



AJUNTAMENT DE  
SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARS)  
www.santaetulalia.net

## ANUNCIO

**Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables así como el ajuste y concreción de las alienaciones y rasantes de los viales públicos previstos en las NNSS, en parcela sita en la confluencia de las C/París y C/Cala Olivera, Urbanización Roca Llisa, Jesús.**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 26 de enero de 2024, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables y el ajuste y concreción de las alienaciones y rasantes de los viales públicos previstos en las NNSS, en parcela sita en la confluencia de la C/París y C/Cala Olivera, Urbanización Roca Llisa, Jesús, el cual queda sometido a información pública por un plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOIB; a lo largo de este plazo, las personas interesadas podrán presentar las alegaciones que estimen oportunas.

El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en el portal web municipal <https://santaeulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu

La Alcaldesa

Carmen

Ferrer

Torres

## ANUNCI

**Aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables i l'ajust i concreció de les alienacions i rasants dels vials públics prevists en les NNSS, en la parcel·la situada en la confluència del carrer París i carrer Cala Olivera, Urbanització Roca Llisa, Jesús.**

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 26 de gener de 2024, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables i l'ajust i concreció de les alienacions i rasants dels vials públics prevists en les NNSS, en la parcel·la situada en la confluència del carrer París i carrer Cala Olivera, Urbanització Roca Llisa, Jesús, el qual queda sotmès a informació pública per un termini de 30 dies hàbils a comptar des del següent al de la publicació del present anunci al BOIB; al llarg d'aquest termini, les persones interessades podran presentar les al·legacions que estimin oportunes.

L'expedient podrà ser examinat durant el termini d'exposició pública en les dependències del departament municipal d'obres al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3ª planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores, així com al portal web municipal <https://santaeulariadesriu.com/es/actualidad/anuncios>

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu

L'Alcaldessa

Carmen Ferrer Torres

**ESTUDIO DE DETALLE  
DEL TERRENO "TENIS"**

**PROPIEDAD DE  
CALA OLIVERA GOLF  
PROJECT 2023, S.L.**

**SITUADO EN  
URBANIZACIÓN ROCA LLISA  
SANTA EULÀRIA DES RIU,  
07819 EIVISSA**

**MODIFICACIÓN  
OCTUBRE 2023**



## ESTUDIO DE DETALLE

### I MEMORIA

#### 1. MEMORIA EXPOSITIVA:

##### 1.1 AGENTES

**Promotor:** Cala Olivera Golf Project 2023  
Urbanización Roca LLisa  
07819 Santa Eulària des Riu  
NIF [REDACTED]

**Proyectista:** Ricard Sans Camps,  
Arquitecto colegiado C.O.A.C. [REDACTED]  
C/ Rambla de Prat [REDACTED]  
08012 Barcelona  
Nif: [REDACTED]

##### 1.2 ÁMBITO

El ámbito de este Estudio de Detalle son los terrenos propiedad de Cala Olivera Golf Project 2023, que configuran una parcela denominada "Tenis".

Está situada en término municipal de Santa Eulària des Riu, dentro de la Urbanización Roca Llisa, en el cruce de las calles Paris y Cala Olivera.

Esta modificación del Estudio de Detalle ya presentado, corresponde a un cambio en la delimitación del ámbito de actuación.

#### **Finca registral y catastral.**

La delimitación de la segregación que era y es necesario realizar para individualizar la parcela sobre la que actuar y en la que se basaba el estudio de detalle inicialmente presentado, obtuvo un informe de validación negativo por parte del Catastro, en el cual señalaban diferencias entre los lindes de la finca propuesta y los lindes catastrales.

Para resolverlo, se redactó y presentó una regularización catastral bajo el criterio de que la finca real se ajustase a la catastral.

Por otro lado, se daba la circunstancia de que la finca registral original 20623 del Registro de la Propiedad nº 3 de Eivissa, en la que constaba con una superficie de 28.125 m2, era discontinua e incluía dos fincas catastrales independientes separadas por el Camino o Calle de Cala Olivera:

La primera, al lado Este de la calle Cala Olivera, con dos tipos de suelo:

0018002CD6191N0001WA de 26.226 m2 de suelo urbano

0018002CD6191N0001QP de 4.211 m2 de suelo rústico

Y la segunda, situada en el lado Oeste de la calle Cala Olivera,

00100D1CD6191N0001ZA de 1.270 m2 de suelo urbano

En el Anexo 1 se adjuntan la copia simple de la actual inscripción en el registro y las tres fichas catastrales.

Durante la tramitación del expediente catastral para la modificación o adaptación solicitada por esta parte de la parcela catastral, los propietarios de las parcelas colindantes por el Oeste con la parte de la finca registral 20623 que respondía a la referencia catastral 00100D1CD6191N0001ZA, es decir, a la parte discontinua de la finca ubicada al lado Oeste de la calle Cala Olivera, presentaron alegaciones manifestando un pretendido derecho de propiedad sobre dicha porción de la finca, lo que motivó que el catastro no realizara modificación alguna en esa parte de las fincas y si en el resto de zonas indicadas por esta sociedad, con especial mención a la corrección de la parte en la que existía una zona de suelo rústico.

Si bien esta sociedad, Cala Olivera Golf Project 2023, SL, tiene perfectamente acreditada y documentada su derecho de propiedad sobre la citada porción de finca, a los efectos de no perjudicar o retrasar la tramitación del presente Estudio de Detalle, es por lo que ha decidido **EXCLUIR** totalmente del mismo cualquier afectación, incidencia o intervención que pudiera alcanzar a la porción de terreno discutida, de tal forma que el presente Estudio de Detalle le resulte totalmente neutro, no afectando, por tanto, en absoluto a cualquier derecho que pudiera asistir a los terceros colindantes, si bien negamos frontalmente tal posibilidad, derecho que se podrá discutir jurídicamente donde proceda. Para mayor seguridad de lo manifestado anunciamos que de forma simultánea o próximamente posterior a la presentación de este Estudio de Detalle, será solicitada del Ayuntamiento la concesión de la pertinente licencia de segregación que permita la individualización jurídica y registral de dicha porción de finca, procediéndose al oportuno otorgamiento de escritura de segregación y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sin perjuicio de lo anterior y a fin de que el Estudio de Detalle se refiera a una sola finca, toda ella con calificación de urbana y conforme al resultado de la modificación catastral operada, se realizará la segregación o separación de la finca de la parte de la misma que ostenta la calificación de suelo rústico, para lo cual se instará del Ayuntamiento la modificación del certificado de innecesariedad de licencia de segregación que ya se obtuvo mediante Decreto de Alcaldía de fecha 5 de julio de 2019, para ajustar el contenido del mismo a la realidad catastral actual que, a su vez, refleja la realidad física sobre el terreno.

Después de ambas segregaciones, la finca remanente sobre la que actuará el presente Estudio de Detalle será una parcela registral única, calificada de suelo urbano, coincidiendo en superficie y lindes, Catastro y Registro:

	Registro	Catastro
Superficie Total	26.624,41 m2	26.624,41 m2

Aparte del suelo edificable E-U6, incluye una estrecha franja de vial a lo largo de la actual calle de acceso a Cala Olivera, que está sin urbanizar, y una nueva calle interior, que serán delimitadas, con la aprobación de este Estudio de Detalle y cedidas posteriormente al Ayuntamiento de Santa Eulària.

Esta parcela, objeto del Estudio de Detalle está situada y representada en los planos 982 – 01 a 03

### **Trámites previos.**

Como se ha indicado, este proceso, que ya se ha iniciado, consiste en:

- Nueva solicitud al Ayuntamiento, de certificado de innecesariedad de licencia de segregación. Será una modificación del que ya se concedió el 5/7/2019, con los nuevos datos de la finca.
- Solicitud de licencia de segregación de la finca catastral 00100D1CD6191N0001ZA

Una vez concedidas las dos licencias, será otorgada la correspondiente escritura de segregación y se realizará la oportuna nueva inscripción de la finca remanente en el Registro de la Propiedad.

En el Anexo 2 se adjunta el certificado de innecesariedad cuya modificación se solicitará al Ayuntamiento

A medida que se vayan completando el proceso, se aportará al expediente la documentación justificativa de su avance.

### **Superficie.**

La superficie que se toma como base para el desarrollo de este Estudio de Detalle, que coincide tanto en el Registro como el Catastro, se ha comprobado con un levantamiento topográfico reciente (Plano 982 - 04) cuyo perímetro está bien definido por distintos elementos:

- Al Norte con la calle Paris.
- En el linde Este, con los muros de piedra de separación con las fincas vecinas de terreno rústico
- Al Sur, una parte con los muros de piedra de separación con el terreno rústico segregado, y otra, según la línea de separación grafiada en el plano de las NN SS
- Al Oeste, con el límite de parcela grafiado en el plano del Catastro a lo largo de la calle Cala Olivera.

Resulta una superficie de actuación del Estudio de Detalle, de **26. 624,41 m<sup>2</sup>**

### **1.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto de este Estudio de Detalle es:

- Ajustar y concretar las alineaciones y rasantes de los viales públicos previstos en la documentación gráfica de las NN SS, que son: la consolidación de la calle de Cala Olivera y una nueva calle interior.
- Determinar el número de viviendas a construir y delimitar las unidades edificables o zonas en las que se situarán, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento, manteniendo la edificabilidad máxima, la ocupación, el volumen y la densidad y los usos establecidos en las NN SS
- Definir las reservas de espacios necesarios para el emplazamiento de los servicios.

Esta propuesta se concretará posteriormente en un proyecto de Dotaciones e Infraestructuras que dotará a la parcela de los servicios necesarios para que se pueda considerar edificable y en los proyectos de las 15 viviendas.

## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1 Planeamiento vigente**

Los terrenos objeto de este estudio están, incluidos en su totalidad en el ámbito de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

Las NN SS los califica en su mayor parte como suelo URBANO EDIFICABLE E-U6 y otra parte como VIAL PÚBLICO.

En la versión inicial de las NNSS, en el entronque entre las calles París y Cala Olivera, había una isleta calificada de Espacio libre público, pero la modificación puntual 16,

recientemente aprobada, ha eliminado y modificado el trazado oeste formando una curva hacia la alineación de la calle París.

Prevé, tanto la ampliación y consolidación de la calle de Cala Olivera, como la creación de un nuevo vial interior para el acceso las zonas edificables.

