

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

3282 *Publicació de l'estudi de detall de l'illa B de Can Fluxà, situada entre els carrers Pintor Laureà Barrau i del Sol, Santa Eulària des Riu*

Havent estat aprovat pel Ple de l'ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 23 de febrer de 2017, l'estudi de detall per l'ordenació de volums i definició d'alineacions i rasants de la parcel·la situada al carrer del Sol cantonada amb el carrer Pintor Laureà Barrau, de Santa Eulària des Riu, promogut per l'entitat Construcciones Ibiza Siglo XXI SL, la qual cosa ja va ser publicada al BOIB número 27 de 4 de març de 2017, per la present, de conformitat amb l'establert a l'article 74 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i us del sòl, article 73 de la vigent Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la seva publicació pel general coneixement i efectes.

Santa Eulària des Riu, a 21 de març de 2018

L'Alcalde
Vicent Mari Torres

ESTUDI DE DETALL DE L'ILLA B, ENTRE ELS CARRERS PINTOR LAUREÀ BARRAU I DEL SOL. URBANITZACIÓ CAN FLUXÀ. SANTA EULÀRIA DES RIU.

PROPIETARI: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI S.L.

REDACTOR: d'A.A.96 i associats s.l.p. Jordi Pla i Clavell, arquitecte

MEMÒRIA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL.

D'acord amb la Llei del Sòl, aquest Estudi de Detall fa referència a una illa completa, LA ILLA 8, encara que damunt una gran part de la mateixa no hi haurà cap modificació, si be a la zona determinada com PARCEL·LA 13 introdueix les prescripcions que es detallaran més endavant, a fi de donar satisfacció i definir els acords aconseguits amb l'ajuntament de Santa Eulària des Riu i que bàsicament concerneixen a les condicions estètiques i de composició així com a un major aprofitament públic a nivell de carrer, de part d'aquest parcel·la.

Aquest Estudi de Detall es redacta amb la finalitat de millorar i realçar l'inici d'un dels itineraris per als vianants d'accés a Puig de Missa.

Té per objecte definir la cessió a l'ajuntament de l'ús en superfície d'una franja d'1m d'ample de mitjana, a fi d'ampliar l'espai previst actualment i aconseguir una vorera total de 3 metres d'ample, al carrer Pintor Laureà Barrau al llarg de tot el front de la mateixa, de la parcel·la 13, així com definir el tractament dels espais de reculada i els acabats i dotacions de mobiliari urbà i d'altres en les voreres corresponents, que instal·larà en el curs de l'obra d'edificació el propi constructor i al seu càrrec, tot això dintre de l'àmbit de l'esmentada parcel·la i respecte dels dos carrers que la defineixen en part, atenint per tant als espais lliures i condicions estètiques en relació amb la illa B als trams del carrer Pintor Laureà Barreu i carrer del Sol, amb front a la parcel·la 13 de Can Fluixà, Santa Eulària des Riu. Eivissa.

L'ajuntament de Santa Eulària des Riu, en contraprestació, ha acordat amb el promotor d'aquesta parcel·la, l'autorització per ocupar sota rasant la totalitat de la parcel·la, pels usos que la normativa permet, aparcament, magatzem i locals tècnics. Usos previstos, que es defineixen al projecte que es presentarà a continuació i que es cenyirà a lo pactat reflectint-ho fidelment.

2. CONDICIONANTS DE L'ESTUDI DE DETALLE Els condicionants de l'estudi de detall son els que emanen de la pròpia morfologia de la parcel·la, rasants, pendents dels carrers, així com els requisits d'accessibilitat necessaris per resoldre les entrades i sortides de vehicles (rampes a soterrani) incloent també l'accés a la zona de càrrega/descàrrega destinada a us i maniobra del local i l'accés al recinte previst per ubicar una estació transformadora, si fos necessari.

3. DESCRIPCIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

L'Estudi de Detall contempla:

1. La cessió d'un metro d'amplada per US EN SUPERFÍCIE destinat a espai lliure públic, al llarg de tot el front de la parcel·la 13, i corresponent urbanització, en el carrer Pintor Laureà Barrau, permetent l'eixamplament de la vorera prevista al planejament vigent de 2 metres fins els 3 metres acordats amb l'ajuntament i cedint-la acabada i dotada de mobiliari urbà segons les indicacions i acords aconseguits amb l'ajuntament de Santa Eulària des Riu.

