



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

1081

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en c/ Almendro número 73, parcela 1, Cana Aubarca, y c/ de la Cuesta, Can Furnet, Jesús

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de octubre de 2024, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Can Furnet Valley S.L. para la ordenación de volúmenes edificables en la parcela sita en C/Almendro núm. 73, parcela 1, Cana Aubarca, y C/de la Cuesta, Can Furnet, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Denegar la alegación formulada con RGE202499900002797 de 16.02.2024 por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Can Furnet.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE202399900007396 de 26.04.2023 redactado por el arquitecto Jose María García, cuyo objeto es LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EDIFICABLES en la parcela sita en c/ Almendro número 73, parcela 1, Cana Aubarca, y c/ de la Cuesta, Can Furnet, Jesús.

TERCERO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido normativo del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

QUINTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (17 de enero de 2025)

La alcaldesa

M^a Carmen Ferrer Torres

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

1. MEMORIA DESCRPTIVA

1.1. AGENTES

PROMOTOR: CAN FURNET VALLEY, S.L., con C.I.F: ***, con domicilio fiscal en Calle ***, C.P.07800, Eivissa, Illes Balears, representada por CRISTINA DOLORES ***, con N.I.F.: ***, y dirección para notificaciones en Passeig ***, 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 362*** en el C.O.A.I.B., con D.N.I. número *** y domicilio profesional en C/ ***, 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 m2, 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: 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.

./.

JUSTIFICACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA:

(.)

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).

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

https://intranet.caib.es/eboibfront/pdf/es/2025/17/1182225



	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
Tipología de Edificación	Extensiva unifamiliar	Extensiva unifamiliar
Uso	Vivienda	Vivienda
Sup. mín. de parcela	800,00 m2	5.173,24 m2
Ancho mín. de parcela	20 m	20,30 m
Fachada mínima a calle	20 m	27,40 m
Ocupación	30,00 % (1.551,97 m2)	< 30 %
Volumen o edificabilidad	0,5 m2/m2 (2.586,62 m2)	< 0,5 m2/m2
Retranqueos	Viales = 5 m. Fondo = 3 m.	Viales ≥ 5 m Fondo ≥ 3 m.
Volumen máx. permitido	1500,00 m3	Cada edificio tendrá un volumen <1.500 m3
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 m2	4 viv. *
Zonas ajardinadas y/o arboladas	>50% sup. no ocupada por edificación (>1.974,88 m2)	Zona ajardinada=2.262,21 m2

* Previa autorización del presente Estudio de Detalle

()

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 m2 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 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

USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO: Los edificios proyectados se destinan a vivienda unifamiliares.

.../...

1.4. SUPERFICIES Y VOLÚMENES AFECTADOS

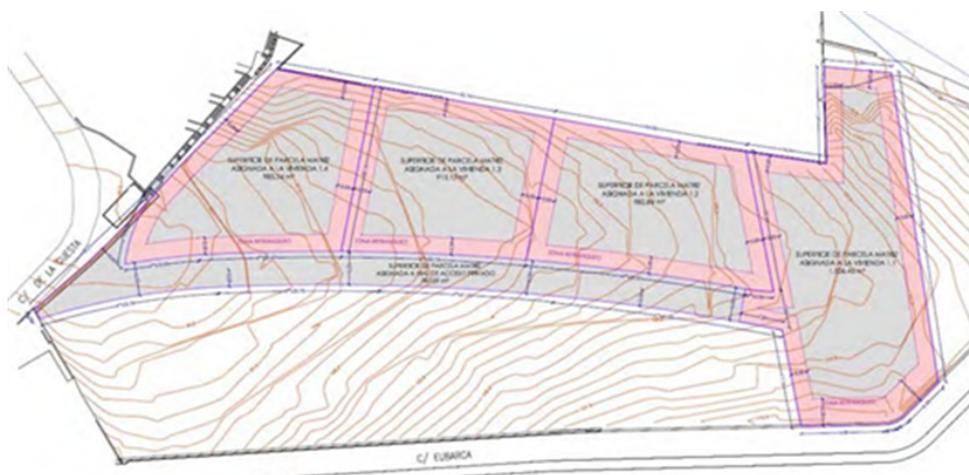
PARCELA INICIAL:

La superficie de parcela total es de 5.173,24 m²

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 m2/m2)	EDIFICABILIDAD DE CADA ZONA USO PRIVATIVO (0,5 m2/m2)	VOLUMEN MÁXIMO (m3)
ZONA DE USO PRIVATIVO VIVIENDA 1.1	1506,45 m2	451,94 m2	---	753,23 m2	1500,00 m3
ZONA DE USO PRIVATIVO VIVIENDA 1.2	982,84 m2	294,85 m2	---	491,42 m2	1500,00 m3
ZONA DE USO PRIVATIVO VIVIENDA 1.3	913,12 m2	273,94 m2	---	456,56 m2	1500,00 m3
ZONA DE USO PRIVATIVO VIVIENDA 1.4	983,24 m2	294,97 m2	---	491,62 m2	1500,00m3
ZONA DE USO PRIVATIVO VIAL ACCESO	787,59 m2	---	---	---	---
TOTAL PARCELA 1	5173,24 m2	1315,70 m2	2586,62 m2	2192,83 m2	---

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 m3.

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 m2 que refleja el cuadro anterior es inferior a la aplicación del índice de edificabilidad 0,5 m2/m2 al conjunto del terreno con calificación E-U4 edificable (5.173,24 m2) y que representarían 2.586,62 m2 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

(.)

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

El índice de intensidad de uso residencial (Ir) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m2 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 m2 por lo que siendo la superficie de Parcela 1 de 5.173,24 m2:

Número máximo de viviendas = $5.173,24 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 6,46$ 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 banales consecutivos igual al doble de la altura de éstos y ajardinar dichos espacios intermedios.

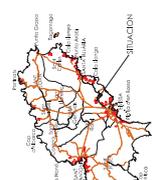
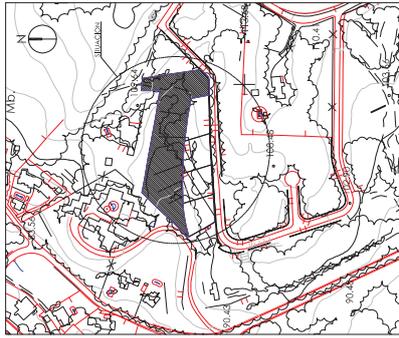
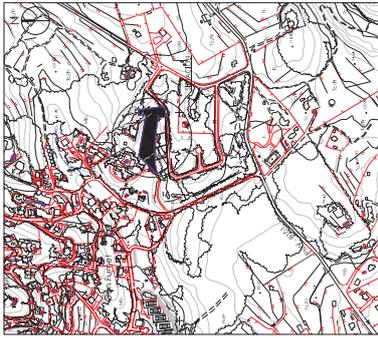
1. Para los accesos a los aparcamientos en sótanos o semisótanos se permitirá un frente máximo de seis (6) metros de anchura a nivel de las plantas antes mencionadas para accesos a garaje y otro frente máximo de uno con veinte (1,20) metros de anchura para acceso a cuartos de instalaciones.

2. 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.

7. PLANOS (PARA CADA CASO CONCRETO DE VIVIENDA)

Ver anexo planos.

