

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

7739 *Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a la definició d'alineacions i rasants i ordenació dels volums edificatoris de la parcel·la identificada com E-VE de la unitat d'actuació UA-02SG, Santa Gertrudis de Fruitera, TM Santa Eulària des Riu*

Per la present, a l'efecte del seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de juny de 2018, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a la definició d'alineacions i rasants i ordenació dels volums edificatoris de la parcel·la identificada com E-VE inclosa en la unitat d'actuació UA-02SG, Santa Gertrudis de Fruitera, sent els acords adoptats els següents:

Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a la definició d'alineacions i rasants i ordenació dels volums edificatoris de la parcel·la identificada com E-VE inclosa en la unitat d'actuació UA-02SG, finca registral número 42.568, promogut per Proyecto Sur Inversiones y Desarrollos SL i redactat per l'arquitecte D. Fernando Gómez Sanabria.

Segon.- Publicar anunci del present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial dels Illes Balears.

Tercer.- Donar trasllat de l'Estudi de Detall al Consell Insular d'Eivissa així com a l'Arxiu d'Urbanisme dels Illes Balears, per a la seva constància i registre.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós-administratiu, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia dels Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de dos mesos des de l'endemà a la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció contenciosa administrativa.

Santa Eulària des Riu, 6 de juliol de 2018

L'alcalde
Vicente Marí Torres



**ESTUDI DE DETALL PER L'ASSENYALAMENT DE LES ALINEACIONS I ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA PARCEL·LA ANOMENADA E-VE DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ
UA-02SG, SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA.**

CONTINGUT

1. DADES GENERALS

- 1.1 OBJECTE I PROMOTOR
- 1.2. ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL
- 1.3 DESCRIPCIÓ DE LA UA-02SG
- 1.4 DEFICIÈNCIES OBSERVADES I ESMENA

2. MARC NORMATIU

- 2.1 NORMATIVA GENERAL
- 2.2. NORMATIVA MUNICIPAL VIGENT

3. PROPOSTA D'ASSENYALAMENT DE LES ALINEACIONS DE LA PARCEL·LA E-VE

4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS

5. CONCLUSIÓ

6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- Plànol n. 1 Situació general, delimitació de la UA i foto aèria (1/2000)
- Plànol n. 2 Qualificació urbanística (1/2000)
- Plànol n. 3 Topogràfic (1/500)
- Plànol n. 4 Assenyament d'alineacions i delimitació de la parcel·la E-VE (1/300)
- Plànol n. 5 Assenyament de l'àrea de moviment de l'edificació (1/200)
- Plànol n. 6 Plànol de l'ordenació de volums (1/200)
- Plànol n. 7 Seccions longitudinals de la volumetria proposada (1/200)
- Plànol n. 8 Seccions transversals de la volumetria proposada (1/200)
- Plànol n. 9 Volumetries generals
- Plànol n. 10 Quadre resum de paràmetres urbanístics, superfícies i volums resultants

1. DADES GENERALS

1.1 OBJECTE I PROMOTOR



La finalitat del present document és definir l'Estudi de detall d'assenyalament d'alineacions i rasants i d'ordenació de volums corresponent a la Unitat d'Actuació UA-02SG del nucli urbà de Santa Gertrudis de Fruitera, que pertany al terme municipal de Santa Eulària des Riu, Eivissa, d'acord amb la normativa vigent d'aplicació, tant estatal i autonòmica com municipal.

Es redacta el present Estudi de detall a petició de la propietat dels terrenys de la Unitat d'Actuació (.)

Aquestes persones estan representades als efectes de la gestió urbanística per l'entitat mercantil Proyecto Sur Inversiones y Desarrollos, S.L., amb domicili a efectes de notificacions al passeig de la Pau, 4, local 3, Santa Eulària des Riu, CP 07840, I NIF xxx, Illes Balears.

El present document es copia modificada del presentat a l'Ajuntament de Santa Eulària inicialment el dia 18 d'abril de 2016 y registre d'entrada 201600005840 i en el que s'esmenen les deficiències observades en l'informe del serveis tècnics municipals d'11 de setembre de 2017. La justificació de l'esmena es reflexa amb detall en el punt 1.4.

1.2 AMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL

L'àmbit del present Estudi de detall és, de manera exclusiva, el dels terrenys compresos en la parcel·la denominada E-VE, sobre la qual es proposa l'ordenació de volums que més endavant es descriu. El conjunt de la Unitat d'Actuació UA-02SG, constitueix una unitat d'actuació discontinua, tal como es pot veure en el plànol de qualificació urbanística adjunt, que comprèn 2 parts: els terrenys situats al nord, destinats a equipament i els ubicats al sud, que es destinen a ús residencial.

Els terrenys qualificats com a equipament esportiu, EQ-E, situats al nord de l'àmbit ja van ser cedits amb anterioritat a l'Ajuntament de Santa Eulària pels propietaris de la Unitat d'Actuació UA-02SG. Pel que fa al viari, el present Estudi de detall assenyala l'alineació nord del solar E-VE, d'acord amb el plànol adjunt al conveni urbanístic subscrit entre els propietaris de la UA-02SG i l'Ajuntament. La cessió dels vials indicats a la fitxa de la UA-02SG es realitzarà mitjançant el corresponent projecte de parcel·lació i distribució de beneficis i càrregues.