Tanmateix s'urbanitza el tram del carrer del Sol segons mobiliari urbà especificat als plànols de detall i també acordat amb els serveis tècnics d'aquest ajuntament, tot això queda reflectit en aquesta documentació i es complementarà, integrant-se en els corresponents projectes bàsic i d'execució que seguidament es presentaran per a l'obtenció de llicència d'edificació de la promoció a executar a la parcel·la 13.

Les condicions estètiques contemplades es defineixen de la següent forma:

- Implantació d'arbres tipus "*jacaranda mimosifolia*" cada 6,70 metres aproximats, exceptuant les zones de gual on es modifica la distància segons les necessitat de pas.
 - Col·locació de bancs model Plaza Real de Decopolis cada 11.25 metres aproximats, dos a dos, enmig de cada dues unitats una paperera de fosa segons model habitual d'aquest municipi.
- Fanals intercalats entre arbres model Junior de Carandini, aproximadament cada 12.90 metres.
- Escocells per arbres model Taulat de Fundición Benito. Tamany dels escocells de 80x80cm.
 - Balises encastades en mur límit amb zona privada de Fundición Benito, model Lucerne.
 - Guals segons indicacions als plànols per l'entrada i sortida de vehicles tant al carrer Pintor L. Barrau com al carrer del Sol.
 - Incorporació de contenidors per la recollida selectiva de residus, soterrats al carrer del Sol, tipo Herbusa segons indicacions als plànols.



- Murs i jardineres que delimiten i organitzen la zona de reculada entre l'espai d'àmbit públic i la pròpia façana de l'edifici, en pedra natural, vista, d'aspecte rústic i tractament de tancament de façana del propi edifici, al menys en la zona de planta baixa, amb revestiment de pedra.

- Segons s'indica als plànols, alguns murs lineals es rematen amb jardineria o gelosia (a definir en el projecte d'edificació, acord amb el tractament general de planta baixa, d'aspecte relativament rústic i autòcton), en la seva part superior amb la finalitat de que, a més d'actuar com protecció i element delimitador, exerceixin de barrera visual respecte del pati de càrrega / descàrrega, que en tot cas es mantindrà en correcta disposició d'ordre i neteja, sense utilitzar-se per l'apilament de mercaderies més temps del imprescindible per l'operació de traspàs al magatzem de soterrani i reposició del propi local comercial.

2. Ocupació baix rasant, soterranis, fins el límit de la parcel·la, en contrapartida a l'esmentada cessió de superfície, així com dotació d'acabats i mobiliari urbà segons descripció anterior i tractament estètic definit per a la pròpia planta baixa de l'edifici.

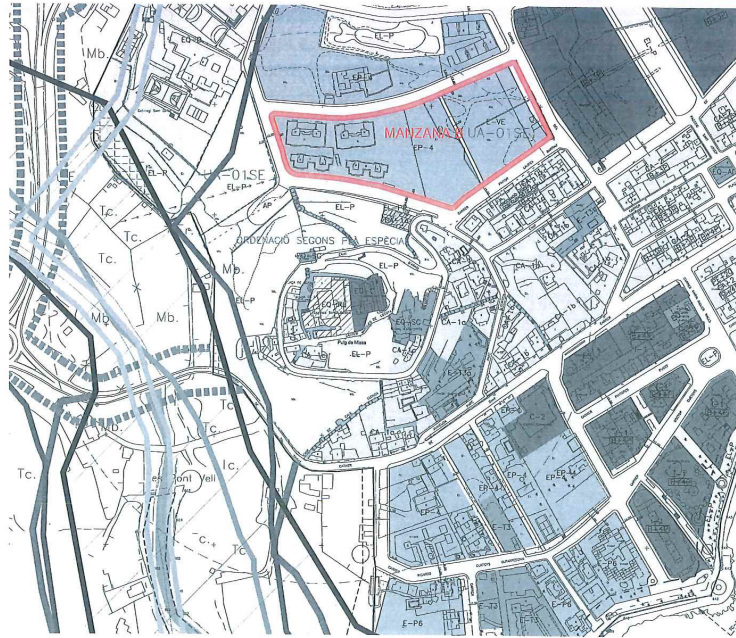
3. En tot moment es mantenen els paràmetres urbanístics de planejament sobre rasant, sent aquests els següents:

