



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes en parcela sita en las calles Margarita Ankermann, núm. 11 y Camí de Missa núm. 29-31, 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 los volúmenes en la parcela a fin de adicionar una planta al edificio en aplicación de lo Dispuesto en la Disposición Adicional 12 de las NNSS, en parcela sita en las calles Margarita Ankermann, núm. 11 y Camí de Missa núm. 29-31, Santa Eulària des Riu, promovido por Parkeularia 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

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO:	C/ CAMÍ DE MISSA Nº 29-31 Y C/ MARGARITA ANCKERMANN Nº11. SANTA EULALIA DEL RÍO CP 07840, EIVISSA, ILLES BALEARS
PROMOTOR:	PARKEULARIA S.L.
ARQUITECTO:	JUAN ECHEVERRÍA ARAMENDI (JEA ARQUITECTURA Y PAISAJISMO)
FECHA:	OCTUBRE/2022
REFERENCIA:	2204 CDM

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. EMPLAZAMIENTO Y AGENTES
2. OBJETO
3. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

II. NORMAS URBANÍSTICAS

III. PLANOS

- PB 100 Plano de Situación.
- PB 101 Plano de Emplazamiento.
- PB 200 Planta General
- PB 201 Planta Adicional Bloque 1
- PB 220 Secciones Longitudinales.
- PB 219 Alzados Generales (Alzado Sur y Norte)

I. MEMORIA

1. EMPLAZAMIENTO Y AGENTES

La parcela urbana objeto del presente Estudio de Detalle está emplazada en la zona denominada **UNIDAD DE ACTUACIÓN N°1** del núcleo poblacional de Santa Eulalia del Río, con **calificación I-1** según las N.N.S.S.

La parcela está situada en la calle Margarita Anckermann n. 11 y la calle Camí de Missa n. 29-31.

La referencia catastral de la parcela es 3065010CD7136N0001HG.

El número registral de la Finca es el 35.855.

La superficie de la parcela es de 1.997,13m², según la rectificación de linderos acordada entre todas las parcelas de la manzana.

La superficie neta de la parcela tras las cesiones determinadas por las NNCCSS es de 1.905,19m² (ver Plano de Emplazamiento.)

Se trata de una parcela con forma de 'S' y delimitadas al Norte por la calle Margarita Anckermann, al Sur por la calle del Camí de Missa, con una pendiente ligeramente superior al 10%, con un desnivel longitudinal entre las dos calles de unos 8 metros.

Al Este delimita con la parcela de referencia catastrales 3065005CD7136N0001UG y 30655006CD7136N0001UG (parcela en la que se está desarrollando la promoción del plurifamiliar 'Sa Tanqueta', promovido por don Patxi Irazustabarrena.

Al Oeste delimita con las siguientes parcelas:

- Parcela de referencias catastrales 3065013CD7136N0001BG.
Parcela en la que se está tramitando la promoción del plurifamiliar 'Mar del Este' promovido por EBE Promociones y que es objeto de un Estudio de Detalle en tramitación.
- Parcela de referencia catastral 3065009CD7136N0002SH, con un edificio plurifamiliar ya construido.
- Parcela de referencia catastral 3065014CD 7136N0001YG
Parcela en la que se está ejecutando la obra de un edificio plurifamiliar 'Passeig de la Pau', promovido por la promotora RTV.

Actualmente la parcela funciona como aparcamiento público.

La parcela se ve atravesada en un tramo de unos 11 metros por los restos del antiguo canal de Arabí, los cuales se encuentran en un avanzado estado de deterioro y parte de los cuales han sido eliminados por parte del Ayuntamiento para habilitar una de las rampas de recorrido del citado Aparcamiento público.

MD1.1 Agentes

Promotor:

PARKEULARIA SL

CIF: B10573004

Antiguo Propietario: don Vicente Riera Noguera

Arquitecto redactor:

JEA Arquitectura y Paisajismo SLP (Juan Echeverría Aramendi arquitecto)

N.I.F.- B16715104

Carrer del Metge Josep Costa 2, 2 1

07800 Ibiza

Director de obra:

JEA Arquitectura y Paisajismo SLP (Juan Echeverría Aramendi arquitecto)

N.I.F.- B16715104

Carrer del Metge Josep Costa 2, 2 1

07800 Ibiza

2. OBJETO

Las N.N.S.S. de Santa Eulalia del Río, en su **Disposición adicional 12**, expresan los 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 plantea construir dos bloques de viviendas, ambos conectados con una aparcamiento cuya entrada se sitúa en la calle de Camí de Missa y con una zona común de piscina en el centro de la parcela.

El Bloque 1 se alinea con la calle camí de Missa y el Bloque 2 se alinea con la calle Margarita Anckermann. Ambos Bloques cumplen con todos los parámetros establecidos y con la Profundidad máxima edificable.

Se pretende con este Estudio de Detalle y, amparándose en la anterior norma disponer de una planta adicional en el Bloque 1 que limita con la calle de Camí de Missa, a costa de

disponer de aparcamiento extra en la Planta Baja del bloque y de disponer de 2 plantas bajo rasante con aparcamiento adicional.

Todo ello principalmente motivado por la planta adicional que tiene el edificio plurifamiliar al otro lado de la calle (Can Espanyol, promovido por el grupo Impar).

Con el ánimo de integrar la planta extra de manera armónica en el alzado de la calle Camí de Missa e integrar el Bloque 1 entre las dos promociones de plurifamiliares en marcha (Passeig de la Pau y Sa Tanqueta), la planta adicional se retranquea respecto al vial público y respecto a las parcelas colindantes (el retranqueo es de 3m al plurifamiliar de Passeig de la Pau en cumplimiento de la norma 6.1.04). Ver Plano de Alzado Sur.

Si bien no se plantea obtener una planta adicional en el Bloque 2 por la imposibilidad de resolver el acceso a las 2 plantas de aparcamiento bajo rasante requeridas por la **Disposición adicional 12**, la planta baja del bloque se eleva ligeramente respecto al acceso para que el bloque configure una transición armónica y bien estudiada entre la altura del edificio de EBE Promociones y el edificio de Sa Tanqueta. Ver Plano de Alzado Norte..

3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela está ubicada en suelo clasificado como urbano, calificada como Intensiva 1 de Volumetría Especial (I1)

Las condiciones urbanísticas a la parcela son las determinadas por antigua Unidad de Actuación 1 UA-01SE y son las siguientes:

- Clasificación del suelo: Urbano
- Calificación: I1
- Parcela mínima: 200m²
- Fachada/fondo mínimos: 10/10 m
- Ocupación máxima: 100% en Planta Sótano y 60% en Planta Baja
- Edificabilidad máxima: 3.709,67 m²
- Volumen máximo: 11.129,01 m³
- Altura máxima: 13m.
- Altura total: 3 m., sobre la altura máxima
- Número máximo de plantas: B + 3P
- Separación mínima a vías y ELP: 0 m según plano de alineaciones.
- Separación mínima a linderos: 0 m a laterales y fachada y 3 m a fondo.
- Número de aparcamiento privados: según art. 5.8.03 de las NNSS
- Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/30m² para B + 3P

La topografía de la parcela es descendente de Norte a Sur, siendo el punto más alto la calle Margarita Anckermann y con un desnivel aproximado entre las dos calles es de 8 metros.

La pendiente media longitudinal es ligeramente superior al 10% (según el artículo 6.1.04 se considera inclinado).

Se trata de una parcela abancalada (cuenta con 4 bancales) con un desnivel de unos 2 metros entre cada bancal.

Empezando desde la parte superior de la parcela (calle Maragrita Anckermann), el terreno presenta un primer talud de casi 2 metros con respecto al nivel de la acera y luego sigue su tendencia descendente.

En la transición del primera al segundo talud se encuentran los restos del canal de Arabí.

El último 'salto' de aproximadamente 2 metros coincide con el límite Sur de la parcela con la calle del Camí de Missa.

Actualmente la parcela se utiliza como aparcamiento público.

La parcela tiene forma poligonal asimilable a una 'S', con el brazo superior lindando con la calle Margarita Anckermann y con un frente de parcela de 32,97m² y con el brazo inferior lindando con la calle Camí de Missa y con un frente de parcela de 45,16m.

La altura que define la planta baja del Bloque 1 (calle Camí de Missa) edificio viene dada por las N.N.S.S. y se sitúa en la cota 14,23 m.s.n.m.

La altura que define la planta baja del Bloque 2 (calle Maragrita Anckermann) edificio viene dada por las N.N.S.S. y se sitúa en la cota 22,34 m.s.n.m.

