



## Secció V. Anuncis Subsecció segona. Altres anuncis oficials AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**8611**

*Aprovació inicial del projecte de reparcel·lació voluntària de la unitat d'actuació UA-01CFb, Can Fornet, Jesús, TM Santa Eulària des Riu*

Havent-se aprovat inicialment per acord de la Junta de Govern Local en sessió ordinària de data 16 d'agost de 2024, el projecte de reparcel·lació voluntària de la unitat d'actuació UA-01CFb, Can Fornet, Jesús, delimitada en les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu.

De conformitat amb l'article 79.4 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, se sotmet a informació pública durant el termini d'un mes a comptar des de la publicació del present anunci, a l'efecte de que es formulin quantes observacions i al·legacions s'estimen convenients.

L'expedient estarà a disposició dels interessats en la seu electrònica d'aquest Ajuntament [adreça <https://santaulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>] així com en les dependències municipals del departament d'Urbanisme al carrer Mariano Riquer Wallis número 4, 3a planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres en horari de 10.00 a 14.00 hores.

Queden suspeses les llicències de parcel·lació i edificació en l'àmbit de la unitat d'actuació UA-01CFb, fins que sigui ferma en via administrativa la Resolució aprovatòria de la Reparcel·lació, de conformitat amb l'article 79.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

El present anunci servirà de notificació als interessats, en cas que no es pugui efectuar-se la notificació personal de l'atorgament del tràmit d'audiència.

Santa Eulària des Riu, signat digitalment (27 d'agost de 2024)

**L'alcaldesa**

M<sup>a</sup> del Carme Ferrer Torres

**PROYECTO DE REPARCELACION UA-01CFB**  
CAN FURNET  
SANTA EULALIA DEL RIO.  
PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET Y OTROS

**1127**

JOSE ANTONIO ZORNOZA ALONSO  
Fecha JUNIO 2024

---

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1. AGENTES

#### PROMOTOR

PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET SA, con CIF [REDACTED], con domicilio social en la [REDACTED], Sta. Eulalia del Río, representado por D. Michele [REDACTED] en calidad de Secretario del Consejo de Administración, teléfono para notificaciones [REDACTED].

CASA PAYESA S.A., con CIF [REDACTED] con domicilio social en la [REDACTED], [REDACTED], Sta. Eulalia del Río, representado por Edeltraut [REDACTED] con NIE [REDACTED].

Antonius [REDACTED], con NIE [REDACTED], con domicilio social en [REDACTED] y teléfono para notificaciones [REDACTED].

Edeltraut [REDACTED], con NIE [REDACTED], con domicilio en la [REDACTED], [REDACTED], Sta. Eulalia del Río y teléfono para notificaciones [REDACTED].

Michele [REDACTED], con DNI [REDACTED], con domicilio en la [REDACTED], Sta. Eulalia del Río y teléfono para notificaciones [REDACTED].

Francisco [REDACTED], con DNI [REDACTED], con domicilio social en la [REDACTED], [REDACTED], Sta. Eulalia del Río y teléfono para notificaciones [REDACTED].

#### ARQUITECTO

El redactor del presente proyecto de reparcelación es el Arquitecto José Antonio Zornoza Alonso, Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, delegación de Ibiza, con el número 767654, estudio en la Calle León, número 10, bajos, de la Ciudad de Ibiza, con teléfono de notificaciones +34 971 303 069.

#### OTROS TECNICOS

En el momento de redacción del presente proyecto de reparcelación han intervenido los siguientes técnicos realizando estudios o proyectos complementarios:

Certificado de medición y representación alternativa gráfica, elaborado por Jorge Griño Sayrol, Ingeniero técnico agrícola, COITAIB - nº colegiado: 90.

**1.2. OBJETO DEL ENCARGO**

**ANTECEDENTES**

He sido requerido por el propietario con el fin de redactar el presente proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación de Can Furnet UA-01CFB, tras la reciente aprobación definitiva del proyecto de redelimitación y división en dos unidades diferentes el ámbito de la unidad de actuación UA-01CF, en el casco urbano de Can Fornet, delimitada en las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río. BOIB N°175, de fecha 28 de diciembre de 2023.

**EMPLAZAMIENTO**

Se encuentra situado sobre la Av. Circunvalación, de la Urbanización Can Furnet, Término Municipal de Sta. Eulalia del Río.

A continuación, se detallan las referencias catastrales:

Nº	FINCA Nº	REF. CATASTRAL
AP 1	39916	67250B5CD6162N0001DH 6721038CD6162S0001FQ
AP 2	36719	67250A0CD6162S0001BQ 6725091CD6162N0001RH
AP 3	23630	6721017CD6162S0001JQ
AP 4	18353	6721017CD6162S0002KW
AP 5	23616	6721039CD6162S0001MQ

**DESCRIPCION DE LA ACTUACION**

Se trata del proyecto de reparcelación de las 5 fincas aportadas, así como de los espacios de viales existentes con el fin de obtener las 8 fincas adjudicadas, así como la cesión del espacio libre público como cumplimiento a la UA-01CFB.

*“La UA-01CF tiene por finalidad única la obtención de terrenos que, en desarrollo del planeamiento anterior, ya han sido efectivamente destinados a los usos dotacionales que derivan de su calificación, pero aún no han sido cedidos a la administración.”*

**RELACION DE PROPIETARIOS**

A continuación, se detalla la relación de propietarios de las unidades iniciales:

Nº	FINCA Nº	PROPIETARIO	%	NIF
AP 1	39916	CASA PAYESA S.A.	100%	██████████
AP 2	36719	ANTONIUS ██████████	50%	██████████
		EDELTRAUT ██████████	8% de 1/2	██████████
		MICHELE ██████████	46% de 1/2	██████████
		FRANCISCO ██████████	46% de 1/2	██████████
AP 3	23630	CASA PAYESA S.A.	100%	██████████
AP 4	18353	CASA PAYESA S.A.	100%	██████████
AP 5	23616	PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET	100%	██████████

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 2.1. DESCRIPCION DE LAS UNIDADES INICIALES

A continuación, se detallan las superficies de parcelas aportadas:

Nº	FINCA REGISTRAL Nº	SUP. TOPOGRAFICA M2
AP 1	39916	17.332,82
AP 2	36719	7.457,20
AP 3	23630	621,77
AP 4	18353	321,79
AP 5	23616	867,96
<b>SUBTOTAL</b>		<b>26.601,54</b>
--	ESPACIO VIARIO (V)	2.438,57
<b>TOTAL</b>		<b>29.040,11</b>

#### Parcela AP 1

Es propiedad de CASA PAYESA S.A. Tiene una superficie de parcela, según plano topográfico aportado por la propiedad, de 17.332,82 m2.

La finca está dividida en 2 suertes, una situada al nordeste de la avenida circunvalación y otra situada al suroeste de la avenida circunvalación.

Según nota simple registral de la finca Nº 44977, consta en copia de la escritura con fecha 25 de marzo de 2020, autorizada en Santa Eulalia del Río, por Don Fernando Ramos Gil, nº de protocolo 2020.829, la segregación / cesión de una superficie de 2.700 m2 para la construcción de un aljibe, aunque no consta plano topográfico de la cesión ni identificación de su contorno.

Según nota simple registral, la finca Nº 39916, es un terreno procedente de la finca Can Guixe o Can Furnet, con una superficie escriturada de parcela de 24.229,31 m2. Esta superficie registral no coincide con la superficie topográfica aportada por la propiedad.

En la finca concurren dos referencias catastrales, la 67250B5CD6162N0001DH y 6721038CD6162S0001FQ, con una superficie de parcela de 15.680,00 m2 y 2.254,00 m2 respectivamente, sumando la totalidad de 17.934,00 m2, que difiere de la superficie topográfica aportada por la propiedad.

#### Parcela AP 2

Es propiedad de Antonius [REDACTED], Edeltraut [REDACTED] y Michele [REDACTED]. Tiene una superficie de parcela, según plano topográfico aportado por la propiedad, de 7.457,20 m2. Y sobre él se encuentra construida una edificación.

