



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

1081

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada al carrer Ametller número 73, parcel·la 1, Can Aubarca, i carrer de la Costa, Can Furnet, Jesús

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, de urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 31 d'octubre de 2024, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per Can Furnet Valley S.L. per a l'ordenació de volums edificables en la parcel·la situada en carrer Ametller número 73, parcel·la 1, Can Aubarca, i carrer de la Costa, Can Furnet, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

PRIMER.- Denegar l'al·legació formulada amb RGE202499900002797 de 16.02.2024 per la Comunitat de Propietaris de la Urbanització Can Furnet.

SEGON.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE202499900007396 de data 26.04.2023 redactat per l'arquitecte Jose Maria García, l'objecte del qual és L'ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICABLES en la parcel·la situada en carrer Ametller número 73, parcel·la 1, Can Aubarca, i carrer de la Costa, Can Furnet, Jesús, promogut per l'entitat Cala Olivera Golf Project 2023 S.L.

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

QUART. Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall.

CINQUE. Remetre un exemplar diligenciat de l'Estudi de Detall a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell Insular d'Eivissa, per a la seva constància i registre."

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

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

Santa Eulària des Riu, Signat digitalment (17 de gener de 2025)

L'alcaldesa

M^a. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL PRÈVIA DE VOLUMS I JUSTIFICATIU DE LA IMPLANTACIÓ DEL TERRENY PER A LA CONSTRUCCIÓ DE 4 HABITATGES AÏLLATS

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. AGENTS

PROMOTOR: CAN FURNET VALLEY, SL, amb CIF: ***, amb domicili fiscal al Carrer ***, CP07800, Eivissa, Illes Balears, representada per CRISTINA DOLORES ***, amb NIF: ***, i adreça per a notificacions a Passeig ***, CP07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

EMPLAÇAMENT: CARRER CANA AUBARCA I CARRER DE LA COSTA (SEGUN CADASTRE C/ AMETLER, 173), PARCEL·LA 1, CP07819, TM SANTA EULÀRIA DES RIU, ILLES BALEARS.



FINCA REGISTRAL: 30365

REFERÈNCIA CADASTRAL PARCEL·LA: 6923025CD6162S0001PQ.

ARQUITECTE: JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Col·legiat núm. 362*** al COAIB, amb DNI número *** i domicili professional al c/ ***, CP 07800, Eivissa, Illes Balears.

1.2. INFORMACIÓ PRÈVIA

ANTECEDENTS I CONDICIONS DE PARTIDA:

Es rep per part del promotor l'encàrrec de la redacció d'un estudi de detall per a l'ordenació de volums i la justificació de la implantació de 4 habitatges aïllats en una parcel·la.

Segons l'Annex I de les N.S. de Santa Eulàlia del Riu, "Normes de zonificació, parcel·lació i ús en sòl urbà", Zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4) a l'apartat c) Índex d'ús residencial, s'admet que:

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 viv./800 m², la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

OBJECTE D'AQUEST ESTUDI DE DETALL:

- Justificar les alineacions i rasants dels vials públics previstos a la documentació gràfica de les N S, i la nova zona comunitària que funcionarà com un vial interior privat per a accés als diferents habitatges, tant les d'aquesta parcel·la com les Parcel·les 2, 3, 4 i 5.
- Determinar el nombre d'edificis a construir i ordenar els volums edificatoris, d'acord amb les determinacions del planejament, mantenint l'edificabilitat màxima, la ocupació, el volum i la densitat i els usos establerts a les N S.

EMPLAÇAMENT: CARRER CANA AUBARCA I CARRER DE LA COSTA (SEGUN CADASTRE C/ AMETLER, 173), PARCEL·LA 1, CP07819, TM SANTA EULÀRIA DES RIU, ILLES BALEARS.

FINCA REGISTRAL: 30365 (Tom 1378, Llibre 437, Foli 162, Inscripcions 3a i 4a) REFERÈNCIA CADASTRAL PARCEL·LA: 6923025CD6162S0001PQ.

./.

JUSTIFICACIÓ NORMATIVA URBANÍSTICA:

(.)

Planejament d'aplicació:

El solar està situat a Sòl Urbà, a la zona qualificada com a tipologia E-U4, urbà, Extensiva Unifamiliar 4, la regulació urbanística de la qual ve establerta per les noves N.S. de Planejament del Terme Municipal de Santa Eulàlia del Riu aprovades definitivament el 23 de novembre de 2011 (publicades al BOIB el 8 de febrer de 2012).

Adequació a la Normativa Urbanística; Paràmetres tipològics; Condicions de les parcel·les per a les obres d'ampliació; Paràmetres d'ús; Paràmetres volumètrics:

CLASSIFICACIÓ SÒL: Urbà.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: EU-4.

ÚS: Extensiva Unifamiliar.

FICHA URBANÍSTICA

	PLANEJAMENT	ESTUDI DE DETALL
Classificació sòl	Urbà – E-U4	Urbà – E-U4
Tipologia d'edificació	Extensiva unifamiliar	Extensiva unifamiliar
Ús	Habitatge	Habitatge

https://intranet.caib.es/eboibfront/eboibfront/pdf/ca/2025/17/1182226



	PLANEJAMENT	ESTUDI DE DETALL
Sup. mín. de parcel·la	800,00 m ²	5173,24 m ²
Ample mín de parcel·la	20 m	20,30 m
Façana mínima a carrer	20 m	27,40 m
Ocupació	30,00 % (1.551,97 m ²)	< 30%
Volum o edificabilitat	0,5 m ² /m ² (2.586,62 m ²)	> 0,5 m ² /m ²
Reculades	Vials = 5 m. Fons = 3 m.	Vials ≥ 5 m Fons ≥ 3 m
Volum màx. permès	1500m ⁰⁰ m ³	Cada edifici tindrà un volum < 1.500 m ³
Nombre de plantes	2	2 (PB + PP)
Alçada reguladora màx.	7,00 m.	≥ 7 m
Alçada total	Alçada màx + 3 m.	≥ 10 m
Intensitat d'ús	1 viv / 800 m ²	4 viv*
Zones enjardinades i/o arbrades	> 50 % sup. no ocupada per edificació (>1.974,88 m ²)	Zona enjardinada = 2.262,21 m ²

* Prèvia autorització del present Estudi de Detall

(.)