Las dimensiones aproximadas de la parcela se indican en el Plano de Emplazamiento.

La superficie de la parcela es de 1.997,13m², según la rectificación de linderos acordada entre todas las parcelas de la manzana.

La superficie neta de la parcela tras las cesiones determinadas por las NNCCSS es de 1.905,19m² (ver Plano de Emplazamiento).

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El proyecto ParkEularia 38 se resuelve mediante 2 Bloques de viviendas con forma de L que encajan como si de un 'puzzle' se tratase en la geometría quebrada de la parcela.

El Bloque 1 se alinea con la calle camí de Missa y el Bloque 2 se alinea con la calle Margarita Anckermann. El fondo de los bloques en forma de L viene determinado por la profundidad máxima edificable de 25 metros

El Bloque 1 cuenta con 23 viviendas y el Bloque 2 con 17.

Todas las viviendas cumplen con la dimensión mínima de 90m² determinada por el POOT.

Se plantea un núcleo vertical de comunicación por cada uno de los bloques. El núcleo del bloque 1 cuenta con 2 ascensores para dar cumplimiento al artículo 5.7.02 de las NNCCSS.

Condicionado por la estrechez del fondo de crujía edificable en cada uno de los 2 bloques se plantea una tipología de viviendas pasantes con acceso por medio de corredor abierto.

En ancho de crujía del fondo largo sobre rasante de cada uno de los dos bloques viene determinado por la necesidad de cumplir con los 3 metros de retranqueo a fondo de parcela determinado por las NNCCSS.

Se plantea un aparcamiento bajo ambos bloques y con una parte que los conecta con una rampa ascendente.

Por razones principalmente sobrevenidas (presencia del edificio 'Can Espanyol' al otro lado de la calle, al cual se ha otorgado una planta adicional y al amparo de la Disposición N.12 se plantea en el Bloque 1 una planta adicional disponiéndose de aparcamientos en Planta Baja y en Plantas Sótano -1 y -2. Ver Sección Longitudinal

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).

Con el ánimo de integrar la planta extra de manera armónica en el alzado de la calle Camí de Missa e integrar el Bloque 1 entre las dos promociones de plurifamiliares en marcha (Passeig de la Pau y Sa Tanqueta), la planta adicional se retranquea respecto al vial público y respecto a las parcelas colindantes (el retranqueo es de 3m al plurifamiliar de Passeig de la Pau en cumplimiento de la norma 6.1.04). Ver Plano de Alzado Sur.

Los bloques del proyecto 'abrazan' un vacío del interior de la parcela que se lee en continuidad con el espacio libre de la promoción Sa Tanqueta y del edificio plurifamiliar ya construido.

En este espacio central ajardinado se dispone de la piscina comunitaria.

Se pretende que la vegetación mediterránea esté presente en todo el proyecto y genere unos espacios exteriores de calidad y con cualidades bioclimáticas altas.

Mientras que las cubiertas del Bloque 1 son de uso privativo, las del Bloque 2 combinan el uso privativo con el comunitario.

Además de las consideraciones urbanas y de escala ya reseñadas, las dos fachadas a los viales públicos recogen tratamientos formales ya utilizados por las promociones vecinas (balcones con estructura ligeras, uso de paños correderos en las balconeras, cualificación de la parte baja del edificio con piezas de celosía cerámica.

Las dos fachadas a vial público plantean una secuencia de huecos ordenada con unas balconeras contrapeadas de 1 metro de profundidad y que generan cierto movimiento en ambas fachadas.

Estas balconeras dan continuidad a la balconera corrida del edificio colindante de RTV Promociones (Passeig de la Pau) y está abiertas en su parte superior.

Los episodios vividos por la Covid 19 nos reafirman en la necesidad de proveer espacios exteriores de calidad a las viviendas y dan mayor sentido a la tipología planteada y que cobra mayor sentido si cabe en un clima benigno como el de Ibiza.

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.”

Con el ánimo de integrar la planta extra de manera armónica en el alzado de la calle Camí de Missa e integrar el Bloque 1 entre las dos promociones de plurifamiliares en marcha (Passeig de la Pau y Sa Tanqueta), y dar cumplimiento a este artículo, la planta adicional se retranquea respecto al vial público y respecto a las parcelas colindantes (el retranqueo es de 3m al plurifamiliar de Passeig de la Pau en cumplimiento de la norma 6.1.04).

El retranqueo a la medianero de la promoción Sa Tanqueta es menor de 3 metros por ser la medianera inferior a 3 metros.

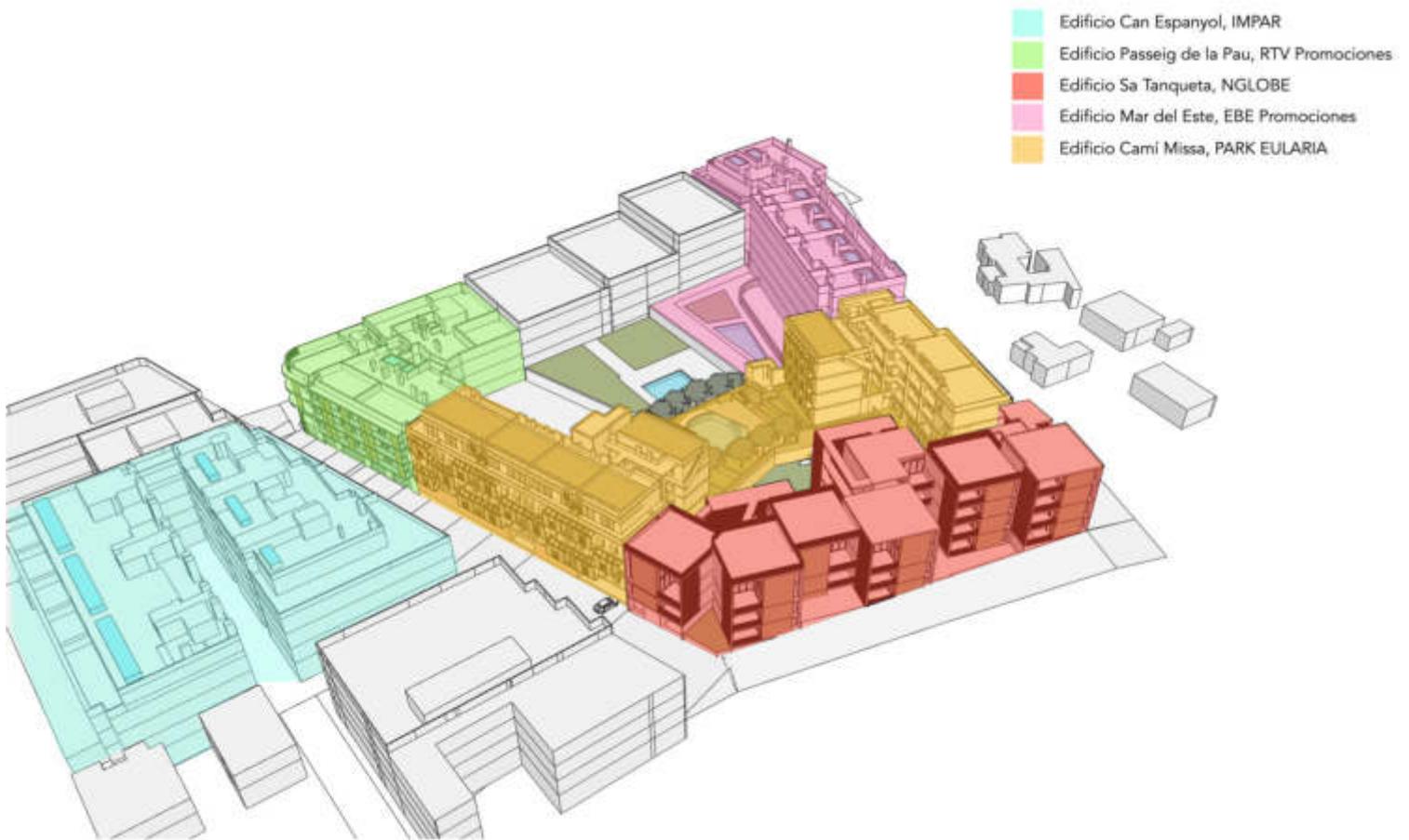
Ver Plano de Alzado Sur.

La propuesta de planta adicional y sus consideraciones urbanas y de escala se aprecian bien en los planos que integran el Estudio de Detalle.

Cabe reseñar el esfuerzo que hemos hecho en volcar todos los proyectos en marcha de las parcelas colindantes en plano de Emplazamiento conjunto, el cual nos ha servido de gran utilidad para perfilar y diseñar nuestra propuesta en armonía con la trama urbana en la que se inserta.