CONCEPTE	PLANEJAMENT	PROJECTE
CLASIFICACIÓ DEL SOL		
QUALIFICACIÓ		
PARCEL·LA MÍNIMA	400M2	1510.90M2
OCUPACIÓ	40%	40%
VOLUMEN	10.000M3	<10.000M3
EDIFICABILITAT (M2/M2)	1 m2/m2	0.99m2/m2
US	RESIDENC. PLURIFAMILIAR	
SITUACIÓ EDIFICI PARCEL·LA/ TIPOLOGIA	AÏLLADA	AÏLLADA
SEPARACIÓ FAÇANA	5m	5m
FONS	3m	3m
DRETA/ESQUERRA	3m	3m
ALTURA REGULADORA	10m	10m
NUMERO PLANTES	3	PB+2
INDEX INTENSITAT D'US	1viv/120m2 13 vivendes	7 vivendes
AMPLARIA PARCEL·LA	15ml	





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/38/1004607



UNIDAD DE ACTUACIÓN—PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



N.M. SITUACIÓ 1/5.000



N.M. EMPLAZAMIENTO 1/2.000

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA B ENTRE C/PINTOR L. BARRAU Y C/DEL SOL DEFINIENDO ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS MISMAS EN LA ZONA DE PARCELA 13.

Situación: Can Fluixà, Santa Eulària des Riu, Ibiza.
Propietario: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI

d'A.A.96 i associats S.L.P.
arquitecte Jordi Pla i Clavell
daa96@coac.es



14-SEAM-M-sil.dwg

1

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
UNIDAD DE ACTUACIÓN

OCTUBRE 2010



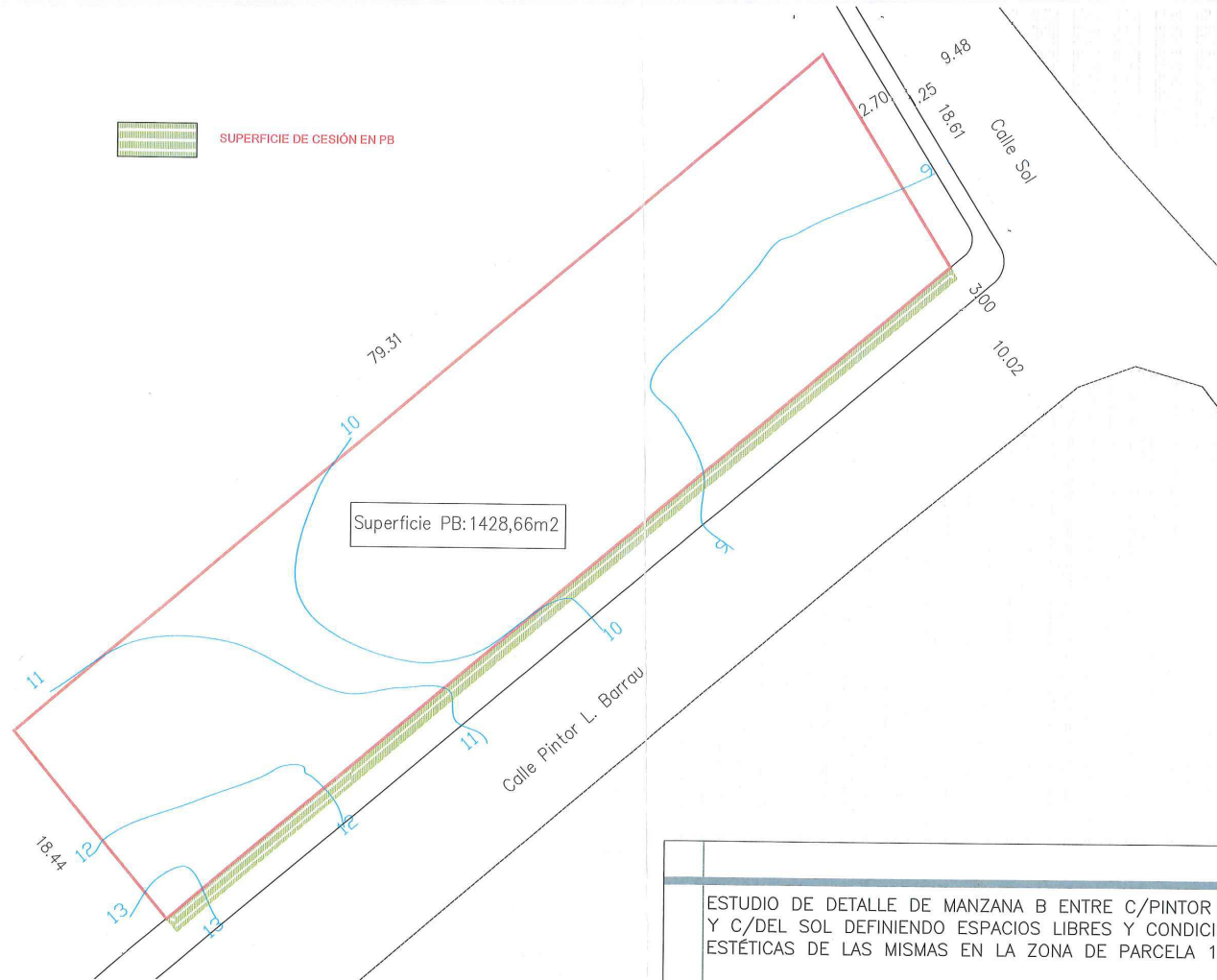
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/38/1004607



