

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2116

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions de la parcel·la situada al carrer Nyandú, núm. 5, Jesús, promogut per Aep Art and Real Estates Promotion, S.L.

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 31 de maig de 2018, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de dos volums edificatoris i definició d'alineacions i rasants de la parcel·la amb emplaçament al Barri Can Frígolas, C/ des Novells, pol. Per la present, pel seu general coneixement, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el 28 de febrer de 2019, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions de la parcel·la situada al carrer Nyandú, núm. 5, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions de parcel·la amb emplaçament al carrer Nyandú, núm. 5, Jesús, promogut per la mercantil Aep Art and Real Estate Promotion, SL i redactat per l'arquitecte Sr. Juan Torregrossa Llopis.

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

Tercer.- Notificar el present acord als propietaris i resta d'interessats afectats per l'estudi de detall.

Quarta.- 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 de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de dos mesos a comptar 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 Contenciós-Administrativa. 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 de les Illes Balears amb seu a Palma, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de 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, 7 de març de 2019

L'alcaldesa Accidental

Ana M^a Costa Guasch

ESTUDI DE DETALL I D'ORDENACIÓ DE VOLUMS EN LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER DEL NYANDÚ N. 5 DE SANTA EULÀRIA DES RIU

MEMÒRIA

Propietat: AEP ART-AND REAL ESTATE PROMOTION SL

Arquitecte: JUAN TORREGROSSA LLOPIS

Índex

- 1.- Antecedents
 - 1.1.- Propietari-Autor del projecte
 - 1.2.- Objecte del projecte
- 2.- Dades de les parcel·les
 - 2.1.- Situació, accessos i servituds

- 2.2.- Descripció, forma i dimensions
- 2.3.- Descripció de la solució
- 3.- Normativa urbanística
 - 3.1.- Planejament vigent. Normativa d'aplicació.
 - 3.2.- Definició de paràmetres d'ocupació i edificabilitat.
 - 3.3.- Definició de la posició i alçada d'edificació.
 - 3.4.- Característiques de l'ordenació.

1.- Antecedents

1.1.- Propietari-Autor del projecte

Por encàrrec de la societat AEP ART-AND REAL ESTATE PROMOTION SL es redacta el present Estudi de detall i projecte de parcel·lació per l'arquitecte Juan Toregrosa Llopis, col·legiat 127981, per a la parcel·la situada al carrer del Nyandú, n. 5.

1.2.- Objecte del projecte

El projecte té per objecte delimitar les condicions de parcel·lació i edificació a l'esmentada parcel·la, ordenada urbanísticament segons les condicions particulars de l'ordenança E-U4, i ordenar volumètricament l'edificació dins d'un projecte unitari i de conjunt, sense que l'actuació afecti els interessos de les finques confrontants.

2.- Dades de les parcel·les

2.1.- Situació, accessos i servituds

Finca número 1

Parcel·la de terreny que té el seu accés per un camí de tres metres i mig d'amplada, que sortint de la cantonada sud-est del solar, segueix sent límit est de la finca, fins arribar al camí veïnal. Té una superfície de 2.000 m².

Límits:

Nord, terres de la finca ca na Ventura.
Sud, restant finca de José Guasch.
Est, terrenys del senyor Brunner i els de Vicente Guasch.
Oest, resta porció de procedència de José Guasch i terrenys de Juan Riera Boned.
Inscrita en el Registre de la Propietat n. 3 d'Eivissa, tom 1003, llibre 243 de Santa Eulària des Riu, foli 35, finca registral número 8.352.
Referència cadastral: 6797016CD6069N0001UG

Finca número 2

Parcel·la de terreny de forma irregular, procedent d'una porció titulada casetes noves de ca na Ventura, té una superfície de 430 m².

Límits:

Nord, terrenys de la finca ca na Ventura.
Sud, José Guasch Planells.
Est, resta parcel·la d'on es segrega.
Oest, José Guasch Planells.

Inscrita en el Registre de la Propietat n. 3 d'Eivissa, tom 1073, llibre 259 de Santa Eulària des Riu, foli 91, finca registral número 18.935.