1.3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

DESCRIPCIÓ GENERAL:

Es proposa, per poder definir els volums dels habitatges, una possible zonificació d'ús privatiu sobre la parcel·la, contenint cadascuna fins a un màxim de dos volums. Cadascun d'aquests respecta la distància entre edificis de 6 metres i la distància a reculades definida als plànols.

A la parcel·la es pretén implantar 4 habitatges complint amb la intensitat d'ús de 1 habitatge cada 800 m² de parcel·la segons l'article 5.1.07. de les N.S. de Santa Eulàlia del Riu.

Els habitatges principals es desenvolupen a planta baixa i planta primera, amb una volumetria adaptada al terreny. Els annexos secundaris es proposen únicament a la planta baixa.

Al vessant sud de la parcel·la es proposa un vial privat comunitari que permetrà l'accés rodat a aquestes zones.

Aquestes possibles zones d'ús privatiu no shauran de confondre, en cap cas, amb establir límits a la propietat a l'interior de la parcel·la.

Els habitatges es configuren com a caixes o volums contenidors d'estades, essent cadascun diferent entre si, però mostrant alhora una marcada identitat comuna i de conjunt entre construccions.

La solució que es pretén aplicar sobre la parcel·la és la divisió horitzontal tombada, sobre la qual es puguin edificar fins a un màxim de 4 habitatges, respectant els paràmetres propis de la qualificació I-U4.

Es proposen cinc zones, quatre d'ús privatiu on s'ubicaran els habitatges i una altra d'ús privatiu destinada a vial d'accés privat:

- ZONA ASSIGNADA A HABITATGE 1.1.
- ZONA ASSIGNADA A HABITATGE 1.2.
- ZONA ASSIGNADA A HABITATGE 1.3.
- ZONA ASSIGNADA A HABITATGE 1.4.
- ZONA ASSIGNADA A VIAL D'ACCÉS PRIVAT

ÚS CARACTERÍSTIC DE L'EDIFICI: Els edificis projectats es destinen a habitatge unifamiliar.

.../...



1.4. SUPERFÍCIES I VOLUMS AFECTATS

PARCEL·LA INICIAL:

La superfície de parcel·la total és de 5.173,24 m²

ZONIFICACIÓ PROPOSTA:

Es proposen cinc zones, quatre d'ús privatiu on s'ubicaran els habitatges i una altra d'ús privatiu destinada a vial d'accés privat.

- ZONA ASSIGNADA A HABITATGE 1.1.
- ZONA ASSIGNADA A HABITATGE 1.2.
- ZONA ASSIGNADA A HABITATGE 1.3.
- ZONA ASSIGNADA A HABITATGE 1.4.
- ZONA ASSIGNADA A VIAL D' ACCÉS PRIVAT





CONDICIONS ESPECÍFIQUES D'EDIFICACIÓ DE LES UNITATS RESULTANTS:

En el quadre següent es descriu la superfície de les zones assignades a cada habitatge, així com l'ocupació, edificabilitat i volum màxim de cadascuna d'elles:

QUADRE DE SUPERIFICIS DE ZONA PARCEL·LA ASSIGNADA A CADASCUN DELS HABITATGES I EDIFICABILITAT I VOLUM MÀXIM					
	SUPERFICIE ZONA/PARCEL·LA	OCUPACIÓ MÀXIMA (30 %)	EDIFICABILITAT MÀXIMA PARCEL·LA INICIAL (0,5 m2/m2)	EDIFICABILITAT DE CADA ZONA ÚS PRIVATIU (0,5 m2/m2)	VOLUM MÀXIM (m3)
ZONA D'ÚS PRIVATIU HABITATGE 1.1	1506,45 m2	451,94 m2	---	753,23 m2	1500,00 m3
ZONA D'ÚS PRIVATIU HABITATGE 1.2	982,84 m2	294,85 m2	---	491,42 m2	1500,00 m3
ZONA D'ÚS PRIVATIU HABITATGE 1.3	913,12 m2	273,94 m2	---	456,56 m2	1500,00 m3
ZONA D'ÚS PRIVATIU HABITATGE 1.4	983,24 m2	294,97 m2	---	491,62 m2	1500,00 m3
ZONA D'ÚS PRIVATIU VIAL ACCÉS	787,59 m2	---	---	---	---
TOTAL PARCEL·LA 1	5173,24 m2	1315,70 m2	2586,62 m2	2192,83 m2	

La resta de paràmetres a complir per cadascun dels habitatges seran els de la Qualificació E -U4. El volum construït de cada edificació no excedirà els 1.500 m3 .

A les zones assignades a cadascun dels habitatges es compliran els paràmetres establerts a les N.S. per a aquesta zona. L'alçada màxima edificable, segons el que estableix l'article 5.1.03, apartat 4 c, és variable, depenent del pendent del terreny. Per a pendents inferiors al 20% s'admeten 7 m i dues plantes, però si el pendent supera aquest 20% només es podrà edificar una planta de 4 m d'alçada màxima.

La suma de les superfícies edificables proposades a les zones d'ús privatiu destinades a habitatges és de 2.192,83 m2 que reflecteix el quadre anterior és inferior a l'aplicació de l'índex d'edificabilitat 0,5 m2 / m2 al conjunt del terreny amb qualificació E-U4 edificable (5.173,24 m2) i que representarien 2.586,62 m2 edificables . No obstant això, els paràmetres de sostre fixats per a cada zona pel present ED es podran incrementar fins a esgotar l'edificabilitat màxima de la parcel·la inicial, però precisarà la tramitació d'una modificació de l' ED

(.)

1.6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ARTICLE 5.1.07. RELATIU A LA INTENSITAT DE ÚS

L'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m2 de superfície de sòl per habitatge a cada zonificació .

En el tipus d'edificació aïllada, fa referència a la superfície total de la parcel·la.

Aquesta xifra serà el nombre enter per excés, quan la xifra decimal sigui igual o superior a la meitat d'una unitat , i per defecte, en cas contrari, que sobta per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrat de la parcel·la en edificació aïllada. Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació sobtindrà el nombre màxim d'habitatges que és possible realitzar en una parcel·la .

En el nostre cas, l'índex que estableix la normativa és 1vív/800 m2 pel que sent la superfície de Parcel·la 1 de 5.173,24 m2 :

$$\text{Nombre màxim d'habitatges} = 5.173,24 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 6,46 \text{ u.}$$

Es podrien arribar a executar 6 habitatges, però només se'n proposen 4.