1.3 DESCRIPCIÓ DE LA UA-02SG

La Unitat d'Actuació UA-02SG apareix definida en l'ordenació urbanística del municipi en virtut de les Normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic (CIOTUPHA) del Consell Insular d'Eivissa, mitjançant acord de 23 de novembre de 2011 (publicades en el BOIB n. 20 EXT de 8 de febrer de 2012).

En l'annex II d'aquestes NS es concreta l'ordenació de la UA-02SG en els terminis que segueixen:

- a) *Situació, àmbit i objecte: Se situa en el límit nord del nucli de Santa Gertrudis i té per objecte l'obtenció d'una parcel·la destinada a equipament municipal esportiu.*
- b) *Criteris d'ordenació: S'haurà de redactar un estudi de detall per a la concreció de l'ordenació.*

L'edificació de la zona extensiva plurifamiliar E-PVE haurà de respectar les condicions següents:

- *Alçada màxima: 2 plantes, PB + P1 (7m)*
- *Reculada a límits: 5 m*
- *Separació entre edificacions en una mateixa parcel·la: 10 m*
- *Volum màxim per edifici: 3000 m³*
- *Es permet l'ús comercial en planta baixa.*



- Resta de condicions: les de la qualificació E-P1, és a dir:

- Ocupació màxima 30 %
- Ocupació màxima planta soterrani: la resultant del compliment de les reculades obligatòries, i no se'n podrà disposar per sota de les zones enjardinades de parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.2.05 (mínim del 50% de la superfície no ocupada per l'edificació)
- Separació mínima a límits: 3 m.
- Alçària total (m): 3 m sobre l'alçada màxima
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article. 5.8.03 (1 plaça per habitatge i 1 plaça per cada 100 m² d'ús comercial i administratiu)

c) Condicions d'aprofitament urbanístic

c1) Usos no lucratius

- Superfície mínima d'equipament esportiu (EQ-E): 15.243 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V): 768 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 16.029 m²

c2) Usos lucratius:

- Superfície màxima de zona extensiva plurifamiliar (E-PVE): 3.533 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos lucratius: 3.533 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratius: Zona E-PVE: 3.000 m² de sostre màxim
- Densitat màxima d'ús residencial: Zona E-PVE: 20 habitatges (60 habitants)

d) Superfície total de la Unitat d'Actuació: 19.652 m²

e) Sistema d'actuació: Compensació

f) Tipus d'actuació de transformació urbanística: Dotació

1.4 DEFICIÈNCIES OBSERVADES I LA SEUA ESMENA

L'informe dels serveis tècnics municipals indica 2 punts a esmenar:

1. El projecte fixa una reculada confrontant en el límit oest de la parcel·la E-VE de 3 m, que és el definit per la normativa específica de la qualificació E-P1, però que no resulta d'aplicació en aquest cas, ja que la fitxa de la UA fixa una reculada de 5 m a tots els límits, inclòs per tant el corresponent a les parcel·les adjacents, i aquest paràmetre està inclòs en el grup dels que no resulta possible modificar per l'ED en aplicació de l'assenyalat per l'apartat c) del segon paràgraf de l'article 5.1.08 de les NU.



Esmena: es corregeix l'àrea de moviment de l'edificació en el plànol 5 de Delimitació d'àrea de moviment de l'edificació i en el plànol 6 d'Ordenació de volums, adoptant la reculada de 5 m en el límit oest. Es modifica en conseqüència la superfície del perímetre envoltant de l'edifici n. 3, reduint-la a 679,44 m², tant al plànol 5 com a la fitxa resum del plànol 10.

Igualment, es modifiquen les seccions longitudinals de la volumetria proposada en el plànol 7.

2. Es detecten errades en el quadre resum de paràmetres que figura en el plànol 10 pel que fa a:

a) El volum màxim edificable dels edificis 2, 3 i 4, que s'ha calculat multiplicant per 7 i no per 3,5 el paràmetre de superfície màxima edificable.

Esmena: Es tracta d'un error material que s'esmena considerant efectivament l'alçada de 3,5 m a efectes de càlcul dels volums. Es presenta correctament en el plànol 10.

b) La superfície del perímetre envoltant de l'edifici 4, que no facultaria (per centèsimes) aconseguir la superfície edificable definida per a aquest.

Esmena: Es tracta d'un error material que s'esmena fent congruents els paràmetres de l'edifici n. 4 (superfície del perímetre envoltant de 108,40 m² i superfície edificable màxima de 216,80 m²; és a dir, el doble). Per quadrar l'edificabilitat total a la màxima permesa de 3.000,00 m², s'ha incrementat la superfície màxima de l'edifici n. 1 de 177,00 a 177,32 m², assignant en aquest la diferència de centèsimes indicada a l'informe.

Es corregeixen també els punts afectats del text que segueix d'acord amb l'esmentat.

2. MARC NORMATIU

2.1 NORMATIVA GENERAL

És d'aplicació l'article 46 de la vigent Llei 2/2014 de 25 de març d'ordenació i ús del sòl (LOUS), que estableix:

1. *Els estudis de detall tenen per objecte, quan siguin necessaris, completar o, si escau, adaptar les determinacions de l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, i a l'efecte podran preveure o reajustar, segons els casos:*

a) *L'adaptació i el reajustament de les alineacions assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a viari o a espais lliures.*

b) *L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla.*

2. *Els estudis de detall han de respectar les determinacions del planejament urbanístic de superior jerarquia, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús, les alçades màximes previstes i la densitat que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas poden originar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.*

2.2 NORMATIVA MUNICIPAL VIGENT

A més dels paràmetres urbanístics relatats en el punt 1.3 anterior, són d'aplicació els articles següents de les vigents NS de Santa Eulària des Riu:

Art. 5.1.08 Reordenació de volums:



Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS en qualsevol de les zones, exceptuant el cas antic, on hi tindrà caràcter excepcional, mitjançant un estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació presenti, a criteri de la corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat per solucionar les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús al qual es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en la qual es plantegi.