Referència cadastral.- No consta, (finca matriu 6797016CD6069N0001UG)

Apareix com a incorporada cadastralment a la finca número 1.

Aquestes parcel·les, segons es desprèn de les inscripcions registrals, es corresponen amb la finca n. 1 número 8.352-N, de la qual se segrega la finca número 2, que es correspon amb la finca registral número 18.935. Aquesta segregació es va realitzar amb data 22 de juny de 1983 i entenem que mai no es va practicar la corresponent actualització cadastral, de forma que l'actual inscripció cadastral es correspondria amb l'agrupació de les dues finques, tal com en el present document realitzarem.



La segregació efectuada ho va ser amb anterioritat a l'entrada en vigor de l'actual planejament i per tant encara que no compleix amb el front mínim al vial segons l'actual planejament, és una parcel·la edificable i per tant susceptible de ser primer agrupada i posteriorment sotmesa al present Estudi de detall.

2.2.- Descripció, forma i dimension

La parcel·la agrupada té forma irregular amb una superfície registral de 2.430 m², però segons recent amidament topogràfic el solar abasta una superfície de 2.397,50 m².

2.3. Descripció de la solució

A través del present Estudi de detall es pretén ordenar la parcel·la sobre la base de la normativa actual vigent sobre la parcel·la, atès que, en no tenir el front mínim al carrer segons aquesta normativa, s'haurà de realitzar el present Estudi de detall per ordenar els volums edificatoris, accessos i aparcaments obligatoris. En el nostre cas, atès que l'actual normativa E-U4 té un índex de densitat d'1 habitatge cada 800 metres quadrats, en el nostre cas plantejgem dos volums edificatoris segons descripció gràfica adjunta.

2.3.1.- Descripció de la finca matriu agrupada

La parcel·la matriu de l'actuació té una superfície de 2.397,5 m², de forma poligonal de cinc costats, amb front del carrer d'accés en línia de 3,5 metres.

Sud: Línia recta de 53,82 m
Est: Línia recta de 86,47 m
Nord: Línia recta de 41,21 m
Oest: Línia trencada de 16,49 m i 34,87 m

Segons el plànol d'ordenació i usos de les NS de Santa Eulària des Riu, es planteja dins l'àrea de la parcel·la una zona d'accés a la parcel·la de 117,63 m² que estan classificats com a vial públic i hauran de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta de forma prèvia a l'edificació en aplicació de l'article 29 de la LUIB, que delimita la parcel·la edificable a un àrea de 2.279,87 m², on la descripció geomètrica seria:

Sud: Línia trencada de 40,77 m, 10,16 i 10,16 per on té el seu accés
Est: Línia recta de 83,9 m
Nord: Línia recta de 41,21 m
Oest: Línia trencada de 16,15 m, 24,49

Dins de la parcel·la hem de distingir una zona d'accés i aparcaments que anomenarem espai interposat, la superfície del qual serà de 329,23 m², i és la resta l'àrea de moviment dels dos volums a definir els límits normatius conjunts que vendran delimitats per la pròpia ordenança d'aplicació, en aquest cas la E-U4 que estableix sobre la parcel·la edificable de 2.279,87 m²:

Parcel·la mínima	_____ 800m ² _____	2.279,87 m ²
Edificabilitat	0,5 m ² /m ² _____	1.139,94 m ²
Ocupació	30% _____	683,96 m ²
Alçada màxima	_____	7 m
Volum màxim (modificable mitjançant l'estudi de detall)	_____	1.500,00 m ³
Separació a vials de les edificacions	_____	5 m
Reculades a límits	_____	3 m
Separació entre edificis	_____	6 m
Nombre màxim de plantes	_____	2

3.- Normativa urbanística

3.1.- Planejament vigent. Normativa d'aplicació

- Sol urbà

- Ordenança d'aplicació E-U4

- L'ús característic és el residencial en la seva categoria d'habitatge unifamiliar, i els paràmetres més significatius són els següents:

1. Parcel·la mínima: 800.00 m²
2. Ocupació: 30 % de la superfície de la parcel·la, de les edificacions sobre rasant.
3. Edificabilitat: 0,5 m²/m² de parcel·la edificable.
4. Alçada de cornisa: 2 plantes i 7 m
5. Reculades: a alineació: 5,00 m a límits: 3.00 m
6. Índex d'ocupació 1/800 2 habitatges
- 7.-Volum màxima definir en l'Estudi de detall

4.- Descripció de la volumetria proposta

Les alçades, 2 plantes i 7 metres i les retranques no variaran en cap cas.