1.7. COMPLIMENT DELS ARTICLES 6.1.06, 6.2.02 I 6.2.03 DE LES N.S. RELATIUS A ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

Per a la implantació dels habitatges a les zones privatives 1.1., 1.2., 1.3 . i 1.4., es tindran en compte els següents apartats de les N.S.:

" *ARTICLE 6.1.06: Adaptació de l'edifici al terreny*":

1. En aquest tipus d'ordenació s'anomena planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la aquella planta el paviment de la qual es trobe situat entre quaranta (40) centímetres per sota i un (1) metre per sobre del plànol de referència. Serà obligatori que a

https://intranet.caib.es/eboibfront/eboibfront/pdf/ca/2025/17/1182226





tot edifici es projecti una planta que compleixi aquesta definició.

2. Si la parcel·la dona davant de dos vials o espais lliures públics que no formin cantonada ni xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte a cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dos alineacions.

3. Queden prohibides les excavacions la finalitat de les quals sigui augmentar el front de façana per sota del pla de referència. Només es permetran les encaminades a adaptar els cossos d'edificació al terreny o les destinades a ubicar-hi soterranis o semisoterranis.

4. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents N.S., a terraplenats o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vindran determinades pel Ajuntament.

5. No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més enllà de la profunditat edificable es realitzin desmunts o terraplens superiors a un (1) metre si el terreny ca plàdol o a un metre i cinquanta centímetres (1,50) de altura si el terreny és inclinat, segons la definició de l'apartat 4 de l'article 6.2.03.

"ARTICLE 6.2.02: Mesurament de l'alçada en el tipus d'edificació aïllada":

1. L'alçada màxima d'un edifici serà la dimensió vertical mesurada a cada punt del nivell superior del sostre de planta baixa fins a la cara inferior del sostre de la planta més elevada.

2. En els casos en què l'edificació es desenvolupi escalonadament per adaptar-se al pendent del terreny natural, es podrà fraccionar la planta baixa en el nombre convenient de parts i en cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'alçada màxima segons es defineix al apartat anterior. En aquests casos, la diferència de cotes entre el nivell superior del forjat de la part de la planta baixa situada a cota més inferior i la cara inferior del forjat d'última planta situat a cota més elevada, no podrà superar en més d'un cinquanta per cent (50 %) el paràmetre d'alçada màxim en metres definit per a la zona.

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

"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: a) . Excavar el buit on s'hagin de construir soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines. b) .- 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 que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquesta finalitat, els desmunts i terraplens a realitzar a cada obra seran de similar magnitud.

3. En aquest tipus d'edificació s'anomena planta baixa aquella planta o part de planta al paviment de la qual es trobe situat com a màxim a un (1) metre per sobre de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses, porxos o piscines, si el terreny és pla i, si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim d'un metre i cinquanta centímetres (1,50).

4. Es considera 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 %) amb respecte a un plàdol horitzontal.

5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents N.S., terraplenats o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquestes estaran determinades per l'Ajuntament.

6. A l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, excepte acord notarial amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que a la parcel·la confrontant hi hagi terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes d'acord amb el que assenyala l'apartat 3. Als solars amb cota inferior a la del carrer es pot emplenar la zona d'accés a la edificació. A la resta de l'espai lliure de parcel·la, l'alçada dels murs de contenció, bancals o reblliments també hauran de respectar les limitacions anteriors excepte en una zona que no superi en un deu per cent (10 %) la superfície del solar, que respecti les reculades a límits fixats per a les edificacions i sense sobrepassar una alçada de quatre (4) metres respecte del terreny natural. Els solars amb pendent igual o superior al quaranta per cent (40 %) han de respectar una distància mínima entre feixes consecutives igual al doble de l'alçada d'aquests i enjardinar aquests espais intermedis.

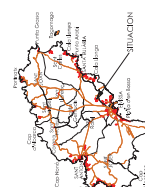
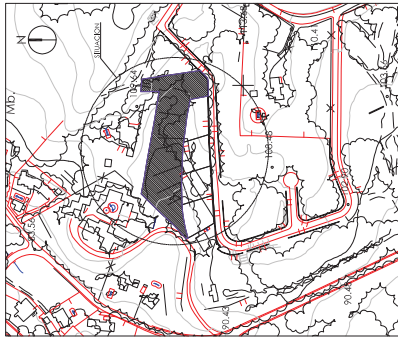
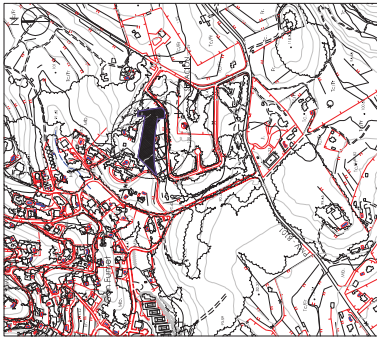
1. Per als accessos als aparcaments en soterranis o semisoterranis es permetrà un front màxim de sis (6) metres d'amplada a nivell de les plantes abans esmentades per a accessos a garatge i un altre front màxim d'un amb vint (1,20) metres d'amplada per a accés a cambres de instal·lacions.

2. Es permetrà realitzar a l'espai de reculada amb la mitgera les rampes estrictament necessàries d'accés al garatge amb un pendent no superior al vint per cent (20 %) i una amplada màxima de tres (3) metres.

7. PLÀNOLS (PER CADA CAS CONCRET D'HABITATGE)

Veure annex plànols.





