



AJUNTAMENT DE  
SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARIS)  
www.santaeulalia.net

## ANUNCIO

**Aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Almendro, núm. 73, parcela 1, Cana Aubarca y C/de la Cuesta, Can Furnet, Jesús.**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 14 de diciembre de 2023, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en la C/Almendro, núm. 73, parcela 1, Cana Aubarca y C/de la Cuesta, Can Furnet, Jesús, el cual queda sometido a información pública por 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 se 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  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

---

## ANUNCI

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

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 14 de desembre de 2023, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables en la parcel·la situada al carrer Ametller, núm. 73, parcel·la 1, Cana Aubarca i carrer de la Costa, Can Furnet, 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  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

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

<b>EMPLAZAMIENTO:</b>	CALLE CANA AUBARCA Y CALLE DE LA CUESTA (SEGÚN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173), <b>PARCELA 1</b> , C.P.07819, T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU, ILLES BALEARS.
<b>PROMOTOR:</b>	CAN FURNET VALLEY, S.L.
<b>ARQUITECTO:</b>	JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ
<b>FECHA:</b>	ABRIL 2023
<b>REFERENCIA:</b>	135/22

**MEMORIA**

**ESTUDIO DE DETALLE DE: VOLÚMENES Y JUSTIFICATIVO DE LA IMPLANTACIÓN DEL TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4 VIVIENDAS AISLADAS.**

**PROMOTOR:** CAN FURNET VALLEY, S.L., con C.I.F.: [REDACTED] con domicilio fiscal en Calle Cataluña, núm. [REDACTED] C.P.07800, Eivissa, Illes Balears, representada por CRISTINA DOLORES CANO ROIG, con N.I.F.: [REDACTED] y dirección para notificaciones en Passeig de la Pau, núm. [REDACTED] C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

**EMPLAZAMIENTO:** CALLE CANA AUBARCA Y CALLE DE LA CUESTA (SEGÚN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173), **PARCELA 1**, C.P.07819, T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU, ILLES BALEARS.  
FINCA REGISTRAL: 30365 (Tomo 1378, Libro 437, Folio 162, Inscripciones 3ª y 4ª)  
REFERENCIA CATASTRAL PARCELA: 6923025CD6162S0001PQ.

**ARQUITECTO:** JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Colegiado [REDACTED] en el C.O.A.I.B., con D.N.I. número [REDACTED] y domicilio profesional en C/ Pere Francés, [REDACTED] Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.

---

Se presenta esta copia modificada el Estudio de Detalle inicial en contestación a la notificación recibida del expediente EXP2022/023682, las anomalías notificadas son:

- *"En el último párrafo de la página 13 se señala que los parámetros de techo fijados para cada zona por el ED se podrán incrementar hasta agotar la edificabilidad máxima posible de la parcela inicial, pero ello no resultará posible salvo que se tramite una modificación del ED."*  
Se modifica este párrafo, donde se indica que; los parámetros de techo fijados para cada zona por el presente ED se podrán incrementar hasta agotar la edificabilidad máxima de la parcela inicial, pero precisará la tramitación de una modificación del ED.
- *"En línea con lo anterior, de lo señalado en los pies de los gráficos de las páginas 14, 15, 16 y 17 podría interpretarse que los parámetros de edificabilidad y ocupación a cumplir son los de la calificación EU-4 y no los fijados por el proyecto, cuando para la no aplicación de estos resultará siempre precisa la formulación del ED como se ha señalado antes."*  
Se modifican los pies de los gráficos de las páginas 14, 15, 16 y 17, donde se indica que; las volumetrías definidas se podrán modificar siempre que cumplan los parámetros de edificabilidad y ocupación determinados por el ED y el resto de parámetros de la calificación EU-4.

---

Se aporta el presente Estudio de Detalle para definir la implantación de volúmenes de 4 viviendas aisladas dentro de una parcela y justificar su adecuación al terreno y el cumplimiento del artículo 5.1.07. de las NN.SS. de Santa Eulalia del Río referente a la intensidad de uso de 1 vivienda cada 800m<sup>2</sup> de parcela.

El objeto de este Estudio de Detalle por tanto es para la ordenación de volúmenes y justificación de la implantación de varias futuras viviendas (4 viviendas) en el terreno que nos ocupa. Se propone para poder definir los volúmenes de las viviendas, una posible zonificación de uso privativo sobre la parcela, conteniendo cada una de ellas hasta dos volúmenes. cada uno de éstos respeta la distancia entre edificios de 6 metros y la distancia a retranqueos definida en los planos.

En el límite sur de la parcela se propone una zona privada comunitaria que permitirá el acceso peatonal, rodado a las viviendas y de paso de instalaciones. Además, por esta zona se accederá a las Parcelas 2, 3, 4 y 5 (fincas 45610, 45611, 45612 y 45613), con una servidumbre de paso ya inscrita.

Este Estudio de Detalle va vinculado al expediente EXP2019/007885.

## ÍNDICE

### 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1. Agentes
- 1.2. Información previa
- 1.3. Descripción de la propuesta
- 1.4. Superficies y volúmenes afectados.
- 1.5. Volumetrías de la propuesta.
- 1.6. Justificación del cumplimiento del artículo 5.1.07. de las NN.SS. Relativo a la intensidad de uso
- 1.7. Cumplimiento de los art. 6.1.06, 6.2.02 Y 6.2.03 de las NN.SS. relativos a adaptación del edificio al terreno.

### 2. ANEXOS

- 2.1. Fotografías de parcela.

### 7. PLANOS (PARA CADA CASO CONCRETO DE VIVIENDA)

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.1. ZONIFICACIÓN Y SECCIONES DE PARCELA
- 2.2. IMPLANTACIÓN DE VOLÚMENES
- 3.1. DETALLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.1.
- 3.2. DETALLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.2.
- 3.3. DETALLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.3.
- 3.4. DETALLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.4.

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. AGENTES

**PROMOTOR:** CAN FURNET VALLEY, S.L., con C.I.F.: [REDACTED] con domicilio fiscal en Calle Cataluña, [REDACTED] C.P.07800, Eivissa, Illes Balears, representada por CRISTINA DOLORES CANO ROIG, con N.I.F.: [REDACTED] y dirección para notificaciones en Passeig de la Pau, [REDACTED] C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

**EMPLAZAMIENTO:** CALLE CANA AUBARCA Y CALLE DE LA CUESTA (SEGÚN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173), **PARCELA 1**, C.P.07819, T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU, ILLES BALEARS.  
FINCA REGISTRAL: 30365  
REFERENCIA CATASTRAL PARCELA: 6923025CD6162S0001PQ.

**ARQUITECTO:** JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Colegiado nº [REDACTED] en el C.O.A.I.B., con D.N.I. número [REDACTED] domicilio profesional en C/ Pere Francés, [REDACTED] Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.

### 1.2. INFORMACIÓN PREVIA

#### ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA:

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y justificación de la implantación de 4 viviendas aisladas en una parcela.

Según el **Anexo I** de las **NN.SS. de Santa Eulalia del Río, "Normas de zonificación, parcelación y uso en suelo urbano", Zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4)** en su apartado **c) Índice de uso residencial**, se admite que:

**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 viv./800 m<sup>2</sup>, la totalidad del resto de parámetros de la calificación.**

#### OBJETO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE:

- Justificar las alineaciones y rasantes de los viales públicos previstos en la documentación gráfica de las NN SS, y la nueva zona comunitaria que funcionará como un vial interior privado para acceso a las diferentes viviendas, tanto las de esta parcela como las Parcelas 2, 3, 4 y 5.
- Determinar el número de edificios a construir y ordenar los volúmenes edificatorios, 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.

#### EMPLAZAMIENTO:

EMPLAZAMIENTO: CALLE CANA AUBARCA Y CALLE DE LA CUESTA (SEGÚN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173), PARCELA 1, C.P.07819, T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU, ILLES BALEARS.

FINCA REGISTRAL: 30365 (Tomo 1378, Libro 437, Folio 162, Inscripciones 3ª y 4ª)

REFERENCIA CATASTRAL PARCELA: 6923025CD6162S0001PQ.

### ENTORNO FÍSICO:

La finca objeto de este proyecto tiene forma poligonal irregular, contando con dos fachadas recayentes a viario a lo largo de su perímetro, según se indica en el correspondiente plano de situación, y las demás fachadas lindan con otras parcelas.

En el caso de la fachada oeste, recae a Calle de la Cuesta coincidiendo con la Urbanización Can Furnet. En el caso de la fachada Sur, en su extremo derecho, linda con la calle Cana Aubarca.

En la parcela se proyectan 4 viviendas unifamiliares, con accesos y zona ajardinadas independientes, contando además con una zona común que da acceso rodado y peatonal a todas ellas, a dicha zona se accede por la Calle de la Cuesta (Urbanización Can Furnet). Además, será una servidumbre de paso para acceder a las parcelas que lindan con la fachada sur, a las Parcelas 2, 3, 4 y 5 (fincas 45610, 45611, 45612 y 45613), con una servidumbre de paso ya inscrita.

La calle Cana Aubarca dispone de todos los servicios urbanísticos (electricidad, telefonía, red de agua, redes de saneamiento, vial asfaltado). La Calle de la Cuesta pertenece a la urbanización Can Furnet y el acerado y alumbrado público, están pendiente de ejecución, recientemente se ha ejecutado la red de fecales de la urbanización.

La parcela tiene un desnivel de unos 15,00 metros desde los dos extremos opuestos en dirección longitudinal. Siendo más bajo en el extremo oeste y creciendo gradualmente hasta la zona más alta situada en el extremo este.

Las dimensiones de la parcela son:

- A Este:
  - Fachada 1 = 60,93 m.
  - Fachada 3 = 17,49 m.
  - Fachada 7 = 17,76 m.
- A Oeste:
  - Fachada 5 = 56,42 m.
- A Sur:
  - Fachada 6 = 27,40 m.
  - Fachada 8 = 133,81 m.
- A Norte:
  - Fachada 2 = 99,82 m.
  - Fachada 4 = 12,09 m.

La **superficie de la PARCELA** es de **5.173,24 m<sup>2</sup>**.