S'estableix un espai interposat com a accés i aparcament comú de 329,23 m² i una zona d'ampliació de vial de 117,63 m².

A l'hora de poder esgotar l'edificabilitat hauríem de realitzar, en la més gran de les parcel·les, dos volums separats els 6 metres normatius però que formessin part d'aquest habitatge, tot i això, per la limitació del volum màxim a 1500 m³. Això ens deixaria una configuració de volums de la següent forma.

Vegeu ANNEX 1: Proposta volums

Figura 1: Proposta volums.

	Edificabilitat	Volum màxim	Ocupació Màxima	Parcel·la Ús
	Màxima	Edifici		Privatiu
Habitatge 1 A	380 m ²	1.500 m ³	215, m ²	631 m ²
Habitatge 2 (A+B)	759,94m ²	1.500 m ³	468,96 m ²	1.319,94 m ²
Habitatge 2-A	759,94m ²	1.500 m ³	380 m ²	1.319,94 m ²
Habitatge 2-B	564 m ²	1,500 m ³	278 m ²	1.319,94 m ²
TOTALS (1+2)	1.139,94 M ²	1.500 M ³	683,96 M ²	

Figura 2: Proposta volums

Vegeu ANNEX 2: PLÀNOLS

- PLÀNOL DE SITUACION I USOS
- PLÀNOL TOPOGRÀFIC
- PLÀNOL USOS I SUPERFÍCIES PARCEL·LA
- PROPOSTA DE VOLUMS



ANNEX 1: Proposta volums

Figura 1: proposta volums.

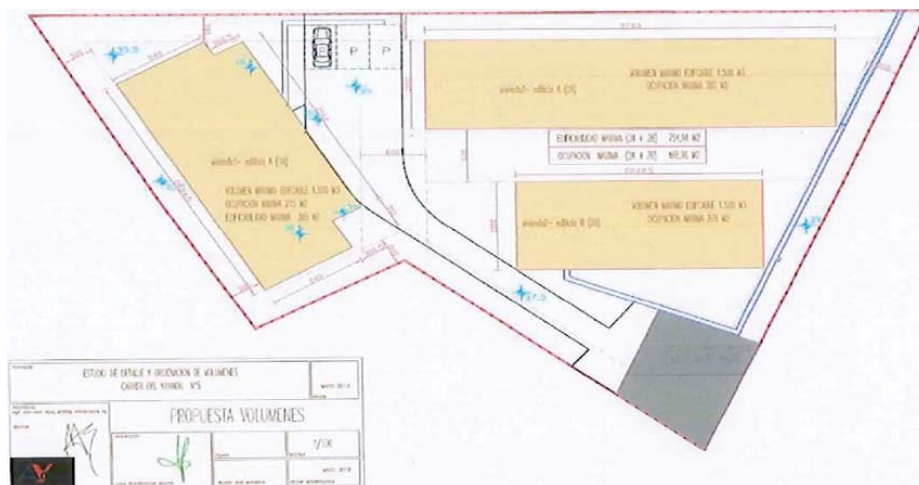
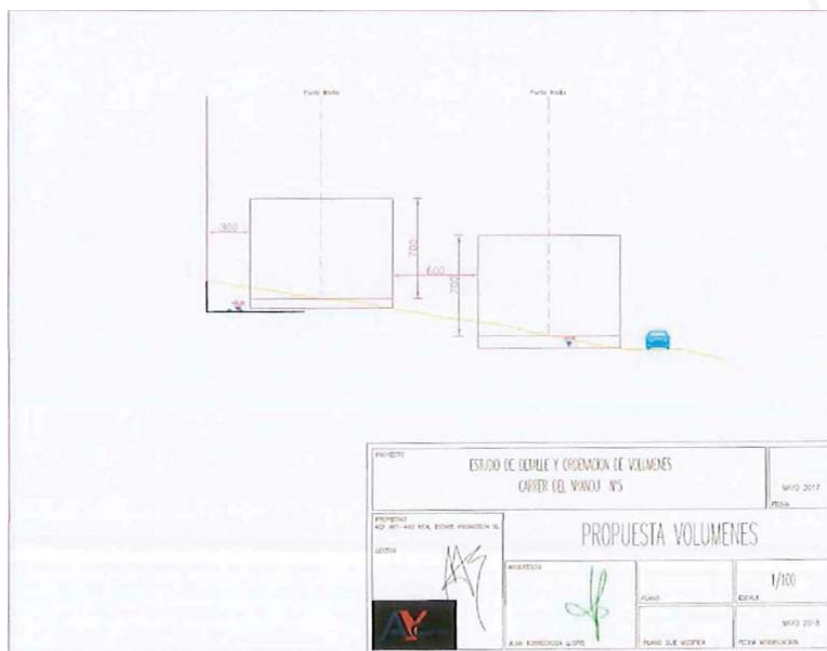