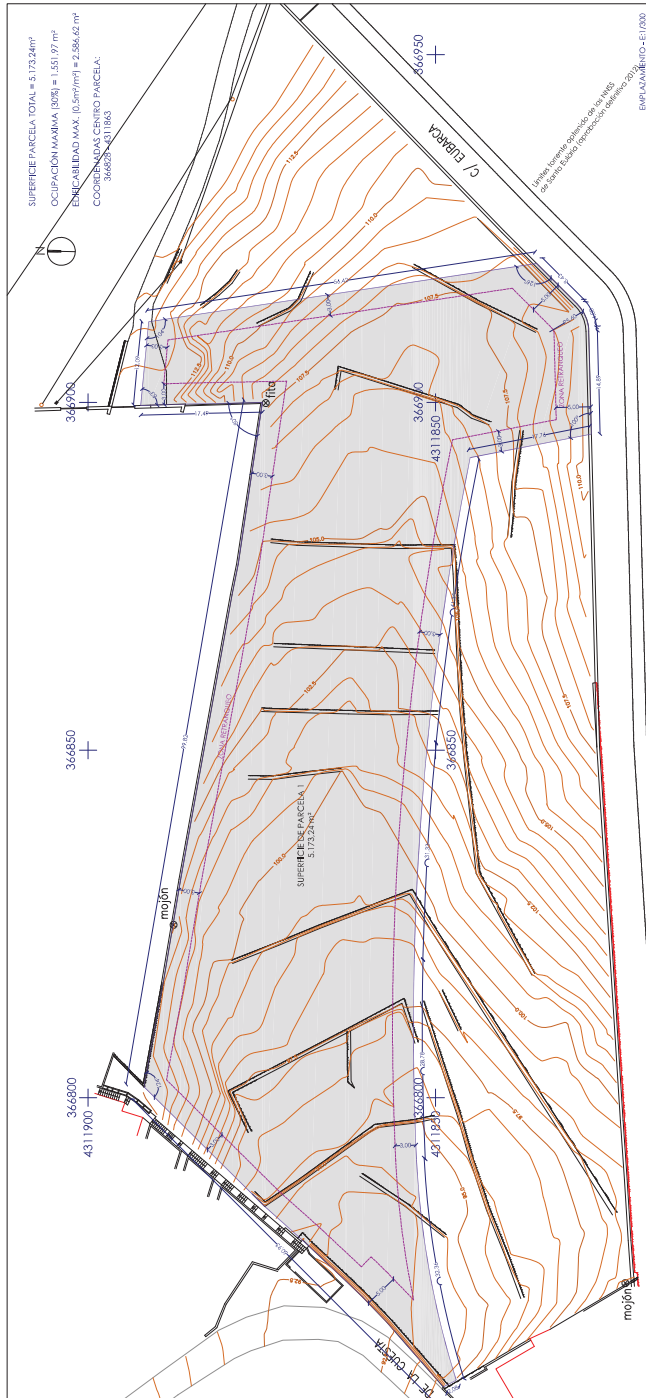
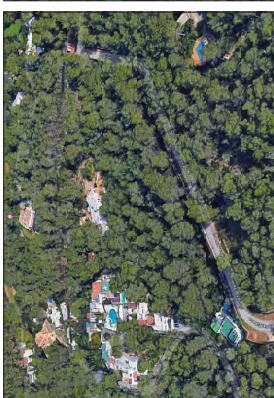
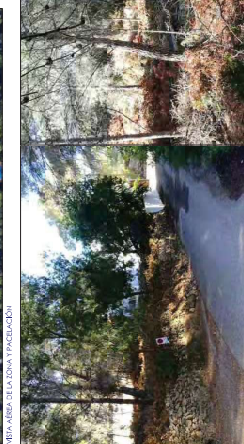
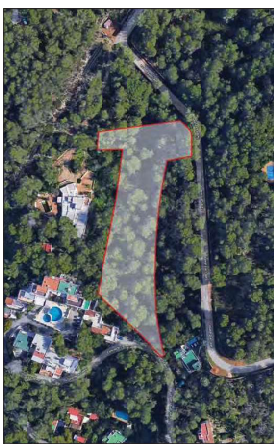
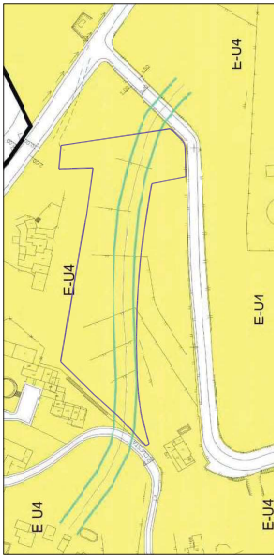
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

OBJETIVO EDIFICIO DE DETALLE PREVIO DE VOLUNTARIOS Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN COMPLEJO TURÍSTICO

PROYECTISTA JOSE GARRIGAN SANCHEZ (I.D. 100222)
CONDOMINIO VALLER S.L.

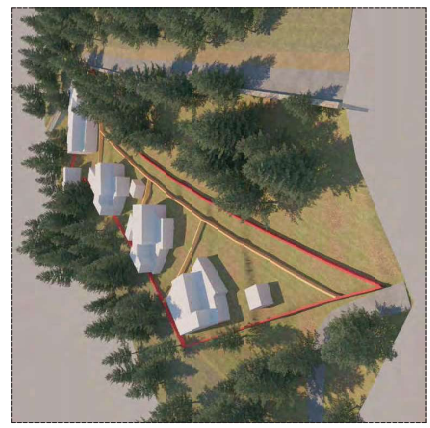
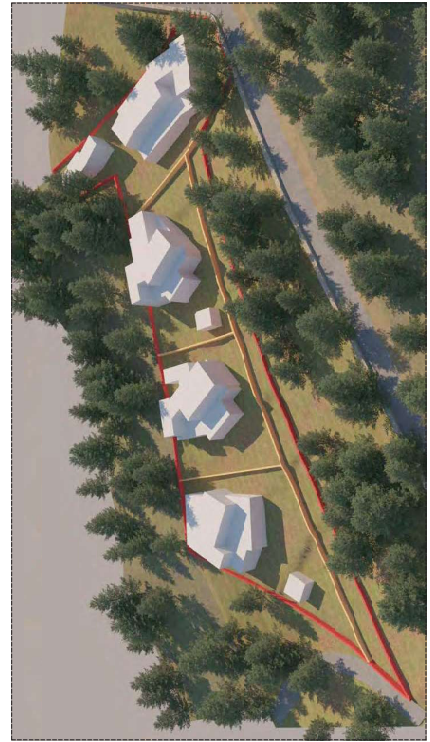
CLIENTE JOSE GARRIGAN SANCHEZ (I.D. 100222)
CALLE CANA AIBRICA Y CALLE DE LA CUESTA (LEGAR CAVARRO C/ AMBARDU, 73B, PARCELA 1, C/ 25019 SANTA GUARDIA DE NIJA, ILLAS BALEARS)

EMPLAZAMIENTO SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.





