



## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**11403***Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a la reordenació dels volums en la parcel·la situada en el C/Cuenca, núm. 21-23, Urbanització Roca Llisa, Jesús*

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, de urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de setembre de 2023, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per The Views Properties S.L. per a la reordenació dels volums en la parcel·la situada en el C/Cuenca, núm. 21-23, Urbanització Roca Llisa, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

**"PRIMER.** Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE202299900014274 de data 12.09.2022 i documentació complementària aportada amb RGE 202399900000186 de 04.01.2023, redactat per l'arquitecte Francisco Silvestre Navarro, per a la REORDENACIÓ DELS VOLUMS EN LA PARCEL·LA situada al carrer Cuenca número 21-23, Urbanització Roca Llisa, Jesús, promogut per The Views Properties S.L..

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

**TERCER.** Notificar el present acord als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall, així com als que haguessin formulat al·legacions al mateix.

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

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

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

Santa Eulària des Riu, signat digitalment (10 de novembre de 2023)

**L'alcaldesa**

M<sup>a</sup>. Carmen Ferrer Torres

HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT A EIVISSA – ESTUDI DE DETALL  
C/de Cuenca 21 07819  
Santa Eulària des Riu (Eivissa)

RCL DOCUMENT 01 - MEMÒRIA

#### ÍNDEX

1 MEMÒRIA

1.1 AGENTS

1.2 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

1.3 ANTECEDENTS I NORMATIVA D'APLICACIÓ

1.4 JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ EN COMPLIMENT DE L'ARTICLE 5.1.08



## REORDENACIÓ DE VOLUMS DE LES N.S. DE PLANEJAMENT

1.5 DESCRIPCIÓ I DETERMINACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

1.6 TRAMITACIÓ

## 2. ANNEX GRÀFIC

ESQUEMA DE VOLUMS

PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT

NIVELL 2

NIVELL 1

NIVELL ACCÉS

SECCIONS. ST1 SL1

SUPERFÍCIES EDIFICADES

VOLUMS EDIFICAT I OCUPACIÓ

## ANÀLISI D'EDIFICACIÓ EN UNA SOLA PLANTA

PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT

PLANTA BAIXA

SECCIONS. ST1 SL1

SUPERFÍCIES EDIFICADES

## DOCUMENT 1\_MEMÒRIA

### 1.1 AGENTS

Promotor THE VIEWS PROPERTIES SL

NIF B06853\*\*\*

Carrer Pere Francès nº9, 3r, DESPATX 307

07800 Eivissa-Illes Balears

Projectista | Arquitecte

Empresa FRANCISCO SILVESTRE NAVARRO ARQUITECTE SLP . COL 90.262 (COACV)

CIF \*\*\*.052.3\*\*

C/ Sant Vicent Màrtir \*\*\*

46.007 València

Tel. 963 816 561

Representant Francisco M. Silvestre Navarro COL 08.4\*\* (COACV) NIF \*\*\*88.97\*\*

### 1.2 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

El present Estudi pretén ordenar els volums edificatoris de l'habitatge a implantar en la parcel·la C/ DE CUENCA 21 N2-23, amb referències cadastral 00100F6CD6191S0001IL.

Tal i com s'especificarà en els següents apartats de manera més extensa, la normativa municipal d'aplicació en aquestes parcel·les disposa una limitació de nombre de plantes per les parcel·les amb pendent a una sola planta edificada. No obstant això, s'ha realitzat un avantprojecte dels habitatges sotmetent-se a aquesta limitació, i els habitatges resultants tenen moltes deficiències.

S'incorporen a aquest document els plànols de l'avantprojecte dels habitatges en una sola planta, a fi que pugui analitzar-se la millora que suposa l'augment d'altura proposat.

Es realitza aquest Estudi de Detall per reordenar els volums de les parcel·les, augmentant el nombre de plantes de les edificacions a dues plantes (Baixa + 1).

S'inclou a la seva vegada la justificació del compliment de tots els altres paràmetres urbanístics, inclosa l'altura màxima de l'edificació.

(.)