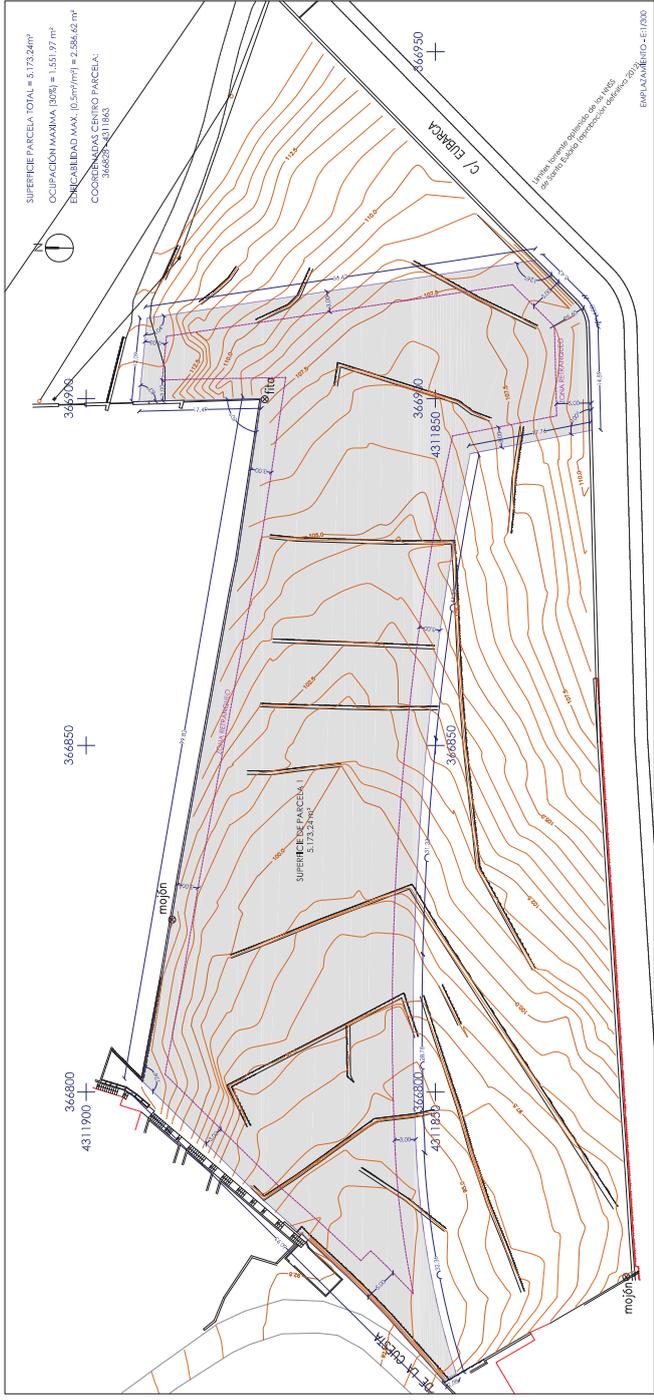
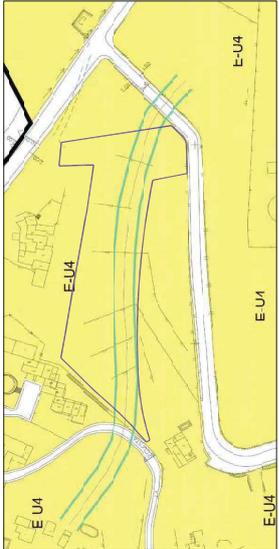




SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

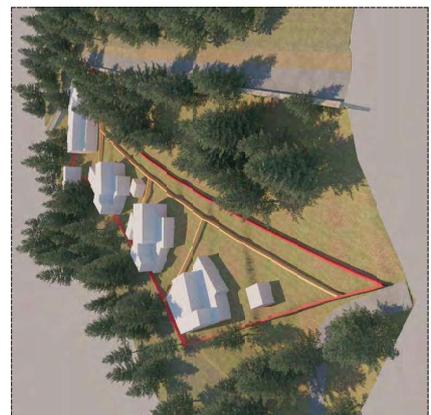
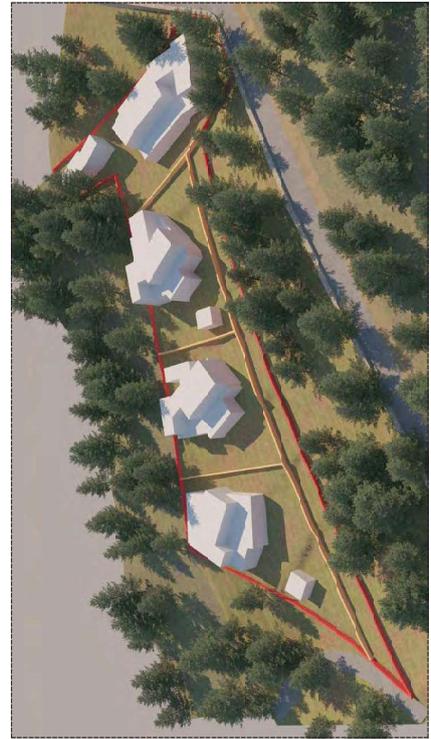
EMPLAZAMIENTO
ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLADRETES Y AJUSTE ALICIVO DELA PLANTACION DEL TERRENO PARA LA COORDINACION DE LAS PLANTAS
PROYECTO JOSÉ GARRA GARCÍA SANCHEZ
CONSEJO REGULADOR CAIB
PROYECTISTA JOSÉ GARRA GARCÍA SANCHEZ
PROYECTO CALLE CANA AIBERICA Y CALLE DE LA CUESTA (LEGAR CAVARRO C/ AMBARDU, 738, PARCELA 1, C/ 25019) SANTA GUARDIA DE NIJA, ILES BALEARS.
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

