

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 los volúmenes y las superficies de ocupación de las tres edificaciones destinadas cada una de ellas a vivienda unifamiliar residencial, así como la concreción de la situación de la rotonda dentro del solar.

La finca tiene una superficie de 2.026,61 m² sin contar con la superficie de la rotonda que es de 195,39 m². de acuerdo con el plano SEU-03 anexo de las NN SS de 8 de febrero de 2012.

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 m², 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 m² x 40% = 810,64 m², la ocupación prevista es: **521,64 m²** (25,86%) < 816,64 m².

La edificación máxima del solar es 2.026,64 m² x 0,6 m²t/m² = 1.215,97 m²t, la prevista en el presente estudio de detalle es de **938,50 m²t** < 1.215,97 m²t

Parcela 1

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

La superficie de la **Parcela 1** es de **748,67 m²**, que es superior a la mínima de 400 m².

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 m²** (31,06%) < 299,47 m².

La edificabilidad máxima del solar es $748,67 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 449,20 \text{ m}^2\text{t}$, la prevista en el estudio de detalles **360,50 m²t** (0,48) < 449,20 m²t.

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:

1.401,05 m³ < 1.500 m³.

La altura reguladora máxima = 7 m, la propuesta 7 m. Y 4 m.

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

Número máximo de planta: PB +(60%)1P, la propuesta = **PB+1P y PB** parcialmente 75,60 m².

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

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

Separación mínima entre edificio = 6 m, la propuesta = 6 m.

Superficie mínima de jardines privados 50% (374,33 m²), la propuesta es de **374,33 m²**

Número de aparcamientos privados $\geq 1 = 1$ plaza.

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar: 1/400 m²).

El solar tiene $748,67 \text{ m}^2 / 400 = 1,87$, por tanto **1 vivienda unifamiliar**.

Parcela 2

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

La superficie de la **Parcela 2** es de **484,03 m²**, que es superior a la mínima de 400 m².

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 m²** (30%) < 193,61 m².

La edificabilidad máxima del solar es $484,03 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 290,42 \text{ m}^2\text{t}$, la prevista en el estudio de detalles **290,00 m²t** (0,6) < 290,42 m²t.

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.

Separación mínima entre edificio = 6 m, la propuesta = 6 m.

Superficie mínima de jardines privados 50% (242,01 m²), la propuesta es de **242,01 m²**

Número de aparcamientos privados ≥ 1 **plaza**.

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar: 1/400 m²).

El solar tiene 484,03 m² / 400 = 1,21, por tanto **1 vivienda unifamiliar**

Parcela 3

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

La superficie de la **Parcela 3** es de **793,91 m²**, que es superior a la mínima de 400 m².

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 m² (18,38%) < 317,56 m².

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 m²t (0,37) < 476,35 m²t**.

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.

Separación mínima entre edificio = 6 m, la propuesta = 6 m.

Superficie mínima de jardines privados 50% (396,95 m²), la propuesta es de **396,95 m²**

Número de aparcamientos privados ≥ 1 **plaza = 1 plaza**.

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar: 1/400 m²).

El solar tiene 793,91 m² / 400 = 1,98, por tanto **1 vivienda unifamiliar**

josé luis costa hipólito * arquitecto

RELACIÓN DE PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE:

- 01 SITUACIÓN
- 02 DETALLE SEU-03
- 03 TOPOGRÁFICO
- 04 DISTRIBUCION
- 05 SECCIONES
- 06 (CARTOGRAFÍA CATASTRAL actualizada a 05.04.2018)
- 07 VOLUMENES

ANEXOS

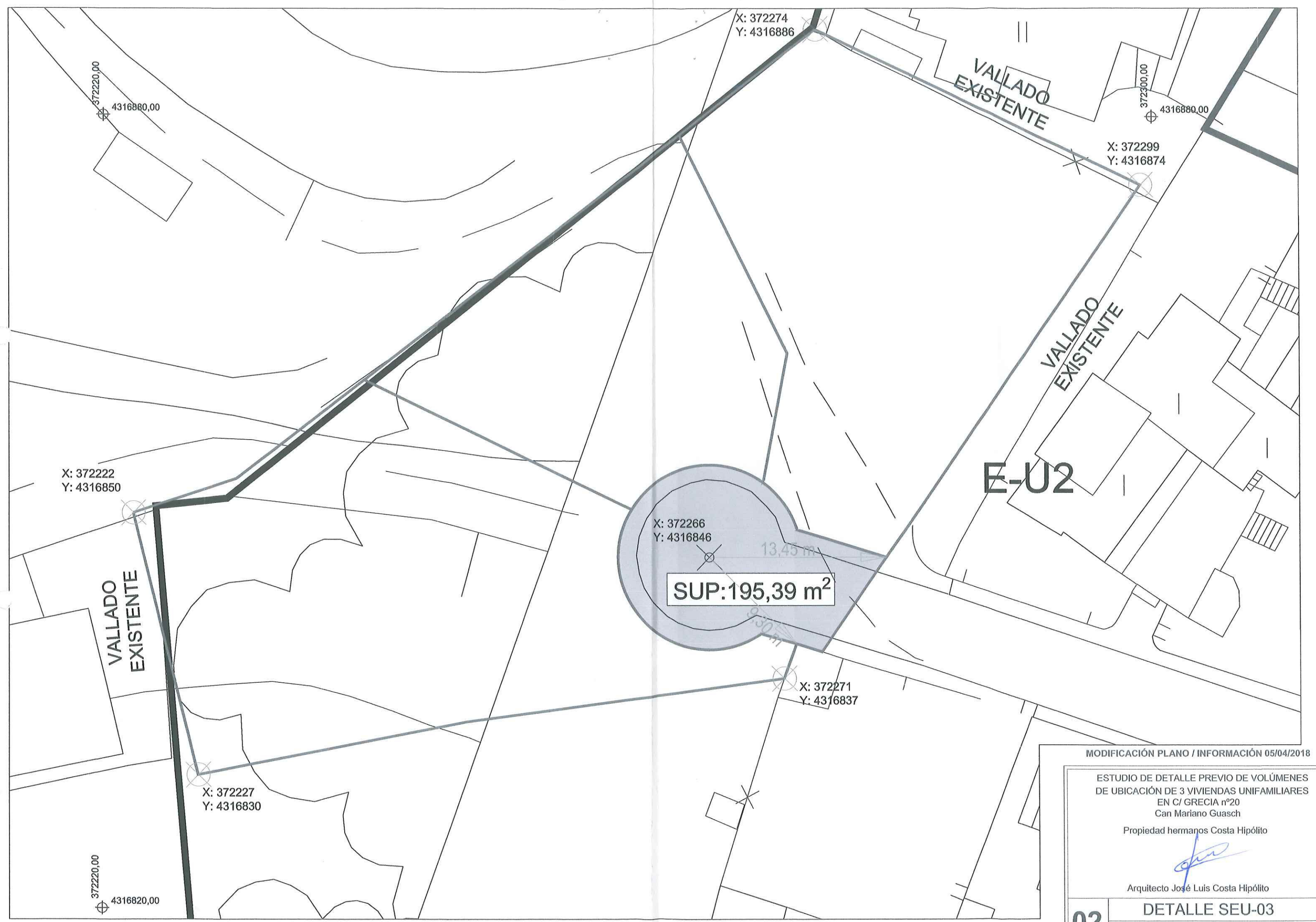
- * SERVIDUMBRE DE ~~AGUA~~ ACUEDUCTO
- * CANALIZACIÓN MUNICIPAL RED AGUA A ELIMINAR

