



AJUNTAMENT DE  
SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARIS)  
www.santaetulalia.net

### ANUNCIO

#### **Aprobación inicial del estudio de detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alineaciones de la parcela sita en la C/ Ñandú, núm. 5, Jesús.**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión de fecha 17 de agosto de 2018 ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle promovido por Aep Art and Real Estate Promotion, S.L.U. para la ordenación de volúmenes edificatorios y definición de alineaciones de la parcela sita en la C/ Ñandú, núm. 5, Jesús, el cual queda sometido a información pública por plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOIB; a lo largo de este plazo, las personas interesadas podrán presentar las alegaciones que estimen oportunas.

El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal [www.santaetulalia.net](http://www.santaetulalia.net).

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu

El Alcalde  
Vicente Marí Torres

---

### ANUNCI

#### **Aprovació inicial de l'estudi de detall per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions de la parcel·la situada al C/ Ñandú, núm. 5, Jesús.**

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió de dia 17 d'agost de 2018, ha acordat la aprovació inicial de l'estudi de Detall promogut per Aep Art and Real Estate Promotion, S.L.U. per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions de la parcel·la situada al C/ Ñandú, núm. 5, Jesús, el qual queda sotmès a informació pública per un termini de 30 dies hàbils a comptar des del següent al de la publicació del present anunci al BOIB; al llarg d'aquest termini, les persones interessades podran presentar les al·legacions que estimin oportunes.

L'expedient podrà ser examinat durant el termini d'exposició pública en les dependències del departament municipal d'obres al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3ª planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores, així com a la web municipal [www.santaetulalia.net](http://www.santaetulalia.net).

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu

L'Alcalde  
Vicente Marí Torres

**ESTUDIO DE DETALLE Y DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA PARCELA SITUADA  
EN LA CALLE NYANDU Nº5 DE SANTA EULALIA DES RIUS**

**MEMORIA**



Propiedad:  
Arquitecto:

AEP ART-AND REAL ESTATE PROMOTION SL  
JUAN TORREGROSA LLOPIS

## Índice

- 1.- Antecedentes
  - 1.1.- Propietario-Autor del proyecto
  - 1.2.- Objeto del proyecto
  
- 2.- Datos de las parcelas
  - 2.1.- Situación , accesos y servidumbres
  - 2.2.- Descripción , forma y dimensiones
  - 2.3.- Descripción de la solución
  
- 3.- Normativa urbanística
  - 3.1.- Planeamiento vigente. Normativa de aplicación.
  - 3.2.- Definición de parámetros de ocupación y edificabilidad.
  - 3.3.- Definición de la posición y altura de edificación.
  - 3.4.- Características de la Ordenación.

## 1.- Antecedentes

### 1.1.- Propietario-Autor del proyecto

Por encargo de la sociedad AEP ART-AND REAL ESTATE PROMOTION SL se redacta el presente Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación, por el arquitecto Juan Toregrosa Llopis colegiado 127981 para la parcela situada en la calle del NYANDU nº5

### 1.2.- Objeto del proyecto

El proyecto tiene por objeto delimitar las condiciones de parcelación y edificación en la parcela mencionada, ordenada urbanísticamente según las condiciones particulares de la ordenanza E-U4, y ordenar volumétricamente la edificación dentro de un proyecto unitario y de conjunto, sin que la actuación afecte los intereses de las fincas colindantes.

## 2.- Datos de las parcelas

### 2.1.- Situación , accesos y servidumbres.

#### Finca número 1

Parcela de terreno que tiene su acceso por un camino de tres metros y medio de anchura, que saliendo de la esquina sudeste del solar, sigue siendo lindero este de dicha finca, hasta llegar al camino vecinal. Tiene una superficie de 2.000 m2.

Linderos:

Norte, tierras de la finca Cana Ventura  
Sur, restante finca de José Guasch  
Este, terrenos del señor Brunner y los de Vicente Guasch  
Oeste, restante porción de procedencia de José Guasch, y terrenos de Juan Riera Boned.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de los de Ibiza, tomo 1003, libro 243 de Santa Eulalia del Rio, folio 35, finca registral numero 8.352.