1	15022	1
2	102022	1
3	VARIAS	1





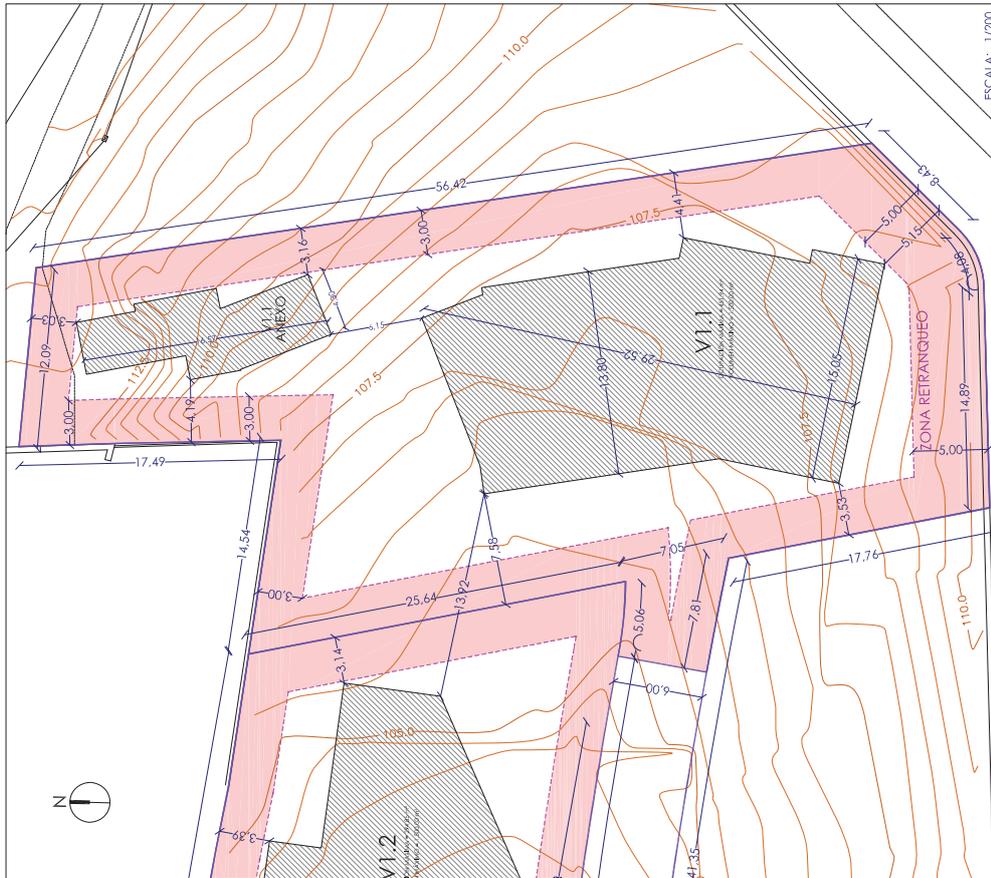
PROYECCIÓN DE VOLUMENES PROPUESTOS



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: URBEL VALLÉS, S.L.	CSA	JOSÉ RAMÓN GARCÍA SANCHEZ	15/02/22	10/02/22	22
CALLE CAJA ALBARRAC Y CALLE DE LA CUESTA, URBEN CAJARRAC 17, 07010 SAN VICENTE DE FORQUELLS (MALLORCA)	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

* Acuerdo de intervención según proyecto ejecutivo, que con la participación, concurrencia y colaboración de todos los interesados en el terreno, se ha acordado la implantación de los volúmenes propuestos.



PLANIMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

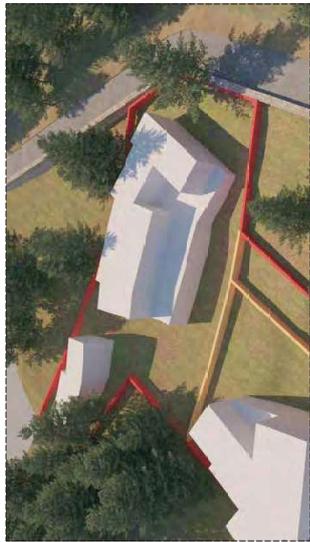
c) Parámetros de edificación máximos N.N.S.S. Santa Eulalia del Río:

- 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

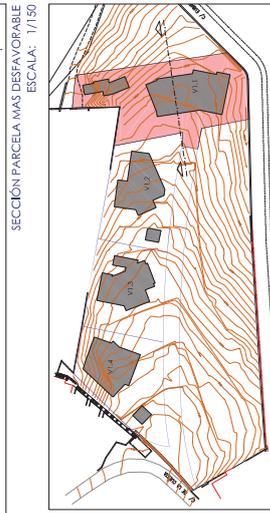
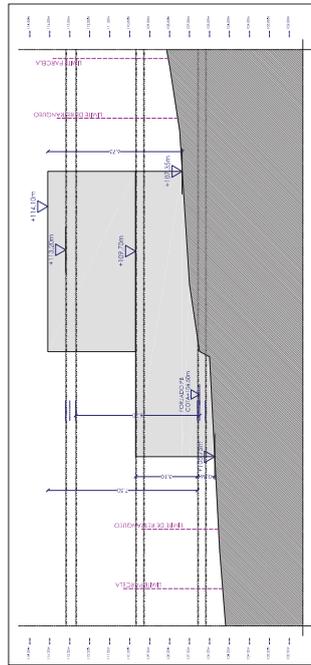
b) Superficie posible zona de uso privativo 1.1:

- Superficie de parcela propuesta: 1.506,45 m²
- Superficie propuesta en proyecto: 491 m²
- Edificabilidad propuesta: 245,50 m³
- 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.



