficie mínima de equipamiento deportivo (EQ-E): 15.243 m2
- Superficie mínima de espacio viario (V): 768 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 16.029 m2

c2) Usos lucrativos:

- Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 3.533 m2
- Subtotal de superficie mínima de usos lucrativos: 3.533 m2
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Zona E-PVE: 3.000 m2 de techo máximo.
- Densidad máxima de uso residencial: Zona E-PVE: 20 viviendas (60 habitantes)

d) Superficie total de la Unidad de Actuación: 19.652 m2

e) Sistema de Actuación: Compensación

f) Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación

1.4 DEFICIENCIAS OBSERVADAS Y SU SUBSANACIÓN.

El informe de los servicios técnicos municipales indica 2 puntos a subsanar:

1. El proyecto fija un retranqueo a colindante en el límite oeste de la parcela E-VE de 3 m., que es el definido por la normativa específica de la calificación E-P1, pero que no resulta de aplicación en éste caso, ya que la ficha de la UA fija un retranqueo de 5 m. a todos los linderos, incluido por tanto el correspondiente a las parcelas colindantes, y dicho parámetro resulta incluido entre los que no resulta posible modificar por el ED en aplicación de lo señalado por el apartado c) del segundo párrafo del artículo 5.1.08 de las NNUU.



Subsanación: se corrige el área de movimiento de la edificación en el plano 5 de Delimitación de área de movimiento de la edificación y en el plano 6 de Ordenación de Volúmenes, adoptando el retranqueo de 5m en el lindero oeste. Se modifica en consecuencia la superficie del perímetro envolvente del edificio nº 3, reduciéndola a 679,44 m², tanto en plano 5 como en la ficha resumen del plano 10.

Igualmente, se modifican las secciones longitudinales de la volumetría propuesta en el plano 7.

2. Se detectan errores en el cuadro resumen de parámetros que figura en el plano 10 en lo que respecta a:

a) El volumen máximo edificable de los edificios 2, 3 y 4, que se ha calculado multiplicando por 7 y no por 3,5 el parámetro de superficie máxima edificable.

Subsanación: se trata de un error material que se subsana considerando efectivamente la altura de 3,5 m a efectos de cálculo de los volúmenes. Se presenta correctamente en el plano 10.

b) La superficie del perímetro envolvente del edificio 4, que no facultaría (por centésimas) el alcanzar la superficie edificable definida para el mismo.

Subsanación: se trata de un error material que se subsana haciendo congruentes los parámetros del edificio nº 4 (superficie del perímetro envolvente de 108,40 m²s y superficie edificable máxima de 216,80 m²t; es decir el doble). Para cuadrar la edificabilidad total a la máxima permitida de 3.000,00 m²t, se ha incrementado la superficie máxima del edificio nº 1 de 177,00 a 177,32 m², asignando al mismo la diferencia de centésimas indicada en el informe.

Se corrigen también los puntos afectados del texto que sigue de acuerdo a lo antedicho.

2. MARCO NORMATIVO

2.1 NORMATIVA GENERAL

Es de aplicación el Art. 46 de la vigente Ley 2/2014 de 25 de marzo de Ordenación y Uso del Suelo (LOUS), que establece:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación del suelo urbano y urbanizable, y al efecto podrán prever o reajustar, según los casos:

- a) La adaptación y el reajuste de las alineaciones señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que éste fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a viario o a espacios libres.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

2. Los estudios de detalle deben respetar las determinaciones del planeamiento urbanístico de superior jerarquía, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso, las alturas máximas previstas y la densidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso pueden originar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.



2.2 NORMATIVA MUNICIPAL VIGENTE

Además de los parámetros urbanísticos relatados en el punto 1.3 anterior, son de aplicación los artículos siguientes de las vigentes NNSS de Santa Eulalia:

Art. 5.1.08 Reordenación de volúmenes:

Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NNSS en cualquiera de las zonas, excepto en Casco Antiguo, en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de Detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación presente, a juicio de la Corporación Municipal, clara ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

Toda la ordenación que, salvo en los casos específicamente contemplados en estas NNSS, no podrán alterar la tipología aislada o continua definida:

- a) No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b) No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de uso resulte.
- c) En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados por la calificación de la zona.

En caso de aprobación del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la solicitud de la licencia y del proyecto correspondiente.

3. PROPUESTA DE SEÑALAMIENTO DE LAS ALINEACIONES DE LA PARCELA E-VE.

Consiste en la delimitación de la parcela E-VE de acuerdo al plano adjunto, que corresponde a la descripción geométrica de la misma de acuerdo al plano adjunto, realizado por Ingeniero en Topografía D. David Barreda Cardona y que está recogido en el Convenio UA-02SG suscrito entre el Ayuntamiento y la Propiedad.

De acuerdo a dicha delimitación, resultan los linderos siguientes par la parcela E-VE:

- Norte: línea recta de 87,86 m y curva de 8,94 m con frente a Carrer de Ses Escoles.
- Sur: línea recta de 97,88m con frente a Espacio Libre Público (ELP) y paso peatonal público denominado Passatge de sa Senia.
- Este: línea recta de 33,42 m con frente a Carrer de Ses Escoles.
- Oeste: línea recta de 35,29 m a solar urbano vecino.
- Superficie: 3.533 m², que concuerda con la prevista en la ficha de la UA-02SG.

Siendo la topografía de todo el ámbito sensiblemente plana, se realizarán las rasantes de aceras y viales dando continuidad al Carrer de Ses Escoles en todo el frente de fachada del solar E-VE. Dichas determinaciones se contendrán en el Proyecto de Urbanización y/o Dotación de Servicios que desarrolle la UA-02SG en lo concerniente a los viales que circundan la parcela E-VE.



4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

Atendiendo a la normativa antes expuesta, se propone la ordenación de volúmenes de la parcela E-VE, considerando las circunstancias siguientes:

a) Conveniencia y oportunidad.

