



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

10289

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums en parcel·la situada en el C/Margarita Ankermann, núm. 11, i Camí de Missa, núm. 29-31, Santa Eulària des Riu

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, de urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de setembre de 2023, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per Parkeularia S.L. per a l'ordenació de volums en parcel·la situada al en el C/Margarita Ankermann, núm. 11, i Camí de Missa, núm. 29-31, Santa Eulària des Riu, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER. Aprovar definitivament l'Estudi de Detall d'ORDENACIÓ DE VOLUMS EN LA PARCEL·LA situada en carrer Margarita Ankermann núm. 11 i Camí de Missa 29-31, Santa Eulària des Riu, per a addicionar una planta a l'edifici plurifamiliar a construir, en aplicació del que s'estableix en la Disposició Addicional 12 de les NS, promogut per Parkeularia S.L., redactat per l'arquitecte Juan Echevarría Aramendi, amb RGE número 202299900017563 de data 31.10.22.

SEGON. Publicar el present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes del seu general coneixement.

TERCER. Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall, així com als que haguessin formulat al·legacions al mateix.

QUART. Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, 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 del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de 2 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.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim local, i als efectes de l'establert a l'articles 65.1 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del seu contingut.

Santa Eulària des Riu, signat digitalment (19 d'octubre de 2023)

L'alcaldesa

M^a. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL

EMPLAÇAMENT: C/ CAMÍ DE MISSA N° 29-31 IC/ MARGARITA ANCKERMANN N°11.

SANTA EULÀLIA DEL RIU CP 07840, EIVISSA, ILLES BALEARS

PROMOTOR: PARKEULÀRIA SL

ARQUITECTE: JUAN ECHEVARRÍA ARAMENDI (JEA ARQUITECTURA I PAISATGISME)

DATA: OCTUBRE/2022

REFERÈNCIA: 2204 CDM



ÍNDEX

I. MEMÒRIA

1. EMPLAÇAMENT I AGENTS
 2. OBJECTE
 3. DESCRIPCIÓ DELS TERRENYS
 4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
- ### II. NORMES URBANÍSTIQUES
- ### III. PLANOLS
- PB 100 Plànol de Situació.
 - PB 101 Plànol de Emplaçament.
 - PB 200 Planta General
 - PB 201 Planta Addicional Bloc 1
 - PB 220 Seccions Longitudinals.
 - PB 219 Alçats Generals (Alçat Sud i Nord)

I. MEMÒRIA

1. EMPLAÇAMENT I AGENTS

La parcel·la urbana objecte del present Estudi de Detall està emplaçada en la zona denominada UNITAT D'ACTUACIÓ N°1 del nucli poblacional de Santa Eulàlia del Riu, amb qualificació I-1 segons les NN.SS.

La parcel·la està situada al carrer Margarita Anckermann núm. 11 i el carrer Camí de Missa n. 29-31.

La referència cadastral de la parcel·la és 3065010CD7136N0001HG. El número registral de la Finca és el 35.855.

La superfície de la parcel·la és de 1.997,13m², segons la rectificació de fites acordada entre totes les parcel·les de l'illa.

La superfície neta de la parcel·la després de les cessions determinades per les NNCCSS és de 1.905,19m² (vegeu plànol d'emplaçament.)

Es tracta d'una parcel·la amb forma de 'S' i delimitades al nord pel carrer Margarita Anckermann, al sud pel carrer del Camí de Missa, amb un pendent lleugerament superior al 10%, amb un desnivell longitudinal entre els dos carrers d'uns 8 metres.

A l'Est delimita amb la parcel·la de referència cadastrals 3065005CD7136N0001UG i 30655006CD7136N0001UG (parcel·la en la qual s'està desenvolupant la promoció del plurifamiliar 'Sa Tanqueta', promogut per don Patxi I.

A l'Oest delimita amb les parcel·les següents:

Parcel·la de referències cadastrals 3065013CD7136N0001BG.

Parcel·la en la qual s'està tramitant la promoció del plurifamiliar 'Mar de l'Est' promogut per EBE Promociones i que és objecte d'un Estudi de Detall en tramitació.

Parcel·la de referència cadastral 3065009CD7136N0002SH, amb un edifici plurifamiliar ja construït.

Parcel·la de referència cadastral 3065014CD 7136N0001YG

Parcel·la en la qual s'està executant l'obra d'un edifici plurifamiliar Passeig de la Pau, promogut per la promotora RTV.

Actualment la parcel·la funciona com a aparcament públic.

La parcel·la es veu travessada en un tram d'uns 11 metres per les restes de l'antic canal d'Arabí, els quals es troben en un avançat estat de deterioració i part dels quals han estat eliminats per part de l'Ajuntament per a habilitar una de les rampes de recorregut del citat Aparcament públic.

MD1.1 Agents

Promotor: PARKEULARIA SL

CIF: B10573***

Antic Propietari: el senyor V.R.N

Arquitecte redactor: JEA Arquitectura i Paisatgisme SLP (Juan Echevarría Aramendi arquitecte)
NIF: ***7151**
Carrer del Metge Josep Costa **
07800 Eivissa

Director d'obra: JEA Arquitectura i Paisatgisme SLP (Juan Echevarría Aramendi arquitecte)
NIF: ***7151**
Carrer del Metge Josep Costa **
07800 Eivissa

2. OBJECTE

Les N.S. de Santa Eulàlia del Riu, en la seva Disposició addicional 12, expressen els següents:

“1- Quan en una parcel·la del nucli urbà de Santa Eulàlia del Riu qualificada com CA-2 o I-1 es prevegi la construcció de dos o més plantes soterrani per la seva ús com aparcament, podrà disposar-se sobre rasant una planta addicional destinada així mateix a aparcament, que no computarà com a superfície edificada, podent-se a aquest efecte incrementar-se en una planta l'altura de l'edifici en número de plantes, i en 3 metres l'altura de l'edifici en metres.

Per a ordenar el volum resultant, haurà de redactar-se un Estudi de Detall que haurà d'ajustar-se a les limitacions d'altura expressades i a les generals de tal figura i l'àmbit de la qual comprendrà almenys la parcel·la en qüestió i totes les confrontants, podent l'Ajuntament ampliar-ho raonadament a qualsevol que pugués considerar-se afectada per la nova ordenació de volums.

2- L'anterior resultarà així mateix aplicable en els casos en que la segona planta soterrani no resulti factible per causes tècniques indefugibles sense un cost desproporcionat”

Es planteja construir dos blocs d'habitatges, tots dos connectats amb un aparcament l'entrada del qual se situa al carrer de Camí de Missa i amb una zona comuna de piscina en el centre de la parcel·la.