Según nota simple registral, la finca Nº 36719, tiene una superficie escriturada de parcela 7.850,00 m2. Esta superficie registral no coincide con la superficie topográfica aportada por la propiedad.

En la finca concurren dos referencias catastrales, 67250A0CD6162S0001BQ y 6725091CD6162N0001RH, con una superficie de parcela de 7.412,00 m2 y 25,00 m2

JOSE ANTONIO ZORNOZA ALONSO

Fecha JUNIO 2024

respectivamente, sumando la totalidad de 7.437,00 m<sup>2</sup>, que difiere de la superficie topográfica aportada por la propiedad.

Sin entrar en la legalidad de las construcciones indicar que:

Según el Registro de la Propiedad existe una superficie construida de 262,35 m<sup>2</sup>, destinados a oficina, club social con restaurante, vestuarios y gimnasio.

Según referencia catastral 67250A0CD6162S0001BQ tiene una superficie construida de 1.914,00m<sup>2</sup>, desglosado en las siguientes superficies:

DESTINO	SUPERFICIE M2
DEPORTIVO 1	89,00
DEPORTIVO 2	76,00
OFICINA 1	34,00
DEPORTIVO 3	87,00
DEPORTIVO 4	68,00
DEPORTIVO 5	260,00
DEPORTIVO 6	260,00
DEPORTIVO 7	260,00
DEPORTIVO 8	260,00
DEPORTIVO 9	260,00
DEPORTIVO 10	260,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.914,00</b>

Según referencia catastral 6725091CD6162N0001RH tiene una superficie construida de 26 m<sup>2</sup>, desglosado en las siguientes superficies:

DESTINO	SUPERFICIE M2
INDUSTRIAL 1	26,00

La superficie construida registral y catastral no es coincidente.

### Parcela AP 3

Es propiedad de CASA PAYESA S.A. Tiene una superficie de parcela, según plano topográfico aportado por la propiedad, de 621,77 m<sup>2</sup>.

Según nota simple registral, la finca N° 23630, es una parcela señalada con el número 120, procedente de otra identificada con el mismo número, tiene una superficie escriturada de parcela de 600,00m<sup>2</sup>. Esta superficie registral no coincide con la superficie topográfica aportada por la propiedad.

Según referencia catastral 6721017CD6162S0001JQ tiene una superficie de parcela de 986,00 m<sup>2</sup>.

Sin entrar en la legalidad de las construcciones indicar que:

Según el Registro de la Propiedad existe una superficie construida de 150,00 m<sup>2</sup>, destinados a oficina.

JOSE ANTONIO ZORNOZA ALONSO

Fecha JUNIO 2024

---

Según Catastro tiene una superficie construida de 148,00 m2, desglosado en las siguientes superficies:

DESTINO	SUPERFICIE M2
ALMACEN 1	34,00
ALMACEN 2	11,00
OFICINA	103,00

La superficie construida registral y catastral no es coincidente.

#### **Parcela AP 4**

Es propiedad de CASA PAYESA S.A. Tiene una superficie de parcela, según plano topográfico aportado por la propiedad, de 321,79 m2.

Según nota simple registral, la finca N° 18353, es una parcela procedente de la señalada con el número 120, tiene una superficie escriturada de parcela de 200,00 m2. Esta superficie registral no coincide con la superficie topográfica aportada por la propiedad.

Según referencia catastral 6721017CD6162S0002KW tiene una superficie de parcela de 986,00 m2.

Sin entrar en la legalidad de las construcciones indicar que:

Según el Registro de la Propiedad existe una superficie construida de 120,00 m2, destinados a supermercado, de planta baja y sótano.

Según Catastro tiene una superficie construida de 176,00 m2, desglosado en las siguientes superficies:

DESTINO	SUPERFICIE M2
ALMACEN 1	85,00
COMERCIO	91,00

La superficie construida registral y catastral no es coincidente.

#### **Parcela AP 5**

Es propiedad de PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET. Tiene una superficie de parcela, según plano topográfico aportado por la propiedad, de 867,96 m2.

Según nota simple registral, la finca N° 23616, es la parcela número 118B, procedente de la finca Can Guixer o Can Fornet, tiene una superficie escriturada de parcela de 900,00 m2. Esta superficie registral no coincide con la superficie topográfica aportada por la propiedad.

Según referencia catastral 6721039CD6162S0001MQ tiene una superficie de parcela de 733,00m2.

La superficie total de las fincas aportadas de la UA-01CFB es de 29.040,11 m2.

**2.2. DESCRIPCION DE LAS UNIDADES RESULTANTES**

A continuación, se describen las parcelas adjudicadas y superficies:

Nº	CLASIFICACION	SUP. M2
AJ 1	ESPACIO LIBRE PUBLICO (EL-P)	11.594,69
AJ 2	ESPACIO LIBRE PUBLICO (EL-P)	1.968,52
--	ESPACIO VIARIO (V)	2.984,00
<b>SUBTOTAL USO NO LUCRATIVO</b>		<b>16.547,21</b>
AJ 3	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EQ-E)	7.276,67
AJ 4	EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U4)	1.261,67
AJ 5	EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U4)	1.050,60
AJ 6	EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U4)	1.126,16
AJ 7	COMERCIAL (C-1)	946,32
AJ 8	COMERCIAL (C-1)	831,48
<b>SUBTOTAL USO LUCRATIVO</b>		<b>12.492,90</b>
<b>TOTAL</b>		<b>29.040,11</b>

El espacio libre público (EL-P) tiene una superficie total de 13.563,21 m2.

Está compuesto por las siguientes parcelas:

La parcela AJ 1, procedente de la finca 39916, tiene una superficie de 11.594,69 m2.

La parcela AJ 2, procedente de la finca 39919, tiene una superficie de 1.968,52 m2.

El espacio viario (V) tiene una superficie de 2.984,00 m2.

El subtotal de uso no lucrativo de la UA-01CFB. Tiene una superficie de 16.547,21 m2.

La parcela AJ 3 clasificada como equipamiento deportivo (EQ-E), procedente de la finca 36719, tiene una superficie de 7.276,67 m2.

La zona clasificada como extensiva unifamiliar (E-U4), procedente de la finca 39916, está compuesta por las siguientes parcelas:

La parcela AJ 4, tiene una superficie de 1.261,67 m2.

La parcela AJ 5, tiene una superficie de 1.050,60 m2.

La parcela AJ 6, tiene una superficie de 1.126,16 m2.

La zona clasificada como Comercial (C-1) está compuesta por las siguientes parcelas:

La parcela AJ 7 procedente de la finca 23630 y 18353, tiene una superficie de 946,32 m2.

La parcela AJ 8, procedente de la finca 23616, tiene una superficie de 831,48 m2.

El subtotal de uso lucrativo de la UA-01CFB tiene una superficie de 12.492,90 m2.

La superficie total de la UA-01CFB es de 29.040,11 m2

JOSE ANTONIO ZORNOZA ALONSO

**Fecha** JUNIO 2024

---

A continuación, se describen las parcelas adjudicadas:

#### **AJ 1 ESPACIO LIBRE PUBLICO (EL-P)**

La parcela se entrega en cesión al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río y tiene una superficie de 11.594,69 m<sup>2</sup>.

Linda al Norte con la parcela 36719 y parcela 191, al Sur con el límite de la UA-01CFA y al Este con la Avenida Circunvalación.

#### **AJ 2 ESPACIO LIBRE PUBLICO (EL-P)**

La parcela se entrega en cesión al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río y tiene una superficie de 1.968,52 m<sup>2</sup>.

Linda al Norte con la parcela 119A, al Sur con la parcela 121, al Este con la finca 23616 propiedad de Promotora Internacional Can Foornet y al Oeste con la Avenida Circunvalación.

#### **AJ 3 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EQ-E)**

La parcela es propiedad de Antonius [REDACTED] con un 50% de participación, Edeltraut [REDACTED] [REDACTED], con un 8% de ½ de participación, Michele [REDACTED] con un 46% de ½ de participación, Francisco [REDACTED] con un 46% de ½ de participación.