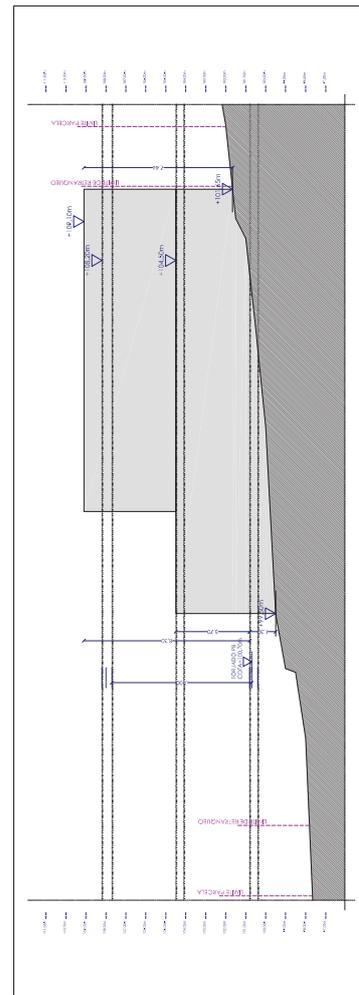
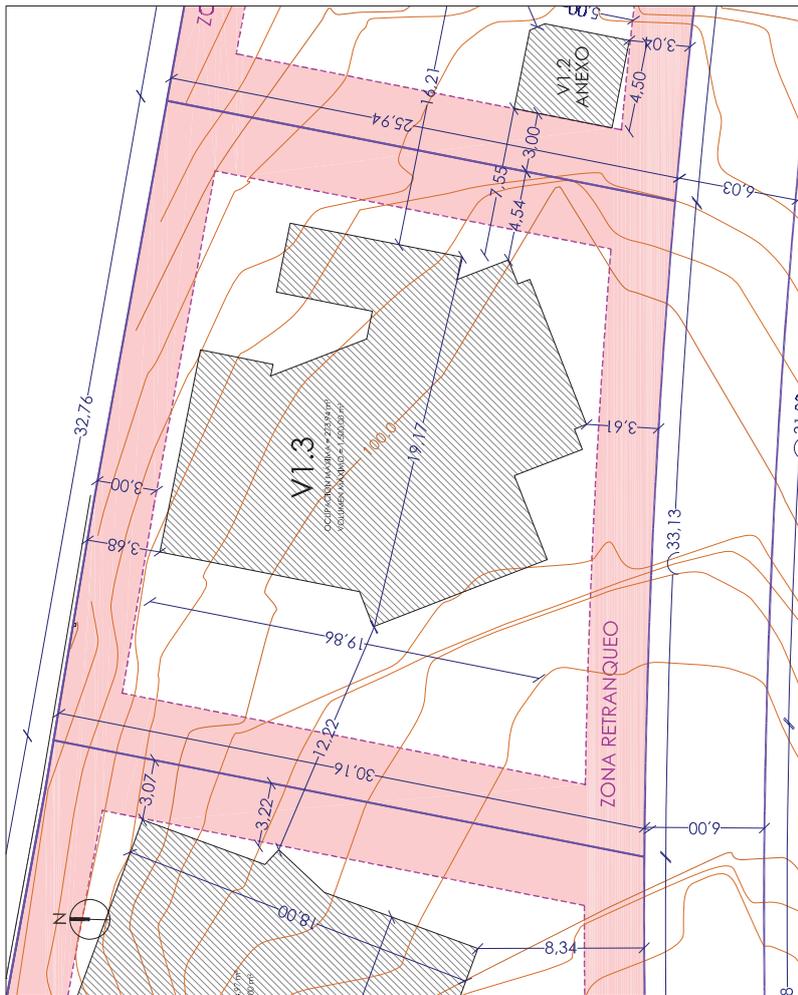
* Propuestas de implantación según proyectos autorizados, pero estas volumetrías se podrán modificar siempre que se cumplan con la edificabilidad, ocupación y volumen máximo y respeten con el resto de parámetros de la Calificación EU-4.



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.		
PROYECTISTA	JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ Arquitecto de Edificación Colegiado nº 1218 del Colegio de Arquitectos de las Illes Balears		
FECHA	13/5/22	REVISIÓN	10/2022
ESCALA	VARIAS		3.1.

El presente estudio ha sido elaborado por los autores de este proyecto de acuerdo con el Reglamento de Edificación de las Illes Balears.



Representación tridimensional de la edificación propuesta para el terreno de estudio. El terreno de estudio se muestra en color rojo y se comparan con la edificabilidad, ocupación y volumen máximo y mínimo con el resto de parcelas de la Calificación E-4.

PLANIMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

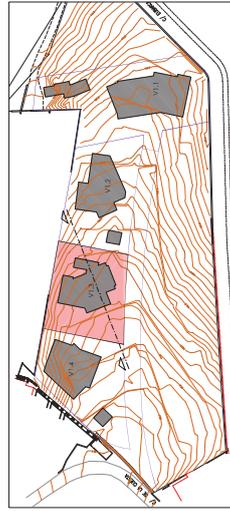
a) Parámetros de edificación máximos N.A.S.S. Santa Eulalia del Río:

- Calificación: Urbana E-4
- Parcelación: 600 m²
- Ocupación: 50%
- Edificabilidad: 0,5000 m²/m²
- Volumen máximo: 1,500 m³
- Altura máxima (m): 7
- Número máximo de plantas: 2 (B+P)
- Intensidad de uso: 1414/8000m²

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 m²
- Volumen máximo: 1,500 m³

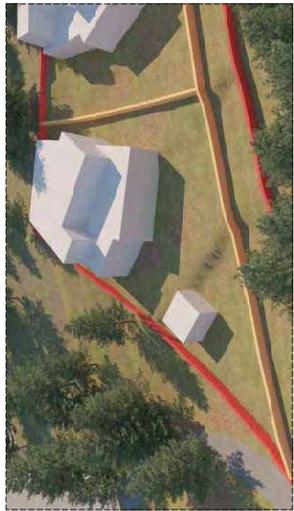
La intención principal es desarrollar un edificio en planta baja y primera. Un anexo secundario se desarrollará únicamente en planta baja. No obstante, se podría aumentar edificabilidad y ocupación hasta cumplir parámetros Calificación E-4.



POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.3.

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLUMENES Y JUSTIFICATIVO DE LA IMPLANTACIÓN DEL TERRENO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4 VIVIENDAS AISLADAS
PROMOTOR	GSA CAN TURNET VALLEY, S.L. C/ MARIANO DE LA ROSA, 10. 07003 SANTA EULALIA DEL RÍO
PROYECTANTE	JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ C/ MARIANO DE LA ROSA, 10. 07003 SANTA EULALIA DEL RÍO
FECHA	10/2022
REVISIÓN	135/22
ESCALA	E: 1/150
PLANO	3.3.

El documento está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. El copia o difundir, incluso en su totalidad, se considera delito.



Presentación de implantación, alzados, perspectivas, secciones, etc., en función de la configuración de la parcela, con la consideración de la edificabilidad, ocupación y volumen máximo y respetando con el resto de parámetros de la Calificación E-14.

PLANEAMIENTO SOBRE POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO

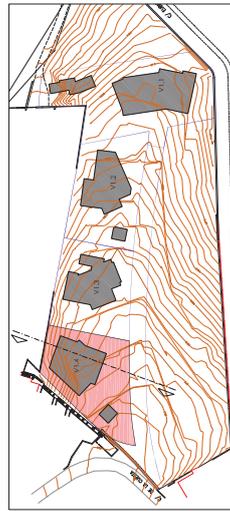
a) Parámetros de edificación máximos N.N.S.S. Santa Eulalia del Río:

- Calificación: Urbana E-14
- Superficie: 600 m²
- Ocupación: 50%
- Edificabilidad: 0,5000 m²/m²
- Volumen máximo: 1,500 m³
- Altura máxima (m): 7
- Número máximo de plantas: 2 (B+P)
- Intensidad de uso: 144/6000m²

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 Servicios de Abastecimiento de Agua de Santa Eulalia del Río, en un anexo secundario, se descalifica únicamente en planta baja. No obstante, se podría aumentar edificabilidad y ocupación hasta cumplir parámetros Calificación E-14.



POSIBLE ZONA DE USO PRIVATIVO 1.4.

PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE PREVIO DE VOLÚMENES 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, 10. 07003 SANTA EULALIA DEL RÍO
PROYECTANTE	CAN TURNET VALLEY, S.L. CALLE CANA ALBARCA Y CALLE DE LA CUESTA (SEGUN CATASTRO C/ ALMENDRO, 173) PARCELA 1, C.P.07819. SANTA EULALIA DES RUI ILLES BALEARS.
FECHA	10/2022
ESCALA	E: 1/150
PLANOS	3.4.

