



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

5815

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a la definició de les alineacions i rasants i l'ordenació de volums edificables per a la construcció de 12 habitatges unifamiliars al carrer Almendro, núm. 173, Can Aubarca-Can Fornet, Jesús

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 26 de maig de 2022, ha aprovat definitivament l'estudi de detall promogut per la senyora Renata Maria Fuhrmann per a la definició de les alineacions i rasants i l'ordenació de volums edificables per a la construcció de 12 habitatges unifamiliars al carrer Atmetller núm. 173, Can Aubarca-Can Fornet, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall promogut per la Sra. Renate Maria Fuhrmann per a la DEFINICIÓ D'ALINEACIONS I RASANTS I ORDENACIÓ DE VOLUMENES EDIFICABLES PER A LA CONSTRUCCIÓ DE 12 HABITATGES UNIFAMILIARS a la parcel·la situada al carrer Ametller número 173, Can Aubarca-Can Fornet, Jesús, Finca registral núm. 17.726, segons documentació tècnica redactada per l'arquitecte Joan Roig Torres amb RGE20219990002403 de data 16.02.2021, amb la següent prescripció:

- El nombre d'accessos rodats de l'àmbit del projecte des del marge nord del carrer Aubarca queda limitat a un màxim de tres.

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."

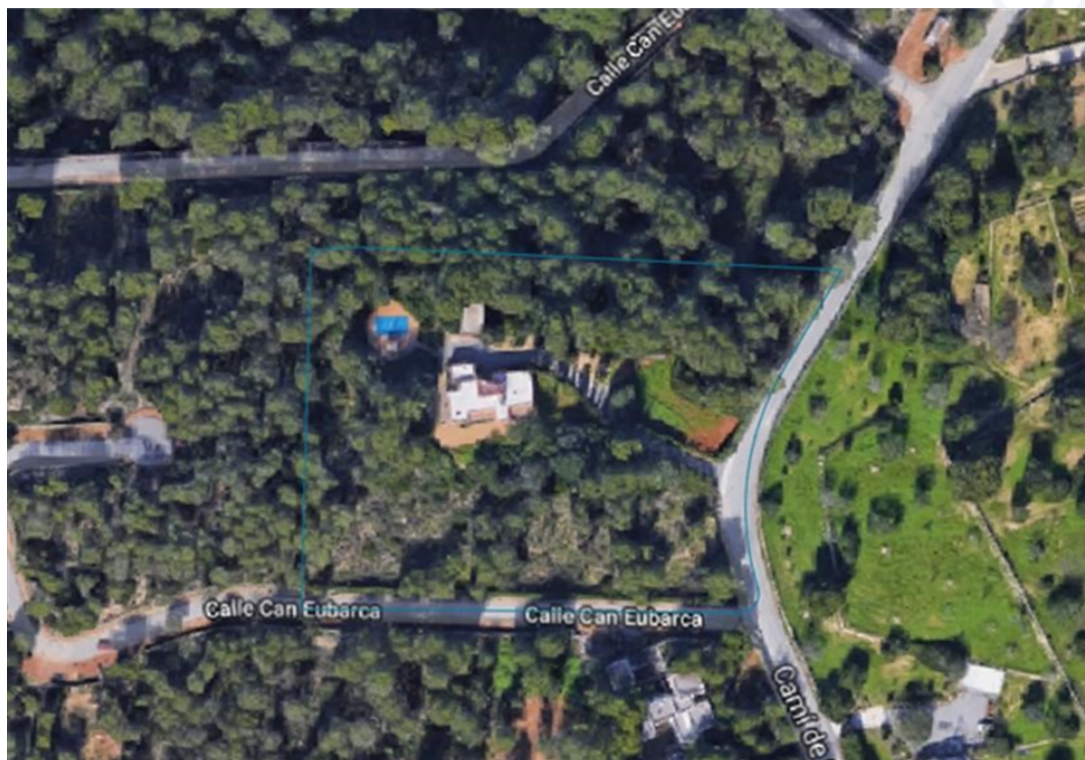
Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós-administratiu, davant la Sala del Contenciós-Administratiu de Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de 2 mesos a comptar des de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Santa Eulària des Riu, Signat digitalment (29 de juny de 2022)

L'alcalde

M^a. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL CARRER ATMETLLER NÚM. 173, CAN FURNET, TERME MUNICIPAL DE SANTA EULÀRIA DES RIU



Calle Almendro nº 173 – Urbanización Can Furnet
T.M. SANTA EULALIA DEL RÍO

MEMÒRIA

PROMOTOR

Renate Maria Fuhrmann

ARQUITECTE

JOAN ROIG TORRES

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

1.1. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL.

1.2. AGENTS.

1.3. ANTECEDENTS.

1.3.1. EXTENSIVA UNIFAMILIAR E-04

1.4. APLICACIÓ DIRECTA DE LES NS.

1.4.1. NS: Article 5.1.11 EXIGÈNCIA DEL PREVI ASSENYALAMENT D'ALINEACIONS I RASANTS EN DETERMINATS CASOS

1.5. ORDENACIÓ DE VOLUMS

1.6. ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY, MESURAMENT DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA I COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA





1.6.1 NS: ARTICLE 6.2.02 MESURAMENT DE L'ALTURA EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

1.6.2 NS: ARTICLE 6.2.03 ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

1.7 CÒMPUTS GLOBAIS

1.8. CONCLUSIONS

2. PLÀNOLS

- 1.1 Situació i emplaçament
- 1.2 Terreny actual vs proposta
- 1.3 Implantació de volums
- 1.4 Possible zona d'ús privatiu 1
- 1.5 Possible zona d'ús privatiu 2
- 1.6 Possible zona d'ús privatiu 3
- 1.7 Possible zona d'ús privatiu 4
- 1.8 Possible zona d'ús privatiu 5
- 1.9 Possible zona d'ús privatiu 6
- 1.10 Vial privat i còmputos globals

1. MEMÒRIA

1.1. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL:

El present Estudi de Detall té per objecte el desenvolupament de l'especificat en les NS de Santa Eulària des Riu, aprovades en el BOIB núm. 20 EXT. amb data del 08 de juliol de 2012, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i per a la parcel·la situada al Carrer Ametller núm. 173, amb referència cadastral nº 6923038CD616250001IQ d'aquest mateix municipi. Aquest desenvolupament, consistirà, com es justificarà a continuació, en els punts següents:

- Aplicació de l'article 1.2.02: DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT; Punt B) ESTUDIS DE DETALL

“...

b).- Estudis de detall.

[...] finalitats:

- Assenyament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes al planejament, i completar les que ja estiguessin fíxades.
- Reajustar o adoptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament en quant a l'ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits. “

- Aplicació de l'Article 2.3.04: CONDICIONS PER PODER EDIFICAR EN SÒL URBÀ;

1.- Tindran la consideració de solar, d'acord amb la Llei 4/2008, de 14 de maig, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística i que compleixin els requisits següents:

a).- Estar urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i que disposin, com a mínim, dels serveis bàsics següents:

- Xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- Xarxes de proveïment d'aigua i sanejament.
- Subministrament d'energia elèctrica. Aquests serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst en el planejament urbanístic.

b).- Tenir assenyalades alineacions i rasants

c).- Ser susceptibles de llicència d'edificació

[...]

3.- Xarxes d'aigua potable i aigües residuals [...]

4.- Enllumenat públic amb les característiques definides per a la zona i xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió [...]"

- Compliment de l'Article 6.1.06: ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY.

1.2. AGENTS:

- SITUACIÓ: Carrer Ametller núm. 173, Urbanització Can Fumet , SANTA EULÀRIA DES RIU.

- PROMOTOR: Renate Maria Fuhrmann . NIE: ****5149*

Casa Can Eubarca 07819, Nostra Senyora de Jesús.

- ARQUITECTE: JOAN ROIG TORRES. Col. N° 661058 COAIB.

C/ Pedro Frances n° 9 Oficina 202. Eivissa.

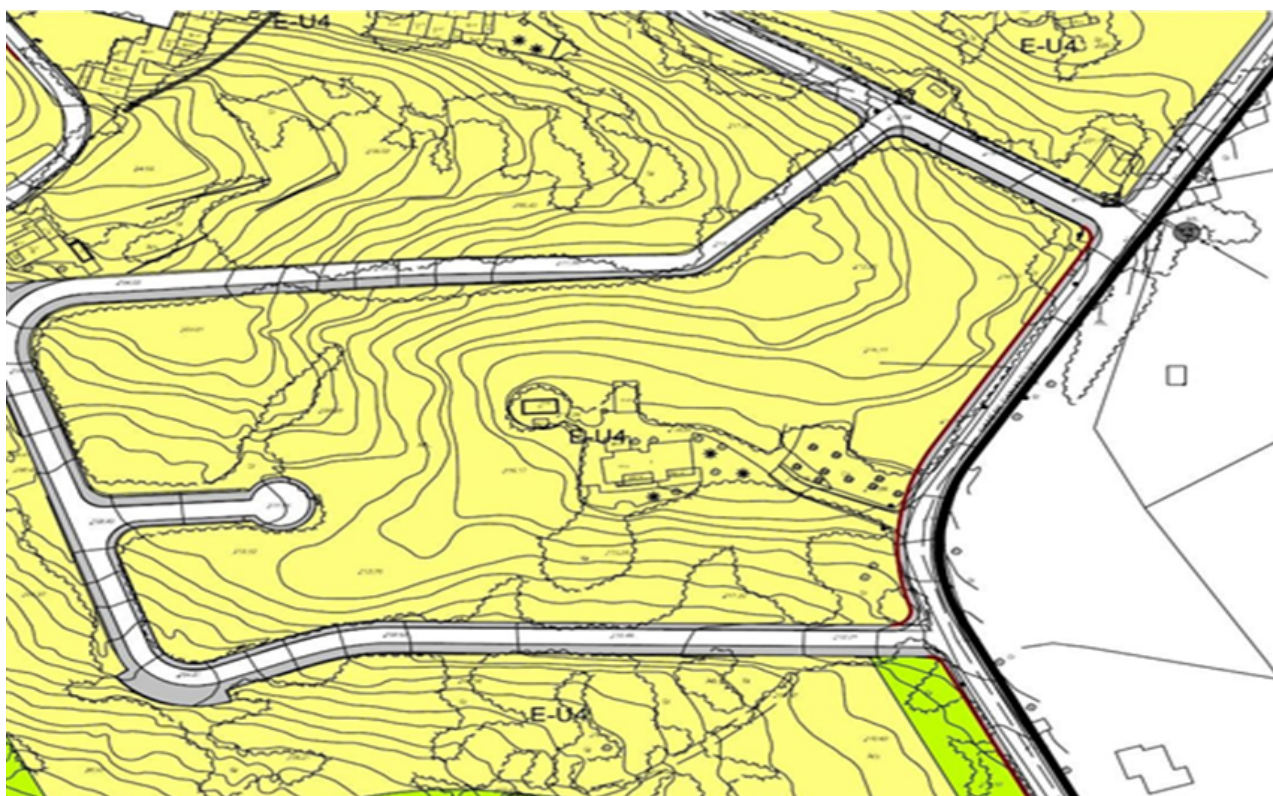
1.3. ANTECEDENTS:

L'estudi de detall es realitza sobre la base del punt 4 lletra c de l'exposició de paràmetres urbanístics per a sòls qualificats com a Extensiva Unifamiliar 4 de les Normes Subsidiàries, el qual cita textualment:

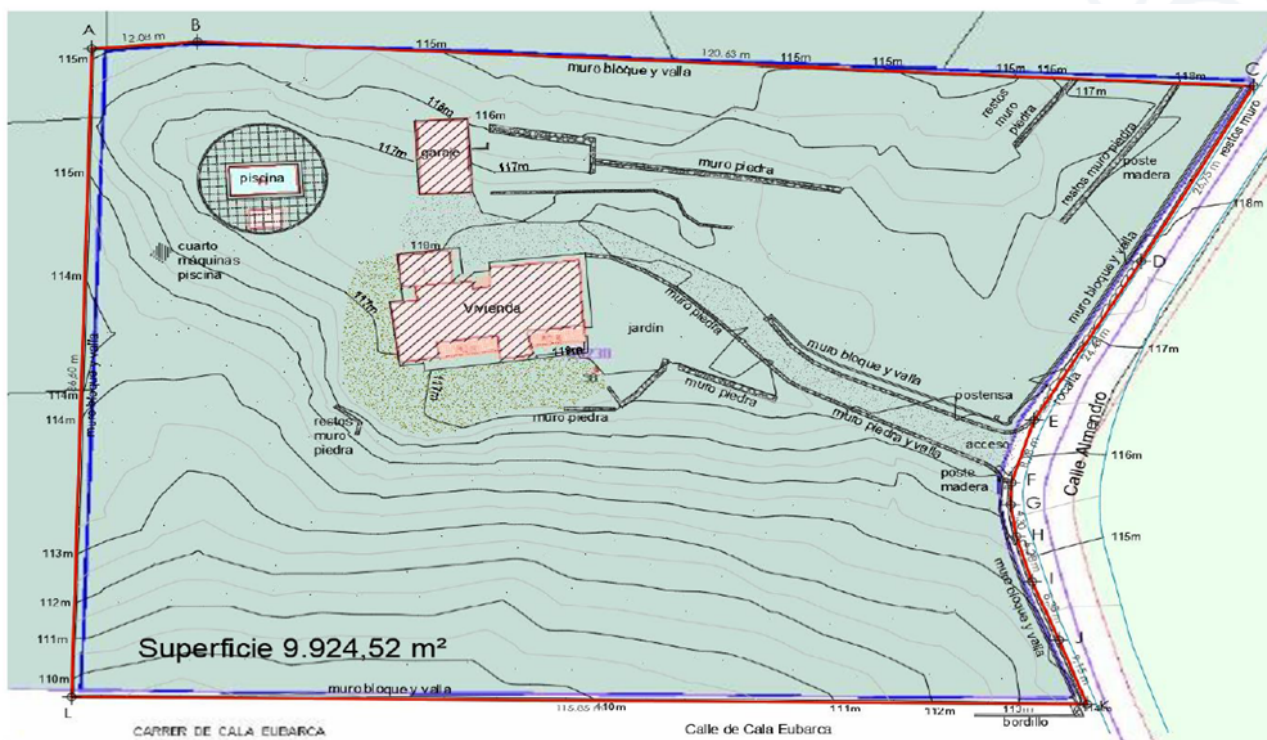
c).- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m2 solar segons l'article 5.1.07): 1/800 i 1/parcel·la. S'admet, amb un Estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació al terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús d'1/800 la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

Com bé s'exposa, presentat un Estudi de detall justificatiu del terreny i volums, es permetrà la construcció de diversos habitatges en una única parcel·la.

En data 08 de juliol de 2012 i BOIB núm. 20 s'aproven definitivament aquestes NS de Santa Eulària des Riu. En aquestes normes, la parcel·la objecte del present estudi de detall, queda qualificada de la següent manera:



L'abocament de la parcel·la sobre el cadastre és el següent:



Es presentarà juntament amb aquest Estudi de Detall, un projecte de demolició de les edificacions existents, les quals són: un habitatge unifamiliar aïllat en planta baixa; un magatzem annex; una piscina de planta rectangular; caseta tècnica d'instal·lacions de piscina.

1.3.1-EXTENSIVA UNIFAMILIAR 4(E-U4)

a).- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m²): 800
- Façana/fons mínims (m): 20/20

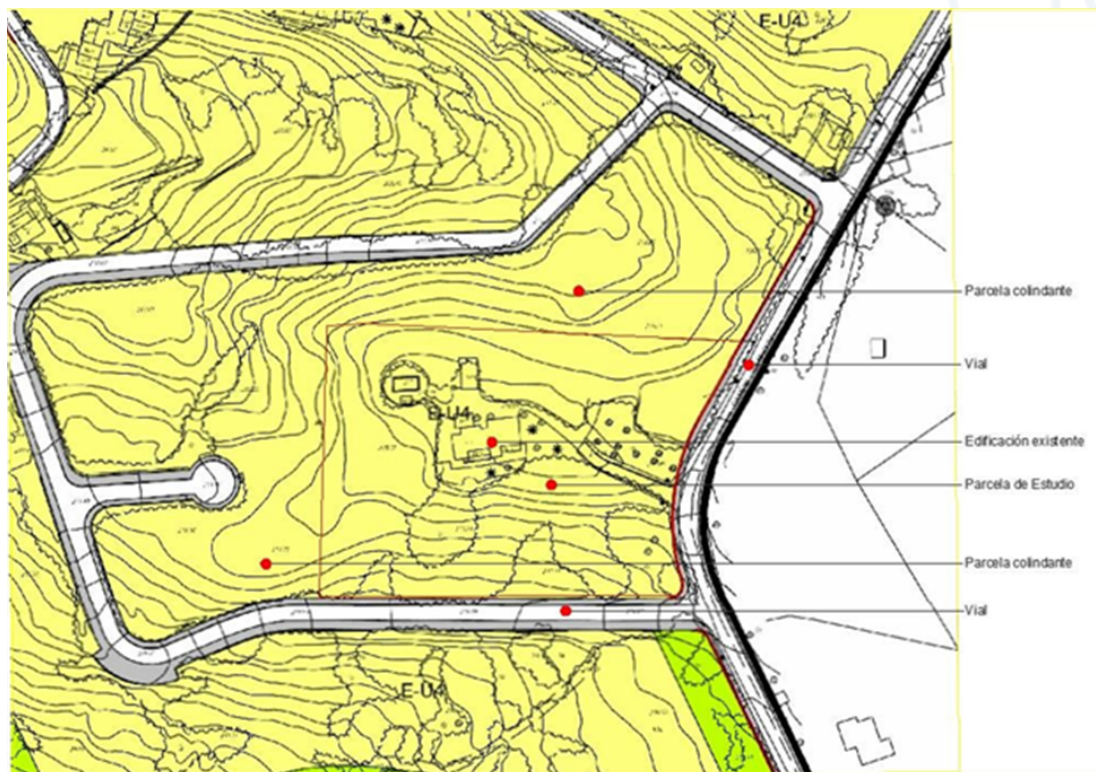
b).- Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,5
- Volum màxim per edifici (m³): 1.500
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P – Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c).- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m² solar segons l'article 5.1.07): 1/800 i 1/parcel·la. S'admet, amb un estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació al terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús d'1/800 la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

1.4. APLICACIÓ DIRECTA DE LES NS:

Realitzada l'aplicació directa del que exposen en els plans de qualificació de les NS, obtenim el següent esquema:



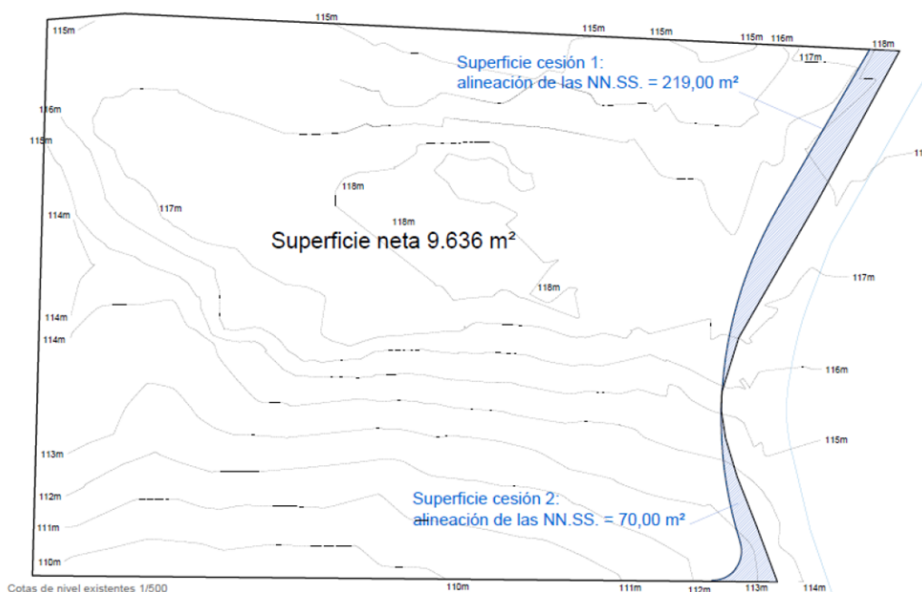
1.4.1 NS: ARTICLE 5.1.11 EXIGÈNCIA DEL PREVI ASSENYALAMENT D'ALINEACIONS I RASANTS EN CASOS DETERMINATS.

Previ a la sol·licitud de la llicència d'obres els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny...

La fixació d'alineacions pels serveis tècnics municipals serà obligatòria en el cas del nucli de Can Fornet, en el qual, d'acord amb les alineacions preexistents i amb independència de les fixades amb caràcter indicatiu en la documentació gràfica, hauran de definir-se amplitges de carrer d'entre 5 i 8 metres.

En el cas de la parcel·la objecte d'estudi, s'han definit les alineacions i rasants mitjançant l'abocament de la documentació gràfica de les NS de Santa Eulària des Riu elaborada pel tècnic topògraf que va realitzar el mesurament real i va definir les cessions a vials.

Les alienacions i cessions queden definides de la manera següent:



PLANEJAMENT SOBRE PARCEL·LA

- Superfície parcel·la bruta: 9.925 m²
- Superfície parcel·la neta: 9.636 m²
- Superfície de cessió: 289,00 m²
- Façana/fons mínims (m): 110/127

b).- Paràmetres d'edificació.

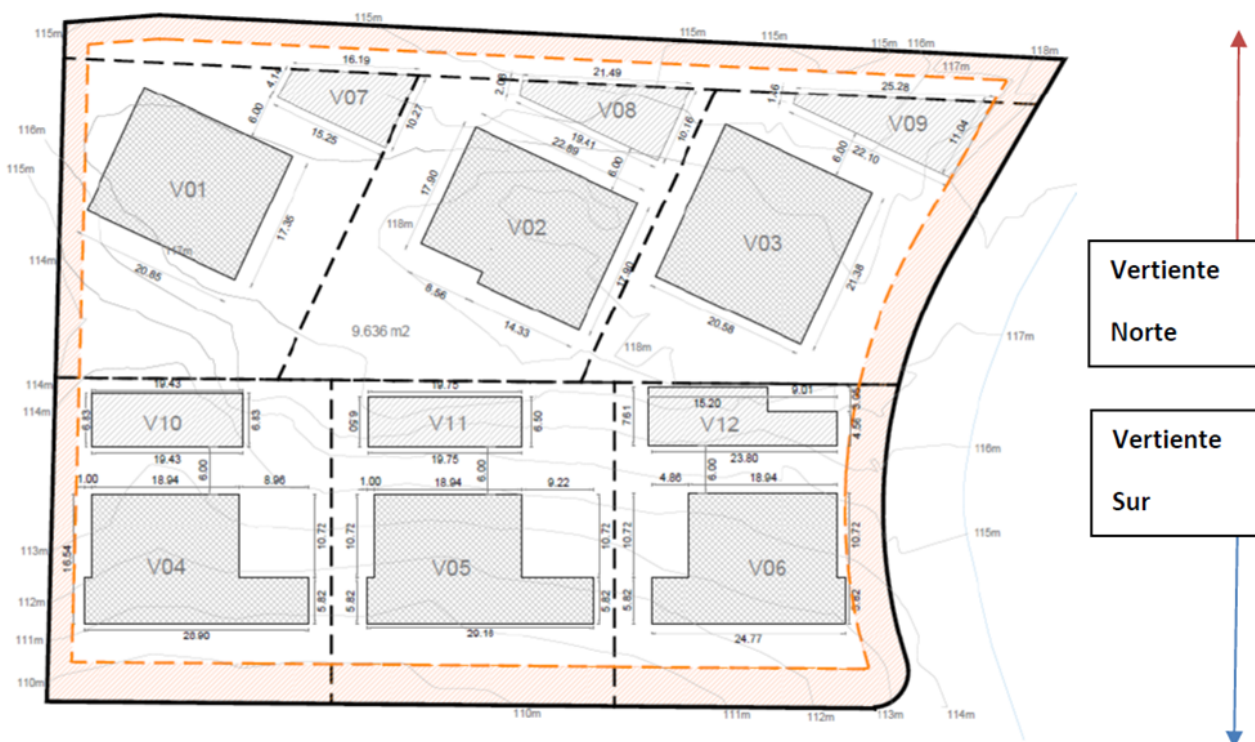
- Ocupació màxima (%): 2.890,80 m²
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 4.818,00 m²
- Volum màxim per edifici (m³): 1.500
- Altura màxima (m): 7
- Altura Total (m): 3 sobre l'alçada màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a límits (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6

Número d'aparcaments privats: 12 unitats

c).- Índex d'intensitat d'ús residencial 12,04 habitatges

1.5. ORDENACIÓ DE VOLUMS

La solució que es pretén aplicar sobre la parcel·la és la divisió horitzontal per parcel·les, sobre la qual es pugui edificar fins a un màxim de 12 habitatges, respectant els paràmetres propis de la qualificació E-U4.