Tota l'ordenació que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NS, no podran alterar la tipologia aïllada o contínua definida:

- No podrà suposar increment de l'alçada màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definits.
- No podrà alterar els usos establerts a la zona ni incrementar la densitat de població que resulti de l'aplicació de l'index d'ús.
- En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants, a l'efecte dels quals hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per la qualificació de la zona.

En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la sol·licitud de la llicència i del projecte corresponent.

3. PROPOSTA D'ASSENYALAMENT DE LES ALINEACIONS DE LA PARCEL·LA E-VE

Consisteix en la delimitació de la parcel·la E-VE d'acord amb el plànol adjunt, que correspon a la seua descripció geomètrica d'acord amb el plànol adjunt, realitzat per l'enginyer topogràfic Sr. David Barreda Cardona i que està recollit en el Conveni UA-02SG subscrit entre l'Ajuntament i la propietat.

D'acord en aquesta delimitació, resulten els límits següents per a la parcel·la E-VE:

- Nord: línia recta de 87,86 m i corba de 8,94 m que confronta amb el carrer de ses Escoles.
- Sud: línia recta de 97,88 m que confronta amb l'espai lliure públic (ELP) i pas públic per als vianants denominat passatge de sa Sènia.
- Est: línia recta de 33,42 m que confronta amb el carrer de ses Escoles.
- Oest: línia recta de 35,29 m a solar urbà veí.
- Superfície: 3.533 m², que concorda amb la prevista en la fitxa de la UA-02SG.

Atès que la topografia de tot l'àmbit és sensiblement plana, es realitzaran les rasants de voreres i vials donant continuïtat al carrer de ses Escoles en tot el front de façana del solar E-VE. Aquestes determinacions es contindran en el projecte d'urbanització i/o dotació de serveis que desenvolupi la UA-02SG perquè concerneix els vials que circumden la parcel·la E-VE.

4. PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS

Atenent la normativa abans exposada, es proposa l'ordenació de volums de la parcel·la E-VE, considerant les circumstàncies següents:

- Conveniència i oportunitat

L'aplicació de la normativa urbanística aprovada per la UA-02SG no permet aconseguir l'edificabilitat assignada a aquesta, atès que es limita l'ocupació al 30% i l'alçada a 2 plantes. Per aquest motiu, l'edificabilitat resultant de facto de la fitxa de la UA seria:

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



Que suposa un valor inferior en 880,20 m²t a l'edificabilitat assignada en la fitxa, que és de 3.000 m²t. La qual cosa representa un dèficit del 29,34% sobre els drets d'edificació corresponent.

D'altra banda, la limitació del volum per edifici a 3.000 m³ (equivalents a uns 1.000 m²t), a més de la separació establerta entre edificis de 10 m, comporta una severa limitació de la funcionalitat i habitabilitat que obligarien a fragmentar l'edifici en almenys 3 volums molt tancats i compactes i que encaixen amb molta dificultat en l'àrea de moviment disponible atenent les reculades obligatòries a límits.

Per tot l'anterior és evident que ens trobam davant la casuística referida en l'article 5.1.08 de les NS de Santa Eulària des Riu abans referit per tractar-se d'una disfuncionalitat de la normativa aplicable, i resulta totalment convenient i oportuna la redacció del present Estudi de detall, a fi d'ordenar els volums de manera que es puguin consumir els drets d'edificabilitat assignats per la fitxa de la UA-02SG, de manera congruent amb la funcionalitat dels futurs edificis i atenent també la seua integració en l'entorn urbà, especialment amb l'espai lliure públic previst al sud de la parcel·la.

b) Condicions generals de l'ordenació volumètrica proposada

Vist el que s'exposa en l'article 5.1.08 de les NS, cal proposar l'ordenació que segueix, tenint en compte que no es modifiquen els paràmetres d'alçada, edificabilitat, densitat i ús de l'edificació, el compliment de la qual sí que és obligatori. Únicament es modifiquen de manera controlada els d'ocupació, volum màxim per edifici i separacions entre edificis a l'interior de la parcel·la E-VE.

Per això s'estableix una ordenació de volums que atengui a:

- Establir com a àrea de moviment la resultant d'aplicar la reculada obligatòria de 5 m a límits públics i privats, en els plànols adjunts n. 4 i n. 5. L'ocupació màxima de tot el conjunt de volums s'estableix en el 50% de la parcel·la E-VE (50% S/ 3.533 m²s = 1.766,50 m²s), per tal d'aconseguir l'edificabilitat màxima de 3.000 m²t establerta en la fitxa de la UA-02SG.
- Possibilitar una crugia dels edificis en l'entorn dels 8 m, que resulta idònia per a la funcionalitat dels habitatges, evitant celoberts interiors, i que és congruent amb l'amplada disponible de la parcel·la en direcció nord-sud.
- Permetre uns patis oberts comunitaris de 8 m d'amplada mínima, ideals per a ventilació i assolellament dels edificis, atès que aquesta dimensió és superior a l'alçària màxima edificable (2 plantes i 7m).
- Generar un volum edificat d'una sola planta, d'ús comercial, en el front sud de l'espai lliure públic, que n'enriqueixi la façana i creï activitat a la plaça. Es proposa que aquest volum compti amb una pèrgola d'ús públic en el tram de connexió amb la plaça, que no computarà com a volum edificat.
- Per materialitzar l'anterior, es proposa una ordenació de volums que si bé està plantejada com a volumetria específica per a la disposició d'aquests, al mateix temps s'inscriu en un perímetre regulador que proporciona un petit marge de flexibilitat a fi que el projecte d'edificació faci l'ajust fi de la implantació arquitectònica que sigui procedent.