La distribución de superficies según la superposición del planeamiento en el topográfico real, es la siguiente:

Zona Extensiva unifamiliar 6 (E-U6)	24.795,41 m <sup>2</sup>
Vial público	1.829,00 m <sup>2</sup>
<hr/>	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	26.624,41 m <sup>2</sup>

La superficie de Suelo Urbano E-U6 es susceptible de aprovechamiento para su edificación, sujeta a la normativa específica de esta zona, que se resume en los siguientes parámetros que le son de aplicación:

Suelo Urbano, zona Extensiva unifamiliar 6 (E-U6)

- Edificación aislada
- Índice de intensidad de uso 1 viv / 1.200 m<sup>2</sup> - 1 vivienda / parcela

Superficie y dimensiones mínimas de la parcela

- Parcela mínima 1.200 m<sup>2</sup>. En este caso, según modificación puntual nº 8 de las NN SS, se debería adoptar la parcela mínima del anterior Plan Parcial de Roca Llisa, que para esta zona era de 1.500 m<sup>2</sup>.
- Fachada/fondo mínimos 25 m. Círculo inscribible en la parcela, diámetro 25 m

Parámetros de edificación

- Ocupación máxima 25%
- Edificabilidad máxima 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Volumen máximo por edificio 1.500 m<sup>3</sup>
- Altura máxima, 7 m. Dos plantas. En los terrenos con pendiente superior al 20% se admite únicamente una planta de 4 m
- Altura total 3 m sobre la altura máxima
- Separación mínima a vías y ELP 5 m
- Separación mínima a linderos 3 m
- Separación mínima entre edificios 6 m
- Número de aparcamientos privados: según el artículo 5.8.03, para uso residencial, una plaza por cada vivienda.

En cuanto a los criterios que regulan las condiciones de edificación, no especificados en la relación anterior, se mantiene los que establecen las Normas Urbanísticas de las NN SS para esta tipología edificatoria.

Torrente. En el plano de las NNSS figura un torrente que cruza el terreno de este a oeste.

De acuerdo con la consulta efectuada al Servicio de Urbanismo municipal, el hecho de que este torrente no aparezca grafiado en la capa RED HIDROGRÁFICA PROVISIONAL del portal IDEIB, implica que no existe ninguna afectación sobre los terrenos. Se adjunta el plano en el Anexo 3

No obstante, el Estudio de Detalle prevé la salida de las aguas pluviales siguiendo el curso de la escorrentía natural del terreno.

## **2.2 Aplicación de los parámetros a esta parcela.**

### **EDIFICABILIDAD.**

Superficie edificable (E-U6)	24.795,07 m <sup>2</sup>
Edificabilidad generada a 0,25 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	<b>6.198,77 m<sup>2</sup></b>

## **2.3 Necesidad de la ordenación propuesta**

La documentación gráfica de las NN SS para esta parcela, aparte de la ampliación de la calle Cala Olivera, prevé otro nuevo vial de acceso al interior de la parcela desde su linde Oeste.

El Estudio de Detalle propone la adaptación de las alineaciones y rasantes de este vial a la topografía del terreno.

Por otro lado, se ordena la situación de las viviendas en la parcela y se resuelve su acceso desde las calles perimetrales: París y Cala Olivera y del nuevo vial interior.

## **3. MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **3.1 Descripción del terreno**

Se trata de un terreno de forma sensiblemente trapezoidal con el lado mayor en el Norte que linda con la calle París.

Linda al Oeste con la calle Cala Olivera, y por Sur y el Este con terreno rústico.

La configuración del terreno desde el punto de vista topográfico tiene dos morfologías distintas. En su mayor parte, es plano y situado en una cota entre 3 y 5 metros por debajo de las rasantes de las dos calles perimetrales.

La zona Sur se eleva hasta la cota del terreno rústico lindante.



En el cuarto NE del terreno, se produce un descenso de unos 6 m mediante un talud muy pronunciado, formando otra zona plana en la cota baja, como se aprecia en el plano topográfico 982-04

### **Vegetación.**

La vegetación existente, está distribuida siguiendo la topografía del terreno.

En la parte alta algunos pinos y cipreses bordeando las calles Cala Olivera y París, y matorrales bajos en la zona central.

En el tercio Este del terreno, coincidiendo con la parte más baja, hay una masa boscosa compuesta principalmente por pinos con algunos algarrobos y sabinas, que ascienden hasta el borde superior del talud.

### **Edificaciones existentes**

Actualmente, en la esquina noroeste, existe una construcción en ruinas que es el resto de los vestuarios de la antigua escuela de tenis y también las propias pistas de tenis con los muretes que las delimitan.

En el linde norte con la calle París hay una parte de terreno de forma rectangular, elevada sobre el nivel del terreno natural mediante muros de contención, que actualmente es un aparcamiento con acceso desde la propia calle París.

Estas construcciones serán derribadas cuando se lleve a cabo el proyecto de urbanización.

## **3.2 Trazado de viales**

En el Estudio de Detalle se han incorporado los viales grafiados en los planos de las NNSS.

El entronque de la confluencia de la calle Cala Olivera con la calle París, ha sido objeto de una corrección de error en la definición de las alineaciones, que recoge la Modificación puntual número 16 de las NNSS. El nuevo trazado se ha incorporado al proyecto. Plano 982-02 y 06

La calle interior, grafiada en los planos de las NNSS tiene un recorrido que forma ángulo: Un tramo recto transversal de unos 110 m, que da acceso a la parcela desde la calle Cala Olivera y otro en el extremo, formando ángulo recto en dirección Norte, un tramo de 40 m de longitud y 20 de ancho.

Se propone mantener las alineaciones de este vial sin cambios en el trazado previsto, pero fijar las rasantes ajustándolas a la topografía del terreno.

En el punto inferior de la calle, se ha dispuesto una zona de reserva B en forma de canal, por la que circularán, conducidas, las aguas pluviales superficiales, y que conecta con el terreno rústico colindante. Este canal tiene por objeto mantener la escorrentía natural de las aguas de lluvia hacia los terrenos de cotas más bajas. Este

punto se ha hecho coincidir con el grafiado en los planos de las NN SS para el antiguo torrente.

Todas las viviendas quedarán a una cota más baja que los viales perimetrales y por lo tanto que la red de saneamiento exterior. Por ello, la recogida de aguas fecales se hará en el punto de menor cota de la parcela, donde se ubicará una estación de bombeo que las elevará hasta el nuevo albañal de la calle Cala Olivera.

El depósito de recogida y la estación de bombeo, también se situará en esta reserva B para servicios.

Planos 982-10, 11 y 12.

### **3.3 Alineaciones y Rasantes.**

Calle Cala Olivera. - Actualmente en un tramo de la calle hay una acera de menor anchura que la prevista en las NNSS.

Se ha solicitado al Ayuntamiento que señale las alineaciones del vial de Cala Olivera. Anexo 5

Hasta el momento de presentar este ED no se ha recibido la información solicitada, por lo tanto, de momento, se han interpretado las alineaciones grafiadas en el plano de las NN SS y se mantienen las secciones de los viales públicos que se indican en el plano de las NN SS, para la calle Cala Olivera y la calle interior.

Calle interior. - En el tramo Oeste – Este debe descender para llegar al nivel del terreno natural y a partir de este punto continuar descendiendo hasta llegar al tramo Sur-Norte. De modo que da acceso a las unidades edificables que hay a cada lado del vial.

Se pretende equilibrar en conjunto las excavaciones y terraplenes, tal como se exige en las NN SS.

En el tramo Sur-Norte, como ya se ha descrito en el punto anterior, se produce el descenso del terreno unos 5 metros formando un talud muy pronunciado. Para resolver el acceso a la parte baja del terreno, este vial se desdobra y se prolonga con un carril de sentido único que desciende hasta la cota mínima y, mediante un rodeo, vuelve a recuperar el nivel de partida dando acceso a todas las unidades edificables de la zona baja.

El carril de sentido único tiene un ancho total de 5,10 m, de los cuales 3,60 m son calzada y 1,50 m la acera.

La pendiente máxima de este vial es del 14,14%. Ver planos 982- 11 y 12.

### **3.4 Zonificación.**

Una vez aprobado el estudio de Detalle, con la cesión de los viales, la finca tendrá 15 zonas o unidades edificables, dentro de cuyos perímetros se deberán situar las viviendas.

En el interior de estas zonas, los edificios quedarán separados 5 m de los lindes con viales públicos, 3 m de los lindes con terrenos vecinos y 6 m de entre ellos.

Además, habrá tres reservas

Una como previsión para la ubicación de una futura estación transformadora.

Otra de para servicios de evacuación de aguas negras y pluviales, en la parte más baja del terreno.

Una tercera para situar una garita de control en la entrada de la calle interior. Plano 982-10

### 3.4 Distribución de las superficies

Afectación de la calle Cala Olivera	308,64 m2
Nuevo vial interior	1.520,70 m2
<hr/>	
Afectación total de vial público s/ NNSS	1.829,34 m2
15 unidades o zonas edificables	24.476,67 m2
Reserva A para estación transformadora	47,92 m2
Reserva B para saneamiento	192,82 m2
Reserva C para garita entrada	78,66 m2
<hr/>	
Total zona E-U6	24.795,07 m2
<b>SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>26.624,41 m2</b>
<hr/>	

## 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN DE LAS UNIDADES RESULTANTES

Esta promoción establece, en una parcela única, 15 unidades o zonas edificables, donde se construirán las viviendas.

En todas estas unidades se cumplirán los parámetros establecidos en las NN. SS. para zona.

El número de viviendas y las superficies edificables máximas asignadas a cada unidad, son las siguientes:

UNIDAD	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
Unidad nº 1	418,04 m2	1
Unidad nº 2	418,04 m2	1
Unidad nº 3	418,04 m2	1
Unidad nº 4	418,04 m2	1
Unidad nº 5	418,04 m2	1
Unidad nº 6	418,04 m2	1
Unidad nº 7	418,04 m2	1
Unidad nº 8	401,49 m2	1
Unidad nº 9	401,49 m2	1
Unidad nº 10	401,49 m2	1
Unidad nº 11	401,49 m2	1
Unidad nº 12	418,04 m2	1
Unidad nº 13	401,49 m2	1
Unidad nº 14	401,49 m2	1
Unidad nº 15	401,49 m2	1
<b>TOTAL</b>	<b>6.154,75 m2</b>	<b>15 viviendas</b>

Además, en cuanto a las zonas comunes, se reserva una parte de edificabilidad para la estación transformadora, la estación de bombeo y la garita de control:

Zona de reserva A	14,28 m2
Zona de reserva B	10,00 m2
Zona de reserva C	10,78 m2

---

**TOTAL 35,06 m2**

La SUMA, de superficies **6.189,81 m2** es menor que los 6.198,77 m2 de la edificabilidad total de la parcela.

Las pendientes de estas zonas edificables varían entre el 2% y el 10%, salvo en dos parcelas, la nº4 con 13% y la 11 con 15%, por lo tanto, en todas ellas se pueden edificar dos plantas.