Es proposa implantar 12 habitatges, valor màxim permès per a la densitat de la parcel·la. Els volums s'han representat a l'esquema anterior acotats i implantats respectant la separació entre edificis (6.00m)

En l'esquema anterior es grafien, en línies discontinües, sectors que fan referència a possibles zones d'ús privatiu.

Aquesta zonificació no s'ha de confondre, en cap cas, amb establir límits a la propietat a l'interior de la parcel·la.

La zonificació grafada es desenvolupa en els plànols 1.4 a l'1.9 que acompanyen a aquesta memòria.

Els volums situats a nord es presentaran a portell, permetent-se, d'aquesta manera, visuals a Dalt Vila a través dels volums ubicats a sud. Els habitatges principals es desenvoluparan en planta baixa i planta pis. Els habitatges secundaris es projecten només en planta baixa.

En el vessant nord de la parcel·la, es representa un vial comunitari que permetrà l'accés rodat a les possibles zones d'ús privatiu situades en aquesta vessant.

1.6. ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY, MESURAMENT DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA I COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA

1.6.1 NS 6.2.02 MESURAMENT DE L'ALTURA EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

1.- L'altura màxima d'un edifici serà la dimensió vertical mesurada en metres de cada punt del nivell superior del forjat de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat de la planta elevada.

2.- En els casos en què l'edificació es desenvolupi escalonadament per adaptar-se al pendent del terreny natural, podrà fraccionar-se la planta baixa en el nombre convenient de parts i en cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'altura màxima...

3.- L'altura total de les edificacions es mesurarà des de la cota més baixa del nivell superior del forjat de la planta baixa fins a la màxima altura de coronació de cobertes. Quan no es fixi expressament, serà tres (3) metres superior a l'altura màxima en metres, aplicant si escau, la resultant de l'assenyalat en l'apartat 2 anterior.

Els habitatges situats en les possibles zones d'ús privatiu del vessant sud es projectaran sobre la base del punt 2 d'aquest article, els quals s'hauran de disposar de forma escalonada, adoptant-se al terreny existent.

Els habitatges de la vessant nord se situaran en la zona de la parcel·la on hi ha menor pendent. Es proposen per tant edificacions desenvolupades sense desnivells interiors.

1.6.2 NS: ARTICLE 6.2.03 ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

1.- A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

- Excavar el buit en el qual s'hagin de construir soterranis, semisoterranis. Aljubs o cisternes i piscines.
- Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2.- Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de manera tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres...

3.-... s'anomenarà planta baixa a aquella planta o part de planta el paviment de la qual estigui situat com a màxim a un (1) metre per sobre de les cotes del terreny natural..., si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim d'un metre i cinquanta centímetres (1,50).

4.- Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneix el punt més elevat i el més baix de la projecció sobre el terreny natural del perímetre exterior de l'edifici, incloses les terrasses, tingui un pendent inferior al deu per cent (10%) respecte a un pla horitzontal.

[...]

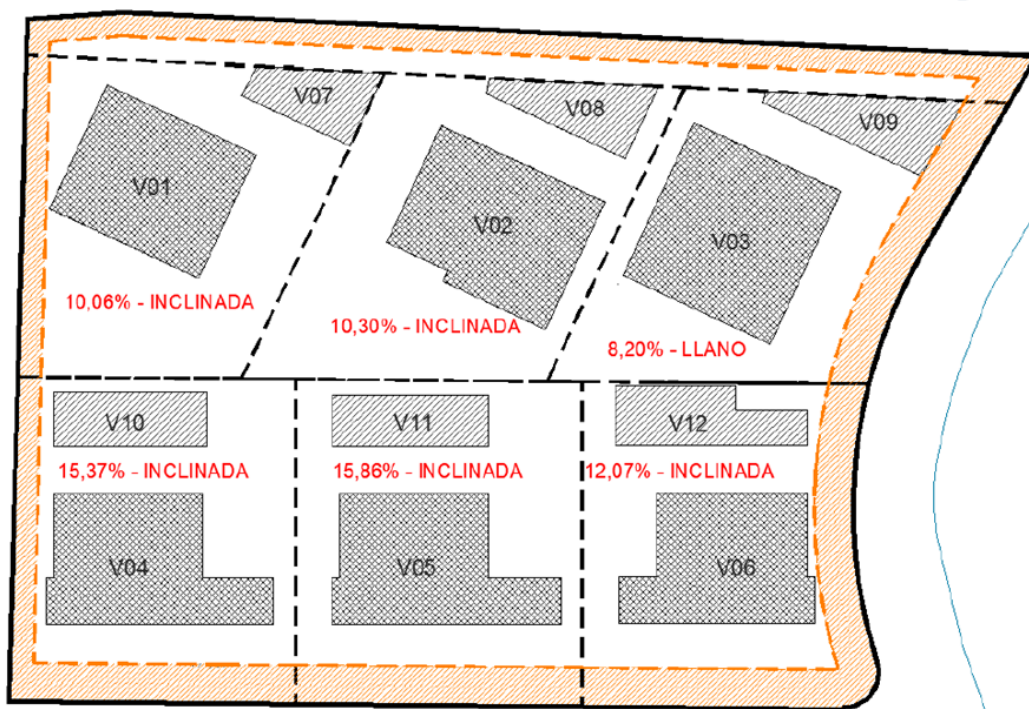
6.- En l'espai de reculada o mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades amb una cota superior al nivell del terreny, excepte acord notarial amb el propietari de la parcel·la confrontant... En els solars amb cota inferior a la del carrer es podrà emplenar la zona d'accés a l'edificació.

7.-...per a accessos a garatges... front màxim d'un amb vint (1,20) metres d'amplada per a accés a cambres d'instal·lacions.

Els moviments de terres seran els propis per a la construcció de plantes soterrani i per a l'adaptació dels habitatges al terreny, compensant volums d'excavacions i terraplenats.

Els bancals es projecten amb una altura màxima d'1,00m en els casos de possibles zones d'usos privatius. Es disposaran a una distància superior a 3m mesura entre bancals. Una vegada conformat el perfil del terreny, l'edificació es col·locarà superposada sobre aquests bancals, de manera que s'executi una òptima adaptació al terreny, compensant les excavacions i terraplenats a realitzar. Aquesta edificació s'implantarà atenent el que es disposa per l'Article 6.2.03 de les NS.

Per el pendent que presenta cada volum projectat s'adjunta el següent esquema:



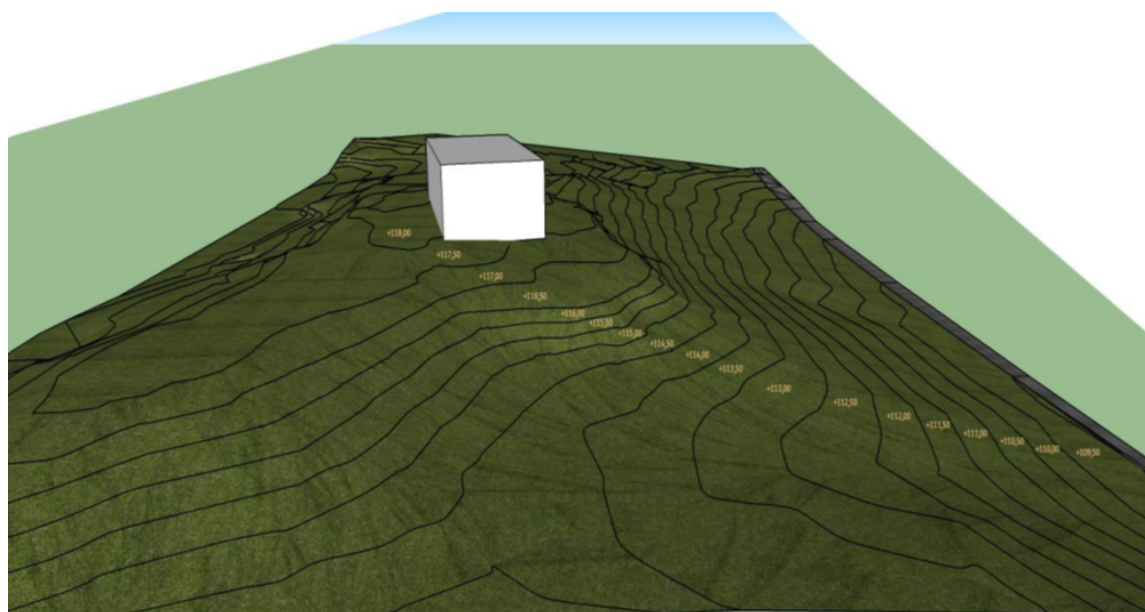
Nota*: Vegeu làmines 1.4 a 1.9 per a l'estudi del pendent.

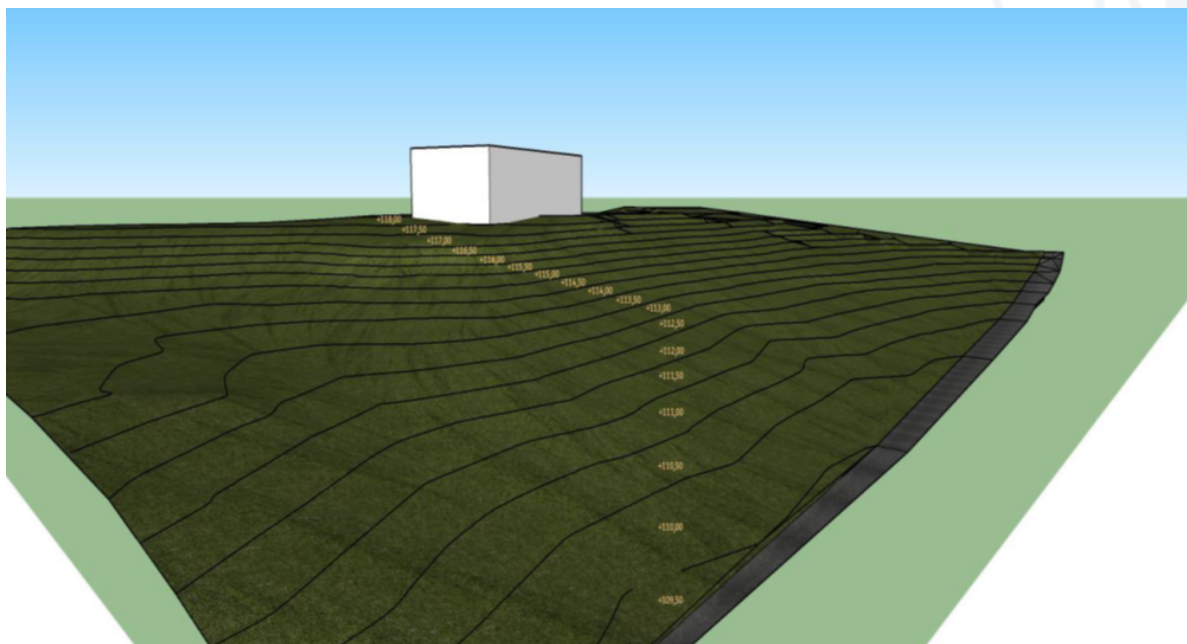
Els volums en el vessant sud, recauen sobre la part de la parcel·la que més pendent presenta, amb direcció cap a sud-oest. En aquest cas, les edificacions es disposaran de forma escalonada, adaptant-se així al perfil natural del terreny. Es complementaran amb l'execució de bancals lineals, construïts segons la Norma 18 del Pla Territorial Insular d'Eivissa. Aquests bancals no es projecten en les zones de reculades, per la qual cosa en aquesta zona es mantindrà el perfil natural del terreny, sense modificació.