Figura 2: propuesta volums



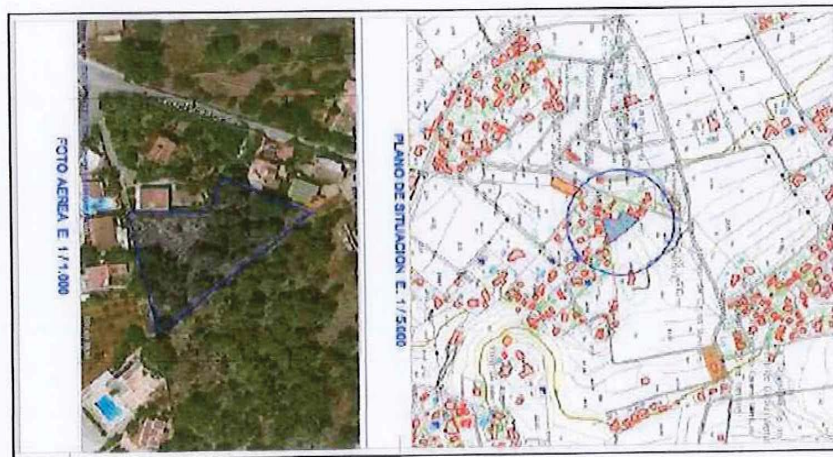
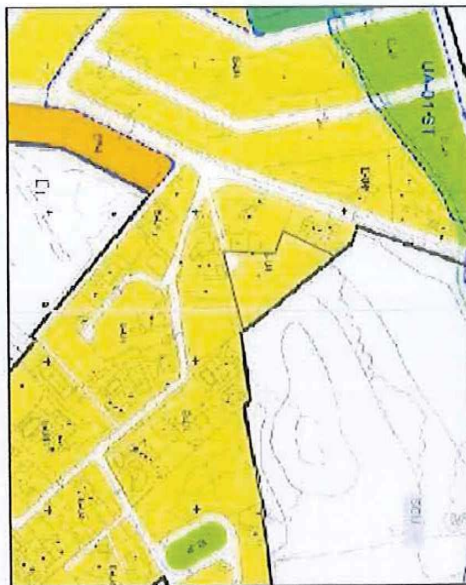