Sta. Eulària des Riu, Octubre de 2023  
Ricard Sans Camps  
Arquitecto 6984 1

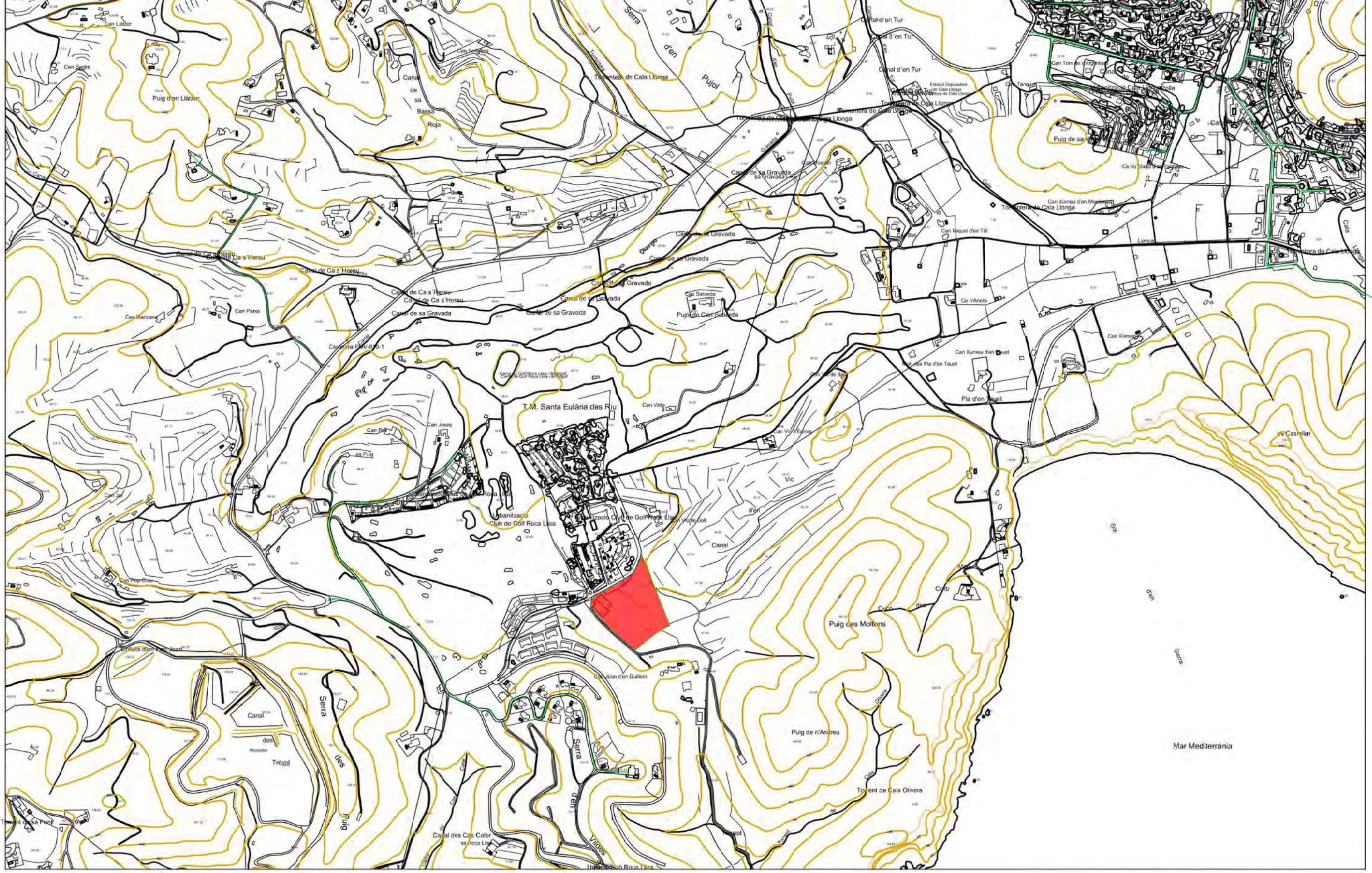
**RICARDO  
SANS CAMPS /  
num [REDACTED]**

Firmado digitalmente por RICARDO SANS CAMPS / num [REDACTED]  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SANS CAMPS, givenName=RICARDO, serialNumber=[REDACTED], cn=RICARDO SANS CAMPS / num [REDACTED]  
Fecha: 2023.10.23 11:24:58 +02'00'

## PLANOS

- 01 PLANO DE SITUACIÓN EN TOPOGRÁFICO BALEAR.
- 02 PLANO DE SITUACIÓN SUPERPUESTO AL PLANO DE LAS NN SS.
- 03 PLANO DE LAS SEGREGACIONES GEOREFERENCIADAS
- 04 PLANO TOPOGRÁFICO
- 05 FINCA CATASTRAL Y REGISTRAL
- 06 ZONIFICACIÓN SEGÚN NN SS
- 07 ORDENACIÓN GENERAL
- 08 UNIDADES EDIFICABLES ACOTADAS I
- 09 UNIDADES EDIFICABLES ACOTADAS II
- 10 ZONAS COMUNES
- 11 CALLE CALA OLIVERA - ALINEACIONES Y RASANTES
- 12 CALLE INTERIOR - ALINEACIONES Y RASANTES





 PARCELA "TENIS"

proyecto RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

**ESTUDIO DE DETALLE  
DE LA PARCELA "TENIS"**

situación Calle Paris s/n, Urbanización Roca Lissa, 07819 Sta Eulària des Riu, Eivissa

plano

**PLANO SITUACIÓN  
TOPOGRÁFICO BALEAR**

referencia 982 - 01

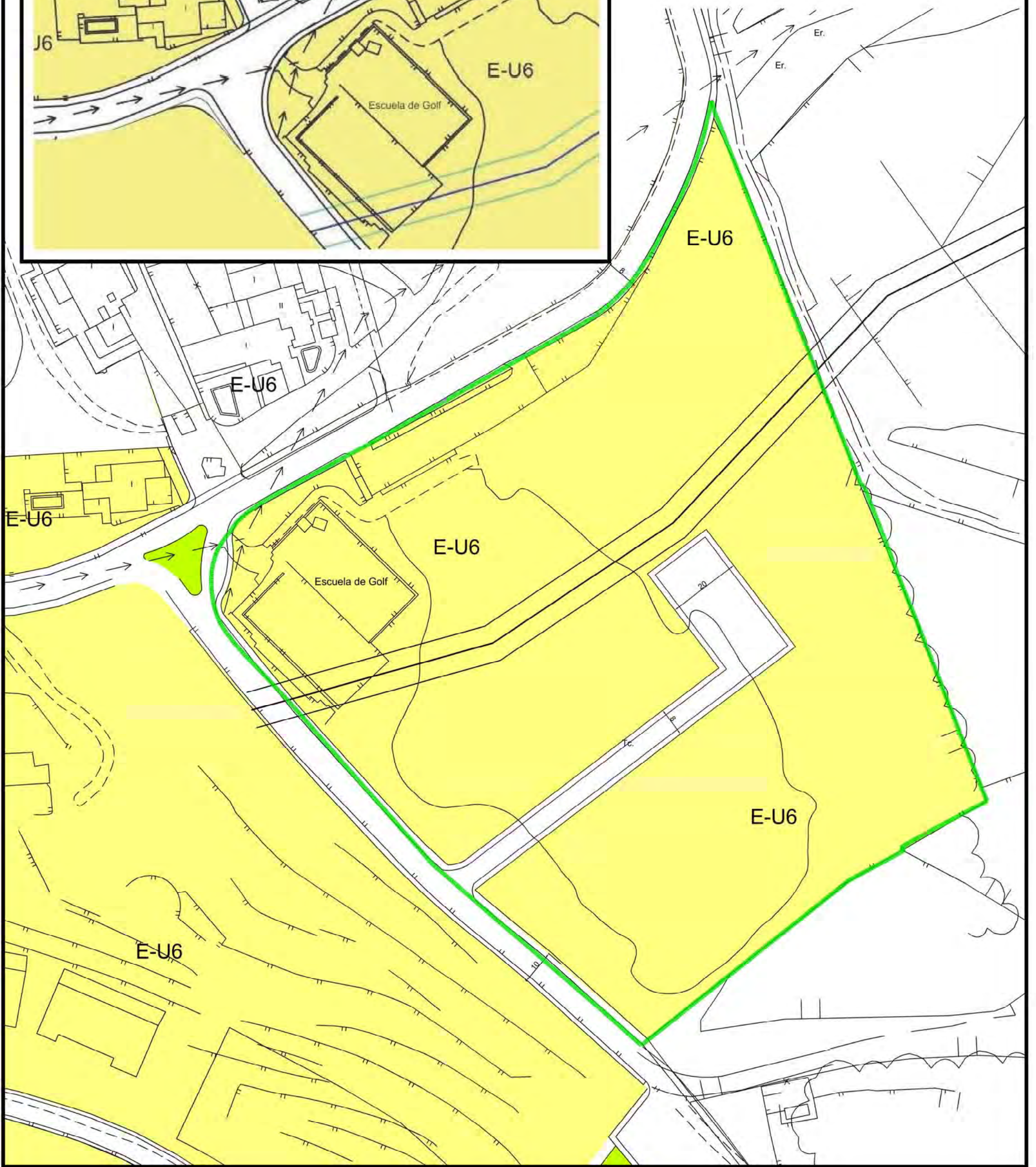
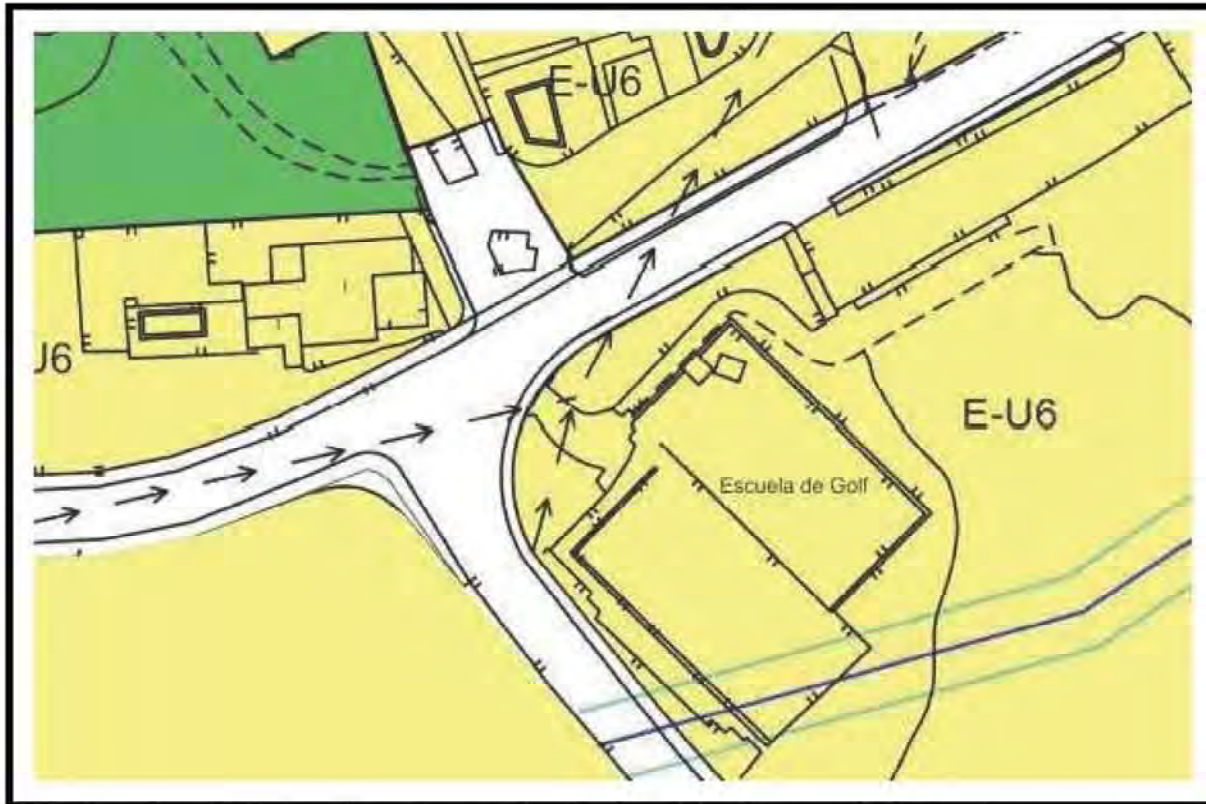
escala 1/10.000