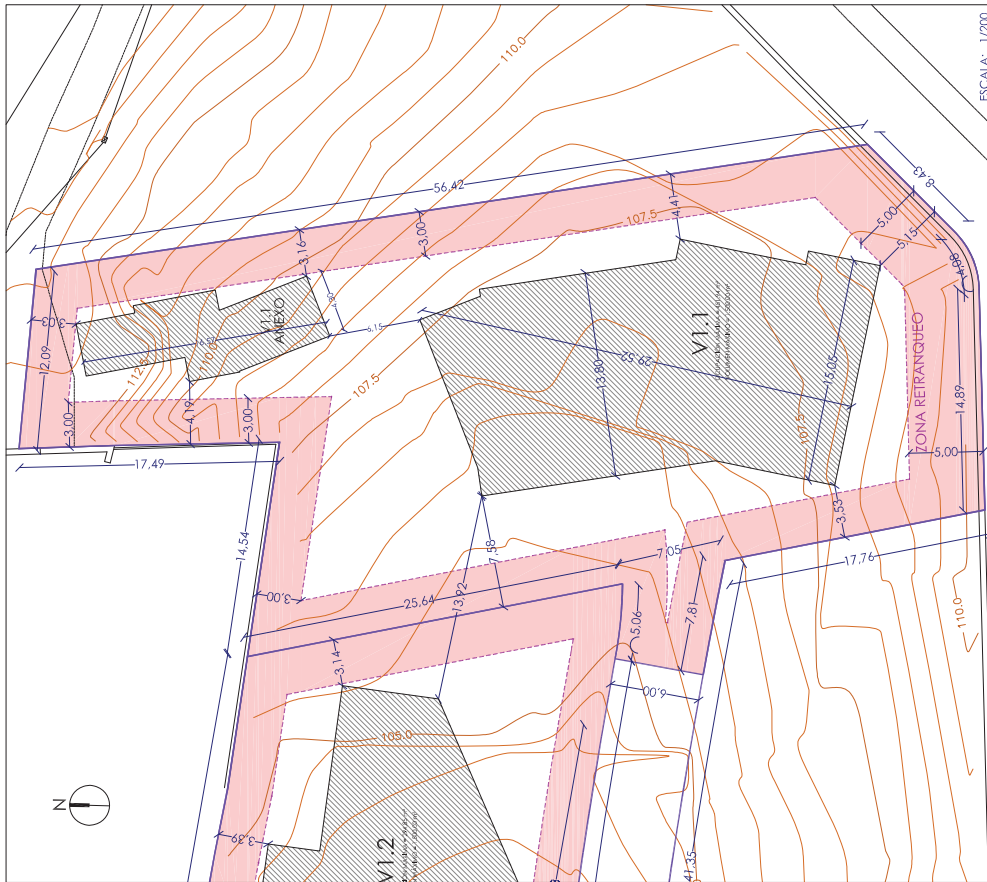
PROYECCIÓN DE VOLUMENES PROPUESTOS



IMPLANTACIÓN DE VOLUMENES

ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLUMENES Y JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DEL TERRENO PARA LA COORDINACIÓN DE LOS VOLÚMENES	CSA	JOSÉ RAMÓN GARCÍA SANCHEZ	15/02/22	10/02/22	22
CON: URBEN VALLÉS, S.L.	CSA	JOSÉ RAMÓN GARCÍA SANCHEZ	15/02/22	10/02/22	22
CALLE CAJA ALBARRAC Y CALLE DE LA CUESTA, URBEN CAJARRÓ C/ ANDRÉS, 178 PANDELA 1, 07190 SANTA GARDIOLA DE LES BALEARS.	CSA	JOSÉ RAMÓN GARCÍA SANCHEZ	15/02/22	10/02/22	22
IMPLANTACIÓN DE VOLUMENES PROPUESTOS	CSA	JOSÉ RAMÓN GARCÍA SANCHEZ	15/02/22	10/02/22	22

Proyecto de intervención según proyecto ejecutivo, que con la participación, concurrencia y colaboración de todos los interesados en el terreno, se ha procedido a la ejecución de las obras.



PLANIMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

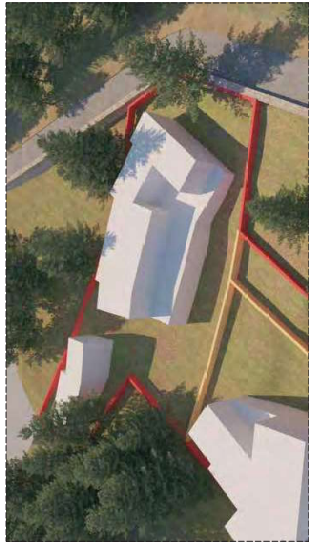
c) Parámetros de edificación máximos N.N.S.S. Santa Eulalia del Río:

- Clasificación: Urbano EU-4
- Parcela mínima: 800 m²
- Edificabilidad: 0,5000 m²/m²
- Volumen máximo: 1.500 m³
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima
- Número máximo de plantas: 2 (B+1P)
- Intensidad de uso: 1 w/800m²

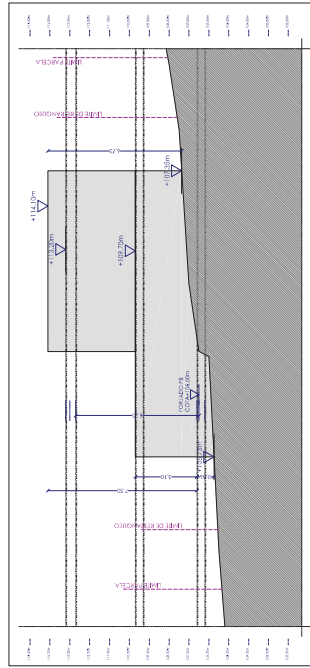
b) Superficie posible zona de uso privativo 1.1:

- Superficie de parcela propuesta: 1.506,45 m²
- Superficie propuesta en proyecto: 493 m²
- Edificabilidad propuesta: 246,5 m²
- Volumen máximo: 1.500 m³

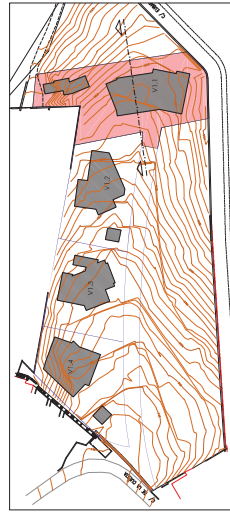
La vivienda principal se desarrollará en planta baja y primera. Un anexo secundario se desarrollará únicamente en planta baja. No obstante, se podría aumentar edificabilidad y ocupación hasta cumplir parámetros. Calificación EU-4.



* Propuestas de implantación según proyectos autorizados, pero estas volumetrías se podrán modificar siempre que se cumplan con la edificabilidad, ocupación y volumen máximo y siempre con el resto de parámetros de la Calificación EU-4.



SECCIÓN PARCELA MAS DESFAVORABLE
ESCALA: 1/150



POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.1.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE

VOLUMENES Y JUSTIFICATIVO DE LA IMPLANTACIÓN DEL TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4 VIVIENDAS AISLADAS

PROMOTOR: CAN FURNET VALLEY, S.L.