La aplicación de la normativa urbanística aprobada para la UA-02SG no permite alcanzar la edificabilidad asignada a la misma, dado que se limita la ocupación al 30% y la altura a 2 plantas. Por este motivo, la edificabilidad resultante de facto de la ficha de la UA sería:

$$\text{Ed} = 3.533 \text{ m}^2 \times 30\% \times 2 \text{ plantas} = 2.119,80 \text{ m}^2\text{t}$$

Que supone un valor inferior en 880,20 m²t a la edificabilidad asignada en la ficha, que son 3.000 m²t. Lo cual representa un déficit del 29,34% sobre los derechos de edificación correspondientes.

Por otra parte, la limitación del volumen por edificio a 3.000 m³ (equivalentes a unos 1.000 m²t), además de la separación establecida entre edificios de 10 m, comporta una severa limitación de la funcionalidad y habitabilidad por cuanto obligarían a fragmentar el edificio en al menos 3 volúmenes muy cerrados y compactos y que encajan con mucha dificultad en el área de movimiento disponible atendiendo a los retranqueos obligatorios a linderos.

Siendo por lo anterior evidente que nos encontramos ante la casuística referida en el Art. 5.1.08 de las NNSS de Santa Eulalia antes referido por tratarse de una disfuncionalidad de la normativa aplicable, resulta de todo punto conveniente y oportuna la redacción del presente Estudio de Detalle, a fin de ordenar los volúmenes de manera que se puedan consumir los derechos de edificabilidad asignados por la ficha de la UA-02SG, de manera congruente con la funcionalidad de los futuros edificios y atendiendo también a su integración en el entorno urbano, en especial con el Espacio Libre Público previsto al sur de la parcela.

b) Condiciones generales de la ordenación volumétrica propuesta

A la vista de lo expuesto en el Art. 5.1.08 de las NNSS, cabe proponer la ordenación que sigue, habida cuenta que no se modifican los parámetros de altura, edificabilidad, densidad y uso de la edificación, cuyo cumplimiento sí es obligatorio. Únicamente se modifican de manera controlada los de ocupación, volumen máximo por edificio y separaciones entre edificios en el interior de la parcela E-VE.

A tal efecto, se establece una ordenación de volúmenes que atienda a:

- Establecer como área de movimiento la resultante de aplicar el retranqueo obligatorio de 5 m a linderos públicos y privados, en los planos adjuntos nº 4 y nº 5. La ocupación máxima de todo el conjunto de volúmenes se establece en el 50% de la parcela E-VE (50% S/ 3.533 m²s = 1.766,50 m²s), a fin de poder alcanzar la edificabilidad máxima de 3.000 m²t establecida en la ficha de la UA-02SG.

- Posibilitar una crujía de los edificios en el entorno de los 8 m, que resulta idónea para la funcionalidad de las viviendas, evitando patios de luces interiores, y que es congruente con el ancho disponible de la parcela en dirección norte-sur.

- Permitir unos patios abiertos comunitarios de 8 m de ancho mínimo, ideales para ventilación y asoleo de los edificios, toda vez que dicha dimensión es superior a la altura máxima edificable (2 plantas y 7m).



- Generar un volumen edificado de una sola planta, de uso comercial, en el frente sur del Espacio Libre Público, que enriquezca la fachada del mismo, creando actividad en la plaza. Se propone que dicho volumen cuente con una pérgola de uso público en el tramo de conexión con la plaza, que no computará como volumen edificado.

- Para materializar lo anterior, se propone una ordenación de volúmenes que si bien está planteada como volumetría específica por la disposición de los mismos, al mismo tiempo se inscribe en un perímetro regulador que proporciona un pequeño margen de flexibilidad a fin de que el proyecto de edificación haga el ajuste fino de la implantación arquitectónica que proceda.

- La definición gráfica de todo lo anterior se refleja en los planos 5 y 6 adjuntos.

c) Ventajas urbanísticas para la ciudad.

Como ventaja fundamental, cabe reseñar la antedicha de creación de una plaza en el Espacio Libre Público que tenga sentido urbano por cuanto los locales comerciales que dan frente a la misma la dotan de actividad y facilitan servicios a los ciudadanos.

d) Afección a parcelas colindantes.

No se generan perjuicios de ningún tipo a la única parcela privada colindante por el lindero oeste de la E-VE, calificada como Unidad de Actuación UA-04SG, y cuyas condiciones de ordenación son las mismas que para la UA-02SG, de acuerdo con la Modificación Puntual nº 4 de las NNSS de Santa Eulalia del Río aprobada definitivamente el 27 de marzo 2015 por el Ayuntamiento y publicada en el BOIB nº 58 de fecha 21 de abril de 2015. En el presente Estudio de Detalle se establece como retranqueo mínimo obligatorio de 3 m a la parcela colindante, que es el mismo que dicha parcela tiene fijado por la Modificación Puntual de las NNSS, estando calificada además su franja de retranqueo como Espacio Libre Privado.

e) Descripción de los volúmenes de edificación propuestos.

A la vista de las consideraciones anteriores, se propone la ordenación de volúmenes reflejada en los planos adjuntos nº 5 y nº 6, y que se concreta en la distribución que sigue:

- Edificio nº 1: Se conforma con un volumen de una sola planta, cuyo uso será comercial. Su fachada sur da frente al espacio Libre Público, contribuyendo a la dinamización urbana del mismo. En la fachada sur se permitirá la implantación de una pérgola en el espacio de retranqueo de 5 m, cuyo uso será público y que no computará como edificabilidad.

El área de movimiento de la edificación es de 183,90 m² y la edificabilidad máxima de 177,00 m²t.