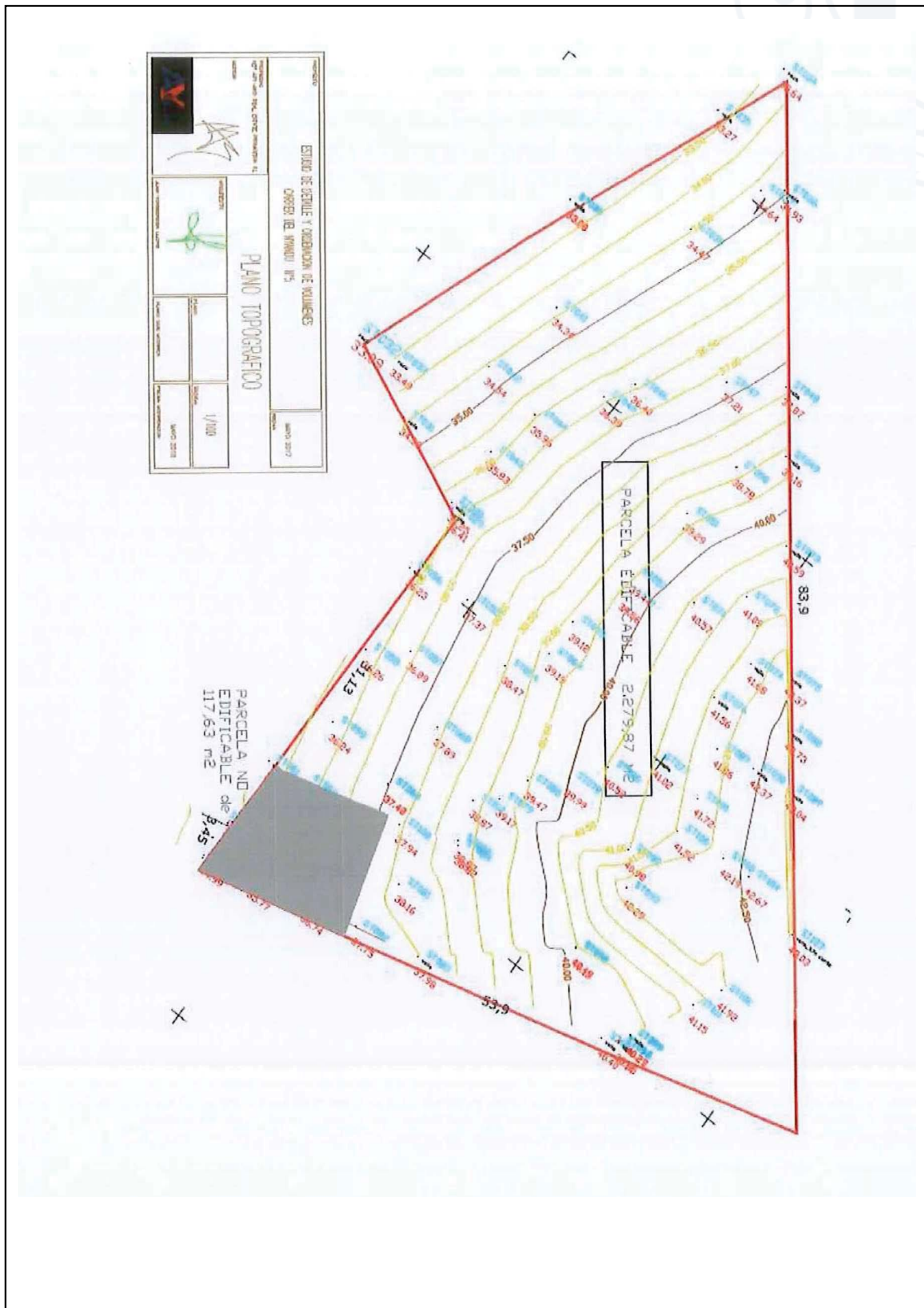
ANNEX 2: PLÀNOLS

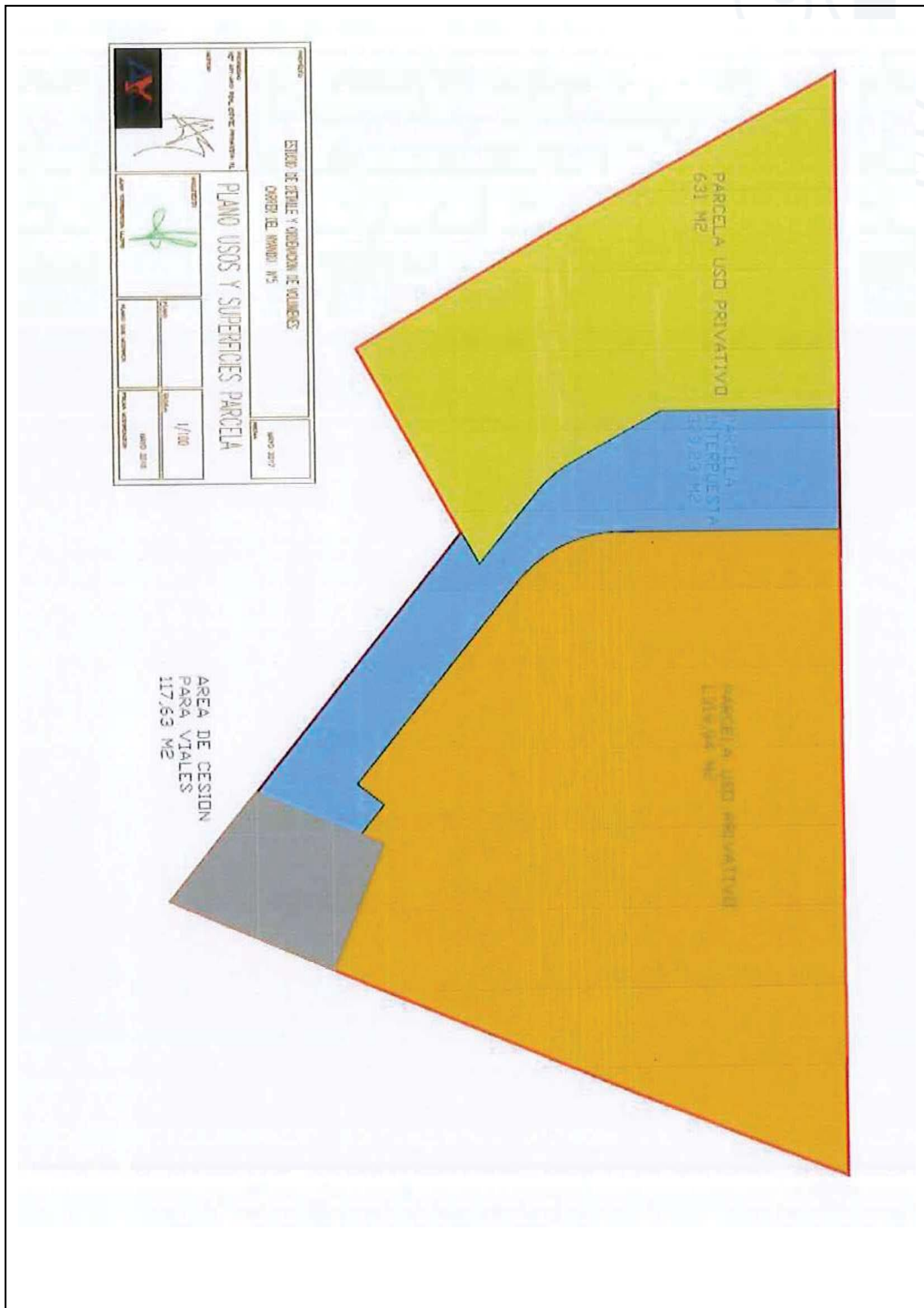
- PLÀNOL DE SITUACIÓ I USOS
- PLÀNOL TOPOGRÀFIC
- PLÀNOL USOS I SUPERFÍCIES PARCEL·LA
- PROPOSTA DE VOLUMS