fecha 10/1023

RICARD SANS CAMPS

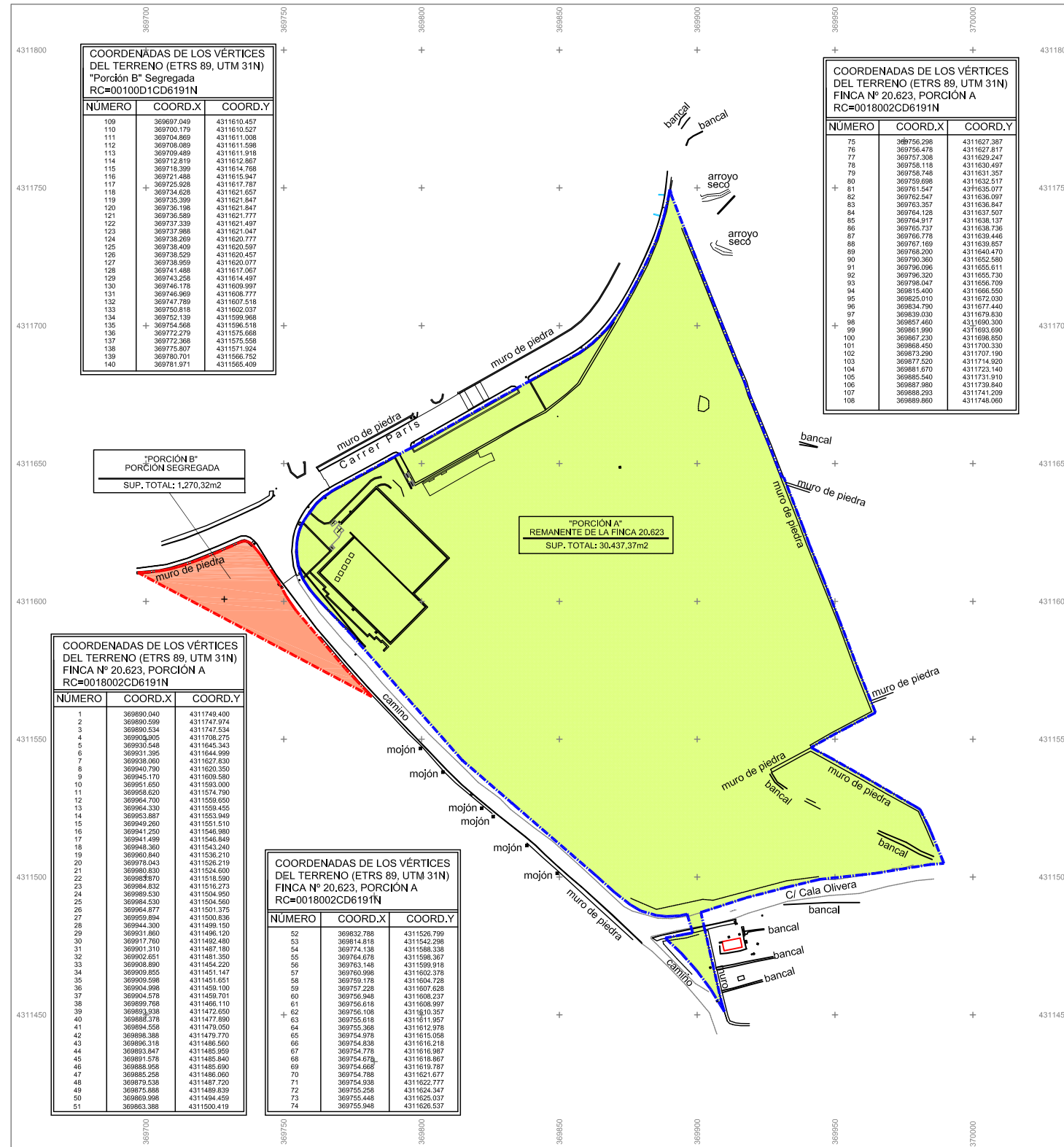
CALA OLIVERA GOLF  
PROJECT 2023 S. L.



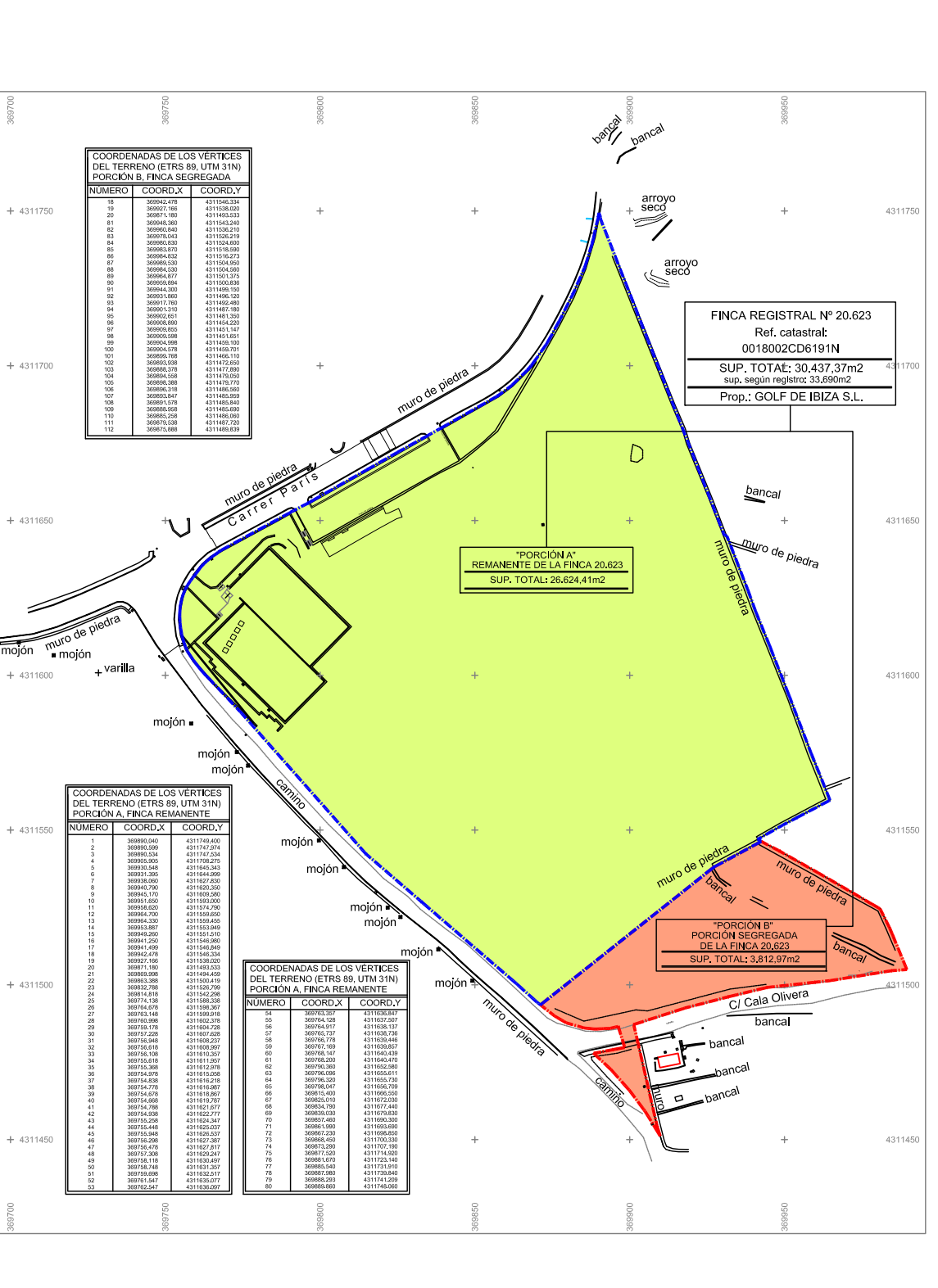
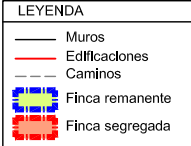


E-U6 - ZONA EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR 6
  LÍMITE PARCELA "TENIS"