## 1.4 JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ EN COMPLIMENT DE L'ARTICLE 5.1.08 REORDENACIÓ DE VOLUMS DE LES N.S. DE PLANEJAMENT

### ARTICLE 5.1.08. REORDENACIÓ DE VOLUMS

1 Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les N.S., en qualsevol de les zones excepte en nucli antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposta present, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per solucionar les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús al qual es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

La parcel·la no es troba al nucli antic, sinó a la Urbanització Roca Llisa.

L'ordenació de volums proposada opta per la construcció de l'habitatge en dos nivells en compte de només un com estableix la Norma en el seu article 5.1.03. Això suposa una clara millora per als projectes, tal com es pot observar de la comparació de la proposta en una planta que s'incorpora a aquest document amb les ordenacions proposades en dos plantes.

En concret:

1. La construcció en nivells permet disminuir l'ocupació de la parcel·la per l'edificació, i comptant per tant amb una major superfície enjardinada i arbrada.
2. Les edificacions en nivells redueixen de manera important el volum de terres a excavar amb respecte a les edificacions en una sola planta.
3. La construcció en una planta obliga a realitzar gran part del programa de les habitatges semienterrades, mentre que en realitzar-se en nivells totes les estades compten amb almenys una façana sobre el terreny.
2. Tota reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes N.S., no podrà alterar la tipologia aïllada o continua definida:

a).- No podrà suposar increment de l'altura màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definit.

La proposta compleix amb els paràmetres d'edificabilitat i altura màxima establerts en la normativa.

b).- No podrà alterar els usos establerts en la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús resulti.

Es manté ús residencial unifamiliar aïllat.

c).- En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, a l'efecte dels quals hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

Es respecten les reculades establertes per la normativa.

3. No obstant això l'assenyalat en l'apartat anterior, quan entre les finalitats de la reordenació pretesa es trobi el solucionar o minimitzar els problemes derivats de la percepció de mitgeres vistes resultants de l'existència d'edificis amb altura edificada superior a la definida per les NS, l'Estudi de detall podrà definir una altura de les edificacions superior en una planta i 4 metres a l'assenyalada per l'ordenança específica de la zona.

4 En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

## 1.5 DESCRIPCIÓ I DETERMINACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL

El present estudi de detall defineix uns volums edificatoris per a la parcel·la.

Aquests volums compleixen amb les determinacions de l'ordenança d'aplicació en les parcel·les, 06.- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 6 (E-U6) que determinen en el següent quadre:



<b>Informació urbanística:</b>	<b>Adreça:</b>	C/de Cuenca 21 i 23
	<b>Codi postal:</b>	07819
	<b>Document urbanístic:</b>	
	<b>Pla General</b>	BOIB núm. 20 Ext de 08/02/2012 (PL-01/2011) NS Normes urbanístiques amb modificacions. 26 de juny de 2020
	<b>Zona d'ordenació</b>	Roca Llisa
	<b>Classificació:</b>	
	<b>Classificació del Sòl</b>	Sòl Urbà
	<b>Sistema d'ordenació</b>	Extensiva unifamiliar E-U6
	<b>Qualificació:</b>	
	<b>Tipologia Edificatòria</b>	E-U6 Extensiva Unifamiliar Edificació aïllada
	<b>Ús global</b>	Residencial

Es comparen a continuació els paràmetres urbanístics: superfície ocupada, volum d'excavació, superfície enjardinada, etc., corresponents a les solucions proposades d'una i dos plantes. Es justifica l'elecció de l'opció d'una edificació de dues plantes front de la d'una única degut al compliment del paràmetre d'ocupació màxima i la reducció de l'impacte visual en el paisatge degut a l'augment de la superfície enjardinada, volum d'excavació. No es considera que el terreny és pla ja que la línia recta imaginària que uneix el punt més elevat i el més baix de la projecció sobre el terreny natural del perímetre exterior de l'edifici, incloses les terrasses, té un pendent superior al vint per cent (20%) respecte a un pla horitzontal tal com sol·licita el número 4 de l'article 6.2.03 de les NNUU. Fins i tot, tal com defineix l'art. 5.1.03 en la seva número 4 apartat e com a alternativa al compliment dels paràmetres marcats, per les característiques del teixit i pel grau de consolidació de drets es formula aquest Estudi de Detall amb la finalitat de minimitzar l'impacte de l'edificació.