- * SUMINISTRO ELÉCTRICO
- * PUNTO DE CONEXIÓN
- * PRESUPUESTOS

EL ARQUITECTO



Barcelona, a 05 de abril 2018



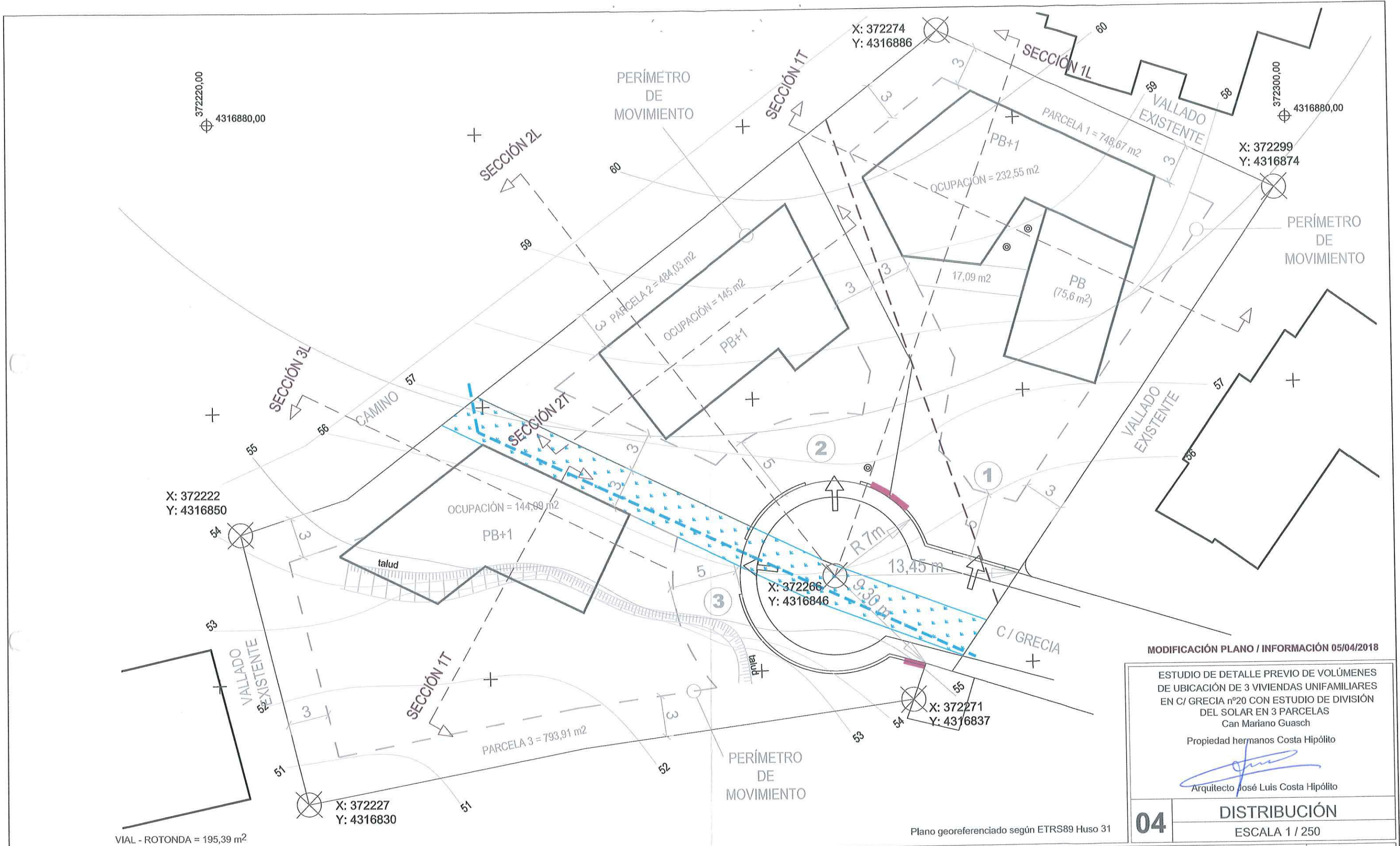
Plano georeferenciado según ETRS89 huso 31