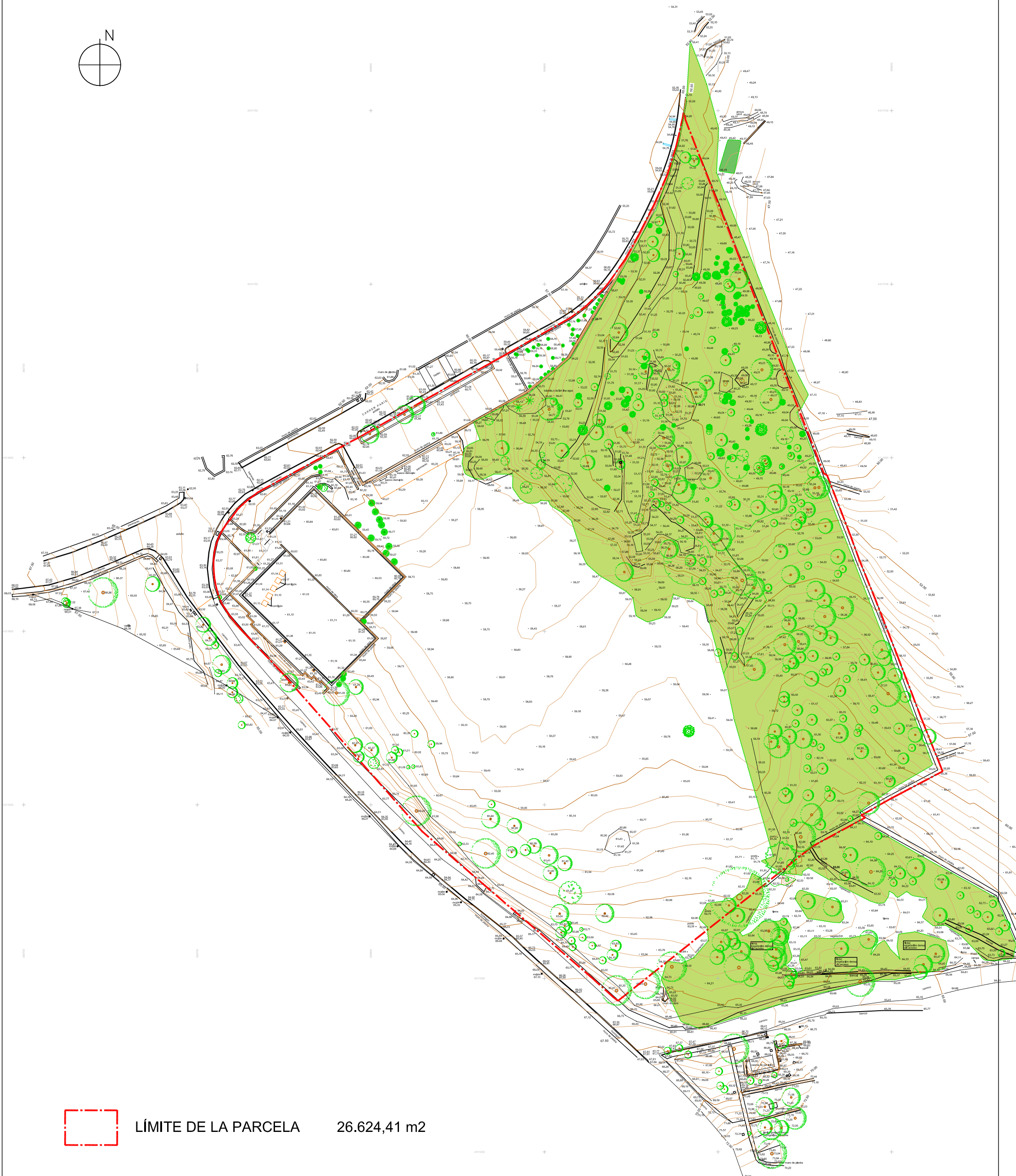
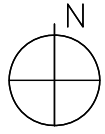




SEGREGACIÓN DE LA FINCA CATASTRAL 0018002CD6191N0001WA







LÍMITE DE LA PARCELA

26.624,41 m<sup>2</sup>

RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

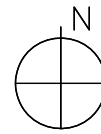
proyecto	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "TENIS" MODIFICACIÓN</b>
situación	Calle París, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa

plano	<b>TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL</b>
-------	--------------------------------------

referencia	982 - 04
escala	1/1000
fecha	10/2023

RICARD SANS CAMPS	<b>CALA OLIVERA GOLF PROJECT 2023 S. L.</b>
-------------------	---

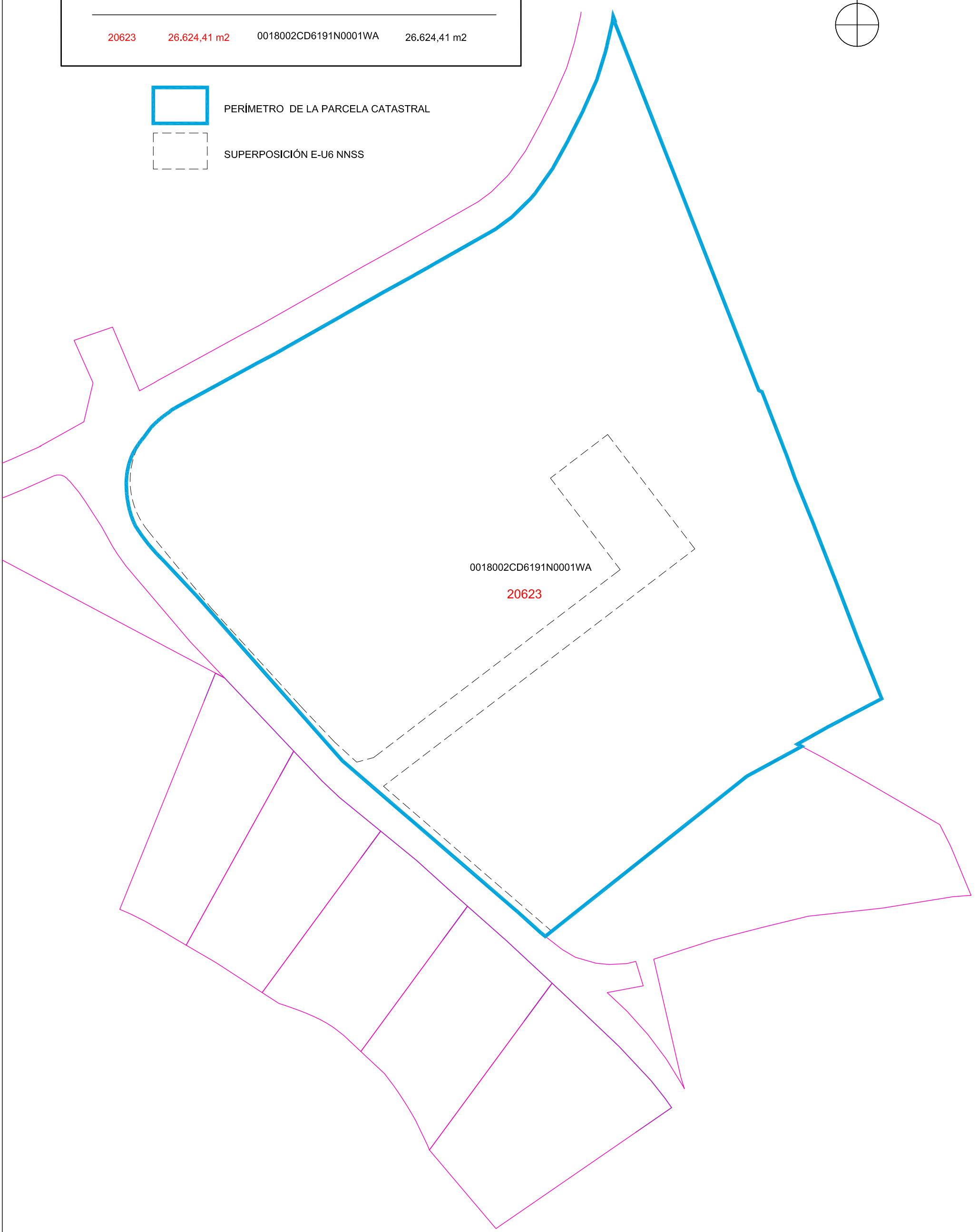
FINCA		REFERENCIA	
REGISTRAL	SUPERFICIE	CATASTRAL	SUPERFICIE
20623	26.624,41 m <sup>2</sup>	0018002CD6191N0001WA	26.624,41 m <sup>2</sup>

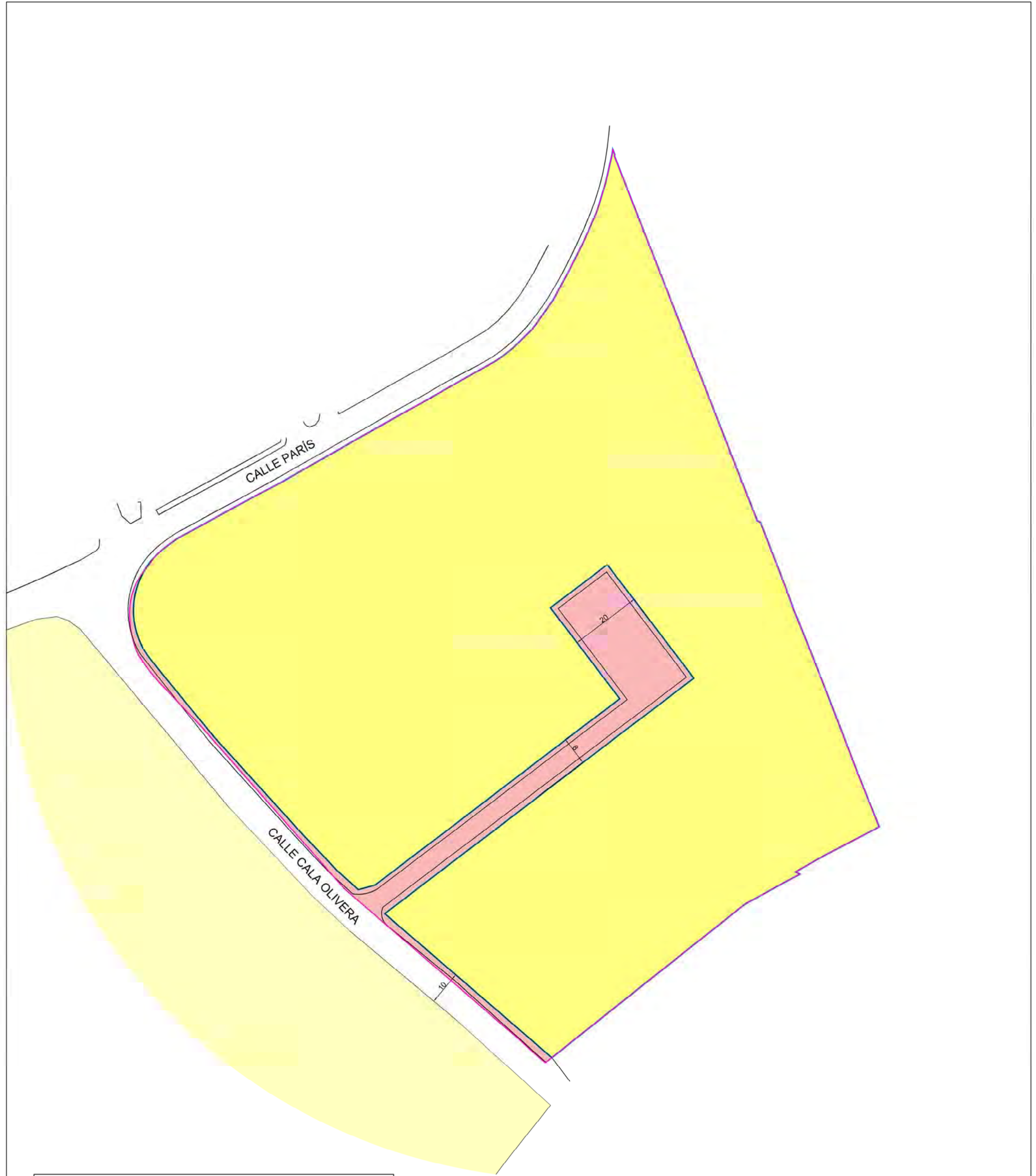


PERÍMETRO DE LA PARCELA CATASTRAL






SUPERPOSICIÓN E-U6 NNSS





ZONIFICACIÓN SUELO URBANO SEGÚN LAS NN. SS.