- Edificio nº 2: Se constituye como un volumen en forma de L, cuyo uso será residencial y altura 2 plantas. Los espacios de separación con los edificios nº 1 y nº 4 tienen 2 m de anchura por lo que cumplen la condición de patio de 2ª categoría de acuerdo a lo estipulado en el Art. 5.4.04- 2 de las NNSS (diámetro inscribible de 2 m y superficie mínima de 6 m²). Las fachadas que dan frente a los mismos deberán cumplir las condiciones de dicho artículo en lo referente a las dependencias que abran a las mismas.

El área de movimiento de la edificación es de 742,05 m² y la edificabilidad máxima de 1309,10 m²t.

- Edificio nº 3: Se conforma como un volumen en forma de U, cuyo uso será residencial y altura 2 plantas. El retranqueo al lindero oeste será de 5 m.

El área de movimiento de la edificación es de 679,44 m² y la edificabilidad máxima de 1297,50 m²t.

- Edificio nº 4: Se configura como un volumen rectangular de 2 plantas de altura y uso residencial.



El área de movimiento de la edificación es de 108,04 m2 y la edificabilidad máxima de 216,40 m2t.

f) Parámetros urbanísticos resultantes

Se adjunta un cuadro resumen tanto en la memoria como en los planos que detalla la ordenación completa de la parcela E-VE, así como las ordenanzas aplicables, y que recoge la subsanación de las deficiencias anteriormente mencionadas.

5. CONCLUSION

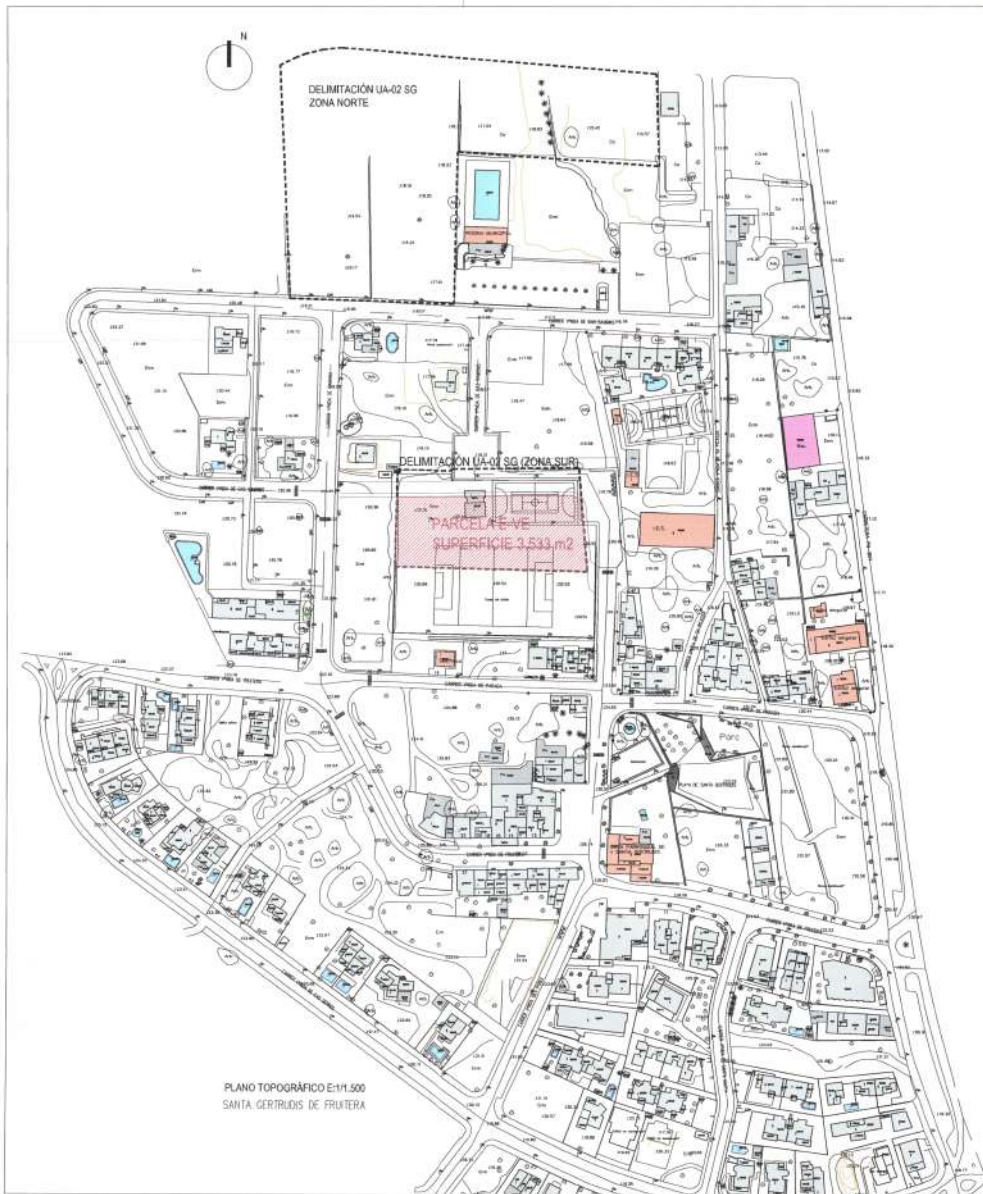
Tras las consideraciones expuestas, se dan por justificadas y oportunas las determinaciones establecidas y la subsanación de deficiencias, dando por concluido el presente Estudio de Detalle, que se eleva para su informe por los Servicios Técnicos Municipales y posterior aprobación, si procede, por la Corporación Municipal.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Ver anexo





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/90/1013487



EMPLAZAMIENTO EN FOTO AEREA



SITUACIÓN EN FOTO AEREA

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULALIA DEL RIO

21 SET. 2017 - 5840

FECHA EXPED. DPT. OBRES

NOTA: LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SG ES DISCONTINUA Y SE INDICA EN ESTE PLANO LA SITUACIÓN DE LA PARCELA E-VE UBICADA AL SUR

ESTUDIO DE DETALLE DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA DENOMINADA E-VE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SG

COPIA MODIFICADA PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

SITUACIÓN: NÚCLEO URBANO DE SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA
SANTA EULALIA DEL RIO, IBIZA.