El Bloc 1 s'alinea amb el carrer camí de Missa i el Bloc 2 s'alinea amb la carrer Margarita Anckermann. Tots dos Blocs compleixen amb tots els paràmetres establerts i amb la Profunditat màxima edificable.

Es pretén amb aquest Estudi de Detall i, emparant-se en l'anterior norma disposar d'una planta addicional en el Bloc 1 que limita amb el carrer de Camí de Missa, a costa de disposar d'aparcament extra en la Planta Baixa del bloc i de disposar de 2 plantes sota rasant amb aparcament addicional.

Tot això principalment motivat per la planta addicional que té l'edifici plurifamiliar a l'altra costat del carrer (Can Espanyol, promogut pel grup Impar).

Amb l'ànim d'integrar la planta extra de manera harmònica en l'alçat del carrer Camí de Missa i integrar el Bloc 1 entre les dues promocions de plurifamiliars en marxa (Passeig de la Pau i Sa Tanqueta), la planta addicional es recula respecte al vial públic i respecte a les parcel·les confrontants (la reculada és de 3m al plurifamiliar de Passeig de la Pau en compliment de la norma 6.1.04). Veure Plànol d'Alçat Sud.

Si bé no es planteja obtenir una planta addicional en el Bloc 2 per la impossibilitat de resoldre l'accés a les 2 plantes d'aparcament sota rasant requerides per la Disposició addicional 12, la planta baixa del bloc s'eleva lleugerament respecte a l'accés perquè el bloc configuri una transició harmònica i ben estudiada entre l'altura de l'edifici d'EBE Promociones i l'edifici de Sa Tanqueta. Veure Plànol d'Alçat Nord.

3. DESCRIPCIÓ DE LA PARCEL·LA

La parcel·la està situada en sòl classificat com a urbà, qualificada com a Intensiva 1 de Volumetria Especial (I1).

Les condicions urbanístiques a la parcel·la són les determinades per l'antiga unitat d'actuació 1 UA-01SE i són les següents:

- Classificació del sòl: Urbà
- Qualificació: I1
- Parcel·la mínima: 200m²
- Façana/fons mínims: 10/10 m
- Ocupació màxima: 100% en Planta Soterrani i 60% en Planta Baixa
- Edificabilitat màxima: 3.709,67 m²
- Volum màxim: 11.129,01 m³



- Altura màxima: 13m.
- Altura total: 3 m., sobre l'altura màxima
- Nombre màxim de plantes: B + 3P
- Separació mínima a vies i ELP: 0 m segons pla d'alineacions.
- Separació mínima a fites: 0 m a laterals i façana i 3 m a fons.
- Nombre d'aparcament privat : segons art. 5.8.03 de les NS
- Índex d'intensitat d'ús residencial: 1 habitatge/30m2 per a B+3P

La topografia de la parcel·la és descendent de Nord a Sud, sent el punt més alt el carrer Margarita Anckermann i amb un desnivell aproximat entre els dos carrers és de 8 metres.

El pendent mitjà longitudinal és lleugerament superior al 10% (segons l'article 6.1.04 es considera inclinat).

Es tracta d'una parcel·la abançalada (compta amb 4 bancals) amb un desnivell d'uns 2 metres entre cada bancal.

Començant des de la part superior de la parcel·la (carrer Margarita Anckermann), el terreny presenta un primer talús de gairebé 2 metres respecte al nivell de la vorera i després segueix la tendència descendent.

En la transició de la primera al segon talús es troben les restes del canal d'Arabí.

L'últim 'salt' de aproximadament 2 metres coincideix amb el límit Sud de la parcel·la amb el carrer del Camí de Missa.

Actualment la parcel·la s'utilitza com a aparcament públic.

La parcel·la té forma poligonal assimilable a una 'S', amb el braç superior tocant amb el carrer Margarita Anckermann i amb un front de parcel·la de 32,97m2 i amb el braç inferior tocant amb el carrer Camí de Missa i amb un front de parcel·la de 45,16 m.

L'altura que defineix la planta baixa del Bloc 1 (carrer Camí de Missa) edifici ve donada per les N.S. i se situa en la cota 14,23 m.s.n.m.

L'altura que defineix la planta baixa del Bloc 2 (carrer Margarita Anckermann) edifici ve donada per les N.S. i se situa en la cota 22,34 m.s.n.m.

Les dimensions aproximades de la parcel·la s'indiquen en el plànol d'emplaçament.

La superfície de la parcel·la és de 1.997,13m2, segons la rectificació de fites acordada entre totes les parcel·les de l'illa.

La superfície neta de la parcel·la després de les qüestions determinades per les NNCCSS és de 1.905,19m2 (vegeu el plànol d'emplaçament).

4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El projecte Parkeularia 38 es resol mitjançant 2 blocs de habitatges amb forma de L que encaixen com si d'un 'puzle' es tractés en la geometria trencada de la parcel·la.

El Bloc 1 s'alineja amb el carrer camí de Missa i el Bloc 2 s'alineja amb la carrer Margarita Anckermann. El fons dels blocs en forma de L ve determinat per la profunditat màxima edificable de 25 metres.

El Bloc 1 compta amb 23 habitatges i el Bloc 2 amb 17.

Tots els habitatges compleixen amb la dimensió mínima de 90m2 determinada pel POOT.

Es planteja un nucli vertical de comunicació per cadascun dels blocs. El nucli del bloc 1 compta amb 2 ascensors per a donar compliment a l'article 5.7.02 de les NNCCSS.

Condicionat per l'estretor del fons de crugia edificable en cadascun dels 2 blocs es planteja una tipologia d'habitatges passants amb accés per mitjà de corredor obert.

L'amplada de crugia del fons llarg sobre rasant de cadascun dels dos blocs ve determinat per la necessitat de complir amb els 3 metres de reculada a fons de parcel·la determinat per les NNCCSS.

Es planteja un aparcament sota tots dos blocs i amb una part que els connecta amb una rampa ascendent.

Per raons principalment sobrevingudes (presència de l'edifici 'Can Espanyol' a l'altre costat del carrer, al qual s'ha atorgat una planta addicional i a l'empara de la Disposició N.12 es planteja en el Bloc 1 una planta addicional disposant-se d'aparcaments en Planta Baixa i en

Plantes Soterrani -1 i -2. Veure Secció Longitudinal

Això ens permetria, segons la DISPOSICIÓ ADDICIONAL 12 de les N.S. de Santa Eulària des Riu, disposar d'una planta addicional, així com incrementar l'altura màxima de l'edifici en 3 metres, resultant garatges en 3 plantes (PB+PS-1+PS-2) i habitatges a la resta de plantes (P1+P2+P3+P4).