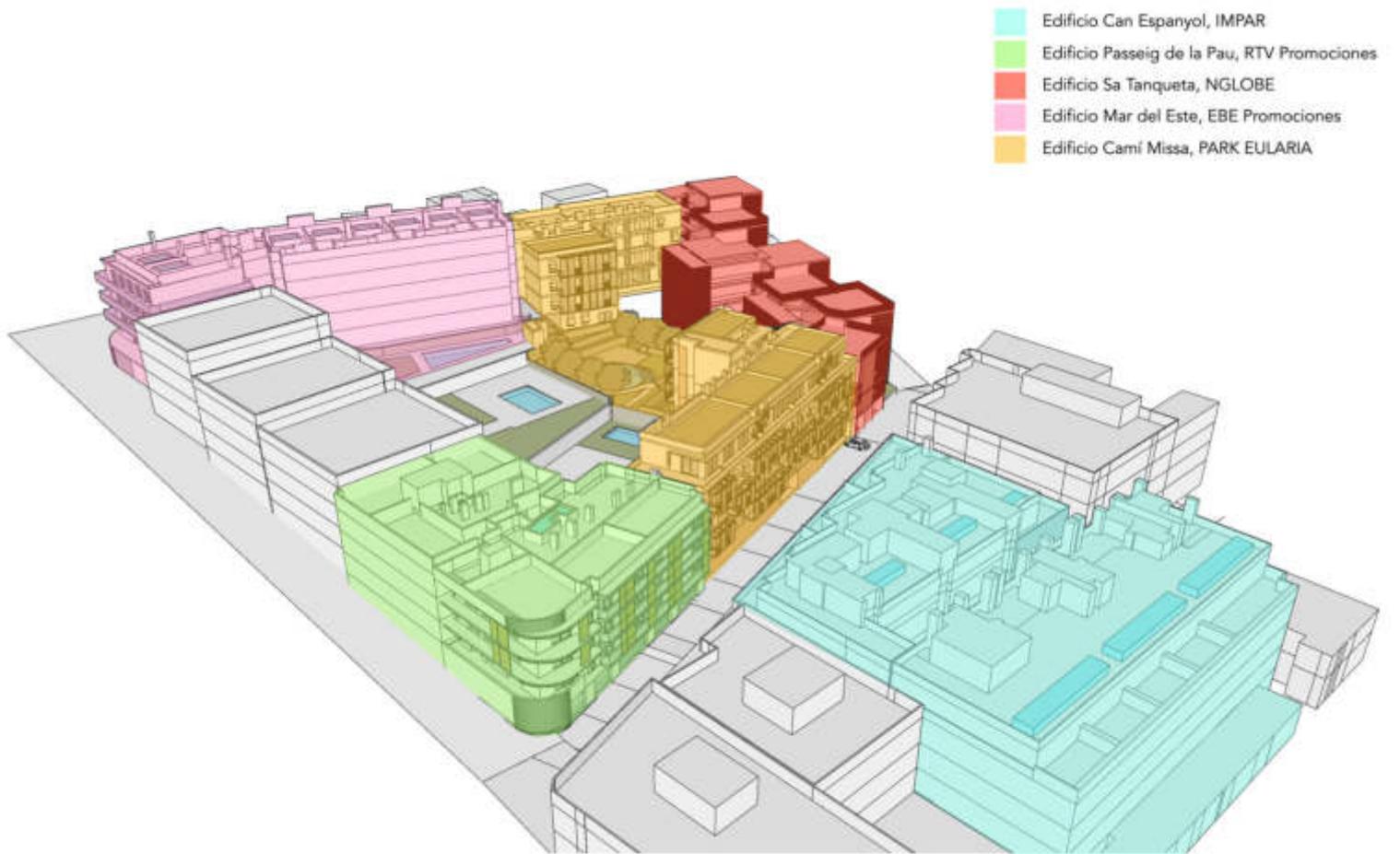
Se incluyen en cualquier caso unas volumetrías en donde se puede apreciar como la propuesta para toda la manzana se armoniza e integra en su totalidad en las dos calles en las que se inserta.

Se incluye también una perspectiva desde la calle Camí de Missa.



VISTA 1: ENCAJE DE CONJUNTO VISTO DESDE LA CALLE CAMÍ DE MISSA.

Se puede apreciar la planta extra del desarrollo de Can Espanyol y la propuesta por el presente EDD. Se pueden apreciar los retranqueos propuestos.



VISTA 2: ENCAJE DE CONJUNTO VISTO DESDE LA CALLE CAMÍ DE MISSA.

Se puede apreciar la planta adicional del desarrollo de Can Espanyol y la propuesta por el presente EDD. Se pueden apreciar los retranqueos propuestos.

- Edificio Can Espanyol, IMPAR
- Edificio Passeig de la Pau, RTV Promociones
- Edificio Sa Tanqueta, NGLOBE
- Edificio Mar del Este, EBE Promociones
- Edificio Camí Missa, PARK EULARIA



VISTA 3: ENCAJE DE CONJUNTO VISTO DESDE LA CALLE MARGARITA ANCKERMANN

Se puede apreciar como el conjunto formado por los 3 edificios que tienen fachada a la calle Margarita Anckermann, se escalonan en altura, creando un conjunto armónico.



VISTA 4: PERSPECTIVA DESDE LA CALLE CAMÍ DE MISSA

Se puede apreciar como la planta adicional apenas se aprecia a la altura de los peatones.

SANTA EULALIA DEL RÍO, 31 de Octubre del 2022

EL ARQUITECTO

**ECHEVERRIA
ARAMENDI
JUAN -
11832538G**

Firmado digitalmente por
ECHEVERRIA ARAMENDI JUAN -
11832538G
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-11832538G,
givenName=JUAN,
sn=ECHEVERRIA ARAMENDI,
cn=ECHEVERRIA ARAMENDI JUAN
- 11832538G
Fecha: 2022.10.31 16:37:16 +01'00'

JEA ARQUITECTURA Y PAISAJISMO SLP

Juan Echeverría Aramendi

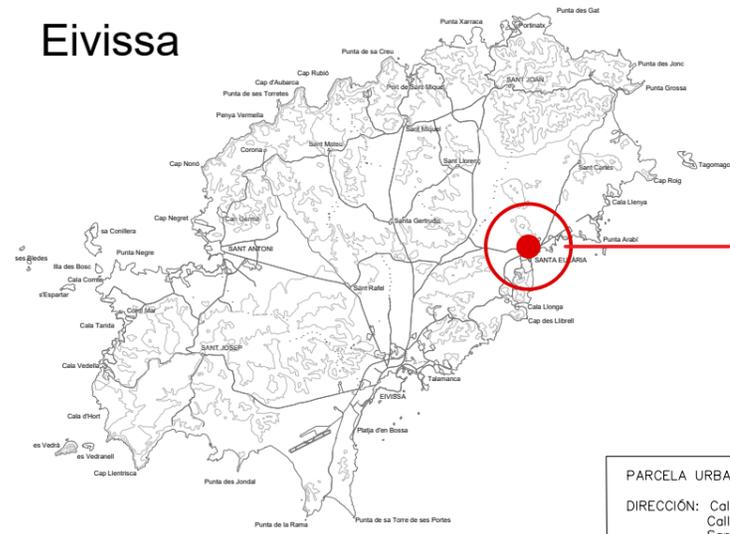
II. NORMAS URBANÍSTICAS

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

III. PLANOS

- PB 100 Plano de Situación.
- PB 101 Plano de Emplazamiento.
- PB 200 Planta General
- PB 201 Planta Adicional Bloque 1
- PB 220 Secciones Longitudinales.
- PB 219 Alzados Generales (Alzado Sur y Norte)

Eivissa

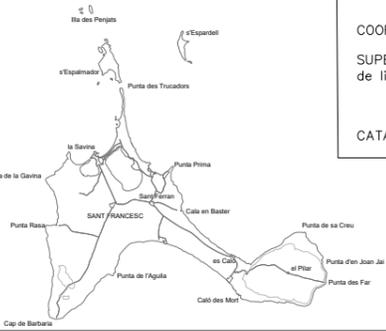


CENTRO URBANO

PARCELA URBANA DE SANTA EULÀRIA DES RIU
 DIRECCIÓN: Calle Margarita Anckermann n.11 y Calle Camí de Missa n.39-31. Santa Eulària des Riu, Ibiza
 COORDENADAS UTM 31N ETRS89: x: 372973 y: 4316302
 SUPERFICIE: 1.997,13 m² (sup. resultante tras proceso de rectificación de linderos firmado ante notario con todos los vecinos colindantes). 1.905,19 m² (sup. Neta tras cesiones para aceras)
 CATASTRO: 3065010CD7136N0001HG