	Planejament		Projecte (2 nivells)	Projecte (1 nivell)
	Referència	Paràmetre / Valor	Paràmetre / Valor	Paràmetre / Valor
Intensitat d'ús	6. Ordenació	1 viv / 1200 m2	1 viv	1 viv
Ocupació màxima	Annex 1	≤ 25% (323,25 m2 )	25% (322.50 m2)	30% (388.44 m2 ) màx 40% (art. 5.1.03 4e)
Parcel·la mínima edificable	Annex 1 Art. 5.1.02	≥ 1200 m2 Façana mín. ≥ 25 m	1.293,00 m2 s/topogràfic Façana mín 52,80 m	1.293,00 m2 s/topogràfic Façana mín 52,80 m
Alçada màxima	Annex 1 Art. 5.1.3	≤ 7 m	6.87 m	4.15 m
Alçada total	Annex 1	≤ 3 m sobre l'altura màxima	2.95 m sobre l'altura màxima	2.95 m sobre l'altura màxima
Nº màxim de plantes	Annex 1 Art. 5.1.3	B+1P	B+1P	B
Edificabilitat màxima	Annex 1	≤ 0,25 m2 t/m2s (323,25 m2 )	319.94 m2t	251.42 m2t
Volum màxim per edifici	Annex 1	≤ 1500 m3	971,87 m3	699.95 m3
Separació mínima a límits i a fronts de parcel·la	Annex 1	≥ 5 m a vies i ELP ≥ 3 m límits ≥ 6 m entre edificis	5 m a vies i ELP 3 m límits 6 m entre edificis	5 m a vies i ELP 3 m límits 6 m entre edificis
Aparcament	Art. 5.8.03	1 plaça /habitatge	2 places	2 places
Superfície enjardinada			720.00 m2	680.17 m2
Volum d'excavació			2188.75 m3	2583,20 m3

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/162/1150260>

Les plantes queden connectades mitjançant nuclis verticals, per la qual cosa mantenen la contigüitat entre plantes a l'efecte de garantir la unitat, coherència i homogeneïtat del conjunt.

D'altra banda, per a garantir l'adaptació de les edificacions al terreny les plantes baixes s'escalonen, de manera que el seu sòl acabat no superi la cota del terreny natural en més de 1,50m.

A més es generen una sèrie de plataformes en l'exterior que permeten la creació d'unes terrasses accessibles des dels habitatges. La cota del



sòl acabat de dites plataformes no supera en cap punt el terreny natural en més de 4,00m.

La definició gràfica de la proposta es mostra en els plànols adjunts a aquest document.

(.)

## DOCUMENT 2\_ ANNEX GRÀFIC

Veure annex plànols.



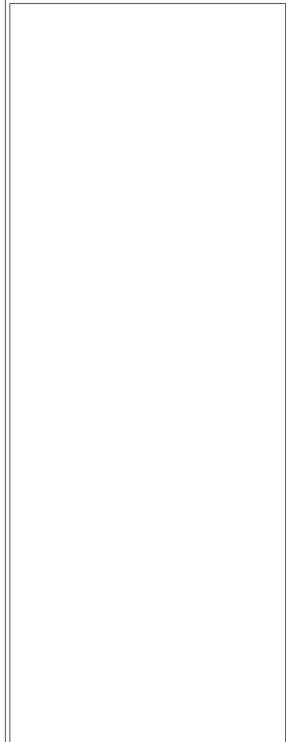


https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/162/1150260



FORMA DE PLANEJAMENT

PLANEJAMENT	PLANEJAMENT	PLANEJAMENT	PLANEJAMENT
PLANEJAMENT	PLANEJAMENT	PLANEJAMENT	PLANEJAMENT
PLANEJAMENT	PLANEJAMENT	PLANEJAMENT	PLANEJAMENT
PLANEJAMENT	PLANEJAMENT	PLANEJAMENT	PLANEJAMENT
PLANEJAMENT	PLANEJAMENT	PLANEJAMENT	PLANEJAMENT