ESQUEMA ORDENACIÓN PROPUESTA--uso en superficie propuesta
E 1/250

 SUPERFICIE DE CESIÓN EN PB

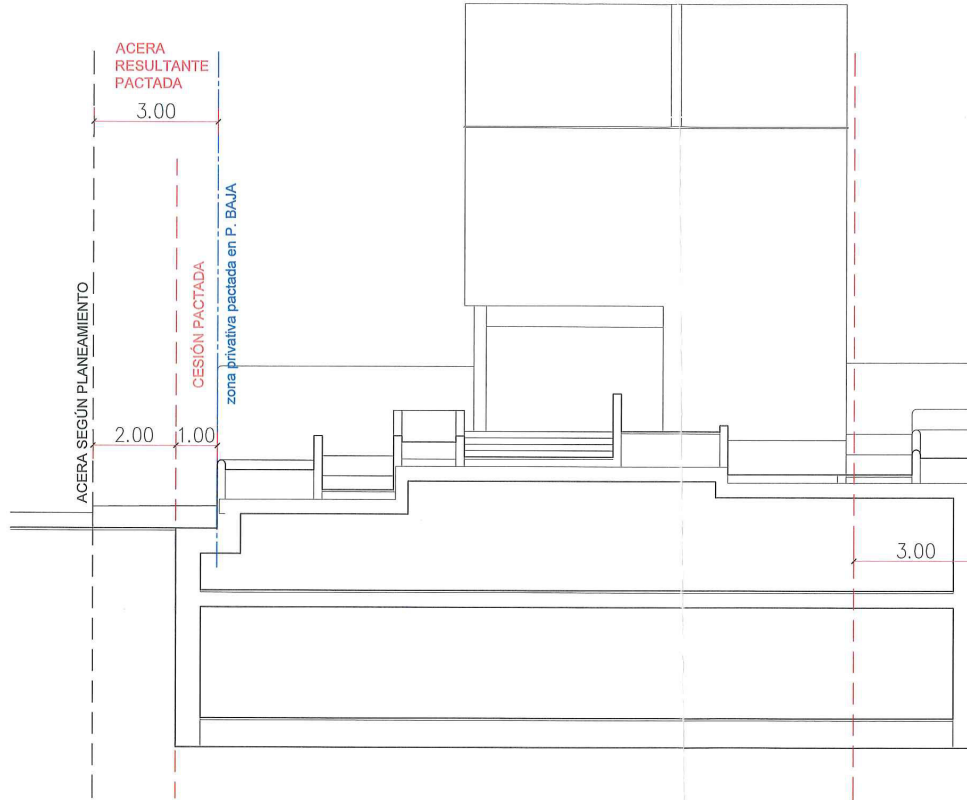
Superficie PB: 1428,66m²



ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA B ENTRE C/PINTOR L. BARRAU Y C/DEL SOL DEFINIENDO ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS MISMAS EN LA ZONA DE PARCELA 13.		14-SEAM-M-sit.dwg	2
Situación: Can Fluixà, Santa Eulàlia des Riu, Ibiza. Propietario: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI d'A.A.96 i associats S.L.P. arquitecte Jordi Pla i Clavell daa96@coac.es			
TOPOGRÀFIC USO EN SUPERFICIE-CESIÓN	OCTUBRE 2010		