Per a l'accés al soterrani es projectaran escales interiors i exteriors. Les exteriors es projectaran en virtut del punt 7 d'aquest article, no sent així el seu front de façana lliure major d'1,20 metres.

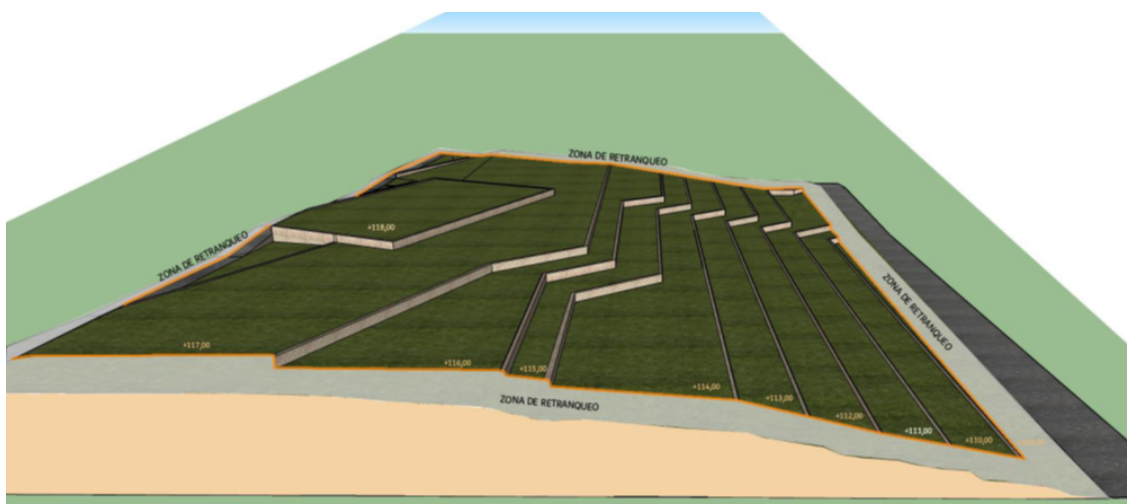
A continuació, es presenten esquemes en format 3d del terreny en estat actual i la proposta d'abancalaments. Seguidament es presentaran esquemes 3d de la implantació dels volums que confirmen els habitatges:

A) TERRENY EXISTENT AMB HABITATGE EXISTENT





B) TERRENY PROPOSTA ABANCALAMENT



Nota: la proposta d'abancament no afecta a la zona de reculada deixant aquesta zona en el seu estat natural.



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/89/1115114>



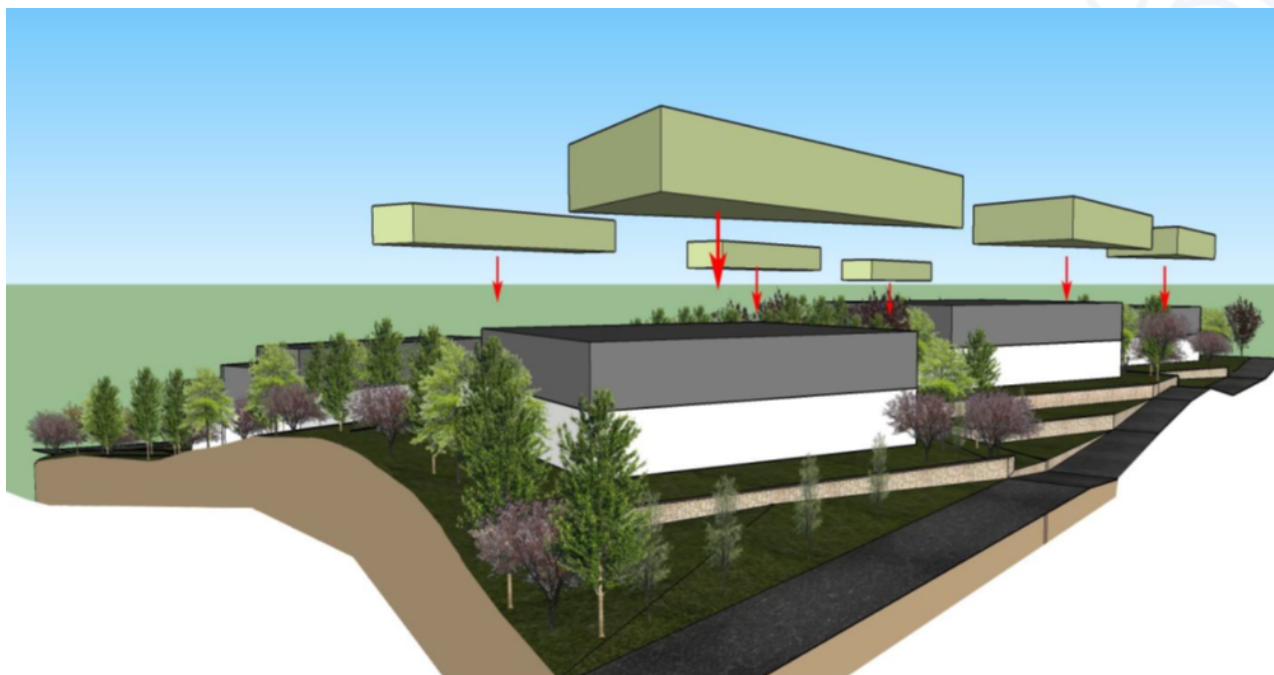
C) TERRENY EN PLANTA AMB IMPLANTACIÓ DE VOLUMS



En aquest i els següents esquemes es representen els volums d'habitatge amb una separació mínima de 6.00m, adaptats al terreny juntament amb la proposta d'abancament i deixant en el seu estat natural els espais de reculada:

C.1) IMPLANTACIÓ, VISTA NORD-EST HABITATGES PRINCIPALS I ANNEXOS.





Nota: la proposta d'abancament no afecta a la zona de reculada deixant aquesta zona en el seu estat natural.

C.2) IMPLANTACIÓ, VISTA SUD-OEST HABITATGES PRINCIPALS I ANNEXOS.





Nota: la proposta d'abancament no afecta a la zona de reculada deixant aquesta zona en el seu estat natural.

C.3) IMPLANTACIÓ. VISTA SUD-OEST VOLUMS IMPLANTATS.



1.7. CÒMPUTS GLOBAIS

A continuació, es presenten dues taules reflectant el còmput de cada possible zona d'ús privatiu i comparant-lo amb els màxims de la parcel·la objecte d'estudi:

| Còmput global dels paràmetres de parcel·la. | | | | |
|---|------------------------------------|--------|---|----------------------------|
| PLANEJAMENT | | MÀXIM | ESTUDI DE DETALL - Còmput global de parcel·la | |
| Superfície mínima de parcel·la | 800,00m ² | - | Parcel·la bruta | 9.925,00 |
| | | - | Parcel·la neta/de càlcul | 9.636,00 |
| Ocupació màxima (%) | 30% | 2890,8 | Ocupació | 2890,8 |
| Edificabilitat màxima (m ² /m ²) | 0,5 m ² /m ² | 4818 | Edificabilitat | 4818 |
| | | | Volum màxim per edifici (m ³) | 1500m ³ / edif. |
| Índex d'intensitat d'ús residencial | 1/800m ² | 12,04 | nº d'habitatges | 12,00 |



| PARÀMETRES DE POSSIBLES ZONES D'ÚS PRIVATIU (P.Z.U.P.) | | | | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| Paràmetres | PZUP 1 | PZUP 2 | PZUP 2 | PZUP4 | PZUP 5 | PZUP 6 | TOTAL |
| Superfície neta | 1.480,87 | 1.480,92 | 1.480,27 | 1.480,43 | 1.480,43 | 1.464,98 | 9.636,00 |
| PP vial privat | 128,00 | 128,00 | 128,00 | 128,00 | 128,00 | 128,00 | |
| Superfície de càlcul | 1.608,87 | 1.608,92 | 1.608,27 | 1.608,43 | 1.608,43 | 1.592,98 | |
| Ocupació | 482,66 | 482,67 | 482,48 | 482,53 | 482,53 | 477,89 | 2.890,80 |
| Edificabilitat | 804,43 | 804,46 | 804,14 | 804,22 | 804,22 | 796,49 | 4.818,00 |
| Volum | 1500m3/ Edif. | 1500m3/ Edif. | 1500m3/ Edif. | 1500m3/ Edif. | 1500m3/ Edif. | 1500m3/ Edif. | 1500m3/ Edif. |
| Nombre d'habitatges | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 12,00 |

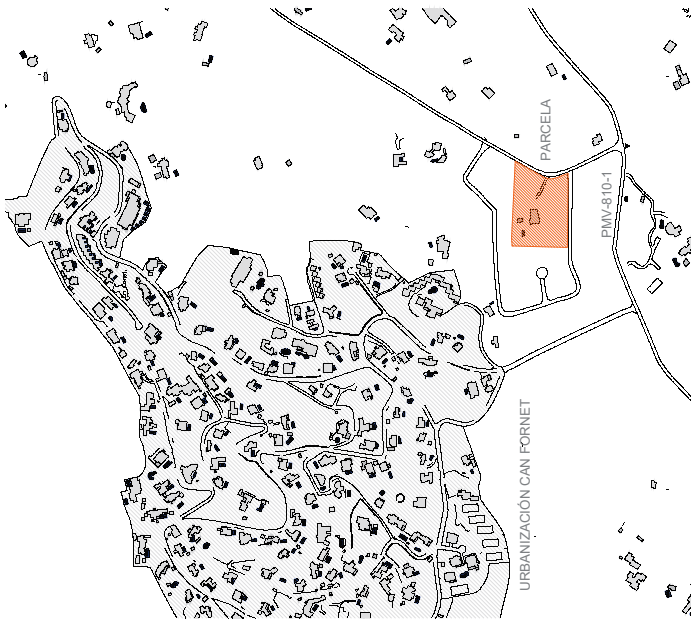
Nota: la cessió a vial és de 286,00m2 i la superfície del vial privat són 768,10m2 que es reparteixen a parts proporcionals entre les 6 PZUP.

Realitzat el present Estudi de Detall concloem que:

- L'objectiu de l'Estudi de detall és justificar alineacions, rasants i implantació de volums.
- La parcel·la es classifica com a urbana, qualificada com a extensiva unifamiliar 4 (E-U4).
- En la parcel·la existeixen diverses edificacions amb ús d'habitatge, els quals es procedirà a enderrocar mitjançant un projecte de demolició que es presentarà complementari a aquest estudi.
- S'aplicarà una divisió horitzontal per parcel·les per aconseguir el màxim aprofitament de la parcel·la permetent la construcció de 12 habitatges de diferents característiques.
- Es defineixen les cessions a vials.
- Els habitatges del vessant nord es desenvoluparan en plantes sense desnivells interiors.
- Els habitatges situats en la vessant sud, es presentaran de forma escalonada per adaptar-se al terreny.
- Les edificacions i construccions s'implantaràn de manera que es compleixin les exigències urbanístiques ajustant-se al que es disposa per l'article 6.2.03 de les NS d'adaptació al terreny.
- Es proposa un sistema d'abancament tradicional, de murs d'1,00 metre d'alt perquè els terraplenats i excavacions s'executin de manera compensada i es modifiqui el mínim possible el perfil natural del terreny. Aquest sistema es projecta de manera que no se superen els 1.00m d'altura màxims respecte al perfil natural del terreny. L'abancament no afectarà les zones de reculada on es mantindrà el perfil natural del terreny.
- A nord s'ubicarà un vial comunitari per a possibilitar l'accés als habitatges proposats per a la vessant nord de la parcel·la objecte d'Estudi. Els habitatges de la vessant sud tindran els seus respectius accessos per al Carrer Eubarca.

