

Exp.
1.187/17
28.01.17

josé luis costa hipólito * arquitecto

**ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE
VOLUMENES DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES EN CALLE GRECIA Nº 20,
SANTA EULARIA DES RIU.**

**PROPIEDAD DE LOS HERMANOS, MARÍA DEL CARMEN,
ROGELIO A., CARLOS A., Y FERNANDO COSTA HIPÓLITO**

josé luis costa hipólito * arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLUMENES DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN CALLE GRECIA Nº 20, SANTA EULARIA DES RIU.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IBIZA Nº 1 – SANTA EULARÍA DES RIU – FINCA REGISTRAL 10695-N
PROPIEDAD DE MARÍA DEL CARMEN, ROGELIO A., CARLOS, Y FERNANDO COSTA HIPÓLITO

Memoria

La finca propiedad de los hermanos Costa, con referencia Catastral 2268901CD7126N0000YP está dentro de los límites del casco urbano de Santa Eulària des Riu y calificada como urbana la totalidad de la finca.

Se presenta este estudio encargado por la Propiedad a fin de ubicar las superficies de ocupación de las tres edificaciones destinadas a uso residencial, así como la concreción de la situación de la rotonda dentro del solar.

La finca tiene una superficie de 2.026,61 m² sin contar con la superficie de la rotonda que es de 195,39 m².

Su calificación según las NN SS de Santa Eulària des Riu es:

Extensiva Unifamiliar subzona (E-U2).

Cumplimiento de los parámetros:

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

La propuesta de rotonda se ha situado tal como indica el plano 7 de las NN SS (con radio de 7 m. incluyendo la acera de 1 m.), ocupa una superficie de 195,39 m², dando una fachada al solar de **42,50 ml** > 15 ml.

Fachada/fondo: **44,92/33** es superior a 15/15

b) Parámetros de edificación: **PARCELA ÚNICA**

La ocupación máxima del solar = 2.026,61 m² x 40% = 810,64 m², la ocupación prevista es: **521,64 m²** (25,86%) < 816,64 m².

La edificación máxima del solar es 2.026,64 m² x 0,6 m²t/m² = 1.215,97 m²t, la prevista en el presente estudio de detalle es de **1.014,10 m²t** < 1.215,97 m²t

Parcela 1

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

La superficie de la Parcela 1 es de **748,67 m²**, que es superior a la mínima de 400 m².

Fachada/ fondo: **11,58/33** es superior a $15 \times 70\% = 10,5/15$

b) Parámetros de edificación:

La ocupación máxima del solar = $748,67 \times 40\% = 299,47 \text{ m}^2$, la ocupación prevista es: **232,55 m² (31,06%)** < 299,47 m².

La edificabilidad máxima del solar es $748,67 \times 0,6 \text{ m}^2\text{t} = 449,20 \text{ m}^2\text{t}$, la prevista en el estudio de detalles **436,10 m²t (0,58)** < 449,20 m²t.

El volumen máximo permitido por vivienda es $1.500 \text{ m}^3 \times 2 = 3.000 \text{ m}^3$ y el del presente estudio es:

1.774,85 m³ < 3.000 m³.

La altura reguladora máxima = 7 m, la propuesta 7 m.

Altura total = 2 m sobre la altura máxima, la propuesta < 2 m.

Número máximo de planta: PB +1P, la propuesta = **PB+1P**

Separación mínima a vial = 5 m, la propuesta = **14,20 m**.

Separación mínima a linderos = 3 m, la propuesta = 3 m.

Superficie mínima de jardines privados 40% (299,47 m²), la propuesta es de **374 m²**

Número de aparcamientos privados > $1 \times 2 = 2$ plazas.

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar: 1/400 m²).

El solar tiene $748,67 \text{ m}^2 / 400 = 1,87$, por tanto, el Ir = **2 viviendas** con accesos independientes.

Parcela 2

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

La superficie de la Parcela 2 es de **484,03 m²**, que es superior a la mínima de 400 m².

Fachada/ fondo: **11,57/19** es superior a $15 \times 70\% = 10,5/15$

b) Parámetros de edificación:

La ocupación máxima del solar = $484,03 \times 40\% = 193,61 \text{ m}^2$, la ocupación prevista es: **145 m² (30%)** < 193,61 m².

La edificabilidad máxima del solar es $484,03 \times 0,6 \text{ m}^2\text{t} = 290,42 \text{ m}^2\text{t}$, la prevista en el estudio de detalles **290,00 m²t (0,6)** < 290,42 m²t.

josé luis costa hipólito * arquitecto

El volumen máximo permitido por vivienda es $1.500 \text{ m}^3 \times 1 = 1.500 \text{ m}^3$ y el del presente estudio es : **$1.015 \text{ m}^3 < 1.500 \text{ m}^3$** .

La altura reguladora máxima = 7 m, la propuesta 7 m.

Altura total = 2 m sobre la altura máxima, la propuesta < 2 m.

Número máximo de planta: PB +1P, la propuesta = **PB+1P**

Separación mínima a vial = 5 m. la propuesta = **8 m**.

Separación mínima a linderos = 3 m, la propuesta = 3 m.

Superficie mínima de jardines privados 40% (193,61 m²), la propuesta es de **242 m²**

Número de aparcamientos privados > **1 plazas**.

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar: 1/400 m²).

El solar tiene $484,03 \text{ m}^2 / 400 = 1,21$, por tanto, el Ir = **1 vivienda**

Parcela 3

a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

La superficie de la Parcela 3 es de **793,91 m²**, que es superior a la mínima de 400 m².

Fachada/ fondo: **21,77/34** es superior a $15 \times 70\% = 10,5/15$

b) Parámetros de edificación:

La ocupación máxima del solar = $793,91 \times 40\% = 317,56 \text{ m}^2$, la ocupación prevista es: **144,09 m² (18,38%) < 317,56 m²**.

La edificabilidad máxima del solar es $793,91 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 476,35 \text{ m}^2\text{t}$, la prevista en el estudio de detalles **288 m²t (0,37) < 476,35 m²t**.

El volumen máximo permitido por vivienda es $1.500 \text{ m}^3 \times 1 = 1.500 \text{ m}^3$ y el del presente estudio es: **$1.008,63 \text{ m}^3 < 1.500 \text{ m}^3$** .

La altura reguladora máxima = 7 m, la propuesta 7 m.