La ocupación de parcela máxima permitida: 1.551,97 m<sup>2</sup> (30 %)

La edificabilidad máxima permitida: 2.586,62 m<sup>2</sup> (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

La altura de cornisa más desfavorable en proyecto: ≤ 7,00 m.

Número de plantas: P.Baja + P.1ª y P. Sótano.



Vista aérea de la parcela

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE	INFORMACIÓN GRÁFICA
6923025CD616250001PQ	E: 1/2000
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>	
CL ALMENDRO 173 Suete 07819 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)	
Tipo parcela: Suete sin edif. Clasificación de parcelación: 100.000000	
<b>PARCELA CATASTRAL</b>	
CL ALMENDRO 173 SANTA EULARIA DES RIU (ILLES BALEARS)	
Superficie construida: 0 Superficie parcela: 2.501 Tipo parcela: Suete sin edificar	

Documentación catastral (pendiente de actualización, tras parcelación aprobada (EXP2019/007485))

## JUSTIFICACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA:

### Marco Normativo:

- LUIB, Ley 12/2017, de 29 de diciembre de 2017, de Urbanismo de las Illes Balears, publicada en el BOIB núm. 160 de 29 de diciembre de 2017.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Eulària des Riu (NNSS). (Con aprobación definitiva en Febrero de 2012, y adaptado a directrices del PTI)
- Modificación de las NNSS, adaptación cartográfica (Noviembre 2012)
- Plan Territorial Insular de Eivissa.
- Modificación número 1 del Plan Territorial Insular de Eivissa (junio 2018).

Según el **Anexo I** de las **NN.SS. de Santa Eulalia del Río, "Normas de zonificación, parcelación y uso en suelo urbano", Zona extensiva unifamiliar 4 (E-U4)** en su apartado **c) Índice de uso residencial**, se admite que:

**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.**

Además, de la normativa municipal ya mencionada, el artículo 1.2.02 de las referidas NN.SS. de Santa Eulària determinan lo siguiente:

*"Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:*

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

*Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo, se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.*

*En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados."*

Por otra parte, el artículo 46 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB nº 160, de 29.12.17), en adelante LUIB, establece:

*"1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:*

- a) *La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.*
  - b) *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.*
- 2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes."*

En el artículo 5.1.08 de las NN.SS. se señala que:

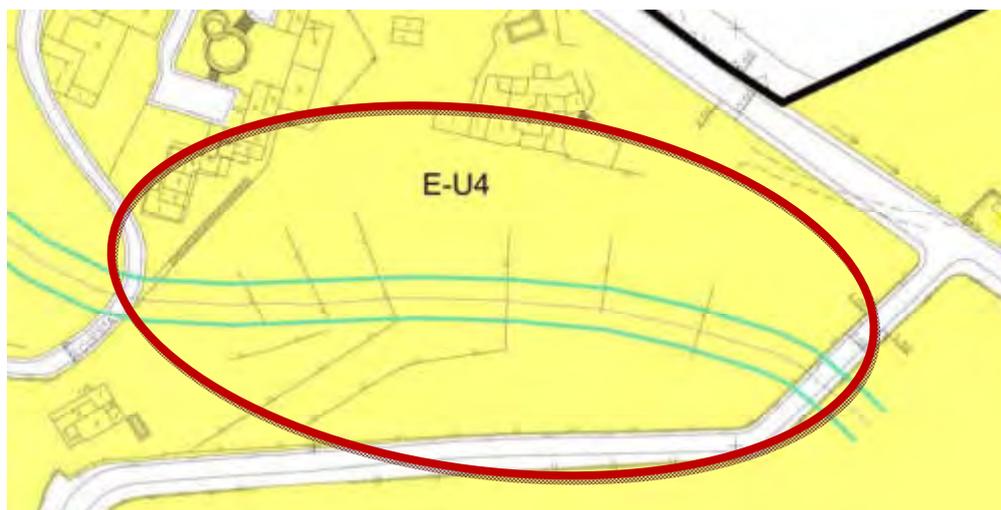
1. *Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NNSS, en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de Detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.*

Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en estas NNSS no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b).- No podrán alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la ampliación del índice de intensidad de uso resulte.
- c).- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

**Planeamiento de aplicación:**

El solar está situado en Suelo Urbano, en la zona calificada como tipología E-U4, urbano, Extensiva Unifamiliar 4, cuya regulación urbanística viene establecida por las nuevas NN.SS. de Planeamiento del Término Municipal de Santa Eulalia del Río aprobadas definitivamente el 23 de noviembre de 2011 (publicadas en el BOIB el 8 de febrero de 2012).



Calificación parcela según NNSS

**Adecuación a la Normativa Urbanística; Parámetros tipológicos; Condiciones de las parcelas para las obras de ampliación; Parámetros de uso; Parámetros volumétricos:**

CLASIFICACIÓN SUELO: Urbano.  
 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: EU-4.  
 USO: Extensiva Unifamiliar.

FICHA URBANÍSTICA		
	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación suelo	Urbano – E-U4	Urbano – E-U4
Tipología de Edificación	Extensiva unifamiliar	Extensiva unifamiliar
Uso	Vivienda	Vivienda

Sup. mín. de parcela	800,00 m <sup>2</sup>	5.173,24 m <sup>2</sup>
Ancho mín. de parcela	20 m	20,30 m
Fachada mínima a calle	20 m	27,40 m
Ocupación	30,00 % (1.551,97 m <sup>2</sup> )	< 30 %
Volumen o edificabilidad	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (2.586,62 m <sup>2</sup> )	< 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueos	Viales = 5 m. Fondo = 3 m.	Viales ≥ 5 m Fondo ≥ 3 m.
Volumen máx. permitido	1500,00 m <sup>3</sup>	Cada edificio tendrá un volumen <1.500 m <sup>3</sup>
Número de plantas	2	2 (PB + PP)
Altura reguladora máx.	7,00 m.	≤ 7 m.
Altura total	Altura máx.+ 3 m.	< 10 m.
Intensidad de uso	1 viv. / 800 m <sup>2</sup>	4 viv. *
Zonas ajardinadas y/o arboladas	>50% sup. no ocupada por edificación (>1.974,88 m <sup>2</sup> )	Zona ajardinada=2.262,21 m <sup>2</sup>

\* Previa autorización del presente Estudio de Detalle

#### **Parámetros de composición; Condiciones de composición y forma:**

En la parcela se proponen 4 viviendas aisladas con piscinas, zonas ajardinadas privadas y accesos independientes y una zona común de acceso que conecta la Calle de la Cuesta con los accesos a las viviendas tanto rodado como peatonal.

Cada vivienda se ubica en la zona centro de su subparcela dentro de su localización independiente, siempre adaptándose a las curvas de nivel y añadiendo giros a fin de evitar cruces e interrupción de vistas entre viviendas para garantizar así la intimidad y la calidad de las visuales.

Situada en la parte inferior de la parcela, coincidiendo con la fachada sur de la misma, se ubica un espacio de acceso para conectar las cuatro viviendas. Dicha zona se conecta con la calle de la Cuesta y tiene una anchura de 6 m y será dotado de todos los servicios urbanísticos (ver plano de situación).

La parcela cuenta con linderos a vial público, uno desde la Calle de la Cuesta en la fachada oeste (rodado y peatonal), otro desde la calle Cana Aubarca en la fachada sureste (acceso únicamente peatonal).

### **1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

#### **DESCRIPCIÓN GENERAL:**

Se propone, para poder definir los volúmenes de las viviendas, una posible zonificación de uso privativo sobre la parcela, conteniendo cada una de ellas hasta un máximo de dos

volúmenes. Cada uno de éstos respeta la distancia entre edificios de 6 metros y la distancia a retranqueos definida en los planos.

En la parcela se pretende implantar 4 viviendas cumpliendo con la intensidad de uso de 1 vivienda cada 800 m<sup>2</sup> de parcela según el artículo 5.1.07. de las NN.SS. de Santa Eulalia del Río.

Las viviendas principales se desarrollan en planta baja y planta primera, con una volumetría adaptada al terreno. los anexos secundarios se proponen únicamente en planta baja.

En la vertiente sur de la parcela se propone un vial privado comunitario que permitirá el acceso rodado a estas zonas.

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

Las viviendas se configuran como cajas o volúmenes contenedores de estancias, siendo cada una diferente entre sí, pero mostrando a su vez una marcada identidad común y de conjunto entre construcciones.

La solución que se pretende aplicar sobre la parcela es la división horizontal tumbada, sobre la que se puedan edificar hasta un máximo de 4 viviendas, respetando los parámetros propios de la calificación E-U4.

Se proponen cinco zonas, cuatro de ellas de uso privativo donde se ubicarán las viviendas y otra de uso privativo destinada a vial de acceso privado:

- ZONA ASIGNADA A VIVIENDA 1.1.
- ZONA ASIGNADA A VIVIENDA 1.2.
- ZONA ASIGNADA A VIVIENDA 1.3.
- ZONA ASIGNADA A VIVIENDA 1.4.
- ZONA ASIGNADA A VIAL DE ACCESO PRIVADO

#### **USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO:**

Los edificios proyectados se destinan a vivienda unifamiliares.

#### **RELACIÓN CON EL ENTORNO:**

Cada vivienda proyectada se dispone en el solar habiéndose realizado los correspondientes retranqueos que especifica la normativa aplicable.

La ubicación y orientación de las viviendas siguen criterios urbanísticos de soleamiento y habitabilidad, intentado dotarlas de la mejor ubicación posible.

#### **DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRÍA DE LOS EDIFICIOS:**

La geometría de cada vivienda será diferente, aunque se configuran todas ellas bajo el mismo concepto. Constan de una planta baja que, según el caso, queda parcialmente soterrada en su parte trasera, y sobre ésta, la planta primera.

Tanto en planta primera como en planta baja, el edificio se configura combinando volúmenes con giros diferentes entre sí, en busca de la mejor orientación para cada estancia concreta. Esta relación entre los volúmenes genera huecos que permiten que los

espacios ajardinados y la vegetación se integre entre las construcciones, huyendo así de una construcción compacta y generando viviendas con una estrecha relación con el entorno natural.

**VOLUMEN:**

El volumen de cada vivienda es el resultante de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas y los parámetros relativos a habitabilidad y funcionalidad.