MODIFICACIÓN PLANO / INFORMACIÓN 05/04/2018

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 José Luis Costa Hipólito

02 DETALLE SEU-03
ESCALA 1 / 250



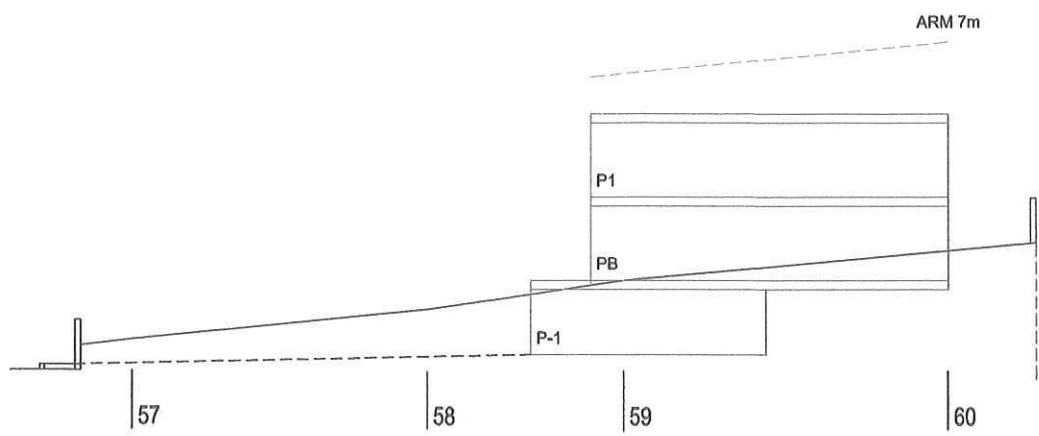
MODIFICACIÓN PLANO / INFORMACIÓN 05/04/2018

ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN C/ GRECIA nº20 CON ESTUDIO DE DIVISIÓN DEL SOLAR EN 3 PARCELAS
 Can Mariano Guasch
 Propiedad hermanos Costa Hipólito
 Arquitecto José Luis Costa Hipólito

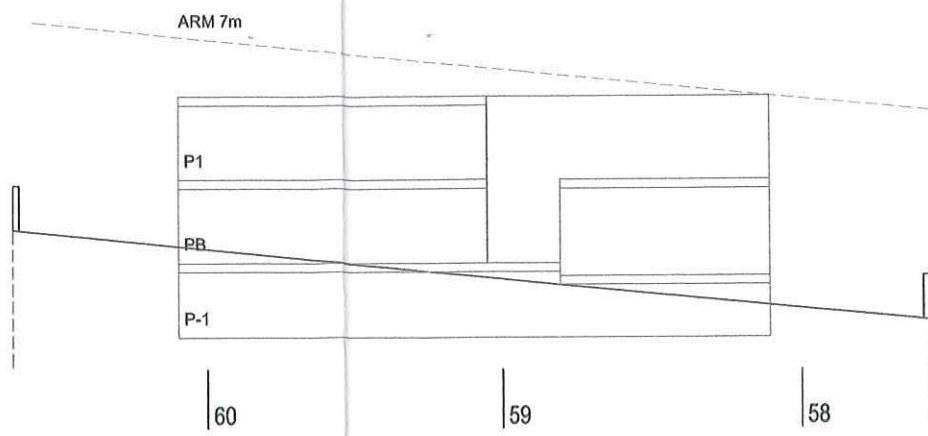
04 DISTRIBUCIÓN
 ESCALA 1 / 250

- SERVIDUMBRE = 124,08 m²
- ZONA DE COLOCACIÓN DE ACOMETIDAS EN MEDIANERAS DE PARCELAS
- POSIBLE TRAZADO TUBERIA AGUA DN400
- TUBERIA FIBROCEMENTO A ELIMINAR

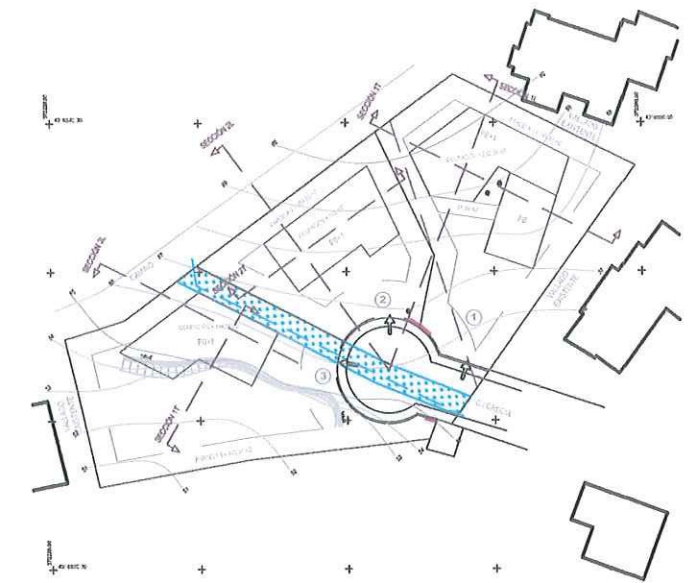
SEGÚN NORMATIVA	PARCELA										RETRANQUEOS			
	ZONA	SUP.	FACHADA	FONDO	EDIF.	EDIF. REAL	OCUP.	OCUP. REAL	PLANTAS	VOLÚMEN	VOL. MAX	VIALES	LINDES	INT. USO
	E-U2	400 m ²	15 m	15 m	0,6		40%		PB+1P	7 m ³	1.500 m ³	5 m	3 m	1 VIV / 400 m ²
SEGÚN ESTUDIO DETALLE														
PARCELA 1	E-U2	748,67 m ²	11,58 m	33 m	449,20	360,50	299,47	232,55	PB+1P / PB	7 m ³ / 4 m ³	1.401,05 m ³	14,20 m	3 m	1 VIV. UNIFAMILIAR
PARCELA 2	E-U2	484,03 m ²	11,57 m	19 m	290,42	290,00	193,61	145,00	PB+1P	7 m ³	1.015,00 m ³	8,00 m	3 m	1 VIV. UNIFAMILIAR
PARCELA 3	E-U2	793,91 m ²	21,77 m	34 m	476,35	288,00	317,56	144,09	PB+1P	7 m ³	1.008,63 m ³	8,60 m	3 m	1 VIV. UNIFAMILIAR