Altura total = 2 m sobre la altura máxima, la propuesta < 2 m.

Número máximo de planta: PB +1P, la propuesta = **PB+1P**

Separación mínima a vial = 5 m. la propuesta = **8,60 m**.

Separación mínima a linderos = 3 m, la propuesta = 3 m.

Superficie mínima de jardines privados 40% (317,56 m²), la propuesta es de **360 m²**

Número de aparcamientos privados > **1 plazas**.

c) Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar: 1/400 m²).

El solar tiene $793,91 \text{ m}^2 / 400 = 1,98$, por tanto, el Ir = **2 viviendas con accesos independientes**.

josé luis costa hipólito * arquitecto

RELACIÓN DE PLANOS DEL ESTUDIO DE DETALLE:

- 01 SITUACIÓN
- 02 EMPLAZAMIENTO
- 03 TOPOGRÁFICO
- 04 DISTRIBUCION
- 05 SECCIONES

ANEXOS

PLANO CATASTRAL (Con solicitud modificación de acuerdo plano NN SS)

CANALIZACIÓN RED AGUA A ELIMINAR

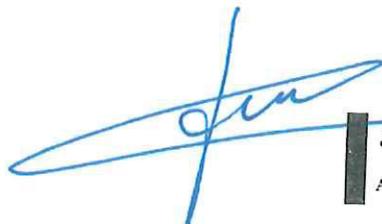
SERVIDUMBRE ACUEDUCTO (Según proyecto nº 1 de la construcción de la desaladora)

SUMINISTRO ELÉCTRICO

PUNTO DE CONEXIÓN

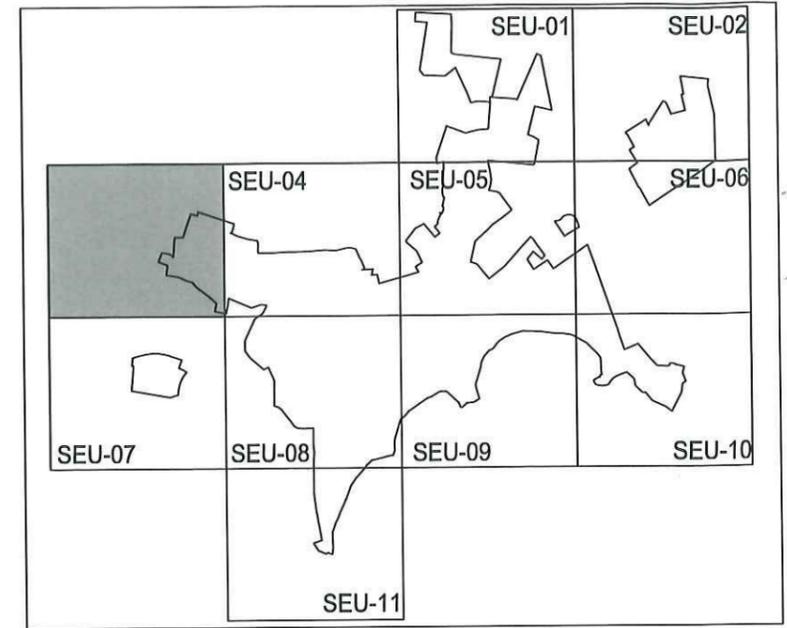
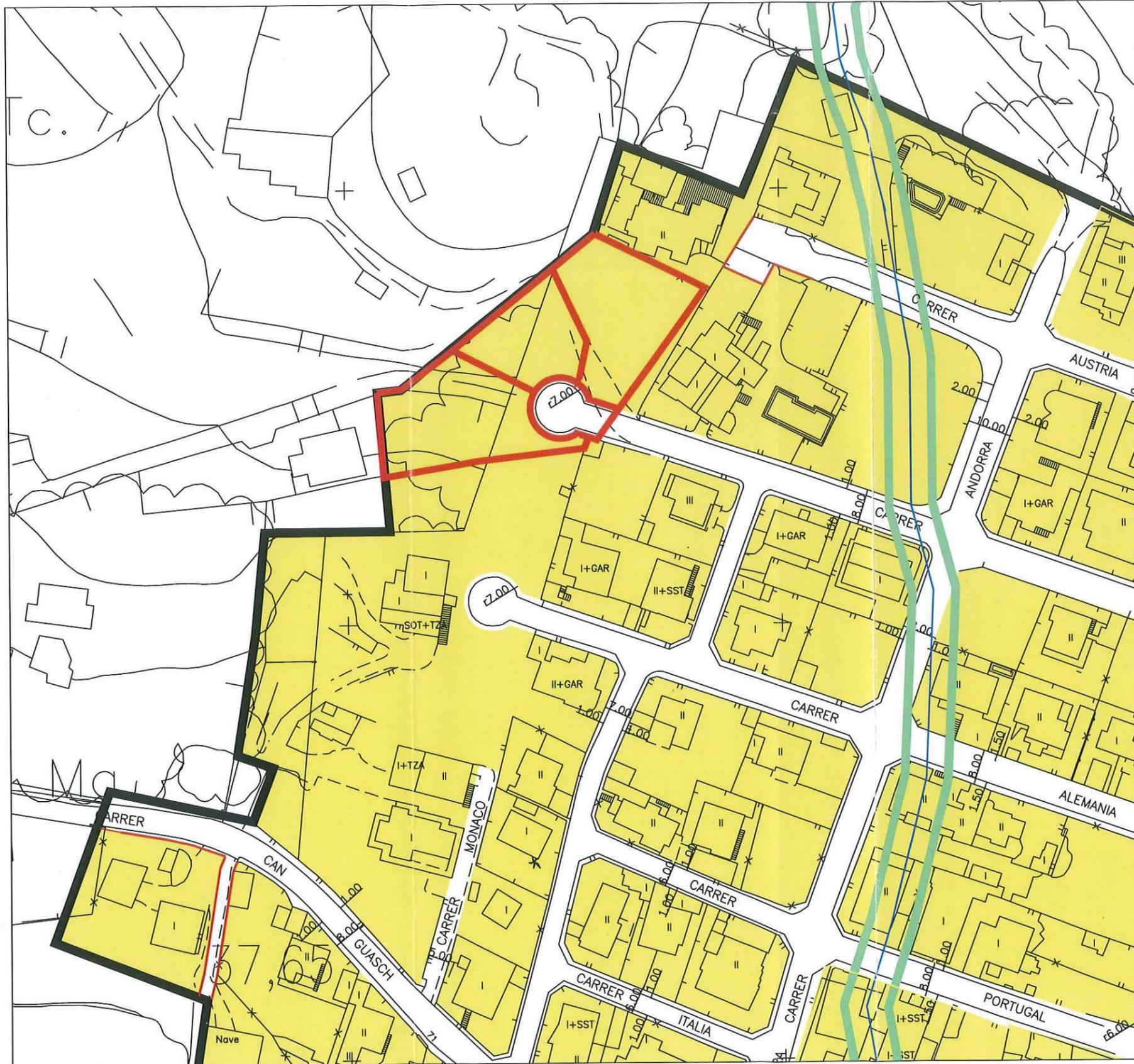
PRESUPUESTOS