La definició gràfica de tot l'anterior es reflecteix en els plànols 5 i 6 adjunts.

c) Avantatges urbanístics per a la ciutat

Com a avantatge fonamental, cal ressenyar la ja esmenada creació de una plaça en l'espai lliure públic que tingui sentit urbà on els locals comercials que donen enfront d'aquesta la doten d'activitat i faciliten serveis als ciutadans.

d) Afecció a parcel·les adjacents



No es generen perjudicis de cap tipus a l'única parcel·la privada adjacent pel límit oest de la E-VE, qualificada com Unitat d'Actuació UA-04SG, i les condicions d'ordenació son les mateixes que per a la UA-02SG, d'acord amb la Modificació puntual n. 4 de les NS de Santa Eulària des Riu aprovada definitivament el 27 de març de 2015 per l'Ajuntament i publicada en el BOIB n. 58 de 21 d'abril de 2015. En el present Estudi de detall s'estableix com a reculada mínima obligatòria de 3 m a la parcel·la adjacent, que és el mateix que aquesta parcel·la té fixat per la Modificació puntual de les NS, i està qualificada a més la seua franja de reculada com a espai lliure privat.

e) Descripció dels volums d'edificació proposats.

Vistes les consideracions anteriors, es proposa l'ordenació de volums reflectida en els plànols adjunts n. 5 i n. 6, i que es concreta en la distribució que segueix:

- Edifici n. 1: Es conforma amb un volum d'una sola planta, l'ús del qual serà comercial. La seua façana sud dona enfront de l'espai lliure públic i contribueix a la seua dinamització urbana. En la façana sud es permetrà la implantació d'una pèrgola en l'espai de reculada de 5 m, l'ús del qual serà públic i que no computarà com a edificabilitat.

L'àrea de moviment de l'edificació és de 183,90 m² i l'edificabilitat màxima de 177,00 m².

- Edifici n. 2: Es constitueix com un volum en forma de L, l'ús del qual serà residencial i alçada 2 plantes. Els espais de separació amb els edificis n. 1 i n. 4 tenen 2 m d'amplada, per tant compleixen amb la condició de pati de 2ª categoria d'acord amb l'estipulat en l'article 5.4.04-2 de les NS (diàmetre inscriptible de 2 m i superfície mínima de 6 m²). Les façanes que queden enfront d'aquests hauran de complir les condicions d'aquest article pel que fa referència a les dependències que obrin a aquestes.

L'àrea de moviment de l'edificació és de 742,05 m² i l'edificabilitat màxima de 1309,10 m².

- Edifici n. 3: Es conforma com un volum en forma de U, l'ús serà residencial i alçada de 2 plantes. La reculada al límit oest serà de 5 m.

L'àrea de moviment de l'edificació és de 679,44 m² i l'edificabilitat màxima de 1297,50 m².

- Edifici n. 4: Es configura com un volum rectangular de 2 plantes de alçada i ús residencial.

L'àrea de moviment de l'edificació és de 108,04 m² i l'edificabilitat màxima de 216,40 m².

f) Paràmetres urbanístics resultants

S'adjunta un quadre resum tant en la memòria com en els plànols on es detalla l'ordenació completa de la parcel·la E-VE, així com les ordenances aplicables, i que recull l'esmena de les deficiències anteriorment esmentades.