GSA
JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ
C/ MARIANO DE CAYUELA, 10
07005 SANTA EULALIA DEL RÍO (IB)

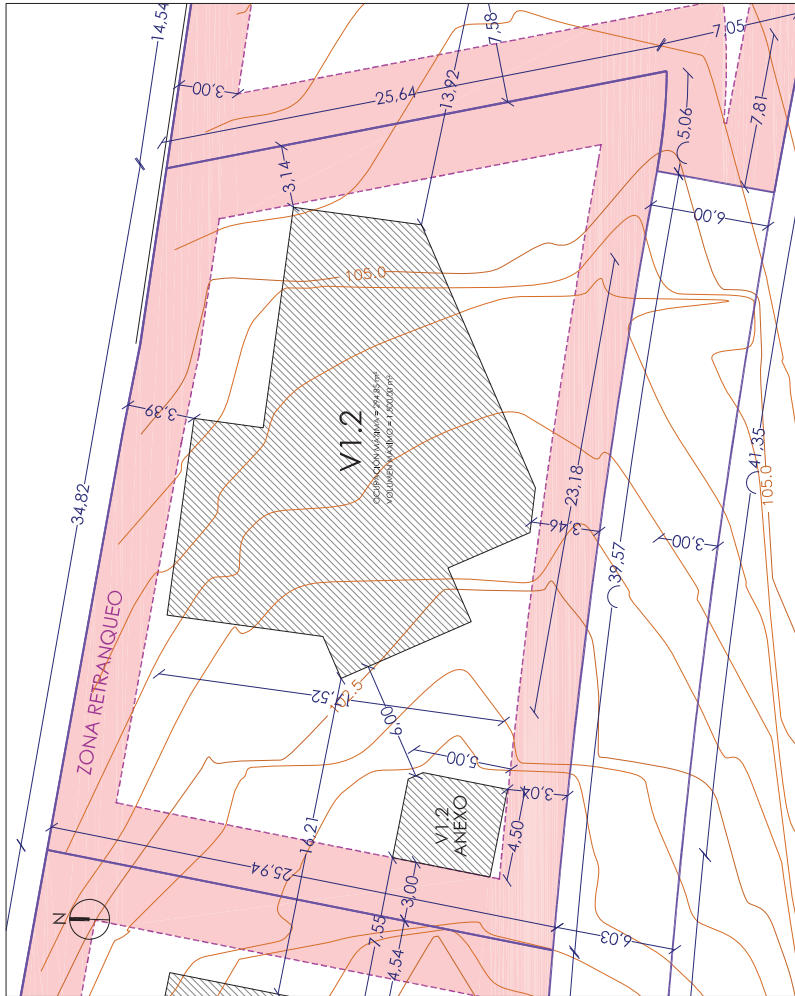
INICIATIVA: CALLE CANA ALIBARCA Y CALLE DE LA CUBETA (SEGUN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173), PARCELA 1, C.P.07819, SANTA EULARIA DES RUI, ILLES BALEARS.

FECHA: 13/5/22
PROYECTO: 10/2022

POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.1.

ESCALA: VARIAS
PLANO: 3.1.

El contenido está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. No se permite su explotación económica ni su transformación en obras derivadas. Queda permitida la impresión en su totalidad.



Proyecto de urbanización, ejecución, modificación y mantenimiento de un edificio. El edificio se ubica en un terreno de uso residencial que se encuentra en el término municipal de Sant Joan de Triumf. El terreno tiene una superficie de 1.000,00 m² y se encuentra en la C/ 07819, SANTA EULARIA DES RUI, ILLES BALEARS.

PLANIMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

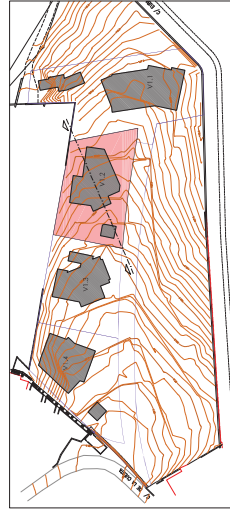
a) Parámetros de edificación máximos N.A.S.S. Santa Eulalia del Río:

Calificación: Urbana EU-4
P. Máximo: 600 m²
Ocupación 30%
Edificabilidad: 0,5000 m²/m²
Volumen máximo: 1,500 m³
Altura máxima (m): 7
Número máximo de plantas: 2 (B+1P)
Intensidad de uso: 140/8000m²

b) Superficie posible zona de uso privativo 1.2:

Superficie de parcela propuesta: 982,84 m²
Ocupación propuesta en proyecto: 294,85 m²
Edificabilidad propuesta en proyecto: 491,42 m²
Volumen máximo: 1,500 m³

La vivienda principal se desarrolla en planta baja y primera. Un anexo se construye únicamente en planta baja. No obstante, se podrá aumentar edificabilidad y ocupación hasta cumplir parámetros Calificación EU-4.



POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.2.

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE

VOLUMENES Y JUSTIFICATIVO DE LA IMPLANTACIÓN DEL TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4 VIVIENDAS AISLADAS

PROMOTOR:

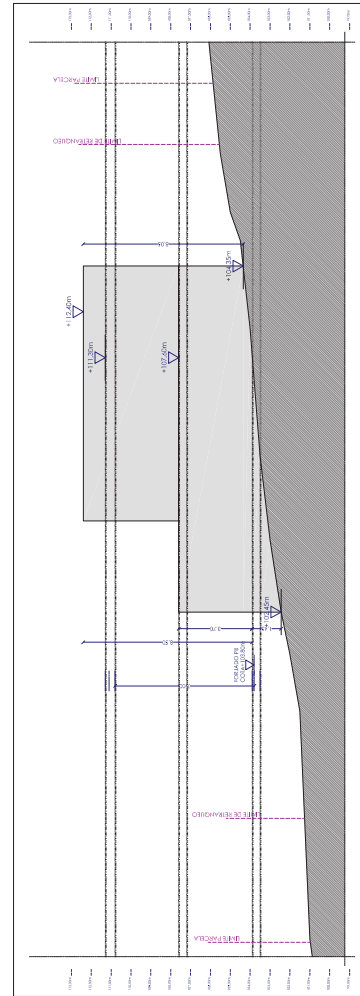
GSA
CAN FUNNET VALLEY, S.L.

