



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del estudio de detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela sita en calle Pavo Real núm. 14-16, Jesús

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión de fecha 19 de diciembre de 2019 ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle promovido por Nigel de Jong para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela sita en calle Pavo Real núm. 14-16, 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.

En Santa Eulària des Riu, a 16 de enero de 2020.

Firmado digitalmente
La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ANUNCI

Aprovació inicial de l'estudi de detall per a l'ordenació de volums edificatoris de parcel·la emplaçada al carrer Pavo Real, núm. 14-16, Jesús.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió de dia 19 de desembre de 2019, ha acordat la aprovació inicial de l'estudi de Detall promogut per Nigel de Jong per a l'ordenació de volums edificatoris de parcel·la emplaçada al carrer Pavo Real, núm. 14-16, 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.

Santa Eulària des Riu, a 16 de gener de 2020

Signat digitalment
L'Alcaldessa
M^a Carmen Ferrer Torres

ANTECEDENTES

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

1. MEMORIA

1.1 MEMORIA URBANÍSTICA

- Se indicara el tipo de trabajo, así como el autor del encargo, datos del solar, emplazamiento y características.
- Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del plan correspondiente
- En caso de modificación de la disposición de los volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtengan en el estudio de detalle, con justificación del mantenimiento del aprovechamiento urbanístico.

2. PLANOS

- PLANO DE SITUACION (referido a la ordenación detallada del planeamiento vigente).
- PLANO DE EMPLAZAMIENTO (los necesarios para la descripción de las actuaciones.)
- DOCUMENTACION GRAFICA:

1.- planta de ordenación propuesta en el estudio de detalle. Escala mínima 1/500

2.- Alzados, secciones propuestos en el estudio de detalle. Escala mínima 1/500

3.- En los casos que se ordenen o reordenen volúmenes edificables se presentara también una perspectiva isométrica que exprese la relación de ordenación de los volúmenes del estudio de detalle con las de la ordenación precedente.

3. OBSERVACIONES

3.1 LEY 12/2017 DE 29 DE DICIEMBRE, DE URBANISMO DE LES ILLES BALEARS (BOIB NUM 43 DE 29 DE MARZO DE 2014).

- artículo 46 (estudios de detalle)

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

- a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetaran las determinantes tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionaran perjuicio ni alteraran o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

ANTECEDENTES

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico (CIOTUPHA) del Consell Insular d'Eivissa, en sesión del día 23 de noviembre de 2011, adoptó el siguiente acuerdo que seguidamente se transcribe:

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTA EULÀRIA DES RIU (PL 1/2011)

Con Fecha de 6 de Marzo de 2017, la Junta de Gobierno firmo el acuerdo para conceder la licencia de obras de una vivienda unifamiliar situada en la calle Pavo Real #14,16 en base del proyecto básico sin visado realizado por el arquitecto Álvaro González de la Fuente, a nombre de Devon Hill, s.l., y cuyo # de referencia de entrada era 2230/15

Los datos urbanísticos del proyecto aprobado son los siguientes:

- Superficie de parcela 1.717,05m²
- Ancho de parcela 33,03m
- Fachada a calle 33,03m
- Edificabilidad 0,37 =652,44 dividido en volumen principal y anexo
- Ocupación 30% = 515,38m²
- Altura máxima 6,85m
- Altura total 9,60m
- Retranqueos >3,00m
- Zona ajardinada > al 50% de parcela no ocupada.
- Intensidad de uso 1 vivienda/1.717,05m²
- Uso predominante residencial

El propietario inicial (Devon Hill, s.l.) vendió la parcela con la Licencia a Nigel de Jong, actual propietario.

Así mismo se ha cedido en escritura la superficie de 159,16m² al Ayuntamiento para poder desarrollar parte de vial aprobado en las Normas Subsidiarias en vigor.

CARACTERÍSTICAS DEL AREA DE ACTUACION

La parcela se sitúa en el núcleo de **can pep simo**.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico

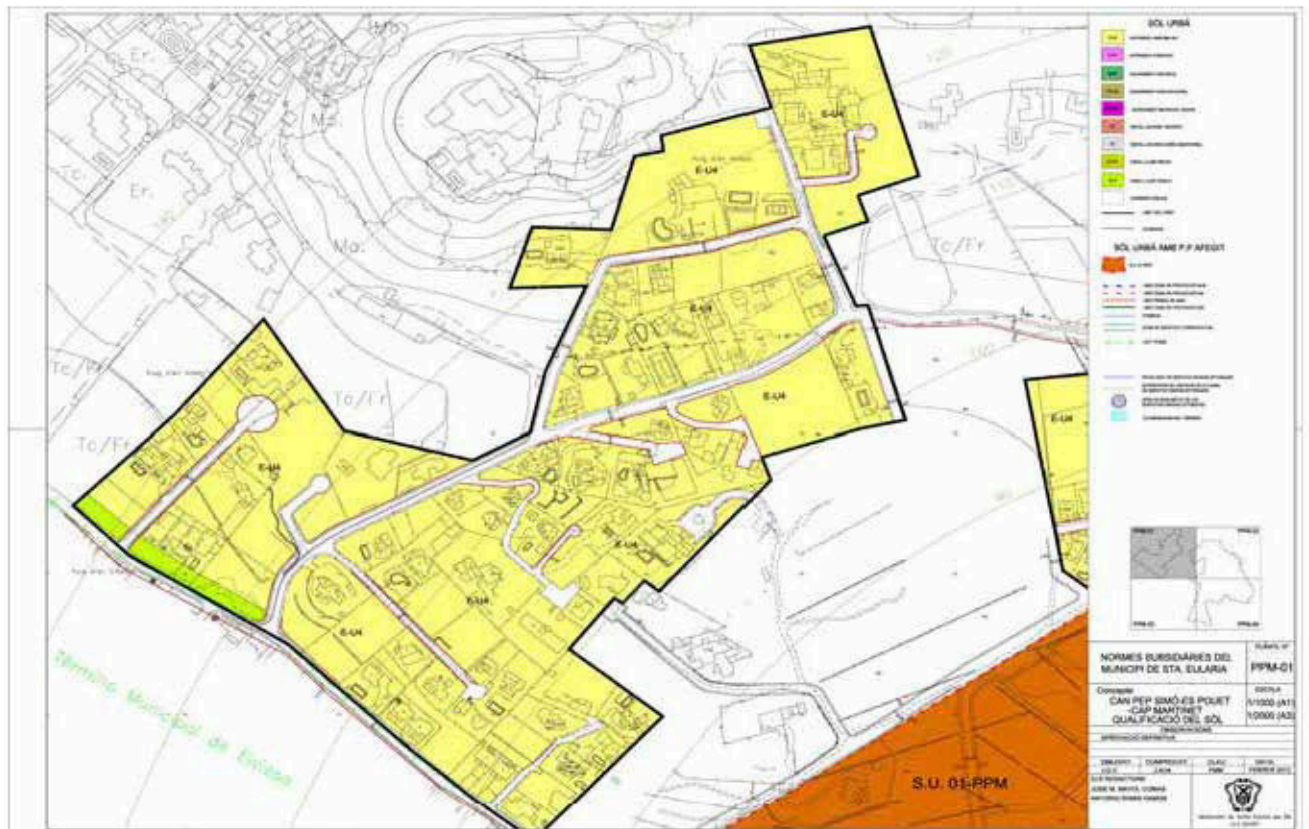
04.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4 (E-U4)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): 800
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: b+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03



MEMORIA

AGENTES

El propietario don Nigel de Jong, me ha sido encargado la redacción de los documentos gráficos y escritos del estudio de detalle de la parcelas #14 y #16 de la calle pavo real, Jesús, tm Santa Eulalia del Rio.

El autor del proyecto es Álvaro González de la Fuente, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares con #311.456 y domicilio profesional en C/ s'Espartar #8b, Ibiza.

UBICACION

Calle pavo real # 14-16, Jesús, t.m. santa Eulalia del rio, Ibiza, ref. cat; 6792008CD6069S0001YM y 6792001CD6069S0001SM

ESTADO ACTUAL, ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Nigel de Jong, es propietario de una parcela de 1.717,05m² que compró a Devon Hill, s.l. la cual era propietario de una parcela de 1.956,00m², procedente de la suma de las parcelas #14, y 16 de la calle Pavo Real de los cuales 79,79m² pertenecen a SRC-AT. El actual propietario cedió al Ayuntamiento 159,16m² para crear parte de una rotonda que si se establece en las NN.SS. de Santa Eulalia del rio, sobre esa parcela se realizó un proyecto básico y de ejecución para la realización de una vivienda unifamiliar aislada con piscina la cual posee actualmente Licencia Municipal de obras.

El área objeto del presente Estudio de Detalle corresponde a las parcelas #14-16 , situada en la calle pavo real, nuestra señora de Jesús, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Rio(Ibiza).

ENTORNO FÍSICO

El proyecto se emplaza en una parcela que tiene forma rectangular, y se encuentra en suelo urbano eu4, posee un pequeño desnivel, la vivienda proyectada cumple todos los parámetros urbanísticos de la zona.

La edificación está orientada a noroeste, la fachada norte, sur, y este son colindantes a las parcelas adyacentes, mientras que la fachada oeste es colindante a un vial municipal, el cual da acceso a la vivienda tanto por tráfico rodado como peatonal.

El presente estudio de detalle integra y conecta su trazado con las infraestructuras señaladas.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

FINCA registral 17.735 _1.796,84 m²
Referencia catastra 6792001CD6069S0001SM
Suelo urbano_ 1.717,05 m²
SRC-AT_79,79 m²
D. NIGEL DE JONG, nuevo propietario de la finca

Se ha cedido previamente al Ayto. 159,16 m² para la creación de una rotonda.

JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Apoyándonos en el Capítulo II: Desarrollo de las NN.SS, y más concretamente en su Artículo 1.2.02 Desarrollo del Planeamiento, y en el punto 1. Instrumentos, dice:

Las NN.SS. se desarrollarán, de acuerdo a cada clase de suelo definido en este Título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante Planes especiales, Estudios de detalle y Unidades de actuación o de ejecución en suelo urbano que, en su caso, se lleven a efecto por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

Y en su apartado B_ Estudios de detalle, especifica:

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del vial y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.

Álvaro González de la Fuente

hilación eslava, 21 madrid 28015 +34 91 549 57 10 +34 618 22 10 78
s'espertar, 8b ibiza 07800 +34 971 19 97 00

arquitecto

ibizarquitectur@gmail.com
www.ibizarquitectur.es

- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

Aplicando la última de estas tres finalidades presentamos en presente Estudio de detalle

JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS DE HACER EL ESTUDIO

El cambio que promueve este Estudio es positivo para el Municipio por:

1. Se podían hacer dos viviendas, una en cada parcela y sólo se va a realizar una al juntar las dos parcelas obtenemos una parcela de 1.717,05m², por lo que el Municipio se beneficia de una reducción de densidad de viviendas.
2. No se aumenta en ningún caso el parámetro de ocupación permitida en la parcela 30%
3. Se obtendrá finalmente una parcela con mayor superficie de espacio libre.

OBJETO FINAL DEL ESTUDIO

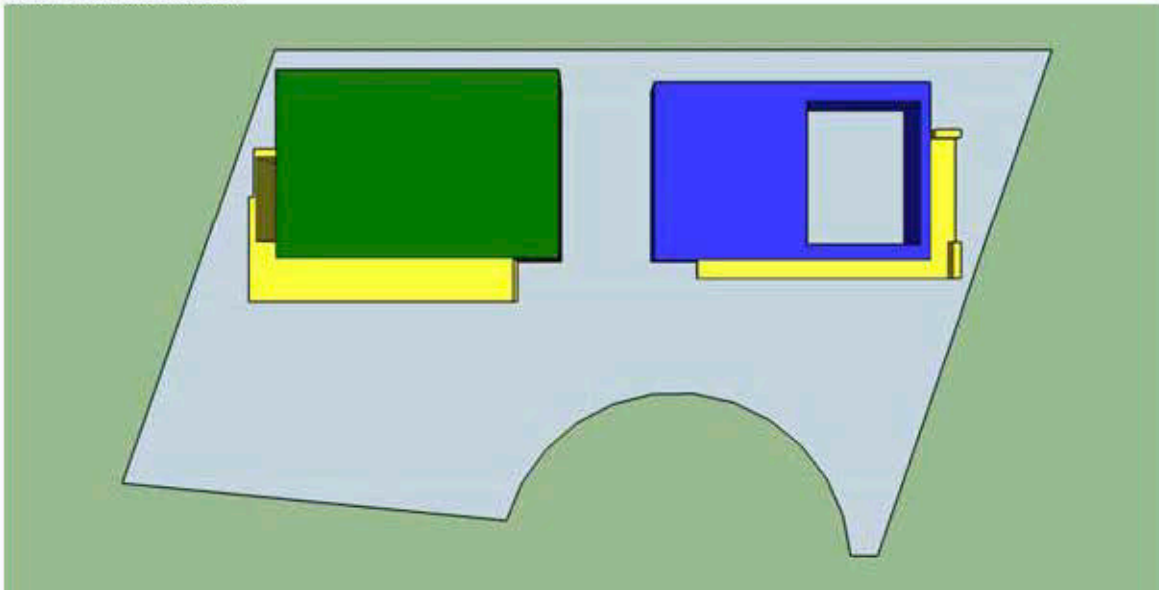
Se quiere ampliar la volumetría/parcela, del proyecto visado y con licencia en la parcela, superando los 1.500m³ máximos permitidos, actualmente el proyecto posee un volumen de dos plantas y a 6m de este un anexo de planta baja.

El futuro proyecto de ampliación pretende hacer una segunda planta sobre el actual anexo cerrando los patios existentes en este y creando un elemento a doble altura que comunique los dos volúmenes, como esto ampliaría el parámetro de edificación se ha decidido escalar todo el proyecto reduciendo la superficie de planta inicial para que la suma de estos nuevos espacios no supere la ocupación permitida.