EL ARQUITECTO



**JOSE LUIS COSTA
HIPÓLITO
ARQUITECTO COLEGLADO**

Barcelona, a 16 enero 2017



NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPIO DE STA. EULÀRIA - PLANO SEU-03

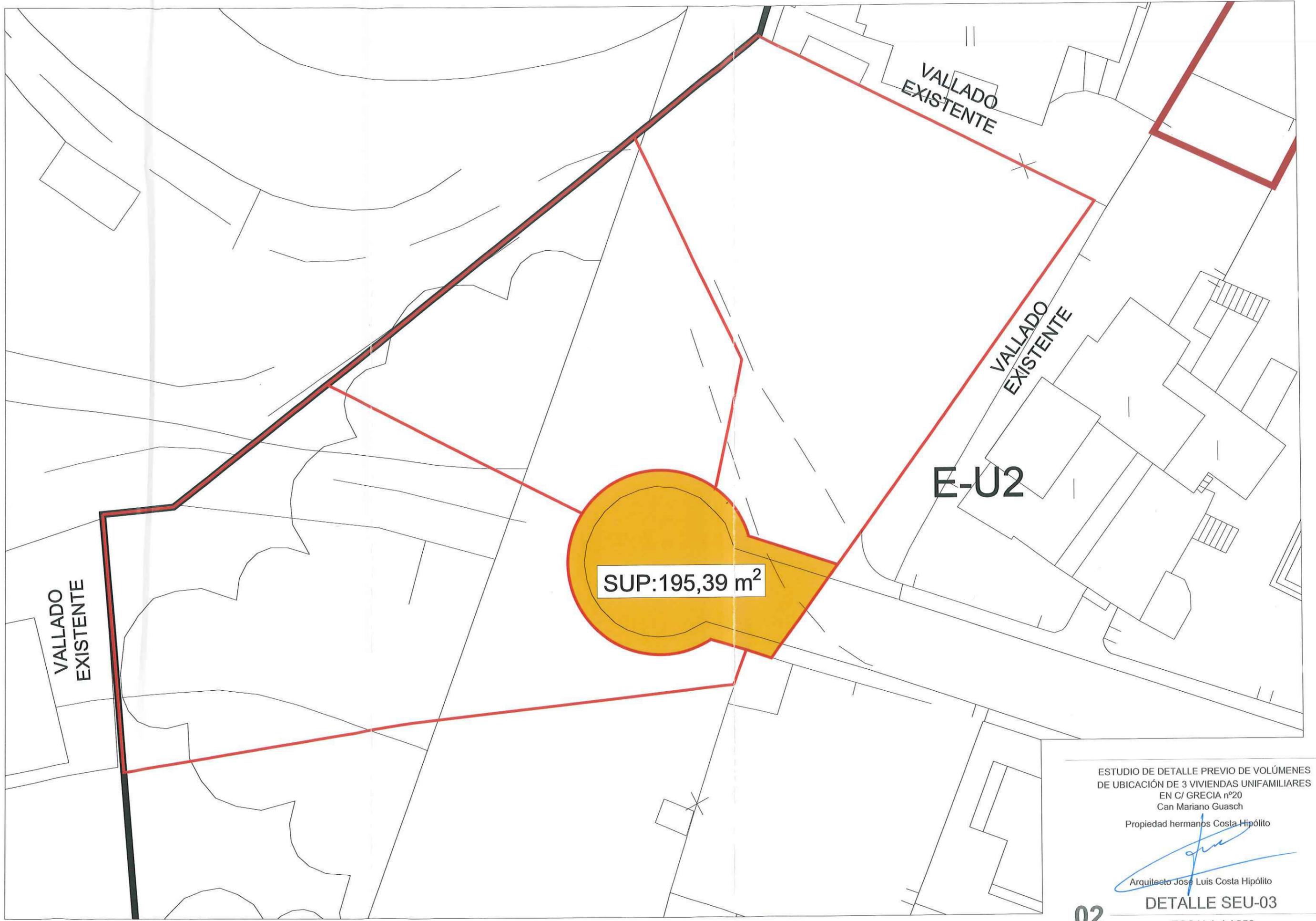
ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES
 DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
 EN C/ GRECIA nº20
 Can Mariano Guasch

