

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

#### **3282** *Publicación del Estudio de Detalle de la Manzana B, Can Fluxà, situada entre las calles Pintor Laureà Barrau y del Sol, Santa Eulària des Riu*

Habiendo sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 23 de febrero de 2017, el Estudio de detalle para la ordenación de volúmenes, y definición de alineaciones y rasantes de la parcela situada en la calle del Sol esquina con la calle Pintor Laureà Barrau, de Santa Eulària des Riu, promovido por la entidad Construcciones Ibiza Siglo XXI SL, lo que fue publicado en el BOIB número 27 de 4 de marzo de 2017, por la presente, de conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, artículo 73 de la vigente Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Balears, se procede a su publicación para general conocimiento y efectos.

En Santa Eulària des Riu, a 21 de marzo de 2018

**El Alcalde**  
Vicente Marí Torres

#### **ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA B, ENTRE LAS CALLES PINTOR LAUREÀ BARRAU Y DEL SOL. URBANIZACIÓN CAN FLUXÀ. SANTA EULÀRIA DES RIU.**

PROPIETARIO: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI S.L.

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

#### **MEMORIA**

#### **MEMORIA DESCRIPTIVA**

#### **1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

De acuerdo con la Ley del Suelo, este Estudio de Detalle, hace referencia a una manzana completa, MANZANA 8, aunque sobre una gran parte de la misma no comporta variación alguna, si bien en la zona determinada como PARCELA 13, introduce las prescripciones que luego se detallarán, a fin de dar satisfacción y definir los acuerdos alcanzados con el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y que básicamente atañen a las condiciones estéticas y de composición así como a un mayor aprovechamiento público en el nivel de calle, de parte de esta parcela.

Este Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de mejorar y realzar el inicio de uno de los itinerarios peatonales de acceso al Puig de Missa.

Tiene por objeto definir la cesión al ayuntamiento del uso en superficie de una franja de 1m. de ancho de promedio, a fin de ampliar el espacio previo actualmente y conseguir una acera total de 3m. de ancho, en la calle Pintor Laureà Barrau a lo largo de todo el frente de la misma, de la parcela 13, así como definir el tratamiento de los espacios de retranqueo y los acabados y dotaciones de mobiliario urbano y otros en las aceras correspondientes, que instalará en el curso de la obra de edificación en propio constructor y a su cargo, todo ello dentro del ámbito de la citada parcela y respecto de las dos calles que en parte la definen, atendiendo por lo tanto a los Espacios Libres y Condiciones Estéticas en relación a la manzana B en los tramos de calle Pintor L. Barrau y Calle del Sol, con frente a la parcela 13 de Can Fluxà. Santa Eulària des Riu. Ibiza.

El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en contraprestación, ha acordado con el promotor de dicha parcela 13, la autorización para ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela, para los usos que la normativa permite, aparcamiento, almacén y locales técnicos. Usos previstos, que se definen en el proyecto que a continuación se presentará y que se ceñirá a lo pactado reflejándolo fielmente.

## 2.- CONDICIONANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los condicionantes son los que emanan de la propia morfología de la parcela, rasantes, pendientes de las calles, así como los requisitos de accesibilidad necesarios para resolver las entradas y salidas de vehículos (rampas a sótano) incluyendo también el acceso a la zona de carga/descarga destinada a uso y maniobra del local y el acceso al recinto previsto para ubicar una Estación Transformadora, si ello fuera preciso.

## 3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El Estudio de Detalle contempla:

1.- La cesión de un metro de ancho para USO EN SUPERFICIE destinado a espacio libre público, en toda su longitud de frente de parcela 13, y correspondiente urbanización, en calle Pintor L. Barrau, permitiendo el ensanchamiento de la acera prevista en el planeamiento vigente de 2 metros hasta los 3 metros acordados con el Ayuntamiento y entregándola acabada y dotada de mobiliario urbano según indicaciones y pactos alcanzados con el ayuntamiento de Santa Eulària des Riu.