	AFECTACIONES VIAL	1.829,00 m <sup>2</sup>
	ZONA E-U6	24.795,41 m <sup>2</sup>
	SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA	26.624,41 m <sup>2</sup>

RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

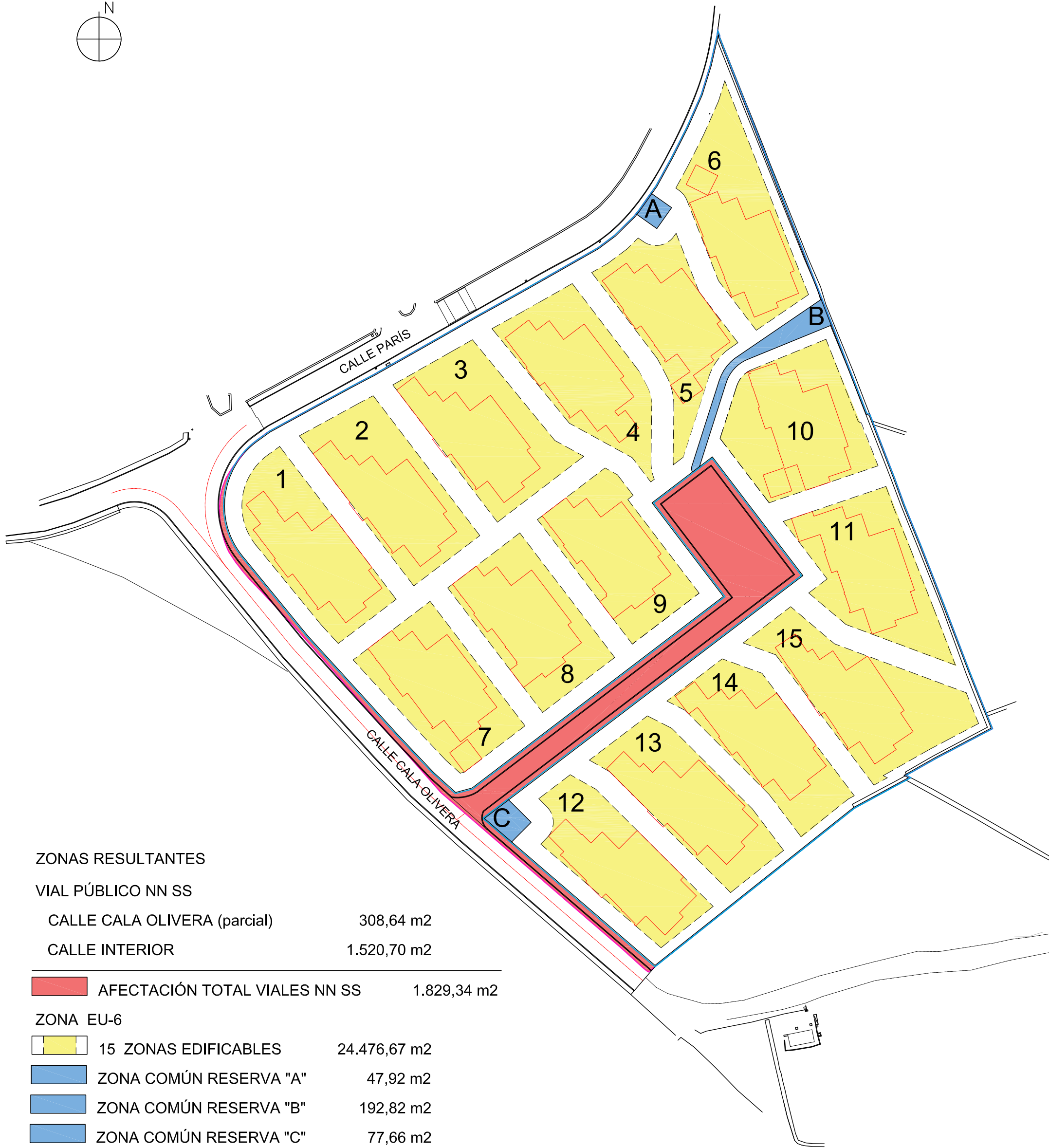
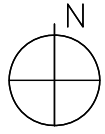
proyecto	<b>ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "TENIS"</b>
situación	Calle París, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa

plano	<b>ZONIFICACIÓN SEGÚN LAS NN. SS.</b>
-------	---------------------------------------

referencia	982 - 06
escala	1/1000
fecha	10/2023

RICARD SANS CAMPS	CALA OLIVERA GOLF PROJECT 2023 S. L.
-------------------	--------------------------------------





ZONAS RESULTANTES

VIAL PÚBLICO NN SS

CALLE CALA OLIVERA (parcial)	308,64 m2
CALLE INTERIOR	1.520,70 m2

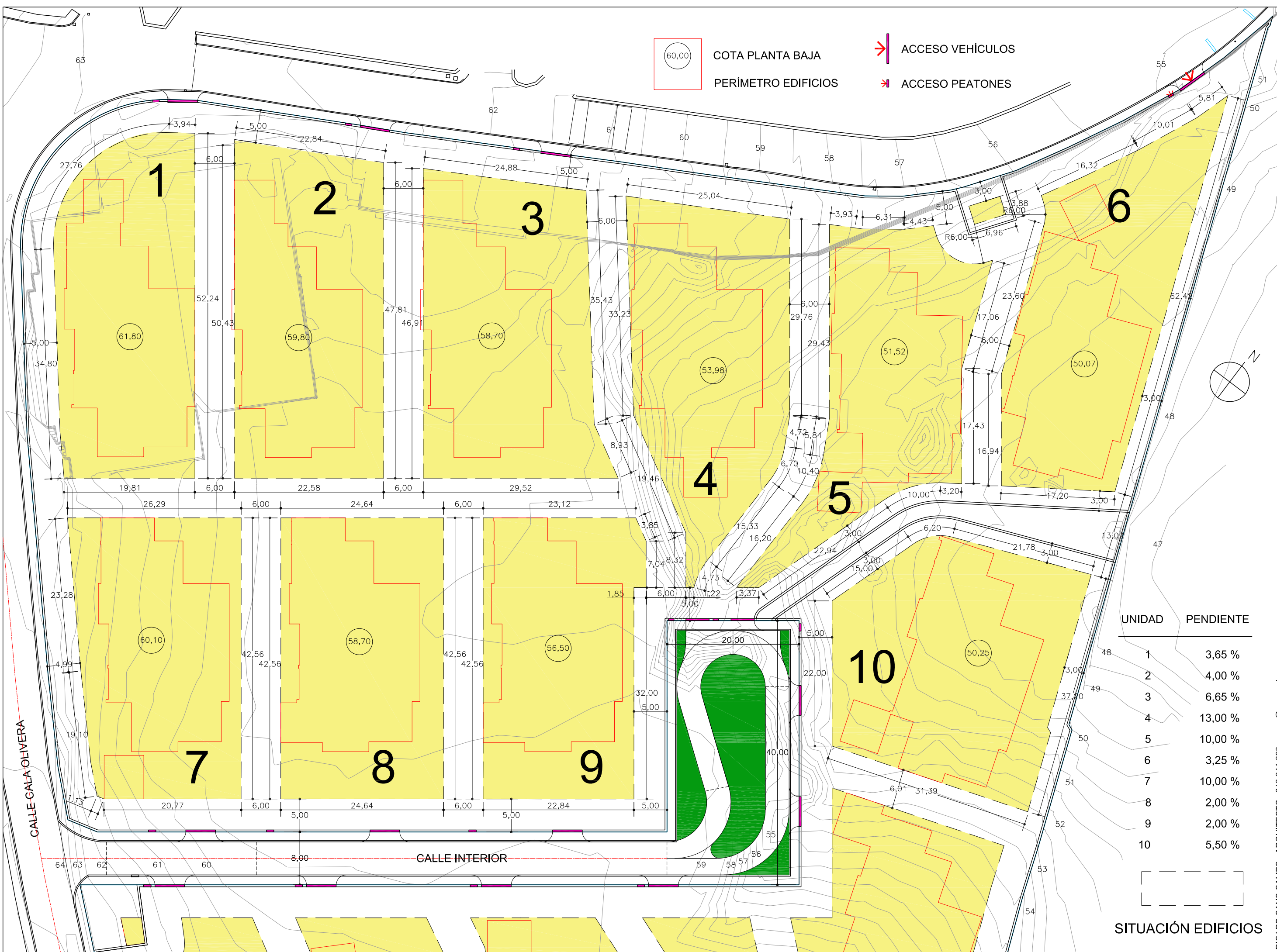
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> AFECTACIÓN TOTAL VIALES NN SS	1.829,34 m2
--	-------------

ZONA EU-6

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> 15 ZONAS EDIFICABLES	24.476,67 m2
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> ZONA COMÚN RESERVA "A"	47,92 m2
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> ZONA COMÚN RESERVA "B"	192,82 m2
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> ZONA COMÚN RESERVA "C"	77,66 m2

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px solid blue;"></span> TOTAL ZONA E-U6	24.795,07 m2
---	--------------

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:2px solid pink;"></span> SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA	26.624,41 m2
--	--------------



- 60,00 COTA PLANTA BAJA
- PERÍMETRO EDIFICIOS
- ACCESO VEHÍCULOS
- ACCESO PEATONES

UNIDAD	PENDIENTE
1	3,65 %
2	4,00 %
3	6,65 %
4	13,00 %
5	10,00 %
6	3,25 %
7	10,00 %
8	2,00 %
9	2,00 %
10	5,50 %

SITUACIÓN EDIFICIOS

proyecto  
**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "TENIS"**

situación  
 Calle París, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa

plano  
**UNIDADES EDIFICABLES ACOTADAS PENDIENTES**

referencia  
 982 - 08

escala  
 1/500

fecha  
 10/2023

proyecto  
 RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

situación  
 CALA OLIVERA GOLF PROJECT 2023 S. L.