Amb l'ànim d'integrar la planta extra de manera harmònica en l'alçat del carrer Camí de Missa i integrar el Bloc 1 entre les dues promocions de plurifamiliars en marxa (Passeig de la Pau i Sa Tanqueta), la planta addicional es recula respecte al vial públic i respecte a les parcel·les confrontants (la reculada és de 3m al plurifamiliar de Passeig de la Pau en compliment de la norma 6.1.04). Veure Plànol d'Alçat Sud.

Els blocs del projecte 'abracen' un buit de l'interior de la parcel·la que es llegeix en continuïtat amb l'espai lliure de la promoció Sa Tanqueta i de l'edifici plurifamiliar ja construït.

En aquest espai central enjardinat es disposa de la piscina comunitària.

Es pretén que la vegetació mediterrània sigui present en tot el projecte i generi uns espais exteriors de qualitat i amb qualitats bioclimàtiques altes.

Mentre que les cobertes del Bloc 1 són d'ús privatiu, les del Bloc 2 combinen l'ús privatiu amb el comunitari.

A més de les consideracions urbanes i d'escala ja ressenyades, les dues façanes als vials públics recullen tractaments formals ja utilitzats per les promocions veïnes (balcons amb estructura lleugeres, ús de draps corredissos en les balconeres, qualificació de la part baixa de l'edifici amb peces de gelosia ceràmica.

Les dues façanes a vial públic plantegen una seqüència de buits ordenada amb unes balconeres contrapejades de 1 metre de profunditat i que generen cert moviment en totes dues façanes.

Aquestes balconeres donen continuïtat a la balconera correguda de l'edifici confrontant de RTV Promociones (Passeig de la Pau) i està obertes en la part superior.

Els episodis viscuts per la Covid 19 ens reafirmen en la necessitat de proveir espais exteriors de qualitat als habitatges i donen major sentit a la tipologia plantejada i que cobra major sentit si és possible en un clima benigne com el d'Eivissa.

En aquest estudi de detall es reflecteix la situació de l'edifici proposat, tant en parcel·la com la seva relació amb les edificacions existents i proposades, ja que segons les pròpies normes:

ARTICLE 6.1.04

MESURAMENT D'ALTURA EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL.

“7. Quan per aplicació de les ordenances corresponents resultessin en edificis confrontants parets mitgeres amb una altura al descobert igual o superior a 3 metres, l'edifici situat a majors cota s'haurà de recular de la mitgera de l'edifici inferior una distància mínima de 3 metres i tractar el parament reculat com si fos façana.”

Amb l'ànim d'integrar la planta extra de manera harmònica en l'alçat del carrer Camí de Missa i integrar el Bloc 1 entre les dues promocions de plurifamiliars en marxa (Passeig de la Pau i Sa Tanqueta), i donar compliment a aquest article, la planta addicional es recula respecte al vial públic i respecte a les parcel·les confrontants (la reculada és de 3m al plurifamiliar de Passeig de la Pau en compliment de la norma 6.1.04).

La reculada a la mitgera de la promoció Sa Tanqueta és menor de 3 metres per ser la mitgera inferior a 3 metres.

Veure Plànol d'Alçat Sud.

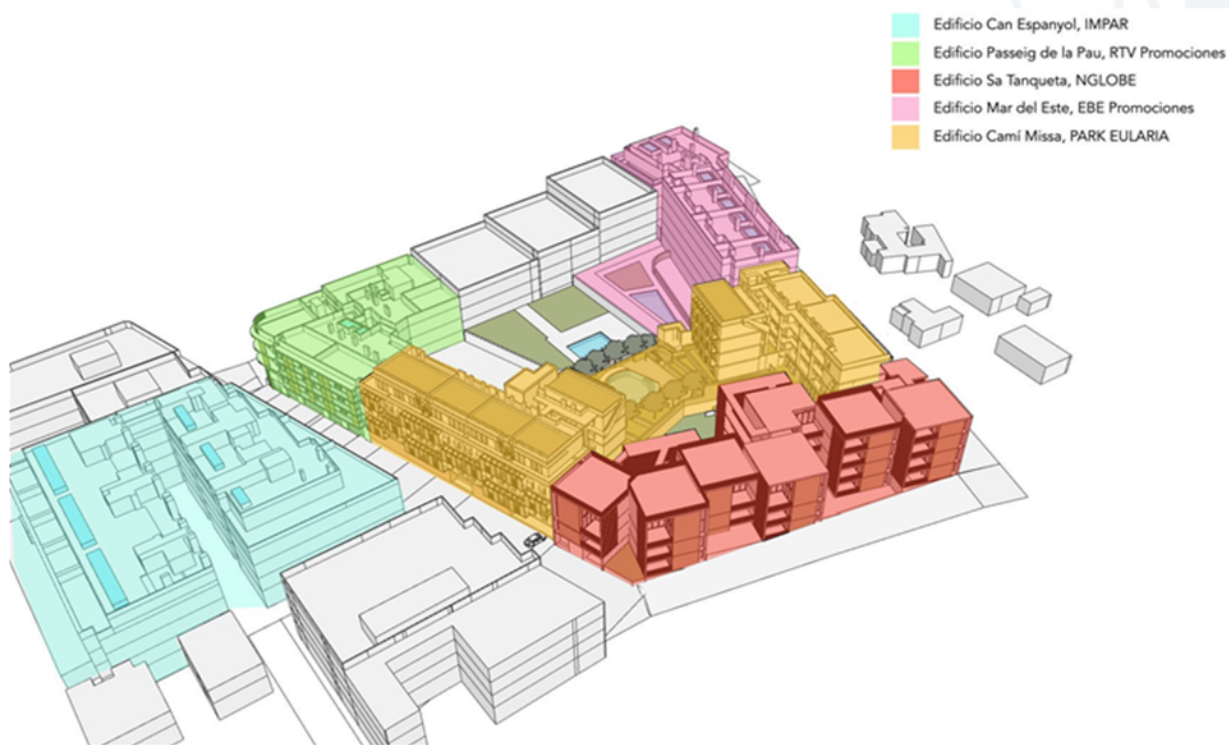
La proposta de planta addicional i els seus consideracions urbanes i d'escala s'aprecien bé en els plànols que integren l'Estudi de Detall.