Vegeu annex plànols

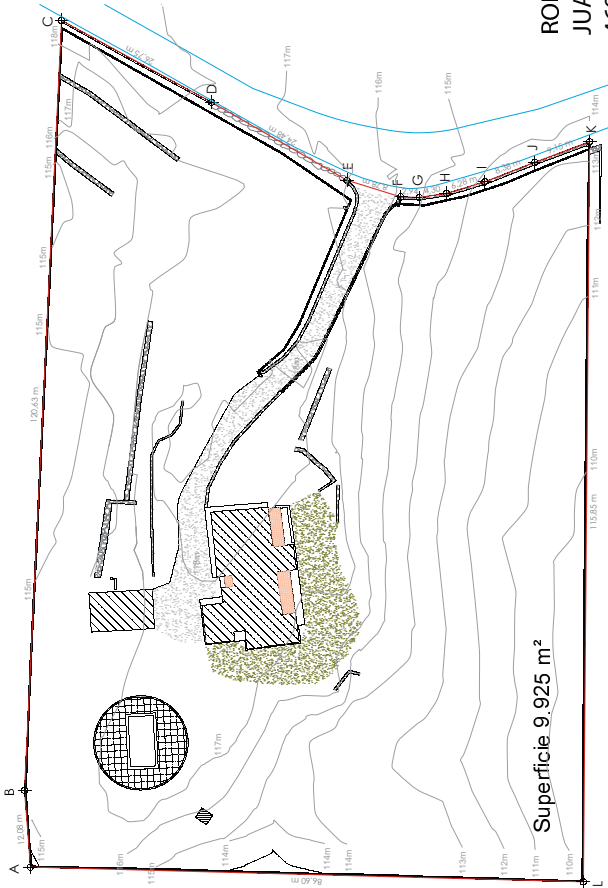




Plano situación E: 1:5.000



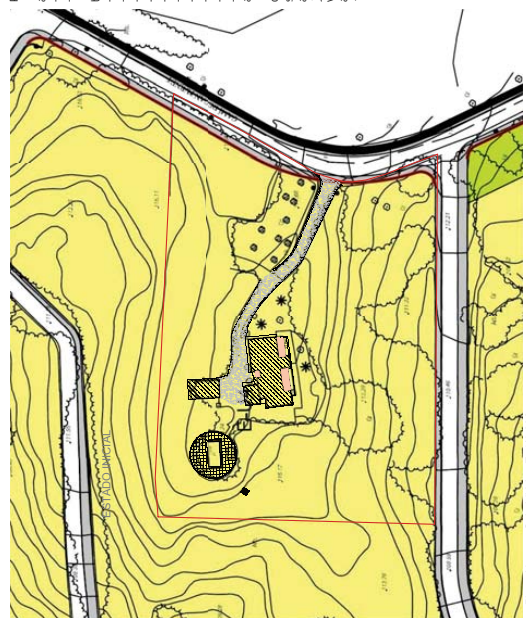
REFERENCIA CATASTRAL
698/3088/CD6162S



Plano parcela E: 1:11.000

Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN -4697522D
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ROIG TORRES JUAN, o=ROIG TORRES, cn=ROIG TORRES JUAN -4697522D
Fecha: 2022.02.16 12:37:26 +01'00'

ROIG TORRES JUAN - 4697522D



Plano Normas Subsidiarias E: 1:11.000



Ortofoto E: 1:11.000

PIANAMIENTO SEGUN N.M.S.S. (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
- Altura máxima de edificio (m): 1,500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: Ba,JP
- 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

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1,800 y 1/parcela. Se admite, con un estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además de la intensidad de uso de 1,800 la totalidad del resto de parámetros de la edificación.

PIANAMIENTO SOBRE PARCELA (MÁXIMOS)

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
- Superficie parcela neta: 9.636,02 m²
- Superficie de cesión: 289,00 m²
- b).- Parámetros de edificación.
- Ocupación máxima (%): 2,89,80 m²
- Superficie edificable: 289,00 m²
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: Ba,JP
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: 12 unidades

c).- Índice de intensidad de uso residencial: 12,04 viviendas

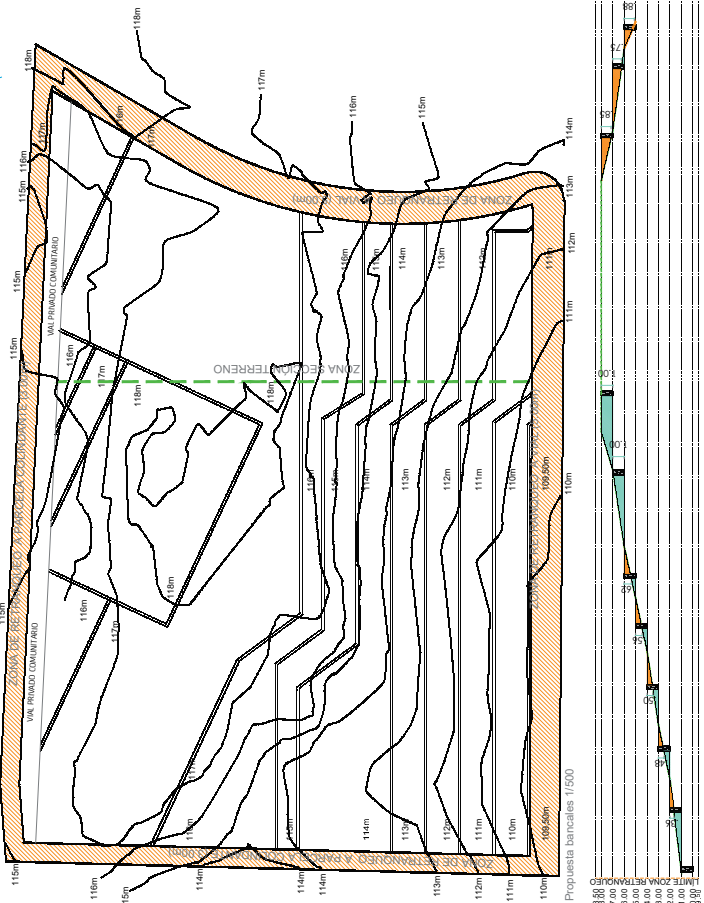
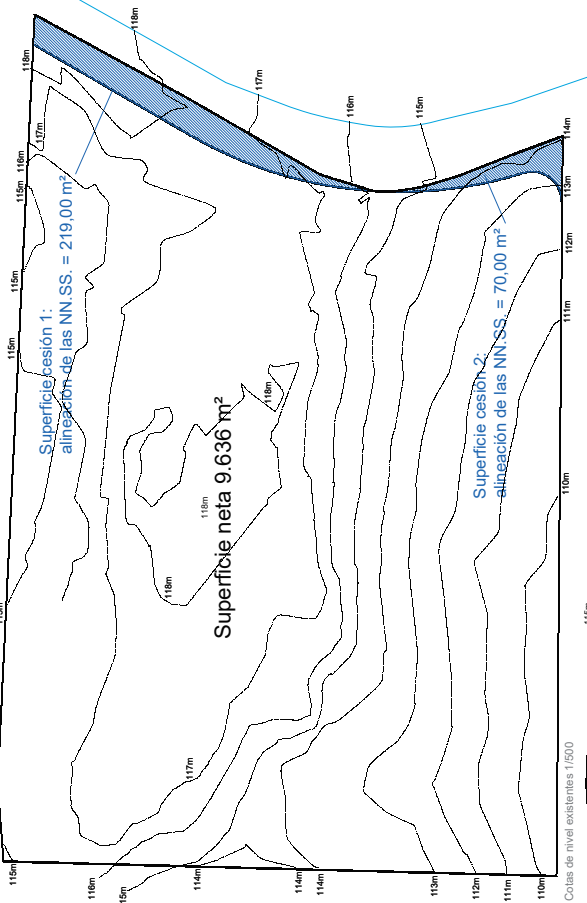
ARQUITECTO & ARQUITECTORA
CP PAGO BARRIOS Nº 7, 208-A
086.417.321 (045.330.783)
IBIZA Febrero 2021

RME_A_2018_02_VU
Renate Maria Fuhrmann
Calle Almoñeda 173, Is.95

PLANO 1.1R2
VARIAS



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/89/1115114>

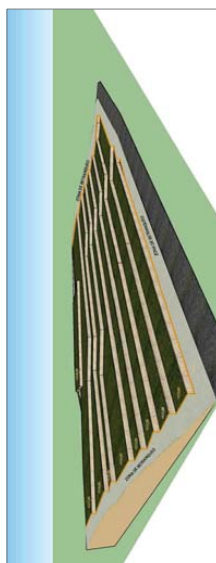
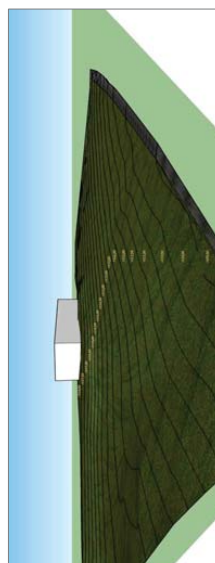
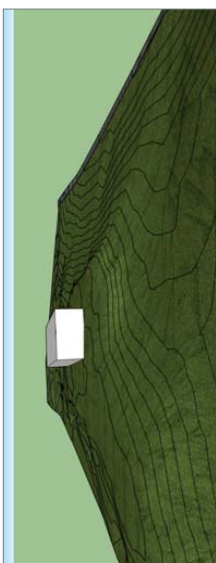


ARTÍCULO 5.1.11. EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS.
 Prevaleciendo a la seguridad de la línea de obras, los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
 La fijación de alineaciones por los servicios técnicos municipales será obligatoria en el caso del núcleo de Can Fornet, en el caso de acuerdo con las alineaciones, rasantes y con documentación gráfica, debiendo definirse anchos de calles de entre 5 y 8 metros.
 En el caso de la parcela objeto de estudio, se han definido las alineaciones y rasantes mediante el volcado de la documentación gráfica de las NNSS de Santa Eulalia del Río por medio de un técnico topógrafo que realizó la medición real y definió las cesiones a vías.

ARTÍCULO 6.2.03 ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO
 1. En el interior de las paredes solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:
 a) Excavar el hueco en el cual se iban a construir sótanos, semisótanos, Altillos, ocultos y piscinas.
 b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.
 2. Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de tal modo que se eviten las grandes excavaciones y adaptaciones de tierras.
 3. se determinará planta baja a aquella planta o parte de planta que por encima de las cosas del terreno natural, si el terreno es inclinado, esta alineada de cobas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

4. En las edificaciones con esta inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación.
 5. ... para accesos a garajes... frente máximo de uno con respecto a los metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.
 Los bancales, se proyectarán con una altura máxima de 1,00m en los casos de posibles zonas de uso peatonal. Se proyectarán los bancales, una vez conformado el perfil del terreno, la edificación se colocará superpuesta sobre estos bancales, de manera que se ejecute una óptima adaptación al terreno, compensando las excavaciones y terraplenados a realizar. Dicha edificación se implantará atendiendo a lo dispuesto por el artículo 6.2.03 de las NNSS.

Los bancales propuestos, siguen la alineación de los desniveles naturales del terreno. Estos quedan comprendidos entre las cotas +0,95:0 y +1,18:00.
 El abancalamiento propuesto en ningún caso se aplicará sobre la zona de instalaciones, donde se mantendrá el perfil natural del terreno sin modificaciones.
 Se presentarán esquemas 3D de el estado actual del terreno y de la propuesta realizada mediante este estudio de detalle.



ROIG TORRES
JUAN
46957522D
 Número de inscripción en el Registro de Colegios de Arquitectos de España nº 2018
 Número de inscripción en el Colegio de Arquitectos nº 46957522D
 DNI: 69061611
 DOMICILIO: CALLE ALBERTO 173, JESÚS
 PUEBLO: IBIZA
 TELÉFONO: 949 75 22 00
 FAX: 949 75 22 00

ARQUITECTO & ASESORADOR ESPECIALIZADO EN OBRA CIVIL
RAE A_2018_02_VU
 Renate Maia Fuhrmann
 Calle Alberto 173, Jesús
 IBIZA febrero 2021

PLANO 1.2R2
 1/500

La solución que se pretende aplicar sobre la parcela es la composición de una división horizontal lombada, donde se definen alineaciones, rasante y se definen los volúmenes con uso de vivienda.