Propiedad hermanos Costa Hipólito

[Signature]
 Arquitecto Jose Luis Costa Hipólito

01

SITUACIÓN
 ESCALA 1 / 1000



VALLADO EXISTENTE

VALLADO EXISTENTE

VALLADO EXISTENTE

E-U2

SUP:195,39 m²

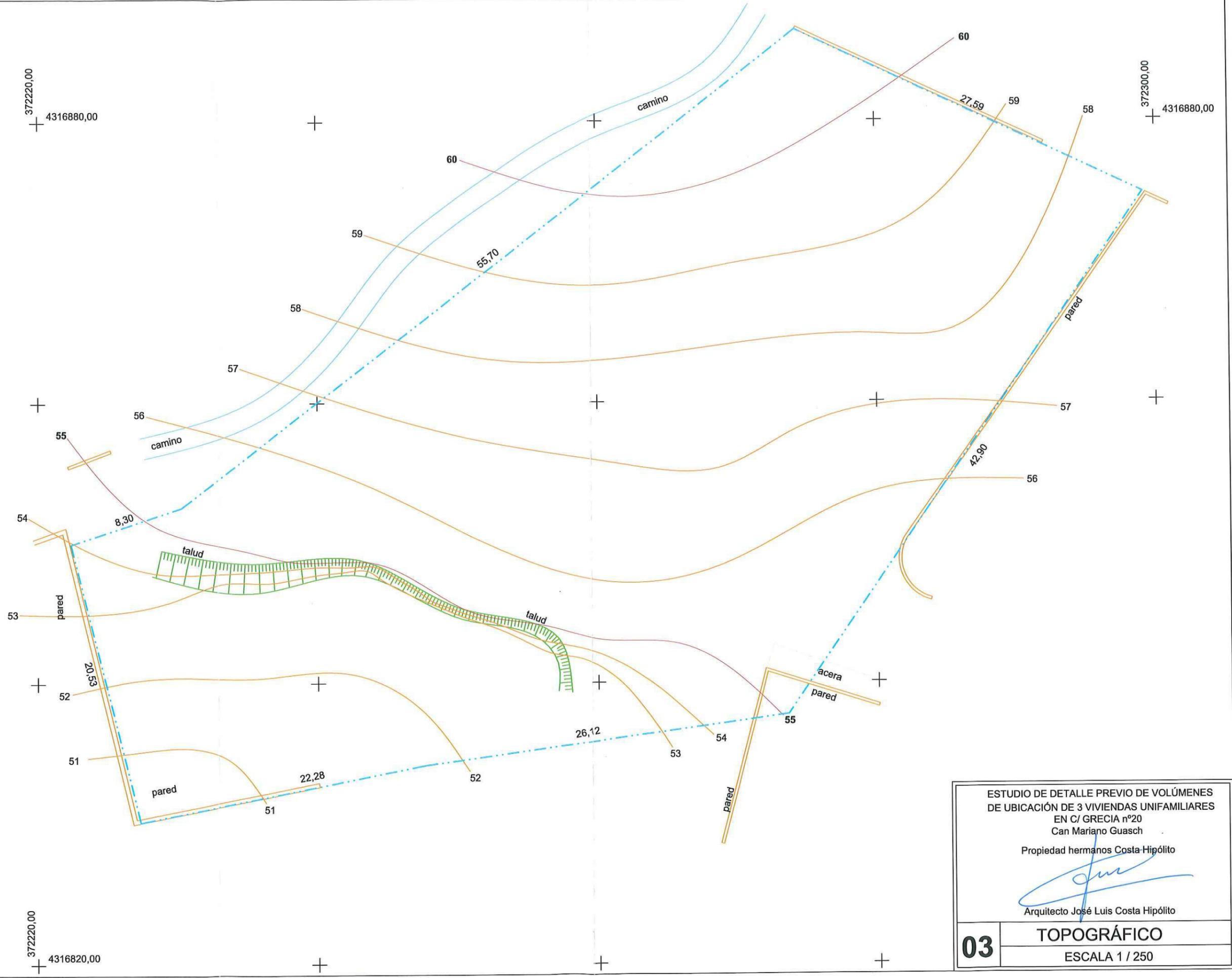
ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES
DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
EN C/ GRECIA nº20
Can Mariano Guasch

Propiedad hermanos Costa Hipólito

Arquitecto José Luis Costa Hipólito

DETALLE SEU-03

ESCALA 1 / 250



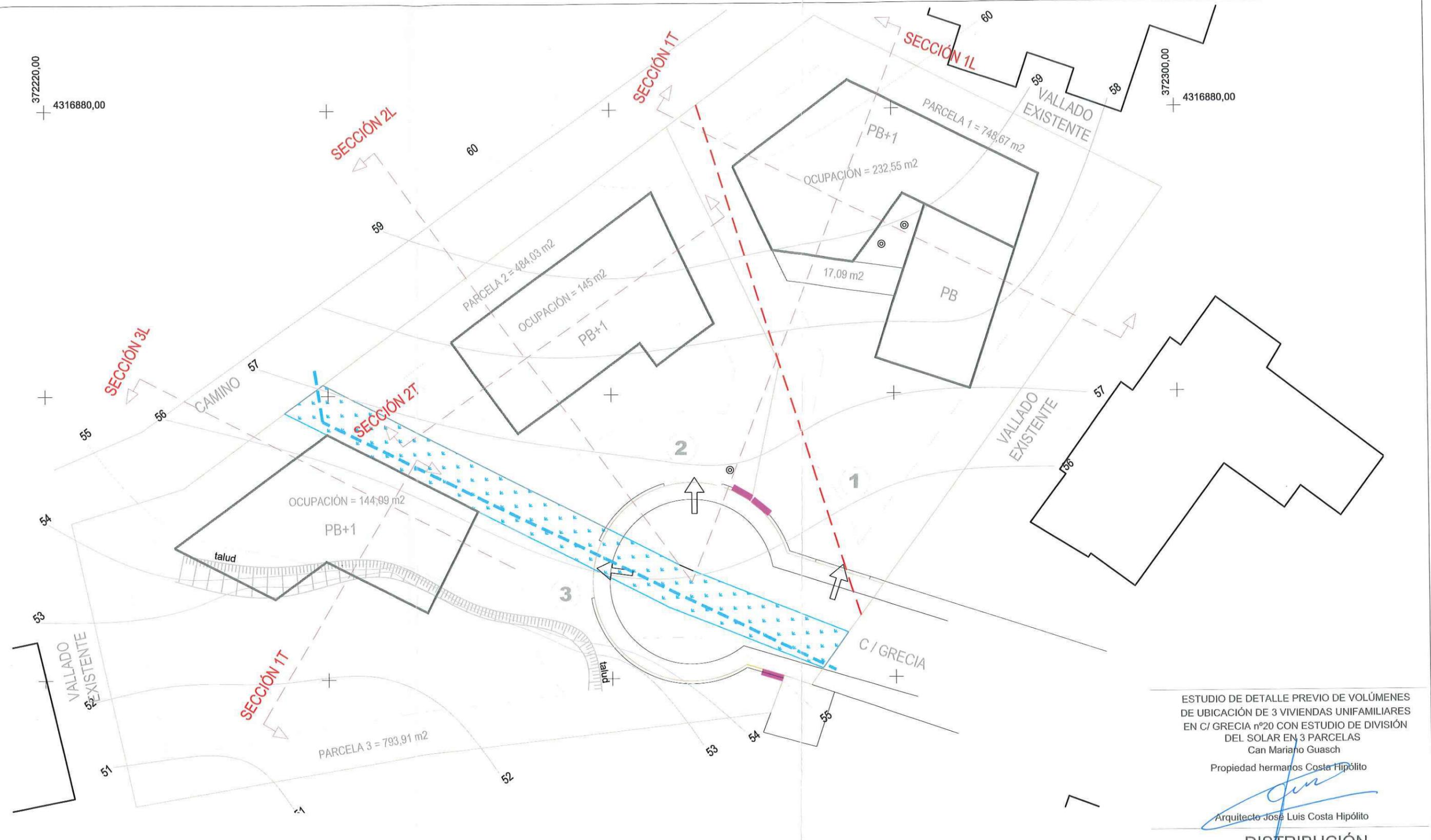
ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES
 DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
 EN C/ GRECIA n°20
 Can Mariano Guasch
 Propiedad hermanos Costa Hipólito