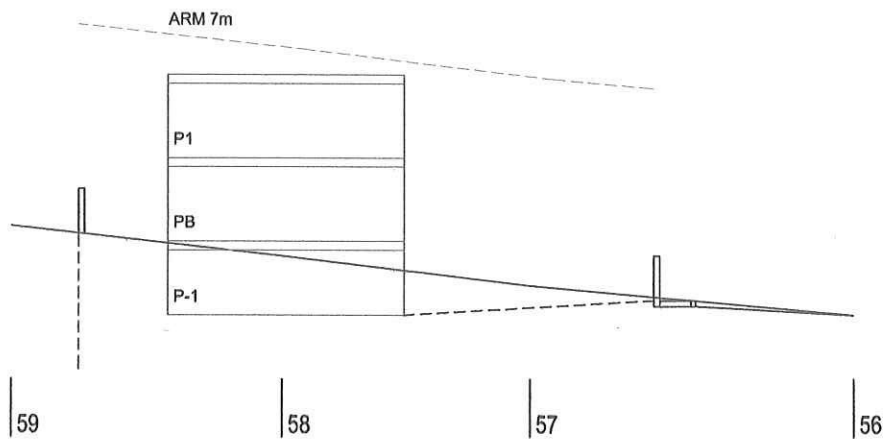
SECCIÓN 1L



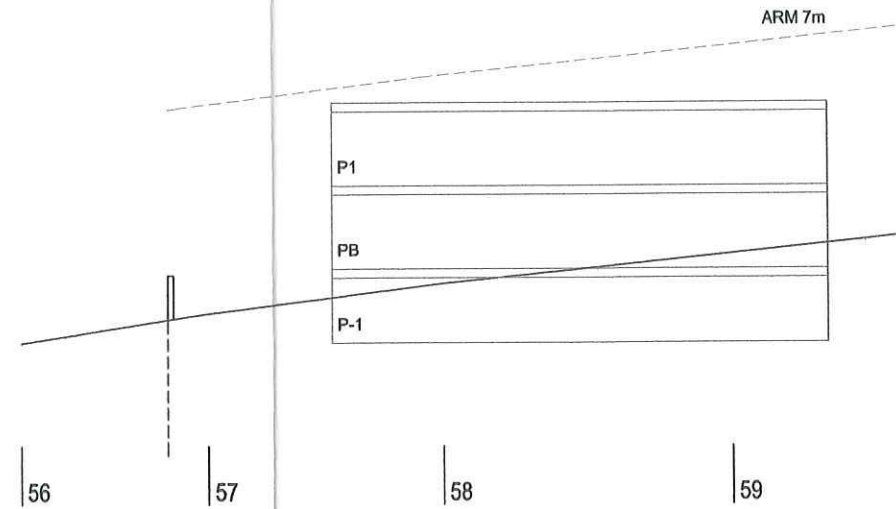
SECCIÓN 1T



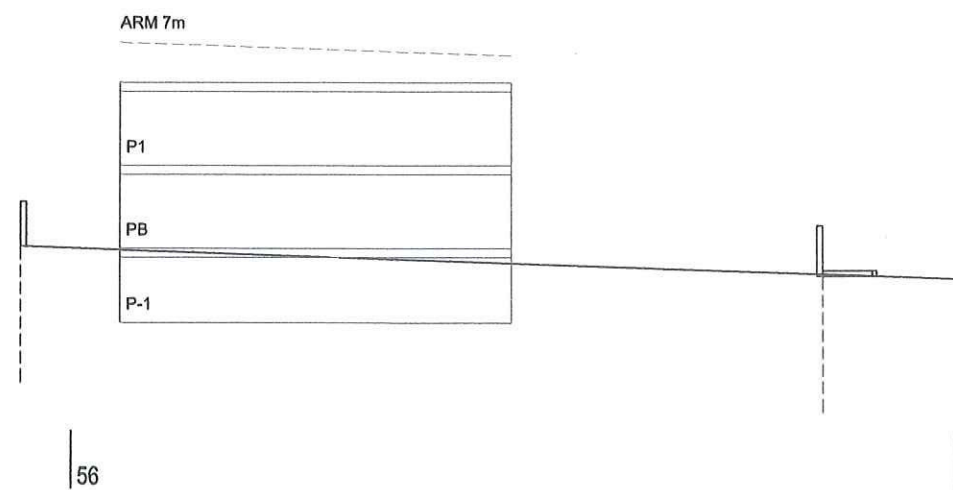
SITUACIÓN SECCIONES



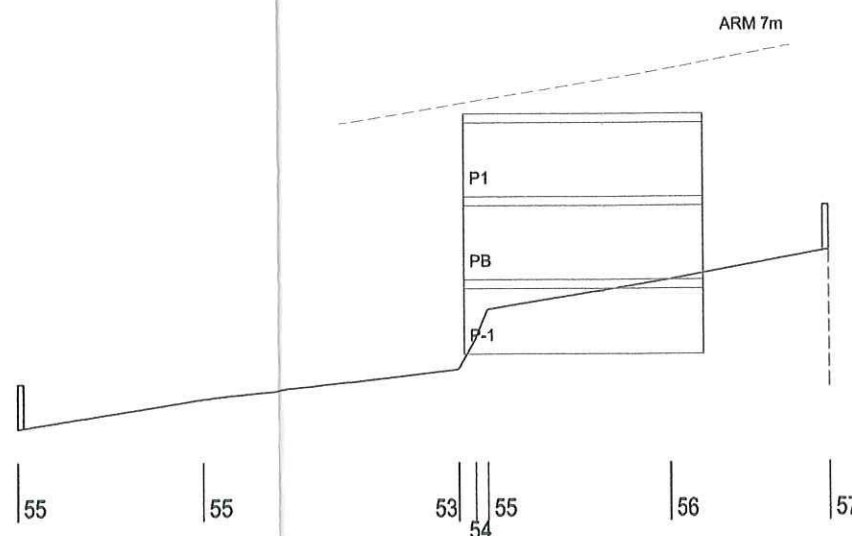
SECCIÓN 2L



SECCIÓN 2T