Cal ressenyar l'esforç que hem fet a bolcar tots els projectes en marxa de les parcel·les confrontants en plànol d'Emplaçament conjunt, el qual ens ha servit de gran utilitat per a perfilar i dissenyar la nostra proposta en harmonia amb la trama urbana en la qual s'insereix.

S'inclouen en qualsevol cas unes volumetries on es pot apreciar com la proposta per a tota l'illa s'harmonitza i integra íntegrament en els dos carrers en les quals s'insereix.

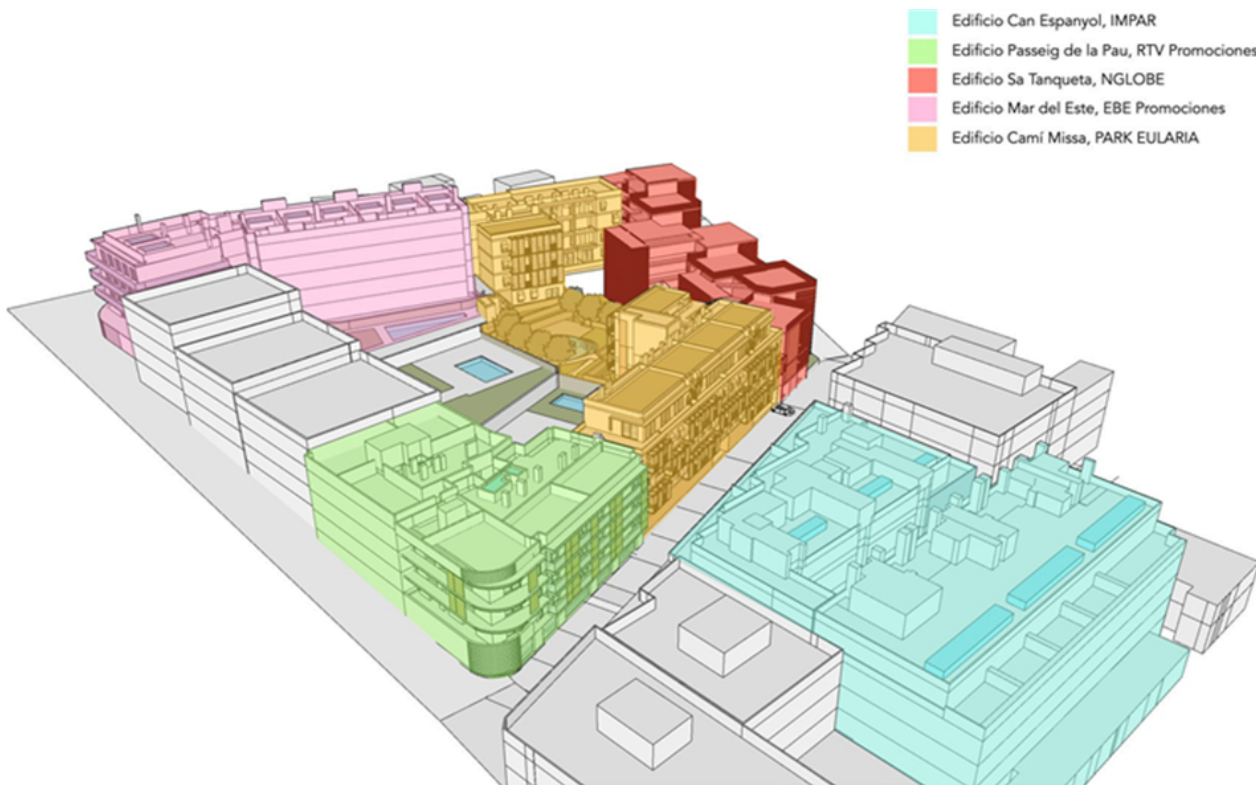
S'inclou també una perspectiva des del carrer Camí de Missa.





VISTA 1: ENCAIX DE CONJUNT VIST DES DEL CARRER CAMÍ DE MISSA.

Es pot apreciar la planta extra del desenvolupament de Can Espanyol i la proposta per el present EDD. Es poden apreciar les reculades proposades.

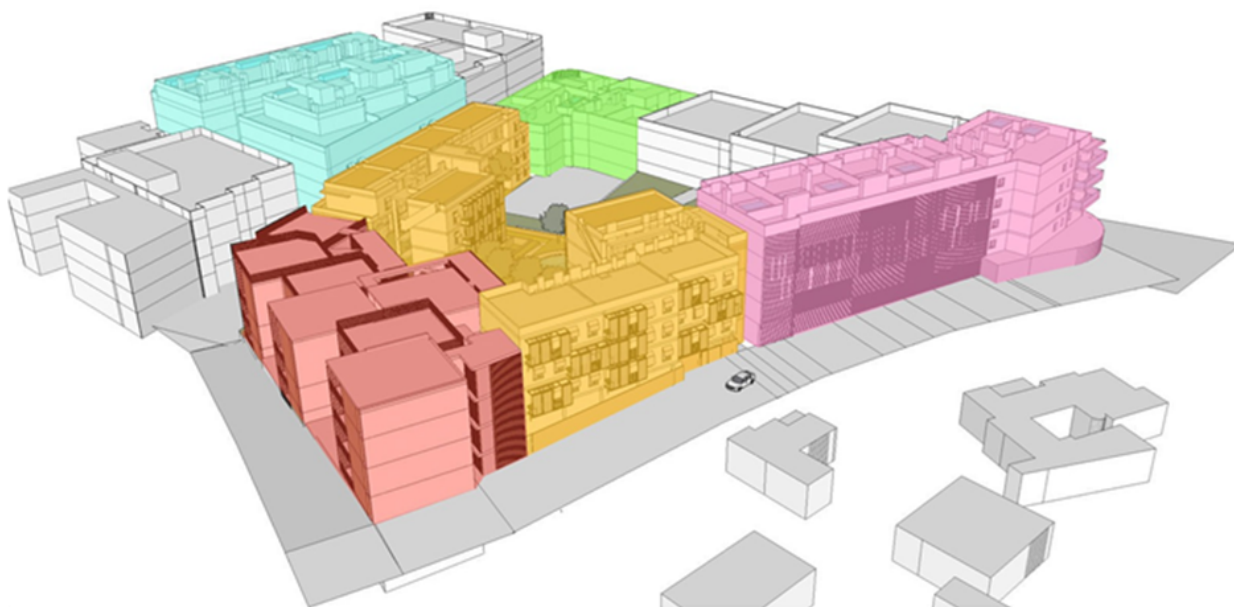


VISTA 2: ENCAIX DE CONJUNT VIST DES DEL CARRER CAMÍ DE MISSA.