Jose
 Arquitecto José Luis Costa Hipólito

03 TOPOGRÁFICO
 ESCALA 1 / 250

372220,00
4316880,00

372300,00
4316880,00



ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN C/ GRECIA n°20 CON ESTUDIO DE DIVISIÓN DEL SOLAR EN 3 PARCELAS
Can Mariano Guasch
Propiedad hermanos Costa Hipólito
Arquitecto José Luis Costa Hipólito

04 DISTRIBUCIÓN
ESCALA 1 / 250

VIAL - ROTONDA = 195,39 m²

- SERVIDUMBRE = 124,08 m²
- ZONA DE COLOCACIÓN DE ACOMETIDAS EN MEDIANERAS DE PARCELAS
- POSIBLE TRAZADO TUBERIA AGUA DN400
- TUBERIA FIBROCEMENTO A ELIMINAR

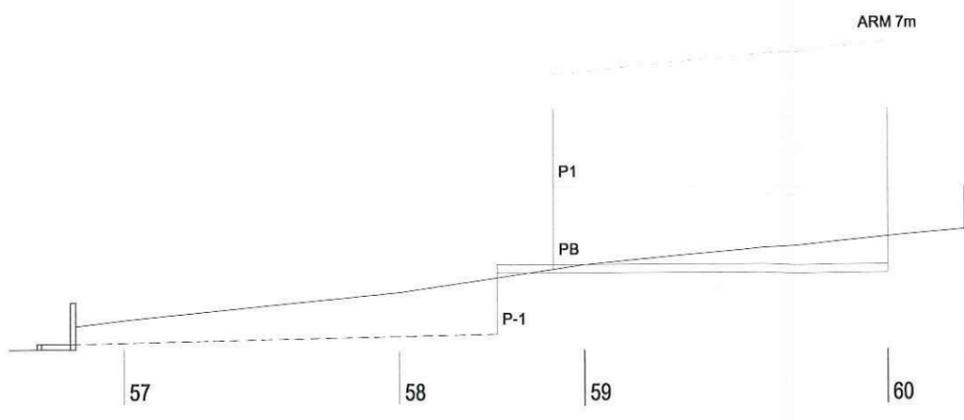
SEGÚN NORMATIVA

ZONA	SUP.	FACHADA	FONDO	EDIF.
E-U2	400 m ²	15 m	15 m	0,6

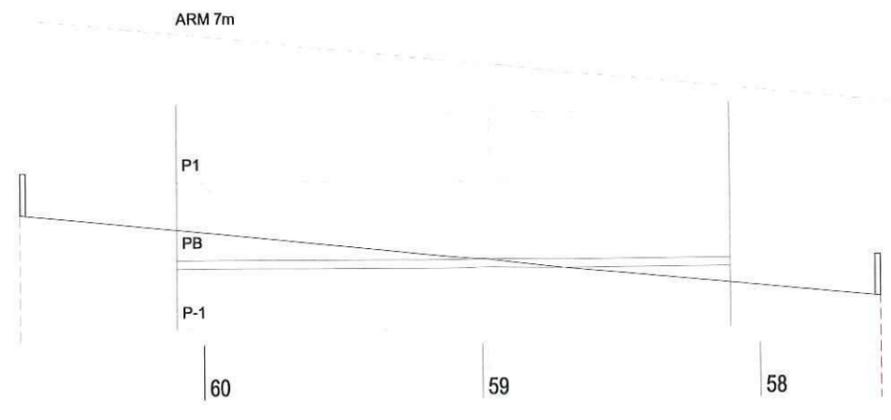
SEGÚN ESTUDIO DETALLE

	ZONA	SUP.	FACHADA	FONDO	EDIF.	EDIF. REAL	OCUP.	OCUP. REAL	PLANTAS	VOLÚMEN	VOL. MAX	VIALES	LINDES	INT. USO
PARCELA 1	E-U2	748,67 m ²	11,58 m	33 m	449,20	436,10	299,47	232,55	PB+1P	7 m ³	1.627,85 m ³	14,20 m	3 m	1,87 (2 VIV.)
PARCELA 2	E-U2	484,03 m ²	11,57 m	19 m	290,42	290,00	193,61	145,00	PB+1P	7 m ³	1.015,00 m ³	8,00 m	3 m	1,21 (1 VIV.)
PARCELA 3	E-U2	793,91 m ²	21,77 m	34 m	476,35	288,00	317,56	144,09	PB+1P	7 m ³	1.008,63 m ³	8,60 m	3 m	1,96 (2 VIV.)