SECCIÓN 3L



SECCIÓN 3T

MODIFICACIÓN PLANO / INFORMACIÓN 05/04/2018

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

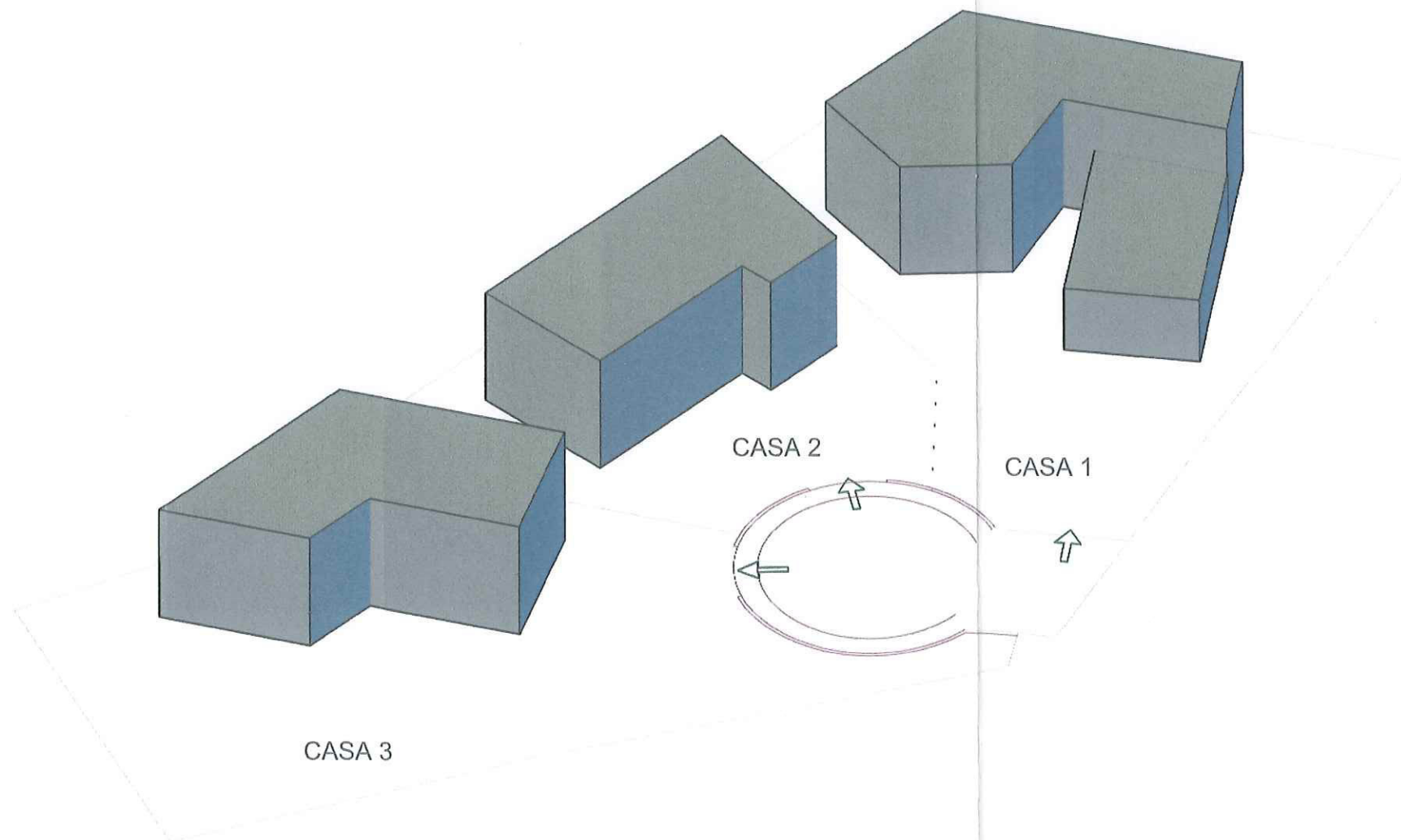
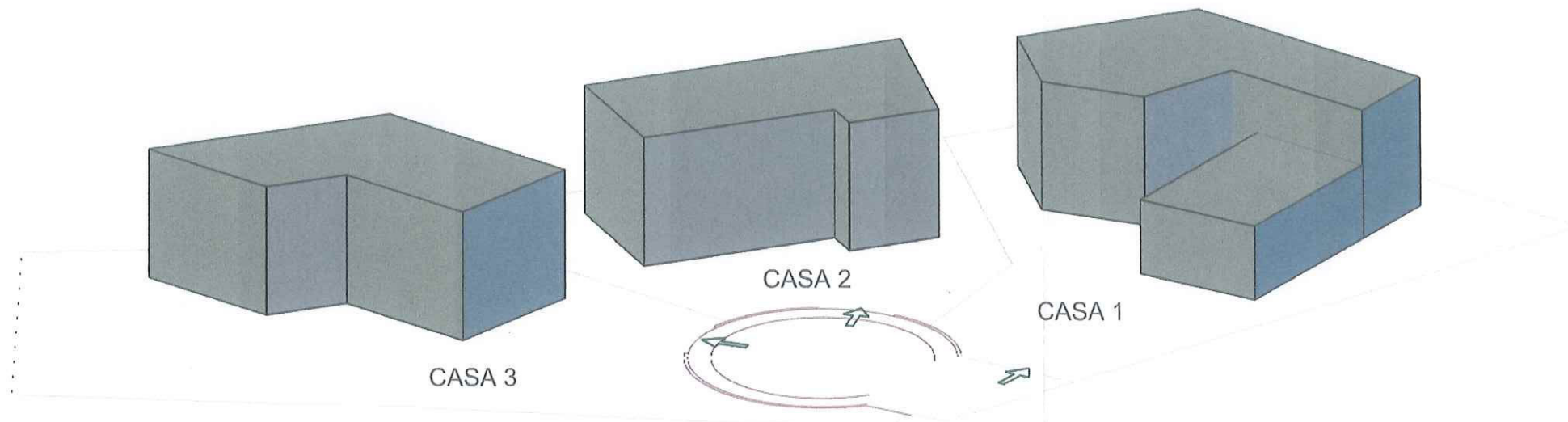
Propiedad hermanos Costa Hipólito