Es pot apreciar la planta addicional del desenvolupament de Can Espanyol i la proposta per el present EDD. Es poden apreciar les reculades proposades.



- Edificio Can Espanyol, IMPAR
- Edificio Passeig de la Pau, RTV Promociones
- Edificio Sa Tanqueta, NGLOBE
- Edificio Mar del Este, EBE Promociones
- Edificio Camí Missa, PARK EULARIA



VISTA 3: ENCAIX DE CONJUNT VIST DES DEL CARRER MARGARITA ANCKERMANN

Es pot apreciar com el conjunt format pels 3 edificis que tenen façana al carrer Margarita Anckermann, s'escalonen en altura, creant un conjunt harmònic.





VISTA 4: PERSPECTIVA DES DEL CARRER CAMÍ DE MISSA

Es pot apreciar com la planta addicional a penes s'aprecia a l'altura dels vianants.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

Les normes urbanístiques de aplicació són les N.S. de Planejament del Terme Municipal de Santa Eulària des Riu.

III. PLANOLS

PB 100 Plànol de Situació.

PB 101 Plànol d'Emplaçament.

PB 200 Planta General

PB 201 Planta Addicional Bloc 1

PB 220 Seccions Longitudinals.

PB 219 Alçats Generals (Alçat Sud i Nord)

Veure annex plànols.





Eivissa

Formentera

PARCELA URBANA DE SANTA EULARIA DES RIU
 DIRECCIÓN: Calle Margarita Anckermann, n.º 11 y Calle Estadio des Riu, nº 20.
 COORDENADAS UTM ZON ETRS89: X: 372973 Y: 4316302
 SUPERFICIE: 1.897,11 m² (sup. realizable tras proceso de realización de hitos) firmado ante notario con todos los vecinos colindantes).
 SUPERFICIE: 1.895,19 m² (sup. nets tres cañones para obras)
 CATASTRO: 308501003713800001HG

01

COORDENADAS UTM ZONA DE LA PARCELA A

VERTICE	X	Y	ORDENADA
1	372973,198	4316302,339	2,301
2	372973,198	4316302,339	8,861
3	372973,198	4316302,339	8,861
4	372973,198	4316302,339	8,861
5	372973,198	4316302,339	8,861
6	372973,198	4316302,339	8,861
7	372973,198	4316302,339	8,861
8	372973,198	4316302,339	8,861
9	372973,198	4316302,339	8,861
10	372973,198	4316302,339	8,861
11	372973,198	4316302,339	8,861
12	372973,198	4316302,339	8,861

COORDENADAS UTM ZONA DE LA PARCELA B

VERTICE	X	Y	ORDENADA
1	372973,251	4316302,497	1,896
2	372973,251	4316302,497	8,336
3	372973,251	4316302,497	8,336
4	372973,251	4316302,497	8,336
5	372973,251	4316302,497	8,336
6	372973,251	4316302,497	8,336
7	372973,251	4316302,497	8,336
8	372973,251	4316302,497	8,336
9	372973,251	4316302,497	8,336
10	372973,251	4316302,497	8,336
11	372973,251	4316302,497	8,336
12	372973,251	4316302,497	8,336
13	372973,251	4316302,497	8,336
14	372973,251	4316302,497	8,336
15	372973,251	4316302,497	8,336
16	372973,251	4316302,497	8,336
17	372973,251	4316302,497	8,336
18	372973,251	4316302,497	8,336
19	372973,251	4316302,497	8,336
20	372973,251	4316302,497	8,336
21	372973,251	4316302,497	8,336
22	372973,251	4316302,497	8,336
23	372973,251	4316302,497	8,336
24	372973,251	4316302,497	8,336
25	372973,251	4316302,497	8,336
26	372973,251	4316302,497	8,336
27	372973,251	4316302,497	8,336
28	372973,251	4316302,497	8,336
29	372973,251	4316302,497	8,336
30	372973,251	4316302,497	8,336
31	372973,251	4316302,497	8,336
32	372973,251	4316302,497	8,336
33	372973,251	4316302,497	8,336
34	372973,251	4316302,497	8,336
35	372973,251	4316302,497	8,336
36	372973,251	4316302,497	8,336
37	372973,251	4316302,497	8,336
38	372973,251	4316302,497	8,336
39	372973,251	4316302,497	8,336
40	372973,251	4316302,497	8,336

COORDENADAS UTM ZONA DE LA PARCELA C

VERTICE	X	Y	ORDENADA
1	372973,207	4316302,339	1,896
2	372973,207	4316302,339	8,336
3	372973,207	4316302,339	8,336
4	372973,207	4316302,339	8,336
5	372973,207	4316302,339	8,336
6	372973,207	4316302,339	8,336
7	372973,207	4316302,339	8,336
8	372973,207	4316302,339	8,336
9	372973,207	4316302,339	8,336
10	372973,207	4316302,339	8,336
11	372973,207	4316302,339	8,336
12	372973,207	4316302,339	8,336
13	372973,207	4316302,339	8,336
14	372973,207	4316302,339	8,336
15	372973,207	4316302,339	8,336
16	372973,207	4316302,339	8,336
17	372973,207	4316302,339	8,336
18	372973,207	4316302,339	8,336
19	372973,207	4316302,339	8,336
20	372973,207	4316302,339	8,336
21	372973,207	4316302,339	8,336
22	372973,207	4316302,339	8,336
23	372973,207	4316302,339	8,336
24	372973,207	4316302,339	8,336
25	372973,207	4316302,339	8,336
26	372973,207	4316302,339	8,336
27	372973,207	4316302,339	8,336
28	372973,207	4316302,339	8,336
29	372973,207	4316302,339	8,336
30	372973,207	4316302,339	8,336
31	372973,207	4316302,339	8,336
32	372973,207	4316302,339	8,336
33	372973,207	4316302,339	8,336
34	372973,207	4316302,339	8,336
35	372973,207	4316302,339	8,336
36	372973,207	4316302,339	8,336
37	372973,207	4316302,339	8,336
38	372973,207	4316302,339	8,336
39	372973,207	4316302,339	8,336
40	372973,207	4316302,339	8,336

MEMORIA URBANÍSTICA
 Plan de urbanización vigente PPU y NUBS de Santa Eularia des Riu