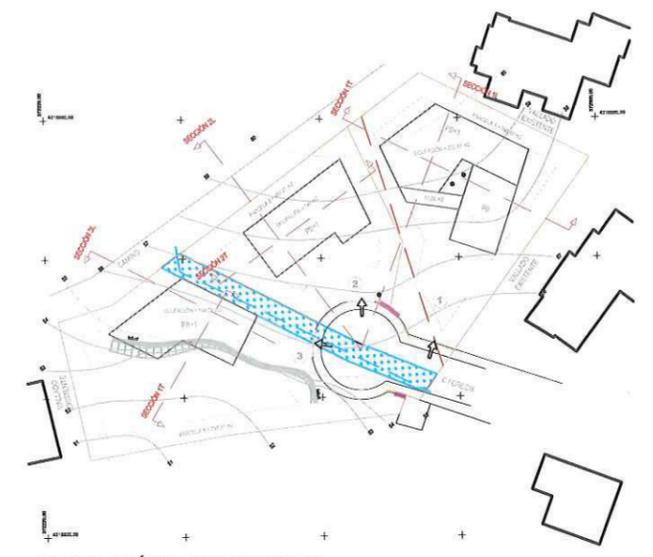
RETRANQUEOS



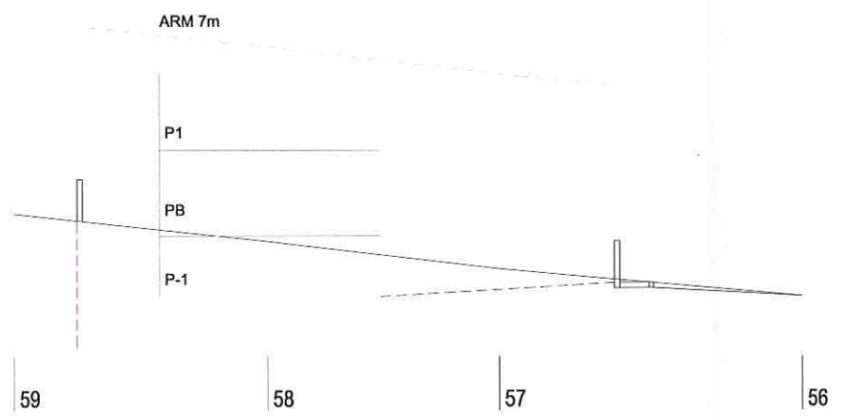
SECCIÓN 1L



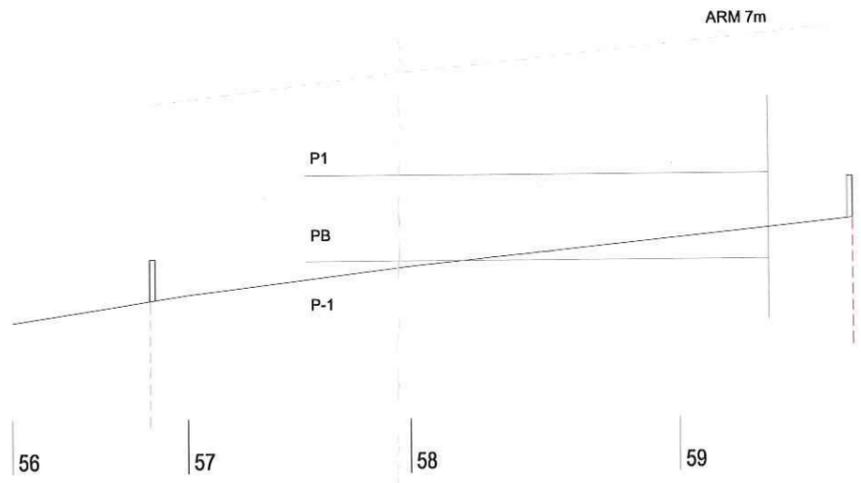
SECCIÓN 1T



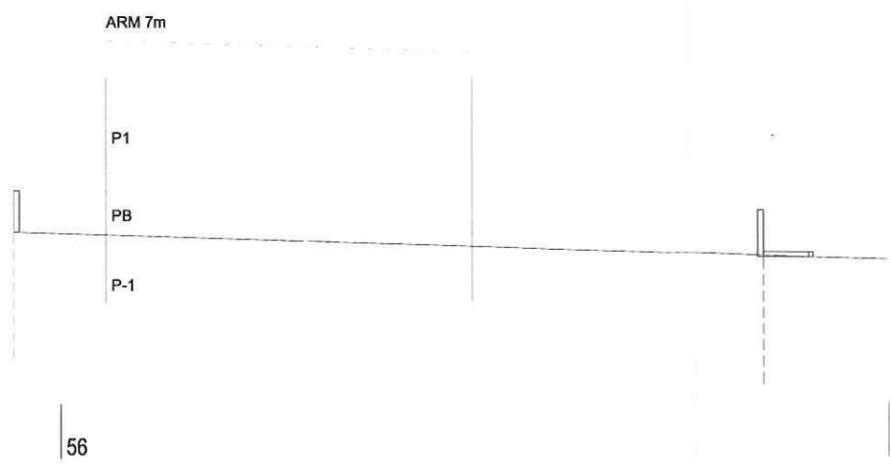
SITUACIÓN SECCIONES



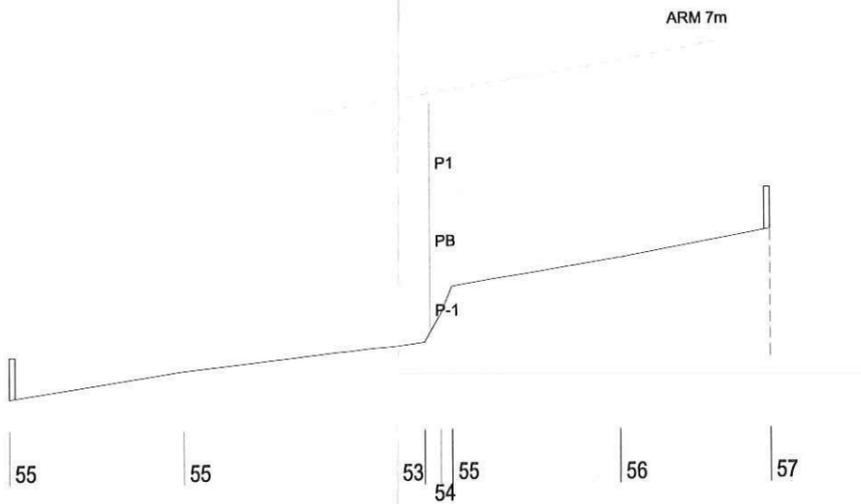
SECCIÓN 2L



SECCIÓN 2T



SECCIÓN 3L



SECCIÓN 3T

ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES
DE UBICACIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
EN C/ GRECIA nº20
Can Mariano Guasch

Propiedad hermanos Costa Hipólito

Arquitecto José Luis Costa Hipólito

SECCIONES

ESCALA 1 / 250



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1 / 500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2268901 CD7126N0000YP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL GRECIA 20	
07849 SANTA EULARIA DES RIU [ILLES BALEARS]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	---

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL GRECIA 20		
SANTA EULARIA DES RIU [ILLES BALEARS]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
0	2.084	Suelo sin edificar