También se urbaniza el tramo de calle del Sol según mobiliario urbano especificado en planos de detalle y también acordado con los servicios técnicos de este Ayuntamiento, todo ello queda reflejado en esta documentación y se complementará, integrándose en los correspondientes proyectos Básico y de Ejecución que a continuación se acompañarán para obtención de Licencia de edificación de la promoción a ejecutar en la parcela 13.

Las condiciones estéticas contempladas se definen de la siguiente manera:

- Implantación de árboles tipo “jacaranda mimosifolia” cada 6.70 metros aproximados, exceptuando zonas de vado donde se modifica la distancia según necesidad de paso.
- Colocación de bancos modelo Plaza Real de Decopolis cada 11.25m aproximados, dos a dos, en medio de cada dos unidades una papelera de fundición según modelo habitual en este municipio.
- Farolas intercaladas entre árboles modelo Junior de Carandini, aproximadamente cada 12.90 metros.
- Alcorques para árboles modelo Taulat de Fundición Benito. Tamaño de los alcorques de 80x80cm.
- Balizar empotradas en muro límite con zona privada de Fundición Benito, modelo Lucerne.
- Vados según indicaciones en planos para entrada y salida de vehículos tanto en calle Pintor L. Barrau como en calle del Sol.
- Incorporación de contenedores para recogida selectiva de residuos, enterrados en Calle del Sol, tipo Herbusa según indicaciones de planos.
- Muretes y jardineras que delimitan y organizan la zona de retranqueo entre el espacio de ámbito público y la propia fachada del edificio, en piedra natural, vista, de aspecto rústico y tratamiento de cierre de fachada del propio edificio, al menos en la zona de planta baja, con revestimiento de piedra.



- Según se indica en planos, algunos muretes lineales se rematan con jardinera o celosía (a definir en proyecto de edificación, acorde con el tratamiento general de planta baja, de aspecto relativamente rústico y autóctono), en su parte superior con la finalidad de que además de actuar como protección y elemento delimitador, ejerzan de barrera visual respecto del patio de carga /descarga, que en todo caso se mantendrá en correcta disposición de orden y limpieza, sin utilizarse para acopio de mercancías más tiempo del imprescindible para la operación de trasvase al almacén de Sótano y reposición del propio local comercial.

2. Ocupación bajo rasante, Sótanos, hasta límite de parcela, en contrapartida a la mencionada cesión en superficie, así como dotación de acabados y mobiliario urbano según descripción anterior y tratamiento estético definido para la propia planta baja del edificio.

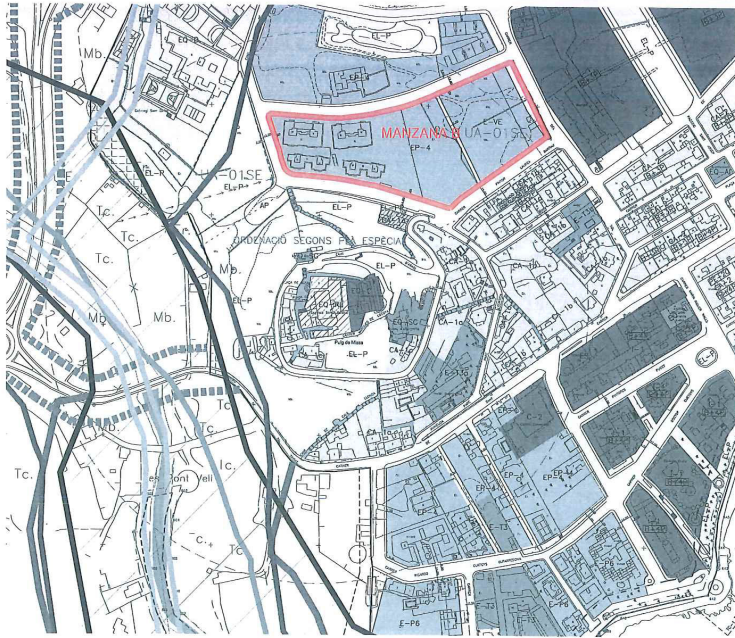
3. En todo momento se mantienen los parámetros urbanísticos de planeamiento sobre rasante, siendo éstos los siguientes:

CONCEPTO	PLANEAMIENTO	PROYECTO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO	
CALIFICACIÓN	P4	
PARCELA MÍNIMA	400M2	1510.90M2
OCUPACIÓN	40%	40%
VOLUMEN	10.000M3	<10.000M3
EDIFICABILIDAD (M2/M2)	1 m2/m2	0.99m2/m2
USO	RESIDENC. PLURIFAMILIAR	
SITUACIÓN EDIFICIO PARCELA/ TIPOLOGIA	AISLADA	AISLADA
SEPARACIÓN FACHADA	5m	5m
FONDO	3m	3m
DERECHA/IZQDA	3m	3m
ALTURA REGULADORA	10m	10m
NUMERO PLANTAS	3	PB+2
INDICE INTENSIDAD USO	1viv/120m2 13 viviendas	7 viviendas
ANCHO PARCELA	15ml	





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/38/1004606



UNIDAD DE ACTUACIÓN—PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



N.M. SITUACIÓ 1/5.000

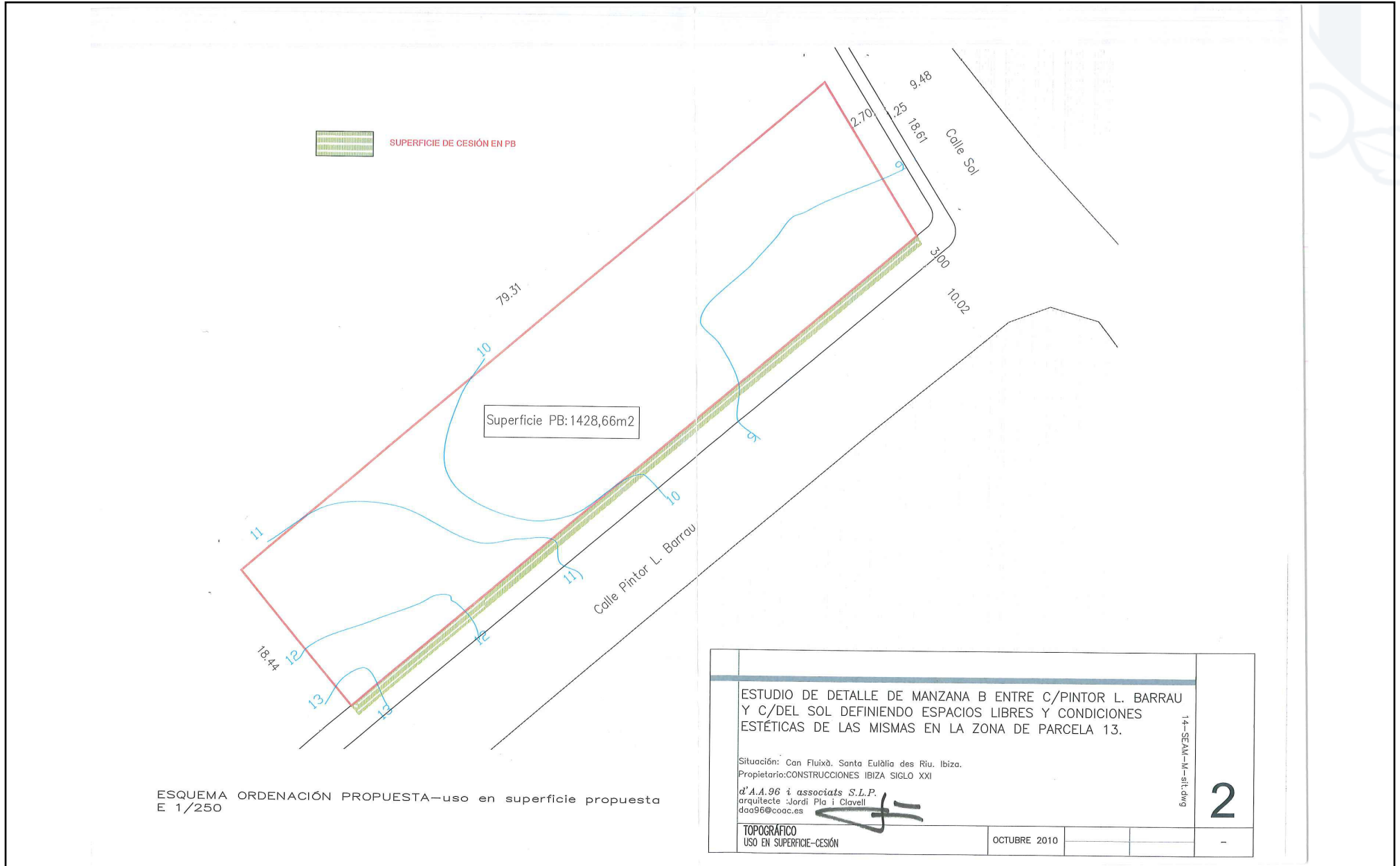


N.M. EMPLAZAMIENTO 1/2.000

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.		14-SEAM-M-sil.dwg	1
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 doo96@coac.es			
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO UNIDAD DE ACTUACIÓN			