[Signature]
Arquitecto José Luis Costa Hipólito

05

SECCIONES

ESCALA 1 / 250



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 José Luis Costa Hipólito

07	VOLÚMENES



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

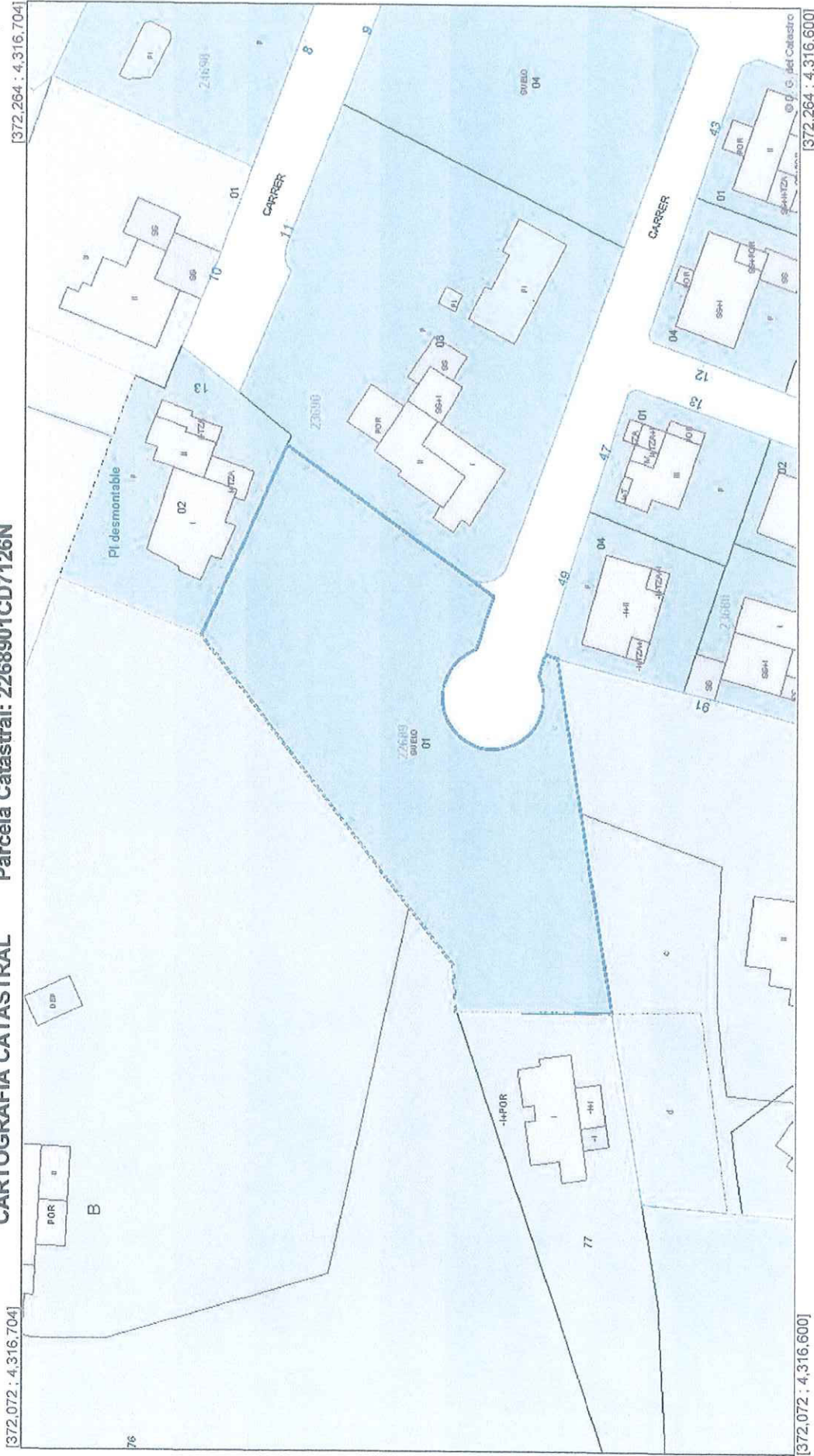
Provincia de ILLES BALEARS
Municipio de SANTA EULARIA DES RIU
Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:800



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 2268901CD7126N



Coordenadas del centro: X = 372.168 Y = 4.316.652

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 05/04/18

Consulta y certificación de Bien Inmueble[← Volver](#)**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral

2268901CD7126N0000YP 

Localización

CL GRECIA 20

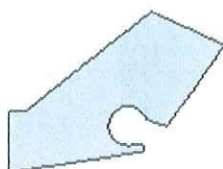
07849 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL[\(../OVCFrames.aspx?\)](#)

TIPO=MBUSQ&url=../Cartografia/mapa.aspx&del=7&mun=54&refcat=2268901CD7126N0000YP&final=)

Localización

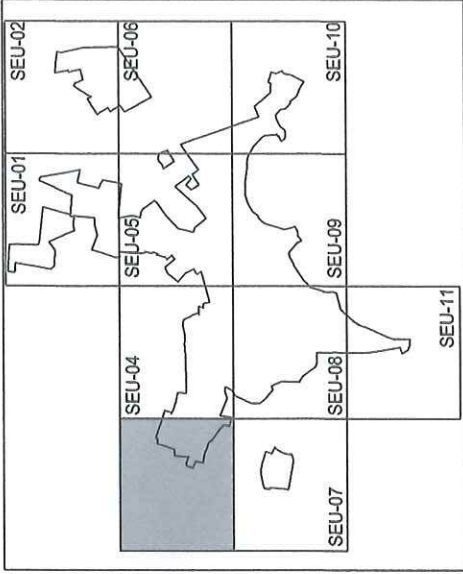
CL GRECIA 20

SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)

Superficie gráfica

2.027 m²

🔗 ¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?