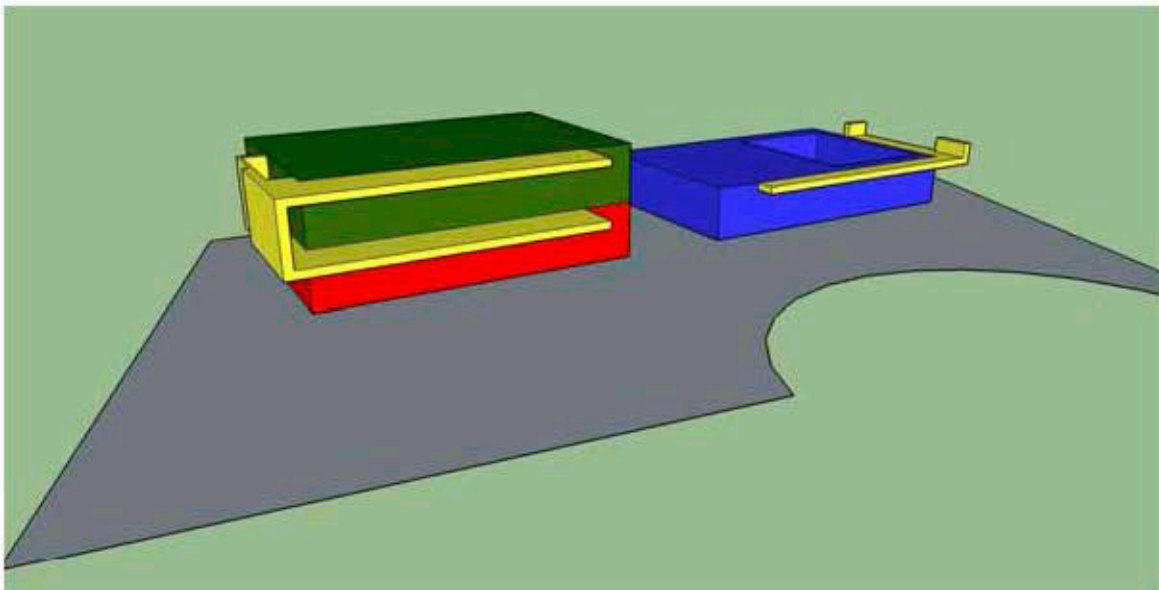
- Edificabilidad actual $652,44\text{m}^2 \times 1717,05\text{m}^2 = 0,37\text{m}^2/\text{m}^2$
- Volumetría actual $1.499,96\text{m}^3$ volumen principal + $590,42\text{m}^3$ volumen anexo = $2.090,38\text{m}^3$
- Ocupación actual y final $30\% = 515,38\text{m}^2 / 1717,05\text{m}^2 \times 100 = 30\%$
- Edificabilidad final propuesta $856,51\text{m}^2 \times 1717,05\text{m}^2 = 0,49\text{m}^2/\text{m}^2$
- Volumetría final propuesta $2.939,12\text{m}^3$
- Ocupación actual y final $30\% = 515,38\text{m}^2 / 1717,05\text{m}^2 \times 100 = 30\%$

Paralelamente a la construcción de la vivienda se realizará la parte correspondiente al vial público de nueva creación aprobado en las normas subsidiarias y que corresponde a la parcela cedida por mi cliente al ayuntamiento.

Versión actual vivienda



Planta



Vista

Edificabilidad.

Vivienda planta baja: 222.86m² (rojo) + 35.45m² (amarillo)= 258.31 m²

Vivienda planta piso: 210.12m² (verde) + 6.17m² (amarillo)= 216.29m²

TOTAL VIVIENDA: 474.60m²

Anexo

Planta baja: 154.80m² (azul) + 23.04m² (amarillo)= 177.84m²

TOTAL ANEXO: 177.84m²

TOTAL: vivienda 474.60m²

Anexo 177.84m²

TOTAL _____ **652.44m²/1717.05m²≈0.38m²/m² CUMPLE**

Álvaro González de la Fuente

hilarión eslava, 21 madrid 28015 +34 91 549 57 10 +34 618 22 10 78
s'espartar, 8b ibiza 07800 +34 971 19 97 00

arquitecto

ibizarquitectur@gmail.com
www.ibizarquitectur.es

Volumetría.

Planta baja: 222.86m^2 (rojo) + 35.45m^2 (amarillo) = $258.31\text{m}^2 \times 3.32\text{m} = 857.58\text{m}^3$

Planta piso: 210.12m^2 (piso) + 6.17m^2 (amarillo) = $216.29\text{m}^2 \times 2.97\text{m} = 642.38\text{m}^3$

TOTAL VIVIENDA VOLUMETRIA: 1499.96m^3 CUMPLE

Anexo

Planta baja: 154.80m^2 (azul) + 23.04m^2 (amarillo) = $177.84\text{m}^2 \times 3.32\text{m} = 590.42\text{m}^3$

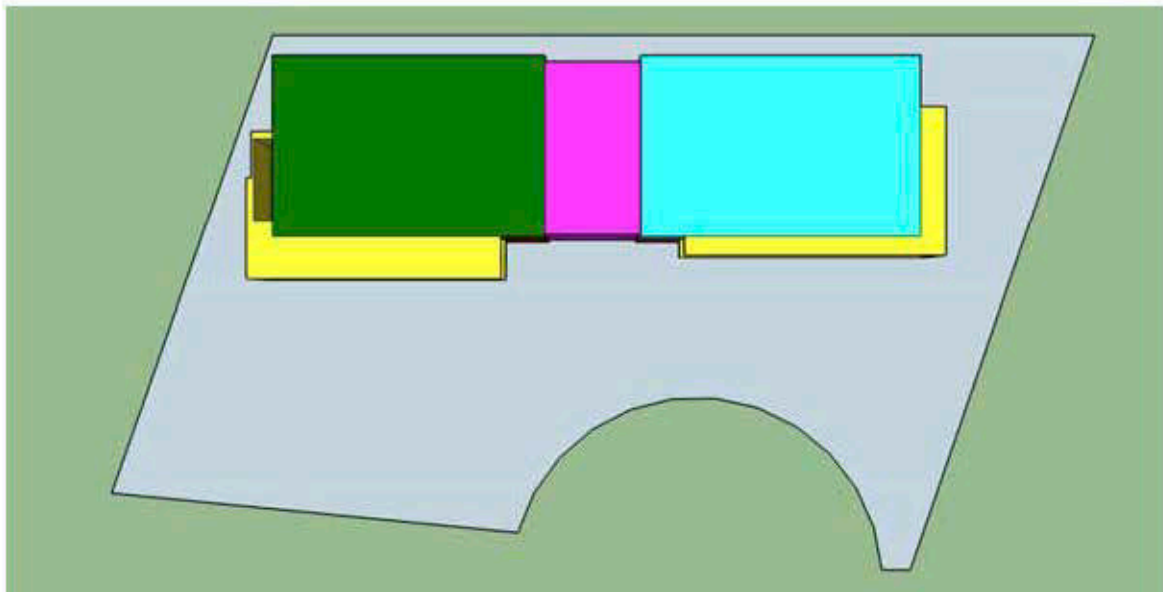
TOTAL ANEXO VOLUMETRIA: 590.42m^3

Total volumetría: $1499.96\text{m}^3 + 590.42\text{m}^3 = 2090.38\text{m}^3$

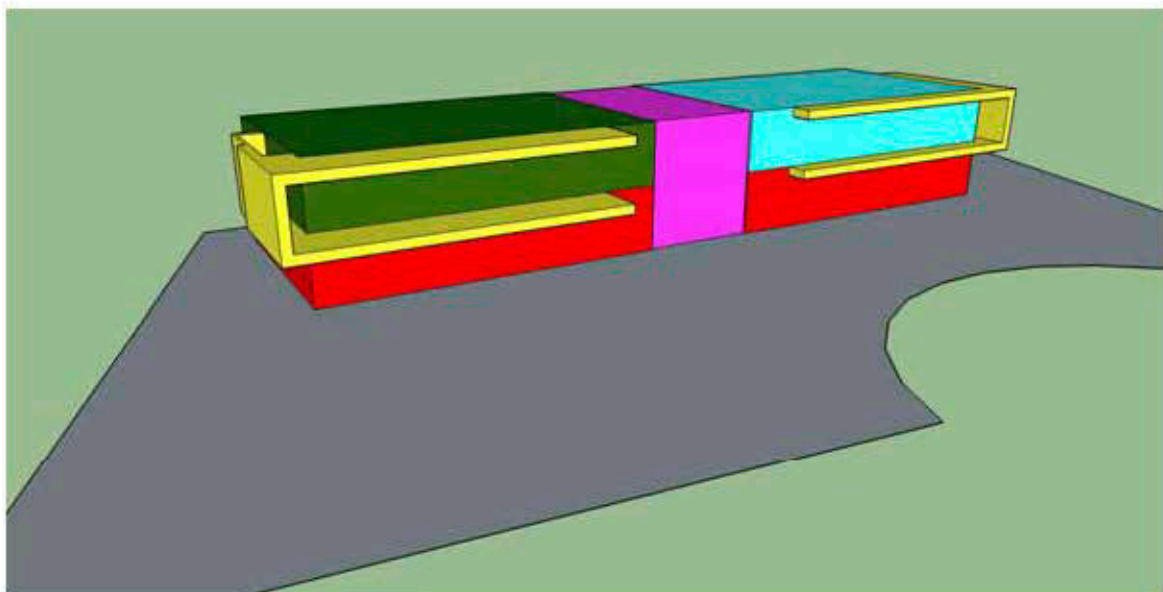
Ocupación.

$(515.38\text{m}^2 / 1717.05\text{m}^2) \times 100 = 30\%$ CUMPLE

Versión propuesta vivienda



Planta



Vista

Edificabilidad

Vivienda planta baja: 394.65m^2 (rojo) + 35.45m^2 + 23.04m^2 (amarillo) = 453.14m^2
Vivienda planta piso: 374.16m^2 (verde) + 6.17m^2 + 23.04m^2 (amarillo) = 403.37m^2
TOTAL VIVIENDA: 856.51m^2

TOTAL _____ $856.51\text{m}^2 / 1717.05\text{m}^2 = 0.49\text{m}^2/\text{m}^2$ **CUMPLE**

Álvaro González de la Fuente

hilarón eslava, 21 madrid 28015 +34 91 549 57 10 +34 618 22 10 78
s'espartar, 8b ibiza 07800 +34 971 19 97 00

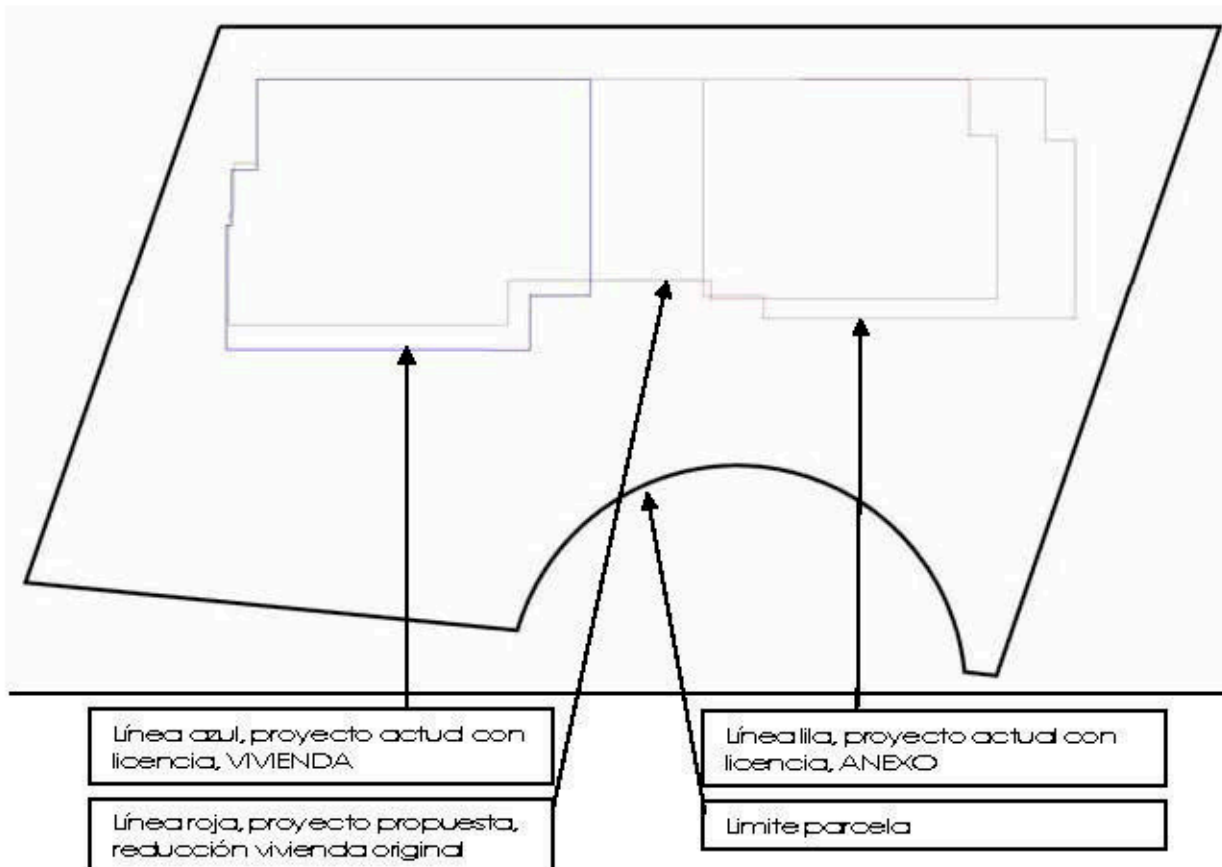
arquitecto

ibizarquitectur@gmail.com
www.ibizarquitectur.es

Ocupación

Al escalar la vivienda para poder tener la misma ocupación que la vivienda actual, tenemos más superficies de espacio libre en la parcela, esa diferencia la utilizamos para cerrar los patios del proyecto final, sin aumentar la cifra de ocupación inicial (ver imagen).

$[51.538\text{m}^2/1717.05\text{m}^2] \times 100 = 30\%$ **CUMPLE**



Línea negra, límite de la parcela

Línea azul, proyecto actual con licencia vivienda

Línea lila, proyecto actual con licencia anexo

Línea roja, proyecto propuesto

Volumetría

La nueva volumetría se corresponde a la planta piso encima del anexo (cian) y al cerramiento del patio que separaba vivienda con anexo (rosa) más a creación de un nuevo porche en planta piso (amarillo)

Vivienda planta baja (incluidos porches): 192.97m^2 (rojo) $\times 3.33\text{m} = 642.59\text{m}^3$

Vivienda planta baja (incluidos porches): 191.87m^2 (rojo) $\times 3.33\text{m} = 638.92\text{m}^3$

Σ PLANTA BAJA: 1281.51m³

Vivienda planta piso (incluidos porches): 192.97m^2 (verde) $\times 3.15\text{m} = 607.85\text{m}^3$

Vivienda planta piso (incluidos porches): 191.87m^2 (cian) $\times 3.15\text{m} = 604.39\text{m}^3$