➤ ACCESO VEHÍCULOS

➤ ACCESO PEATONES

○ 60,00 COTA PLANTA BAJA  
 □ PERÍMETRO EDIFICIOS

UNIDAD	PENDIENTE
7	10,00 %
8	2,00 %
9	2,00 %
10	5,50 %
11	15,00 %
12	9,80 %
13	5,20 %
14	5,25 %
15	8,70 %

□ SITUACIÓN EDIFICIOS

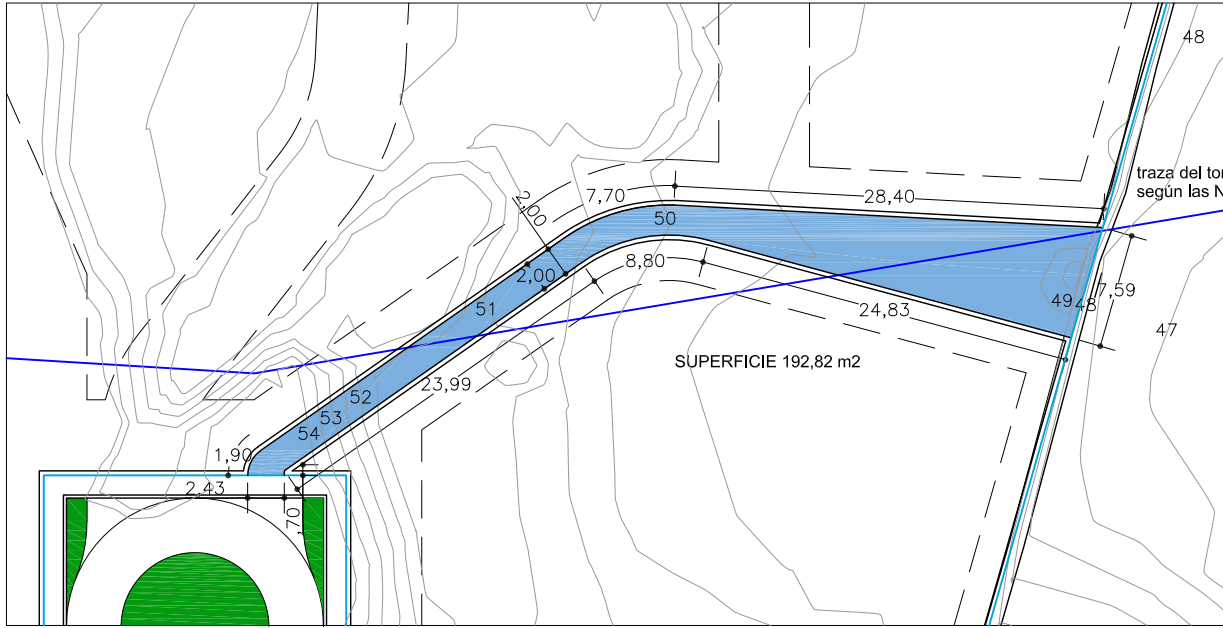
proyecto **ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "TENIS"** situación Calle París, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa

plano **UNIDADES DE EDIFICACIÓN COTAS Y PENDIENTES**

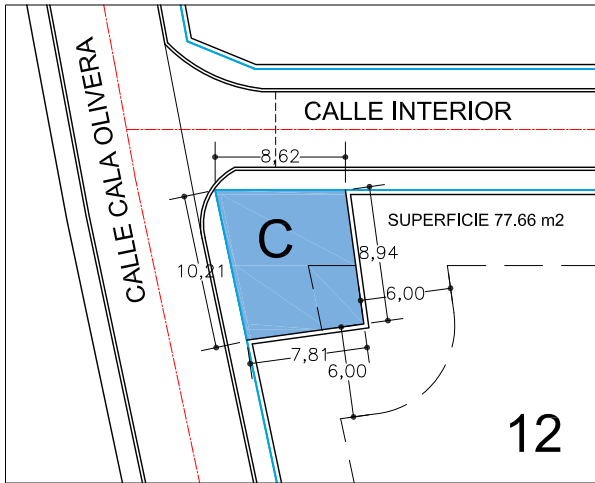
referencia 982 - 09  
 escala 1/500  
 fecha 10/2023

RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

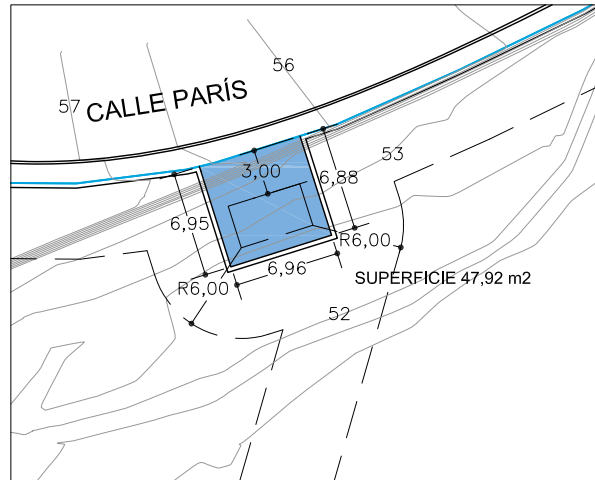
RICARD SANS CAMPS CALA OLIVERA GOLF PROJECT 2023 S. L.



ZONA COMÚN "B" PARA EL SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES



ZONA COMÚN "C" PARA EMPLAZAMIENTO DE LA GARITA DE ENTRADA



ZONA COMÚN "A" PARA EMPLAZAMIENTO DE UNA ESTACIÓN TRANSFORMADORA

proyecto RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "TENIS"

situación Calle París, Urbanización Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa

plano

ZONAS COMUNES

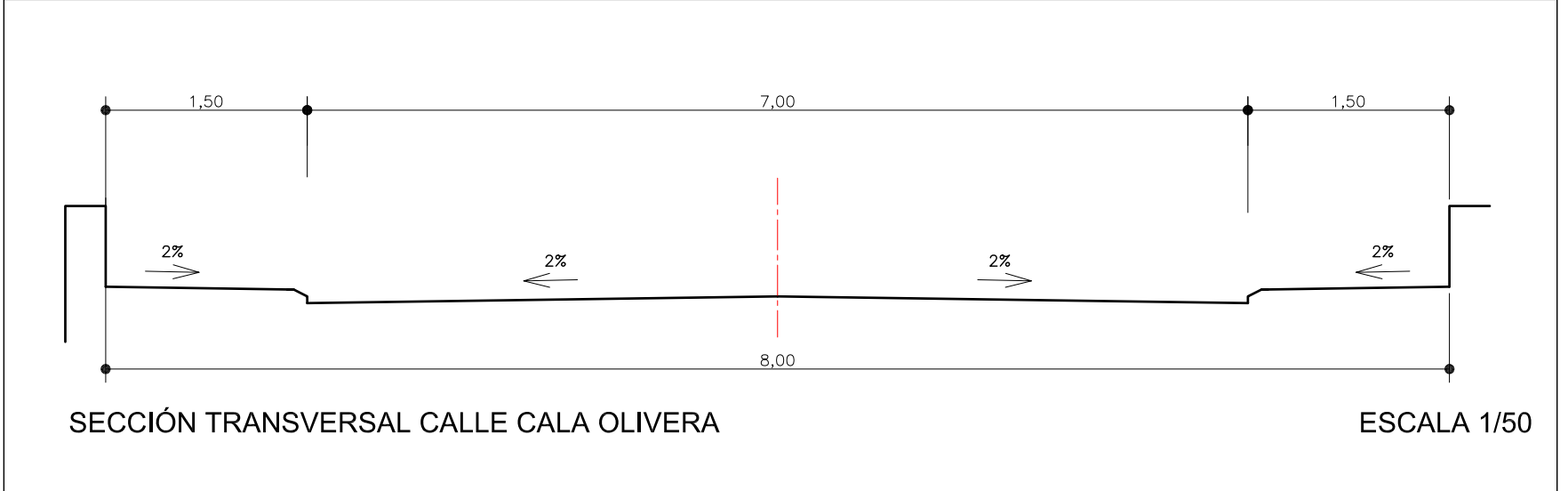
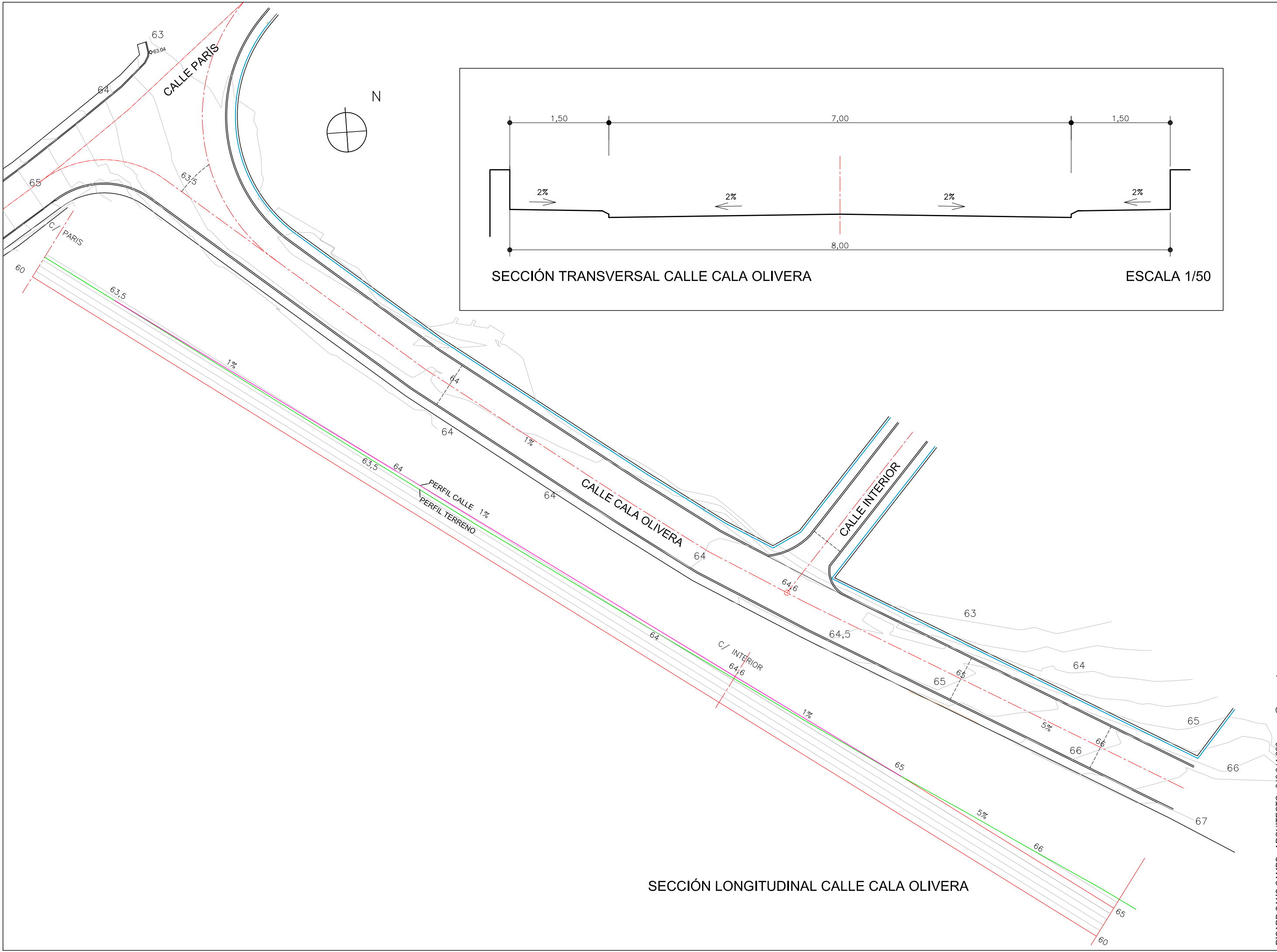
982 - 10

escala 1/500

fecha 10/2023

RICARD SANS CAMPS

CALA OLIVERA GOLF PROJECT 2023 S. L.