Formentera



SITUACION/500



COORDENADAS ETRS89 UTM 31 DE LA PARCELA A

Nombre	Coordenada X	Coordenada Y	Longitud
1	372953.128	4316329.378	2.910
2	372950.373	4316328.440	8.501
3	372942.114	4316326.427	8.863
4	372933.405	4316324.786	8.832
5	372924.648	4316323.641	38.307
6	372886.502	4316320.129	31.000
7	372902.592	4316293.631	20.054
8	372919.724	4316304.054	22.305
9	372931.411	4316285.056	29.640
10	372956.751	4316300.432	4.442
11	372955.785	4316304.768	3.555
12	372959.256	4316305.536	24.617

COORDENADAS ETRS89 UTM 31 DE LA PARCELA C

Nombre	Coordenada X	Coordenada Y	Longitud
1	372967.007	4316237.336	5.968
2	372971.074	4316241.703	0.740
3	372971.584	4316242.239	15.110
4	372960.243	4316252.222	26.463
5	372978.130	4316271.724	16.871
6	372965.794	4316283.234	29.708
7	372945.810	4316261.252	20.293
8	372928.515	4316250.636	33.188
9	372945.877	4316222.351	5.442
10	372948.780	4316217.748	2.867
11	372950.760	4316219.821	6.428
12	372955.111	4316224.552	5.715
13	372959.012	4316228.729	5.189
14	372962.553	4316232.522	1.316
15	372963.434	4316233.499	3.945
16	372966.127	4316236.382	1.298

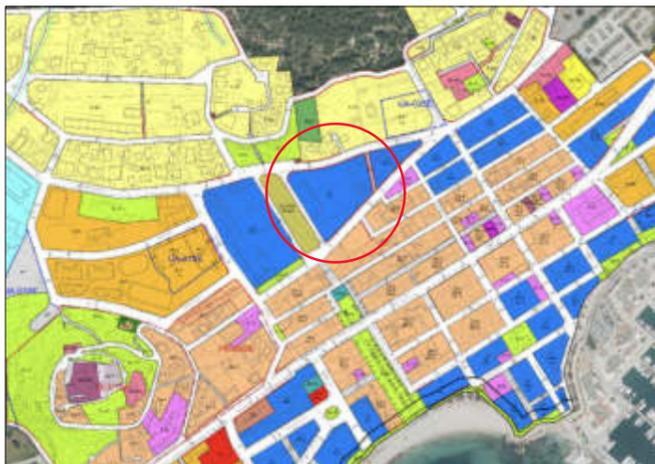
COORDENADAS ETRS89 UTM 31 DE LA PARCELA B

Nombre	Coordenada X	Coordenada Y	Longitud
1	372956.751	4316300.432	1.625
2	372955.361	4316299.589	6.770
3	372958.894	4316293.814	8.385
4	372963.244	4316286.646	4.358
5	372965.514	4316282.926	0.417
6	372965.794	4316283.234	16.871
7	372978.130	4316271.724	26.463
8	372960.243	4316252.222	15.110
9	372971.584	4316242.239	0.430
10	372971.881	4316242.550	6.387
11	372976.232	4316247.222	7.419
12	372981.306	4316252.638	6.542
13	372985.767	4316257.423	6.457
14	372990.171	4316262.145	4.879
15	372993.496	4316265.716	12.993
16	373002.356	4316275.220	1.232
17	373001.464	4316276.069	38.184
18	372973.894	4316302.488	4.987
19	372972.895	4316307.373	13.198
20	372970.255	4316320.305	9.840
21	372979.792	4316322.728	8.410
22	372987.968	4316324.698	16.420
23	372984.115	4316340.660	2.604
24	372981.684	4316339.727	3.227
25	372978.668	4316338.577	2.592
26	372976.245	4316337.657	1.513
27	372974.831	4316337.120	1.297
28	372973.625	4316336.644	3.104
29	372970.725	4316335.536	3.814
30	372967.161	4316334.179	4.121
31	372963.316	4316332.695	1.256
32	372962.134	4316332.271	2.556
33	372959.734	4316331.391	2.749
34	372957.129	4316330.513	0.851
35	372956.321	4316330.247	2.771
36	372953.674	4316329.426	0.542
37	372953.154	4316329.274	24.510
38	372959.256	4316305.536	3.555
39	372955.785	4316304.768	4.442

LEVANTAMIENTO REALIZADO POR DB TOPOGRAFIA (DAVID A. BARREDA CARDONA)



SITUACION SOBRE MAPA TOPOGRAFICO NACIONAL MTN25/25000



MEMORIA URBANÍSTICA

Planeamiento vigente PTI y NNSS de Santa Eulària del Rio

Concepto	Planeamiento	Proyecto
- Clasificación del suelo	Urbano - Intensiva 1 de volumetría especial (I-1 VE)	idem
- Parcela mínima	200 m ²	1.905,19 m ²
- Fachada / Fondo mínimo	10m / 10m	32,97 m / 13,36 m
- Ocupación máxima	60% (en planta baja)	59,98% (Ver N1 de cálculo)
- Edificabilidad máxima	3.709,67 m ² (superficie de techo asignable a la parcela)	3.706,89 m ² (Ver N2 de cálculo)
- Volumen máximo	11.129,01 m ³	11.120,50 m ³ (Ver N3 de cálculo)
- Altura máxima	16 m (*) / 13 m	15,66 m (*) / 12,12 m
- Altura total	3 m sobre la altura máxima	≤ 3 m sobre la altura máxima
- Número máximo de plantas	B + 4P (*) / B + 3P	B + 4P (*) / B + 3P
- Separación mínima a viales y ELP	0 m ó según plano de alineaciones	0 m
- Separación mínima a linderos	0 m a laterales y fachada. 3 m a fondo	0 m a laterales y fachada / ≥ 3 m a fondo
- Número de aparcamientos privados	Una (1) plaza por cada vivienda	Ochenta (80) plazas de aparcamiento
- Índice de intensidad de uso residencial	1 viv./30m ²	1 viv./50,14 m ²