Σ PLANTA PISO: 1212.24m³

Patio central: 68.73m^2 (rosa) $\times 6.48\text{m} = 445.37\text{m}^3$

Σ PATIO CENTRAL a doble altura: 445.37m³

TOTAL VOLUMETRIA

PLANTA BAJA: 1281.51m³

PLANTA PISO: 1212.24m³

PATIO CENTRAL a doble altura: 445.37m³

TOTAL VOLUMEN: 2.939.12m³

Álvaro González de la Fuente

arquitecto

hilarión eslava, 21, madrid 28015 +34 91 549 57 10 +34 618 22 10 78

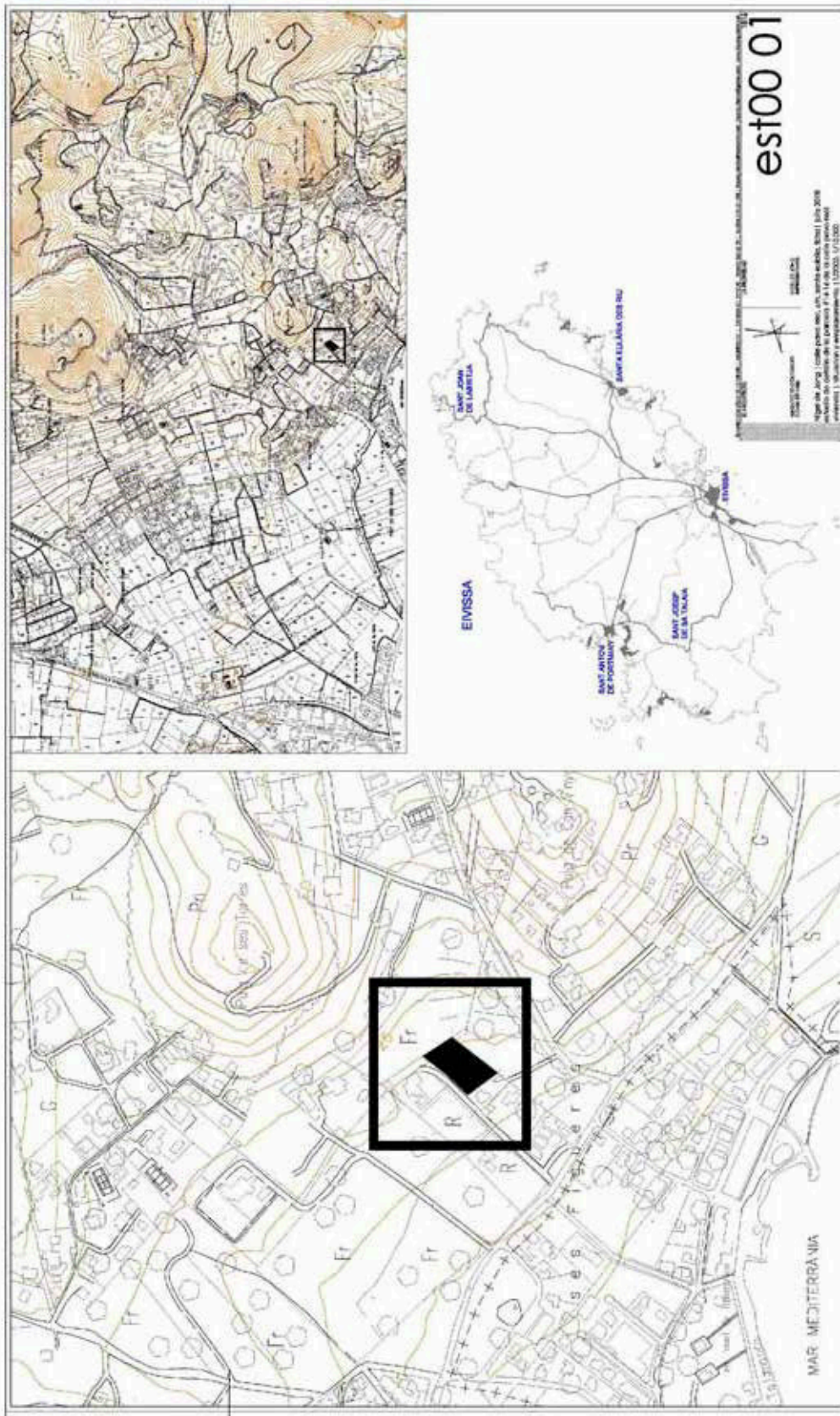
ibizarquitectur@gmail.com

s'espartar, 8b ibiza 07800 +34 971 19 97 00

www.ibizarquitectur.es

54

Situación y emplazamiento



Planta baja estado actual

Álvaro González de la Fuente

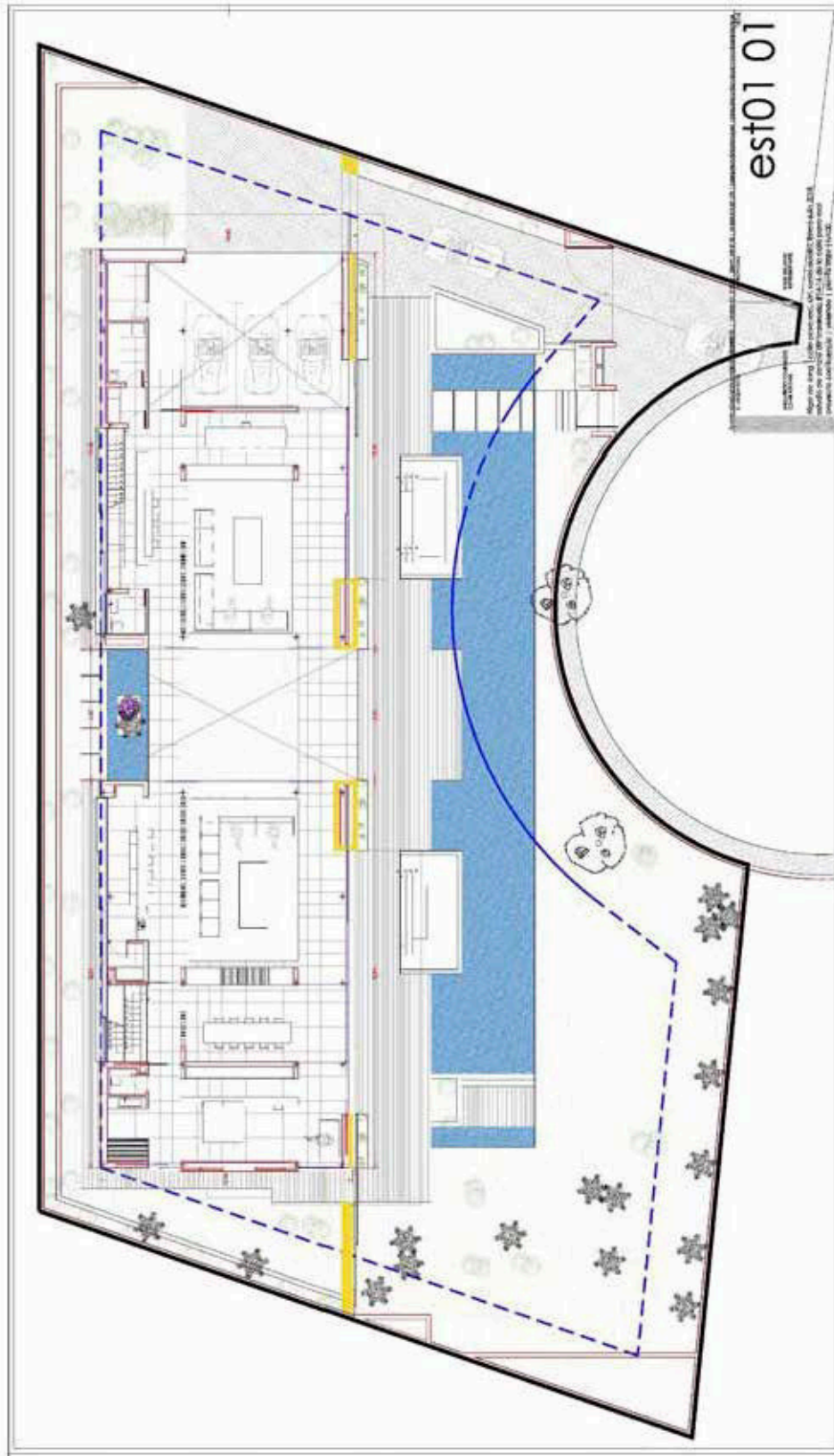
arquitecto

hilarión eslava, 21 madrid 28015 + 34 91 549 57 10 + 34 618 22 10 78

ibizarquitectura@gmail.com

s'espartar, 8b ibiza 07800 +34 971 19 97 00

www.ibizarquitectura.es



Planta baja propuesta

Álvaro González de la Fuente

arquitecto

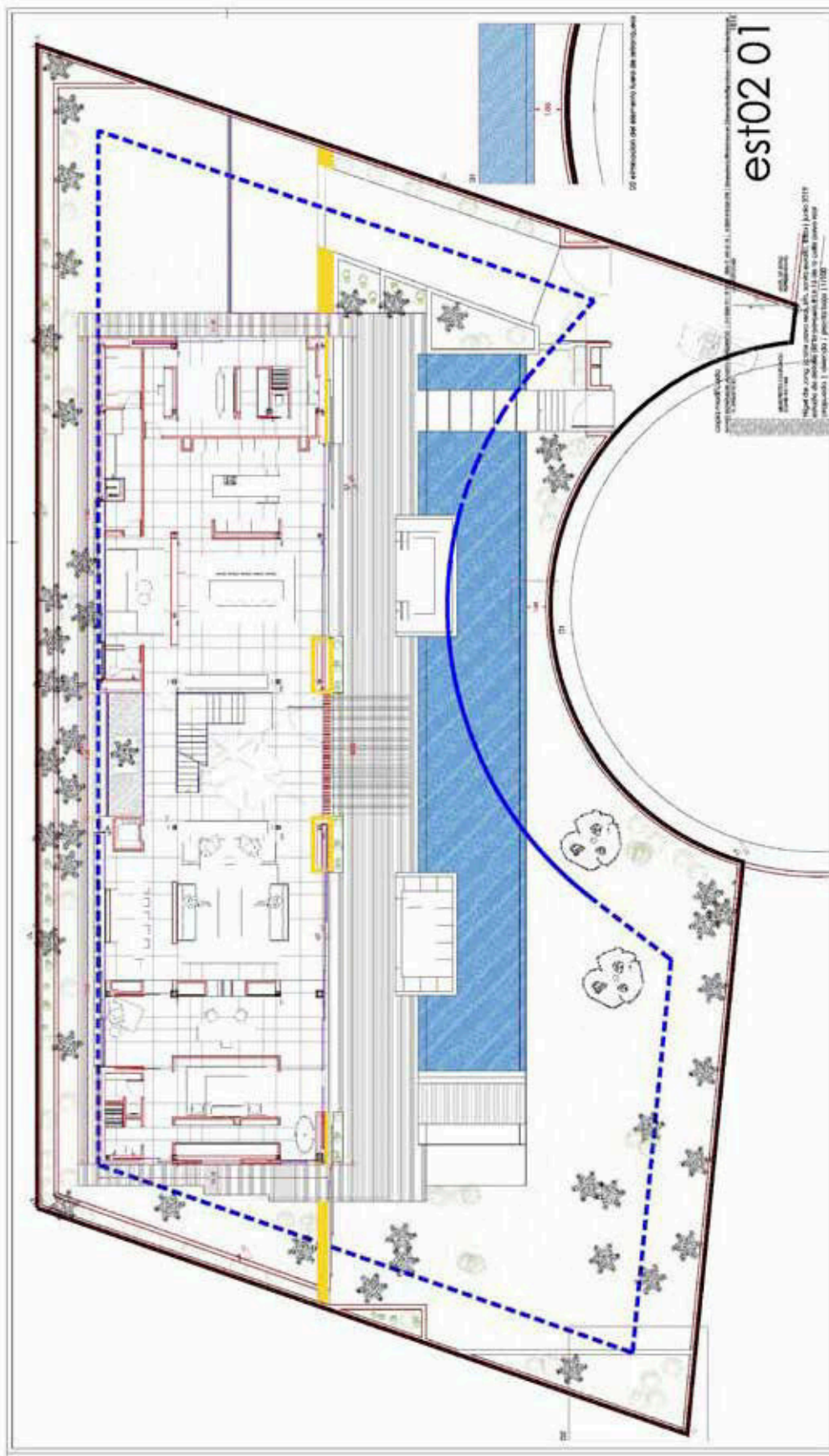
hilarión eslava, 21 madrid 28015 + 34 91 549 57 10 + 34 618 22 10 78

ibizarquitectur@gmail.com

s'espartar, 8b ibiza 07800 +34 971 19 97 00

www.ibizarquitectur.es

56



Álvaro González de la Fuente

arquitecto

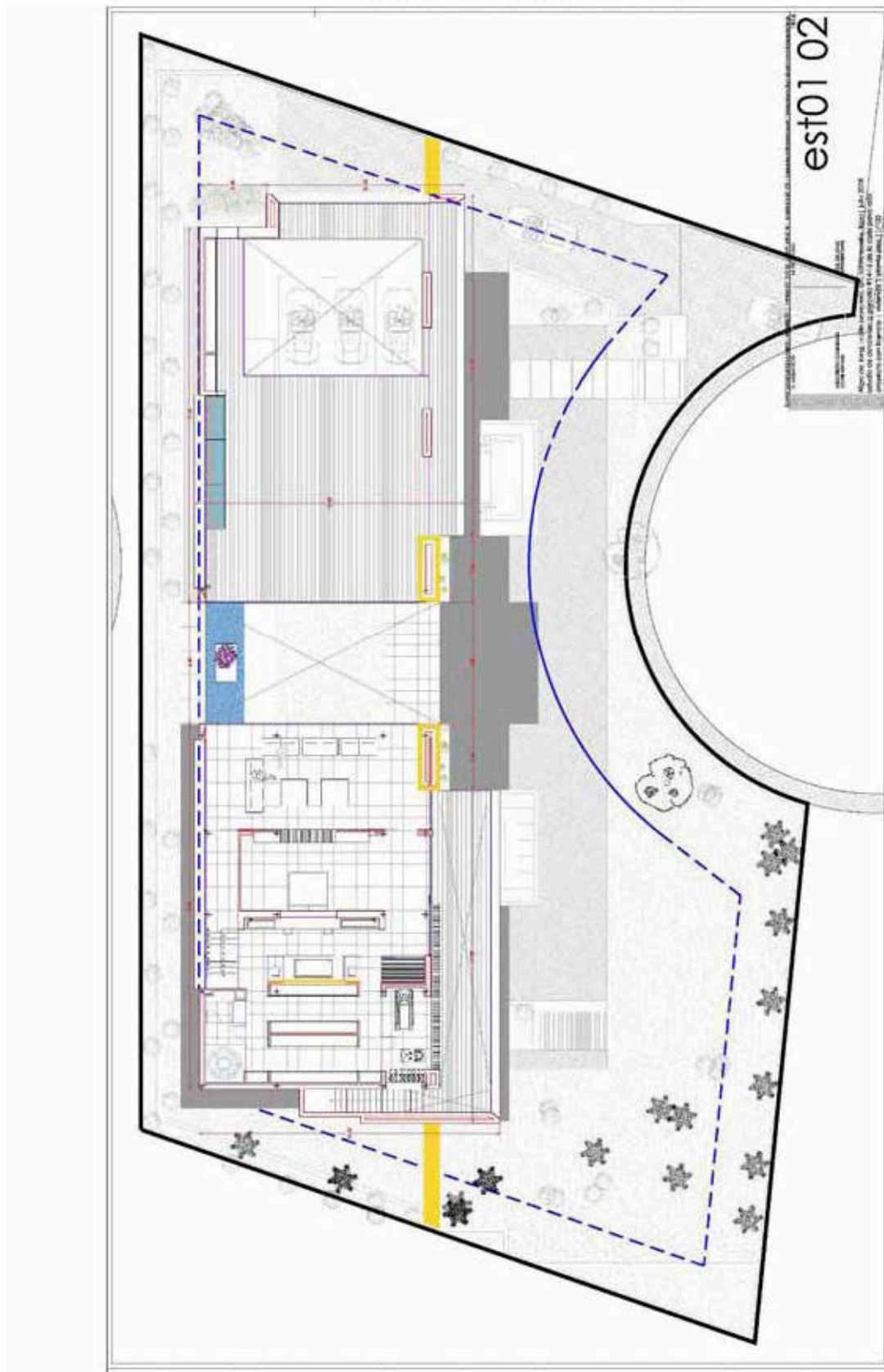
hilarón eslava, 21 madrid 28015 +34 91 549 57 10 +34 618 22 10 78