Se propone, para poder definir los volúmenes de vivienda, una posible zonificación de uso privado sobre la parcela, contentiendo cada una de ellas dos volúmenes. Cada uno de éstos respecta la distancia entre edificios (6 metros) y distancia a retanqueos definida en el esquema conjunto (sombreado naranja).

En la parcela se pretende implantar un máximo de 12 viviendas, valor fijado por la densidad máxima permitida. Los volúmenes abitados a norte se proyectan a trebolillo, permitiendo, de este modo, visuales a Dalí Vila a través de los volúmenes en la vertiente sur. Las viviendas principales se proyectan en la vertiente sur, para poder definir los volúmenes adaptada al terreno en las viviendas secundarias, se proyectan únicamente en planta baja.

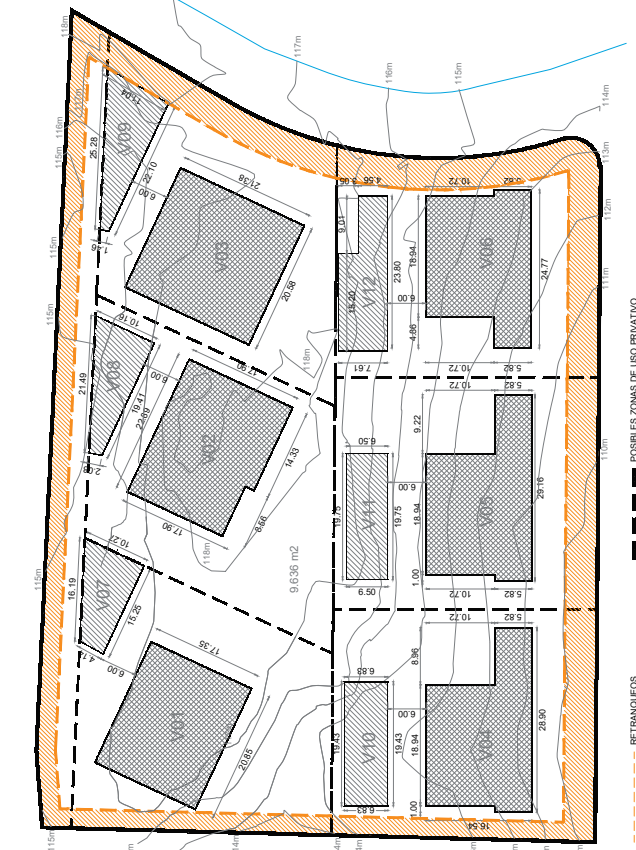
En la vertiente Norte de la parcela, se propone un val comunitario que permitirá el acceso rodado a estas zonas.

Estas posibles zonas de uso privado no deberán confundirse, en ningún caso, con establecer límites a la propiedad en el interior de la parcela.

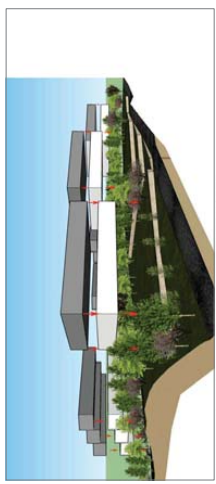
Estos volúmenes se desarrollarán en las líneas de la 1,4 a 1,9.

Aplicando los parámetros urbanísticos para la calificación Extensiva Unifamiliar 4, los basaremos los siguientes valores máximos para la parcela:

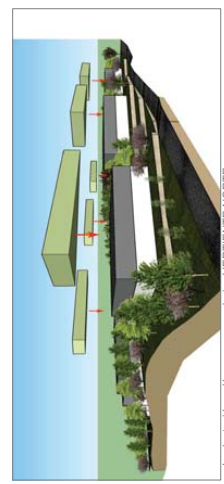
- PLANTEAMIENTO SOBRE PARCELA**
- Superficie parcela bruta: 9.925 m²
 - Superficie parcela neta: 9.636 m²
 - Superficie de cesión: 289,00 m²
 - Planchas/ordenación mínimos (m²): 110/21,7
 - Planchas/ordenación máximas (m²): 2.890,80 m²
 - Eficiencia máxima (m²/m²): 4,818,00 m²
 - Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
 - Altura máxima (m): 7
 - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
 - Número máximo de plantas: 6 (+P)
 - Separación mínima entre edificios (m): 5
 - Separación mínima a linderos (m): 3
 - Separación mínima entre edificios (m): 6
 - Número de aparcamientos privados: 12 unidades
 - O.- Índice de intensidad de uso residencial: 12,04 viviendas



(Número) ZONA IMPLANTACIÓN VIVIENDA



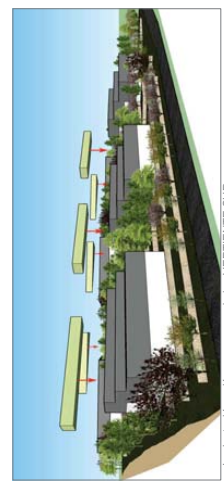
Implantación volúmenes principales VERTIENTE NORTE



Implantación volúmenes secundarios VERTIENTE NORTE



Implantación volúmenes secundarios VERTIENTE SUR



Implantación volúmenes secundarios VERTIENTE SUR

NOTA 2: En estos esquemas se puede apreciar que las zonas de retanqueo se mantienen con el perfil natural del terreno, sin ser modificada.

ARQUITECTO & APAREJADOR
 RENATE MALIA FUHRMANN
 680.87.521 6.45.516.283
 IBAIZA Febrero 2021

PLANO 1.3R2
 1/500



SITUACIÓN POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

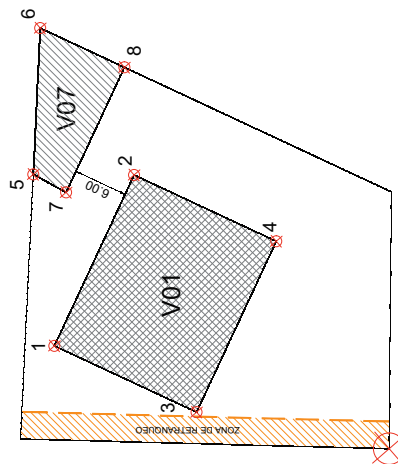
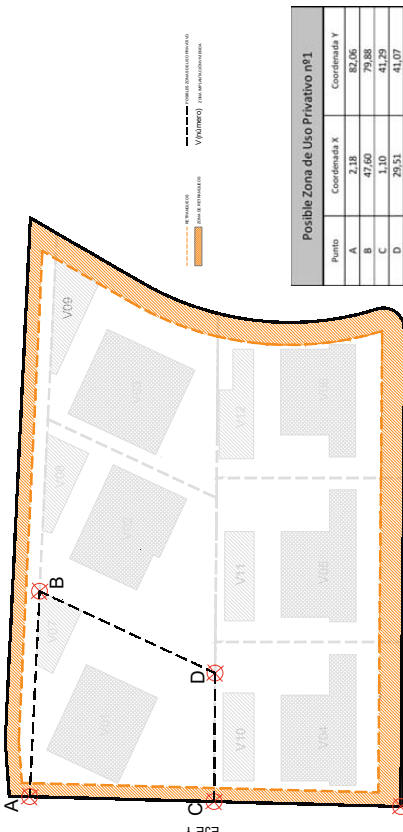


Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

| VIVIENDA 01 | | |
|-------------|--------------|--------------|
| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
| 1 | 11,37 | 37,02 |
| 2 | 30,27 | 28,20 |
| 3 | 4,04 | 21,33 |
| 4 | 22,94 | 12,48 |

| VIVIENDA 07 | | |
|-------------|--------------|--------------|
| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
| 5 | 30,34 | 39,36 |
| 6 | 46,51 | 38,62 |
| 7 | 28,35 | 35,73 |
| 8 | 42,17 | 29,28 |

SITUACIÓN POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº1



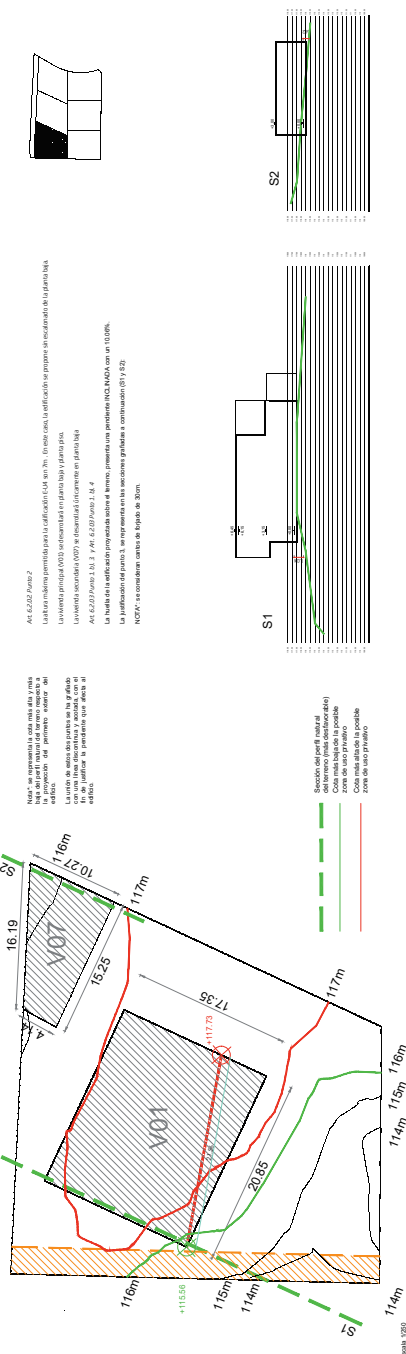
Possible Zona de Uso Privativo nº1

| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-------|--------------|--------------|
| A | 2,18 | 82,06 |
| B | 47,60 | 79,88 |
| C | 1,10 | 41,29 |
| D | 29,51 | 41,07 |

PARÁMETROS DE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº1

- PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO
- a) Superficie posible zona de uso privativo nº1: 1.000 m²
 - b) Superficie de uso privativo nº1: 1.000 m²
 - c) Superficie de uso privativo nº2: 1.000 m²
 - d) Superficie de uso privativo nº3: 1.000 m²
 - e) Superficie de uso privativo nº4: 1.000 m²
 - f) Superficie de uso privativo nº5: 1.000 m²
 - g) Superficie de uso privativo nº6: 1.000 m²
 - h) Superficie de uso privativo nº7: 1.000 m²
 - i) Superficie de uso privativo nº8: 1.000 m²
 - j) Superficie de uso privativo nº9: 1.000 m²
 - k) Superficie de uso privativo nº10: 1.000 m²
 - l) Superficie de uso privativo nº11: 1.000 m²
 - m) Superficie de uso privativo nº12: 1.000 m²
 - n) Superficie de uso privativo nº13: 1.000 m²
 - o) Superficie de uso privativo nº14: 1.000 m²
 - p) Superficie de uso privativo nº15: 1.000 m²
 - q) Superficie de uso privativo nº16: 1.000 m²
 - r) Superficie de uso privativo nº17: 1.000 m²
 - s) Superficie de uso privativo nº18: 1.000 m²
 - t) Superficie de uso privativo nº19: 1.000 m²
 - u) Superficie de uso privativo nº20: 1.000 m²

CONDICIONES DE TERRENO - POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº1



ROIG TORRES JUAN - 46957522D

INSTRUMENTADO EN SU OFICINA DE ARQUITECTURA EN LA CIUDAD DE PALMA DE MAYORCA, A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO 2021.