En nuestro caso el volumen construido de cada edificación no excede de 1.500 m<sup>3</sup>.

**ACCESOS:**

El acceso a las viviendas, tanto peatonal como rodado, se produce a través de un espacio longitudinal que se crea a modo de distribuidor de acceso a las diferentes viviendas, que parte desde la desde el acceso de la calle de la Cuesta hasta su punto más alto en el punto de acceso a la vivienda 1.1. (ver plano de situación).

**EVACUACIÓN:**

El solar cuenta con dos accesos de contacto con el espacio público, a través de la zona de comunicación conectada con Calle de la Cuesta y por la fachada sur del extremo derecho que conecta con la calle Cana Aubarca.

## 1.4. SUPERFICIES Y VOLÚMENES AFECTADOS

### PARCELA INICIAL:

La superficie de parcela total es de 5.173,24 m<sup>2</sup>

### ZONIFICACIÓN PROPUESTA:

Se proponen cinco zonas, cuatro de ella de uso privativo donde se ubicarán las viviendas y otra de uso privativo destinada a vial de acceso privado.

- ZONA ASIGNADA A VIVIENDA 1.1.
- ZONA ASIGNADA A VIVIENDA 1.2.
- ZONA ASIGNADA A VIVIENDA 1.3.
- ZONA ASIGNADA A VIVIENDA 1.4.
- ZONA ASIGNADA A VIAL DE ACCESO PRIVADO



**CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN DE LAS UNIDADES RESULTANTES:**

En el siguiente cuadro se describe la superficie de las zonas asignadas a la cada vivienda, así como la ocupación, edificabilidad y volumen máximo de cada una de ellas:

**CUADRO DE SUPERFICIES DE ZONA PARCELA ASIGNADA A CADA VIVIENDA  
OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN MÁXIMO**

	SUPERFICIE ZONA/PARCELA	OCUPACIÓN MÁXIMA (30%)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA PARCELA INICIAL (0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD DE CADA ZONA USO PRIVATIVO (0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	VOLUMEN MÁXIMO (m <sup>3</sup> )
ZONA DE USO PRIVATIVO VIVIENDA 1.1.	1506,45 m <sup>2</sup>	451,94 m <sup>2</sup>	---	753,23 m <sup>2</sup>	1500,00m <sup>3</sup>
ZONA DE USO PRIVATIVO VIVIENDA 1.2.	982,84 m <sup>2</sup>	294,85 m <sup>2</sup>	---	491,42 m <sup>2</sup>	1500,00m <sup>3</sup>
ZONA DE USO PRIVATIVO VIVIENDA 1.3.	913,12 m <sup>2</sup>	273,94 m <sup>2</sup>	---	456,56 m <sup>2</sup>	1500,00m <sup>3</sup>
ZONA DE USO PRIVATIVO VIVIENDA 1.4.	983,24 m <sup>2</sup>	294,97 m <sup>2</sup>	---	491,62 m <sup>2</sup>	1500,00m <sup>3</sup>
ZONA DE USO PRIVATIVO VIAL ACCESO	787,59 m <sup>2</sup>	---	---	---	---
<b>TOTAL PARCELA 1</b>	<b>5173,24 m<sup>2</sup></b>	<b>1315,70 m<sup>2</sup></b>	<b>2586,62 m<sup>2</sup></b>	<b>2192,83 m<sup>2</sup></b>	<b>---</b>

El resto de parámetros a cumplir por cada una de las viviendas serán los de la Calificación E-U4. El volumen construido de cada edificación no excederá los 1.500 m<sup>3</sup>.

En las zonas asignadas a cada una de las viviendas se cumplirán los parámetros establecidos en las NN. SS. para esta zona. La altura máxima edificable, según lo establecido en el artículo 5.1.03, apartado 4 c, resulta variable, dependiendo de la pendiente del terreno. Para pendientes inferiores al 20% se admiten 7 m y dos plantas, pero si la pendiente supera este 20% solo se podrá edificar una planta de 4 m de altura máxima.

La suma de las superficies edificables propuestas en las zonas de uso privativo destinadas a viviendas es de 2.192,83 m<sup>2</sup> que refleja el cuadro anterior es inferior a la aplicación del índice de edificabilidad 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al conjunto del terreno con calificación E-U4 edificable (5.173,24 m<sup>2</sup>) y que representarían 2.586,62 m<sup>2</sup> edificables. No obstante, los parámetros de techo fijados para cada zona por el presente ED se podrán incrementar hasta agotar la edificabilidad máxima de la parcela inicial, pero precisará la tramitación de una modificación del ED

## 1.5. VOLUMENTRÍAS DE LA PROPUESTA

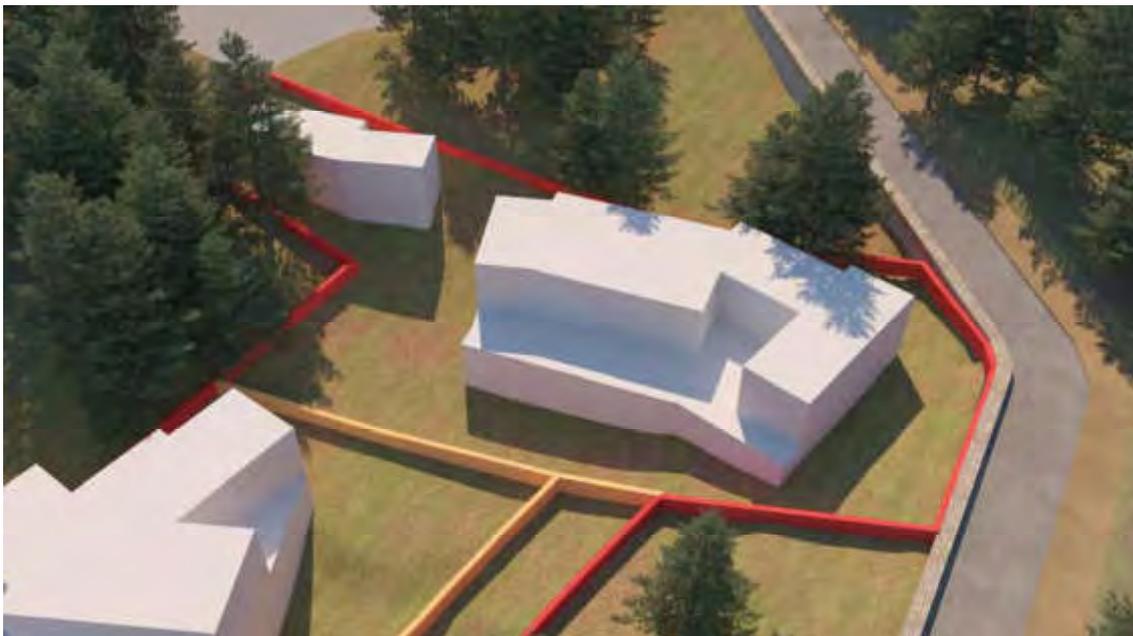
---



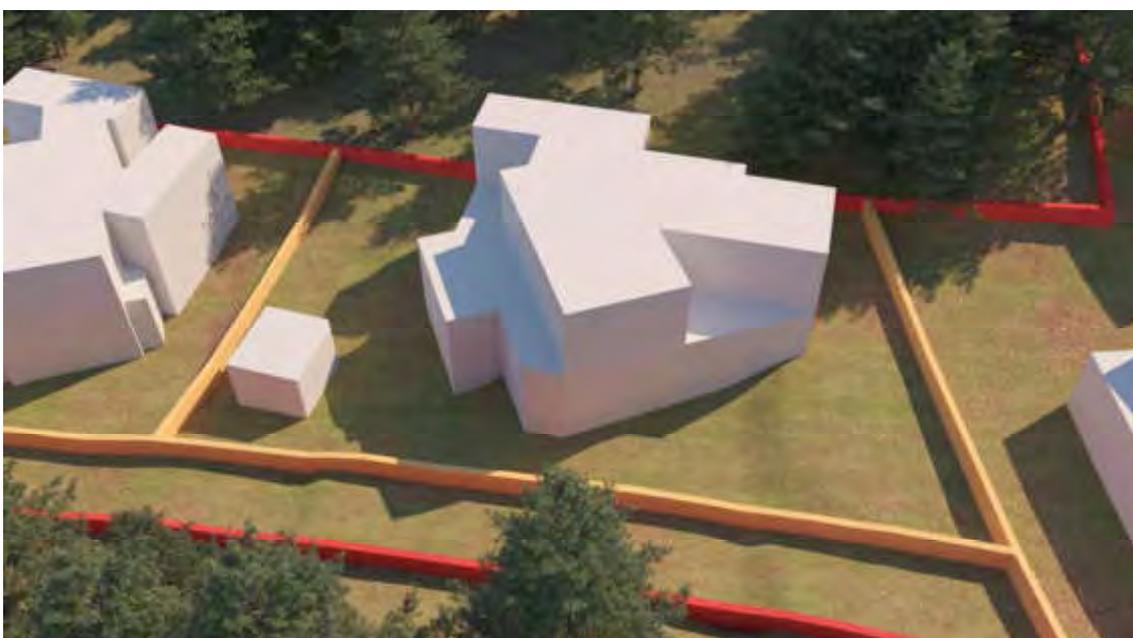
\* *Propuestas de implantación según proyectos aportados, pero estas volumentrías se podrán modificar siempre que se cumplan con la edificabilidad, ocupación y volumen máximo del ED y también con el resto de parámetro de la Calificación EU-4.*



\* *Propuestas de implantación según proyectos aportados, pero estas volumetrías se podrán modificar siempre que se cumplan con la edificabilidad, ocupación y volumen máximo del ED y también con el resto de parámetro de la Calificación EU-4.*