ibizarquitectura@gmail.com

s'espartar, 8b ibiza 07800 +34 971 19 97 00

www.ibizarquitectura.es

Planta piso estado actual

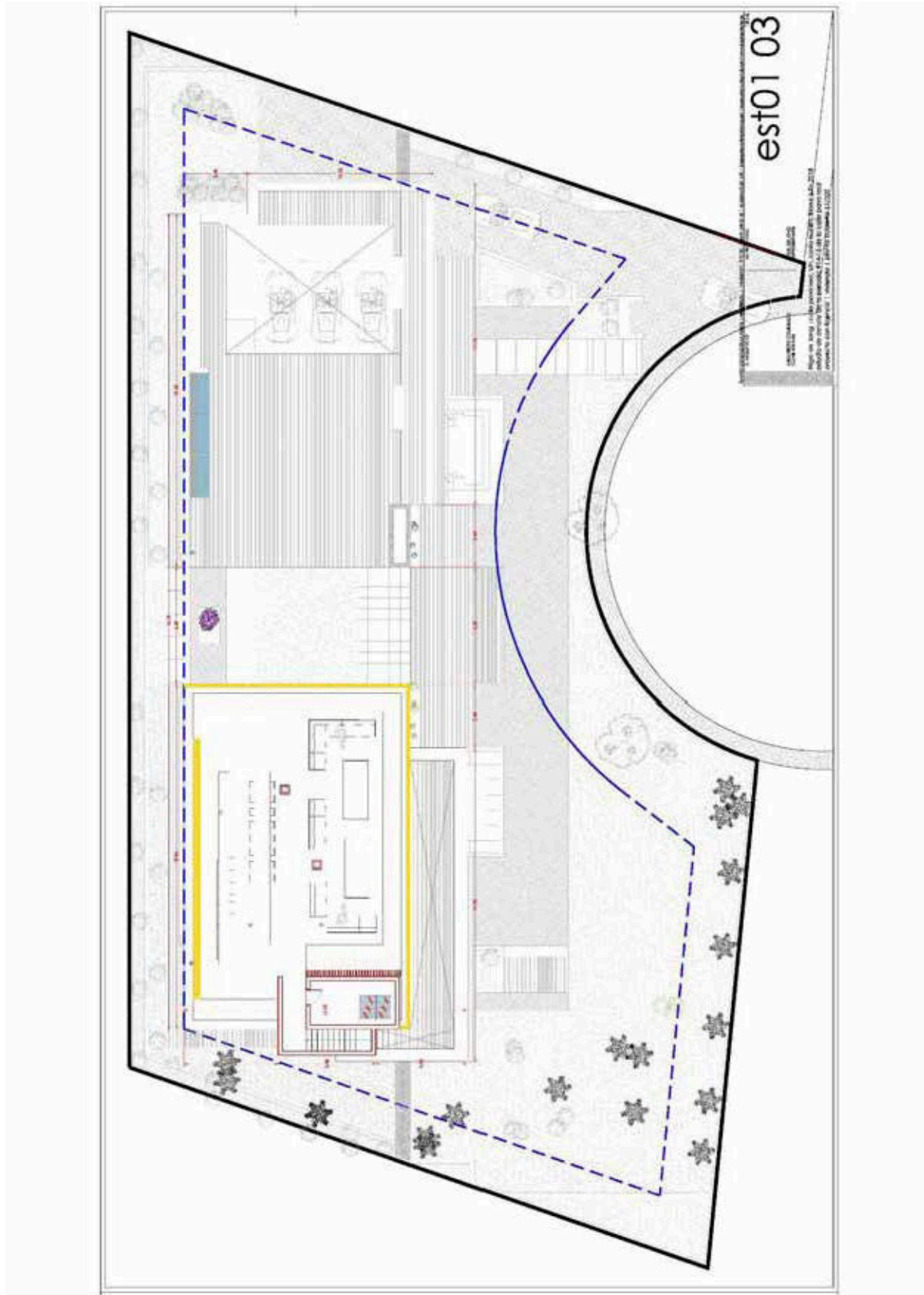


Álvaro González de la Fuente

hilarión eslava, 21 madrid 28015 +34 91 549 57 10 +34 618 22 10 78
s'espantar, 8b ibiza 07800 +34 971 19 97 00

arquitecto

ibizarquitectur@gmail.com
www.ibizarquitectur.es



Planta cubierta propuesta

Álvaro González de la Fuente

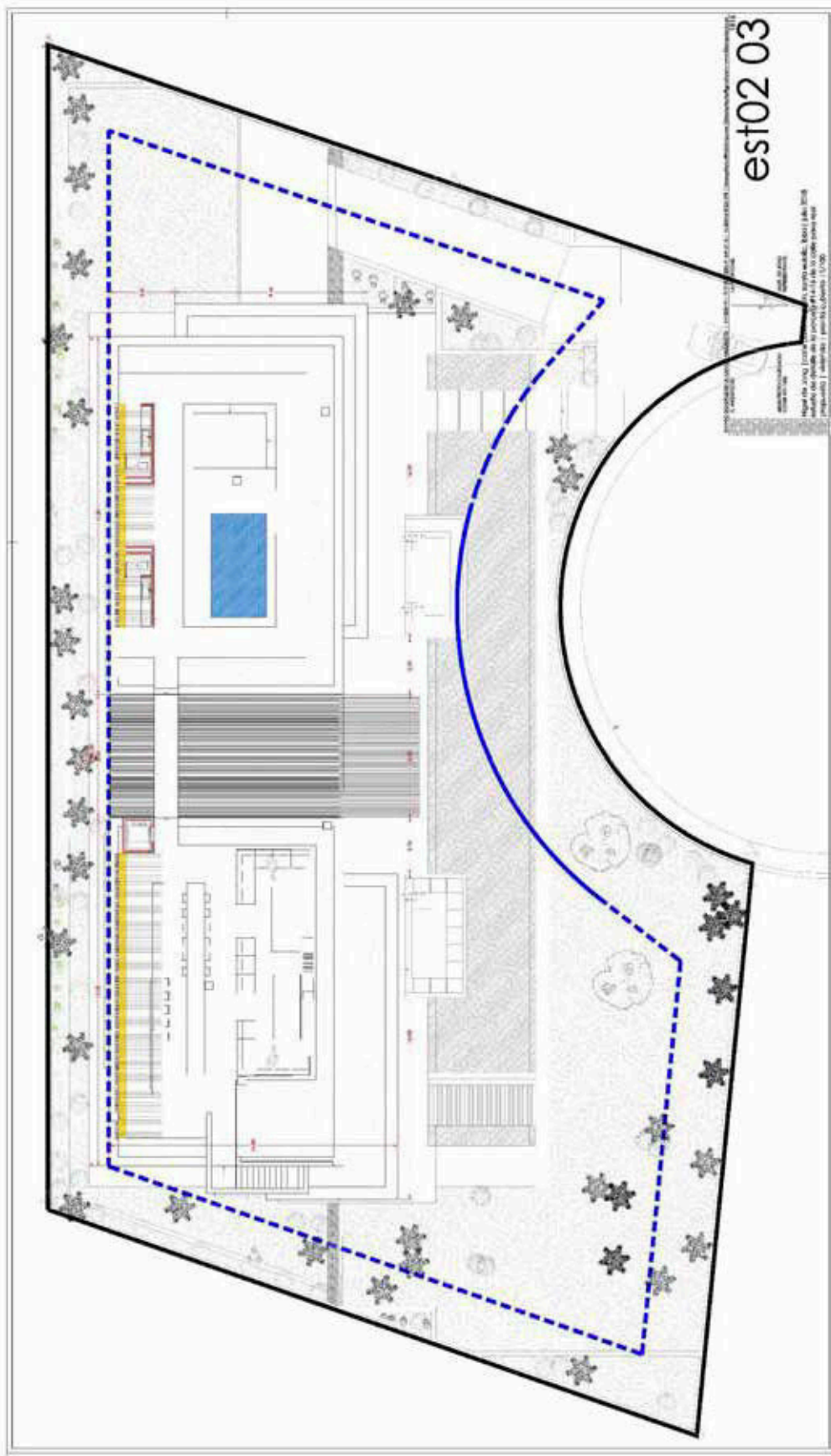
arquitecto

hilarión eslava, 21 madrid 28015 + 34 91 549 57 10 + 34 618 22 10 78

ibizarquitectur@gmail.com

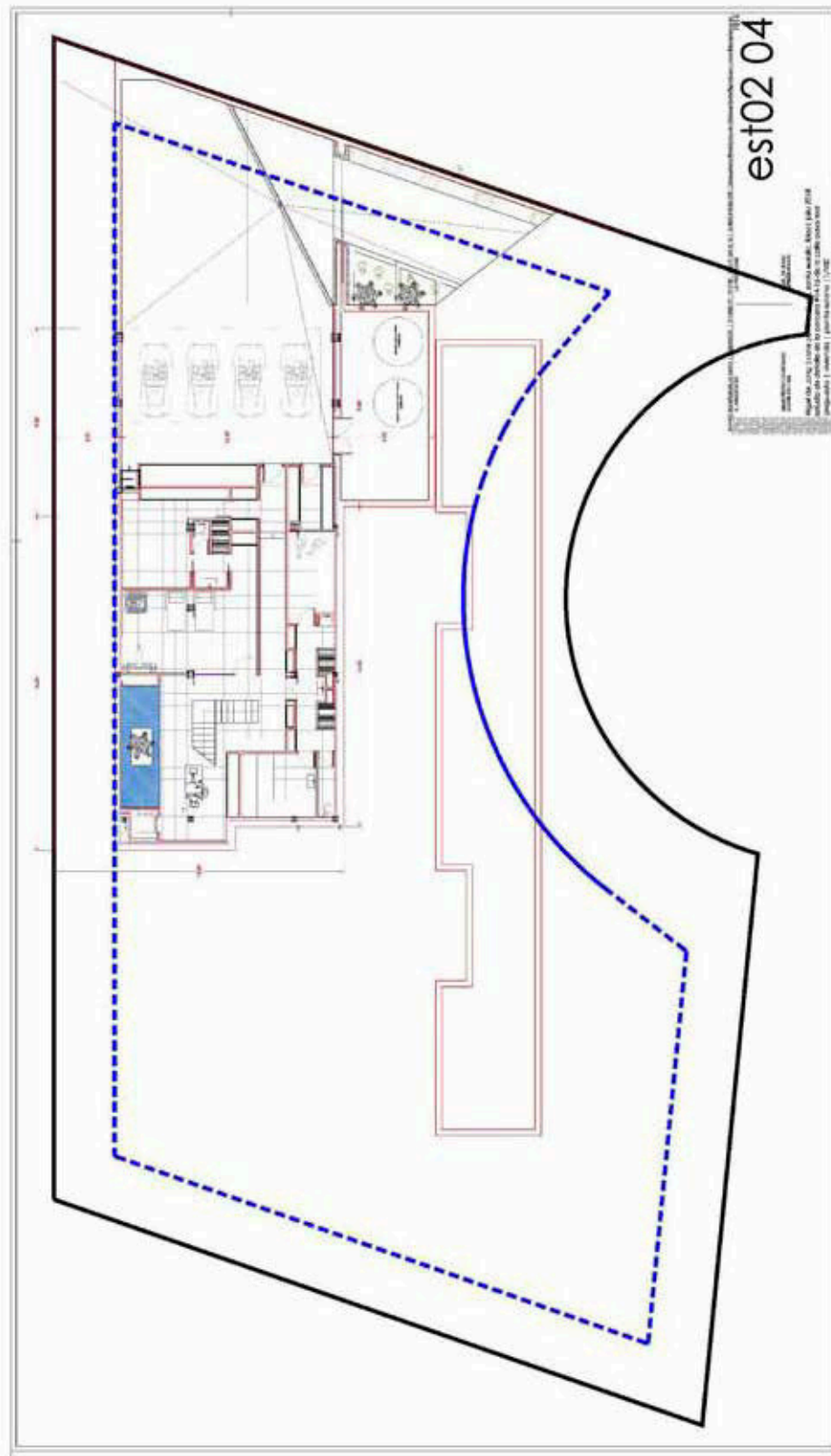
s'espartar, 8b ibiza 07800 +34 971 19 97 00

www.ibizarquitectur.es



En la nueva propuesta se quiere crear a petición del nuevo propietario, un sótano de uso no vividero y que no computará a efectos de volumetría/edificabilidad. Será utilizado para parking, almacenes, gimnasio, cuarto de máquinas, etc.

Planta sótano propuesta



Álvaro González de la Fuente

hilarión eslava, 21 madrid 28015 +34 91 549 57 10 +34 618 22 10 78
s'espantar, 8b ibiza 07800 +34 971 19 97 00

arquitecto

ibizarquitectur@gmail.com
www.ibizarquitectur.es

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, el Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Rio.

En él, se contempla el establecimiento de las alineaciones de ambas parcelas, rasantes de la red viaria, así como la definición y ubicación de los espacios de cesión al ayuntamiento y la colocación de los volúmenes de la vivienda.

Por otra parte, las determinaciones del presente Estudio de Detalle, no vulnera ninguno de los parámetros y condiciones de las Normas.

En particular:

- Previamente se completa la estructura viaria, sin reducción alguna de viales, se cedió una porción al ayuntamiento de la parcela, para creación de una futura glorieta.
- No se modifica la morfología de la edificación con licencia, sino que se solicita ampliar volumetría por encima de la permitida, respetando los parámetros de edificabilidad y ocupación
- Así mismo, tampoco se modifican el uso previsto por las mismas, de vivienda.

Por todo lo cual, considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su ajuste a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

Ibiza, Junio 2019

El Arquitecto
Álvaro González de la Fuente

ANEXOS

ORDENANZA DE APLICACIÓN

Parámetros globales en NN.SS.

- Parcela mínima.....	800,00m ²
- Calificación Urbanística.....	EU-4 (EXTENSIVA UNIFAMILIAR)
- Edificabilidad máxima sobre zona.....	0,50 m ² /m ² = 858,52m ²
- Densidad máxima sobre zona.....	1 viv/Ha
- Volumetría.....	1500m ³ /volumen
- Ocupación.....	30% = 515,38m ²
- Altura.....	7,00m
- #plantas.....	B+1
- Retranqueo a viales.....	5,00m
- Retranqueo a linderos.....	3,00m
- Separación entre edificios.....	6,00m
- Usos permitidos.....	vivienda

FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

Estado previo a la obtención de Licencia original y del Estudio de Detalle

- Superficie parcela bruta.....	1.956,00 m ²
- Cesión al ayuntamiento.....	159,16 m ²

Aprovechamientos totales del Estudio de Detalle

- Parcela bruta.....	1.796,84m ²
- Parcela mínima.....	1.717,05m ²
- Calificación Urbanística.....	EU-4 (EXTENSIVA UNIFAMILIAR)
- Parcela SRC AT.....	79,79 m ²
- Parcela neta urbana.....	1.717,05m ²
- total. superficie Edificada.....	0,49 m ² /m ² = 856,51m ²
- Total. superficie ocupación.....	30% = 515,38m ²
- Volumetría total.....	2.939,12m ³ /volumen
- Densidad.....	1/parcela
- Altura.....	7,00m
- #plantas.....	sótano+B+1
- Retranqueo a viales.....	>5,00m
- Retranqueo a linderos.....	>3,00m
- Separación entre edificios.....	6,00m
- Usos permitidos.....	vivienda

Ibiza, Junio de 2019

El Arquitecto
Álvaro González de la Fuente.