PROMOTOR: D. ANTONIO SERRA ROKG Y DÑA. MARGARITA SERRA ROKG

PLANO DE SITUACIÓN GENERAL Y DELIMITACIÓN DE LA UA Y FOTO AEREA

01

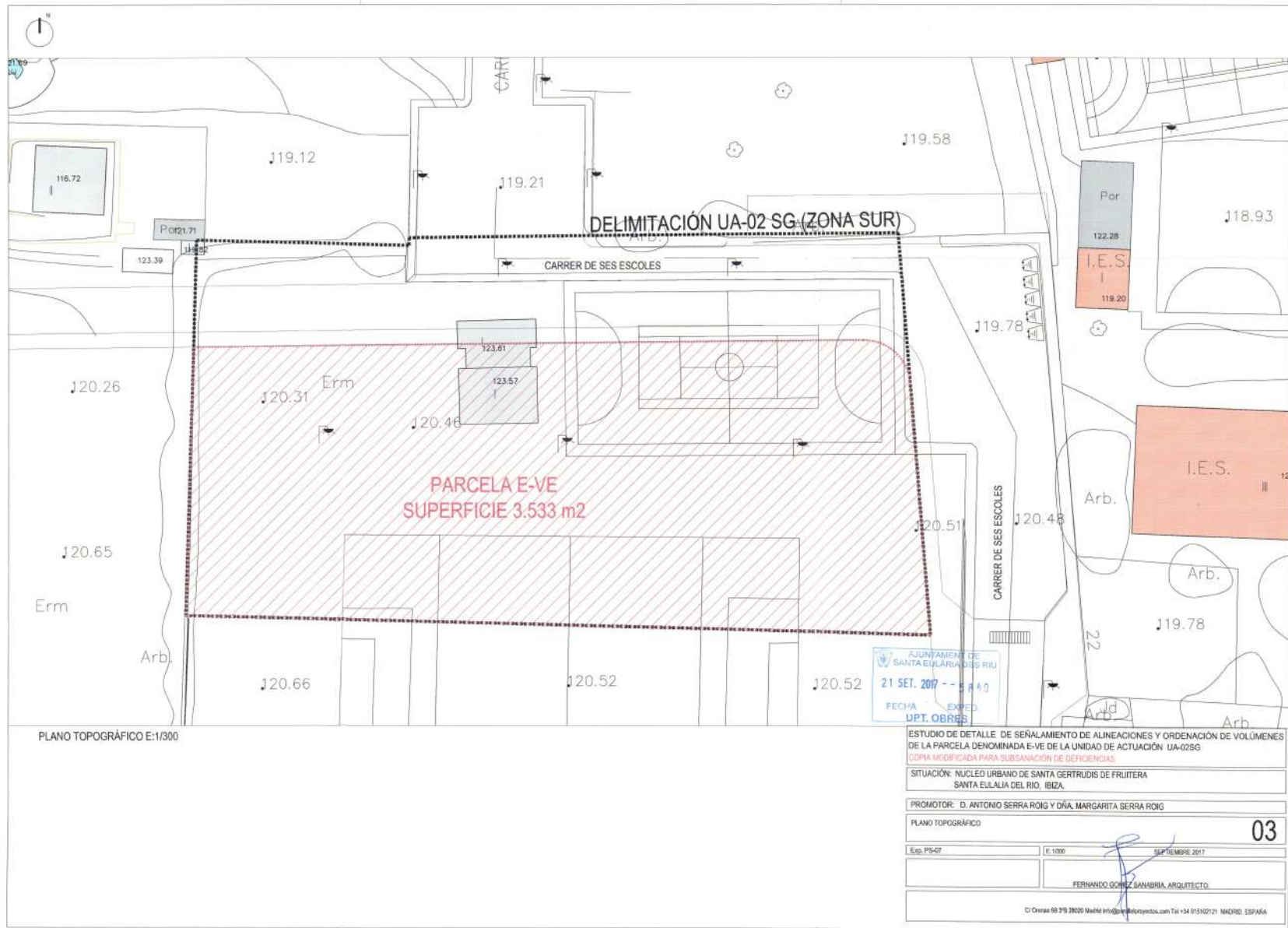
Exp. PS-07 E: 1/1.500 SEPTIEMBRE 2017

FERNANDO GOMEZ SALAS, ARQUITECTO.

C/ Ormaiztegui 18 3º 28020 Madrid info@arquitectosgomez.com Tel +34 915322121 MADRID, ESPAÑA