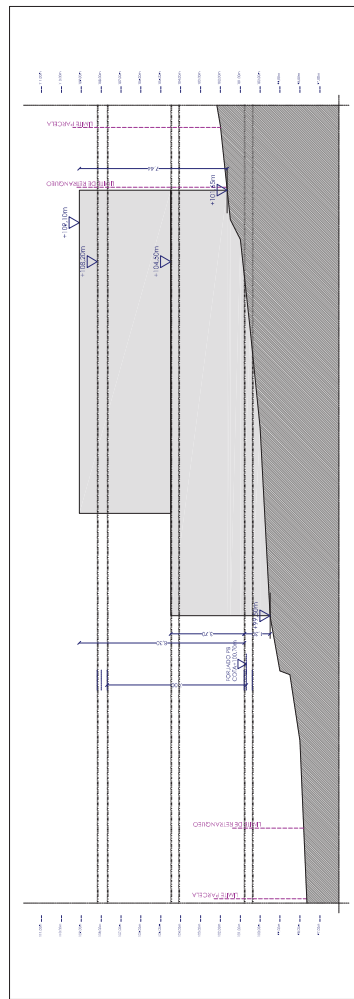
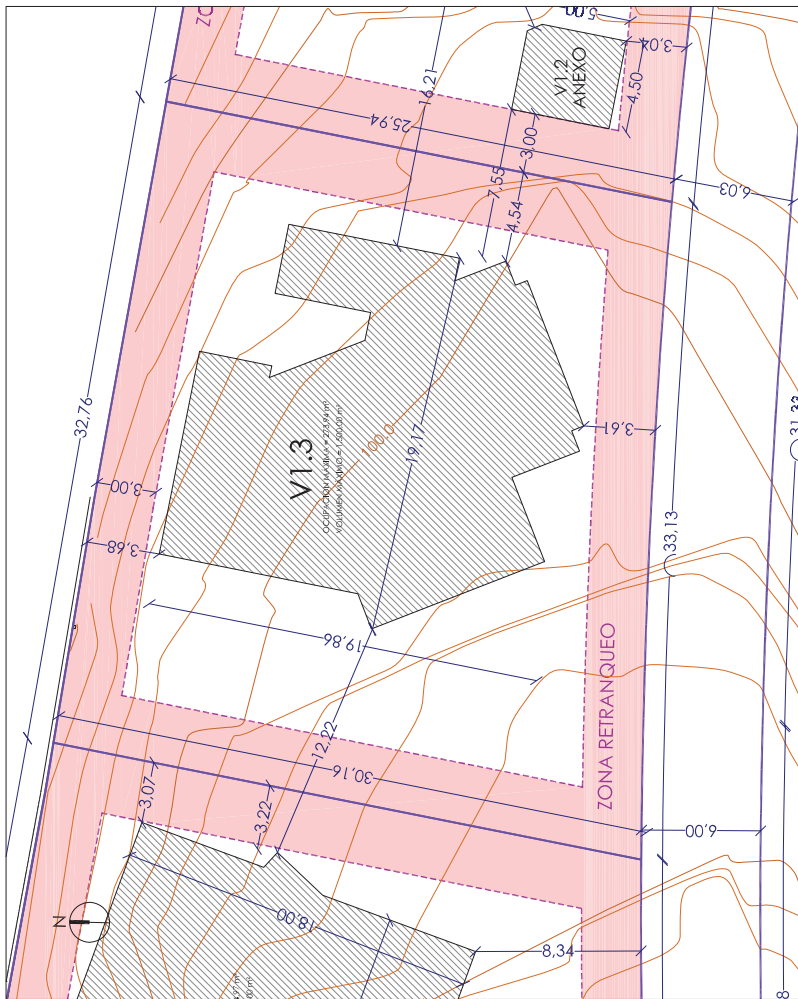
JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ
C/ Marquês de Vial, 124, 07012 Santa Eulària des Riu, Illes Balears

CALLE CANA AUBARCA Y CALLE DE LA CUBETA (SEGUN CATASTRO/ ALIENENRO: 173), PARCELA 1, C/P.07819, SANTA EULARIA DES RUI, ILLES BALEARS.

POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.2.

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLUMENES Y JUSTIFICATIVO DE LA IMPLANTACIÓN DEL TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4 VIVIENDAS AISLADAS	FECHA	10/2022
PROMOTOR	GSA CAN FUNNET VALLEY, S.L.	REVISIÓN	135/22
		ESCALA	E: 1/150
			3.2.





Para más detalles de la implantación, véase el estudio de detalle previo de volúmenes y justificación de la implantación del terreno para la construcción de 4 viviendas aisladas.

PLANIMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

- a) Parámetros de edificación máximos N.A.S.S. Santa Eulalia del Río:
 Clasificación: Urbano EU-4
 P. Máximo: 600 m²
 Ocupación: 50%
 Edificabilidad: 0,5000 m²/m²
 Volumen máximo: 1,500 m³
 Altura máxima (m): 7
 Número máximo de plantas: 2 (B+1P)
 Intensidad de uso: 144/8000m²
- b) Superficie posible zona de uso privativo 1.3:
 Superficie de parcela propuesta: 913,12 m²
 Ocupación propuesta en proyecto: 273,94 m²
 Edificabilidad propuesta en proyecto: 456,56 m³
 Volumen máximo: 1,500 m³

La intención principal es desarrollar un planteo bajo y estético. Un anexo secundario se desarrollará únicamente en planta baja. No obstante, se podría aumentar edificabilidad y ocupación hasta cumplir parámetros Clasificación EU-4.



POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.3.

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES Y JUSTIFICATIVO DE LA IMPLANTACIÓN DEL TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4 VIVIENDAS AISLADAS

PROMOTOR GSA
 JOSÉ MARIA GARCÍA SÁNCHEZ
 C/ MARIBEL, 138 07002 SANTA EULÀRIA DEL RÍU

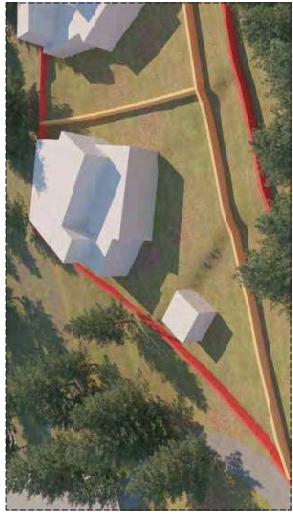
PROYECTISTA CAN TURNET VALLEY, S.L.
 CALLE CANA ALIBARCA Y CALLE DE LA CUBETA
 (SEGUN CATASTRO/ ALVARO: 173) PARCELA 1,
 C/P.07819, SANTA EULÀRIA DEL RÍU, ILLES BALEARS.