NNCSS

LIMITES SOBRE ORTOFOTO PNOA 2021 /500



Vista 2

V2



Vista 3

V3

V4

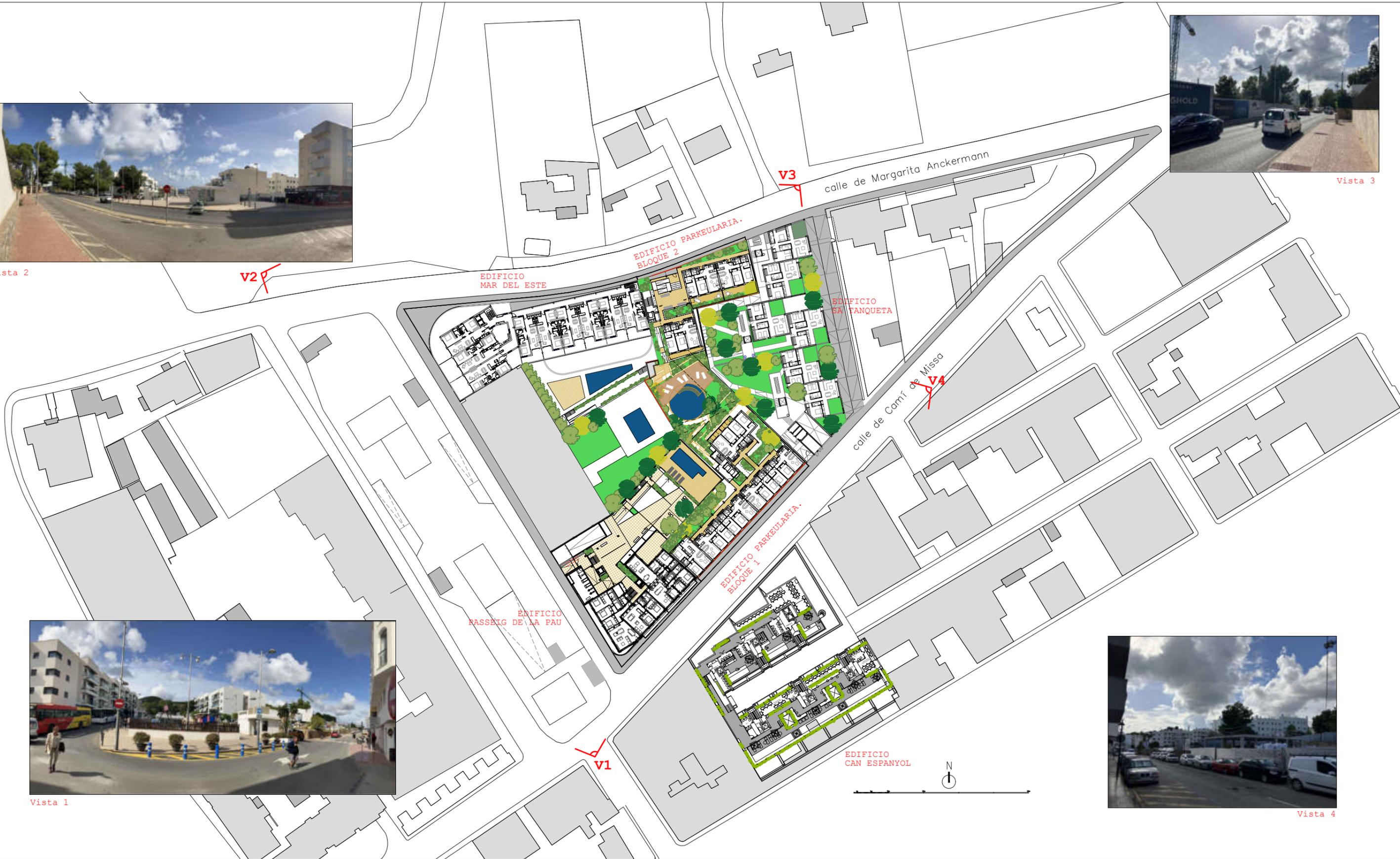


Vista 1

V1



Vista 4



PROMOTOR: PARQUEULARIA SL

ESTADO DEL PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE

EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO ES DE PROPIEDAD INTELECTUAL DE JUAN ECHEVERRIA ARQUITECTO. NO SE PERMITE HACER USO DE EL SIN AUTORIZACION.
EXCEPTUANDO QUE NO SE INDIQUE EN LA CARATULA, LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE DOCUMENTO SON UNICAMENTE DE CARACTER INFORMATIVO.
SI LA CARATULA INDICA "PARA CONSTRUIR" LA INFORMACION CONTENIDA PODRA SER UTILIZADA PARA LA EJECUCION.
UTILIZAR UNICAMENTE LAS DIMENSIONES ACOTADAS, TODAS LAS MEDIDAS DEBERAN SER COMPROBADAS EN OBRA Y SE CONSULTARAN AL EQUIPO REDACTOR EN CASO DE DUDA E INCONGRUENCIA ENTRE LOS PLANOS.

REVISIONES:

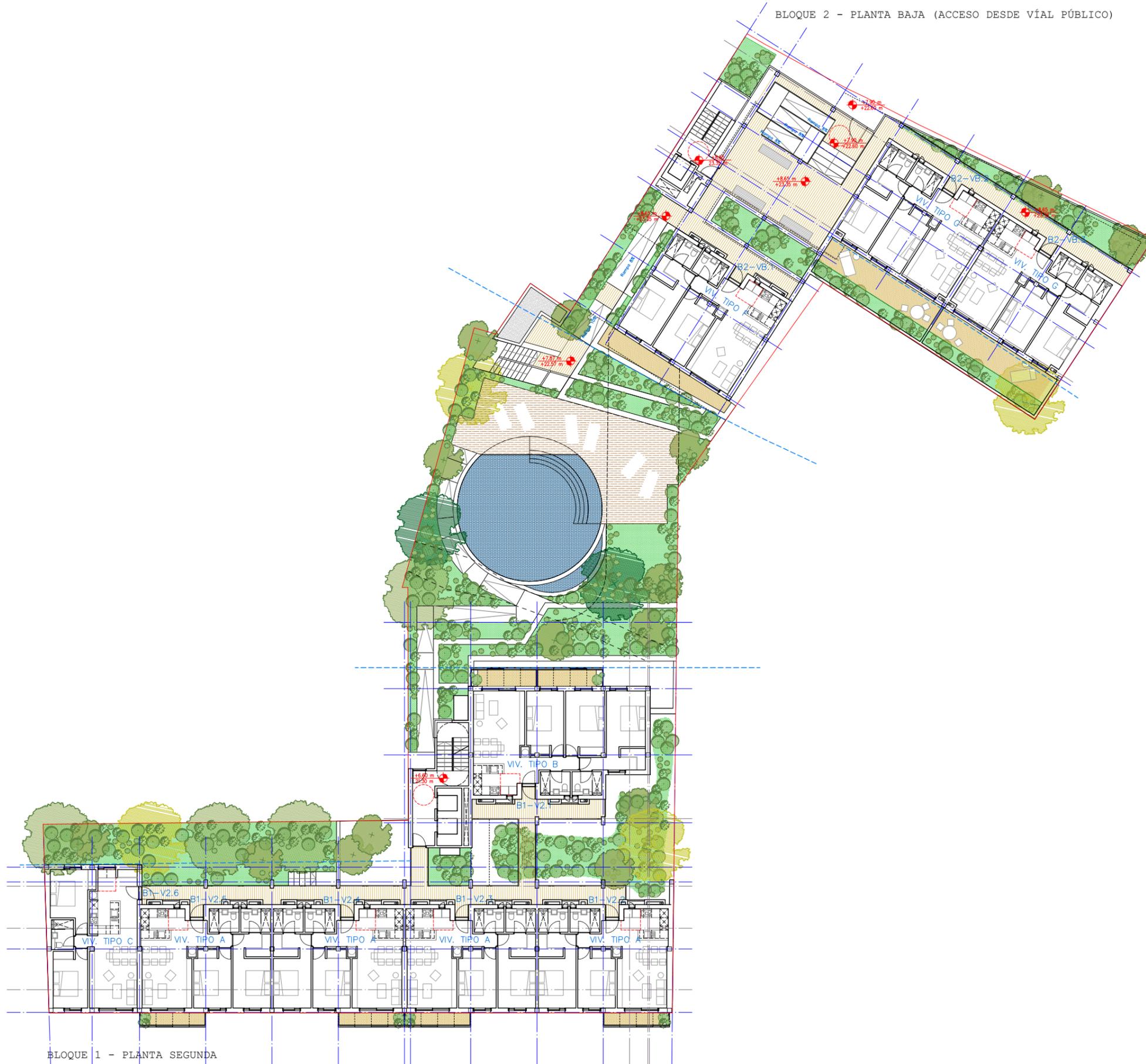
--	--

DIBUJADO POR:

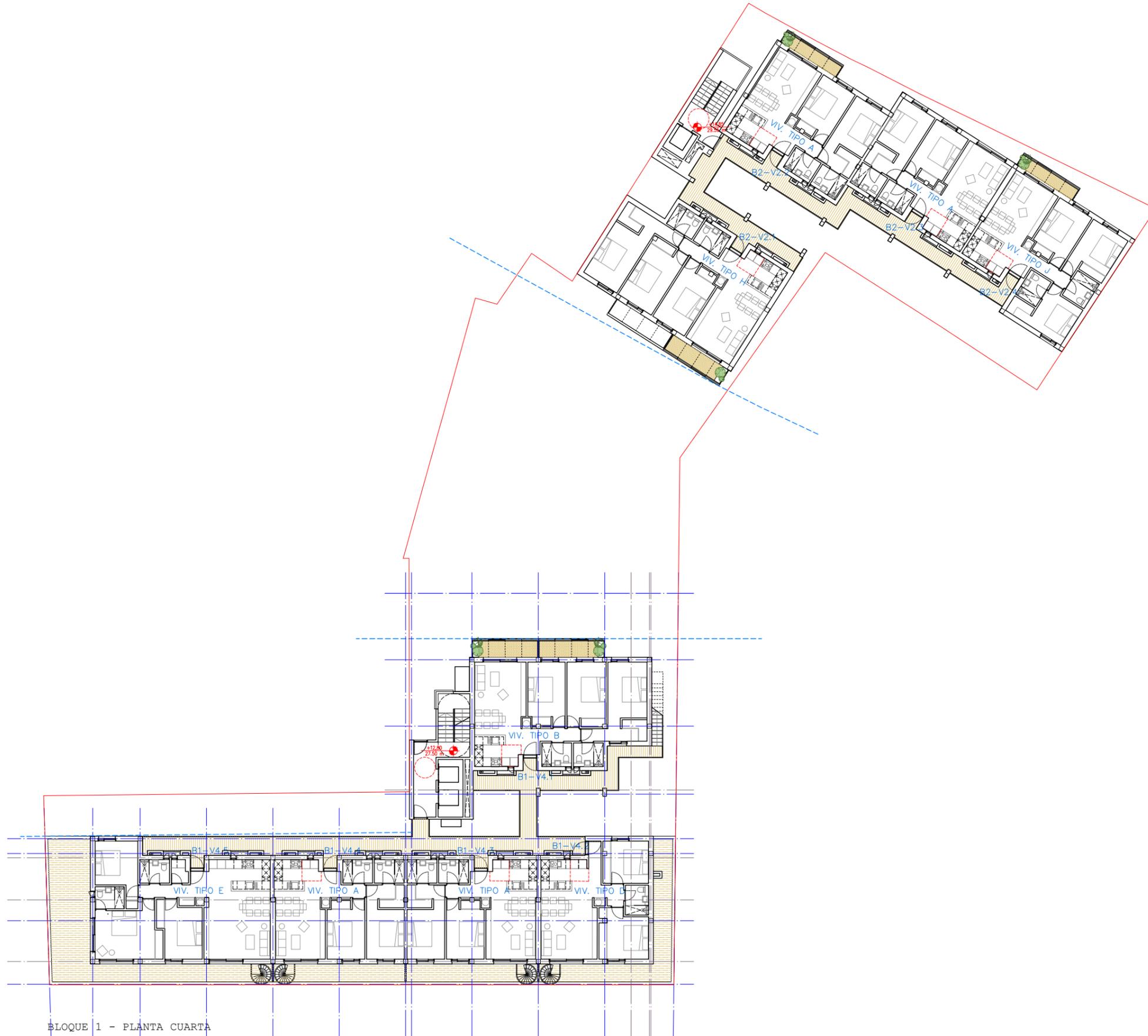
ARQUITECTO: JEA ARQUITECTURA Y PAISAJISMO SLP

CARRER DEL METGE COSTA 2, 2¹ª, IBIZA Juan Echeverría Arquitecto jeecheverria@jeaarquitectura.com Tfno 606 50 37 40
 PROYECTO PLURIFAMILIAR EN SANTA EULARIA DES RIU
 UBICACION CAMÍ DE MISSA 29-31; MARGARITA ANCKERMAN 11
 DIBUJO EMPLAZAMIENTO. ESTADO PROPUESTO
 FECHA OCTUBRE 2022 ESCALA 1/150@A1 REF.2204 DWG No. PB101 REV -

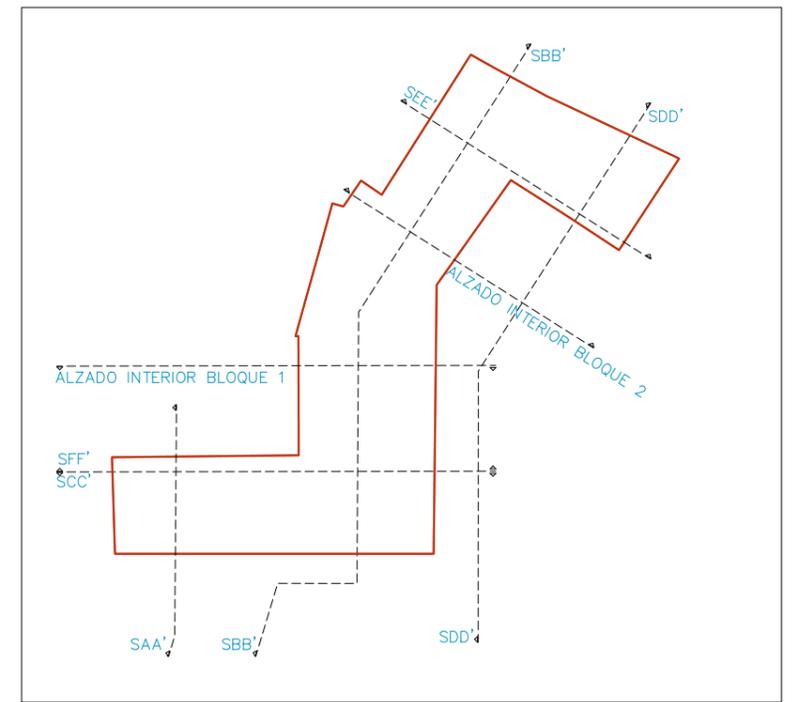
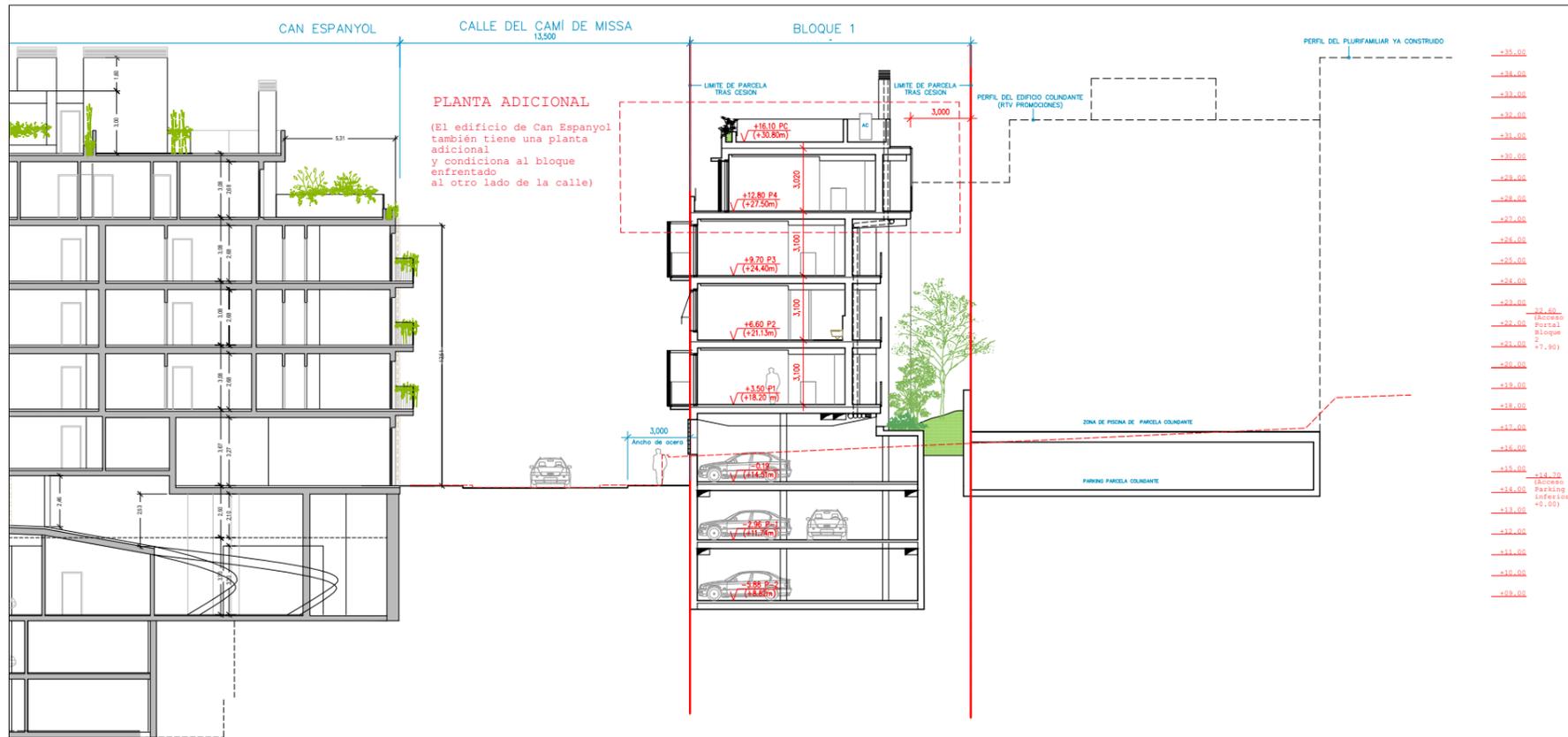
ECHEVERRI
A
ARAMENDI
JUAN -
11832538C
Fecha: 2022.10.31 10:10:23