Referencia Catastral. 6797016CD6069N0001UG

#### Finca número 2

Parcela de terreno de forma irregular, procedente de una porción titulada casetas nuevas de Cana Ventura, tiene una superficie de 430 m2.

Linderos:

Norte, Terrenos de la finca Cana Ventura  
Sur, Jose Guasch Planells  
Este, restante parcela de donde se segrega  
Oeste, Jose Guasch Planells.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº3 de los de Ibiza, tomo 1073, libro 259 de Santa Eulalia del Rio, folio 91, finca registral numero 18.935.

Referencia Catastral.- No consta. (finca matriz 6797016CD6069N0001UG)

Aparece como incorporada catastralmente a la Finca numero 1

Estas parcelas, según se desprende de las inscripciones registrales se corresponde con la Finca nº1 numero 8.352-N de la cual se segrego la Finca nº2 que se corresponde con la finca registral número 18.935. Esta segregación se realizó con fecha 22 de Junio de 1983 y

entendemos que nunca se practicó la correspondiente actualización catastral, de tal suerte que la actual inscripción catastral se correspondería con la agrupación de ambas fincas, tal y como en el presente documento realizaremos.

La segregación efectuada lo fue con anterioridad a la entrada en vigor del actual planeamiento y por tanto aun no cumpliendo con el frente mínimo al vial según el actual planeamiento, es una parcela edificable y por tanto susceptibles de ser primero agrupada y posteriormente sometida al presente Estudio de Detalle.

## 2.2.- Descripción, forma y dimensiones

La parcela agrupada tiene forma irregular con una superficie registral de 2.430 m<sup>2</sup>., no obstante, según reciente medición topográfica el solar abarca una superficie de 2.397,50 m<sup>2</sup>

## 2.3- Descripción de la solución

A través del presente Estudio de Detalle se pretende ordenar la parcela en base a la normativa actual vigente sobre la parcela, dado que, al no tener el frente mínimo a la calle según dicha normativa, se deberá realizar el presente Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes edificatorios, accesos y aparcamientos obligatorios. En nuestro caso dado que la actual normativa E-U4 tiene un índice de densidad de 1vivienda cada 800 metros cuadrados, en nuestro caso planteamos dos volúmenes edificatorios según descripción grafica adjunta.

### 2.3.1.- Descripción de la Finca Matriz Agrupada.

La **parcela matriz** de la actuación tiene una superficie de 2.397,5 m<sup>2</sup>, de forma poligonal de cinco lados, con frente a la calle de acceso en línea de 3,5 metros.

Sur:	Línea recta de 53,82 m
Este:	Línea recta de 86,47 m,
Norte:	Linea recta de 41,21 tramos
Oeste:	Linea quebrada de 16,49 m y 34,87 m

Según el plano de ordenación y usos de las NNSS de Santa Eulalia del Rio, se plantea dentro del área de la parcela una zona de acceso a la parcela de **117,63 m<sup>2</sup>** que están clasificados como vial público y deberán de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita de forma previa a la edificación en aplicación del artículo 29 de la LUIB, que delimita la parcela edificable a un área de **2.279,87 m<sup>2</sup>**, cuya descripción geométrica sería:

Sur:	Línea quebrada de 40,77 m, 10,16 y 10,16 por donde tiene su acceso
Este:	Línea recta de 83,9 m,
Norte:	Linea recta de 41,21 tramos
Oeste:	Linea quebrada de 16,15 m, 24,49

Dentro de la parcela debemos distinguir una zona de acceso y aparcamientos que denominaremos espacio interpuesto, cuya superficie será de **329,23 m<sup>2</sup>**, siendo el resto

el área de movimiento de los dos volúmenes a definir cuyos límites normativos conjuntos vendrán delimitados por la propia ordenanza de aplicación, en este caso la E-U4 que establece sobre la parcela edificable de 2.279,87 m<sup>2</sup>:

Parcela mínima.....	800m <sup>2</sup> .....	2.279,87 m <sup>2</sup>
Edificabilidad 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .....		1.139,94 m <sup>2</sup>
Ocupación 30%.....		683,96 m <sup>2</sup>
Altura máxima .....		7 ml
Volumen máximo (modificable a través del ED).....		1.500,00 m <sup>3</sup>
Separación a viales de las edificaciones.....		5ml
Retranqueos a linderos.....		3ml
Separación entre edificios .....		6ml
Número máximo de plantas.....		2

### 3.- Normativa Urbanística

#### 3.1.- Planeamiento Vigente. Normativa de Aplicación.

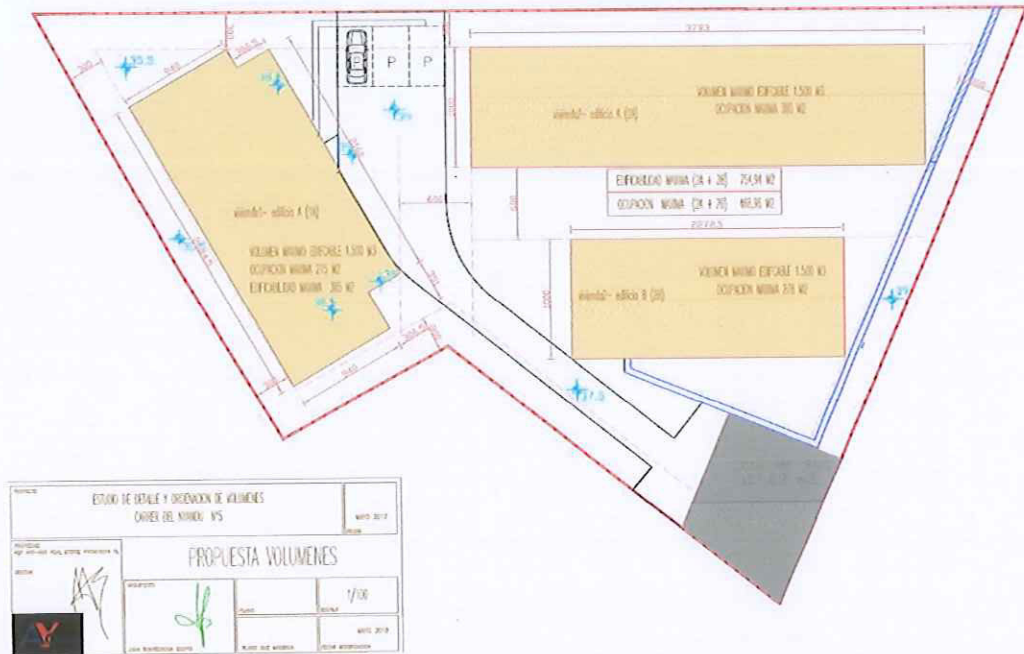
- Suelo Urbano
- Ordenanza de Aplicación E-U4
- El Uso Característico es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar, siendo los parámetros más significativos los siguientes:

1. Parcela Mínima: 800.00 m<sup>2</sup>
2. Ocupación: 30 % de la superficie de la parcela, de las edificaciones sobre rasante.
3. Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> de parcela edificable.
4. Altura de Cornisa: 2 plantas y 7 m.
5. Retranqueos: a Alineación: 5.00 m  
a Linderos: 3.00 m
6. Índice de ocupación 1/800 .....2 viviendas
- 7.-Volumen máximo.....a definir en el Estudio de Detalle

#### 4.- Descripción de la Volumetría propuesta.

Las alturas, 2 plantas y 7 metros y los retranqueos no variaran en ningún caso.  
 Se establece un espacio interpuesto como acceso y aparcamiento común de **329,23 m<sup>2</sup>** y una zona de ampliación de vial de 117,63 m<sup>2</sup>