Scale: 1:500

01

PLANEJAMENT DE L'EDIFICI

01

01

01

01

01

01

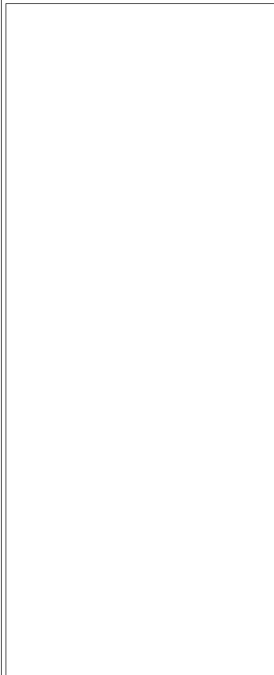
01



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/162/1150260>



FORMES DE LES OBRES	
DESIGNACIÓ	PLANTA
PLANTA	PLANTA
SECCIÓ	SECCIÓ
PERFIL	PERFIL
PLANTA	PLANTA
SECCIÓ	SECCIÓ
PERFIL	PERFIL



ESCALA: 1:1000  
 N  
 LOCALITZACIÓ: CAIB

**01**  
 PLANTA DE LA VIVIENDA...  
 PROYECTO...  
 1  
 DISTRIBUCIÓN...  
 NIVEL...  
 COORDENADAS...  
 ESCALA...  
 LOCALITZACIÓ...



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/162/1150260>



**02**

PLÀNOL DE L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA  
 PLÀNOL DE L'ACTUACIÓ D'ESTRUCTURA URBANÍSTICA  
 PLÀNOL DE L'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE SERVEIS  
 PLÀNOL DE L'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE REDES  
 PLÀNOL DE L'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS VERDUS  
 PLÀNOL DE L'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ  
 PLÀNOL DE L'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ  
 PLÀNOL DE L'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ

**1**

LÍNEA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ D'ESTRUCTURA URBANÍSTICA  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE SERVEIS  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE REDES  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS VERDUS  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ

LÍNEA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ D'ESTRUCTURA URBANÍSTICA  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE SERVEIS  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE REDES  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS VERDUS  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ

LÍNEA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ D'ESTRUCTURA URBANÍSTICA  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE SERVEIS  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE REDES  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS VERDUS  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ  
 LÍNEA D'ACTUACIÓ DE DISTRIBUCIÓ DE ESPACIS D'OCUPACIÓ







<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/162/1150260>



The drawing set includes:

- A site plan showing the building footprint in red on a grey plot.
- A detailed floor plan showing the internal layout with rooms in red and yellow.
- A side elevation of the building showing its profile and roofline.
- A small site plan in the top right corner showing the building's location relative to surrounding roads.

PROYECTO DE OBRA		USUARIO		AUTOR	
PROYECTO DE OBRA	PROYECTO DE OBRA	USUARIO	USUARIO	AUTOR	AUTOR
USUARIO	USUARIO	USUARIO	USUARIO	AUTOR	AUTOR
USUARIO	USUARIO	USUARIO	USUARIO	AUTOR	AUTOR
USUARIO	USUARIO	USUARIO	USUARIO	AUTOR	AUTOR

03

5

1

BOIB



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/162/1150260>




  
 10
   

 DIRECCIÓ GENERAL D'INFORMACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA


  
 5
   

 DIRECCIÓ GENERAL D'INFORMACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA


  
 1
   

 DIRECCIÓ GENERAL D'INFORMACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA

DIRECCIÓ GENERAL D'INFORMACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA
   
 DEPARTAMENT D'ADMINISTRACIÓ I RELACIÓ PÚBLICA



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/162/1150260>



**PLANO DE PLANTA**

**LEGENDA**

1	ESTRUCTURA
2	ACABATS
3	CONDICIONS
4	CONDICIONS DE CONSTRUCCIÓ
5	CONDICIONS DE MANTENIMENT
6	CONDICIONS DE PROTECCIÓ
7	CONDICIONS DE SALUT
8	CONDICIONS DE SOSTENIBILITAT
9	CONDICIONS DE TRANSPORT
10	CONDICIONS DE ÚS
11	CONDICIONS DE VEGETACIÓ
12	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ
13	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE PROTECCIÓ
14	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE RISC
15	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE SOSTENIBILITAT
16	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE TRANSPORT
17	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE VEGETACIÓ
18	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ
19	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE PROTECCIÓ
20	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE RISC
21	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE SOSTENIBILITAT
22	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE TRANSPORT
23	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE VEGETACIÓ
24	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ
25	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE PROTECCIÓ
26	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE RISC
27	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE SOSTENIBILITAT
28	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE TRANSPORT
29	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE VEGETACIÓ
30	CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ

**NOTES**

1. ESTRUCTURA
2. ACABATS
3. CONDICIONS
4. CONDICIONS DE CONSTRUCCIÓ
5. CONDICIONS DE MANTENIMENT
6. CONDICIONS DE PROTECCIÓ
7. CONDICIONS DE SALUT
8. CONDICIONS DE SOSTENIBILITAT
9. CONDICIONS DE TRANSPORT
10. CONDICIONS DE ÚS
11. CONDICIONS DE VEGETACIÓ
12. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ
13. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE PROTECCIÓ
14. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE RISC
15. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE SOSTENIBILITAT
16. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE TRANSPORT
17. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE VEGETACIÓ
18. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ
19. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE PROTECCIÓ
20. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE RISC
21. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE SOSTENIBILITAT
22. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE TRANSPORT
23. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE VEGETACIÓ
24. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ
25. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE PROTECCIÓ
26. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE RISC
27. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE SOSTENIBILITAT
28. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE TRANSPORT
29. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE VEGETACIÓ
30. CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ DE ZONIFICACIÓ

**11**

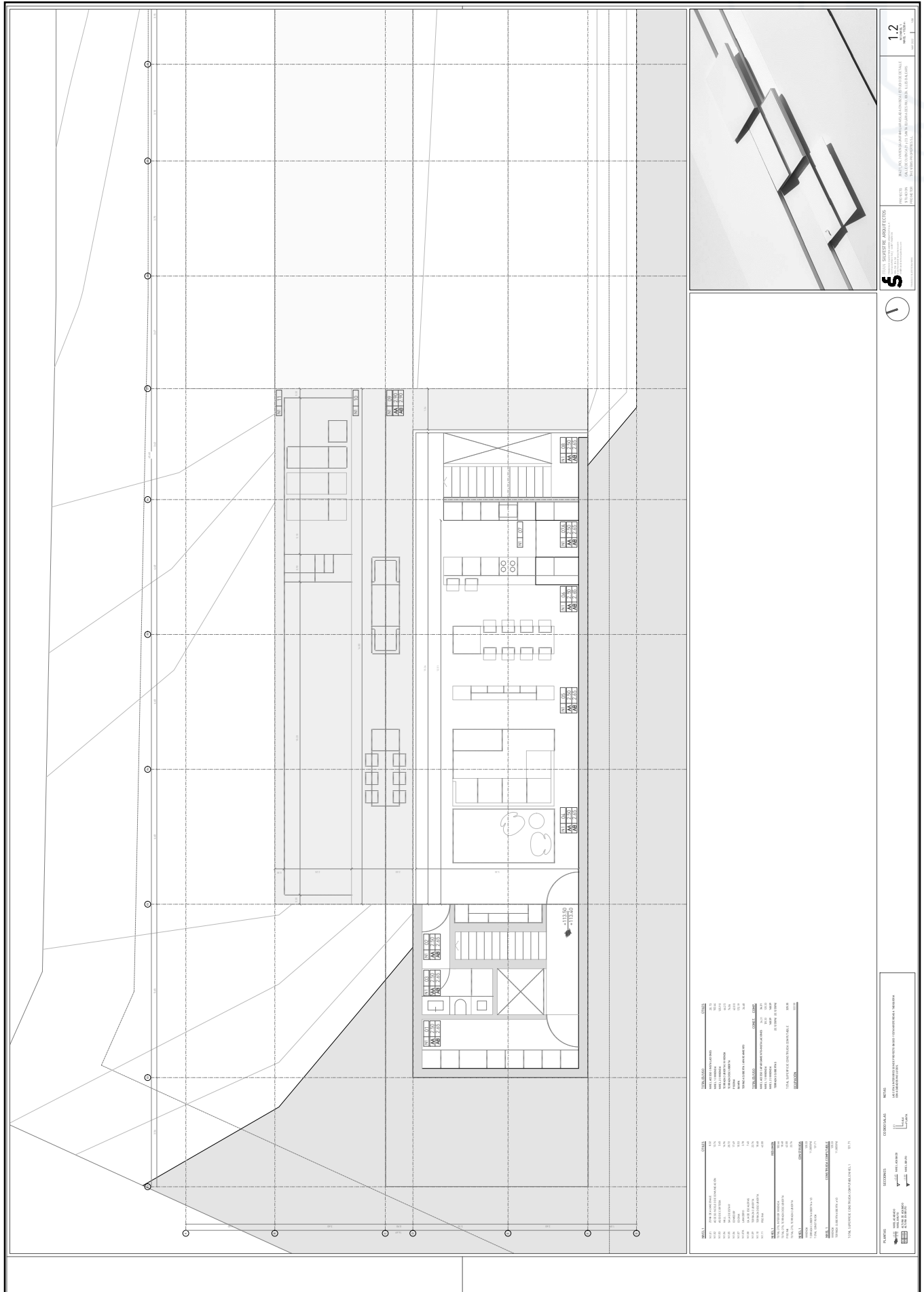
**5**

**1**

BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

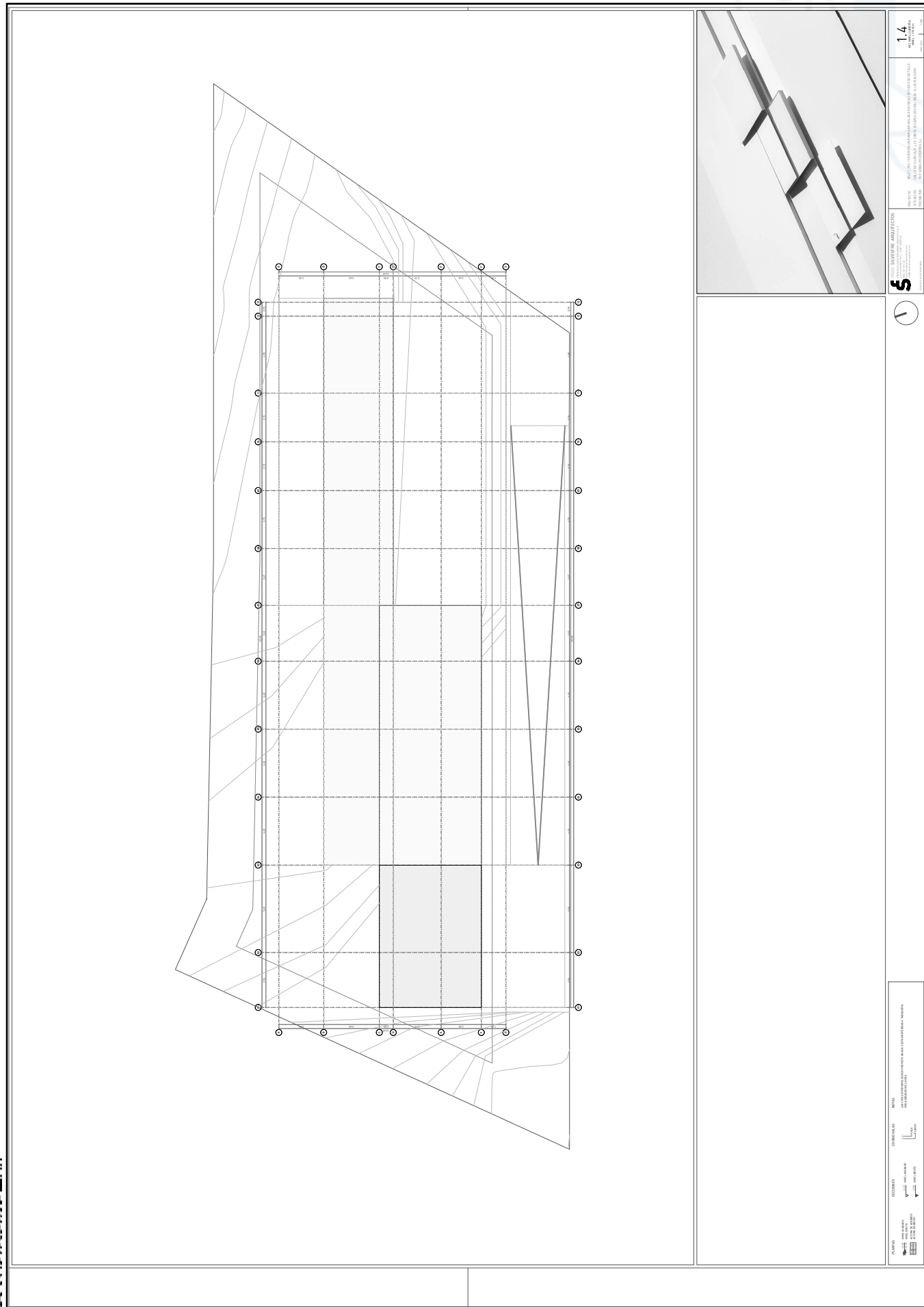








<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/162/1150260>



16

1

5

1

BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