BLOQUE 1 - PLANTA SEGUNDA

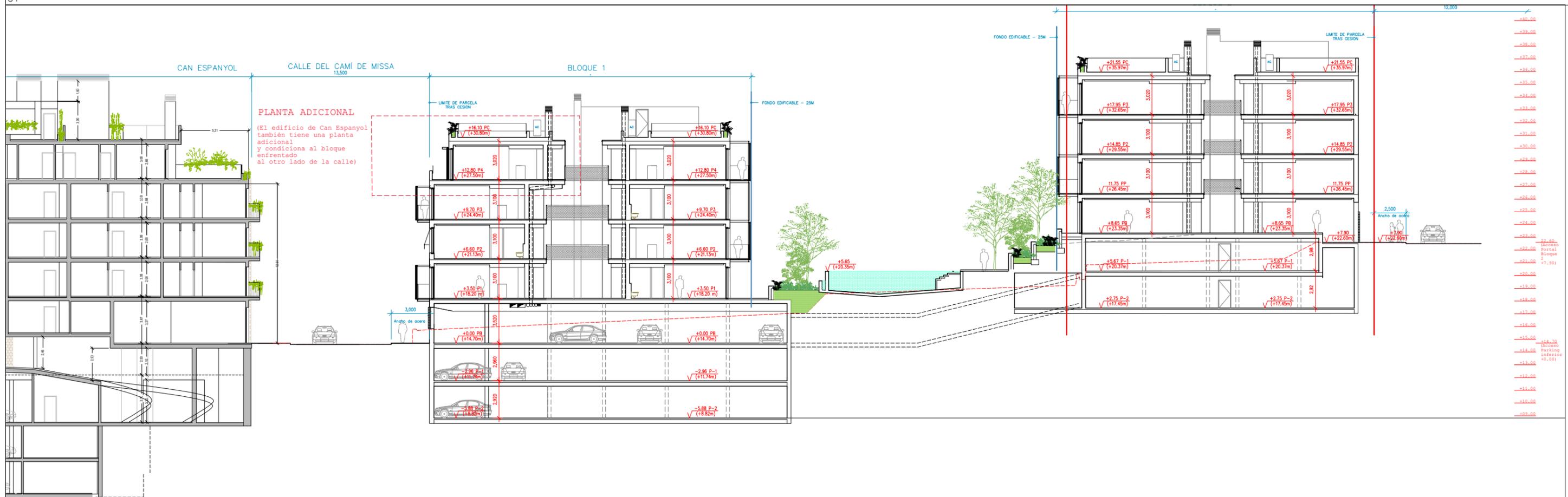


BLOQUE 1 - PLANTA CUARTA



01

SECCION AA' 1/150



02

SECCION BB' 1/150

PROMOTOR: PARKEULARIA SL

ESTADO DEL PROYECTO

REVISIONES:

DIBUJADO POR:

ESTUDIO DE DETALLE

EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO ES DE PROPIEDAD INTELLECTUAL DE JUAN ECHEVERRÍA ARQUITECTO. NO SE PERMITE HACER USO DE EL SIN AUTORIZACIÓN.
EXCEPTUANDO QUE NO SE INDIQUE EN LA CARÁTULA, LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE DOCUMENTO SON ÚNICAMENTE DE CARÁCTER INFORMATIVO.
SI LA CARÁTULA INDICA "PARA CONSTRUIR" LA INFORMACIÓN CONTENIDA PODRÁ SER UTILIZADA PARA LA EJECUCIÓN.
UTILIZAR ÚNICAMENTE LAS DIMENSIONES ACOTADAS. TODAS LAS MEDIDAS DEBERÁN SER COMPROBADAS EN OBRA Y SE CONSULTARÁN AL LÍNEA REDACTOR EN CASO DE DUDA E INCONGRUENCIA ENTRE LOS PLANOS.

ARQUITECTO: JEA ARQUITECTURA Y PAISAJISMO SLP

CARRER DEL MERGE COSTA 2, 211, 1822A Juan Echeverría Arquitecto jea@jeaarquitectura.com Tlfno 606 50 37 40

PROYECTO PLURIFAMILIAR EN SANTA EULARIA DES RIU

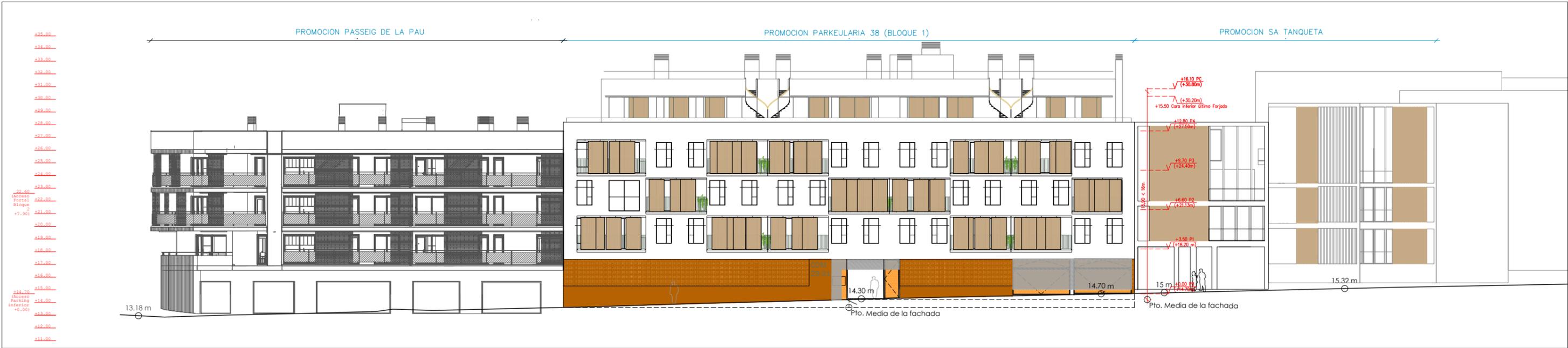
UBICACIÓN CAMÍ DE MISSA 29-31; MARGARITA ANCKERMAN 11

DIBUJO SECCIONES LONGITUDINALES

FECHA OCTUBRE 2022 ESCALA 1/150@A1 REF.2204 DWG No. PB220 REV -

ECHVERRÍA
ARAMENDI
JUAN -
11832538G

PROYECTO PLURIFAMILIAR EN SANTA EULARIA DES RIU
UBICACIÓN CAMÍ DE MISSA 29-31; MARGARITA ANCKERMAN 11
DIBUJO SECCIONES LONGITUDINALES
FECHA OCTUBRE 2022 ESCALA 1/150@A1 REF.2204 DWG No. PB220 REV -



01

ALZADO A CAMI DE MISSA
ESCALA 1/150



02

ALZADO A MARGARITA ANCKERMAN
ESCALA 1/150

PROMOTOR: PARKEULARIA SL

ESTADO DEL PROYECTO

REVISIONES:

DIBUJADO POR:

ESTUDIO DE DETALLE

EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO ES DE PROPIEDAD INTELECTUAL DE JUAN ECHEVERRÍA ARQUITECTO. NO SE PERMITE HACER USO DE EL SIN AUTORIZACIÓN.
EXCEPTUANDO QUE NO SE INDIQUE EN LA CARÁTULA, LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE DOCUMENTO SON ÚNICAMENTE DE CARÁCTER INFORMATIVO.
SI LA CARÁTULA INDICA "PARA CONSTRUIR" LA INFORMACIÓN CONTENIDA PODRÁ SER UTILIZADA PARA LA EJECUCIÓN.
UTILIZAR ÚNICAMENTE LAS DIMENSIONES ACOTADAS. TODAS LAS MEDIDAS DEBERÁN SER COMPROBADAS EN OBRA Y SE CONSULTARÁN AL CUERPO REDACTOR EN CASO DE DUDA E INCONGRUENCIA ENTRE LOS PLANOS.