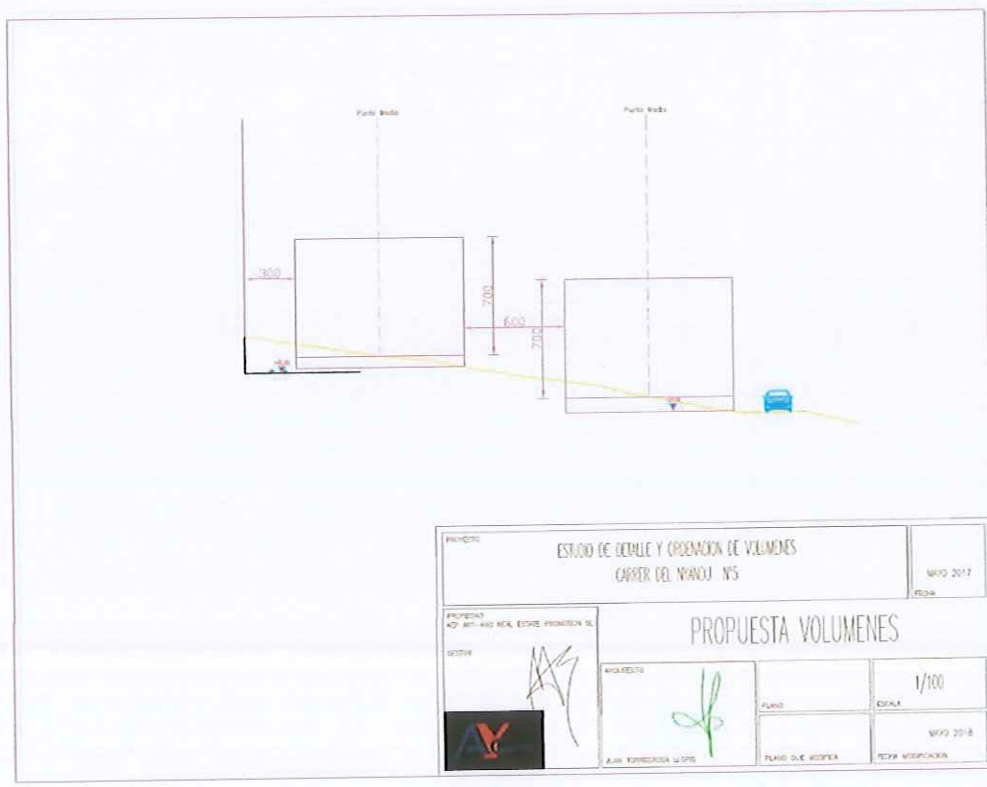
A la hora de poder agotar la edificabilidad nos llevaría a tener que realizar, en la mayor de las parcelas, dos volúmenes separados los 6 metros normativos pero que formasen parte de dicha vivienda, todo ello por la limitación del volumen máximo a 1500 m<sup>3</sup>. Eso nos dejaría una configuración de volúmenes de la siguiente forma.



	<b>Edificabilidad Maxima</b>	<b>Volumen máx. Edificio</b>	<b>Ocupación Max.</b>	<b>Parcela Uso Privativo</b>
<b>Vivienda 1 A</b>	<b>380 m<sup>2</sup></b>	<b>1.500 m<sup>3</sup></b>	<b>215, m<sup>2</sup></b>	<b>631 m<sup>2</sup></b>
<b>Vivienda 2 (A+B)</b>	<b>759,94m<sup>2</sup></b>	<b>1.500 m<sup>3</sup></b>	<b>468,96 m<sup>2</sup></b>	<b>1.319,94 m<sup>2</sup></b>
Vivienda 2-A	759,94m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>3</sup>	380 m <sup>2</sup>	1.319,94 m <sup>2</sup>
Vivienda 2-B	564 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>3</sup>	278 m <sup>2</sup>	1.319,94 m <sup>2</sup>
<b>TOTALES (1+2)</b>	<b>1.139,94 M<sup>2</sup></b>	<b>1.500 M<sup>3</sup></b>	<b>683,96 M<sup>2</sup></b>	



ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES		CARRER DEL MANOJ N°5		MAIO 2017
PROYECTO		PROPUESTA VOLUMENES		ESCALA
ARQUITECTO		PLANO		1/100
ESTRUCTURADO		PLANO DE ALZADA		MAIO 2018

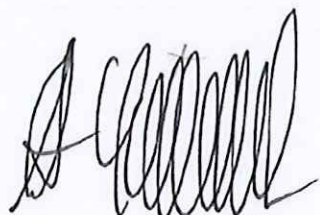


ESTUDIO DE DETALLE Y ORDENACION DE VOLUMENES		CARRER DEL MANOJ N°5		MAIO 2017
PROYECTO		PROPUESTA VOLUMENES		ESCALA
ARQUITECTO		PLANO		1/100
ESTRUCTURADO		PLANO DE ALZADA		MAIO 2018



En Ibiza a 25 de Mayo de 2018

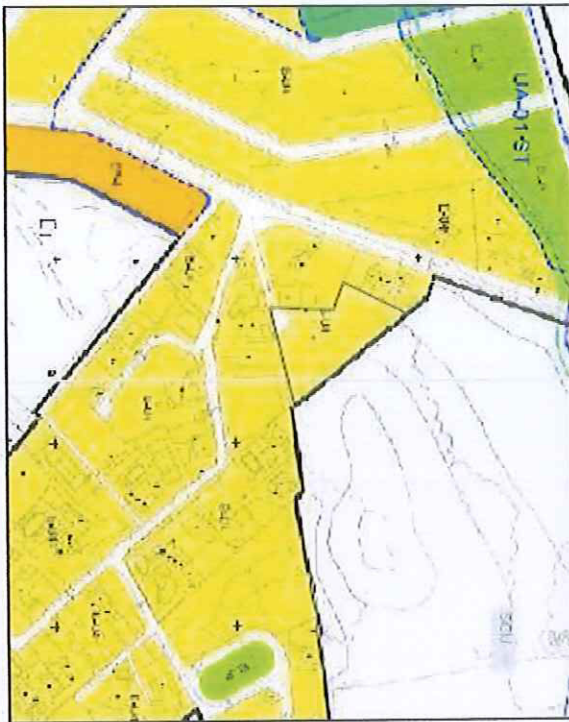
Fdo. LA PROPIEDAD

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of overlapping, somewhat circular and vertical strokes, appearing to be a stylized name.

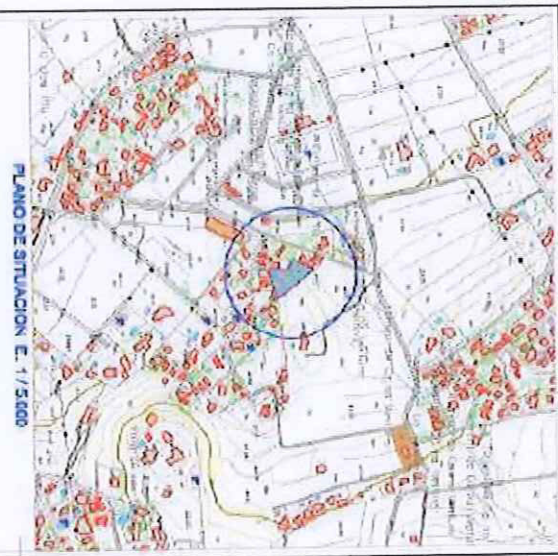
Fdo. EL ARQUITECTO


A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'A' or 'B' shape with a vertical line extending downwards from the center, and a small dot at the end.