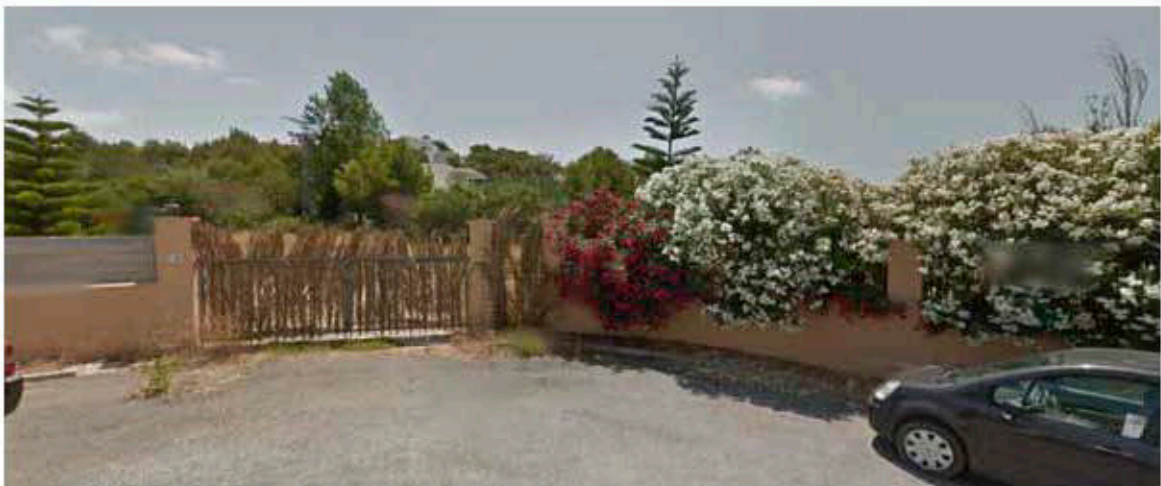
Álvaro González de la Fuente

Niación eslava, 21 madrid 28015 +34 91 549 57 10 +34 618 2210 78
s°espartar, 8b ibiza 07800 +34 971 19 97 00

arquitecto

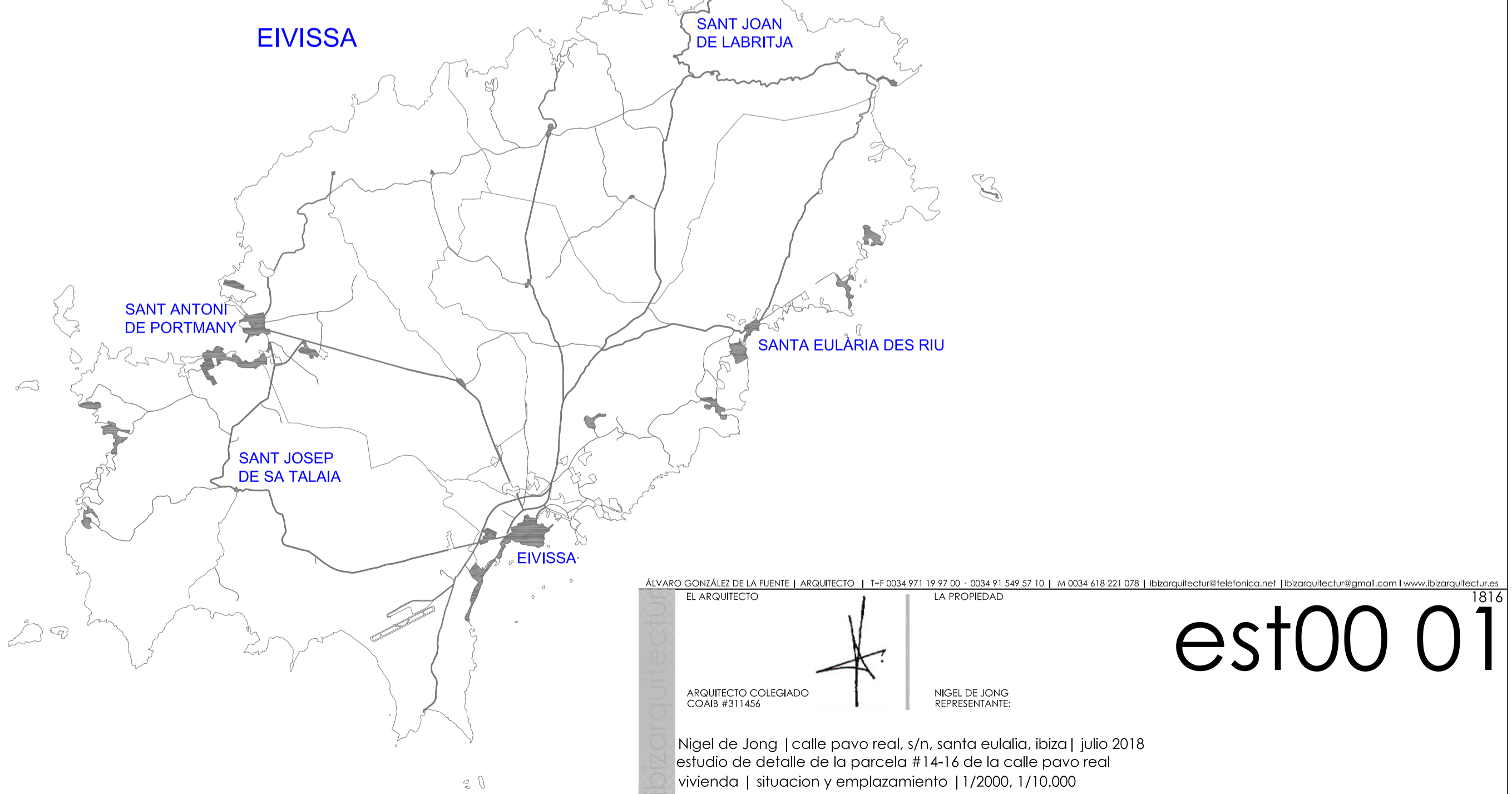
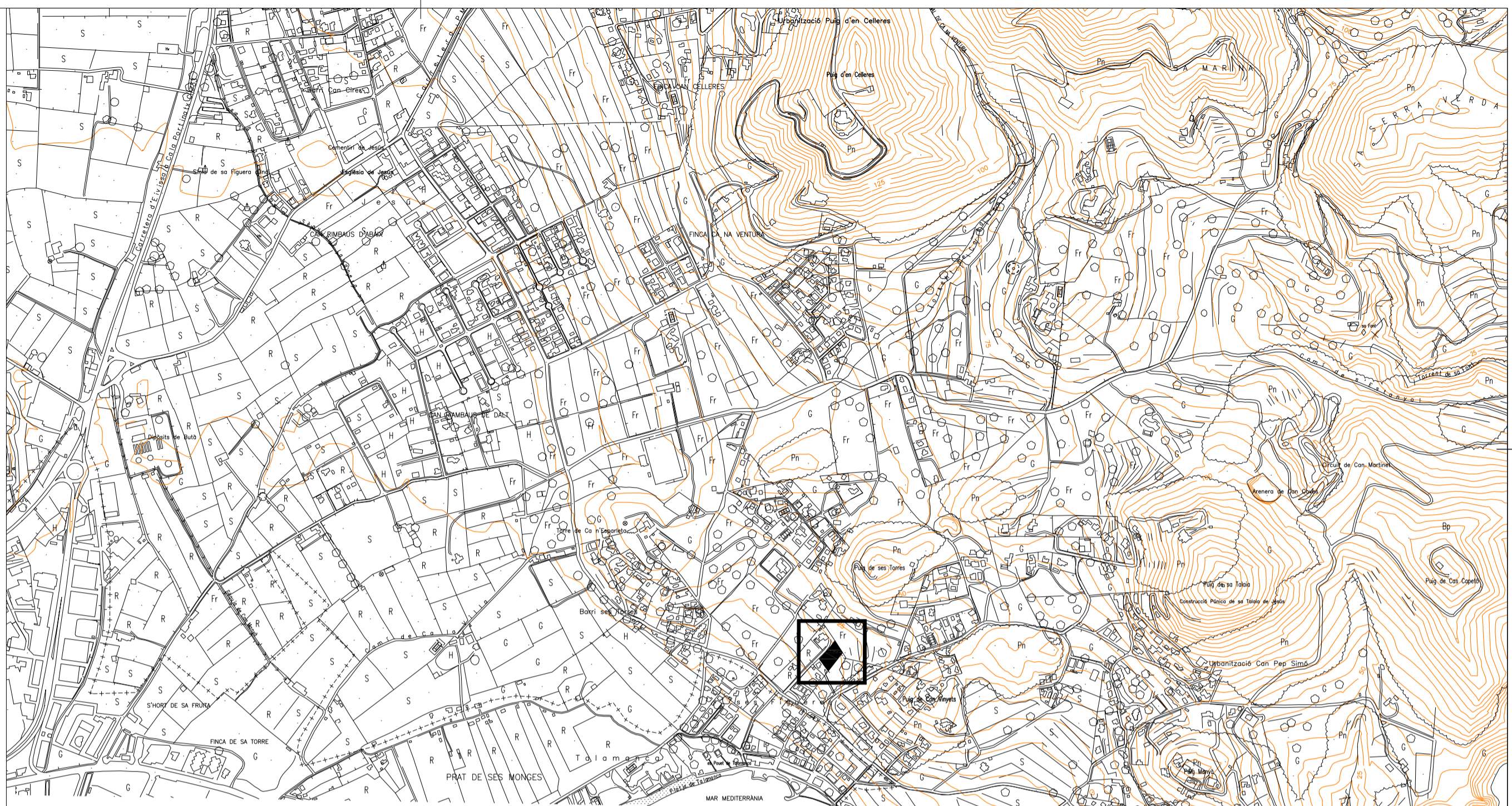
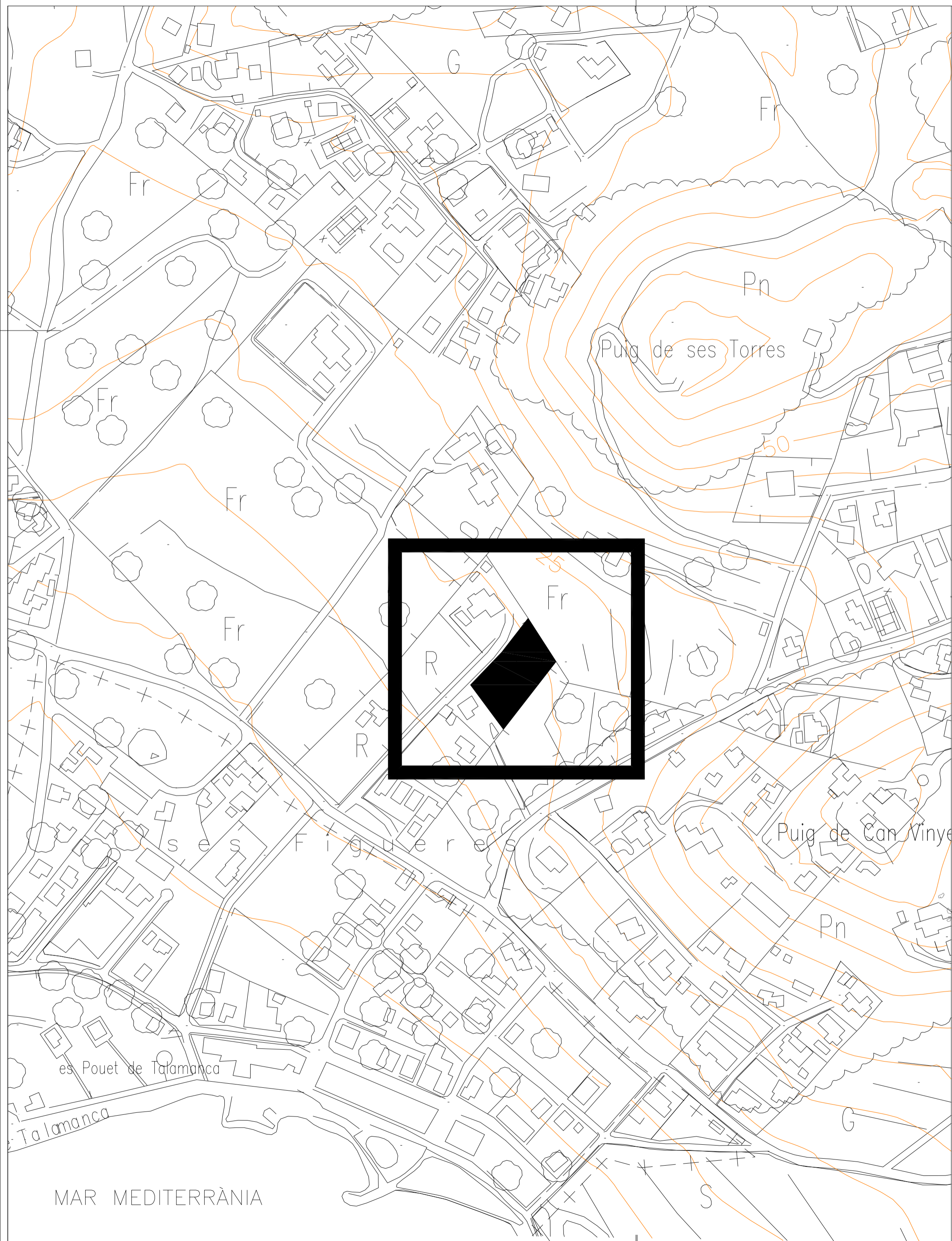
ibizarquitectur@gmail.com
www.ibizarquitectur.es

FOTOGRAFÍAS



Carta explicativa

- a) Hemos actualizado las referencias normativas, contenidas en la memoria.
- b) Se han eliminado todos los elementos en los espacios retranqueo que resultaban de la aplicación de las NNUU, dejando exclusivamente en esta zona la rampa de acceso al garaje de planta sótano.
- c) La piscina grafiada es exactamente idéntica, en cuanto morfología y posición respecto al terreno, a la presentada en el proyecto básico y de ejecución del cual tenemos licencia municipal de obras. No existe ninguna otra lámina de agua en zona de retranqueos. La distancia a retranqueos es mayor o igual a 1.00m desde la lámina de agua hasta el linde de la parcela, como permite la normativa en vigor.