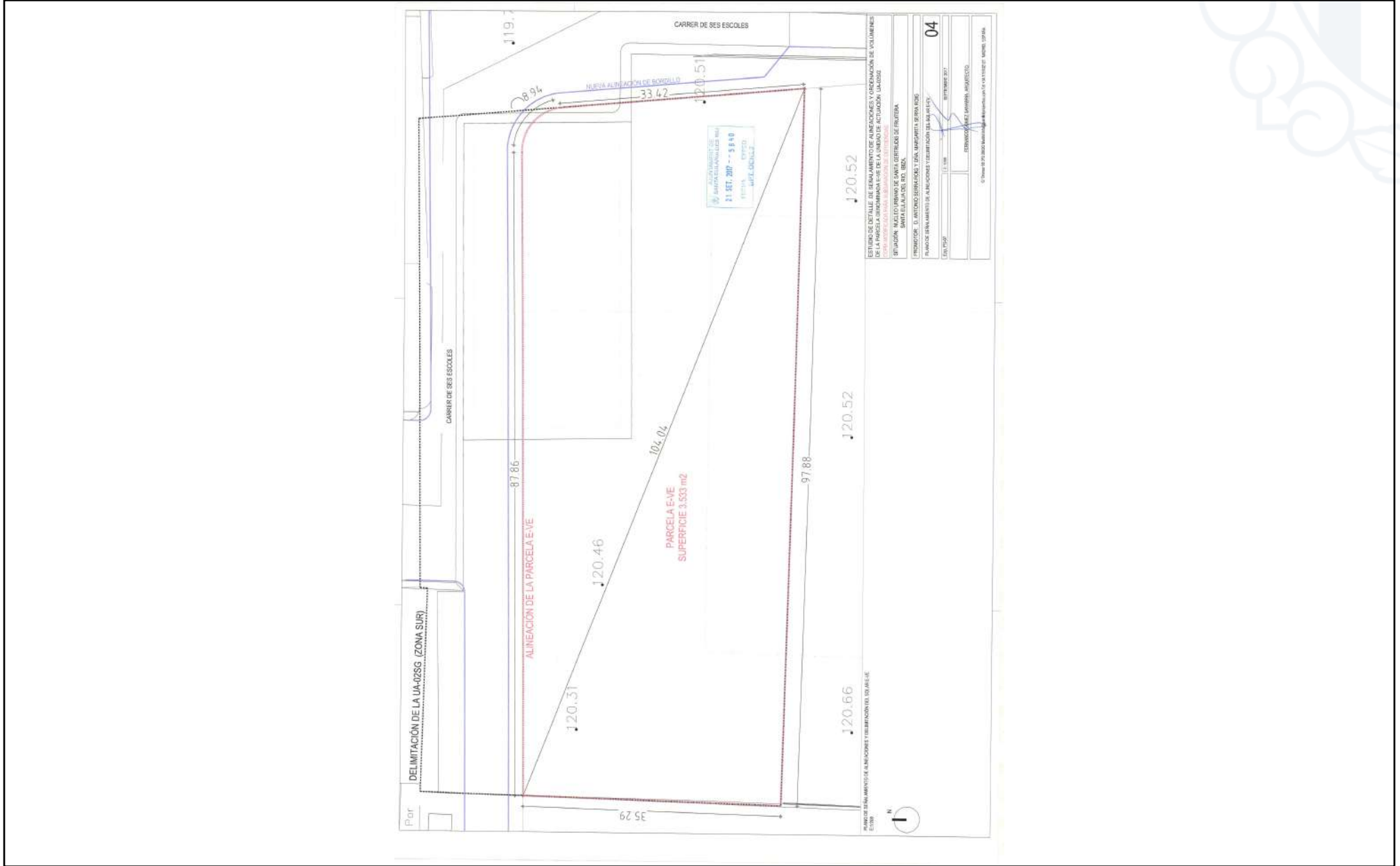


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/90/1013487



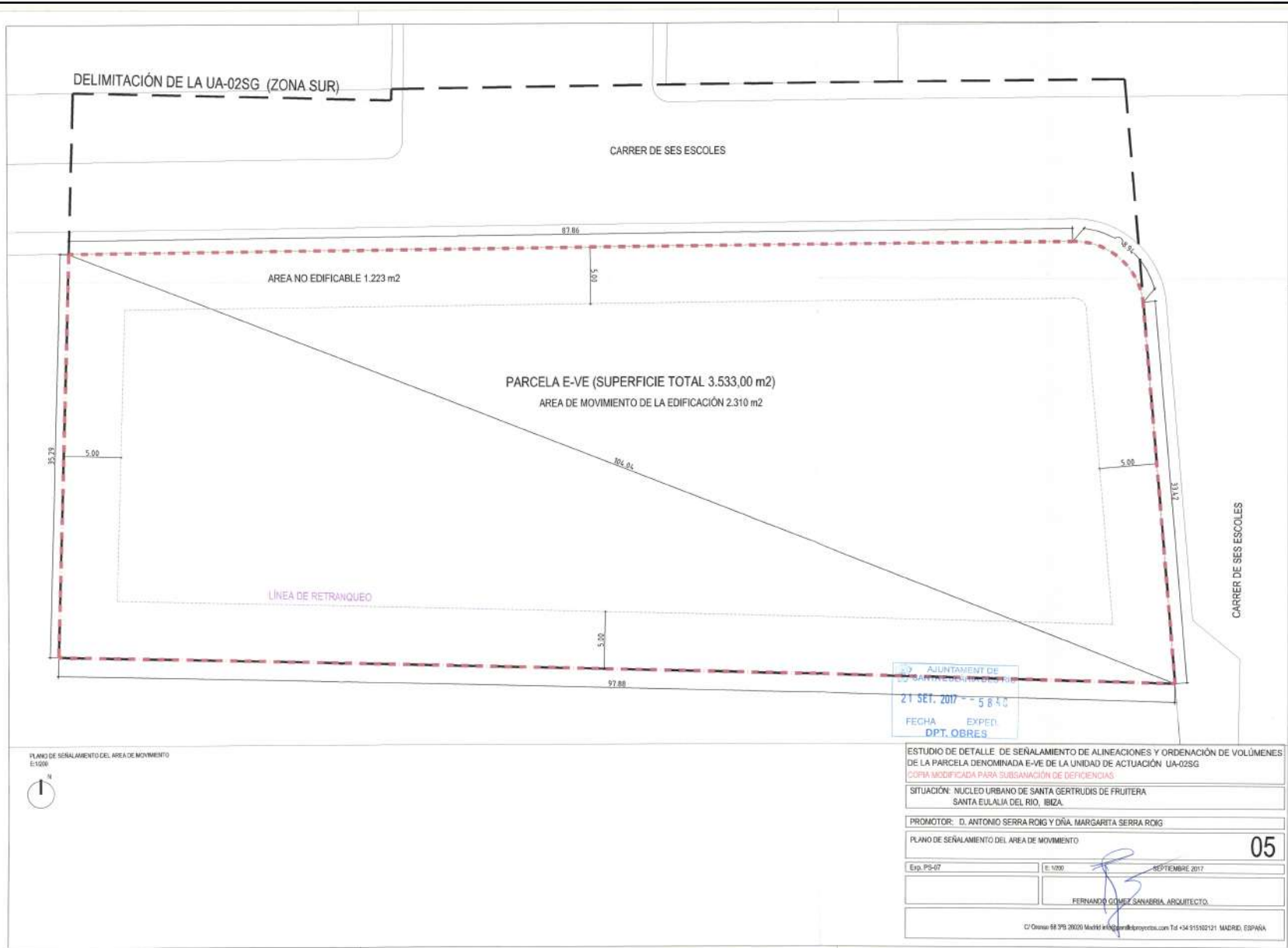


<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/90/1013487>



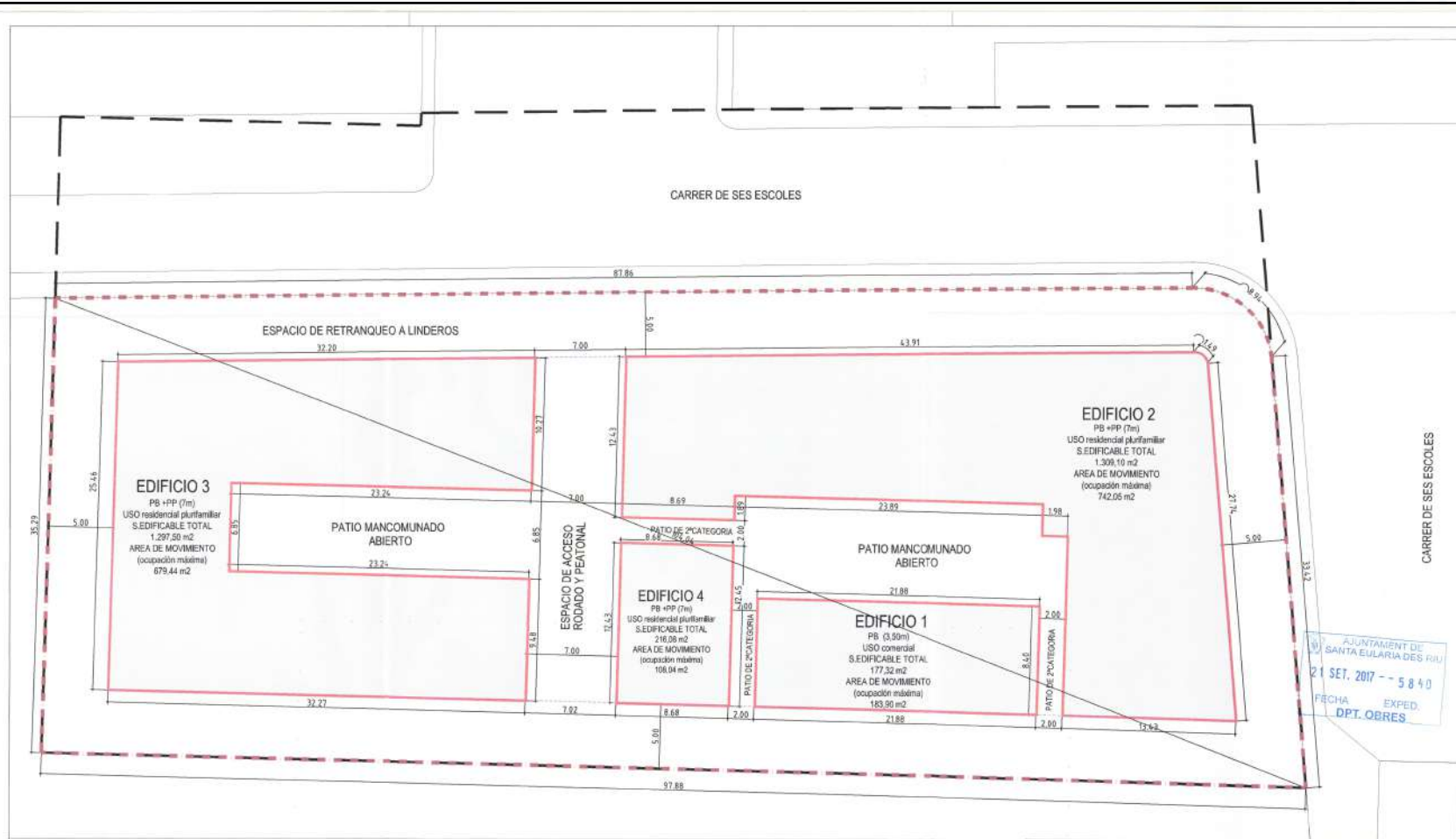


http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/90/1013487





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/90/1013487



AJUNTAMENT DE
 SANTA EULÀRIA DEL RÍU
 21 SET. 2017 -- 5840
 FECHA EXPED.
 DPT. OBRES

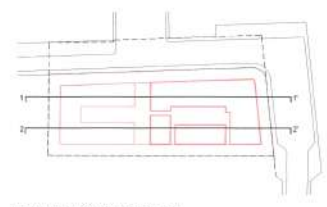
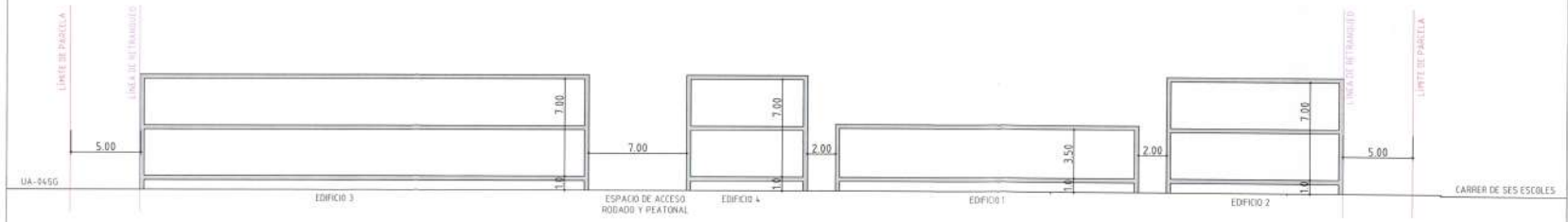
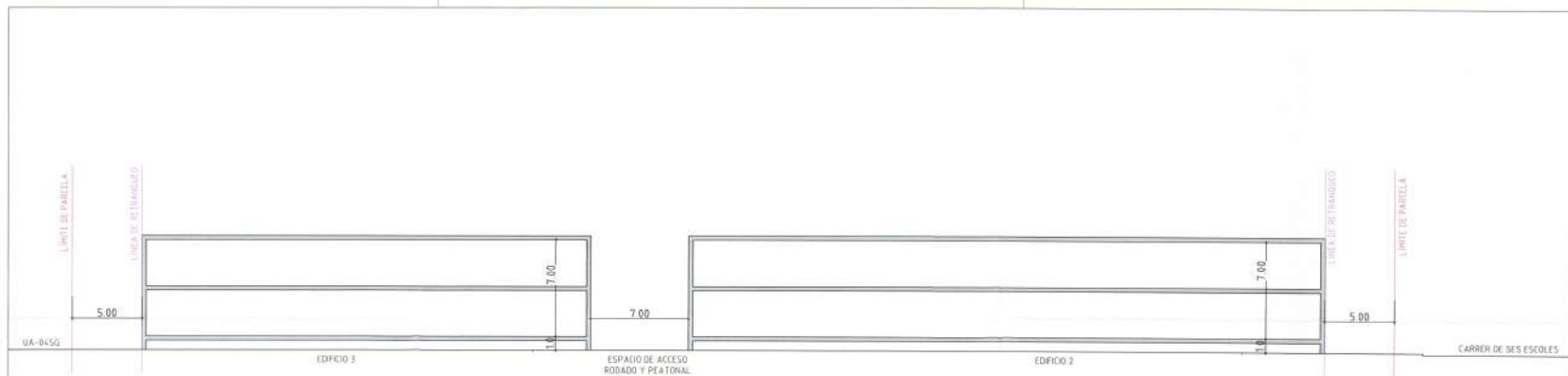
PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES E:1/200

ESTUDIO DE DETALLE DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LA PARCELA DENOMINADA E-VE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-025G	