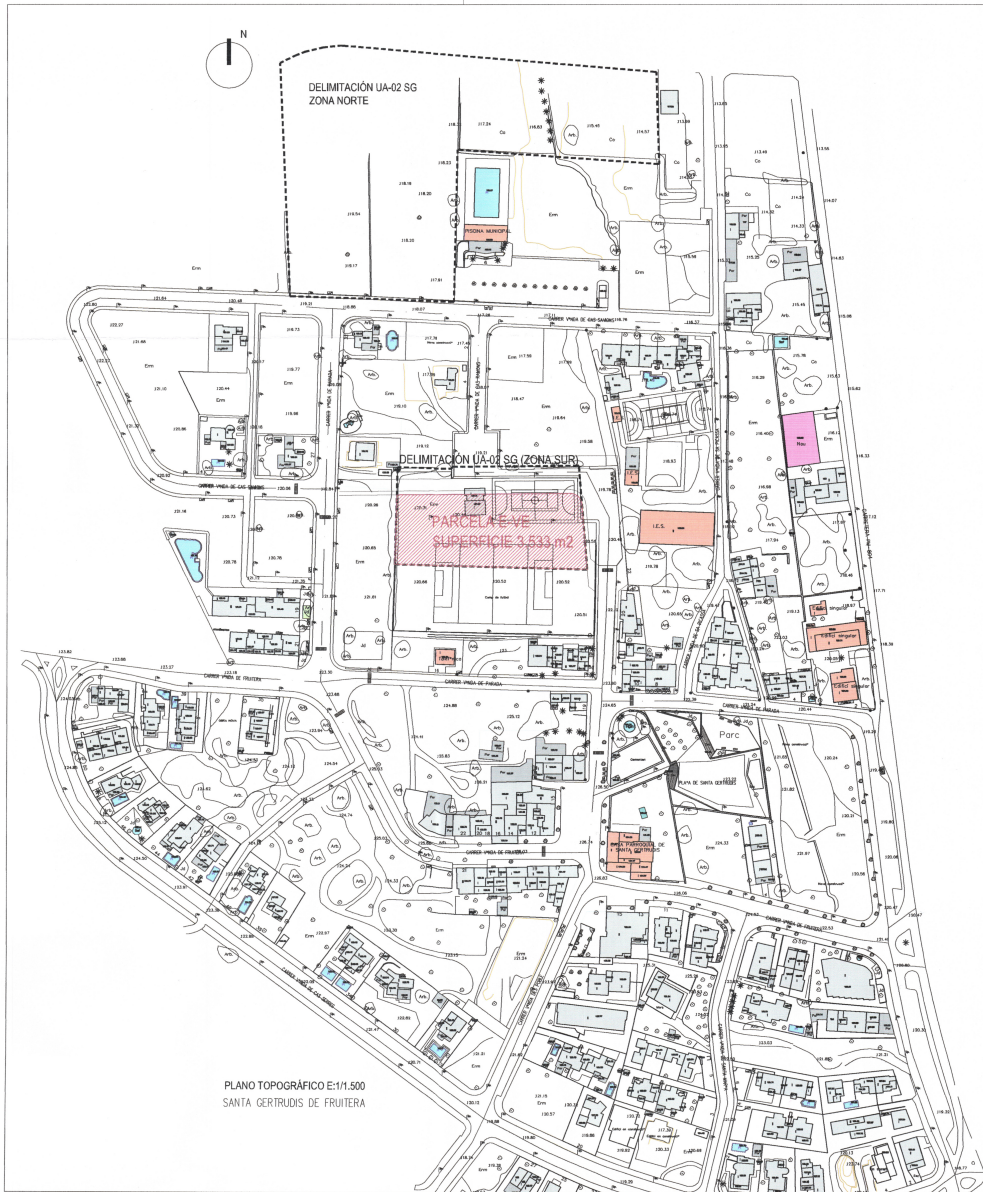
5. CONCLUSIÓ

Vistes les consideracions exposades, es donen per justificades i oportunes les determinacions establertes i l'esmena de deficiències, donant per conclòs el present Estudi de detall, que s'eleva per al seu informe pels Serveis Tècnics Municipals i posterior aprovació, si escau, per la corporació municipal.

6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA: Veure annex



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/90/1013488



PLANO TOPOGRÁFICO E:1/1.500
SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA



EMPLAZAMIENTO EN FOTO AEREA



SITUACIÓN EN FOTO AEREA

AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀLIA DEL RIU
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 ROIG Y DÑA. MARGARITA SERRA ROIG