ALVARO GONZÁLEZ DE LA FUENTE | ARQUITECTO | T+34 971 19 97 00 - 0034 91 549 57 10 | M 0034 618 221 078 | ibizararquitectur@telefonica.net | ibizararquitectur@gmail.com | www.ibizararquitectur.es
 EL ARQUITECTO LA PROPIEDAD

ARQUITECTO COLEGIADO
 COAIB #311456

NIGEL DE JONG
 REPRESENTANTE:

Nigél de Jong | calle pavo real, s/n, santa eulalia, ibiza | julio 2018
 estudio de detalle de la parcela #14-16 de la calle pavo real
 vivienda | situacion y emplazamiento | 1/2000, 1/10.000

1816
est00 01

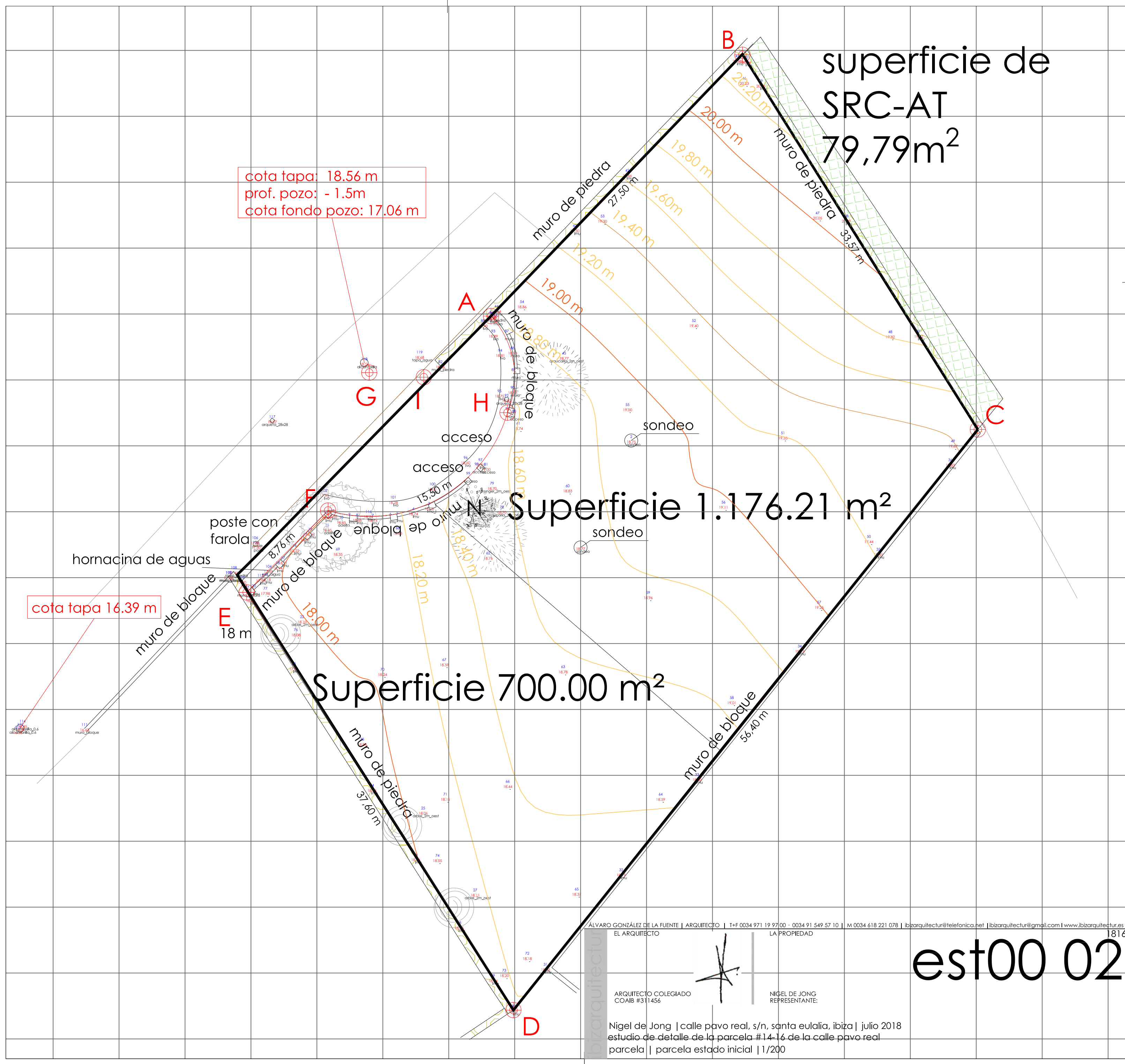
superficie de
SRC-AT
79,79m²

cota tapa: 18.56 m
prof. pozo: - 1.5m
cota fondo pozo: 17.06 m

Superficie 1.176.21 m²

Superficie 700.00 m²

cota tapa 16.39 m



ALVARO GONZÁLEZ DE LA FUENTE | ARQUITECTO | T+F 0034 971 19 97 00 - 0034 91 549 57 10 | M 0034 618 221 078 | ibzarquitectur@telefonica.net | ibzarquitectur@gmail.com | www.ibzarquitectur.es

EL ARQUITECTO LA PROPIEDAD

ARQUITECTO COLEGIADO COAIB #311456 NIGEL DE JONG REPRESENTANTE:

Nigel de Jong | calle pavo real, s/n, santa eulalia, ibiza | julio 2018
estudio de detalle de la parcela #14-16 de la calle pavo real
parcela | parcela estado inicial | 1/200

est00 02

superficie de
SRC-AT
79,79m²

cota tapa: 18.56 m
prof. pozo: - 1.5m
cota fondo pozo: 17.06 m

Superficie 1.876,21 m²

cota tapa 16.39 m

poste con
farola

hornacina de aguas

acceso

acceso

sondeo

sondeo

muro de bloque

E
18 m

muro de bloque

muro de piedra

D

muro de bloque

A

G

I

H

B

C

ÁLVARO GONZÁLEZ DE LA FUENTE | ARQUITECTO | T+34 9034 971 19 97 00 - 0034 91 549 57 10 | M 0034 618 221 078 | ibizarquitectur@telefonica.net | ibizarquitectur@gmail.com | www.ibizarquitectur.es 1816

EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD

ARQUITECTO COLEGIADO
COAIB #311456

NIGEL DE JONG
REPRESENTANTE:

Nigel de Jong | calle pavo real, s/n, santa eulalia, ibiza | julio 2018
estudio de detalle de la parcela #14-16 de la calle pavo real
parcela | parcela agrupación fincas | 1/200

est00 03

superficie de SRC-AT 79,79m²

cota tapa: 18.56 m
prof. pozo: - 1.5m
cota fondo pozo: 17.06 m

creación rotonda Ø24m

superficie de cesión a vial público 159,16m²

Superficie 1.717.05.00 m²

cota tapa 16.39 m

poste con farola

hornacina de aguas

muro de bloque

E 18 m

muro de bloque

muro de piedra

37,00 m

D

muro de bloque

56,40 m

A

B

C

muro de piedra

muro de bloque

muro de bloque

muro de bloque

muro de bloque

muro de bloque

muro de bloque

muro de bloque

muro de bloque

muro de bloque

sondeo

sondeo

ALVARO GONZÁLEZ DE LA FUENTE | ARQUITECTO | T+F 0034 971 19 97 00 - 0034 91 549 57 10 | M 0034 618 221 078 | ibizararquitectur@telefonica.net | ibizararquitectur@gmail.com | www.ibizararquitectur.es

EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD

1816

ARQUITECTO COLEGIADO
COAIB #311456

NIGEL DE JONG
REPRESENTANTE:

Nigel de Jong | calle pavo real, s/n, santa eulalia, ibiza | julio 2018
estudio de detalle de la parcela #14-16 de la calle pavo real
parcela | cesión ayuntamiento | 1/200

est00 04

cota tapa: 18.56 m
prof. pozo: - 1.5m
cota fondo pozo: 17.06 m

cota tapa 16.39 m

poste con farola
hornacina de aguas

sondeo

sondeo

sondeo

sondeo

ÁLVAREZ GONZÁLEZ DE LA FUENTE | ARQUITECTO | T+F 0034 971 19 97 00 - 0034 91 549 57 10 | M.0034 618 221 078 | ibizarquitectura@telefonica.net | ibizarquitectura@gmail.com | www.ibizarquitectura.es 1816

EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD

ARQUITECTO COLEGIADO
COAIB #311456

NIGEL DE JONG
REPRESENTANTE:

Nigel de Jong | calle pavo real, s/n, santa eulalia, ibiza | julio 2018
estudio de detalle de la parcela #14-16 de la calle pavo real
parcela | resultado final | 1/200

est00 05

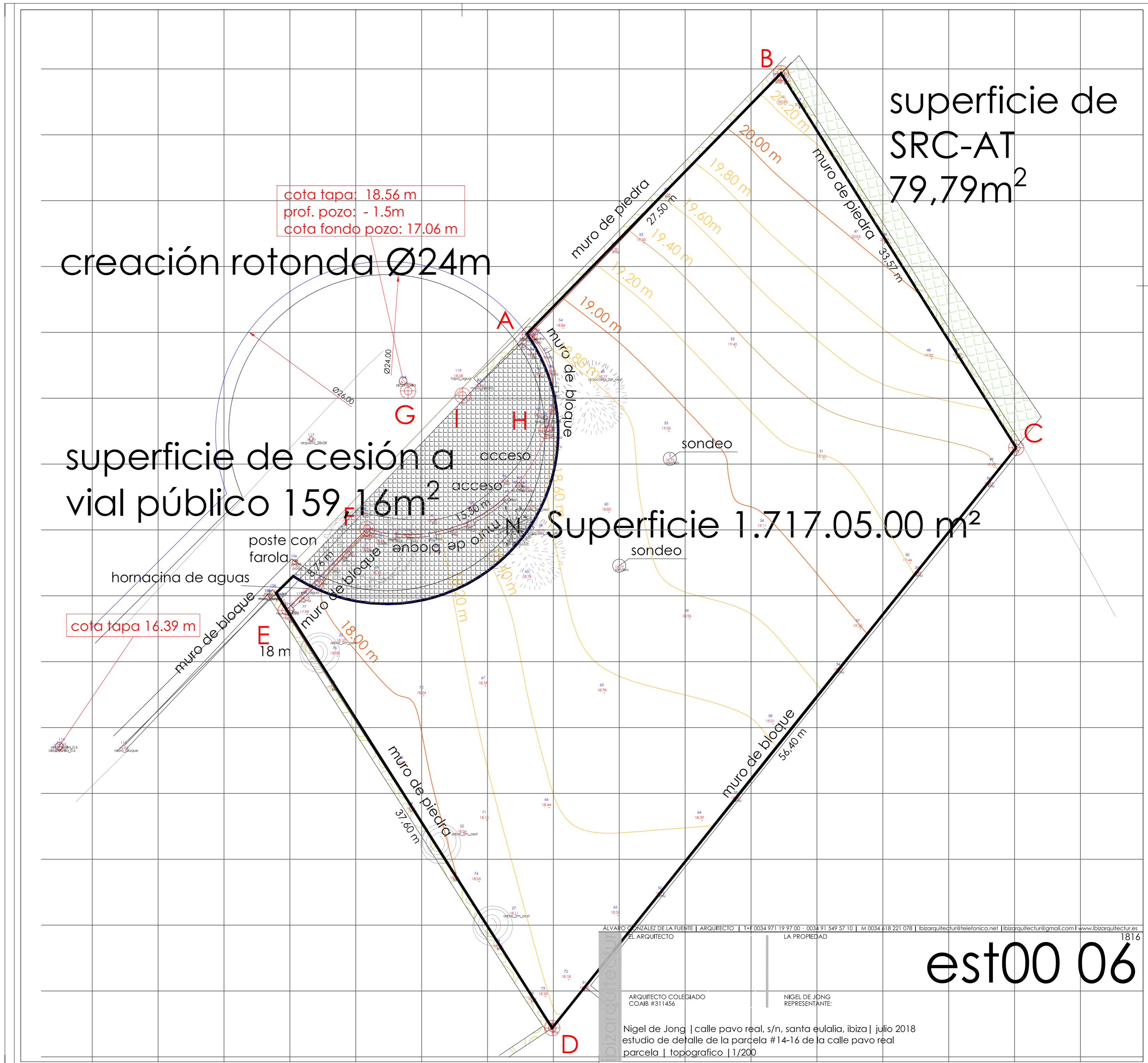
creación rotonda Ø24m

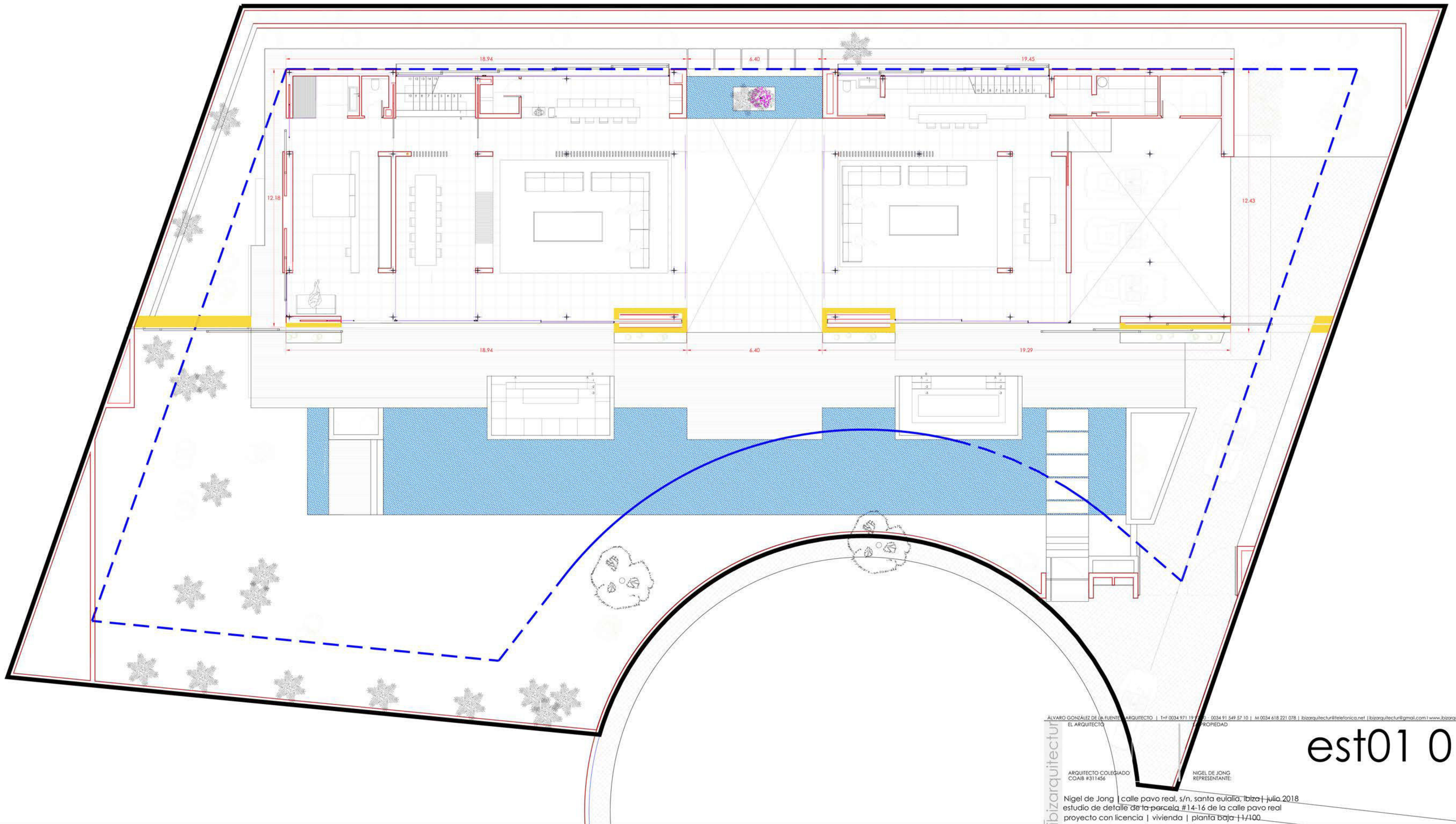
cota tapa: 18.56 m
prof. pozo: - 1.5m
cota fondo pozo: 17.06 m

superficie de cesión a
vial público 159,16m²

Superficie 1.717.05.00 m²

superficie de
SRC-AT
79,79m²





ALVARO GONZÁLEZ DE LA FUENTE | ARQUITECTO | T+F 0034 91 549 57 10 | M 0034 618 221 078 | ibizarquitectura@telefonica.net | ibizarquitectura@gmail.com | www.ibizarquitectura.es
EL ARQUITECTO PROPIEDAD