La parcela tiene una superficie de 7.276,67 m<sup>2</sup>.

Linda al Norte con la Avenida Circunvalación, al Sur con la parcela AJ1 entregada en cesión al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río y calificada como espacio libre público (EL-P), al Este con la parcela AJ 4 calificada como extensiva unifamiliar (E-U4) y al oeste con la finca Cas Patro.

Según medición realizada por el técnico que suscribe, sobre la misma existen una serie de edificaciones de planta baja con una superficie construida de 285,85 m<sup>2</sup> y la edificación ocupa 285,85 m<sup>2</sup> del solar.

Que, según los datos obrantes en mi poder, así como la documentación consultada, la edificación principal se construyó entre el año 1984 y 1989 y por tanto tiene una antigüedad superior a 35 años.

JOSE ANTONIO ZORNOZA ALONSO  
Fecha JUNIO 2024

A continuació se presenta fotografia àrea de la IDEIb del any 1984 y 1989-90:

### IDEIB\_1984



Crédits capes: Mapa Base: [www.icgib.org](http://www.icgib.org) | Ortofoto 1984: [www.icgib.org](http://www.icgib.org) - scna.es



Data impresa: 18/06/2024  
Govern de les Illes Balears

La informació normativa publicada té caràcter informatiu. No supleix la necessitat de consultar l'aprovada i publicada per l'organisme competent

Infraestructura de Dades Espacials de les Illes Balears <https://ideib.caib.es/>

### IDEIB\_1989-90



Crédits capes: Mapa Base: [www.icgib.org](http://www.icgib.org) | Ortofoto 1989-90 (sense full de Palma): [www.icgib.org](http://www.icgib.org)



Data impresa: 18/06/2024  
Govern de les Illes Balears

La informació normativa publicada té caràcter informatiu. No supleix la necessitat de consultar l'aprovada i publicada per l'organisme competent

Infraestructura de Dades Espacials de les Illes Balears <https://ideib.caib.es/>

**AJ 4 EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U4)**

La parcela es propiedad de Cas Payesa SA y tiene una superficie de 1.261,67 m2.

Linda al norte con la avenida circunvalación, al Sur con la parcela 191, al Este con la parcela AJ 5 y al Oeste con la parcela AJ 3 calificada como equipamiento deportivo (EQ-E), procedente de la finca 36719.

Sobre la misma se sitúa un depósito de GLP.

**AJ 5 EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U4)**

La parcela es propiedad de Cas Payesa SA y tiene una superficie de 1.050,60 m2.

Linda al Norte con la Avenida Circunvalación, al Sur con el vial que da acceso a la parcela 191, al Este con la parcela AJ 6 y al oeste con la parcela AJ 4.

**AJ 6 EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U4)**

La parcela es propiedad de Cas Payesa SA y tiene una superficie de 1.126,16 m2.

Linda al Norte con la Avenida Circunvalación, al Sur con el vial que da acceso a la parcela 191, al Este con la Avenida Circunvalación y al Oeste con la parcela AJ 5.

**AJ 7 COMERCIAL (C-1)**

La parcela es propiedad de Cas Payesa SA y tiene una superficie de 946,32 m2.

Linda al norte con la parcela 121, y el resto de sus lindes con la Avenida Circunvalación y Calle Bienvenida.

Según medición realizada por el técnico que suscribe, sobre la misma existen dos edificaciones, destinadas a oficinas, descritas a continuación:

Oficinas distribuidas en planta semisótano de 95,80 m2 construidos y planta baja de 87,15 m2 construidos. La superficie total de la edificación construida es de 182,95m2 y la edificación ocupa 102,45 m2 del solar.

Oficinas distribuidas en planta semisótano de 81,00 m2 construidos y planta baja de 127,00 m2 construidos. La superficie total de la edificación construida es de 208,00m2 y la edificación ocupa 153,95 m2 del solar.

Por tanto, de las dos edificaciones resulta una superficie construida total de 390,95 m2 y ocupa 256,40 m2 del solar.

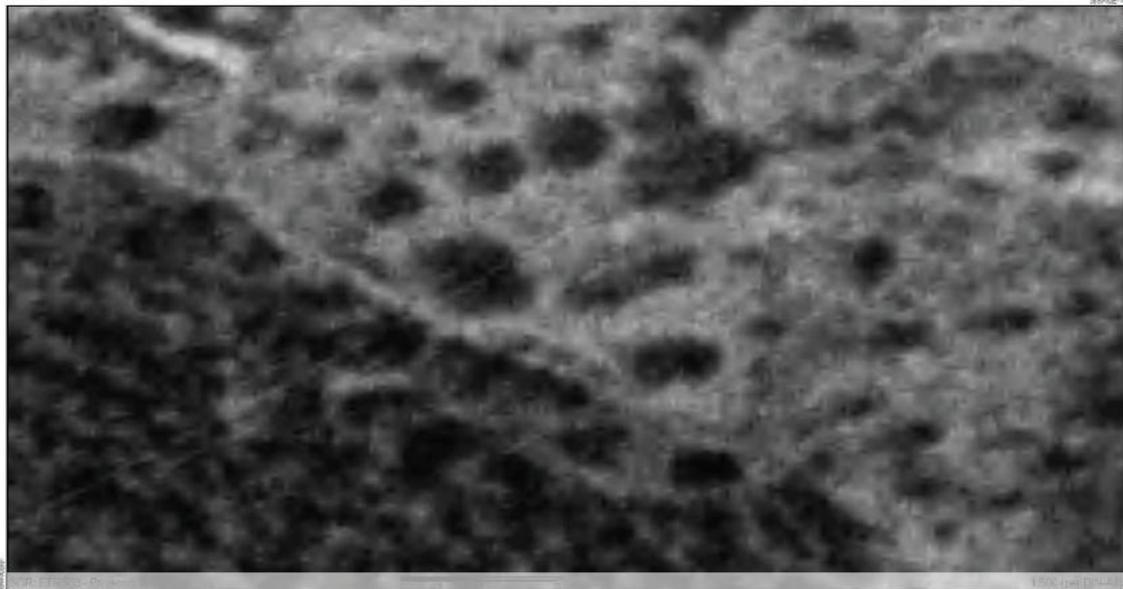
Que, según los datos obrantes en mi poder, así como la documentación consultada, la edificación principal se construyó entre el año 1956 y 1984 y por tanto tiene una antigüedad superior a 40 años.

JOSE ANTONIO ZORNOZA ALONSO

Fecha JUNIO 2024

A continuación se presenta fotografía área de la IDEIb del año 1956 y 1984:

IDEIB\_1956



Crédits capes: Mapa Base: [www.icgib.org](http://www.icgib.org) | Ortofoto 1956: [www.icgib.org](http://www.icgib.org) - [scn.es](http://scn.es) - CECAF



Data impresa: 18/06/2024  
Governing: Govern de les Illes Balears

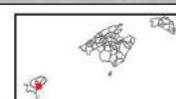
La informació normativa publicada té caràcter informatiu. No supleix la necessitat de consultar l'aprovada i publicada per l'organisme competent

Infraestructura de Dades Espacials de les Illes Balears <https://ideib.caib.es/>

IDEIB\_1984



Crédits capes: Mapa Base: [www.icgib.org](http://www.icgib.org) | Ortofoto 1984: [www.icgib.org](http://www.icgib.org) - [scn.es](http://scn.es)



Data impresa: 18/06/2024  
Governing: Govern de les Illes Balears

La informació normativa publicada té caràcter informatiu. No supleix la necessitat de consultar l'aprovada i publicada per l'organisme competent

Infraestructura de Dades Espacials de les Illes Balears <https://ideib.caib.es/>

**AJ 8 COMERCIAL (C-1)**

La parcela es propiedad de PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET y tiene una superficie de 831,48 m2.

Linda al norte con la parcela 118-119, al Sur con la parcela 121, al Este con la Calle Bienvenida y al oeste con la parcela AJ 2 calificada como espacio libre público, cedida al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río.