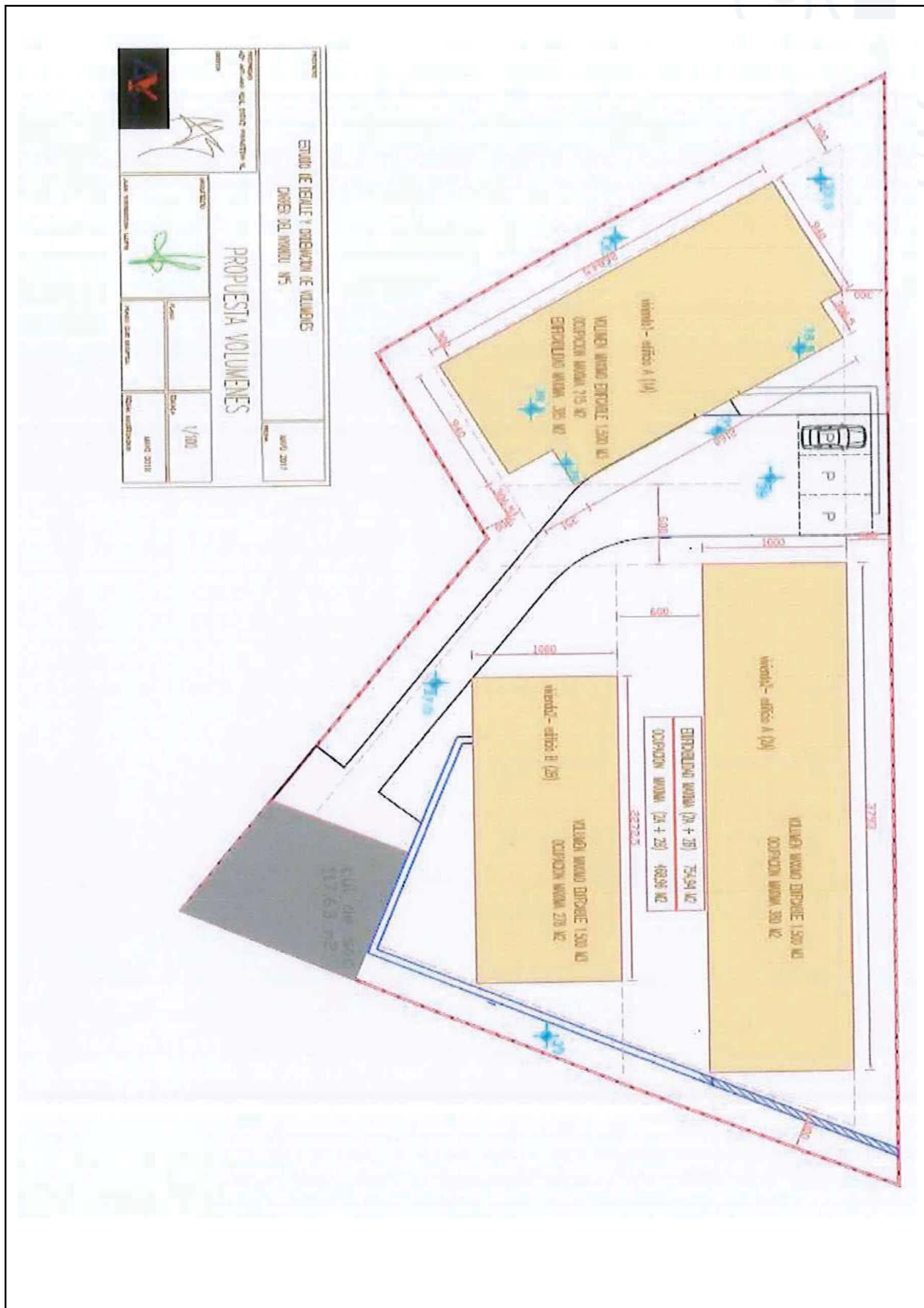


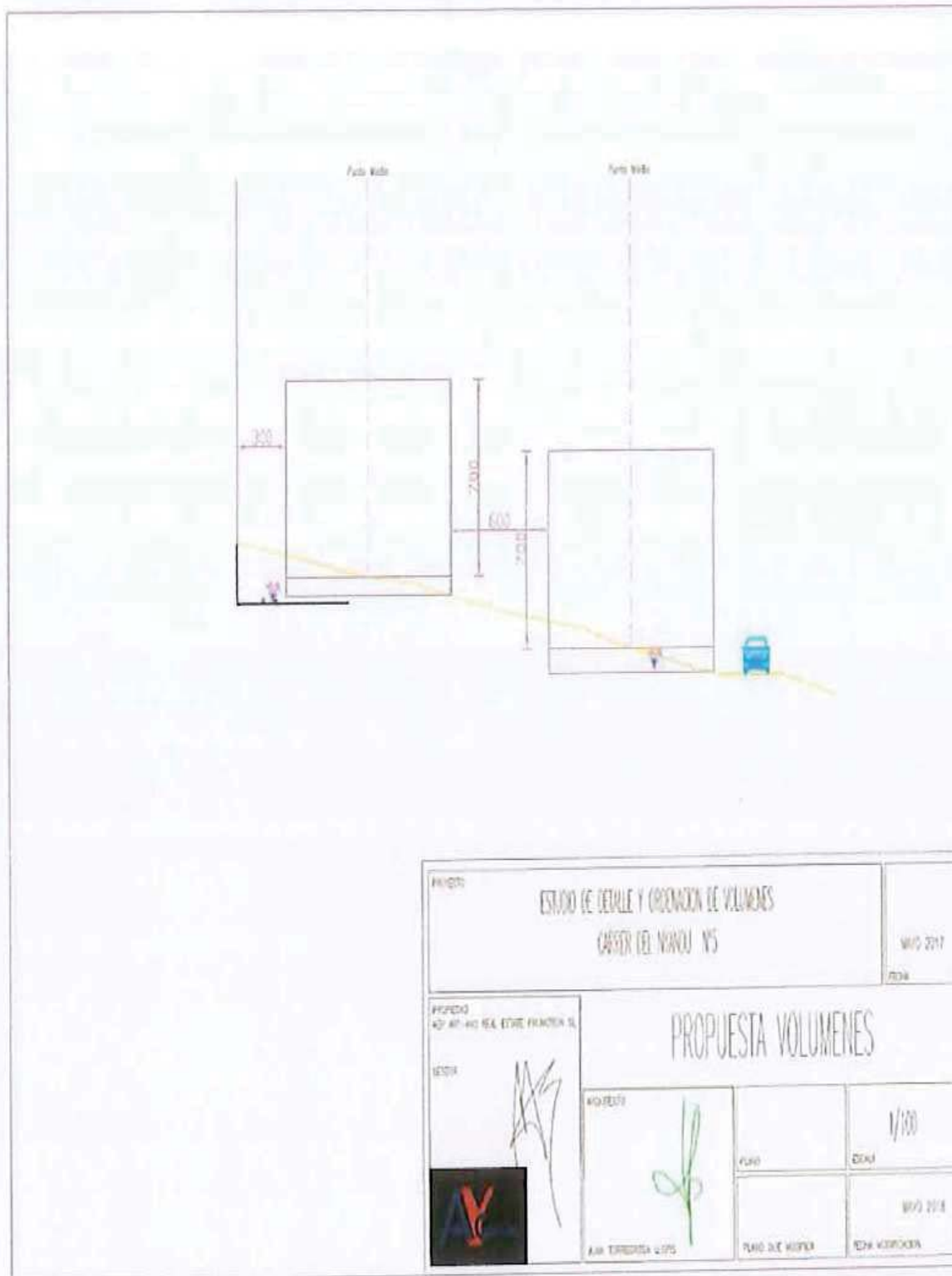
ESTUDIO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES		CONSEJO DEL MUNICIPIO Nº 3		MUNICIPIO Nº 3	
PLANO DE SITUACIÓN Y USOS		Escala: 1:5000		Escala: 1:5000	
AUTOR: [Firma]		FECHA: 2019		PROYECTO: [Firma]	
[Firma]		[Firma]		[Firma]	











PROYECTO		ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES CARRETER DEL NAVAU Nº5		MAYO 2017	
PROPIEDAD		SOLAR Nº140 REAL ESTABE FRONTERA SL		FOTIA	
AUTORIA				PROPUESTA VOLUMENES	
AUTOR				Escala	
AUTOR		AJM TERRITORIA URS		1/100	
PLANO		PLANO DE VOLUMENES		Escala	
FECHA		MAYO 2018		FECHA	
FECHA		MAYO 2018		FECHA	