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

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

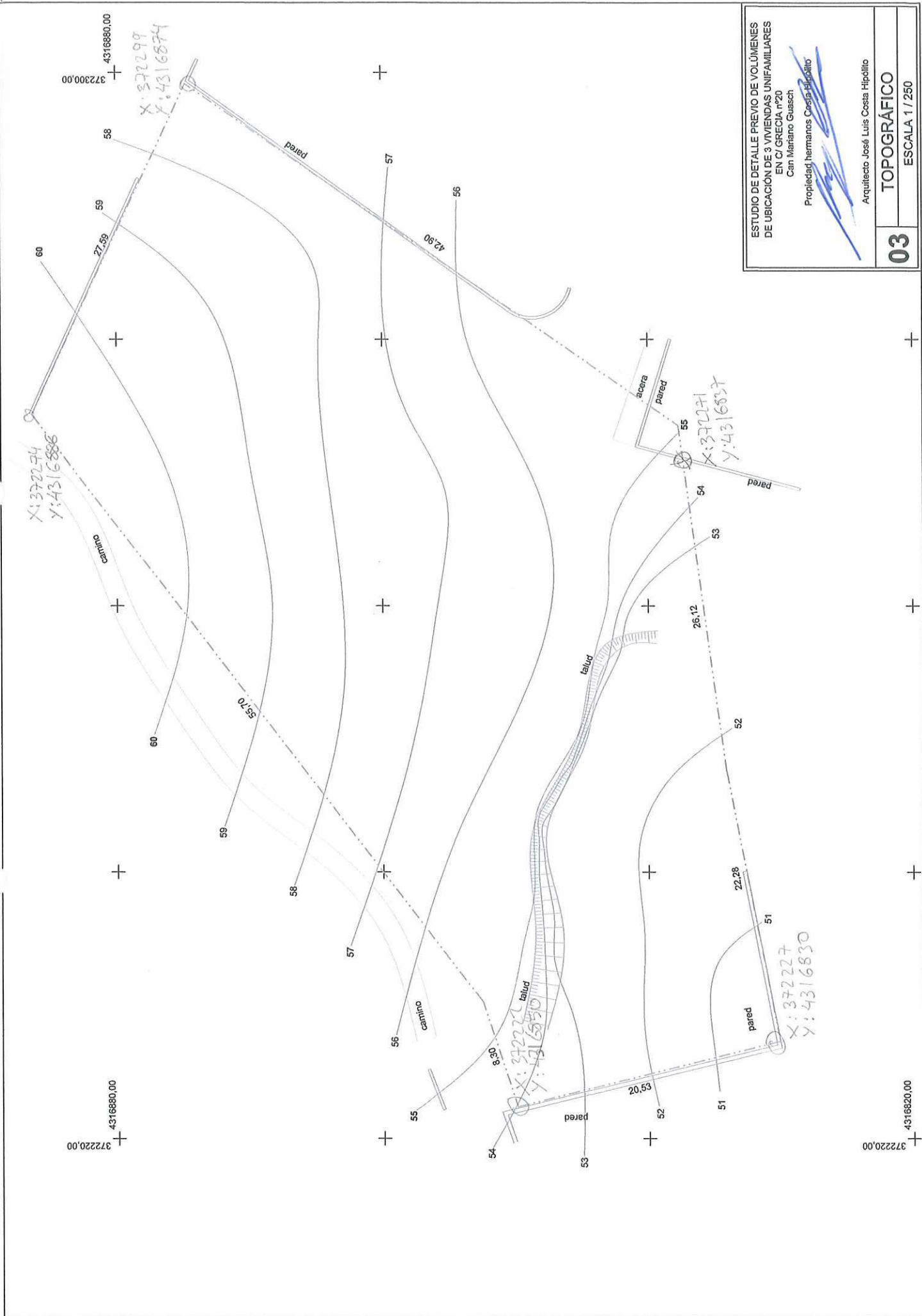
Arquitecto José Luis Costa Hipólito

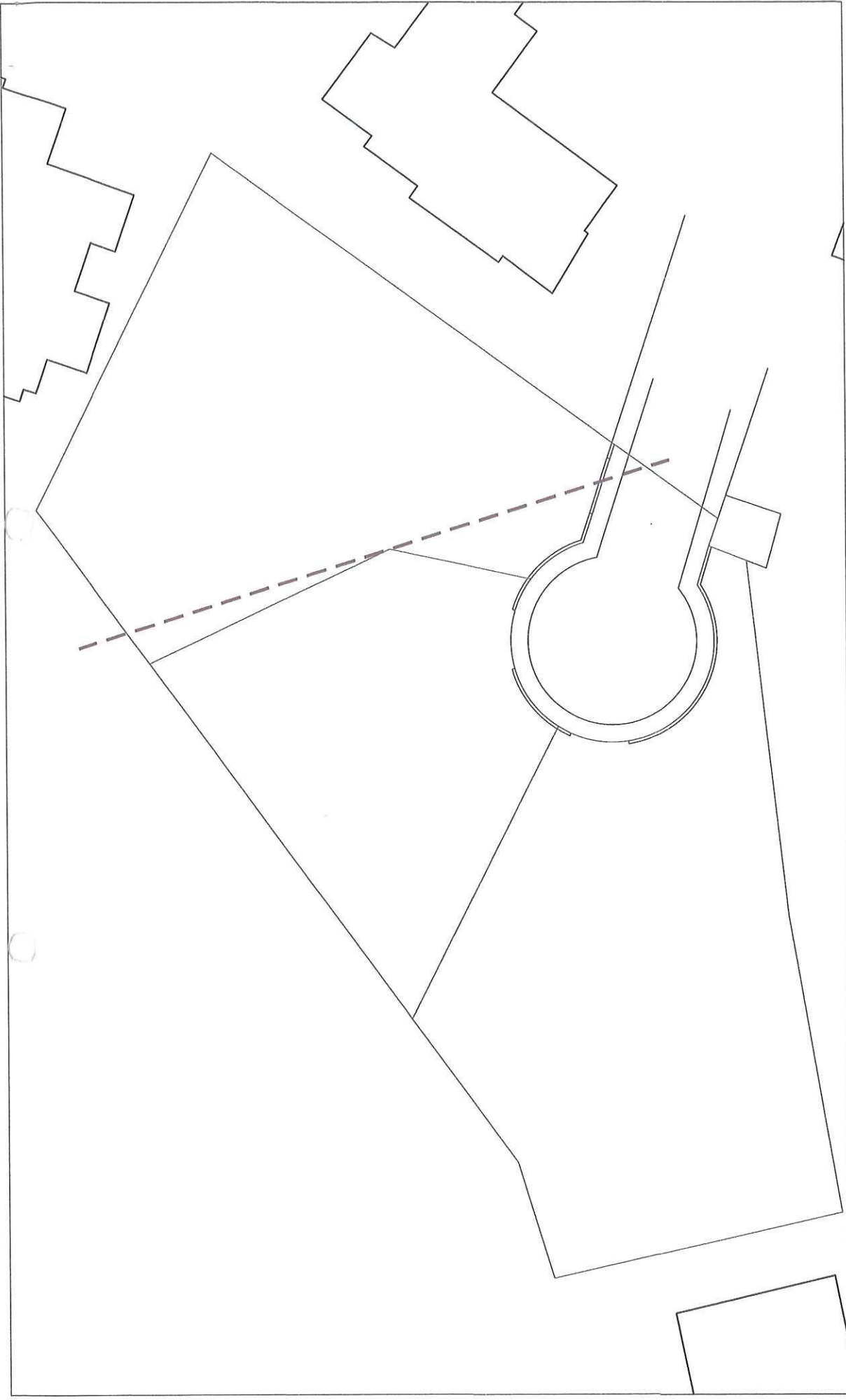
01 SITUACIÓN
ESCALA 1 / 1000

ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLUMENES
DE UBICACION DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
EN C/ GRECIA n°20
Can Mariano Guasch
Propiedad hermanos Costa Hippolito

Arquitecto José Luis Costa Hippolito

03 TOPOGRÁFICO
ESCALA 1 / 250





REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2268901CD7126N0000YP