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1. ADECUACION A LA ORDENACION VIGENTE

Son de obligado cumplimiento las Normas y Ordenanzas recogidas en las NNSS de Santa Eulalia del Rio, así como la aprobación definitiva del proyecto de redelimitación y división en dos unidades diferentes el ámbito de la unidad de actuación UA-01CF, en el casco urbano de Can Fornet, delimitada en las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río. BOIB N°175, de fecha 28 de diciembre de 2023.

A continuación, se detallan las condiciones de aprovechamiento urbanístico aprobadas de la UA-01CFB:

*Se admite el uso no lucrativo de espacio libre público y espacio viario.*

*Se exige la cesión de un espacio libre público (EL-P), con una superficie mínima de 13.527,00 m2.*

*Se exige la cesión de un espacio viario (V), con una superficie mínima de 2.983,00 m2.*

*El subtotal de uso no lucrativo de la UA-01CFB es de 16.510,00 m2.*

*Por otra parte, se admite el uso lucrativo de zona extensiva unifamiliar (E-U4), equipamiento deportivo y zona comercial.*

*La zona extensiva unifamiliar (E-U4) admite una superficie máxima de 3.460,00 m2.*

*La zona de equipamiento deportivo (EQ-E) admite una superficie máxima de 7.365,00 m2.*

*La zona comercial (C-1) admite una superficie máxima de 1.804,00 m2.*

*El subtotal se superficie máxima de uso lucrativo de la UA-01CFB es de 12.629,00 m2*

*El aprovechamiento máximo de usos lucrativos y densidad máxima de uso residencial de acuerdo con la calificación urbanística de la zona.*

*El total del suelo de la UA-01CFB, según la ficha aprobada, es de 29.139,00 m2.*

### 3.2. FICHAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Son de obligado cumplimiento las Normas y Ordenanzas recogidas en la Normas Subsidiarias y complementarias de Sta. Eulalia del Rio, aprobado el 8 de febrero de 2012 y 28 de diciembre de 2023.

Las presentes ordenanzas se transcriben del documento de "Aprobación definitiva del proyecto de redelimitación y división en dos unidades diferentes el ámbito de la unidad de actuación UA-01CF, en el casco urbano de Can Furnet, delimitada en las Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río". BOIB N°175, de fecha 28 de diciembre de 2023. En caso de discrepancia o modificación de estas, prevalecerán las normas subsidiarias respecto al presente documento.

Se admite el uso lucrativo de zona extensiva unifamiliar (E-U4), equipamiento deportivo (EQ) y zona comercial (C).

A continuación, se detallan las ordenanzas y parámetros que le son de aplicación a cada zona.

#### ZONA EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U4):

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

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

b).- Parámetros de edificación.

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

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 del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

**ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ):**

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
- Parcela mínima (m2): 800. El equipamiento docente se ajustará a las determinaciones de la LOGSE (Ley orgánica 1/1990, de 3 de octubre) o normativa vigente que la sustituya.
  - Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

b.1).- Comunes para todos los usos, excepto el deportivo y cementerio.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de
- automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

b.2).- Parámetros de edificación en EQ-E, excepto para la zona calificada como EQ-E/STO en que resultarán de aplicación los definidos en el apartado b.1).- anterior y para las zonas señaladas en los planos de ordenación con la calificación urbanística seguida de u asterisco (\*) en las que sólo se permitirán instalaciones descubiertas.

- Ocupación máxima (%): 15
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,1
- Volumen máximo por edificio (m3): 1.500
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 3
- 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/parcela, anexo a la actividad principal.

d).- Regulación específica de la zona EQ-RL VE:

- Parcela mínima: La existente
- Ocupación máxima en planta sótano 100 %
- Ocupación máxima y retranqueos en plantas piso: La edificación deberá emplazarse en el ámbito de ubicación impuesta señalado en planos.
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,6
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P

JOSE ANTONIO ZORNOZA ALONSO  
Fecha JUNIO 2024

---

**ZONA COMERCIAL (C-1):**

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

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

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 50
- Edificabilidad máxima (m2/m2): 1
- Volumen máximo por edificio (m3): 5.000
- Altura máxima (m): 8
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- En las parcelas calificadas como C-VE, previo Estudio de detalle, la edificación podrá adosarse a los linderos con vial y EL-P y reducir a la mitad de la altura (h/2) el retranqueo a colindantes

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m2 solar según el artículo 5.1.07):

- En C-1: 1/parcela, anexo a la actividad principal.
- En C-2: 1/200

Ibiza, junio 2024

El Arquitecto.

ZORNOZA  
ALONSO JOSE  
ANTONIO -  
41449672S

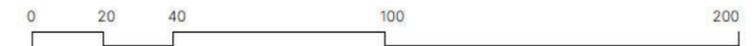
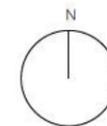
Firmado digitalmente  
por ZORNOZA ALONSO  
JOSE ANTONIO -  
41449672S  
Fecha: 2024.07.09  
10:07:44 +02'00'



E 1/2000



SIN ESCALA

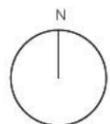
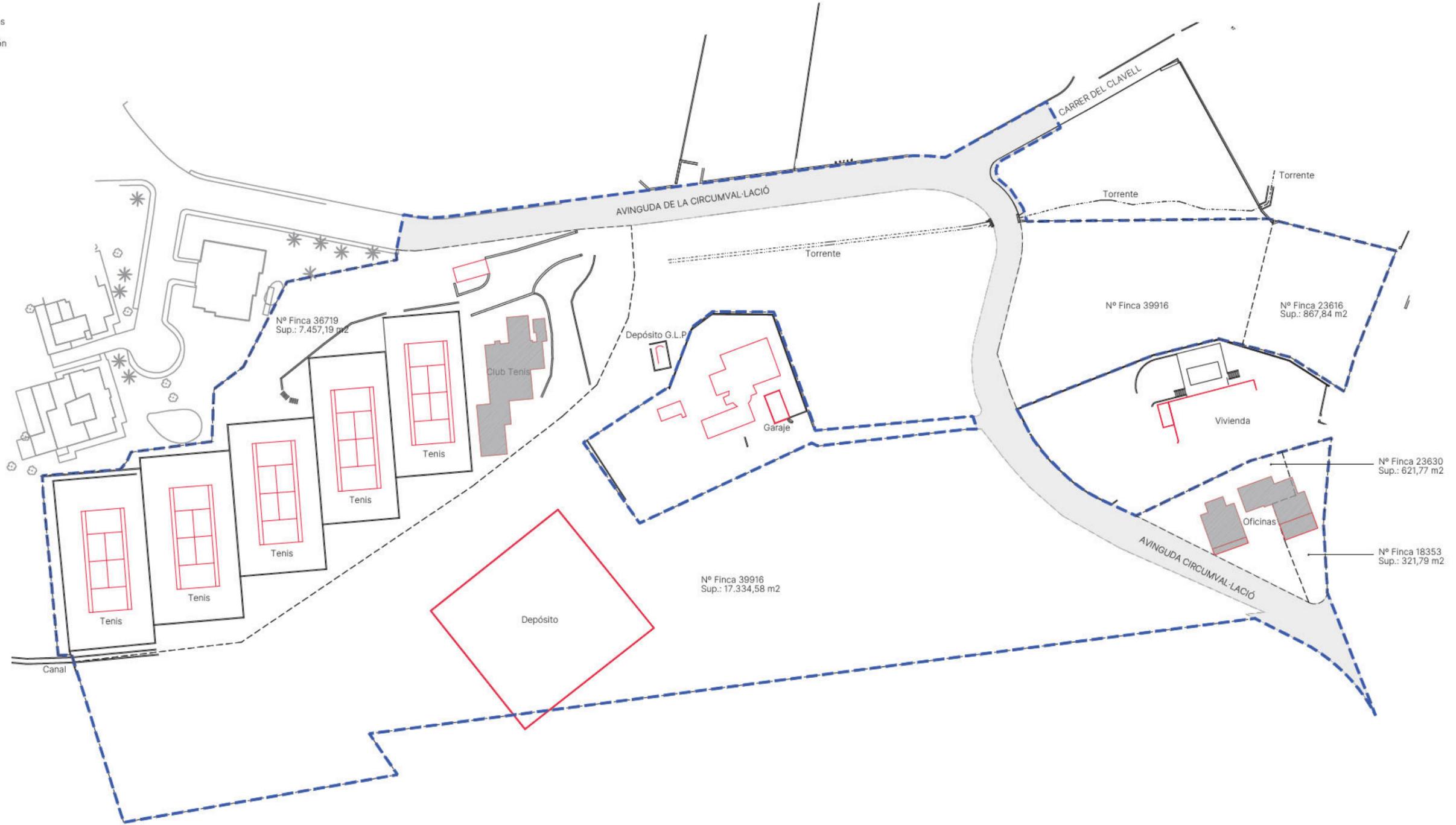