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

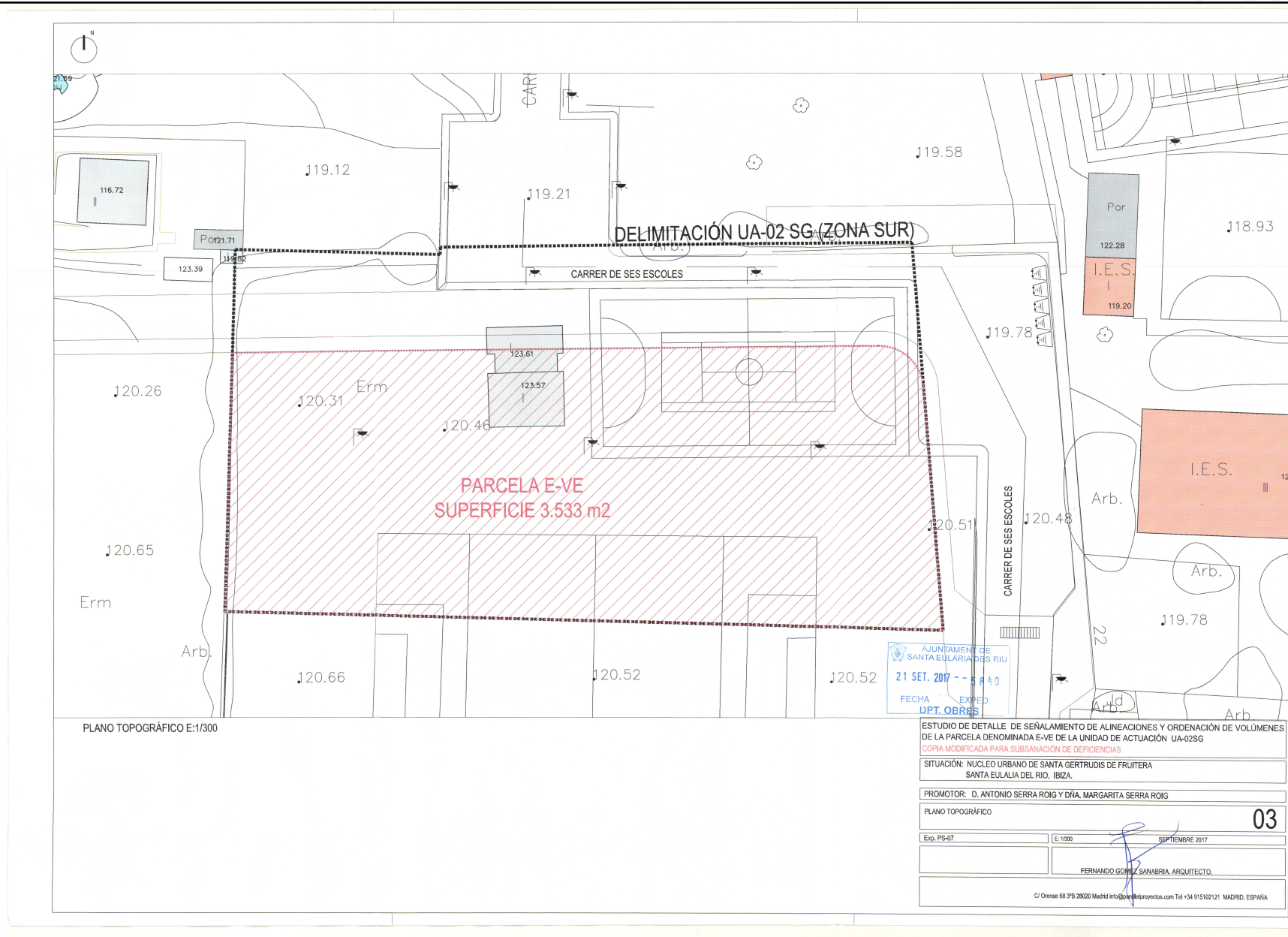
01

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

FERNANDO GOMEZ SANABRIA, ARQUITECTO.

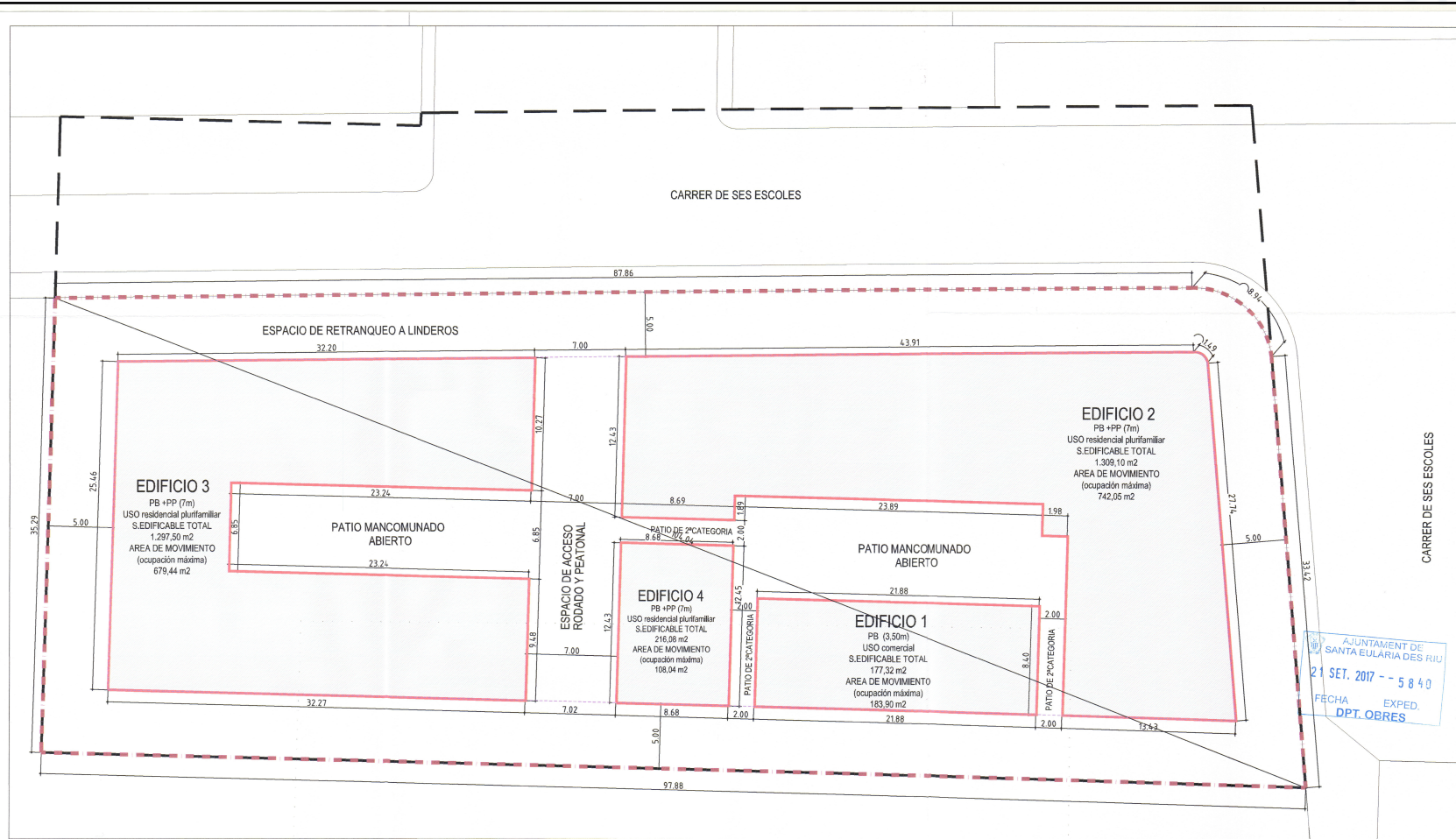
C/ Orense 68 3ºB 28020 Madrid info@paralib.com Tel +34 915102121 MADRID, ESPAÑA