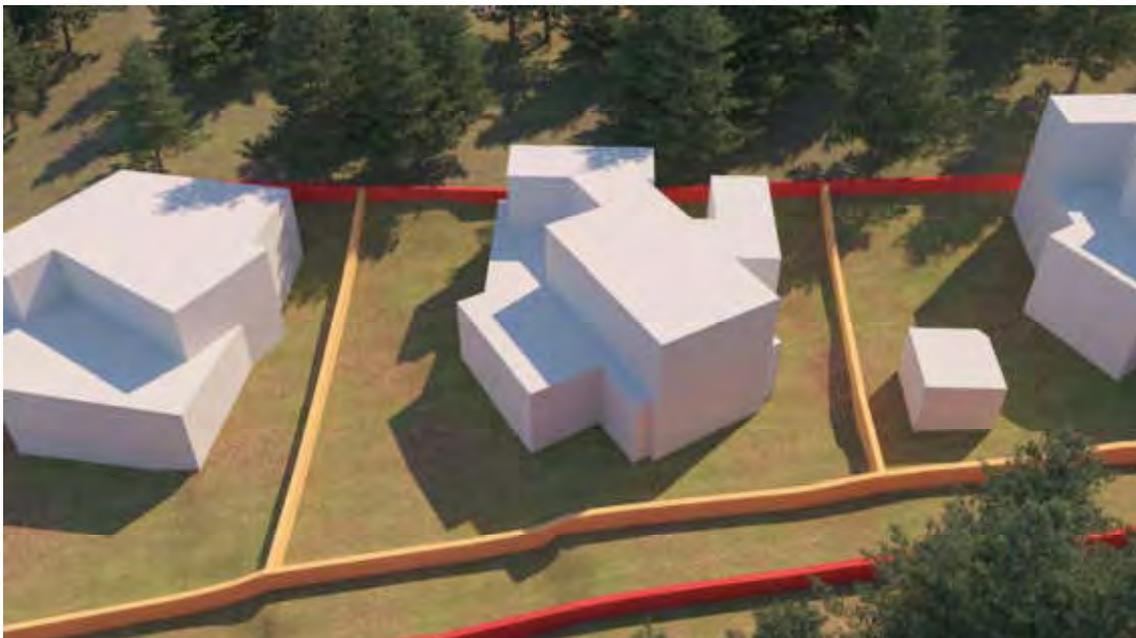


Vivienda 1.1.

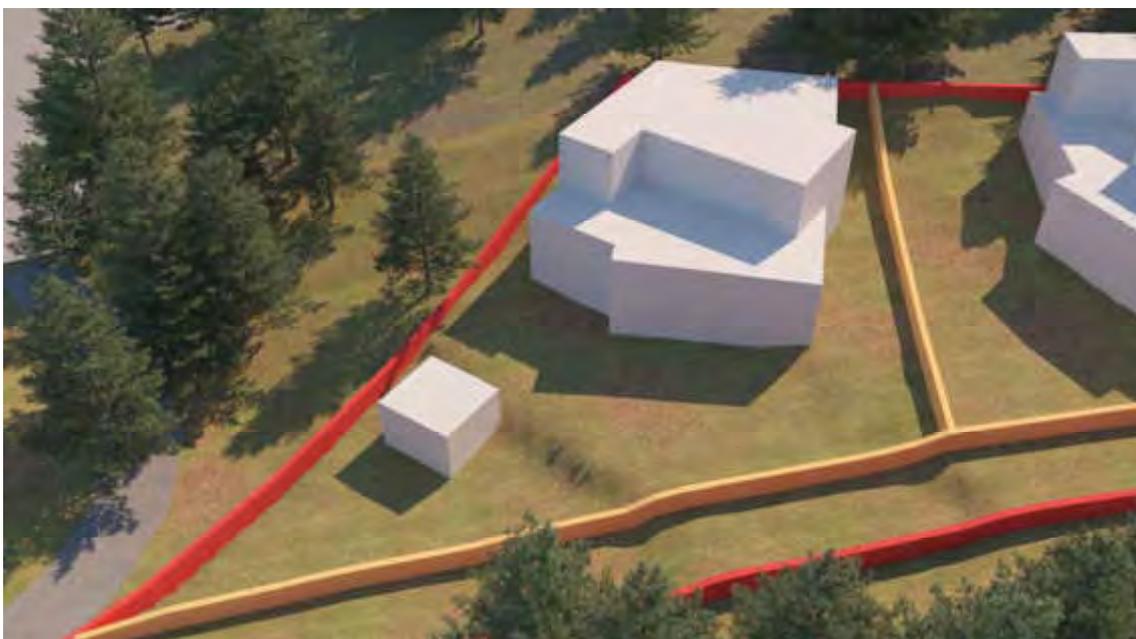


Vivienda 1.2.

\* *Propuestas de implantación según proyectos aportados, pero estas volumetrías se podrán modificar siempre que se cumplan con la edificabilidad, ocupación y volumen máximo del ED y también con el resto de parámetro de la Calificación EU-4.*



Vivienda 1.3.



Vivienda 1.4.

\* *Propuestas de implantación según proyectos aportados, pero estas volumétricas se podrán modificar siempre que se cumplan con la edificabilidad, ocupación y volumen máximo del ED y también con el resto de parámetro de la Calificación EU-4.*

## 1.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 5.1.07. RELATIVO A LA INTENSIDAD DE USO

---

El índice de intensidad de uso residencial (I<sub>r</sub>) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m<sup>2</sup> de superficie de suelo por vivienda en cada zonificación.

En el tipo de edificación aislada, se refiere a la superficie total de la parcela.

Esta cifra será el número entero por exceso, cuando la cifra decimal sea igual o superior a la mitad de una unidad, y por defecto, de lo contrario, que se obtiene por medio de la operación del producto de este índice por la superficie en metros cuadrado de la parcela en edificación aislada. Por aplicación del índice correspondiente a cada zonificación se obtendrá el número máximo de viviendas que es posible realizar en una parcela.

En nuestro caso, el índice que establece la normativa es 1viv/800 m<sup>2</sup> por lo que siendo la superficie de Parcela 1 de 5.173,24 m<sup>2</sup>:

$$\text{Número máximo de viviendas} = 5.173,24 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 6,46 \text{ uds.}$$

Se podrían llegar a ejecutar 6 viviendas, pero sólo se proponen 4 viviendas.

## 1.7. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 6.1.06, 6.2.02 Y 6.2.03 DE LAS NN.SS. RELATIVOS A ADAPTACIÓN DEL EDIFICIO AL TERRENO

---

Para la implantación de las viviendas en las zonas privativas 1.1., 1.2., 1.3. y 1.4., se tendrán en cuenta los siguientes apartados de las NN.SS.:

"ARTICULO 6.1.06: Adaptación del edificio al terreno":

1. En este tipo de ordenación se denominará planta baja para cada parcela o tramo de parcela a aquella planta cuyo pavimento se encuentre situado entre cuarenta (40) centímetros por debajo y un (1) metro por encima del plano de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla dicha definición.
2. Si la parcela da frente a dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chaflán, situados a diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja con respecto a cada frente de fachada se podrán prolongar hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.
3. Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del plano de referencia. Solo se permitirán las encaminadas a adaptar los cuerpos de edificación al terreno o las destinadas a ubicar sótanos o semisótanos.
4. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., a terraplenados o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.
5. No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un (1) metro si el terreno es plano o a un metro y cincuenta centímetros (1,50) de altura si el terreno es inclinado, según la definición del apartado 4 del artículo 6.2.03.

“ARTICULO 6.2.02: Medición de la altura en el tipo de edificación aislada”:

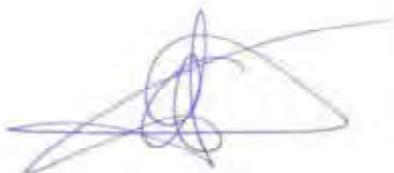
1. La altura máxima de un edificio será la dimensión vertical medida en cada punto del nivel superior del forjado de planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.
2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, podrá fraccionarse la planta baja en el número conveniente de partes y en cada una de estas se deberá cumplir independientemente la altura máxima según se define en el apartado anterior. En estos casos, la diferencia de cotas entre el nivel superior del forjado de la parte de la planta baja situada a cota más inferior y la cara inferior del forjado de última planta situado a cota más elevada, no podrá superar en más de un cincuenta por ciento (50 %) el parámetro de altura máximo en metros definido para la zona.
3. La altura total de las edificaciones se medirá desde la cota más baja del nivel superior del forjado de la planta baja hasta la máxima altura de coronación de cubiertas. Cuando no se fije expresamente, será tres (3) metros superior a la altura máxima en metros, aplicando, en su caso, la resultante de lo señalado en el apartado 2 anterior.

“ARTICULO 6.2.03: Adaptación del edificio al terreno”:

1. En el interior de las parcelas solo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de: a).- Excavar el hueco en el cual se deban construir sótanos, semisótanos, aljibes o cisternas y piscinas. b).- Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.
2. Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. A tal fin, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.
3. En este tipo de edificación se denominará planta baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo a un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas, porches o piscinas, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50).
4. Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une el punto más elevado y el más bajo de la proyección sobre el terreno natural del perímetro exterior del edificio, incluidas las terrazas, tenga una pendiente inferior al diez por ciento (10 %) con respecto a un plano horizontal.
5. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial de las presentes NN.SS., terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.
6. En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, excepto acuerdo notarial con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que en la parcela colindante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta el nivel de éstas de acuerdo con lo señalado en el apartado 3. En los solares con cota inferior a la de la calle se podrá rellenar la zona de acceso a la edificación. En el resto del espacio libre de parcela, la altura de los muros de contención, bancales o rellenos también deberán respetar las limitaciones anteriores excepto en una zona que no supere en un diez por ciento (10 %) la superficie del solar, que respete los retranqueos a linderos fijados para las edificaciones y sin sobrepasar una altura de cuatro (4) metros respecto del terreno natural. Los solares con pendiente igual o superior al cuarenta por ciento (40 %) deberán respetar una distancia mínima entre bancales

- consecutivos igual al doble de la altura de éstos y ajardinar dichos espacios intermedios.
7. Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas para accesos a garaje y otro frente máximo de uno con veinte (1,20) metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.
  8. Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera las rampas estrictamente necesarias de acceso al garaje con una pendiente no superior al veinte por ciento (20 %) y una anchura máxima de tres (3) metros.