SECCIÓN TRANSVERSAL CALLE CALA OLIVERA

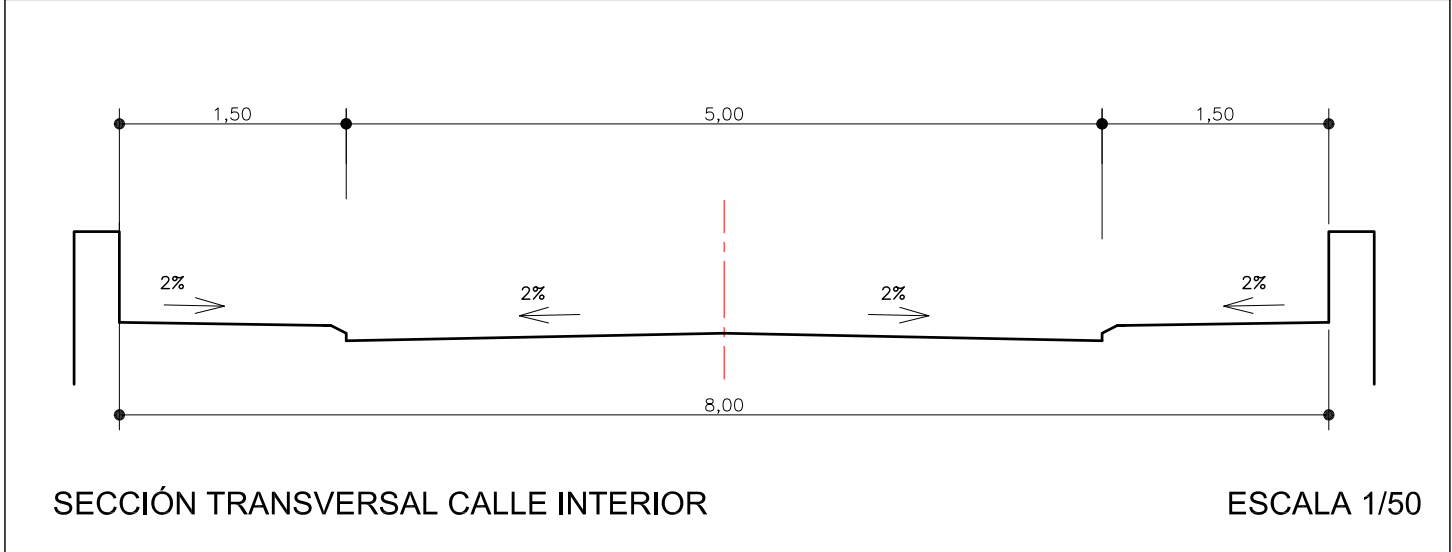
ESCALA 1/50

SECCIÓN LONGITUDINAL CALLE CALA OLIVERA

proyecto	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA "TENIS"			plano	CALLE CALA OLIVERA ALINEACIONES Y RASANTES		
situación	Calle Paris, Urbanització Roca Llisa, Sta Eulària des Riu, 07819 Eivissa			referència	982 - 11		
				escala	1/500 1/50		
				fecha	10/2023		
							RICARD SANS CAMPS
							CALA OLIVERA GOLF PROJECT 2023 S. L.

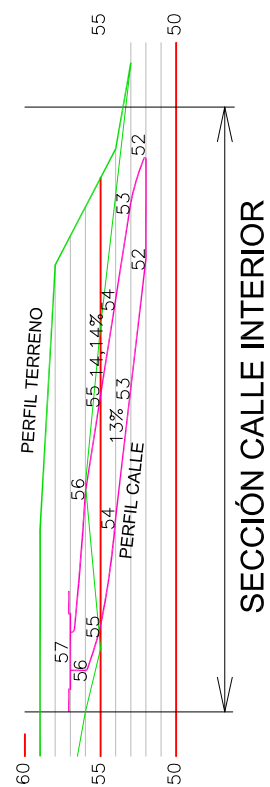
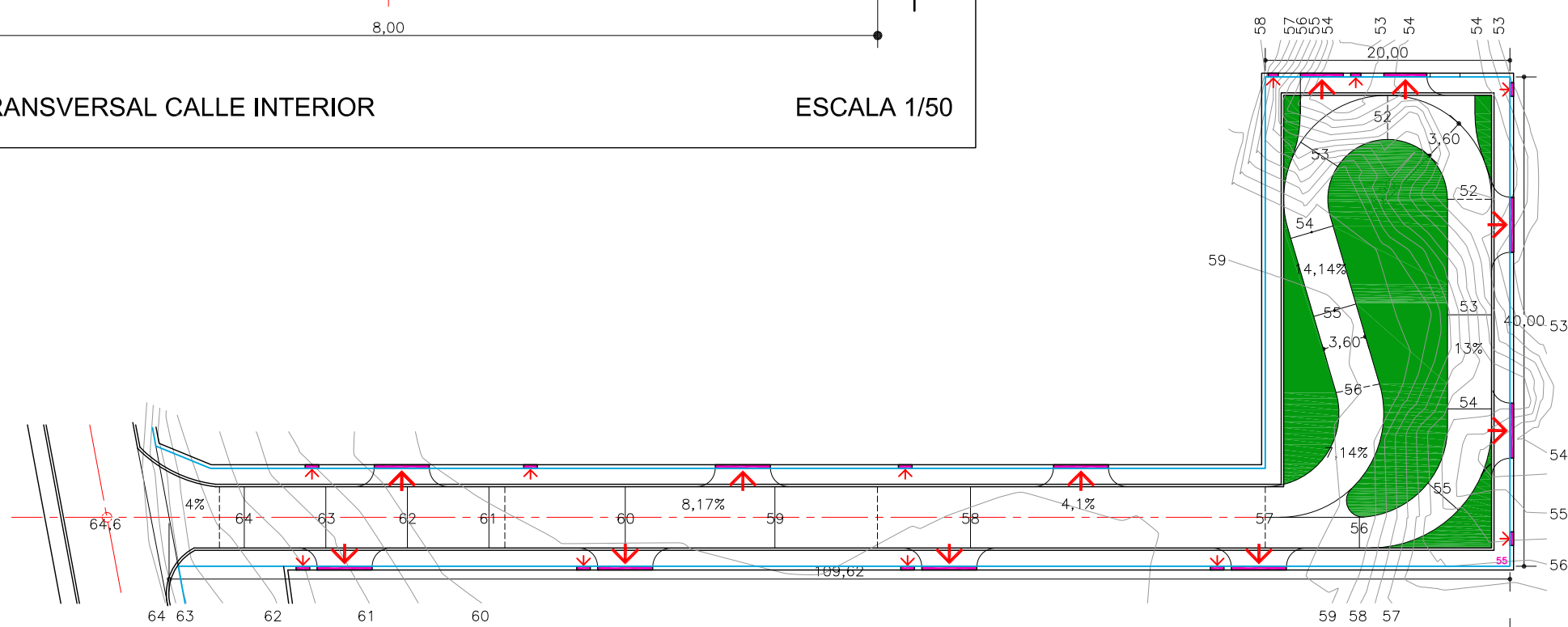
RICARD SANS CAMPS - ARQUITECTO - 649 941 923 - rsans@coac.net



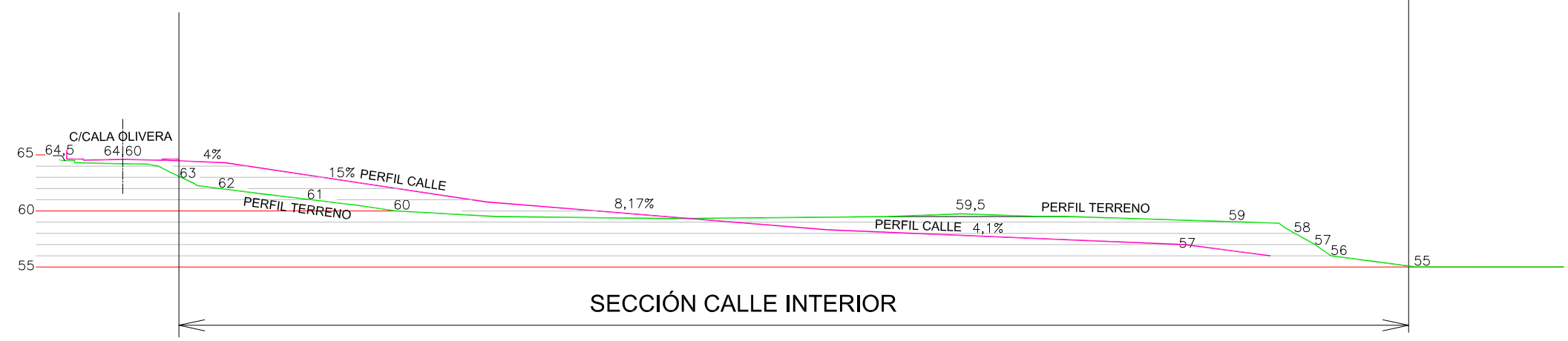


SECCIÓN TRANSVERSAL CALLE INTERIOR

ESCALA 1/50



SECCIÓN CALLE INTERIOR



SECCIÓN CALLE INTERIOR

- ACCESO VEHÍCULOS
- ACCESO PEATONES