Planteamiento

- Objetivo: Construcción de un edificio de viviendas especiales (251, 90) 200 m²
- Parcela: Parcela urbana
- Forma: Parcela / fondo urbano
- Destino: Vivienda
- Tipología: Vivienda
- Altura máxima: 14 m (H) / 13 m
- Altura total: 3 m sobre la altura máxima
- Distancia mínima de planta: B + 4º (H) / B + 3º
- Distancia mínima a vialidad y SEP: 0 m
- Distancia mínima a zonas verdes: 0 m
- Distancia mínima a zonas de protección: 0 m (H) plaza por cada vivienda
- Índice de intensidad de uso residencial: 1,99 / 1,992

Planteamiento

- Objetivo: Vivienda
- Parcela: Parcela urbana
- Forma: Parcela / fondo urbano
- Destino: Vivienda
- Tipología: Vivienda
- Altura máxima: 14 m (H) / 13 m
- Altura total: 3 m sobre la altura máxima
- Distancia mínima de planta: B + 4º (H) / B + 3º
- Distancia mínima a vialidad y SEP: 0 m
- Distancia mínima a zonas verdes: 0 m
- Distancia mínima a zonas de protección: 0 m (H) plaza por cada vivienda
- Índice de intensidad de uso residencial: 1,99 / 1,992

02

ESTUDIO DEL PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE

PROYECTOR: PARELLERIA, S.L.

ARQUITECTO: JUAN ECHEVERRIA arquitectos S.L.P.

PROYECTO: PLURIFAMILIAR EN SANTA EULARIA DES RIU

UBICACIÓN: CAMI DE MISSA, 2º-3º; MARGARITA ANCKERMAN 11

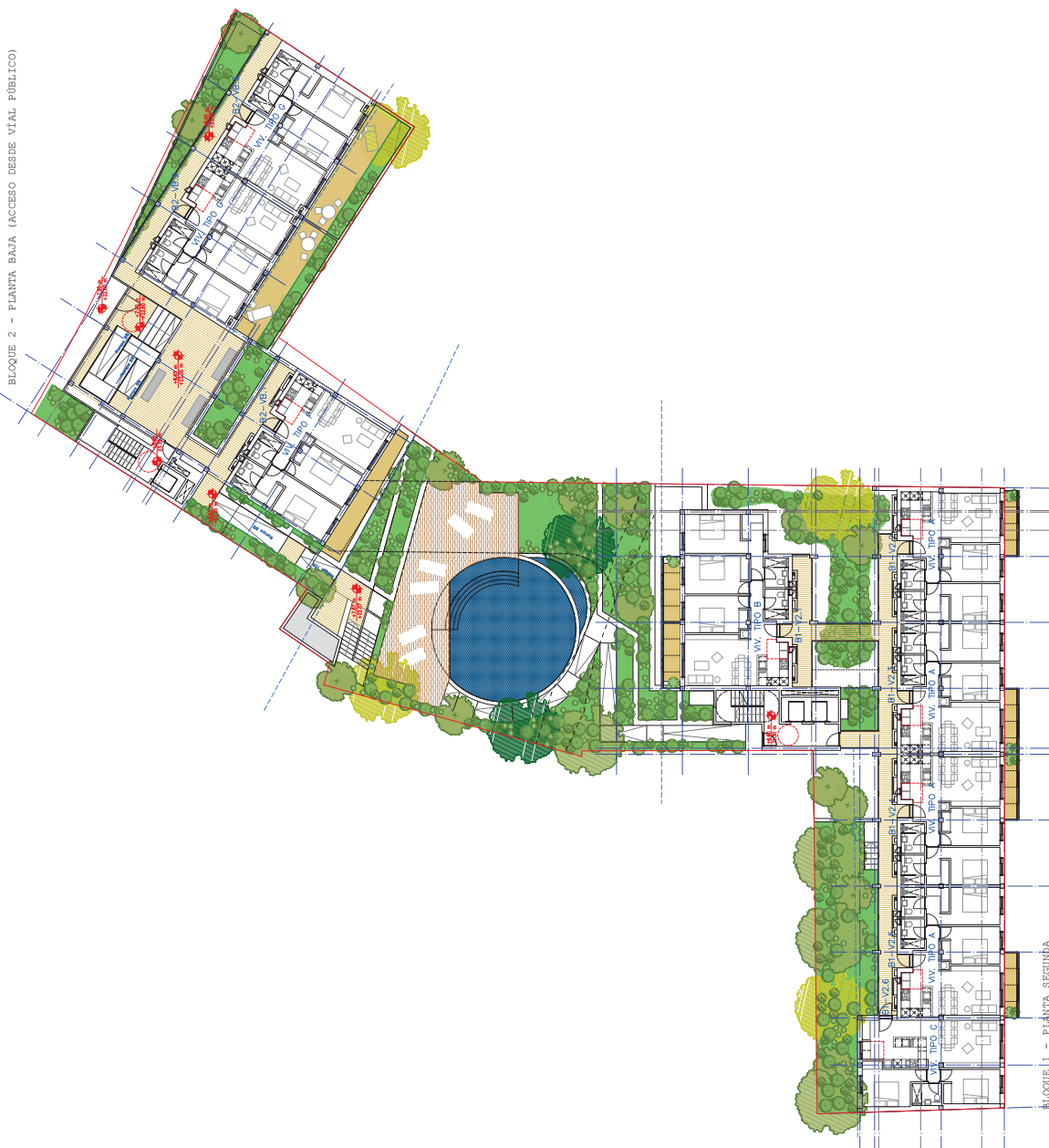
SITUACION: SITUACION

FECHA: OCTUBRE 2022 ESCALA: 1/1000A1 REF: 2204 DWG(N): FB100 REV -

03



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/149/1148032>



ARQUITECTO: JEA ARQUITECTURA Y PAISAJISMO SLP
 C/AVDA DE LA TRINIDAD, 21, 1º B, 07003 PALMA DE MALLORCA (MALLORCA) T. 971 00 00 00
 PROYECTO: PLURIFAMILIAR EN SANTA EULARIA DES RUI
 UBICACIÓN: CAMÍ DE MISSA, 29-31; MARGARITA ANKERMAN 11
 DIBUJO: PLANTA GENERAL
 FECHA: OCTUBRE 2022 ESCALA: 1/1500A1 REF: 2204 DWG: 061-PB200-REV-1

REVISIONES:
 DIBUJADO POR:

ESTADO DEL PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
 EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO ES UN ESTUDIO DE DETALLE DE CARÁCTER INFORMATIVO. ESPERANDO QUE NO SE INDEBE EN LA CANTIDAD. LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE DOCUMENTO SON INFORMATIVOS. EL DISEÑO DE ESTE DOCUMENTO ES UN ESTUDIO DE DETALLE DE CARÁCTER INFORMATIVO. EL DISEÑO DE ESTE DOCUMENTO ES UN ESTUDIO DE DETALLE DE CARÁCTER INFORMATIVO. EL DISEÑO DE ESTE DOCUMENTO ES UN ESTUDIO DE DETALLE DE CARÁCTER INFORMATIVO.