Santa Eulària des Riu, abril de 2023



JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO

## 2. ANEXOS

**ANEXO**  
**ESTUDIO DE RECOGIDA DE AGUAS DE ESCORRENTÍA**  
**EN CANA AUBARCA (T.M. DE SANTA EULARIA DES RIU)**

<b>EMPLAZAMIENTO:</b>	CALLE CANA AUBARCA (SEGÚN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173), C.P. 07819, SANTA EULALIA DES RIU, ILLES BALEARS.
<b>PROMOTOR:</b>	CAN FURNET VALLEY, S.L.
<b>ARQUITECTO:</b>	JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ
<b>FECHA:</b>	MARZO 2023
<b>REFERENCIA:</b>	111/23

**MEMORIA**

**ANEXO:** ESTUDIO DE RECOGIDA DE AGUAS DE ESCORRENTÍA EN CANA AUBARCA.

**PROMOTOR:** CAN FURNET VALLEY, S.L., con C.I.F.: [REDACTED] con domicilio fiscal en Calle Cataluña, [REDACTED] C.P.07800, Eivissa, Illes Balears, representada por CRISTINA DOLORES CANO ROIG, con N.I.F.: [REDACTED] y dirección para notificaciones en Passeig de la Pau, [REDACTED] C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

**EMPLAZAMIENTO:** CALLE CANA AUBARCA (SEGÚN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173), C.P. 07819, SANTA EULALIA DES RIU, ILLES BALEARS.  
REFERENCIA CATASTRAL PARCELA: 6923025CD6162S0001PQ.

**ARQUITECTO:** JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Colegiado nº [REDACTED] el C.O.A.I.B., con D.N.I. número [REDACTED] y domicilio profesional en C/ Pere Francés, [REDACTED] Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.

## ÍNDICE

**1. MEMORIA**

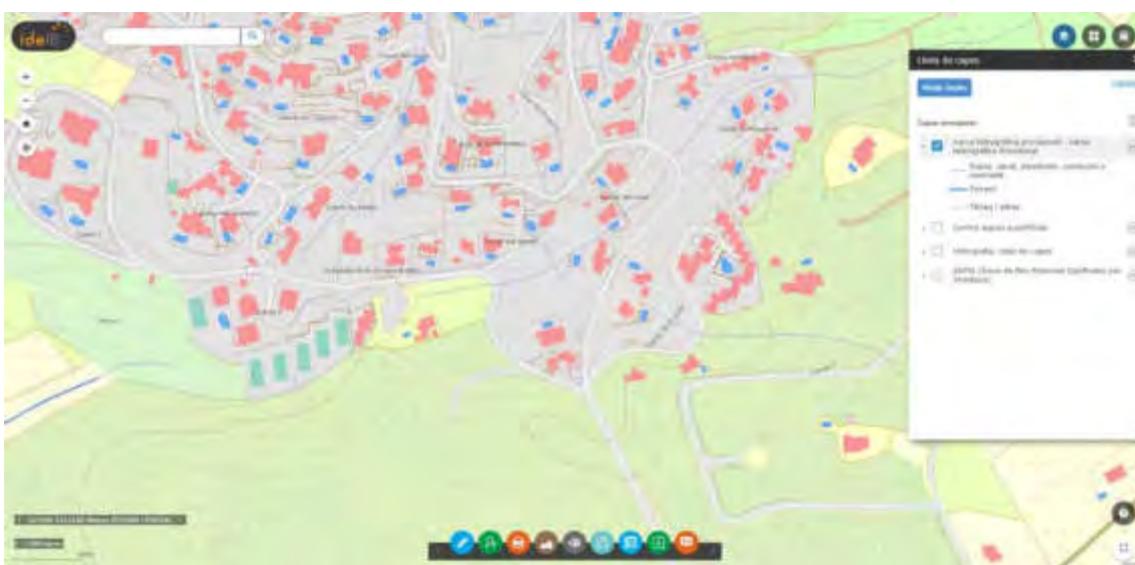
**2. FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL DE PARCELA**

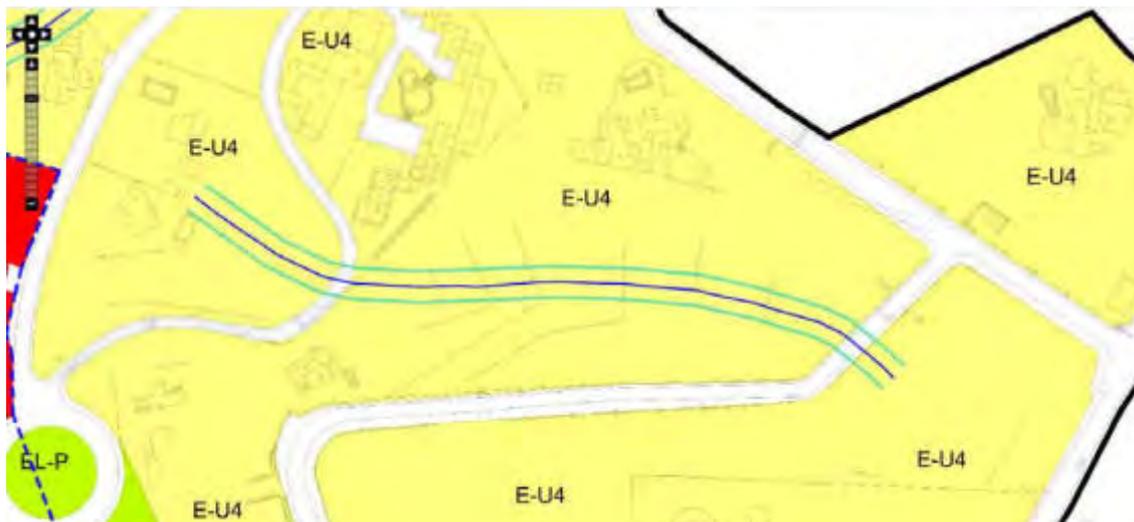
**3. PLANOS**

## 1. MEMORIA

En la zona, según se puede ver en planos de la Red Hidrográfica de la zona, existe grafiada una "Vaguada" (Tàlveg), según se puede ver en planos de la Red Hidrográfica.

Es una Vaguada sin cauce formado, sin continuidad, que no tiene conexión ni alimenta a ningún torrente. La totalidad del trazado de esta vaguada está emplazada en una zona urbana que finalmente ha sido urbanizada, por lo que no tienen aporte de agua de escorrentía de previa ni aportará agua por escorrentía a predios inferiores al estar el tramo de la vaguada que afecta a la parcela limitado por dos viales ejecutados.





A pesar de ello y debido a que la topografía del terreno (al cual se adapta la propuesta de implantación de las viviendas) puede generar aguas de escorrentía dentro de este conjunto si el terreno natural no fuese capaz de absorber el agua de lluvia, para la recogida y canalización de aguas de escorrentía de la parcela se van tomar las siguientes medidas:

1. Cada vivienda recogerá sus propias aguas pluviales de las cubiertas y terrazas de la edificación, llevando las mismas al aljibe de aguas pluviales que cada vivienda tiene, tal y como establece la normativa.
2. Cuando este aljibe esté lleno, las aguas sobrantes se evacuarán a una red de aguas pluviales que va a discurrir por la zona central de acceso a las parcelas hasta el acceso principal rodado al conjunto, donde se ubicará otro aljibe comunitario de recogida de aguas pluviales.
3. El agua de lluvia de cada parcela que caiga sobre el terreno se estima que será el mismo terreno el que absorba estas aguas, sin necesidad de red de evacuación, ya que de por sí el terreno es permeable. Pero, en el caso de que se saturase el terreno natural y no pudiese absorber más agua, al estar confinadas las parcelas individualmente por vallado perimetral, se van a colocar sumideros lineales a la entrada de vehículos de cada parcela, puesto que este es en general el punto de menor cota de cada parcela o subparcela. Estos sumideros también serán canalizados por al depósito de pluviales comunitario.
4. En la zona de rodadura del acceso central a las parcelas se propone un acabado de pavimento tipo poroso, para que de esta forma la propia calzada adsorba las aguas pluviales, filtrándose por este pavimento poroso (se detalla a continuación el pavimento propuesto).
5. Además de todos los detalles que se van a tener en cuenta, ya descritos anteriormente, se van a colocar sumideros lineales al principio y al final de la zona de acceso comunitaria.
6. Resumiendo lo anterior: hay un aljibe de aguas pluviales por vivienda, las aguas de desbordamiento de estos y de la recogida de aguas de los sumideros

lineales propuestos en el acceso de cada parcela o subparcela, evacuarán a una red central de aguas pluviales que discurrirá por la zona comunitaria de acceso a las parcelas, hay dos sumideros lineales transversales en el tramo de acceso comunitario y además el pavimento propuesto es poroso,..., y todo esto se canaliza al depósito soterrado comunitario propuesto ubicado en el acceso.

El uso de esta agua pluvial recogida será para rellenar los aljibes individuales a demanda, cuyo uso es del de riego de las zonas ajardinadas.

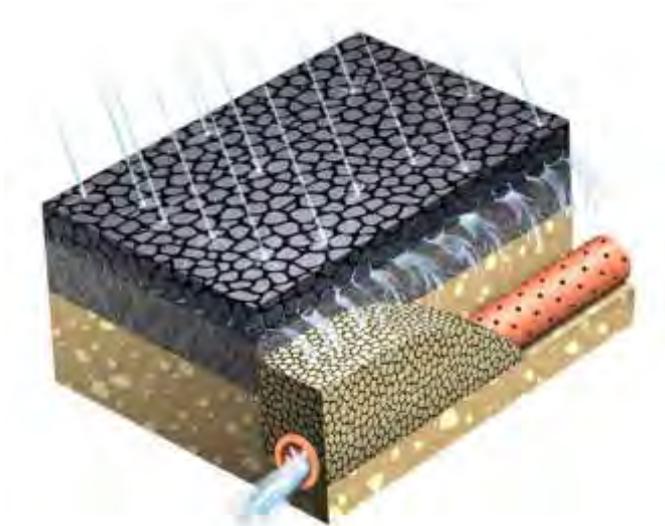
Finalmente, este aljibe comunitario tendrá un desbordamiento hacia el exterior, a la calle en la que actualmente no existe red separativa.

### **PAVIMENTO POROSO EN ZONA DE RODADURA DEL ACCESO**

---

Se utilizará el hormigón poroso para esta zona de rodadura comunitaria.

Este es un tipo de hormigón que posee características especiales, donde gracias a estas, también es conocido como el hormigón permeable u hormigón drenante. Estos hormigones poseen una estructura base donde le es posible absorber una cantidad considerable de líquidos en cuestión de segundos, permitiendo que el agua de las precipitaciones y otras fuentes pase y llegue al suelo subyacente.