SUPERFICIE ROTONDA SEGÚN NN SS: 195 m²

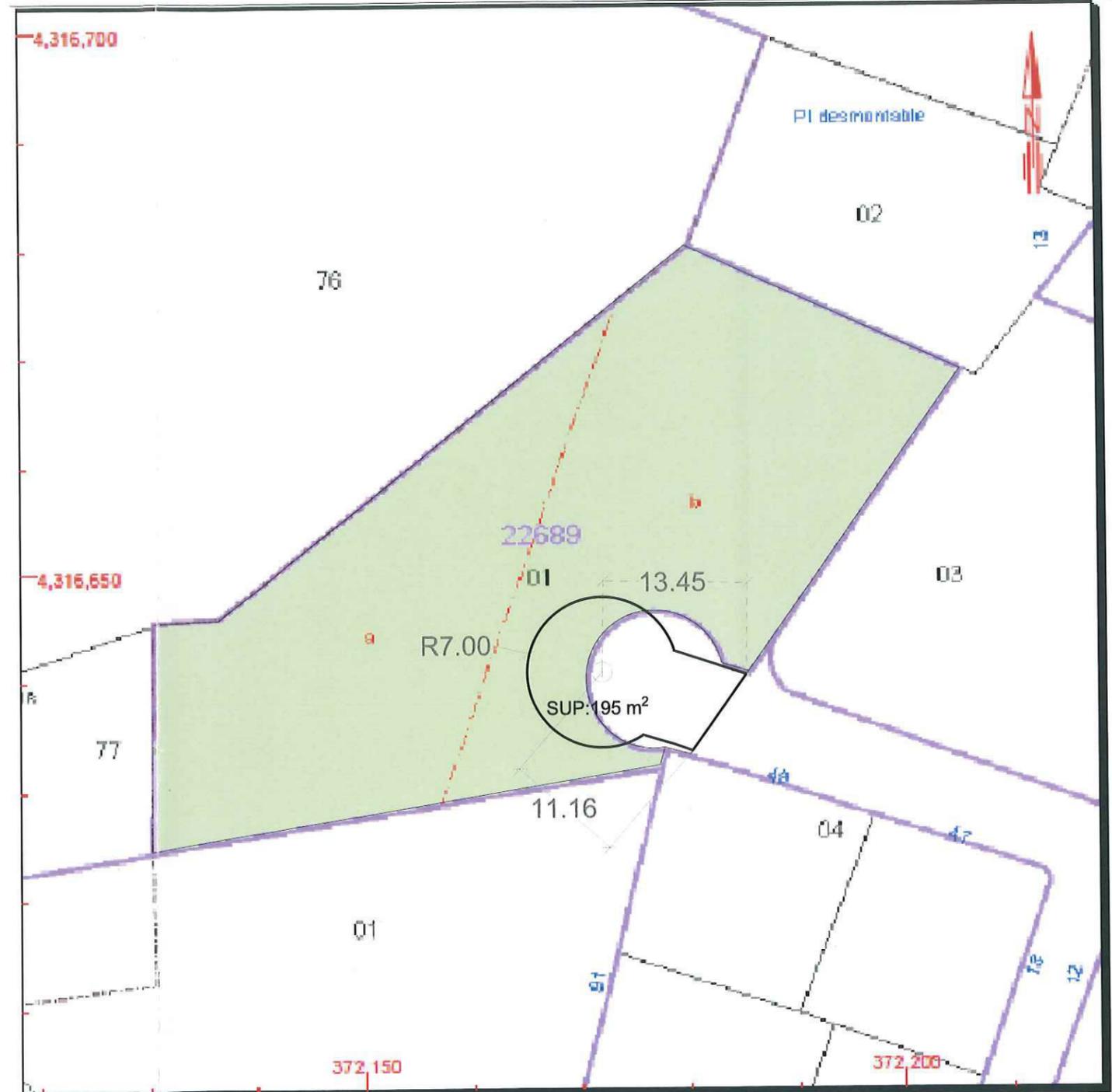
SUPERFICIE PARCELA : 2.026,61 m²

SUPERFICIE ROTONDA CATASTRO: 138 m²

PARCELA REGISTRAL 10695 N

Propiedad hermanos Costa Hipólito

INFORMACIÓN GRÁFICA

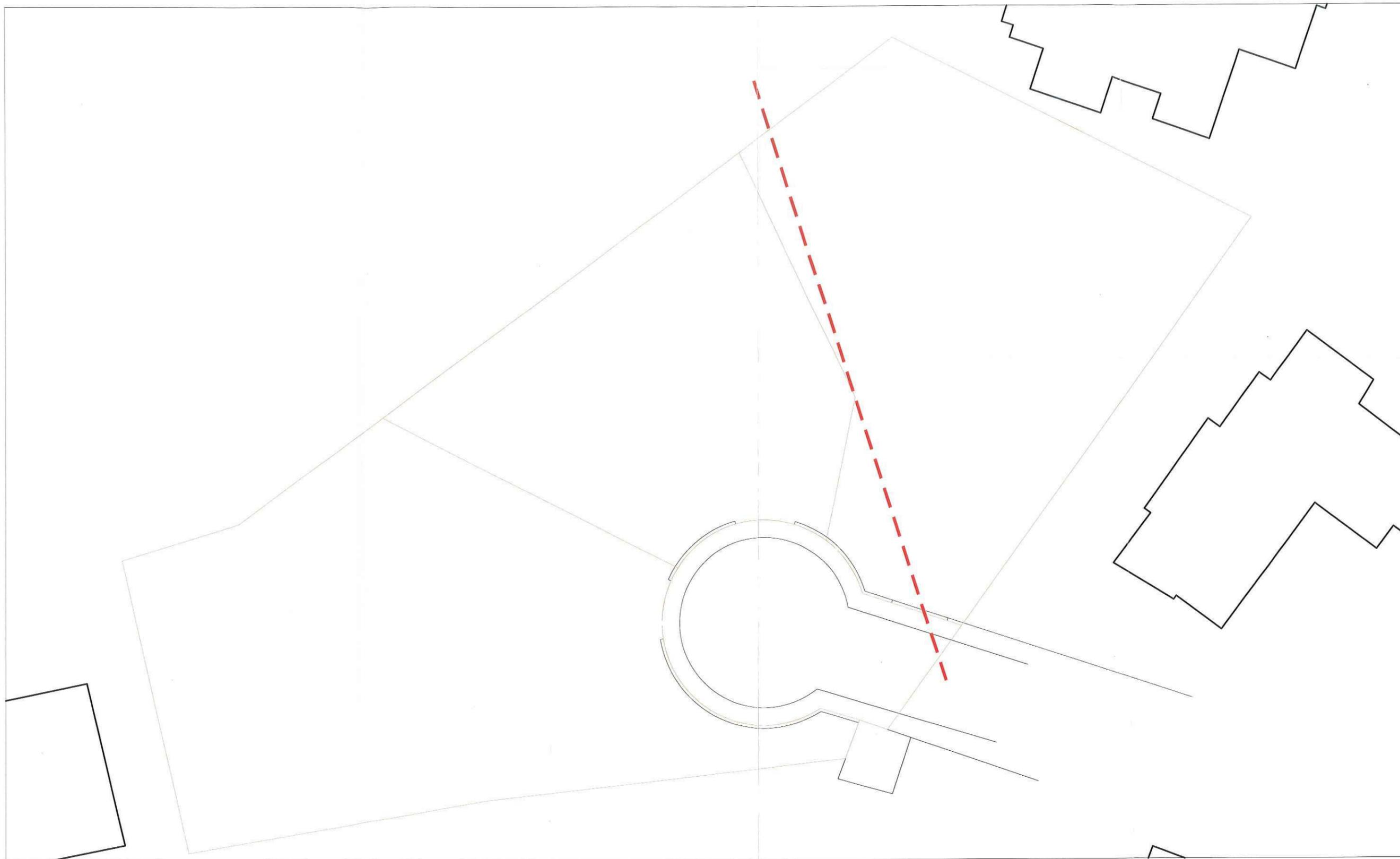


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 372,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 4 de Enero de 2017

JOSE LUIS COSTA
HIPÓLITO
ARQUITECTO COLEGIADO




JOSE LUIS COSTA
HIPÓLITO
ARQUITECTO COLEGIADO

----- TUBERIA DE FIBROCEMENTO A ELIMINAR

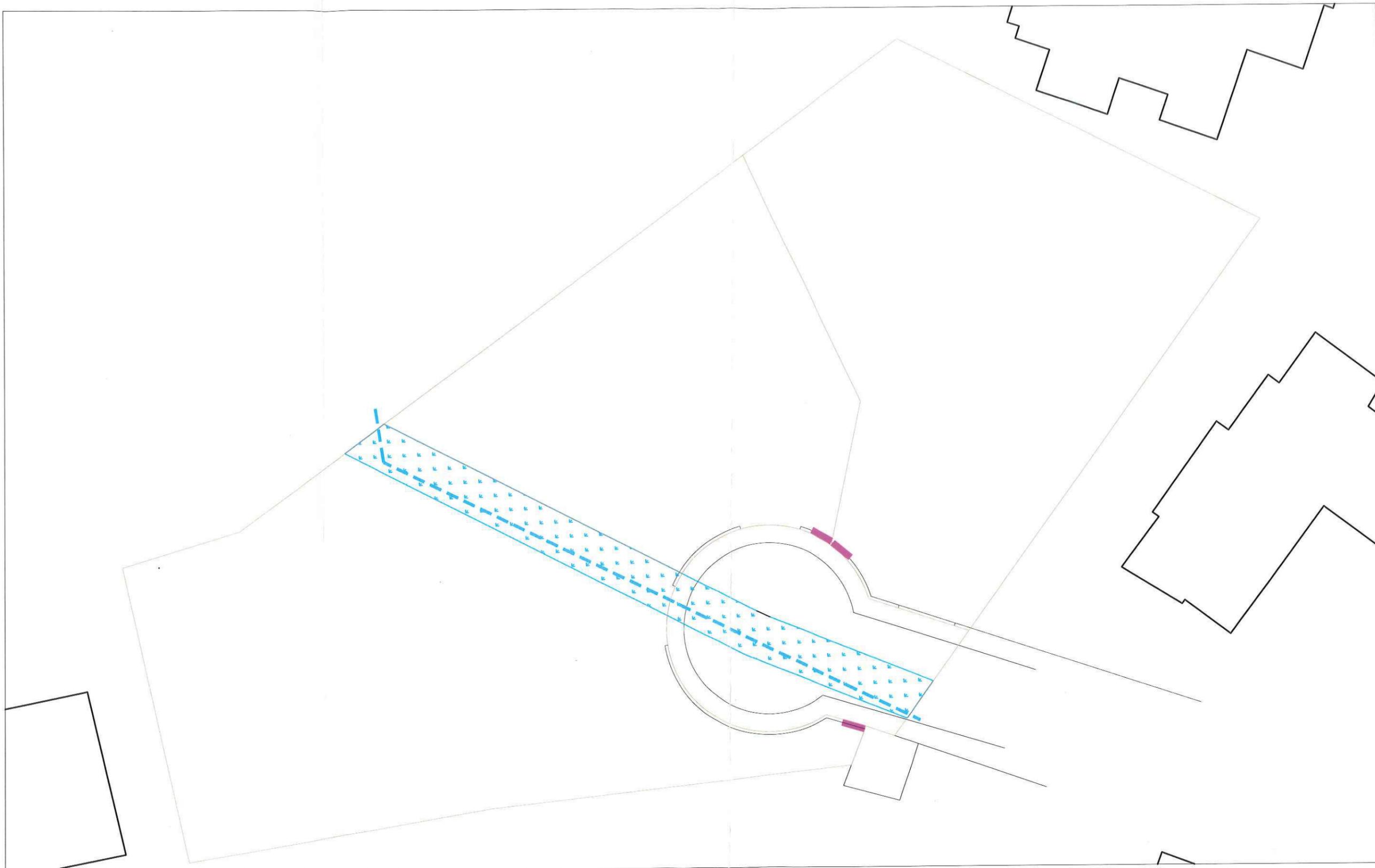
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2268901CD7126N0000YP

Propiedad Hermanos Costa

DETALLE SERVICIOS A ELIMINAR

ESCALA 1 / 250



SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO EN LA FINCA REGISTRAL 10695N
 SEGÚN PROYECTO Nº1 DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA DESALADORA
 DE SANTA EULÀRIA DES RIU

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2268901CD7126N0000YP

Propiedad Hermanos Costa

Jose Luis Costa Hipólito
JOSE LUIS COSTA
HIPÓLITO
 ARQUITECTO COLEGLADO

-  SERVIDUMBRE 124,08 m²
-  ZONA DE COLOCACIÓN DE ACOMETIDAS
-  POSIBLE TRAZADO TUBERIA DN400mm
 SEGÚN ESTUDIO AQUALIA OCTUBRE 2011

SERVIDUMBRE ACUEDUCTO

ESCALA 1 / 250