ISSN: 2254-1233

PM 469-1983





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/162/1150260>



The main drawing is a technical architectural plan of a building. It features a large, irregularly shaped structure with a prominent sloped roof on the right side. A large rectangular area in the center is shaded in light gray. The drawing is overlaid on a topographic contour map. To the right of the main drawing, there is a smaller, perspective-style architectural rendering of a building's facade, showing a gabled roof and a chimney. Below the main drawing, there is a large empty rectangular box, likely intended for a title block or additional information.

16

REPUBLICA DE LES ILLES BALEARS  
GOVERN DE LES ILLES BALEARS  
DEPARTAMENT D'URBANISME I PLANEJAMENT TERRITORIAL

5

1

PLANEJAMENT URBANÍSTIC  
PROJECCIÓ DE PLÀNOL DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC  
NÚM. 162



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/162/1150260>



The image contains several architectural drawings:

- Top Left:** A small site plan showing the location of the building on a plot.
- Top Right:** A perspective view of the building's facade, showing a modern structure with large windows and a flat roof.
- Middle Left:** A site plan showing the building footprint, setbacks, and surrounding terrain. It includes labels for 'LÍMITE PARCELA' and 'LÍMITE VIAL'. A blue line indicates a specific boundary or path.
- Middle Right:** A detailed floor plan of the building, showing the layout of rooms, corridors, and structural elements. It also includes 'LÍMITE PARCELA' and 'LÍMITE VIAL' labels.
- Bottom Right:** A vertical elevation drawing of the building, showing the height, window placements, and architectural details. It includes 'LÍMITE PARCELA' and 'LÍMITE VIAL' labels.