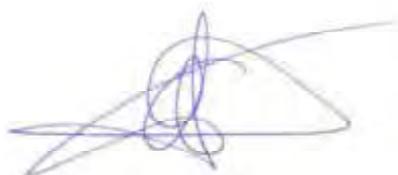
Cuando hablamos de su aspecto, este posee una superficie porosa tal cómo su nombre lo dice, es decir, que podrás visualizar pequeños orificios en la parte superficial del hormigón, tomando en cuenta, que estas llevan varias capas para que pueda realizar un sistema de drenaje correcto, sin tener que sufrir deterioros constantes.

Gracias a sus características de drenaje, esto evita la acumulación de agua en la superficie evitando que se generen posibles deslizamientos tanto de vehículos como de personas.

Con este material, se garantiza la recolección de agua de lluvia en el terreno, es decir, que al realizar un proyecto que incorpore el uso de hormigón poroso, no sólo estarás realizando un suelo, sino que estarás fabricando un recolector de agua de lluvia para no provocar escorrentías.

El uso de este tipo de hormigón con porosidad está reconocido como la mejor práctica de gestión de aguas pluviales por la Agencia de Protección Ambiental de la UE, ente encargado de llevar un control en la contaminación en el medio ambiente. El uso de hormigón drenante para áreas pavimentadas reduce el flujo de aguas pluviales, lo que también reduce la necesidad de usar estanques de retención de aguas pluviales.

Santa Eulària des Riu, marzo de 2023



JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ  
ARQUITECTO

## 2. FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL DE PARCELA





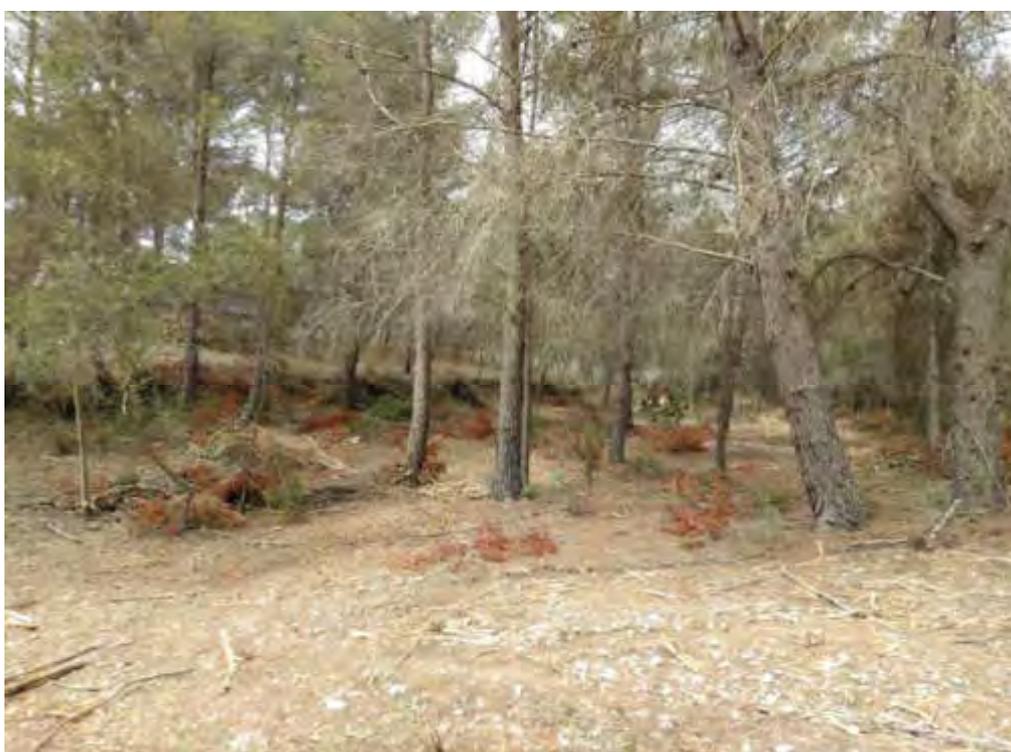














Santa Eulària des Riu, marzo de 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ  
ARQUITECTO

### 3. PLANOS

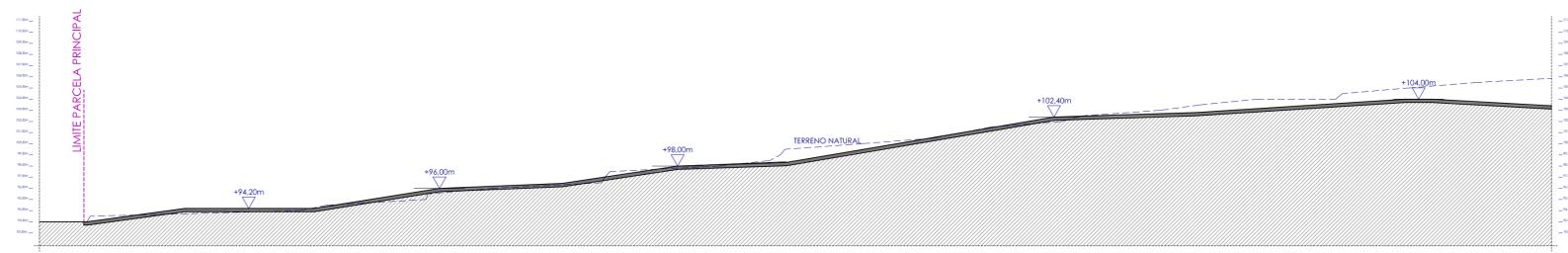


ALJIBE PRINCIPAL  
Volumen = 120 m<sup>3</sup>

ZONA DE DECANTACIÓN



-  Límite de parcelas
-  Posible ubicación de aljibe de aguas pluviales recogidas de cubiertas de las viviendas
-  Sumidero lineal. Colocados en el punto mas desfavorable de cada parcela
-  Red de saneamiento aguas pluviales
-  Desbordante de aljibes privados de las viviendas



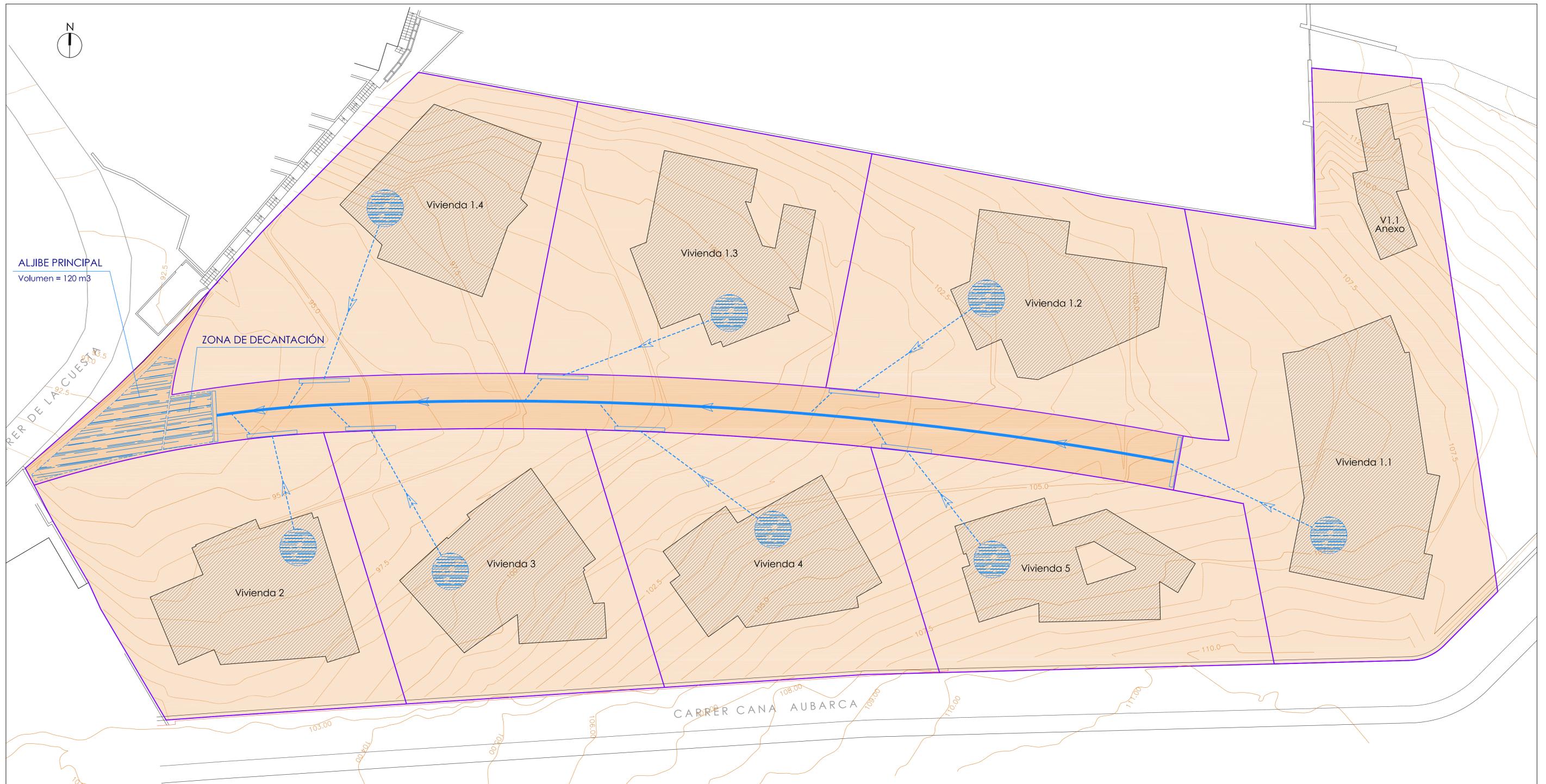
Sección longitudinal zona de acceso a viviendas

Nota: Las edificaciones se adaptarán al terreno para modificar lo mínimo posible el terreno.