FECHA 10/2022

ESCALA E: 1/150

PLANO 3.3.

El documento está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. El copiar o difundir, incluso en forma digital, sin el consentimiento expreso del autor, es un delito.



Presentación de implantación, alzados, perspectivas y volumen máximo y mínimo, en función de la configuración de la edificación, ocupación y volumen máximo y mínimo, con el resto de parámetros de la Calificación E-14.

PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

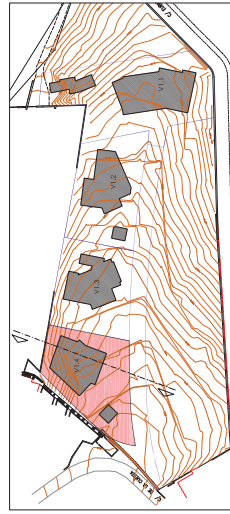
a) Parámetros de edificación máximos N.N.S.S. Santa Eulalia del Río:

- Calificación: Urbana E-14
- Superficie: 600 m²
- Ocupación: 50%
- Edificabilidad: 0,5000 m²/m²
- Volumen máximo: 1,500 m³
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la cota máxima
- Número máximo de plantas: 2 (B+P)
- Intensidad de uso: 144/8000m²

b) Superficie posible zona de uso privativo 1.4:

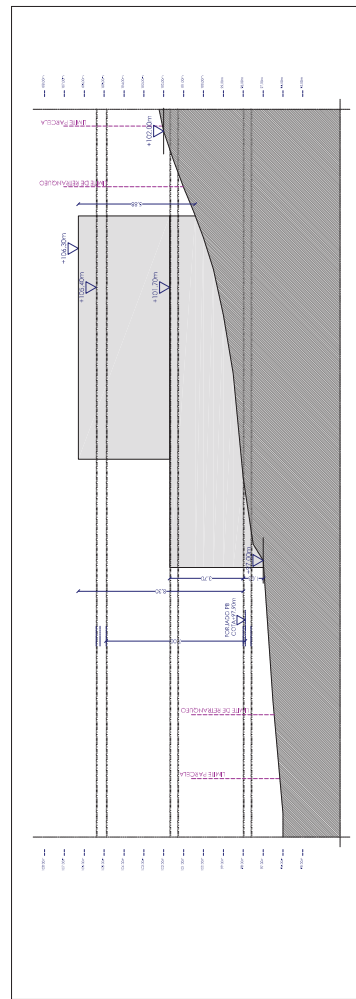
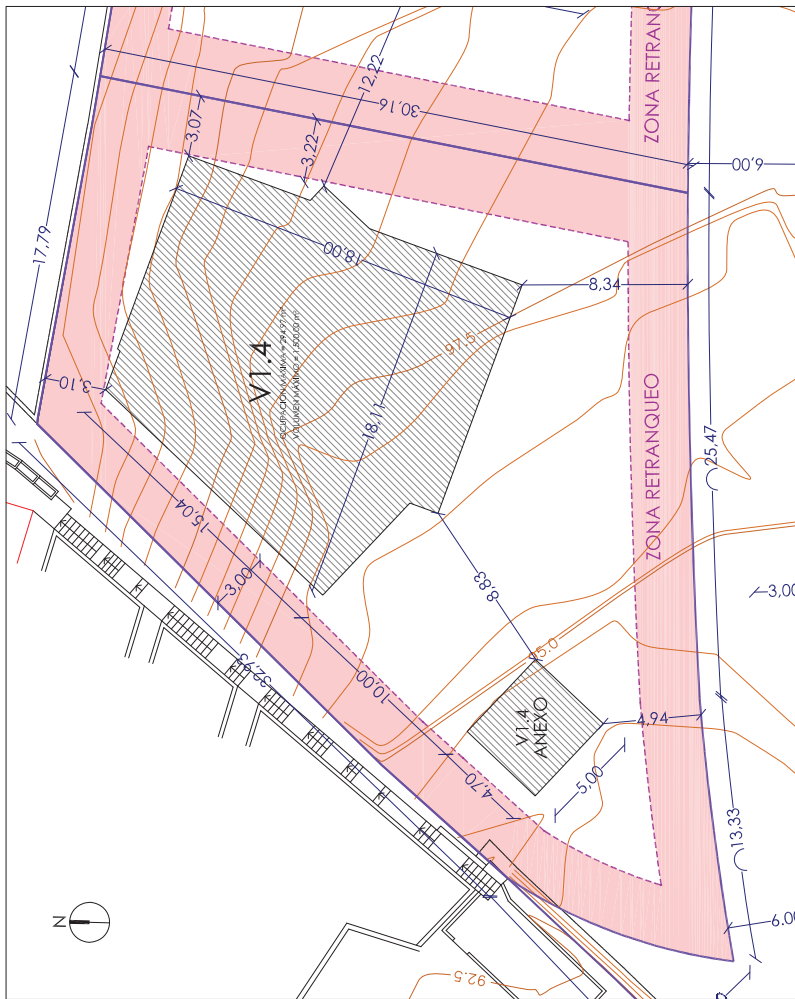
- Superficie de parcela propuesta: 983,24 m²
- Ocupación propuesta en proyecto: 294,97 m²
- Edificabilidad propuesta en proyecto: 491,62 m²
- Volumen máximo: 1,500 m³

La Mancomunidad de Desagües de Santa Eulalia y Pals, en un anexo secundario se descalifica únicamente en planta baja. No obstante, se podrá aumentar edificabilidad y ocupación hasta cumplir parámetros Calificación E-14.



POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.4.

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLUMENES Y JUSTIFICATIVO DE LA IMPLANTACIÓN DEL TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4 VIVIENDAS AISLADAS
PROMOTOR	GSA JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ C/ MARIANO DE LA ROSA, 20, 07003 SANTA EULALIA DEL RÍO
INICIATIVA	CAN FURNET VALLEY, S.L.
UBICACIÓN	CALLE CANA ALIBARCA Y CALLE DE LA CUESTA (SEGUN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173), PARCELA 1, C.P.07819, SANTA EULALIA DES RUI, ILLES BALEARS.
ESCALA	E: 1/150
FECHA	10/2022
PLANOS	3.4.



SECCIÓN PARCELA MAS DESFAVORABLE