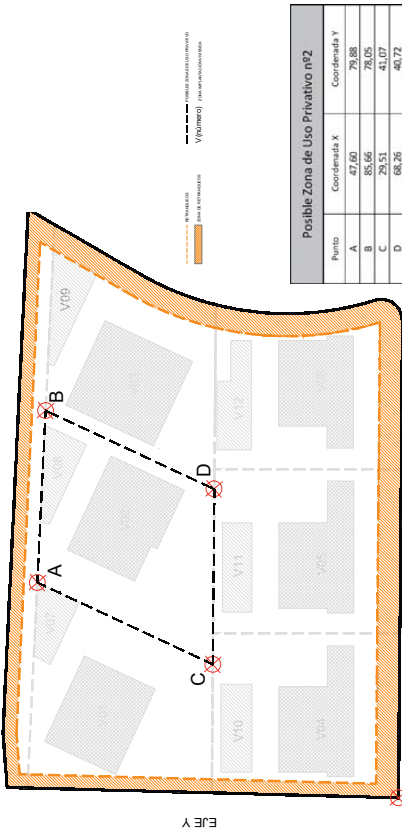
PROYECTO DE PLANO 1,4R2

IBEA - Febrero 2021

E: varius_4R2



SITUACIÓN POLÍGONOS DE MOVIMIENTO



| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-------|--------------|--------------|
| A | 47,60 | 79,88 |
| B | 85,66 | 78,05 |
| C | 28,51 | 41,07 |
| D | 68,26 | 40,72 |

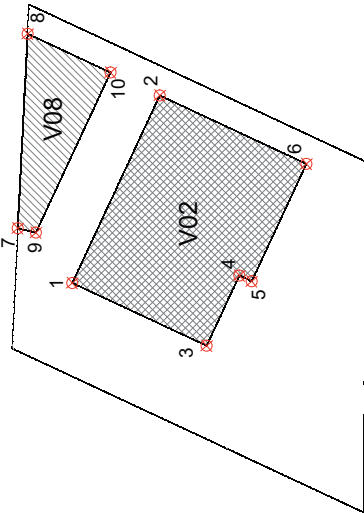
0.0 (absoluto)

Escala 1:500

Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

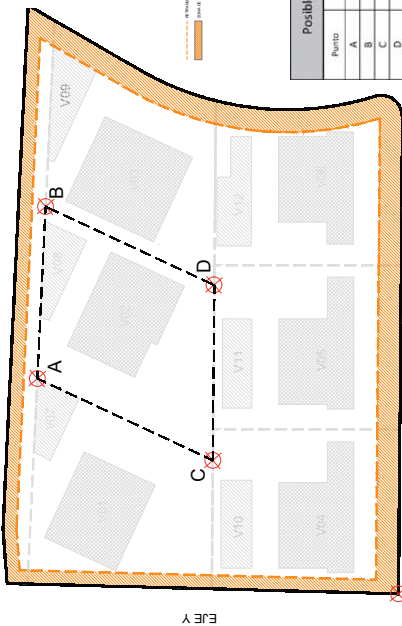
| VIVIENDA 02 | | |
|-------------|--------------|--------------|
| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
| 1 | 25,34 | 32,18 |
| 2 | 46,09 | 22,51 |
| 3 | 18,41 | 17,32 |
| 4 | 26,17 | 13,70 |
| 5 | 25,53 | 12,34 |
| 6 | 38,52 | 6,28 |

| VIVIENDA 08 | | |
|-------------|--------------|--------------|
| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
| 7 | 31,37 | 38,21 |
| 8 | 52,90 | 37,11 |
| 9 | 30,91 | 36,20 |
| 10 | 48,62 | 27,94 |



Escala 1:200

SITUACIÓN POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº2



0.0 (absoluto)

Escala 1:500

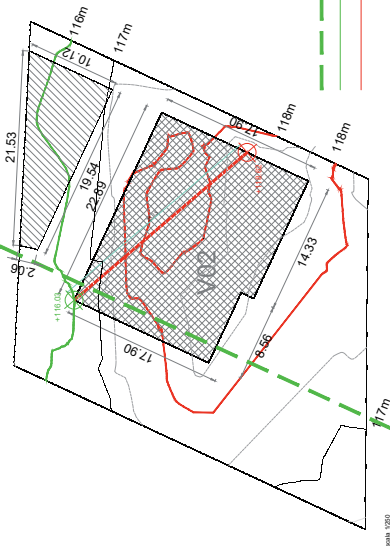
PARÁMETROS DE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº2

- PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO
- a) Superficie posible zona de uso privativo nº2
 - b) PZ: 461 m² (módulo 1:200000)
 - c) Superficie de módulo: 1.000 m²
 - d) Número de módulos: 461
 - e) Perímetro de módulo: 100 m
 - f) Área total (módulo x número de módulos): 46.100 m²
 - g) Área total (módulo x número de módulos): 46.100 m²
 - h) Número de apartamentos por módulo: 2
 - i) Número total de viviendas: 2 x número de módulos



AC 6.232 Plano 2
Las viviendas previstas para el desarrollo del proyecto, en sus tipos, se reflejarán en planos de desarrollo de planta baja y planta primera y segunda planta para cada tipo de planta tipo.
AC 6.233 Plano 3, 4 y 5.233.01 Plano 3, 4 y 5
La planta de cada edificio se proyectará sobre la forma, orientación y pendiente del terreno con un 10,00%.
La planta de cada edificio se proyectará sobre la forma, orientación y pendiente del terreno con un 10,00%.
Nº227: se considerará un nivel de 30,00 m.

Nº227: se considerará un nivel de 30,00 m.
Nº227: se considerará un nivel de 30,00 m.
Nº227: se considerará un nivel de 30,00 m.



Escala 1:200

ROIG TORRES JUAN - 46957522D

PLANO 1.5R2
E: Variants 1.5R2

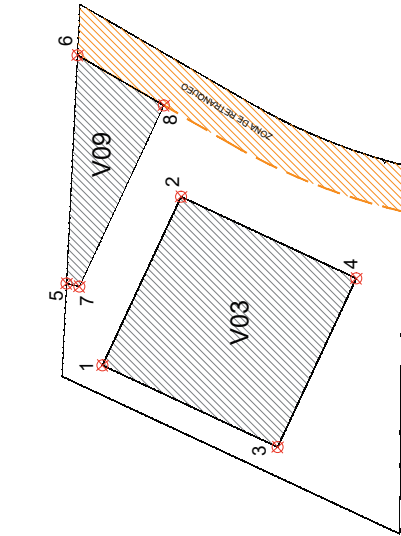
PROYECTO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE UN PUEBLO DE TURISMO EN EL TERMINO MUNICIPAL DE TORRES JUAN (I.B. DE IBIZA) - PLANOS DE PLANEAMIENTO DE LA ZONA DE USO PRIVATIVO Nº2

IBIZA - FEBRERO 2021

PROYECTADO POR: ROIG TORRES JUAN - 46957522D
PROYECTADO POR: ROIG TORRES JUAN - 46957522D
PROYECTADO POR: ROIG TORRES JUAN - 46957522D
PROYECTADO POR: ROIG TORRES JUAN - 46957522D
PROYECTADO POR: ROIG TORRES JUAN - 46957522D
PROYECTADO POR: ROIG TORRES JUAN - 46957522D

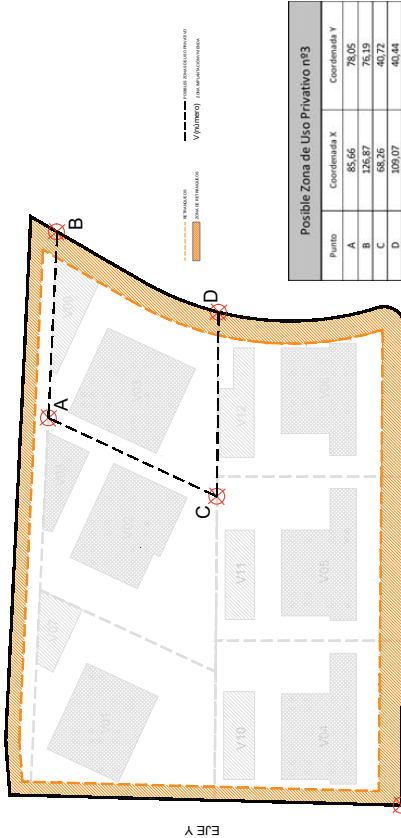


SITUACIÓN POLÍGONOS DE MOVIMIENTO



Escala 1:500

SITUACIÓN POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº3



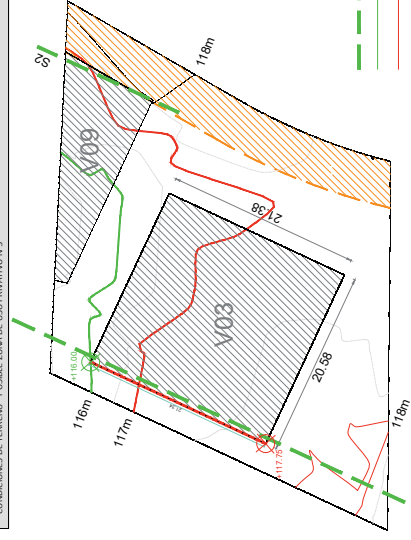
0,0 (absoluto)
Escala 1:500

Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

| VIVIENDA 03 | | |
|-------------|--------------|--------------|
| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
| 1 | 18,62 | 32,85 |
| 2 | 37,28 | 24,15 |
| 3 | 9,59 | 13,48 |
| 4 | 28,25 | 4,78 |

| VIVIENDA 09 | | |
|-------------|--------------|--------------|
| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
| 5 | 27,68 | 36,82 |
| 6 | 52,92 | 35,61 |
| 7 | 27,34 | 35,40 |
| 8 | 26,06 | 26,06 |

CONDICIONES DE TERRENO - POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº3



Escala 1:200

NOTA: Se representa la zona de terreno que, tras la obra del perfil natural del terreno, se va a incorporar a la urbanización de este primer sector del loteo de terreno que se ha planteado en el presente estudio. El límite de terreno que se representa en el gráfico se ha fijado en el punto que se indica en el gráfico.

AL: 6,235 Puntos/2

Las coordenadas dadas para el gráfico son en "m". En caso de, se refieren al punto de partida en el punto de partida.

Coordenadas del punto de partida en el punto de partida.

AL: 6,235 Puntos/2

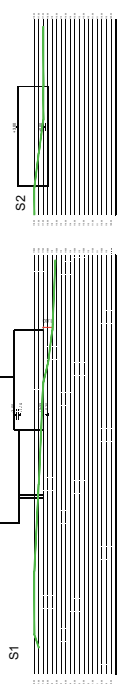
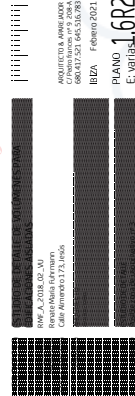
La zona de terreno que se representa en el gráfico es de terreno que se va a incorporar a la urbanización de este primer sector del loteo de terreno que se ha planteado en el presente estudio.

NOTA: Se representa la zona de terreno que, tras la obra del perfil natural del terreno, se va a incorporar a la urbanización de este primer sector del loteo de terreno que se ha planteado en el presente estudio.