**JOSE A. ZORNOZA** ARQUITECTO  
 C/ LEÓN Nº 10 | 07800 | IBIZA | BALEARES | 0034 971 303 069  
**ZORNOZA**  
**ALONSO JOSE** Firmado digitalmente  
 por ZORNOZA ALONSO  
 JOSE ANTONIO -  
 414496725  
 Fecha: 2024.07.09  
 10:08:18 +02'00'  
**414496725**  
 JOSÉ ANTONIO ZORNOZA ALONSO **JAZA**

FASE: PROYECTO REPARCELACION  
 DESCRIPCION: UNIDAD DE ACTUACION  
 SITUACION: URBANIZACION CAN FURNET, NTRA. SRA. DE JESUS  
 PROMOTOR: PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET SA

1127  
 EMPLAZAMIENTO  
**01.05**  
 JN 24 1:2000

- Edificios Existentes
- Torrente
- Parcelas Aportadas
- Limite de Actuación



**JOSE A. ZORNOZA** ARQUITECTO  
 C/ LEÓN Nº 10 | 07800 | IBIZA | BALEARES | 0034 971 303 069  
**ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO - 414496725**  
 Firmado digitalmente por ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO - 414496725  
 Fecha: 2024.07.09 10:08:38 +02'00'  
**JAZA**  
 JOSÉ ANTONIO ZORNOZA ALONSO

FASE	PROYECTO REPARCELACION
DESCRIPCION	UNIDAD DE ACTUACION
SITUACION	URBANIZACION CAN FURNET, NTRA. SRA. DE JESUS
PROMOTOR	PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET SA

1127

INFORMACION URBANISTICA

02.05

JN 24 1:1000

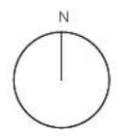
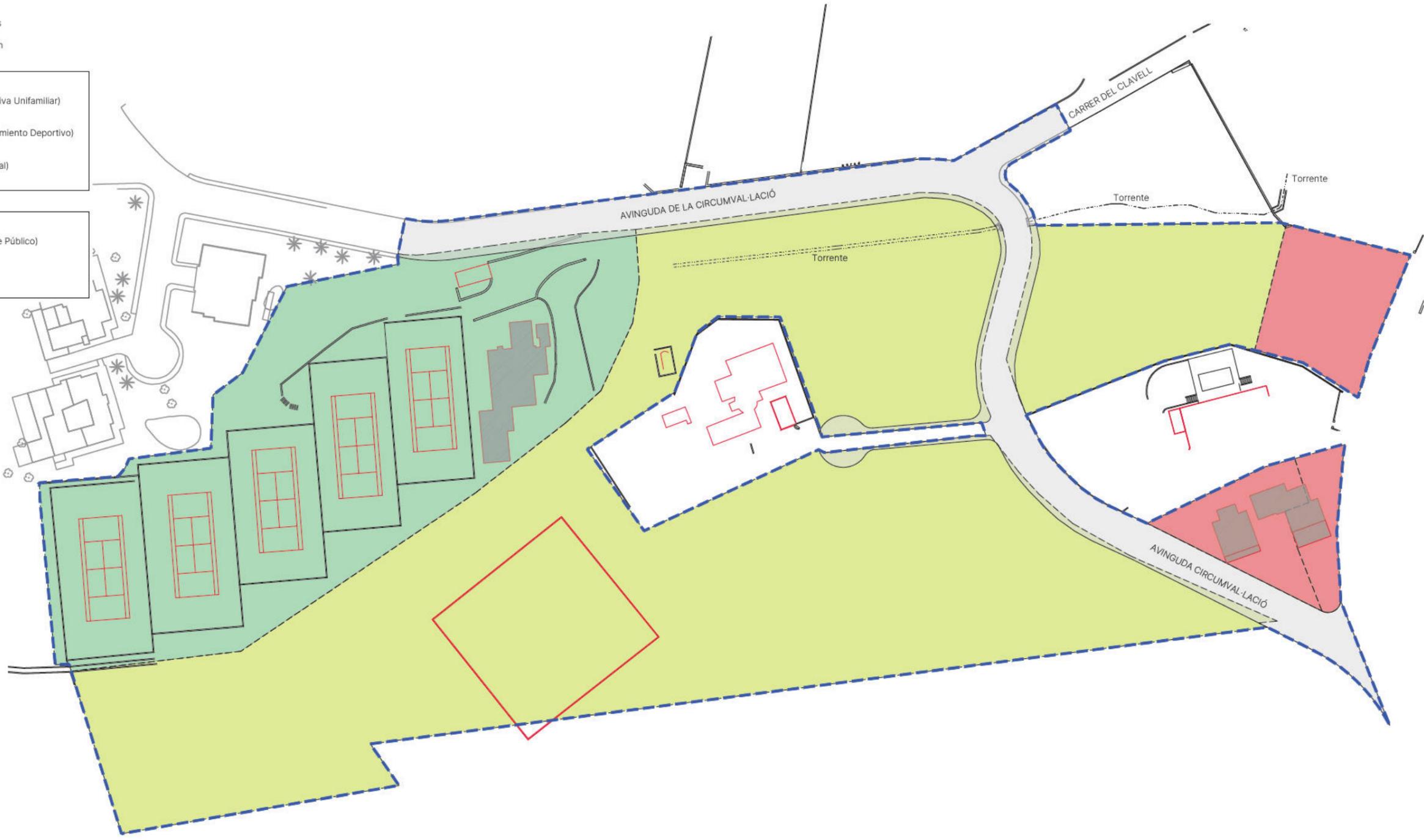
- Edificios Existentes
- Torrente
- Parcelas Aportadas
- Limite de Actuación

**USOS LUCRATIVOS**

- E-U4 (Zona Extensiva Unifamiliar)
- EQ-E (Zona Equipamiento Deportivo)
- C-1 (Zona Comercial)

**USOS NO LUCRATIVOS**

- EL-P (Espacio Libre Público)
- V (Espacio Vial)