PROMOTOR: PARELLARIÀ, S.L.



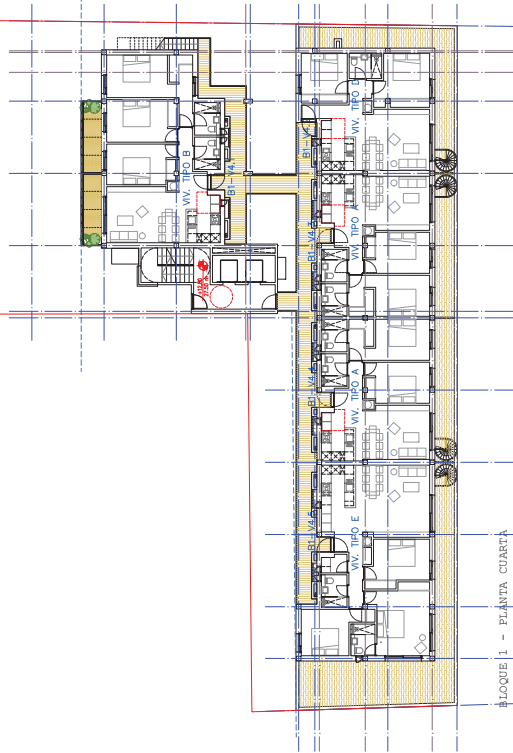
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/149/1148032>



BLOQUE 2 - PLANTA SEGUNDA



BLOQUE 1 - PLANTA CUARTA



PROMOTOR: PARELLARIÀ, S.L.

ESTADO DEL PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE

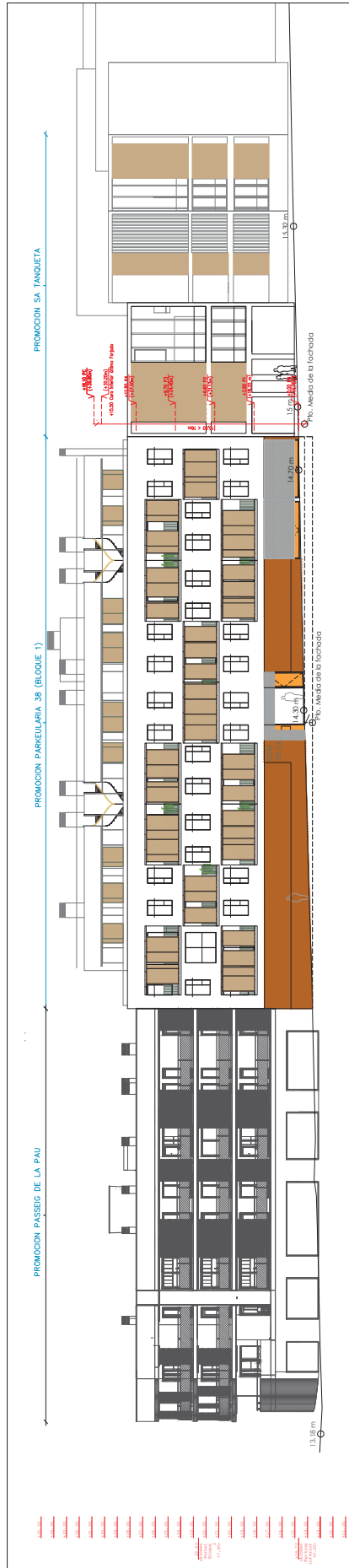
EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO ES UN ESTUDIO DE DETALLE DE CARÁCTER INFORMATIVO. ESPERANDO QUE NO SE INDEBE EN LA CANTIDAD. LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE DOCUMENTO SON INFORMATIVOS. EL PROMOTOR DEBE VERIFICAR LA VERACIDAD DE LOS DATOS Y LA CANTIDAD. EL ARQUITECTO NO SE RESPONSABILIZA DE LOS DATOS Y LA CANTIDAD. EL PROMOTOR DEBE VERIFICAR LA VERACIDAD DE LOS DATOS Y LA CANTIDAD.

REVISIONES:

DELIBERADO POR:

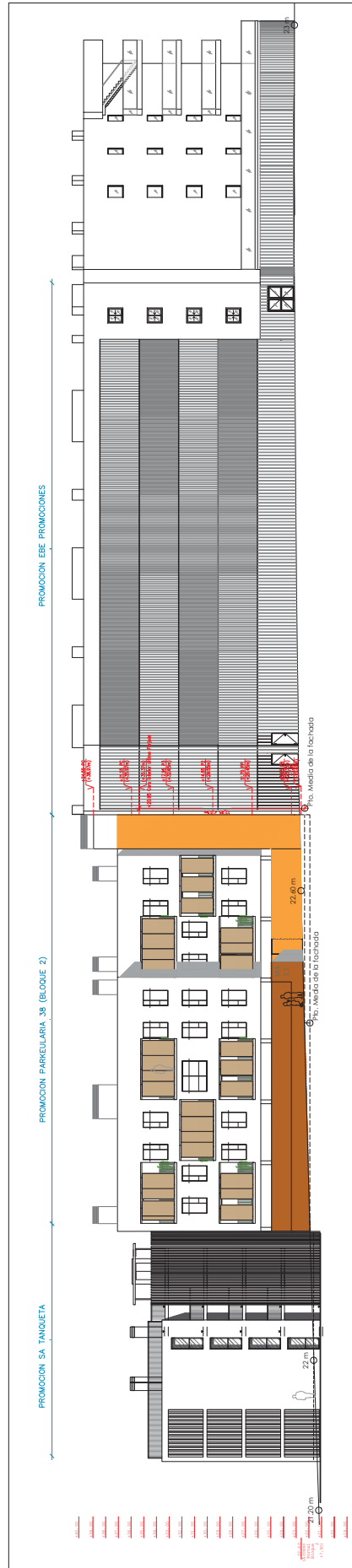
ARQUITECTO: JEA ARQUITECTURA Y PAISAJISMO SLP
ESCRIBER: BIA
DIA: 11/03/23
PROYECTO: PLURIFAMILIAR EN SANTA EULARIA DES RU
UBICACION: CAM DE MISSA, 29-31; MARGARITA ANKERMAN 11
DIBUJO: Planta Adicional Bloque 1
FECHA: OCTUBRE 2022 ESCALA: 1/1500M1 REF: 2204 DWG No: FB201 REV: -