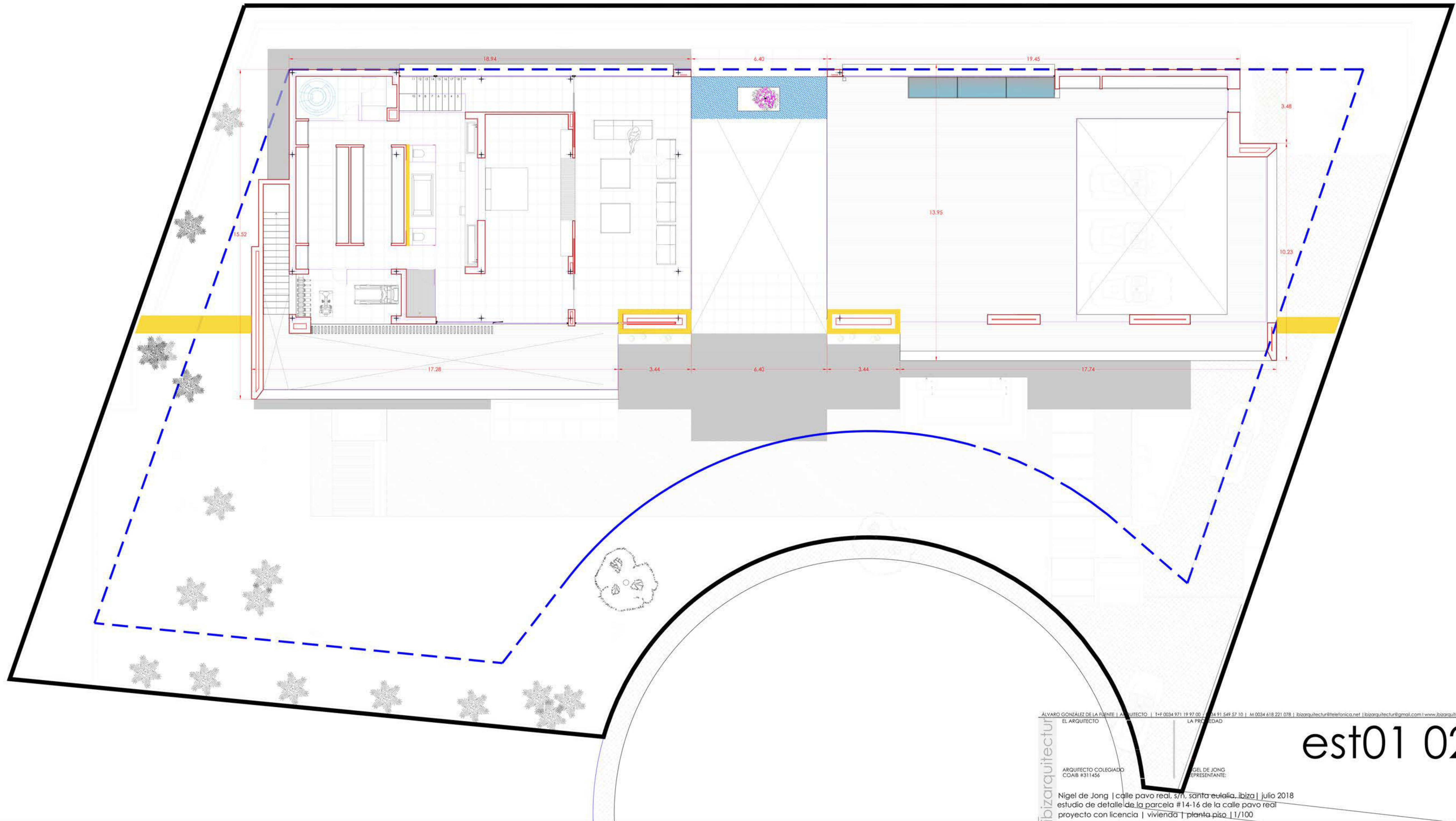
ibizarquitectura

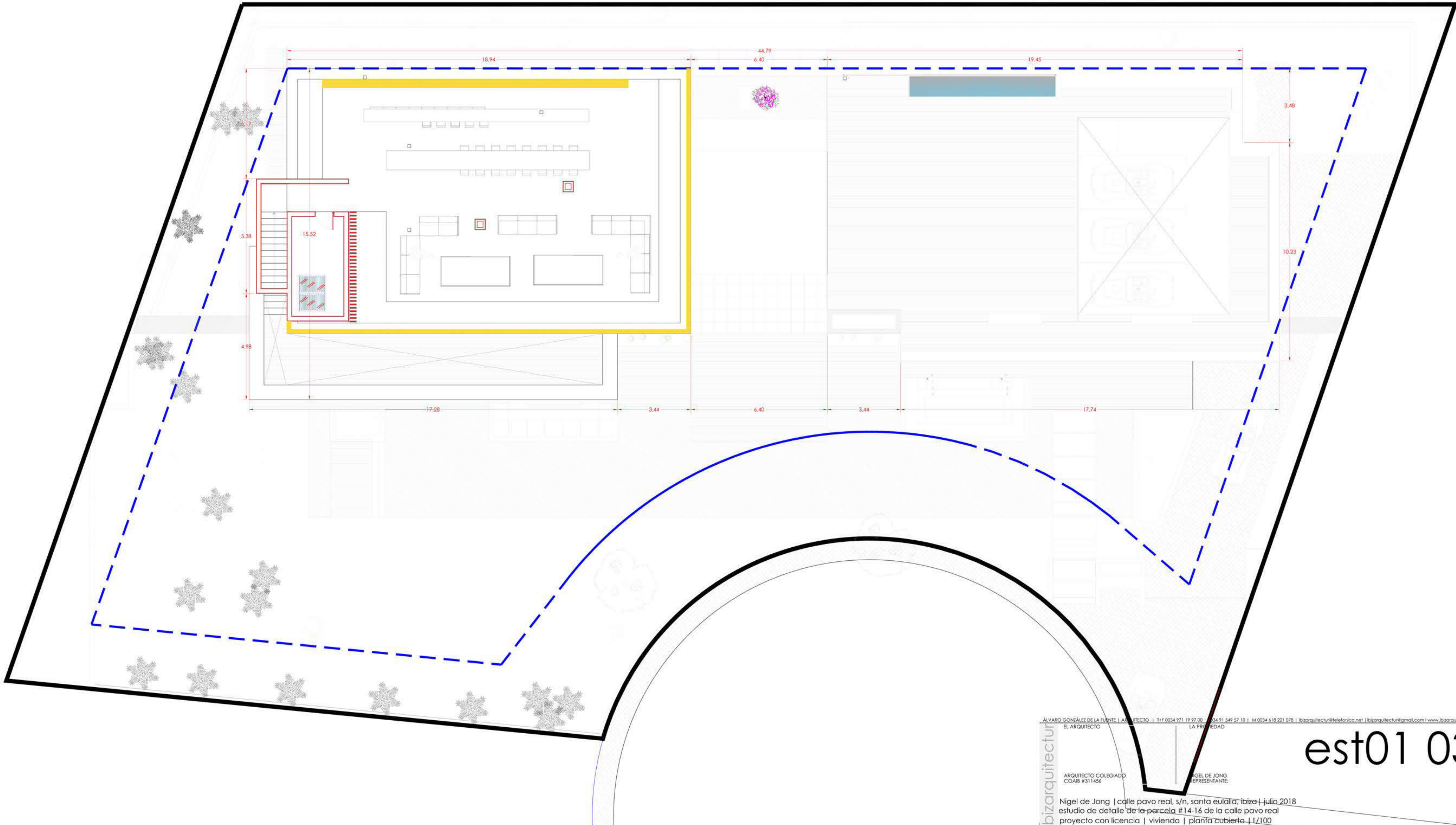
ARQUITECTO COLEGIADO
COAIB #311456

NIGEL DE JONG
REPRESENTANTE:

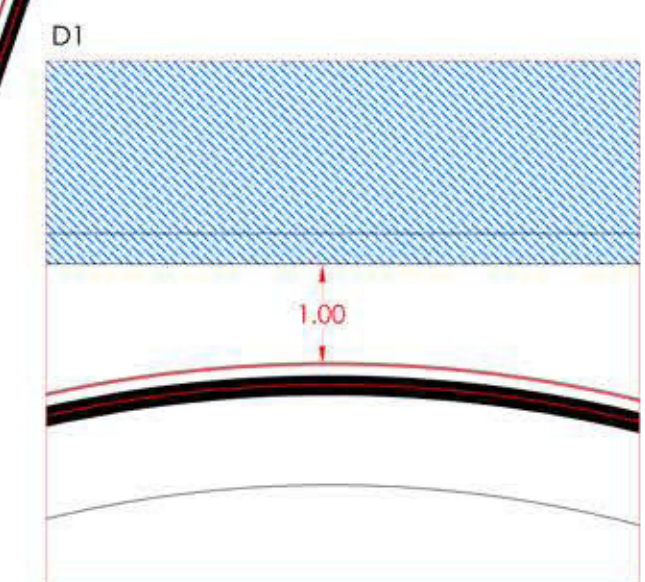
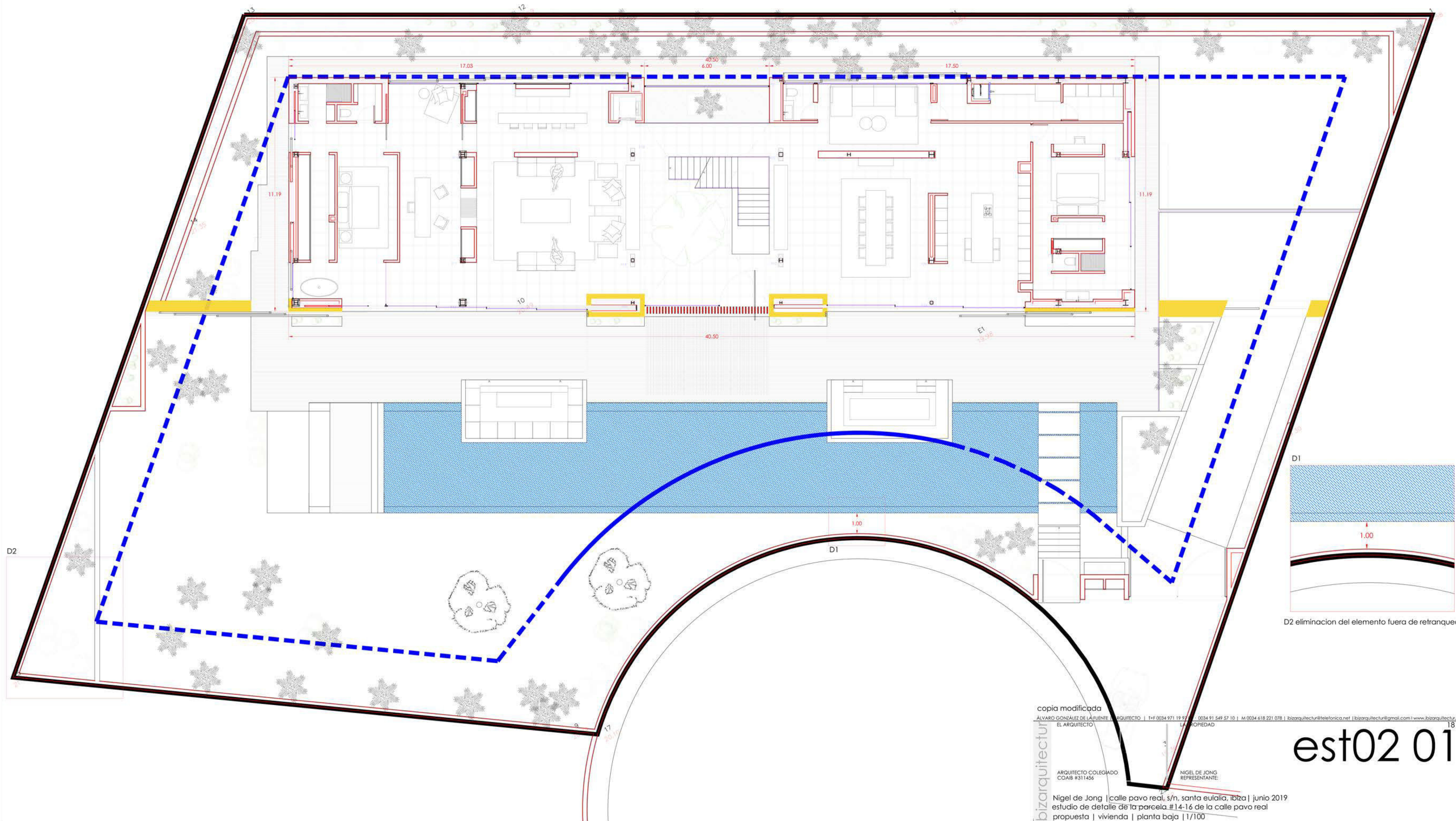
Nigel de Jong | calle pavo real, s/n, santa eulalia, ibiza | julio 2018
estudio de detalle de la parcela #14-16 de la calle pavo real
proyecto con licencia | vivienda | planta baja 1/100