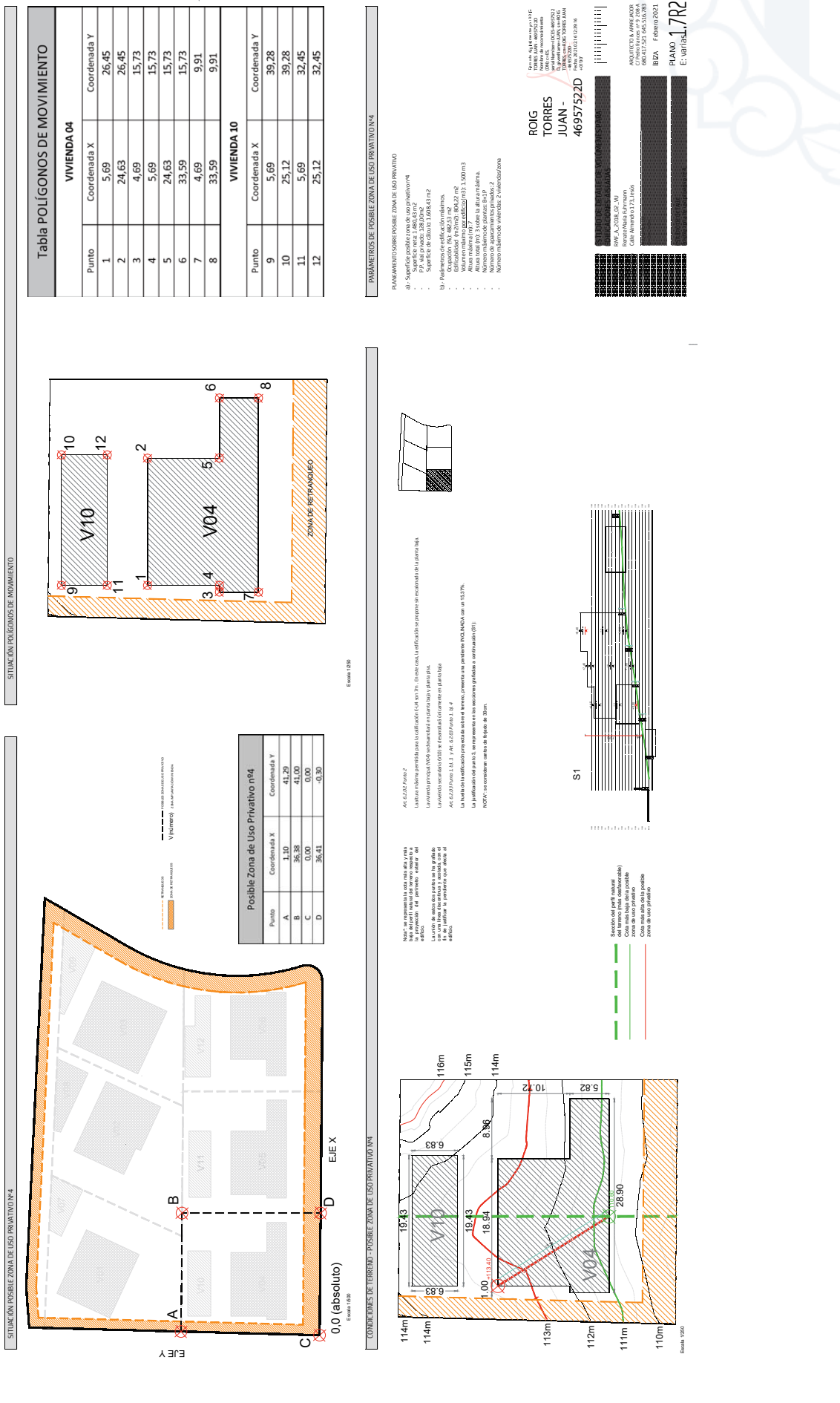
- PARAMETROS SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO
- Superficie posible zona de uso privativo nº3
 - PZ: 461,00 m²
 - Superficie de terreno: 1.000,00 m²
 - Posibilidad de uso privativo nº3
 - Posibilidad de uso privativo nº3
 - Área total (m²): 3,300 m²
 - Área total (m²): 3,300 m²
 - Número de apartamientos nº3: 2
 - Número de apartamientos nº3: 2
 - Número de viviendas: 2
 - Número de viviendas: 2

Firmado digitalmente por: ROIG TORRES JUAN - 46957522D



Sección del perfil natural
Cota más baja del terreno
Zona de uso privativo
Zona de uso privativo

Escala 1:200



CONDICIONES DE TERMINO - POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº4

Escala: 1:200

CONDICIONES DE TERMINO - POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO Nº4

Escala: 1:200



SITUACIÓN POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

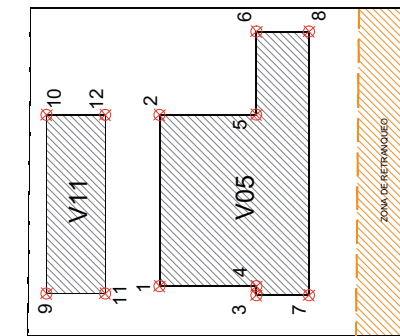
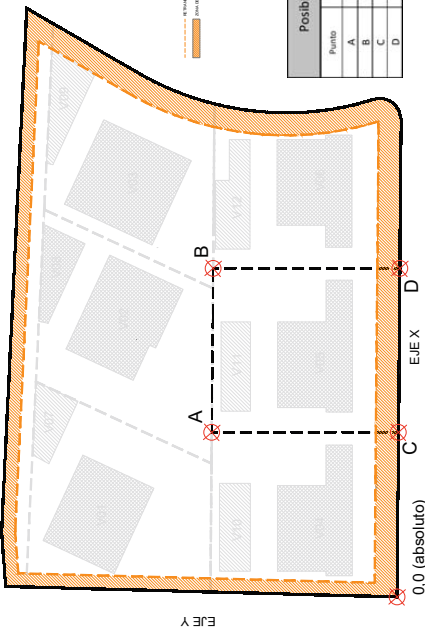


Tabla POLÍGONOS DE MOVIMIENTO

| VIVIENDA 05 | | |
|-------------|--------------|--------------|
| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
| 1 | 5,49 | 26,73 |
| 2 | 24,43 | 26,73 |
| 3 | 4,49 | 16,01 |
| 4 | 5,49 | 16,01 |
| 5 | 24,43 | 16,01 |
| 6 | 33,65 | 16,01 |
| 7 | 10,19 | 10,19 |
| 8 | 33,65 | 10,19 |

| VIVIENDA 11 | | |
|-------------|--------------|--------------|
| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
| 9 | 4,68 | 39,23 |
| 10 | 24,43 | 39,23 |
| 11 | 4,68 | 32,73 |
| 12 | 24,43 | 32,73 |

SITUACIÓN POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO N°5

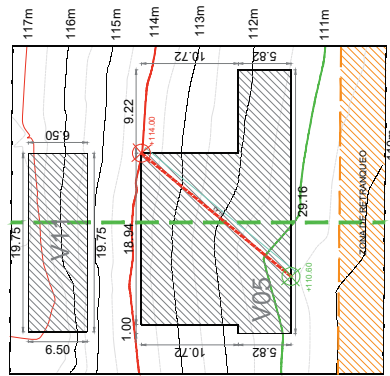


Possible Zona de Uso Privativo nº5

| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
|-------|--------------|--------------|
| A | 36,39 | 41,00 |
| B | 72,67 | 40,68 |
| C | 36,41 | 0,30 |
| D | 72,68 | -0,02 |

Escala 1:500

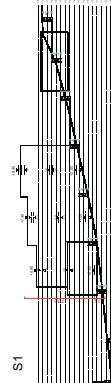
CONDICIONES DE TERRENO - POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO N°5



Escala 1:500

NOTA: Se representa la zona de uso privativo...
El punto de apoyo de la parcela se ha tomado en el punto A.

NOTA: Se representa la zona de uso privativo...
El punto de apoyo de la parcela se ha tomado en el punto A.



PARÁMETROS DE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO N°5

- PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO
- a)- Superficie probable de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - b)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - c)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - d)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - e)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - f)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - g)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - h)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - i)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - j)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - k)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - l)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - m)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - n)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - o)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - p)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - q)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - r)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - s)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - t)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - u)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - v)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - w)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - x)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - y)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²
 - z)- Superficie de uso privativo N°5: 39,23 m²

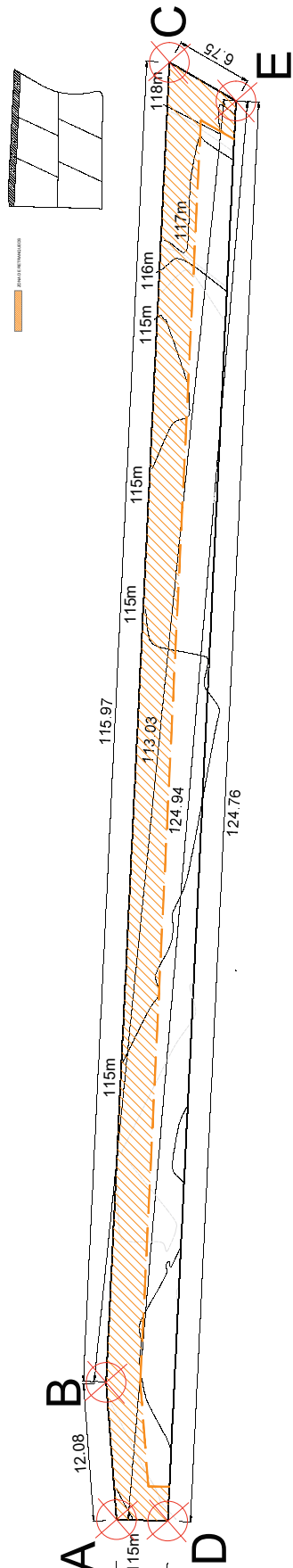
ROIG TORRES JUAN
46957522D

PLANO 1.082
E: Varias 1.082

BOBILITAT I PLANIFICACIÓ URBANA
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
C/ Mallorca, 173, 1r. pis.
06004 ALICANTE, SPAIN
Tel: 963 535 383
Fax: 963 535 384



SITUACIÓN VIAL COMUNITARIO



| Vial Comunitario | | |
|------------------|--------------|--------------|
| Punto | Coordenada X | Coordenada Y |
| A | 2,30 | 86,57 |
| B | 14,35 | 57,49 |
| C | 130,19 | 81,91 |
| D | 2,18 | 82,06 |
| E | 126,87 | 76,19 |

CÓMPUTOS GLOBALES DE PARCELA

| Cómputo global de los parámetros de parcela. | | MÁXIMOS | | ESTUDIO DE DETALLE - Cómputos globales de parcela | | | | | | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|--------|---|---------------------------------|--|--|--|--|--|
| Superficie mínima de parcela | 800,00m ² | - | - | Parcela Bruta | 9.925,00 | | | | | |
| Ocupación máxima (%) | 30% | 2890,8 | 2890,8 | Parcela neta/de cálculo | 9.636,00 | | | | | |
| Efificabilidad máxima (m ² /m ²) | 0,5 m ² /m ² | 4818 | 4818 | Ocupación | 2890,8 | | | | | |
| Volumen máximo por edificio (m ³) | 1500m ³ /edif. | 1500,00m ³ /Edificio | 4818 | Efificabilidad | 4818 | | | | | |
| Índice de intensidad de uso residencial | 1/800m ² | 12,04 | 12,04 | Volumen | 1500,00m ³ /Edificio | | | | | |
| | | | | nº de viviendas | 12,00 | | | | | |

| PARÁMETROS DE POSIBLES ZONAS DE USO PRIVATIVO (P.Z.U.P) | | | | | | | | | |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------|---------------------------|
| Parámetros | PZUP 1 | PZUP 2 | PZUP 2 | PZUP 2 | PZUP 4 | PZUP 5 | PZUP 6 | TOTAL | |
| Superficie neta | 1.480,87 | 1.480,92 | 1.480,27 | 1.480,43 | 1.480,43 | 1.480,43 | 1.464,98 | | |
| P.P. vital privado | 128,00 | 128,00 | 128,00 | 128,00 | 128,00 | 128,00 | 128,00 | | 9.636,00 |
| Superficie de cálculo | 1.608,87 | 1.608,92 | 1.608,27 | 1.608,43 | 1.608,43 | 1.608,43 | 1.592,98 | | |
| Ocupación | 482,66 | 482,67 | 482,48 | 482,53 | 482,53 | 482,53 | 477,89 | | 2.890,80 |
| Efificabilidad | 804,43 | 804,46 | 804,14 | 804,22 | 804,22 | 804,22 | 796,49 | | 4.818,00 |
| Volumen | 1500m ³ /Edif. | 1500m ³ /Edif. | 1500m ³ /Edif. | 1500m ³ /Edif. | 1500m ³ /Edif. | 1500m ³ /Edif. | 1500m ³ /Edif. | | 1500m ³ /Edif. |
| Nº de viviendas | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | | 12,00 |

Nota: la cesión a vital es de 286,00m² y la superficie del vital privado son 768,10m² que se reparten a partes proporcionales entre las 6 PZUP.

Como bien se refleja en las tablas anteriores, las condiciones y parámetros máximos globales de la parcela, propiamente para la calificación E.U.A de la parcela, no se superan una vez computadas las Posibles Zonas de Uso Privativo detalladas.

Firmado digitalmente por ROIG TORRES JUAN - 46957522D

ROIG TORRES JUAN - 46957522D
 INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CIVIL
 Colegiado en las Islas Baleares nº 12064
 Domicilio: C/IBIZA TORRES JUAN, 1
 07001 IBIZA (IB) - Islas Baleares
 Teléfono: 971 46 46 46
 Fecha: 2022.02.16 12:40:23 +01'00'

PROYECTO DE PLANO DE PARCELA
 PLANO 1.10R2
 1:200
 FEBRERO 2021