## RECOJIDA DE AGUA DE ESCORRENTÍAS

PROYECTO	ANEXO PARA RECOJIDA DE AGUAS DE ESCORRENTÍA EN CANA AUBARCA (T.M. DE SANTA EULARIA DES RIU)			
	PROMOTOR	CAN FURNET VALLEY, S.L.	 JOSÉ MARIA GARCIA SANCHEZ <small>jmg.s.arquitecto@gmail.com - 616844079</small> <small>C/ Pere Franch, 9, 06100 Jor, Santa Eularia des Riu, Islas Baleares, España</small>	
SITUACIÓN	CALLE CANA AUBARCA Y CALLE DE LA CUESTA (SEGUN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173), C.P. 07819, SANTA EULARIA DES RIU, ILLES BALEARS.		REFERENCIA	111/23
PLANO	PROYECCIÓN VIVENDAS Y SECCION ACCESO		ESCALA	E: 1/200
			FECHA	03/2023
				1.

Este documento está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. El copiar, distribuir, reproducir, transformar, comunicar públicamente, o cualquier otro acto de explotación económica, sin el consentimiento escrito del titular de los derechos de propiedad intelectual, es estrictamente prohibido. Se reserva todos los derechos no expresados.



ALJIBE PRINCIPAL  
Volumen = 120 m<sup>3</sup>

ZONA DE DECANTACIÓN

CALLE DE LA CUESTA

CARRER CANA AUBARCA

-  Límite de parcelas
-  Posible ubicación de aljibe de aguas pluviales recogidas de cubiertas de las viviendas
-  Sumidero lineal. Colocados en el punto mas desfavorable de cada parcela
-  Red de saneamiento aguas pluviales
-  Desbordante de aljibes privados de las viviendas

<b>RECOJIDA DE AGUA DE ESCORRENTÍAS</b>			
<b>PROYECTO</b>	<b>ANEXO PARA</b> RECOJIDA DE AGUAS DE ESCORRENTÍA EN CANA AUBARCA (T.M. DE SANTA EULARIA DES RIU)		
<b>PROMOTOR</b>	CAN FURNET VALLEY, S.L.	<b>GSA</b> arquitectos	JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ jmg.s.arquitecto@gmail.com - 616844079 C/ Pere Francesc, 9. Oriolà 203, Torre Can Ventós, 0602
<b>SITUACION</b>	CALLE CANA AUBARCA Y CALLE DE LA CUESTA (SEGUN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173). C.P.07819, SANTA EULARIA DES RIU, ILLES BALEARS.	<b>REFERENCIA</b>	111/23
<b>PLANO</b>	ESQUEMA RECOJIDA DE AGUA DE ESCORRENTÍAS	<b>ESCALA</b>	E: 1/200
		<b>FECHA</b>	03/2023
		<b>NUMERO</b>	2.

Este documento está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. El copia o el plagio, sin el consentimiento del autor, quedan expresamente prohibidos.

## ANEXO PARA REUTILIZACIÓN DE LA PIEDRA DE MUROS EXISTENTES EN CANA AUBARCA (T.M. DE SANTA EULARIA DES RIU)

<b>EMPLAZAMIENTO:</b>	CALLE CANA AUBARCA (SEGÚN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173), C.P. 07819, SANTA EULALIA DES RIU, ILLES BALEARS.
<b>PROMOTOR:</b>	CAN FURNET VALLEY, S.L.
<b>ARQUITECTO:</b>	JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ
<b>FECHA:</b>	MARZO 2023
<b>REFERENCIA:</b>	110/23

### MEMORIA

**ANEXO:** REUTILIZACIÓN DE LA PIEDRA DE MUROS EXISTENTES EN CANA AUBARCA.

**PROMOTOR:** CAN FURNET VALLEY, S.L., con C.I.F.: [REDACTED] con domicilio fiscal en Calle Cataluña, [REDACTED] C.P.07800, Eivissa, Illes Balears, representada por CRISTINA DOLORES CANO ROIG, con N.I.F.: [REDACTED] y dirección para notificaciones en Passeig de la Pau, [REDACTED] C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

**EMPLAZAMIENTO:** CALLE CANA AUBARCA (SEGÚN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173), C.P. 07819, SANTA EULALIA DES RIU, ILLES BALEARS.  
REFERENCIA CATASTRAL PARCELA: 6923025CD6162S0001PQ.

**ARQUITECTO:** JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Colegiado nº [REDACTED] en el C.O.A.I.B., con D.N.I. número [REDACTED] y domicilio profesional en C/ Pere Francés, [REDACTED] Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.

## ÍNDICE

**1. MEMORIA**

**2. FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL PARCELA**

**3. PLANOS**

## 1. MEMORIA

Para la ejecución de los muros perimetrales del futuro vallado de las parcelas y subparcelas se propone reutilizar las piedras de los restos de muros de piedra seca de los bancales existentes.

Los bancales existentes están descritos y nombrados en el "ESTUDIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO DE LOS BANCALES DE CA N'AUBARCA" (Can Furnet, Jesús, T.M. Santa Eulària des Riu) redactado por Sergi Moreno Torres y Vicent Marí Serra, con fecha 3 de noviembre de 2022.

Posiblemente hará falta más piedra para la realización de los nuevos muros de piedra, la cual se extraerá de la excavación que se realice para la construcción de las futuras viviendas.

Del estudio nombrado anteriormente se saca la siguiente información referente a los muros existentes en la parcela:

### **ESTRUCTURA Y CONSTRUCCIÓN:**

*Se trata de un conjunto de 18 bancales solanados con paredes de longitud y altura variable, situadas en el canal que separa las casas de ca n'Albarca y es Coll des Cucó. Por lo general se trata de paredes derechas, de tramos rectos, levantadas con la técnica de piedra en seco con hilo y sedal. Los enrasados no son muy cuidadosos, salvo algunos tramos. A pesar del abandono, y que el pinar ha empezado a invadir la finca, prácticamente todas las paredes se encuentran en buen estado de conservación.*

*La técnica de piedra seca utilizada se define como Opus incertum, por tratarse de piedras colocadas sin seguir un patrón concreto. Los muros se han levantado mediante un hilo de guía aguantado con sedal. Esta técnica consiste al levantar dos hileras verticales de piedra en los extremos del paramento, llamadas cabezas alineadas o cabezas de línea, entre las que se tensa una cuerda. Los muros se levantan en seco, generalmente con piedra procedente de empedramientos (retirada de los campos de cultivo) en la propia finca. La técnica de paramentos levantados en línea es propia de paredes de huerto o de bancal.*

*Las cabezas de línea normalmente son tres o cuatro piedras alineadas verticalmente que, en el contexto de las paredes de bancal, constituyen una debilidad estratégica que hace que en caso de una torrentada sólo caiga sólo un tramo de pared, y no toda entera.*

**RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES ARQUITECTÓNICAS:****UA-1:**

Se encuentra en el deslinde de poniente de la parcela. Mide unos 35 metros de largo y unos 1'5m de altura. Tiene algún pequeño desperfecto. Está levantada en seco con piedra mezclada, viva, muerta y marés. El enrasado es poco cuidado.

**UA-2:**

Es una pared de unos 15m de largo y medio metro de alto. La piedra es mezclada, viva, muerta y marés. Tiene las cabezas deterioradas.

**UA-3:**

Está hecha en dos tramos y en total hace hacia 30m de largo y 1'5m de alto. La parte de tramontana está asentada sobre roca marés. Tiene piedra muerta y marés, y el enrasado está hecho con piedras marés bien trabajadas. Se conserva en buen estado.

**UA-4:**

Mide unos 50m de largo y su altura varía entre 1m y 1'5m. Está hecha de piedra muerta, losas principalmente. Se puede ver una cabeza leñada, vestigio de la técnica de hilo y sedal. El enrasado está parcialmente deteriorado.

**UA-5:**

Se trata de un subidor para ir de un bancal a otra, con anchura suficiente para pasarlo con un carro. La pared está hecha con piedras marés y está en buen estado. El firme es de relleno.

**UA-6:**

Toca con UA-5. Solana de unos 30m de largo y altura entre 1m y 1'5m. Está hecha de piedras marés y tiene un buen enrasado con piedras grandes. Está en buen estado de conservación.

**UA-7:**

Se trata de una pared de unos 7m de largo, hecho con losas derechas, justo para detener tierra cerca de un algarrobo que había habido. La altura es de medio metro.

**UA-8:**

Solana de unos 60m de largo y altura de entre 0'5m y 1m, hecha de piedra muerta. Tiene algunos tramos enlosados. Se conserva en buen estado.

**UA-9:**

Solana de unos 30m de largo y una altura que oscila entre los 0'5m y 1'5m. Un tramo está asentado sobre roca marés. Tiene piedra viva, muerta y marés. Está en buen estado.

**UA-10:**

Solana de unos 15m de largo y entre 0'5 y 1'3m de alto. Está hecha de piedra marés y tiene el cabeza de tramontana deteriorada.

**UA-11:**

Solana de poco más de 25m de largo y altura entre 0'2 y 1'3m. Está hecha de piedra muerta. El ningún mediodía, el más bajo, es de losas derechas. Está en buen estado de conservación.

**UA-12:**

Solana de unos 25m de largo y entre 0'5 y 1m de alto. Está hecha de piedra muerta y marés, y enrasada con piedra marés trabajada. Se conserva buen estado.

**UA-13:**

Mide algo más de 25m de largo y entre 0'5 y 1'5m de alto. Está hecha principalmente de piedra muerta, con la cabeza de tramontana hecha de piedras marés. También se encuentra en buen estado.

**UA-14:**

Solana de unos 70m de largo y entre 0'5 y 1'2m de alto. Está hecha de piedra muerta, losas principalmente, con algún tramo tabicado de punta. Tiene un portillo, pero el resto está en buen estado. Hace una poca curva.

**UA-15:**

Solana de unos 15 metros de largo y entre 0'5 y 1m de alto. Está hecha de piedra muerta, principalmente, con alguna piedra viva. Tiene alguna losa derecha. Está en buen estado.

**UA-16:**

Mide unos 25m de largo y entre 0'5 y 1'5m de alto. La piedra es mezclada viva y muerta. Está en buen estado.