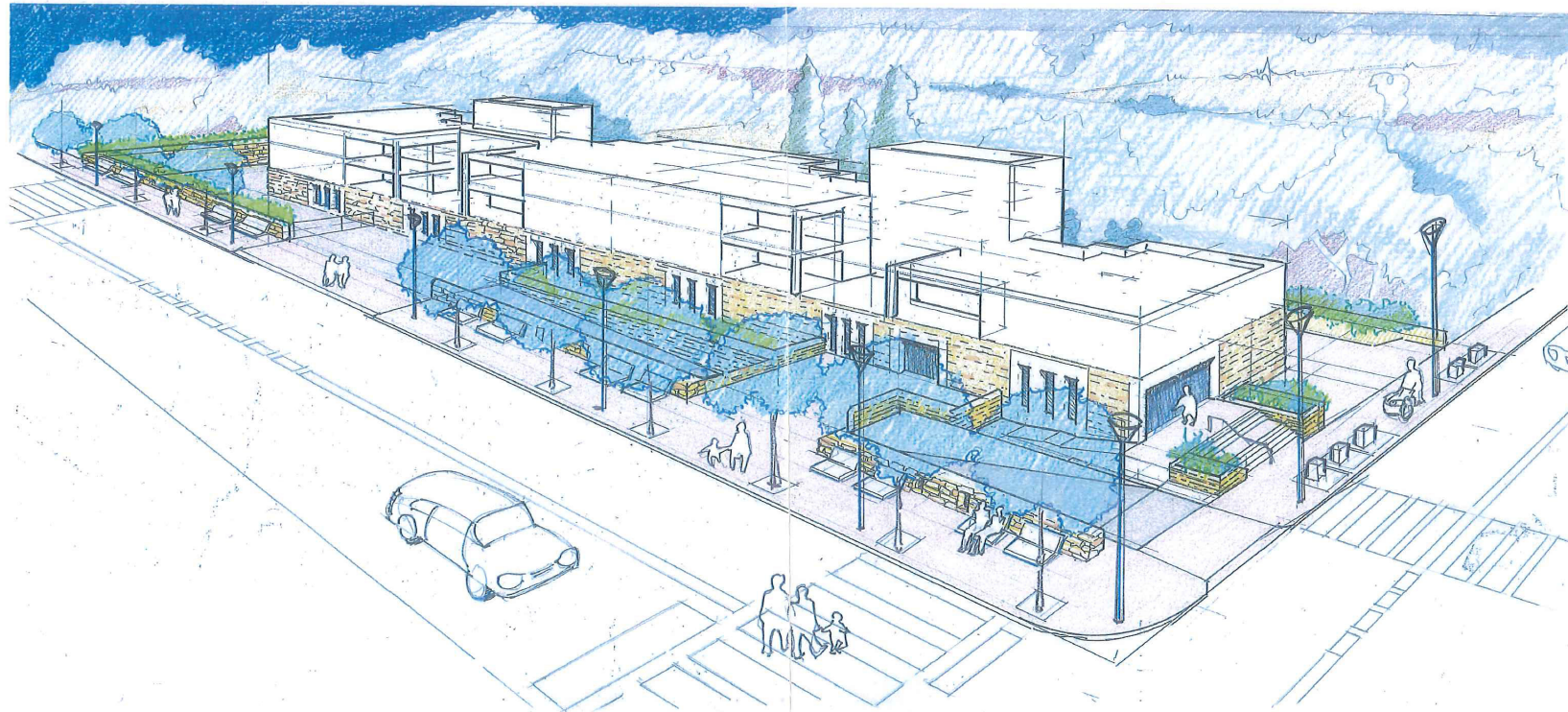
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/38/1004607



SECCIÓ TIPO—uso en superficie propuesta
E 1/100

<p>ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA B ENTRE C/PINTOR L. BARRAU Y C/DEL SOL DEFINIENDO ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS MISMAS EN LA ZONA DE PARCELA 13.</p>		14-SEAM-M-sit.dwg	3
<p>Situación: Can Fluixà. Santa Eulàlia des Riu. Ibiza. Propietario: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI</p> <p>d'AA.96 i associats S.L.P. arquitecte :Jordi Pla i Clavell daa96@coac.es</p>			
SECCIÓ USO EN SUPERFICIE-CESIÓN	OCTUBRE 2010		





VISTA CONJUNTO S/E

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA B ENTRE C/PINTOR L. BARRAU Y C/DEL SOL DEFINIENDO ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS MISMAS EN LA ZONA DE PARCELA 13.