1816
est01 01





est01 03



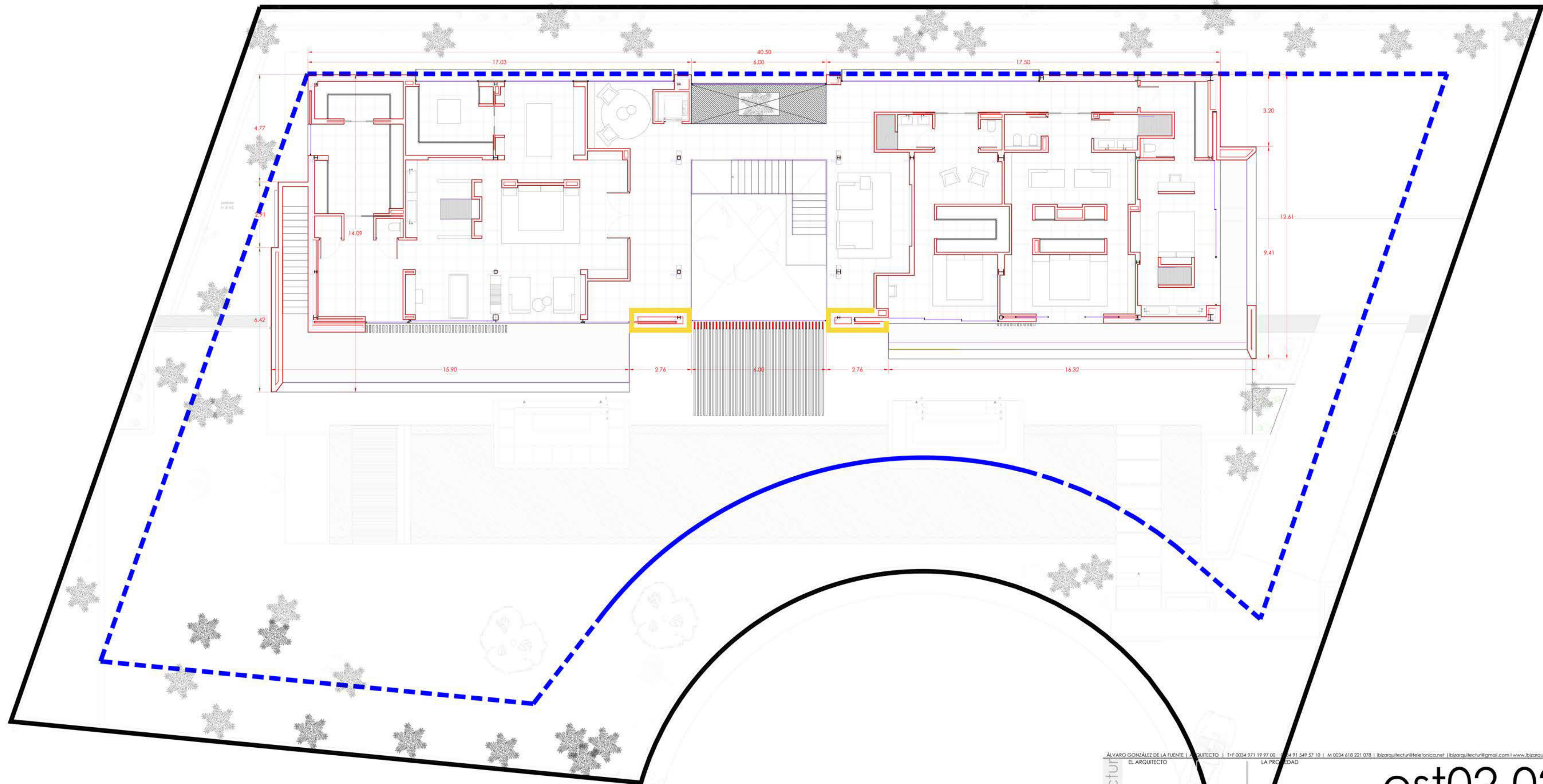
D2 eliminacion del elemento fuera de retranqueos

copia modificada
 ALVARO GONZÁLEZ DE LA FUENTE | ARQUITECTO | T+F 0034 971 19 92 | M 0034 91 549 57 10 | M 0034 618 221 078 | ibizarquitectura@telefonica.net | ibizarquitectura@gmail.com | www.ibizarquitectura.es
 EL ARQUITECTO LA PROPIEDAD
 1816

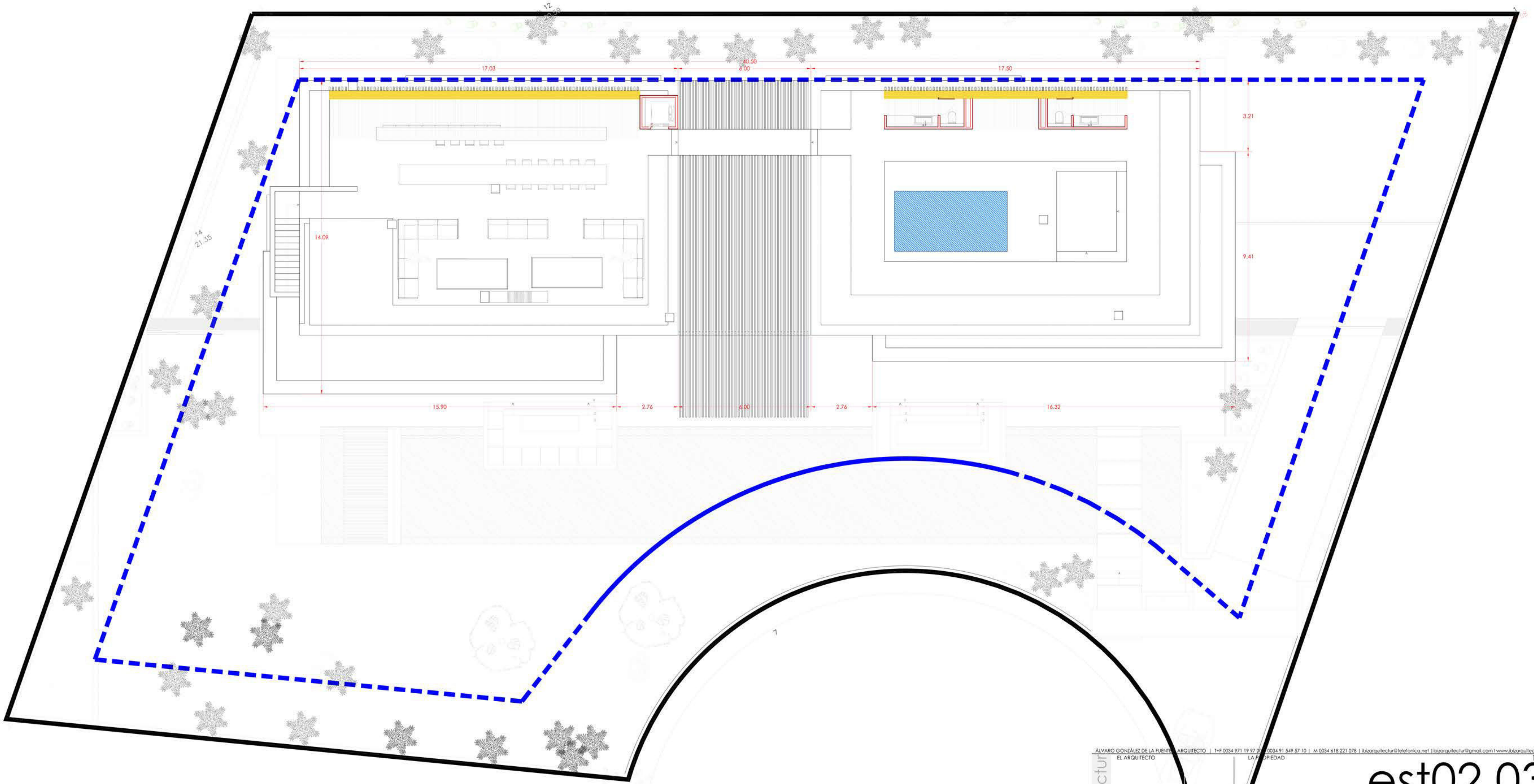
est02 01

NIGEL DE JONG
 REPRESENTANTE:
 ARQUITECTO COLEGIADO
 COAIB #311456

Nigel de Jong | calle pavo real, s/n, santa eulalia, ibiza | junio 2019
 estudio de detalle de la parcela #14-16 de la calle pavo real
 propuesta | vivienda | planta baja | 1/100



est02 02

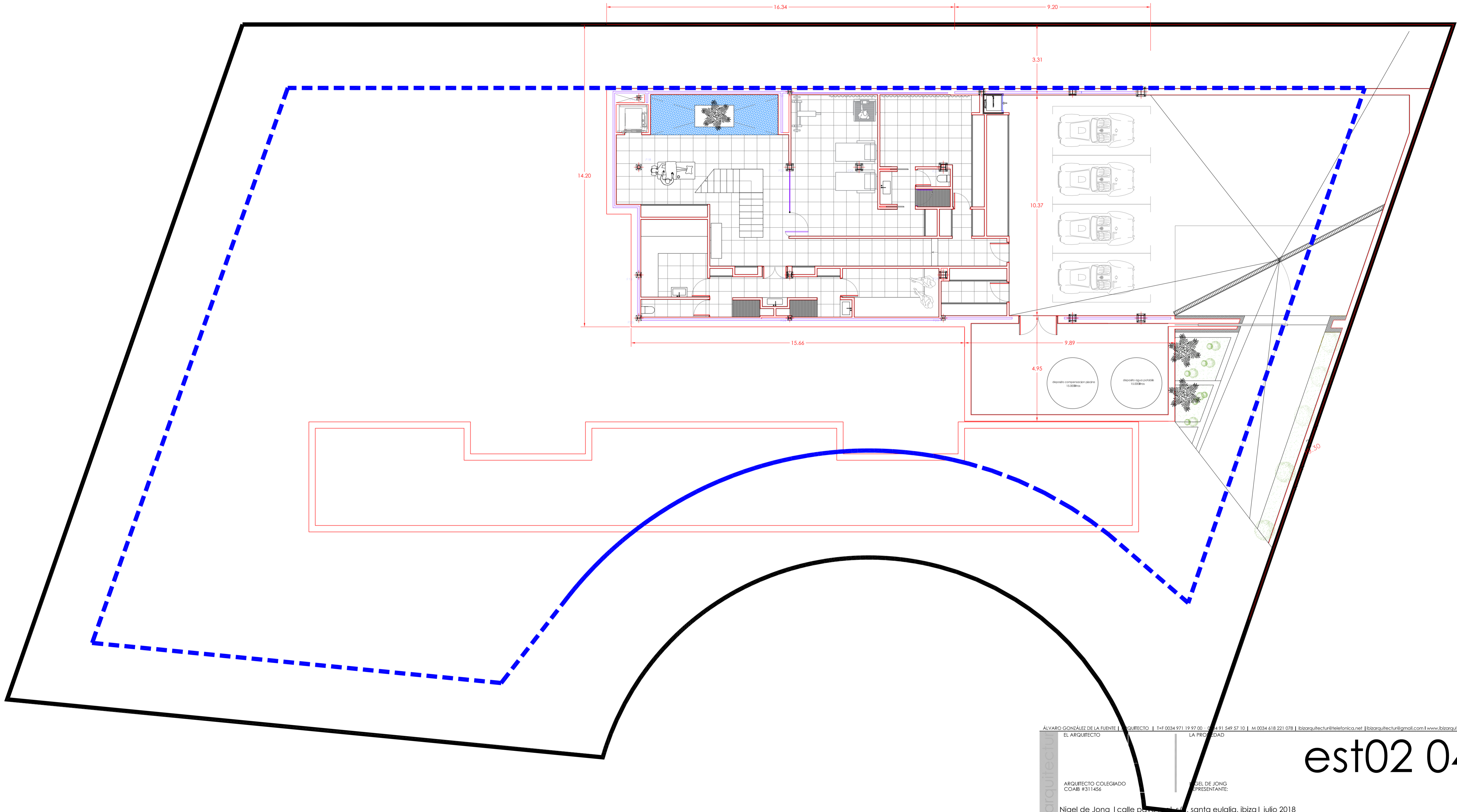


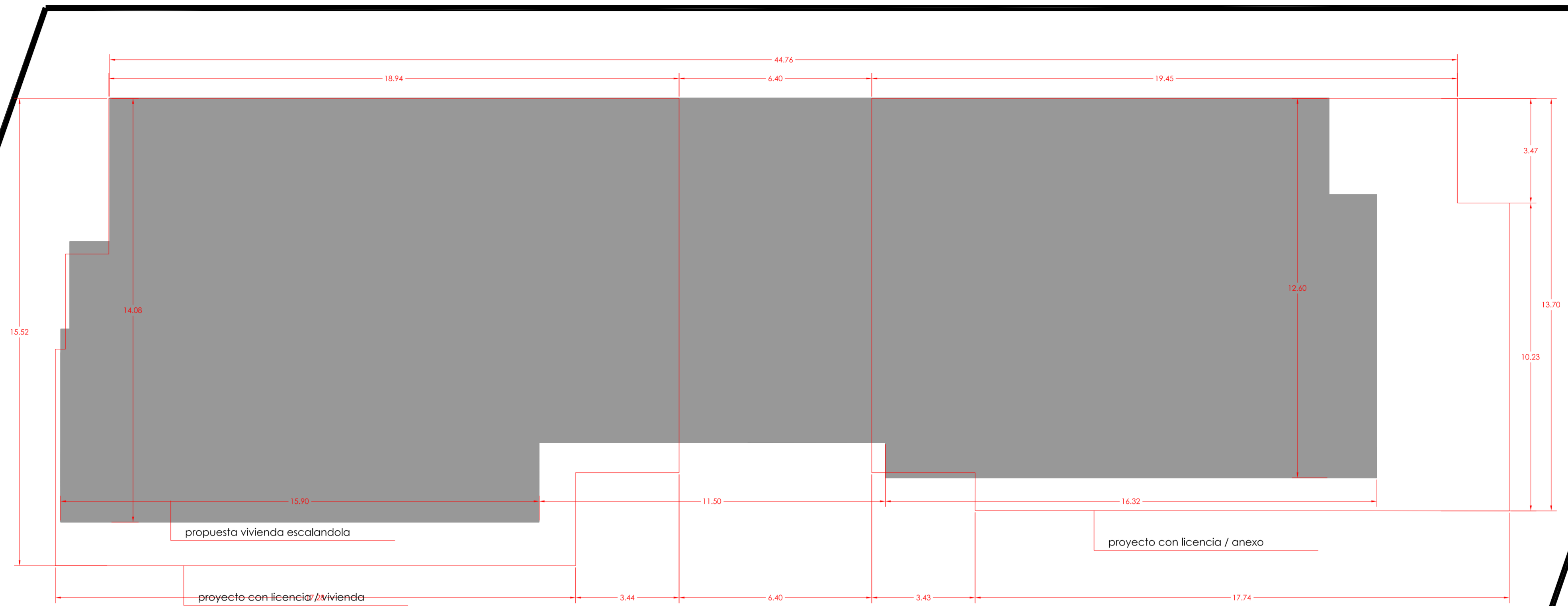
ALVARO GONZÁLEZ DE LA FUENTE | ARQUITECTO | T+34 971 19 97 00 | 0034 91 549 57 10 | M 0034 618 221 078 | ibizararquitectura@telefonica.net | ibizararquitectura@gmail.com | www.ibizararquitectura.es
 EL ARQUITECTO LA PROPIEDAD 1816

ibizararquitectura
 ARQUITECTO COLEGIADO
 COAIB #311456
 NIGEL DE JONG
 REPRESENTANTE:

Nigel de Jong | calle pavo real /n. santa eulalia, ibiza | julio 2018
 estudio de detalle de la parcela #14-16 de la calle pavo real
 propuesta | vivienda | planta cubierta | 1/100

est02 03





propuesta vivienda escalandola

proyecto con licencia / anexo

proyecto con licencia / vivienda