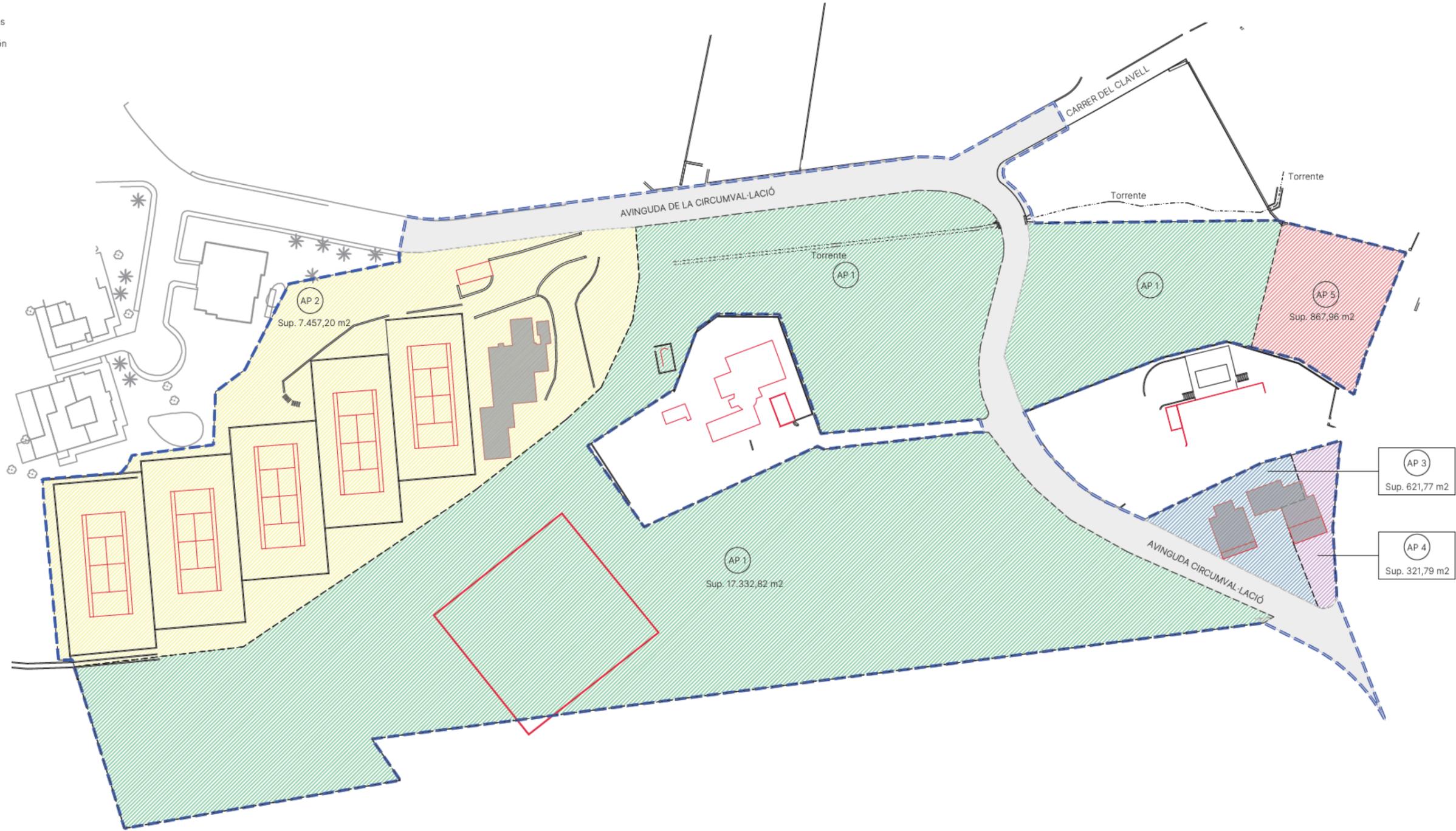


**JOSE A. ZORNOZA** ARQUITECTO  
 C/ LEÓN Nº 10 | 07800 | IBIZA | BALEARES | 0034 971 303 069  
**ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO - 414496725**  
 Firmado digitalmente por ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO - 414496725  
 Fecha: 2024.07.09 10:08:56 +02'00'  
 JOSÉ ANTONIO ZORNOZA ALONSO **JAZA**

FASE	PROYECTO REPARCELACION
DESCRIPCION	UNIDAD DE ACTUACION
SITUACION	URBANIZACION CAN FURNET, NTRA. SRA. DE JESUS
PROMOTOR	PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET SA

1127  
 INFORMACION ZONIFICACION AYTO.  
**03.05**  
 JN 24 1:1000

- Edificios Existentes
- Torrente
- Parcelas Aportadas
- Limite de Actuación



- AP 3  
Sup. 621,77 m2
- AP 4  
Sup. 321,79 m2

Nº	FINCA REGISTRAL Nº	SUP. TOPOGRAFICA (M2)
AP 1	39916	17.332,82
AP 2	36719	7.457,20
AP 3	23630	621,77
AP 4	18353	321,79
AP 5	23616	867,96
SUBTOTAL	--	26.601,54
ESPACIO VIARIO	--	2.438,57

TOTAL SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE ACTUACION: 29.040,11



**JOSE A. ZORNOZA** ARQUITECTO  
 C/ LEÓN Nº 10 | 07800 | IBIZA | BALEARES | 0034 971 303 069  
**ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO** - 414496725  
 Firmado digitalmente por ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO - 414496725  
 Fecha: 2024.07.09 10:09:14 +0200  
**JAZA**  
 JOSÉ ANTONIO ZORNOZA ALONSO

FASE: PROYECTO REPARCELACION  
 DESCRIPCION: UNIDAD DE ACTUACION  
 SITUACION: URBANIZACION CAN FURNET, NTRA. SRA. DE JESUS  
 PROMOTOR: PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET SA

1127  
 PARCELAS PRESENTADAS  
**04.05**  
 JN 24 1:1000

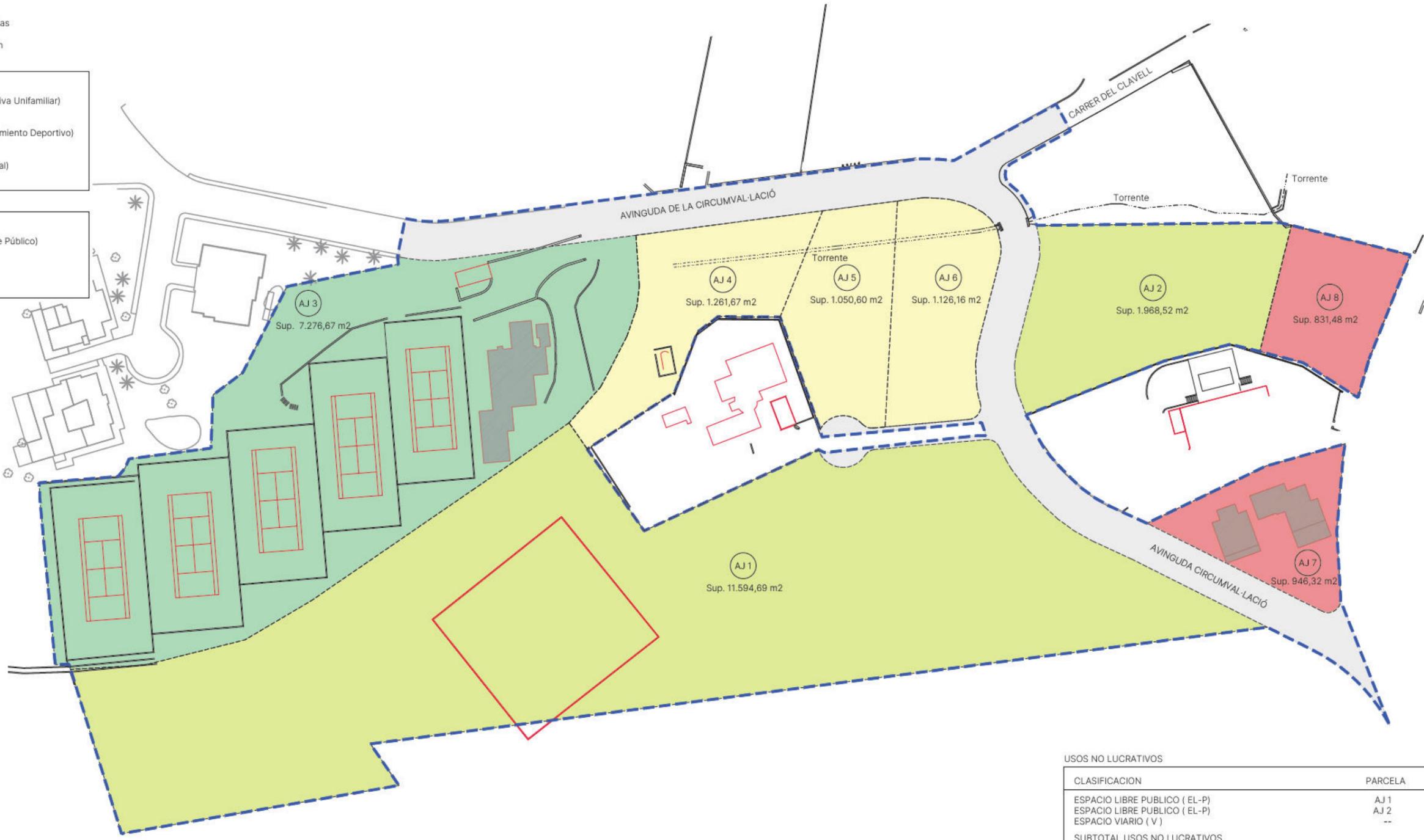
- Edificios Existentes
- Torrente
- Parcelas Adjudicadas
- Limite de Actuación