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/90/1013488





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/90/1013488



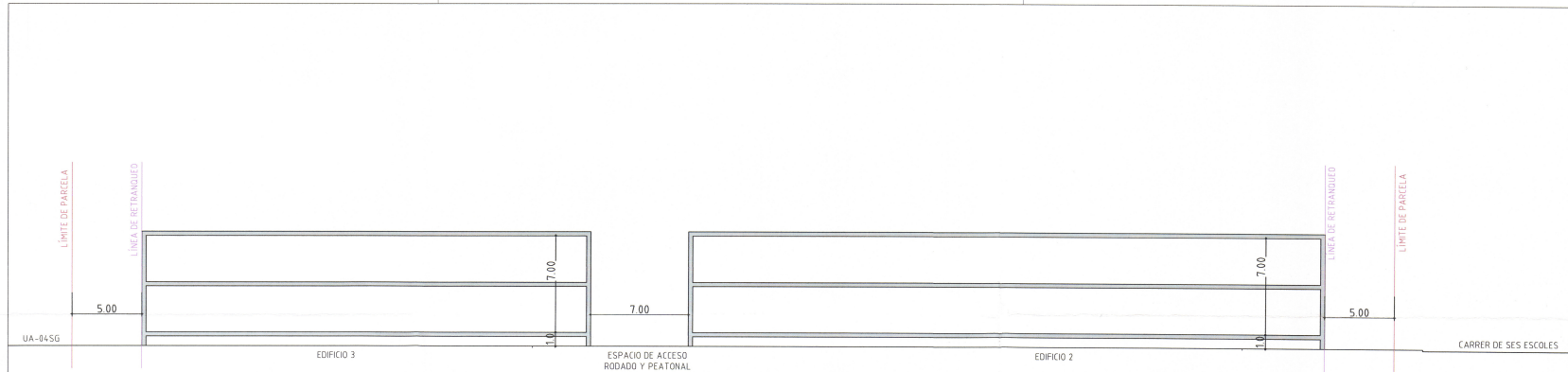
AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU
21 SET. 2017 -- 5840
FECHA EXPED. DPT. OBRES

PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES E:1/200

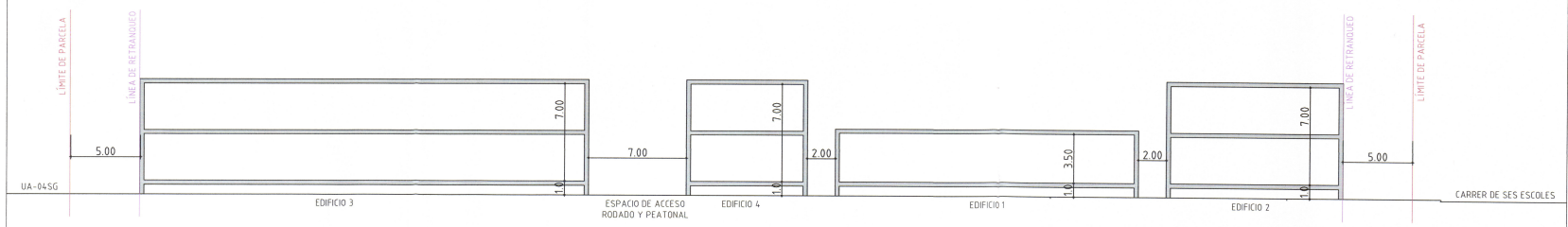
ESTUDIO DE DETALLE DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA DENOMINADA E-VE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-025G	
COPIA MODIFICADA PARA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS	
SITUACIÓN: NUCLEO URBANO DE SANTA GERTRUDIS DE FRUITERA SANTA EULALIA DEL RIO, IBIZA.	
PROMOTOR: D. ANTONIO SERRA ROIG Y DÑA. MARGARITA SERRA ROIG	
PLANO DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES	
06	
Exp. PS-07	(E: 1000) SEPTIEMBRE 2017
FERNANDO GÓMEZ SANABRIA, ARQUITECTO.	
C/ Orense 88 9ºB 28020 Madrid Mº de Planificación y Proyectos.com Tel +34 915102121 MADRID, ESPAÑA	



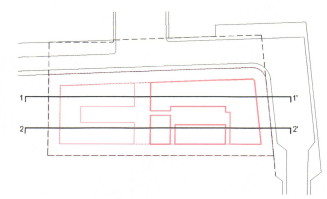
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/90/1013488



SECCION LONGITUDINAL 1-1'



SECCION LONGITUDINAL 2-2'



PLANO CON INDICACION DE SECCIONES

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.

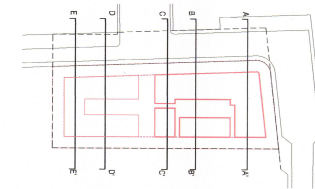
PROMOTOR: D. ANTONIO SERRA ROIG Y DÑA. MARGARITA SERRA ROIG

SECCIONES LONGITUDINALES DE LA VOLUMETRÍA PROPUESTA **07**

Exp. PS-07 | E: 1200 | SEPTIEMBRE 2017

FERNANDO GÓMEZ SAMBRÍA, ARQUITECTO.