REVISIONES:	DIBUJADO POR:

ARQUITECTO: JEA ARQUITECTURA Y PAISAJISMO SLP

CARRER DEL METGE COSTA 2, 2º11, IBIZA Juan Echeverría Arquitecto jeecheverria@jeaarquitectura.com Tfno 606 50 37 40

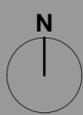
PROYECTO PLURIFAMILIAR EN SANTA EULÀRIA DES RIU

UBICACIÓN CAMÍ DE MISSA 29-31; MARGARITA ANCKERMAN 11

DIBUJO ALZADOS GENERALES A VIA PUBLICA

FECHA OCTUBRE 2022 ESCALA 1/150@A1 REF.2204 DWG No. PB219 REV -

EHEVERRÍA
A
ARAMENDI
JUAN
118325386

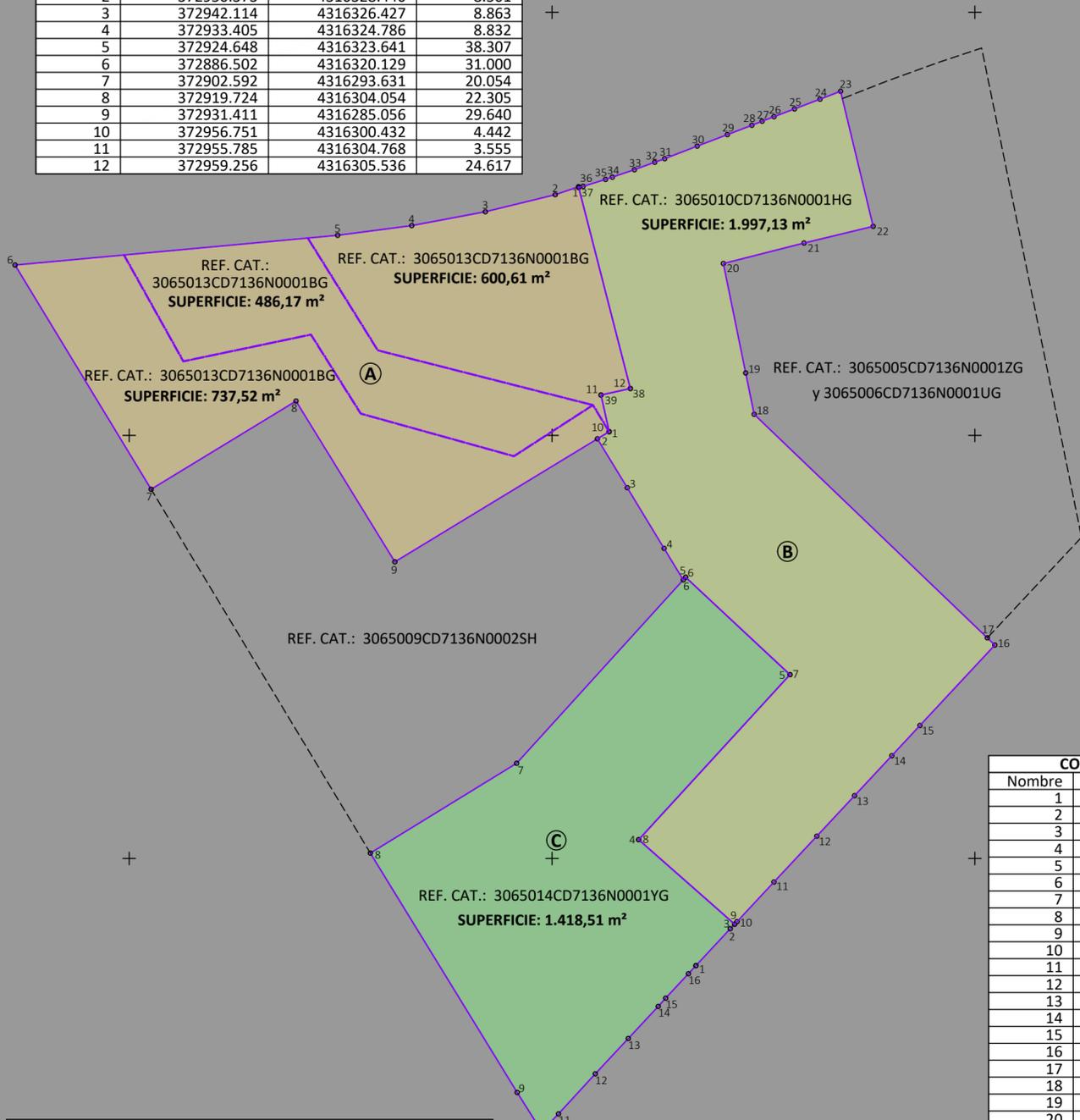


COORDENADAS ETRS89 UTM 31 DE LA PARCELA A			
Nombre	Coordenada X	Coordenada Y	Longitud
1	372953.128	4316329.378	2.910
2	372950.373	4316328.440	8.501
3	372942.114	4316326.427	8.863
4	372933.405	4316324.786	8.832
5	372924.648	4316323.641	38.307
6	372886.502	4316320.129	31.000
7	372902.592	4316293.631	20.054
8	372919.724	4316304.054	22.305
9	372931.411	4316285.056	29.640
10	372956.751	4316300.432	4.442
11	372955.785	4316304.768	3.555
12	372959.256	4316305.536	24.617

ETRS89 UTM 31. CUADRÍCULA 50 X 50 m
373050
+4316350

NOTAS TOPOGRÁFICAS:

- **Sistema geodésico de referencia:** ETRS89
- **Sistema de representación plana:** PROYECCIÓN UTM EN EL HUSO 31
- **Marco de referencia:** XARXA GEODÉSICA ACTIVA DE LES ILLES BALEARS (XGAIB)
- **Modelo de geoid:** EGM08 - REDNAP
- **Precisiones:** Conforme lo establecido en la "Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad" (BOE 260, de 30 de octubre de 2015).



COORDENADAS ETRS89 UTM 31 DE LA PARCELA C			
Nombre	Coordenada X	Coordenada Y	Longitud
1	372967.007	4316237.336	5.968
2	372971.074	4316241.703	0.740
3	372971.584	4316242.239	15.110
4	372960.243	4316252.222	26.463
5	372978.130	4316271.724	16.871
6	372965.794	4316283.234	29.708
7	372945.810	4316261.252	20.293
8	372928.515	4316250.636	33.188
9	372945.877	4316222.351	5.442
10	372948.780	4316217.748	2.867
11	372950.760	4316219.821	6.428
12	372955.111	4316224.552	5.715
13	372959.012	4316228.729	5.189
14	372962.553	4316232.522	1.316
15	372963.434	4316233.499	3.945
16	372966.127	4316236.382	1.298

COORDENADAS ETRS89 UTM 31 DE LA PARCELA B			
Nombre	Coordenada X	Coordenada Y	Longitud
1	372956.751	4316300.432	1.625
2	372955.361	4316299.589	6.770
3	372958.894	4316293.814	8.385
4	372963.244	4316286.646	4.358
5	372965.514	4316282.926	0.417
6	372965.794	4316283.234	16.871
7	372978.130	4316271.724	26.463
8	372960.243	4316252.222	15.110
9	372971.584	4316242.239	0.430
10	372971.881	4316242.550	6.387
11	372976.236	4316247.222	7.419
12	372981.306	4316252.638	6.542
13	372985.767	4316257.423	6.457
14	372990.171	4316262.145	4.879
15	372993.496	4316265.716	12.993
16	373002.356	4316275.220	1.232
17	373001.464	4316276.069	38.184
18	372973.894	4316302.488	4.987
19	372972.895	4316307.373	13.198
20	372970.255	4316320.305	9.840
21	372979.792	4316322.728	8.410
22	372987.968	4316324.698	16.420
23	372984.115	4316340.660	2.604
24	372981.684	4316339.727	3.227
25	372978.668	4316338.577	2.592
26	372976.245	4316337.657	1.513
27	372974.831	4316337.120	1.297
28	372973.625	4316336.644	3.104
29	372970.725	4316335.536	3.814
30	372967.161	4316334.179	4.121
31	372963.316	4316332.695	1.256
32	372962.134	4316332.271	2.556
33	372959.734	4316331.391	2.749
34	372957.129	4316330.513	0.851
35	372956.321	4316330.247	2.771
36	372953.674	4316329.426	0.542
37	372953.154	4316329.274	24.510
38	372959.256	4316305.536	3.555
39	372955.785	4316304.768	4.442

Situación sobre el Mapa Topográfico Nacional MTN25. Escala 1:25000



Límites sobre ortofoto PNOA 2021

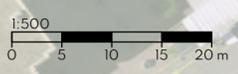


Proyecto:	Título del trabajo		Referencia:
			22161
Situación:	Núcleo urbano de Santa Eulària des Riu	Encargo:	Propiedades de las parcelas
Plano:	Deslinde georreferenciado de las parcelas	Escala:	1/500
		Nº/revisión:	POI/E
		Fecha:	28/09/2022



David A. Barreda Cardona
Ingeniero en Geomática y Topografía
Móvil: 615 421 228 - info@davidbarreda.es
Oficina en Eivissa:
C/ Sant Josep 28 3ª A 07840 Santa Eulària des Riu
Oficina en Castelló:
Av/ Barcelona 16 3ª B 12004 Castelló de la Plana

David A. Barreda Cardona
David A. Barreda Cardona
Ingeniero en Geomática y Topografía. col. 5292



Las escalas numéricas indicadas en el presente plano están referidas a un tamaño de hoja ISO-A2. Para tamaños de hoja diferentes, utilizar la escala gráfica