**USOS LUCRATIVOS**

- E-U4 (Zona Extensiva Unifamiliar)
- EQ-E (Zona Equipamiento Deportivo)
- C-1 (Zona Comercial)

**USOS NO LUCRATIVOS**

- EL-P (Espacio Libre Público)
- V (Espacio Vial)



**USOS NO LUCRATIVOS**

CLASIFICACION	PARCELA	SUPERFICIE M2	TOTAL
ESPACIO LIBRE PUBLICO ( EL-P)	AJ 1	11.594,69	
ESPACIO LIBRE PUBLICO ( EL-P)	AJ 2	1.968,52	13.563,21
ESPACIO VIARIO ( V )	--	2.984,00	2.984,00
<b>SUBTOTAL USOS NO LUCRATIVOS</b>			<b>16.547,21</b>

**USOS LUCRATIVOS**

CLASIFICACION	PARCELA	SUPERFICIE M2	TOTAL
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (EQ-E)	AJ 3	7.276,67	7.276,67
EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U4)	AJ 4	1.261,67	
EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U4)	AJ 5	1.050,60	
EXTENSIVA UNIFAMILIAR (E-U4)	AJ 6	1.126,16	3.438,43
COMERCIAL (C-1)	AJ 7	946,32	
COMERCIAL (C-1)	AJ 8	831,48	1.777,80
<b>SUBTOTAL USOS LUCRATIVOS</b>			<b>12.492,90</b>

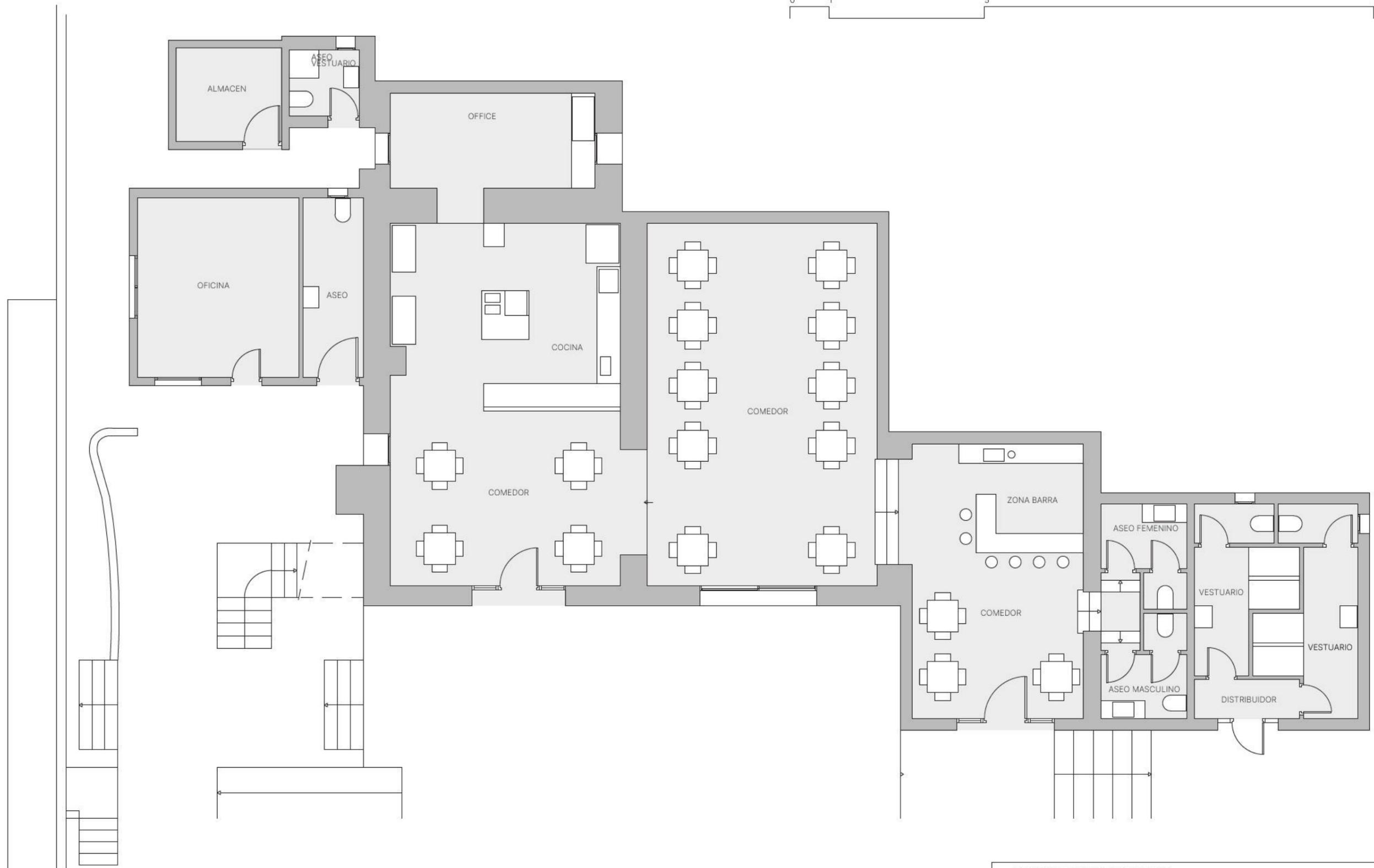
<b>TOTAL SUPERFICIE DE LA UNIDAD DE ACTUACION:</b>	<b>29.040,11</b>
--	------------------



**JOSE A. ZORNOZA** ARQUITECTO  
 C/ LEÓN Nº 10 | 07800 | IBIZA | BALEARES | 0034 971 303 069  
**ZORNOZA ALONSO JOSE**  
 ANTONIO - 414496725  
 Firmado digitalmente por ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO - 414496725  
 Fecha: 2024.07.09 10:09:35 +0200  
**JAZA**  
 JOSÉ ANTONIO ZORNOZA ALONSO

FASE	PROYECTO REPARCELACION
DESCRIPCION	UNIDAD DE ACTUACION
SITUACION	URBANIZACION CAN FURNET, NTRA. SRA. DE JESUS
PROMOTOR	PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET SA

1127  
 PARCELAS ADJUDICADAS  
**05.05**  
 JN 24 1:1000

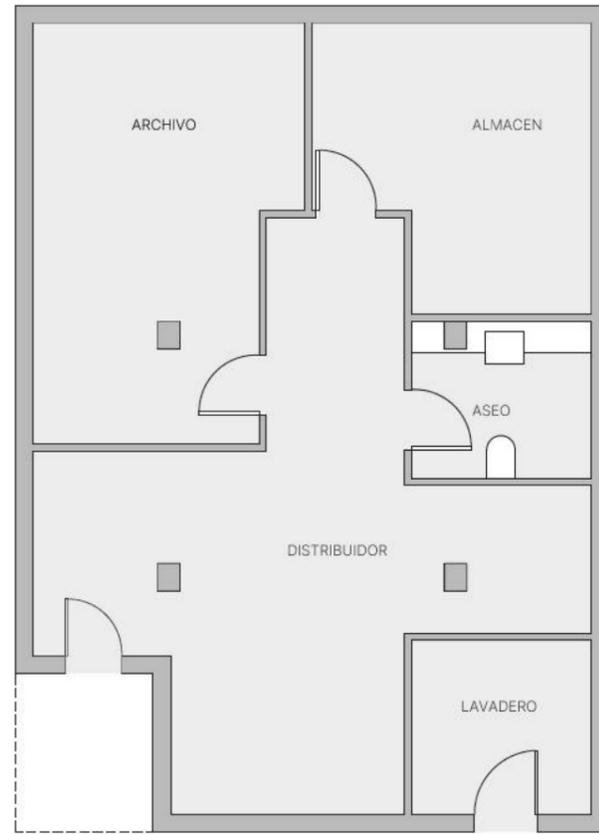


EDIFICIO DE VIVIENDAS Y PARCAMIENTO		S. CERR.	50%	S. CONSTR.	EDIF.	OCUP.
PLANTA BAJA	OFICINA	285,85	--	285,85	285,85	285,85
	TOTAL	285,85	--	285,85	285,85	285,85