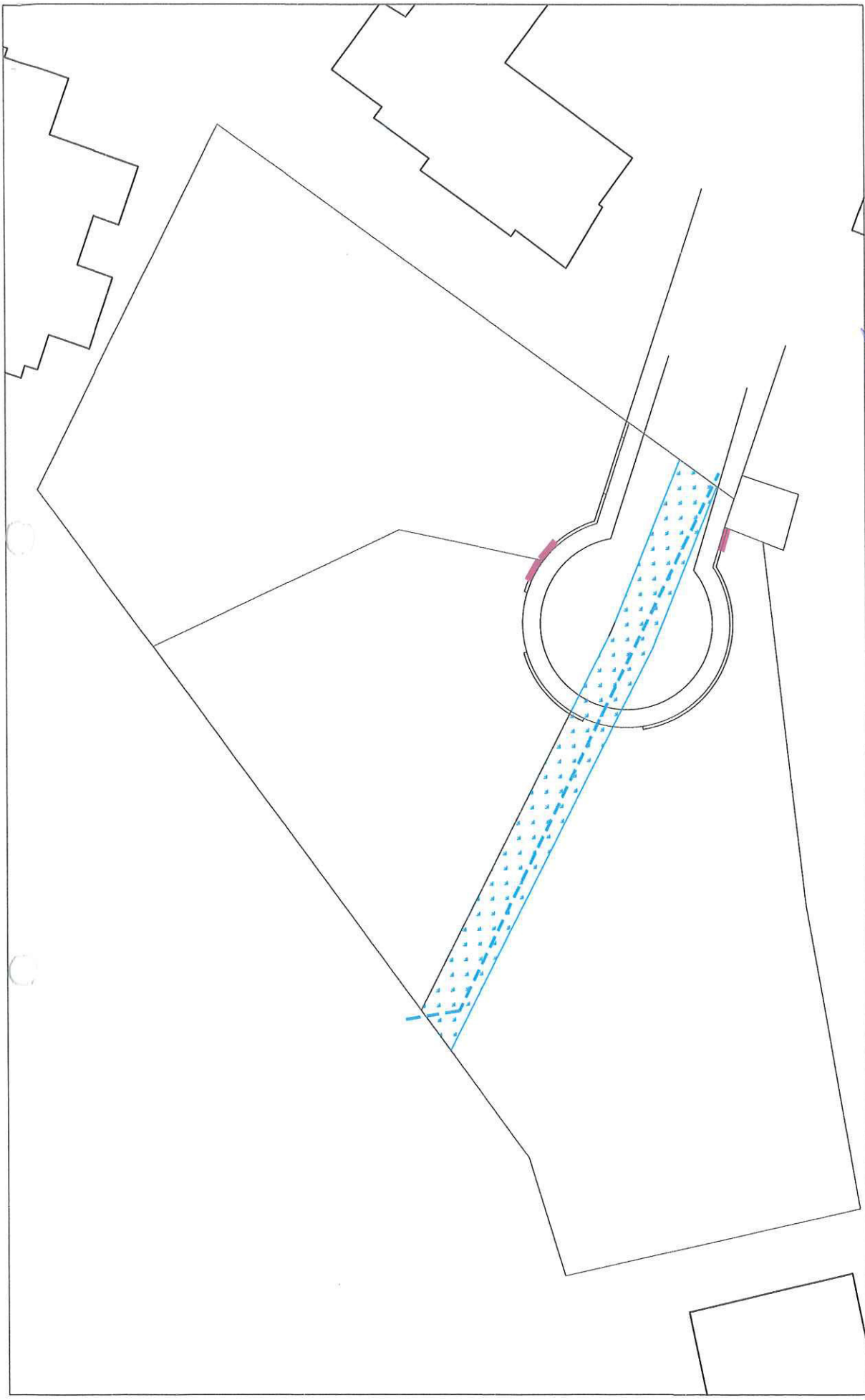
Propiedad Hermanos Costa

DETALLE SERVICIOS A ELIMINAR

ESCALA 1 / 250

--- TUBERIA DE FIBROCEMENTO A ELIMINAR

A)



SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO EN LA FINCA REGISTRAL 10695N
 SEGÚN PROYECTO N°1 DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA DESALADORA
 DE SANTA EULÁRIA DES RIU

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 2268901CD7126N0000YP

Propiedad Hermanos Costa

SERVIDUMBRE 124,08 m²

-  ZONA DE COLOCACIÓN DE ACOMETIDAS
-  POSIBLE TRAZADO TUBERIA DN400mm
-  SEGÚN ESTUDIO AGUALIA OCTUBRE 2011

SERVIDUMBRE ACUEDUCTO
 ESCALA 1 / 250

B)