COPIA MODIFICADA PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS	
SITUACIÓN: NÚCLEO URBANO DE SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA SANTA EULALIA DEL RIO, IBIZA.	
PROMOTOR: D. ANTONIO SERRA ROIG Y DÑA. MARGARITA SERRA ROIG	
PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES	
Exp. PS-07	(E: 1000) 06 SEPTIEMBRE 2017
FERNANDO GOMEZ SANABRIA, ARQUITECTO	
© Orreaga 68 278 28000 Madrid. fu@orreaga.com Tel +34 915192121 MADRID, ESPAÑA	





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/90/1013487



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU
21 SET. 2017 -- 5840
FECHA EXPED.
DPT. OBRES

ESTUDIO DE DETALLE DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES DE LA PARCELA DENOMINADA E-VE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02SG
COPIA MODIFICADA PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

SITUACIÓN: NUCLEO URBANO DE SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA SANTA EULALIA DEL RIO, IBIZA.

PROMOTOR: D. ANTONIO SERRA ROIG Y DÑA. MARGARITA SERRA ROIG

SECCIONES LONGITUDINALES DE LA VOLUMETRÍA PROPUESTA **07**

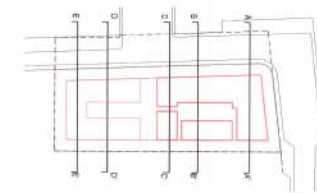
Exp. PS-07 E: 1099 SEPTIEMBRE 2017

FERNÁNDEZ GÓMEZ SANABRIA, ARQUITECTO.

© Gesmap 88 275 20000 MapInfo info@gesmaparquitectos.com Tel +34 915102121 MADRID, ESPAÑA



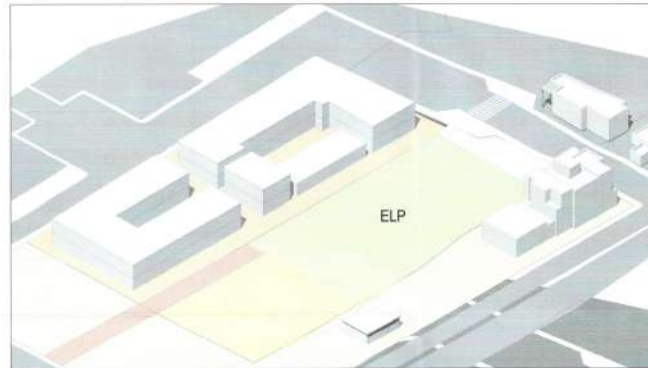
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/90/1013487



PLANO CON INDICACION DE SECCIONES

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU
21 SET. 2017 -- 5 8 4 0
FECHA EXPED.
DPT. OBRES