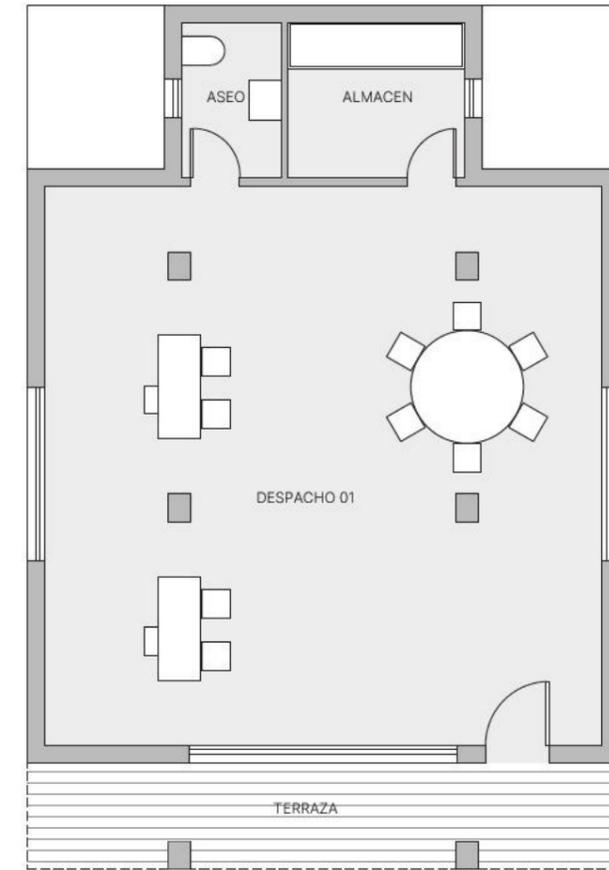
**JOSE A. ZORNOZA** ARQUITECTO  
 C/ LEÓN Nº 10 | 07800 | IBIZA | BALEARES | 0034 971 303 069  
**ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO** - 414496725  
 Firmado digitalmente por ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO - 414496725  
 Fecha: 2024.07.09 10:10:12 +02'00'  
**JAZA**  
 JOSÉ ANTONIO ZORNOZA ALONSO

FASE: PROYECTO REPARCELACION  
 DESCRIPCION: UNIDAD DE ACTUACION  
 SITUACION: URBANIZACION CAN FURNET, NTRA. SRA. DE JESUS  
 PROMOTOR: PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET SA

1127  
 PLANTA BAJA  
 DISTRIBUCION-TENNIS  
**01.03**  
 JN 24 1:100



PLANTA SEMISOTANO



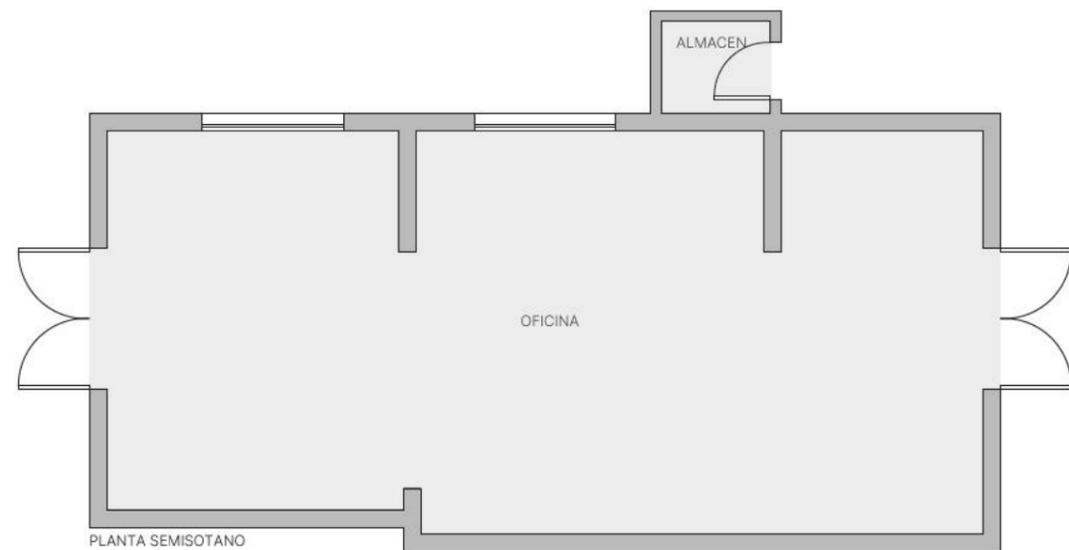
PLANTA BAJA

EDIFICIO DE VIVIENDAS Y PARCAMIENTO		S. CERR.	50%	S. CONSTR.	EDIF.	OCUP.
PLANTA SEMISOTANO	OFICINA 01	93,65	2,15	95,80	95,80	97,95
PLANTA BAJA	OFICINA 02	80,85	6,30	87,15	87,15	93,45
TOTAL		174,50	8,45	182,95	182,95	102,45

**JOSE A. ZORNOZA** ARQUITECTO  
 C/ LEÓN Nº 10 | 07800 | IBIZA | BALEARES | 0034 971 303 069  
**ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO - 41449672S**  
 Firmado digitalmente por ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO - 41449672S  
 Fecha: 2024.07.09 10:10:39 +02'00'  
**JAZA**  
 JOSÉ ANTONIO ZORNOZA ALONSO

FASE: PROYECTO REPARCELACION  
 DESCRIPCION: UNIDAD DE ACTUACION  
 SITUACION: URBANIZACION CAN FURNET, NTRA. SRA. DE JESUS  
 PROMOTOR: PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET SA

1127  
 PLANTA SEMISOTANO/ PLANTA BAJA  
 DISTRIBUCION-OFCINAS  
**02.03**  
 JN 24 1:100



EDIFICIO DE VIVIENDAS Y PARCAMIENTO		S. CERR.	50%	S. CONSTR.	EDIF.	OCUP.
PLANTA SEMISOTANO	OFICINA 01	81,00	--	81,00	81,00	81,00
PLANTA BAJA	OFICINA 02	111,20	15,80	127,00	127,00	142,80
TOTAL		192,20	15,80	208,00	208,00	153,95

**JOSE A. ZORNOZA** ARQUITECTO  
 C/ LEÓN Nº 10 | 07800 | IBIZA | BALEARES | 0034 971 303 069  
**ZORNOZA ALONSO JOSE**  
 ANTONIO - 414496725  
 414496725  
 JOSÉ ANTONIO ZORNOZA ALONSO

Firmado digitalmente por  
 ZORNOZA ALONSO JOSE ANTONIO - 414496725  
 Fecha: 2024.07.09 10:11:07 +02'00'

**JAZA**

FASE: PROYECTO REPARCELACION  
 DESCRIPCION: UNIDAD DE ACTUACION  
 SITUACION: URBANIZACION CAN FURNET, NTRA. SRA. DE JESUS  
 PROMOTOR: PROMOTORA INTERNACIONAL CAN FOORNET SA

1127  
 PLANTA SEMISOTANO/PLANTA BAJA  
 DISTRIBUCION-OFCINAS  
**03.03**  
 JN 24 1:100