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/149/1148032>



ALZADO A CARA DE NORD
ESCALA 1/500

01



ALZADO A MARGARITA ANKERMAN
ESCALA 1/500

02

PROMOTOR: PARELLARIA SL

ESTUDIO DEL PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE

EL CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO ES UN ESTUDIO DE CARACTER INFORMATIVO. ESPERANDO QUE NO SE MODIFIQUE LA CANTIDAD, LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTE DOCUMENTO SON ÚNICAMENTE DE CARACTER INFORMATIVO. EL CLIENTE DEBE VERIFICAR LA VERACIDAD DE LOS DATOS Y LA CANTIDAD DE LOS DATOS. EL CLIENTE DEBE VERIFICAR LA VERACIDAD DE LOS DATOS Y LA CANTIDAD DE LOS DATOS. EL CLIENTE DEBE VERIFICAR LA VERACIDAD DE LOS DATOS Y LA CANTIDAD DE LOS DATOS.

REVISIONES:

DELIVADO POR:

ARQUITECTO: JEA ARQUITECTURA Y PAISAJISMO SLP
C-046098
C/ALIBORRA, 10
07003 PALMA DE MALLORCA (BA) Tlf: 971 99 07 10
AVANÇADISSIM
181323621
PROYECTO: PLURIFAMILIAR EN SANTA EULÀRIA DES RUI
UBICACIÓ: CAM DE MISSA, 29-31; MARGARITA ANKERMAN 11
DIBUJADO: ALZADOS GENERALES A VIA PUBLICA REF:2204 DNG/ML/PB219 REV -
FECHA: OCTUBRE 2022 ESCALA: 1/1500M1

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/149/1148032>



Situación sobre el Mapa Topográfico Nacional MTN25. Escala 1:25000

Límites sobre ortofoto PNOA 2021

NOTAS TOPOGRÁFICAS:

- Sistema geodésico de referencia: ETRS89
- Sistema de representación plana: PROYECCIÓN UTM EN EL HUSO 3
- Merco de referencia: XARNA. GEODÉSICA ACTIVA DE LES ILLES BALEARS (XGAIB)
- Modelo de geoid: EGM08. Referenciado en la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban los requisitos técnicos para la actualización de los datos del Catastro y los Registros de la Propiedad (BOE 240, de 30 de octubre de 2015).

COORDENADAS ETRS89 UTM 31 DE LA PARCELA A

Número	Coordenada X	Coordenada Y
1	372955,378	4316328,378
2	372955,378	4316328,440
3	372942,114	4316326,427
4	372933,405	4316324,796
5	372936,408	4316320,176
6	372902,592	4316293,633
7	372919,724	4316304,054
8	372931,411	4316285,056
9	372955,378	4316304,054
10	372955,378	4316304,432
11	372955,378	4316304,432
12	372955,256	4316305,536

REF. CAT.: 3065013CD7136N00018G
SUPERFICIE: 486,17 m²

REF. CAT.: 3065013CD7136N00018G
SUPERFICIE: 737,52 m²

REF. CAT.: 3065013CD7136N00018G
SUPERFICIE: 600,61 m²

REF. CAT.: 3065010CD7136N0001HG
SUPERFICIE: 1.997,13 m²

REF. CAT.: 3065005CD7136N0001ZG Y 3065006CD7136N0001UG

REF. CAT.: 3065009CD7136N00025H

REF. CAT.: 3065014CD7136N0001YG
SUPERFICIE: 1.418,51 m²

COORDENADAS ETRS89 UTM 31 DE LA PARCELA B

Número	Coordenada X	Coordenada Y
1	372956,254	4316300,432
2	372955,361	4316299,589
3	372956,894	4316293,814
4	372963,244	4316286,046
5	372965,744	4316283,256
6	372978,130	4316271,724
7	372960,243	4316252,222
8	372971,584	4316247,239
9	372976,236	4316247,239
10	372981,306	4316247,239
11	372985,767	4316252,638
12	372985,767	4316252,638
13	372990,171	4316262,145
14	372990,171	4316262,145
15	373002,356	4316262,145
16	373001,464	4316276,069
17	372974,894	4316302,488
18	372974,894	4316302,488
19	372977,895	4316307,373
20	372977,895	4316307,373
21	372979,795	4316327,726
22	372979,795	4316327,726
23	372984,115	4316340,660
24	372981,684	4316339,727
25	372978,958	4316339,727
26	372978,958	4316339,727
27	372974,833	4316337,120
28	372973,625	4316336,644
29	372970,725	4316335,536
30	372963,101	4316334,609
31	372963,101	4316334,609
32	372962,134	4316332,273
33	372959,734	4316331,191
34	372957,129	4316330,513
35	372957,129	4316330,247
36	372953,154	4316329,274
37	372953,154	4316329,274
38	372955,256	4316305,536
39	372955,256	4316304,768

COORDENADAS ETRS89 UTM 31 DE LA PARCELA C

Número	Coordenada X	Coordenada Y
1	372951,070	4316241,603
2	372951,070	4316241,603
3	372951,384	4316242,239
4	372960,243	4316242,222
5	372960,243	4316242,222
6	372960,243	4316242,222
7	372960,243	4316242,222
8	372960,243	4316242,222
9	372960,243	4316242,222
10	372960,243	4316242,222
11	372960,243	4316242,222
12	372960,243	4316242,222
13	372960,243	4316242,222
14	372960,243	4316242,222
15	372960,243	4316242,222
16	372960,243	4316242,222

Título del trabajo

Encargo: Propiedades de las parcelas
Escala: 1/500
PO/E: 28/09/2022

Destilne georeferenciado de las parcelas

Proyecto: 22161

Referencia: 22161

Destilne georeferenciado de las parcelas

Fecha: 28/09/2022

PO/E: 28/09/2022

Destilne georeferenciado de las parcelas

Fecha: 28/09/2022

PO/E: 28/09/2022

DB

David A. Bernaldo Carabona
Ingeniero en Geodesia y Topografía
C/ Juan Juan 283 (P.O. 960) Santa Eulària des Riú
07004 Santa Eulària des Riú
Av. Insular 8, 3º. 00004 Governador, CdL 5292

Los datos numéricos indicados en el presente plano están referidos a un formato de hoja A2. Para formatos de hoja diferentes, utilizar el escala gráfica.