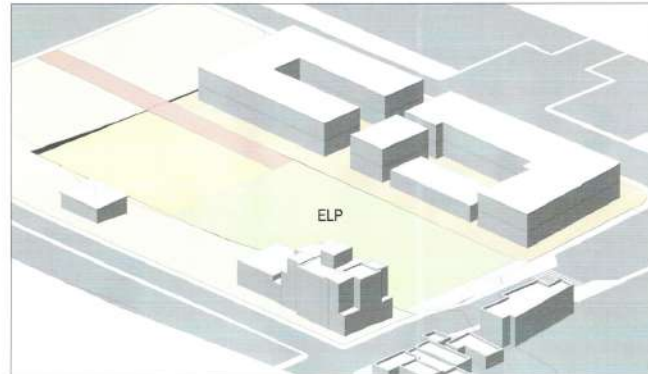
ESTUDIO DE DETALLE DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y ORDENACION DE VOLÚMENES DE LA PARCELA DENOMINADA E-VE DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-025G	
COPIA MODIFICADA PARA SUBSANACION DE DEFICIENCIAS	
SITUACION: NUCLEO URBANO DE SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA SANTA EULALIA DEL RIO, IBIZA.	
PROMOTOR: D. ANTONIO SERRA ROIG Y DÑA. MARGARITA SERRA ROIG	
SECCIONES TRANSVERSALES DE LA VOLUMETRIA PROPUESTA	
Exp. PS-07	E: 1000
08	
FERNANDO GOMEZ SANABRIA, ARQUITECTO.	
© Oronsa 99 376 29000 Madrid info@oronsa.com Tel +34 915180121 MADRID, ESPAÑA	



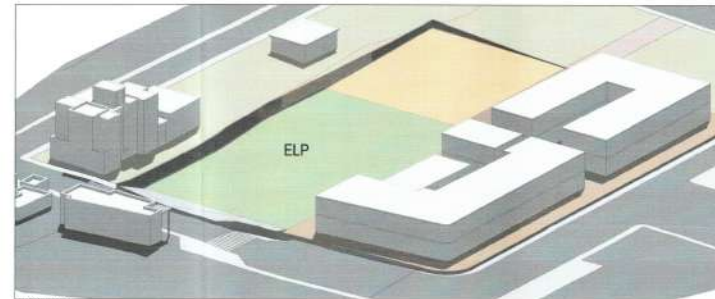
VISTA 1



VISTA 3



VISTA 2



VISTA 4



AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DEL RÍU
 21 SET. 2017 -- 5840
 FECHA EXPED.
 DPT. OBRES

ESTUDIO DE DETALLE DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA DENOMINADA E-VE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-0256

COPIA MODIFICADA PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

SITUACIÓN: NÚCLEO URBANO DE SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA
 SANTA EULALIA DEL RIO, IBIZA.

PROMOTOR: D. ANTONIO SERRA ROIG Y DÑA. MARGARITA SERRA ROIG

VOLUMETRÍAS GENERALES

09

Exp. PS-07 1 de SEPTIEMBRE 2017

FERNANDO GOMEZ SAMPERIA, ARQUITECTO.

C/Orsega 14 3º 28020 Madrid info@psaia.com Tel +34 915102121 MADRID, ESPAÑA





ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES DE LA PARCELA E-VE DE LA UA-025G , SANTA GERTRUDIS - CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS URBANISTICOS

EDIFICIO Nº	TIPO DE ORDENACION	PERIMETRO REGULADOR ENVOLVENTE	SUPERFICIE DEL PERIMETRO ENVOLVENTE (CORRESPONDE A LA OCUPACION MÁXIMA EN PLANTA) m2s	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA (m2t)	ALTURA Nº PLANTAS	ALTURA (m)	ALTURA a efectos de cálculo de volumen (m)	VOLUMEN MÁXIMO (m3)	USO	resto de ordenanzas aplicables
1	EXTENSIVA-VOLUMETRIA ESPECIFICA	definido en planos nº 4 y nº 5	183,90	177,32	PB	3,50	3,50	620,62	comercial	las establecidas en los arts. 6.2.01 a 6.2.08 de las Normas Urbanísticas
2	EXTENSIVA-VOLUMETRIA ESPECIFICA	definido en planos nº 4 y nº 5	742,05	1.309,10	PB+PP	7,00	3,50	4.581,85	residencial plurifamiliar	las establecidas en los arts. 6.2.01 a 6.2.08 de las Normas Urbanísticas
3	EXTENSIVA-VOLUMETRIA ESPECIFICA	definido en planos nº 4 y nº 5	679,44	1.297,50	PB+PP	7,00	3,50	4.541,25	residencial plurifamiliar	las establecidas en los arts. 6.2.01 a 6.2.08 de las Normas Urbanísticas
4	EXTENSIVA-VOLUMETRIA ESPECIFICA	definido en planos nº 4 y nº 5	108,04	216,08	PB+PP	7,00	3,50	756,28	residencial plurifamiliar	las establecidas en los arts. 6.2.01 a 6.2.08 de las Normas Urbanísticas
TOTALES			1.713,43	3.000,00				10.500,00		
SUPERFICIE DE LA PARCELA E-VE (m2s)			3.533,00	Inferior al 50% de la superficie de la parcela E-VE (1.766,50 m2s) corresponde a la máxima permitida para la UA-025G					DENSIDAD MÁXIMA	20 viviendas

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RUI
21 SET. 2017 -- 5 8 4 0
FECHA EXPED.
DPT. OBRES

ESTUDIO DE DETALLE DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y ORDENACION DE VOLUMENES DE LA PARCELA DENOMINADA E-VE DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA-025G
COPIA MODIFICADA PARA SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

SITUACION: NUCLEO URBANO DE SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA
SANTA EULALIA DEL RIO, IBIZA.

PROMOTOR: D. ANTONIO SERRA ROIG Y CÑA. MARGARITA SERRA ROIG

CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS URBANISTICOS

Exp. PS-07 / SE / SEPTIEMBRE 2017

FERNANDO GOMEZ SANABRIA, ARQUITECTO.

10

C/ Drexel 88 3ºB 28020 Madrid info@fernandogomezarquitectos.com Td +34 910101211 MADRID, ESPAÑA