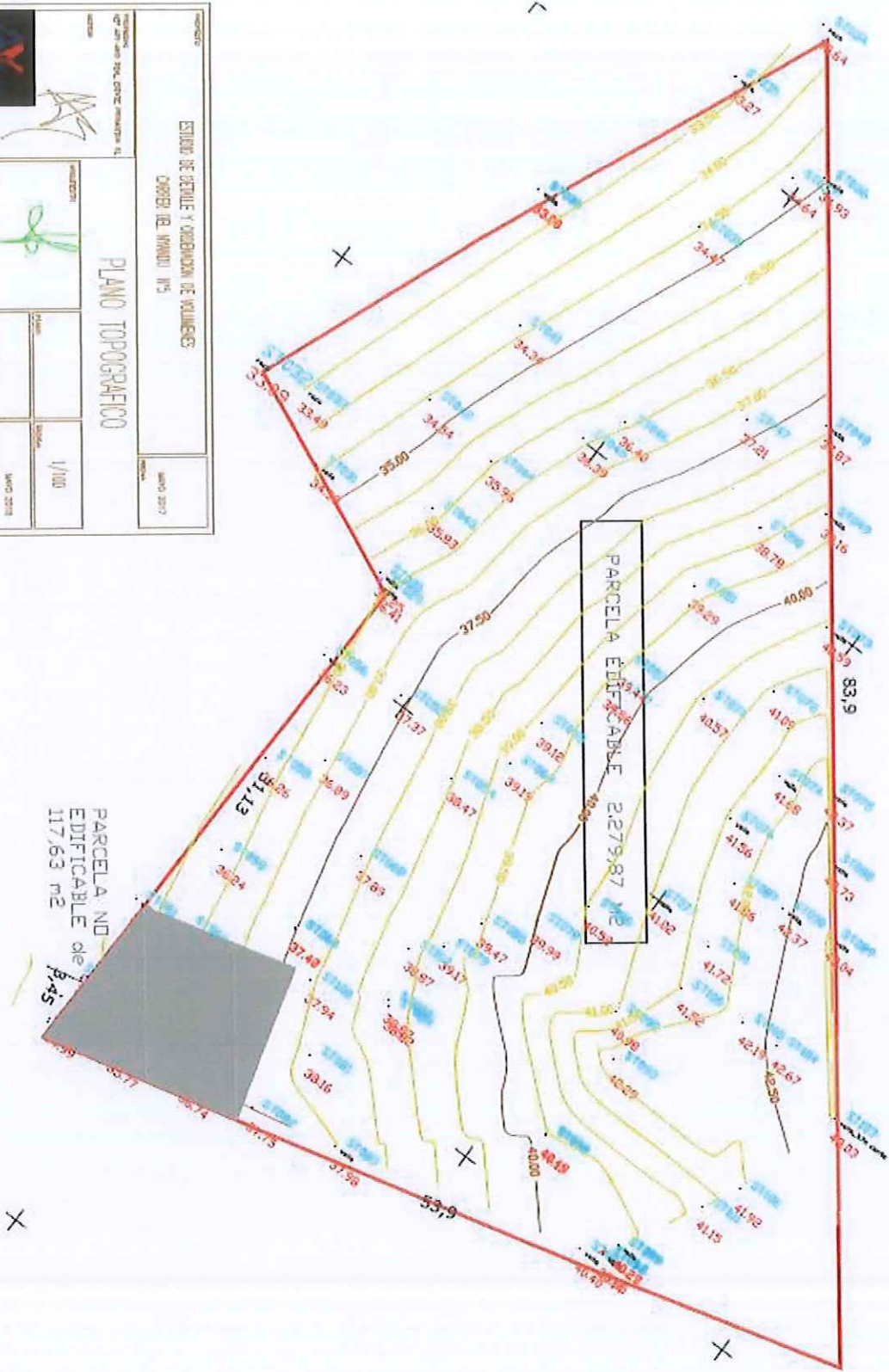
# PLANOS




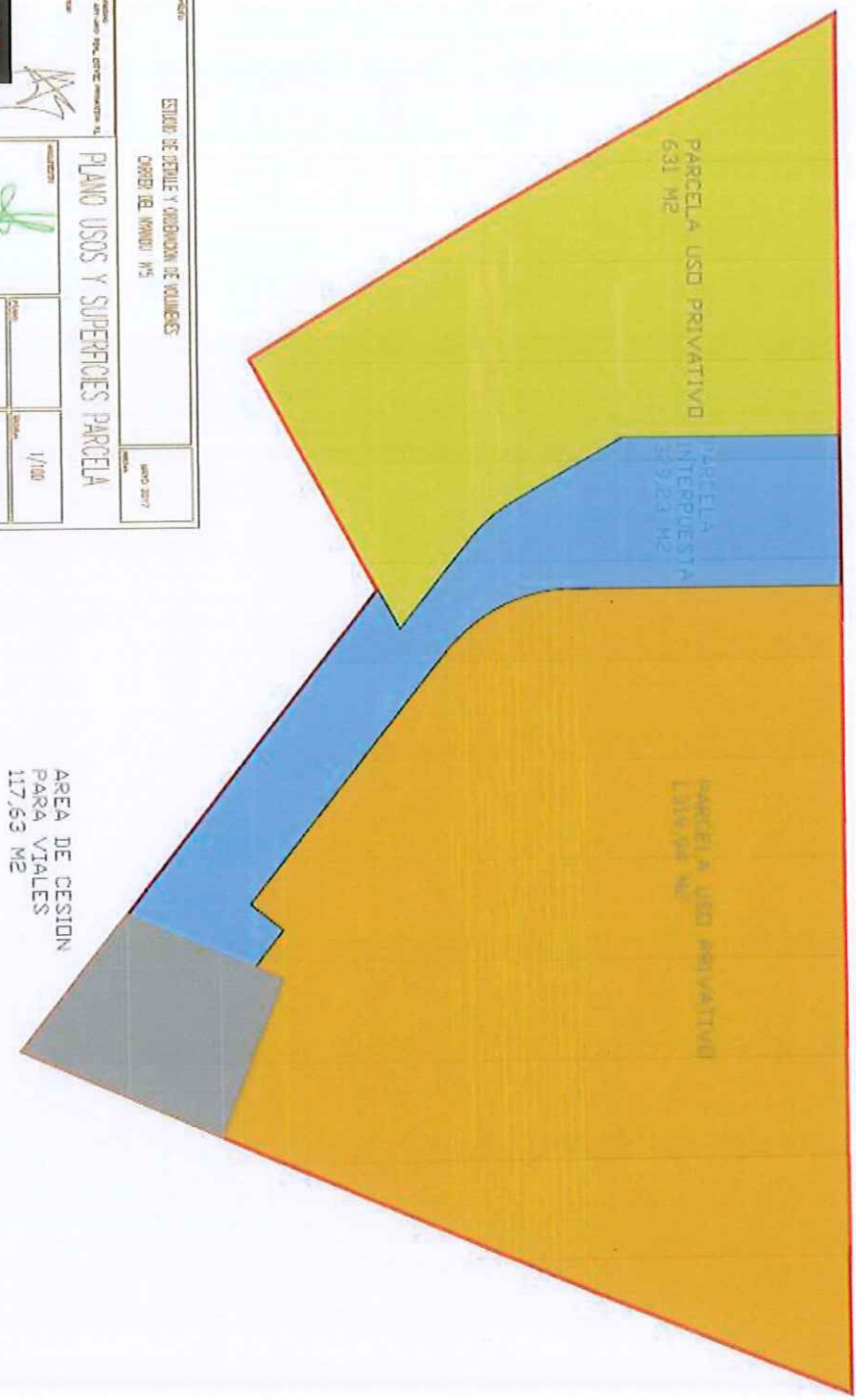
<p>ESTUDIO DE DETALLE Y ORGANIZACIÓN DE VOLÚMENES CARRERA DEL HINDU Nº 5</p>		<p>ANO 2017</p>	
<p>PLANO DE SITUACION Y USOS</p>		<p>SE</p>	
<p>LOGO</p>	<p>FECHA</p>	<p>ESCALA</p>	<p>OTRO</p>
<p>PROYECTO</p>	<p>CLIENTE</p>	<p>UBICACION</p>	<p>OTRO</p>
<p>PROYECTISTA</p>	<p>PROYECTISTA</p>	<p>PROYECTISTA</p>	<p>PROYECTISTA</p>