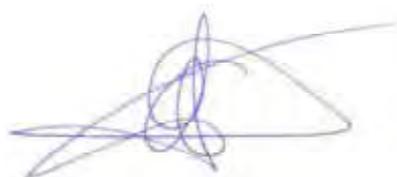
**UA-17:**

Solana de cerca de 20m de largo y entre 0'5 y 1'5m de alto. Toca con el deslinde de levante de la parcela. La piedra es mezclada, viva y muerta. Está en buen estado.

**UA-18:**

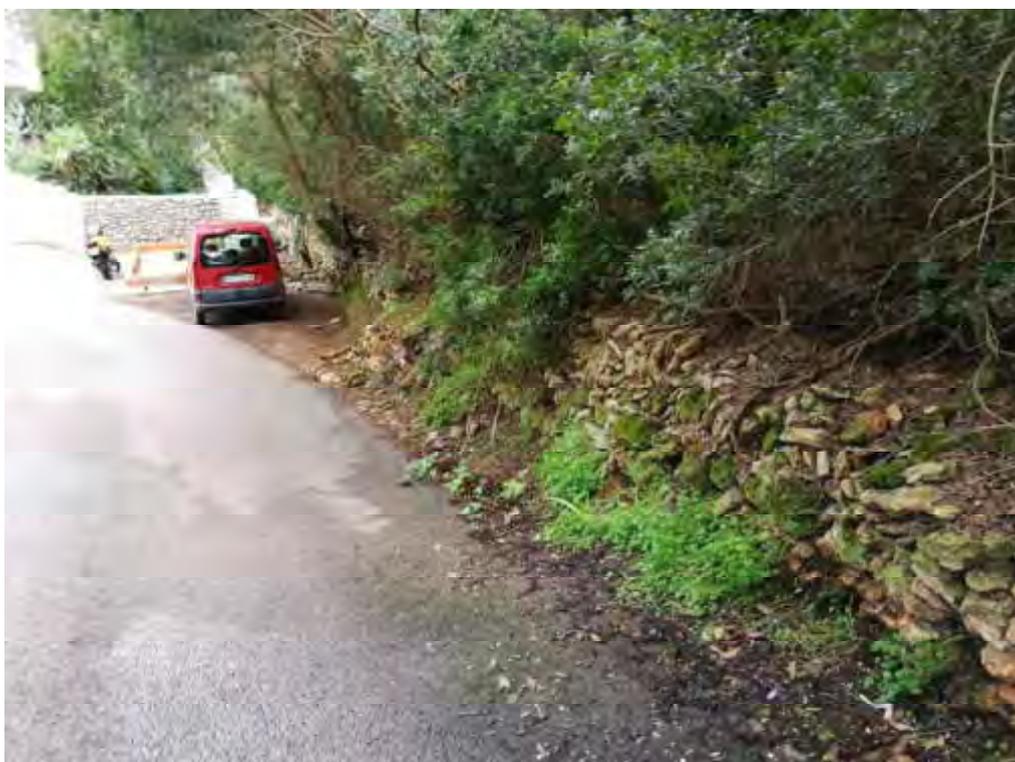
Se trata de un tramo de pared, de poco más de 5m de largo, que sigue dentro de la parcela colindante. La altura es de unos 0'5m. Tiene piedra viva y muerta mezclada. Está parcialmente deteriorado.

Santa Eulària des Riu, marzo de 2023



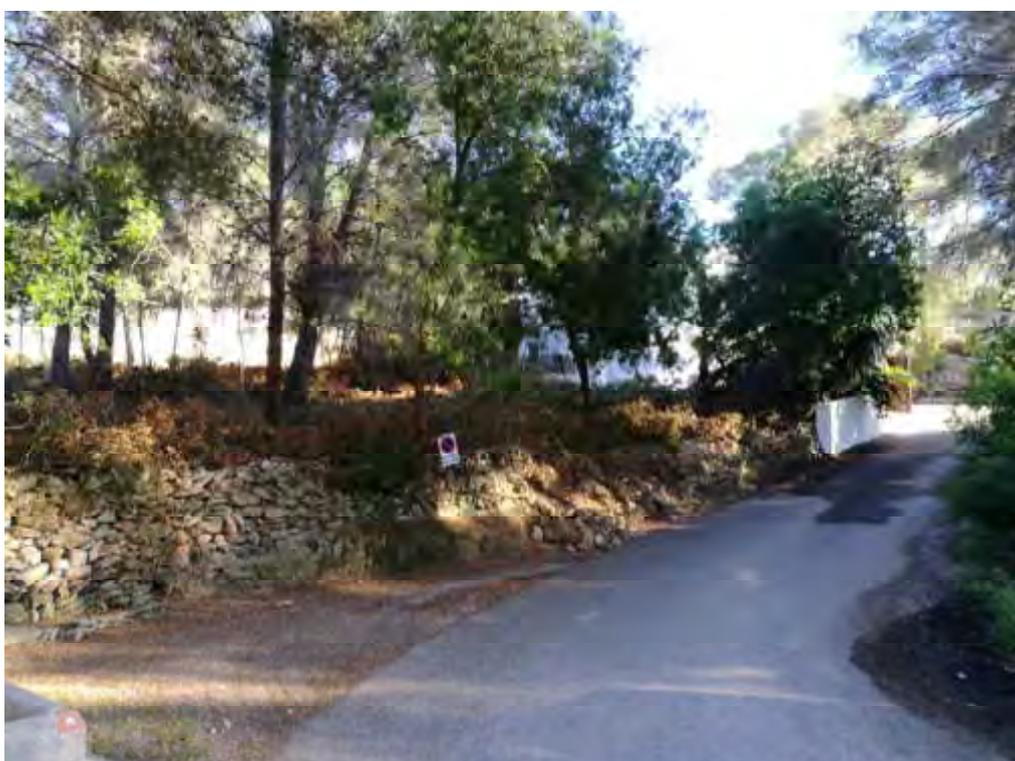
JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ  
ARQUITECTO

## 2. FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL PARCELA

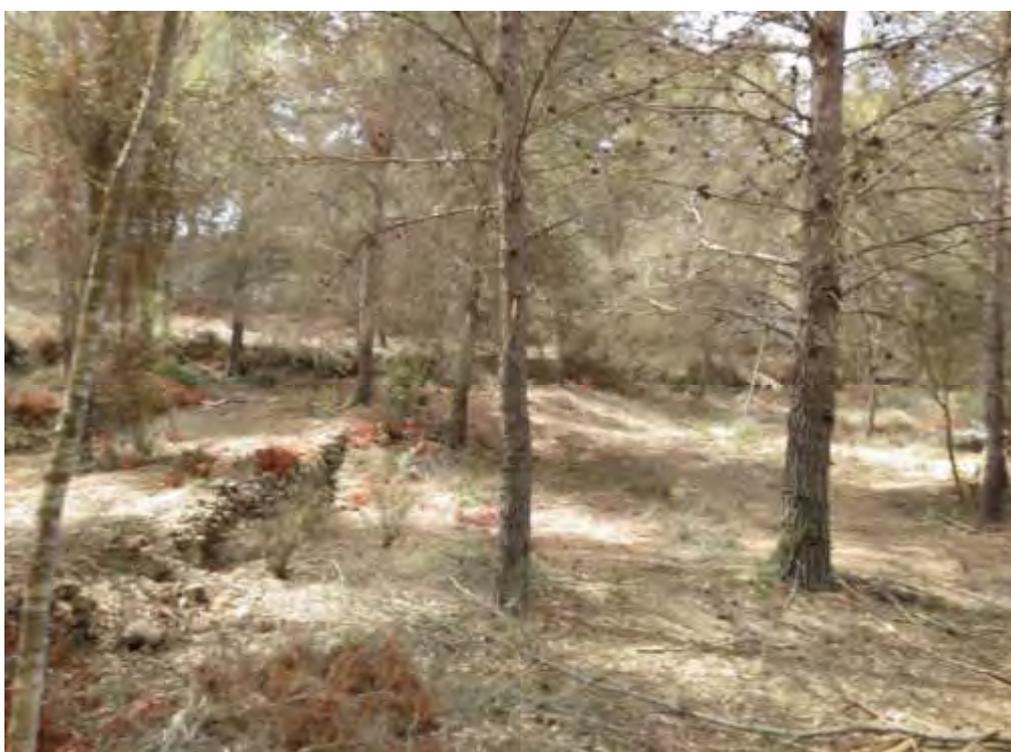




















Santa Eulària des Riu, marzo de 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name.

JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ  
ARQUITECTO

### 3. PLANOS



FOTOS DE ESTADO ACTUAL



EMPLAZAMIENTO - E:1/300

La parcela presenta un total de 18 bancales conformados por muros de piedra seca de longitud y altura variable.

Estas piedras serán reutilizadas en las futuras edificaciones.

Los bancales existentes están descritos en el "Estudio histórico y arqueológico de los bancales de Ca n'Aubarca" redactado por Sergi Moreno Torres y Vicent Mari Serra con fecha 3 de Noviembre de 2022.

- LÍMITE DE PARCELA
- BANCAL CON MURO DE PIEDRA EXISTENTE A REUTILIZAR

### SITUACIÓN DE MUROS Y ESTADO ACTUAL

<b>PROYECTO</b>	<b>ANEXO PARA REUTILIZACIÓN DE LA PIEDRA DE MUROS EXISTENTES EN CANA AUBARCA (T.M. DE SANTA EULARIA DES RIU)</b>
<b>PROMOTOR</b>	CAN FURNET VALLEY, S.L.
<b>ARQUITECTO</b>	<b>GSA</b> JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ jmg.s.arquitecto@gmail.com - 616844079 C/ Pere Ferrandis, 9. 06100 JAZ, Santa Can Ventosa, 0600

<b>SITUACION</b>	CALLE CANA AUBARCA Y CALLE DE LA CUESTA (SEGUN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173). C.P.07819, SANTA EULARIA DES RIU, ILLES BALEARS.	<b>REFERENCIA</b>	110/23	<b>FECHA</b>	03/2023
<b>PLANO</b>	SITUACIÓN DE MUROS Y ESTADO ACTUAL	<b>ESCALA</b>	VARIAS	<b>NUMERO DE PLANO</b>	1.

Este documento está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. El copiar, distribuir, reproducir, transformar, comunicar públicamente, o cualquier otro acto de explotación económica, sin el consentimiento escrito del arquitecto, es delito.