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/38/1004606

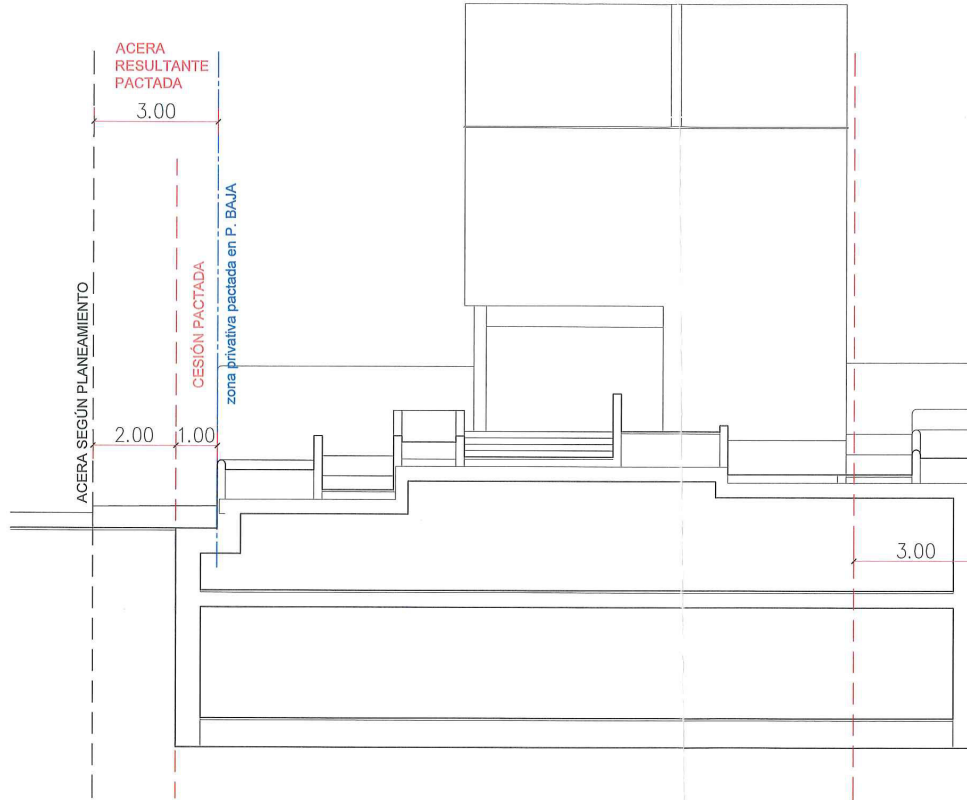


ESQUEMA ORDENACIÓN PROPUESTA--uso en superficie propuesta E 1/250

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		



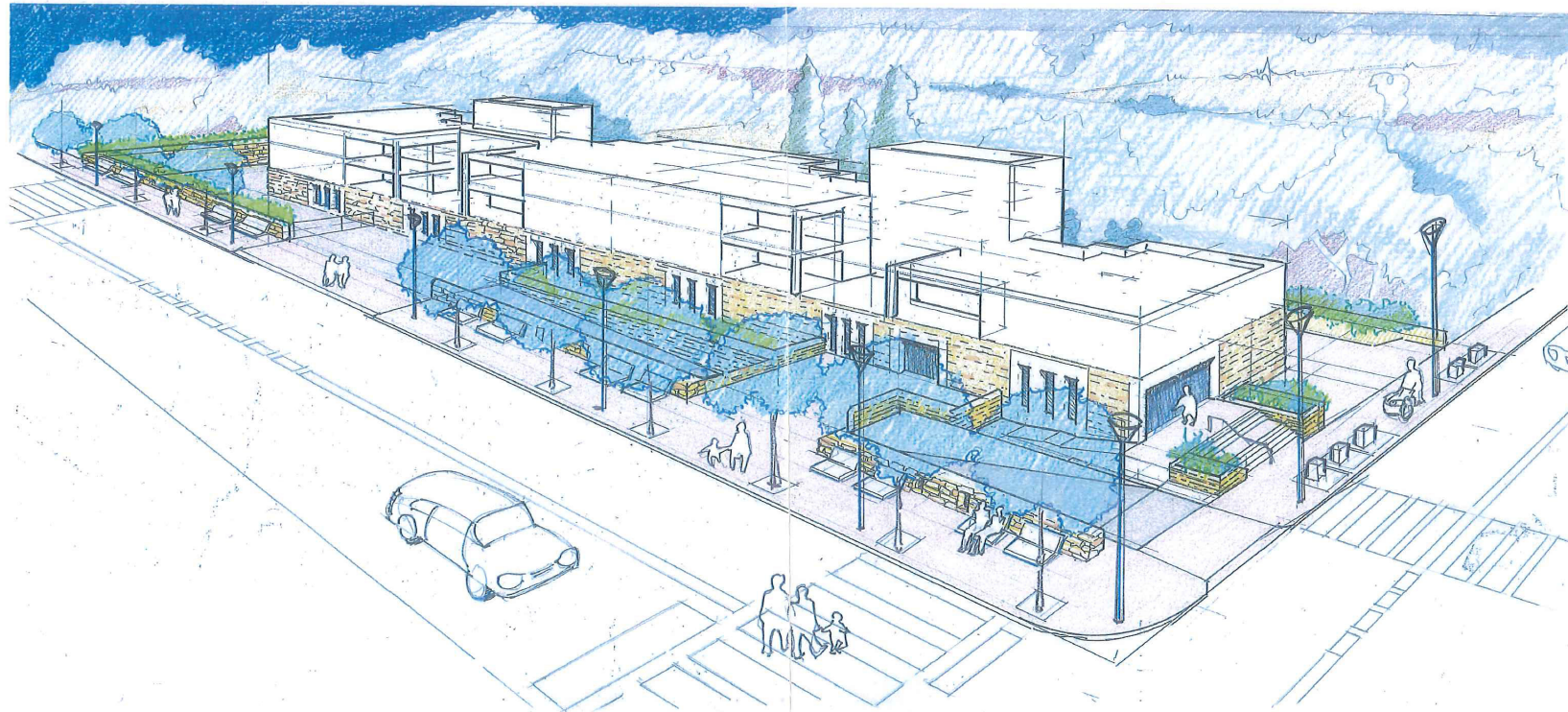
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/38/1004606



SECCIÓ TIPO—uso en superficie propuesta  
E 1/100

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	3
Situación: Can Fluixà. Santa Eulàlia des Riu. Ibiza. Propietario: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI			
d'AA.96 i associats S.L.P. arquitecte :Jordi Pla i Clavell daa96@coac.es			
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

14-SEAM-M-sit.dwg

4

VISTA CONJUNTO

OCTUBRE 2010