		<b>ESTUDIO DE DETALLE Y ORGANIZACION DE VOLUMENES</b> OBRERA DEL MANANTIAL N°5		AÑO 2017
<b>PLANO TOPOGRAFICO</b>		ESCALA: 1/100		FECHA:
AUTOR:	DISEÑADOR:	CONSULTOR:	CLIENTE:	LOCALIDAD:

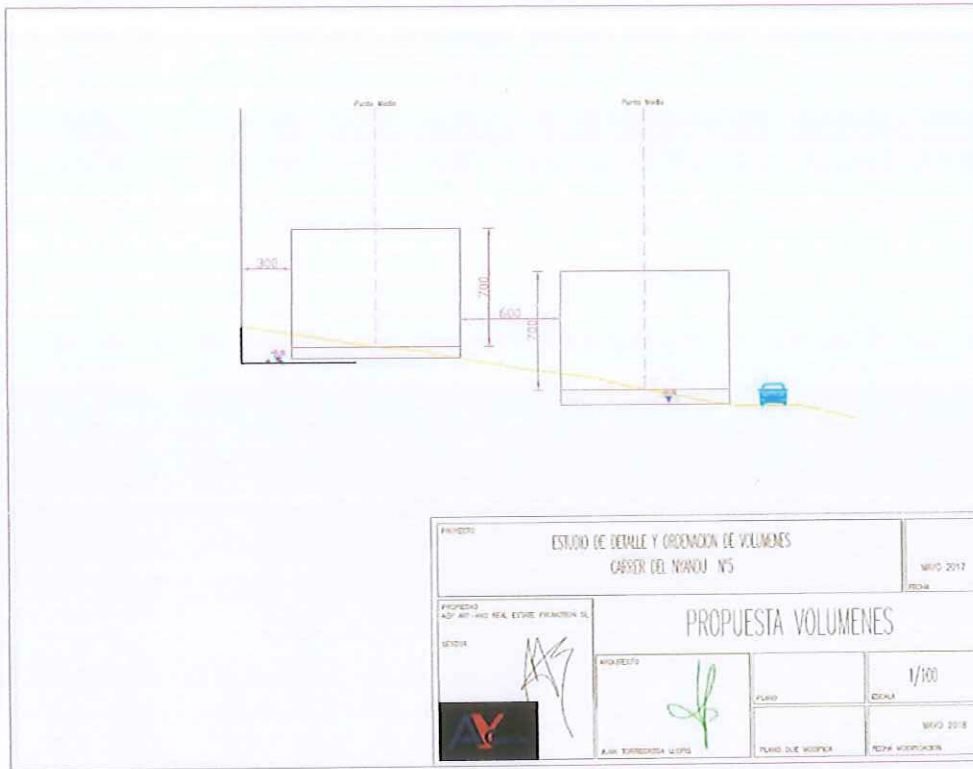


		<b>ESTUDIO DE CEDENTE Y CUBIERTURA DE POLÍGONOS</b> CORDERO DEL INAMUDI N°5		FECHA: 11/01/2017
<b>PLANO USOS Y SUPERFICIES PARCELA</b>		ESCALA: 1/100	FECHA: 11/01/2017	
AUTOR:	DISEÑADOR:	CONSULTOR:	CLIENTE:	FECHA DE ENTREGA:
AUTORIZADO:	REVISADO:	APROBADO:	APROBADO:	FECHA DE ENTREGA:









En Ibiza a 25 de Mayo de 2018

Fdo. LA PROPIEDAD

Fdo. EL ARQUITECTO