Situación: Can Fluxà, Santa Eulàlia des Riu, Ibiza.
Propietario: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI

d'A.A.96 i associats S.L.P.
arquitecte: Jordi Pla i Clavell
dao96@coac.es

VISTA CONJUNTO

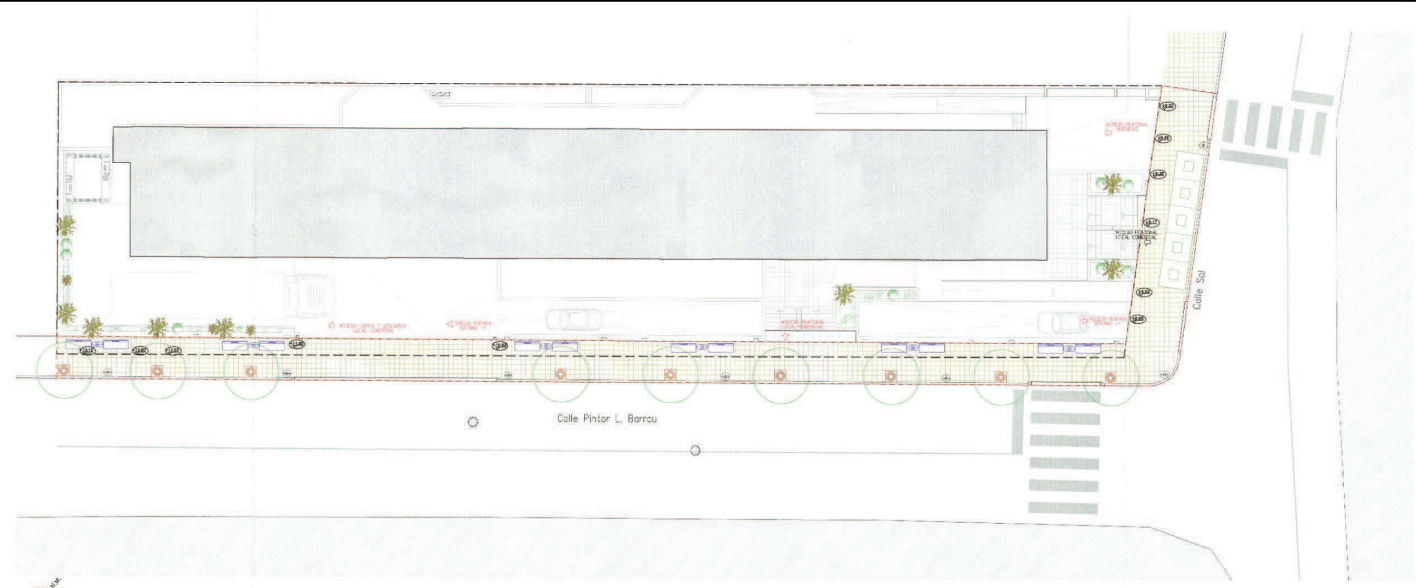
OCTUBRE 2010

14-SEAM-M-stl.dwg

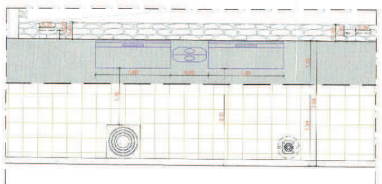
4



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/38/1004607



PLANTA ESPACIOS LIBRES DISTRIBUCIÓN E:1/150

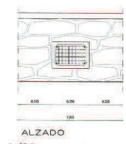
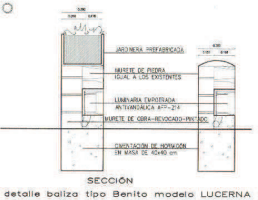
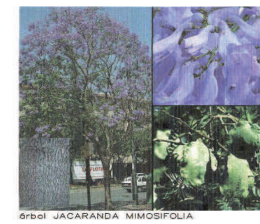


PLANTA DETALLE ESPACIOS LIBRES E:1/50

LEYENDA

- lucerna modelo LUCERNA de Fundación Benito
- banco modelo PLAZA REAL de Decòpolis
- papetera según instalaciones Ayuntamiento
- farola modelo JUNIOR de Carandini
- alcorque modelo TAULAT de Fundación Benito
- contenedor enterrado tipo HERBUSA
- superficie de césped en superficie

PLANTA ESPACIOS LIBRES COTAS E:1/150



ÁMBITO ADECUACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA B ENTRE C/PINTOR L. BARRAU Y C/DEL SOL DEFINIENDO ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS MISMAS EN LA ZONA DE PARCELA 13.

Situación: Car. Nivà, Sotia Eixida des Tio, Nivà.
Propietario: CONSTRUCCIONES @IZA SIGLO XXI
d'4.4.98 i associats S.L.P.
PROYECTOS JORDI PONS I GARCIA

ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES ESTÉTICAS EN PARCELA 13 OCTUBRE 2010

5
1/150: 1/50