© Creasen 88 275 28020 Madrid info@creasenarquitectos.com Tel +34 915102121 MADRID, ESPAÑA



PLANO CON INDICACIÓN DE SECCIONES

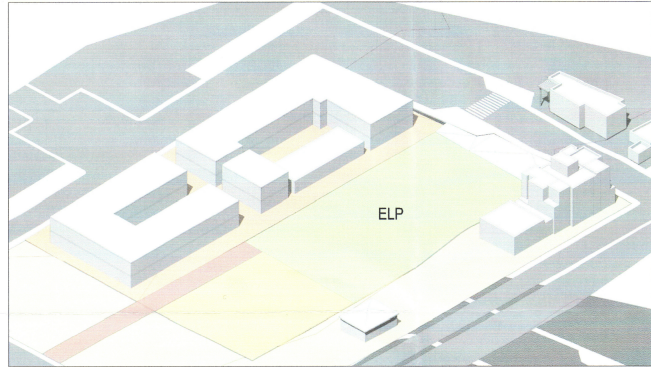
AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU
21 SET. 2017 -- 5 8 4 0
FECHA EXPED.
DPT. OBRES

ESTUDIO DE DETALLE DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES 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 RÍO, IBIZA.	
PROMOTOR: D. ANTONIO SERRA ROIG Y DÑA. MARGARITA SERRA ROIG	
SECCIONES TRANSVERSALES DE LA VOLUMETRÍA PROPUESTA	
08	
Exp. PS-07	(E: 1000 SEPTIEMBRE 2017
FERNANDO GÓMEZ SANABRIA, ARQUITECTO.	
C/ Orense 58 3ºB 28020 Madrid info@gsanabria.com Td+34 915102121 MADRID, ESPAÑA	

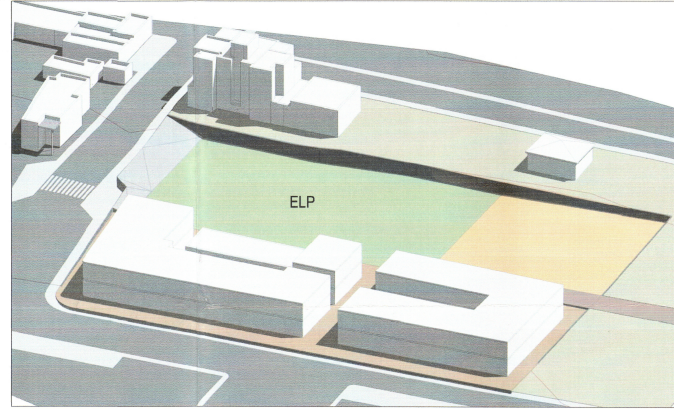




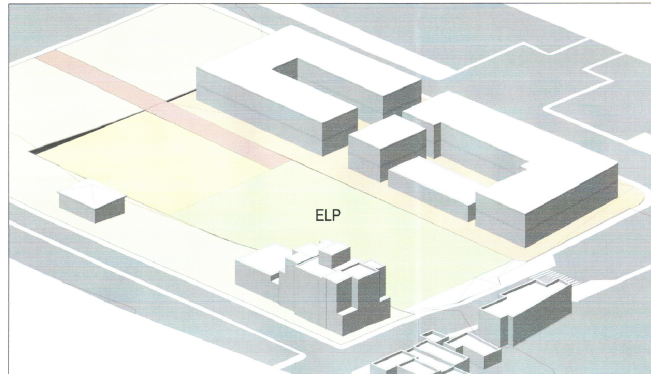
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/90/1013488



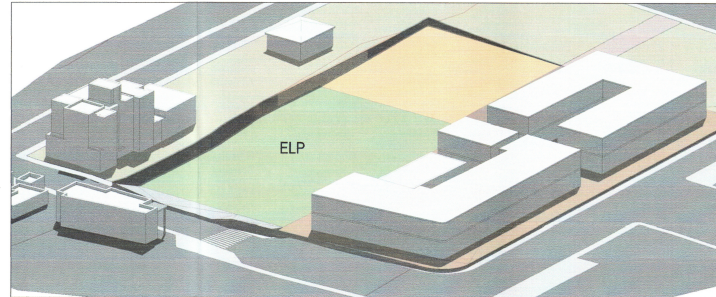
VISTA 1



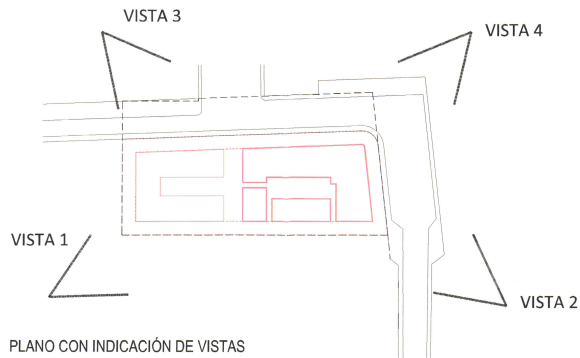
VISTA 3



VISTA 2



VISTA 4



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 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 ROIG Y DÑA. MARGARITA SERRA ROIG

VOLUMETRÍAS GENERALES

09

Exp. PS-07 | S/R | SEPTIEMBRE 2017

FERNANDO GÓMEZ SAMABRÍA, ARQUITECTO.

C/ Orense 68 3ºB 28020 Madrid info@gsamabria.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 RIU
21 SET. 2017 -- 5 8 4 0
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-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

CUADRO RESUMEN DE PARAMETROS URBANÍSTICOS

Exp. PS-07 SE SEPTIEMBRE 2017

FERNANDO GOMEZ SANABRIA, ARQUITECTO.

10

© Ormes 88 3ºB 28020 Madrid info@paralelproyectos.com Tel +34 915102121 MADRID, ESPAÑA