On the right side of the page, there is a vertical column of information:

- Top:** A small box containing the number '21' and some text.
- Middle:** A vertical line with a small square at the top, possibly a scale or reference marker.
- Bottom:** A legend or key for the drawings, with symbols and text.



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/162/1150260>



The drawing shows a detailed architectural elevation of a building facade. It features a long, narrow structure with a series of vertical elements, possibly columns or panels. A dashed line indicates the 'LÍMITE PARCELA' (parcel boundary). A small inset in the top right corner shows a site plan with a rectangular area highlighted, corresponding to the building's location. The drawing includes various technical annotations and dimensions.

**21**  
 DIRECCIÓ GENERAL D'ADMINISTRACIÓ TERRITORIAL I D'URBANISME  
 DEPARTAMENT D'URBANISME I D'EDIFICACIÓ  
 SECCIÓ D'ADMINISTRACIÓ TERRITORIAL I D'URBANISME

**5**  
 DIBUJOS DE CONSTRUCCIÓ  
 PLANS DE CONSTRUCCIÓ  
 PLANS DE CONSTRUCCIÓ  
 PLANS DE CONSTRUCCIÓ

**ORDENAMA**  
 ORDENAMA  
 ORDENAMA

**LEGENDA**  
 LEGENDA  
 LEGENDA

**ESCALA**  
 ESCALA  
 ESCALA



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2023/162/1150260>



The architectural drawing set includes:

- 3D Models:** Three perspective views of a building complex on a sloped terrain. The buildings are rendered in light grey and blue. Callouts identify various architectural elements:
  - Model 1 (top left): "MUR DE TALLA DE LA PART DEL NORD", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL SUD", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL OEST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL EST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL SUD-OEST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL SUD-EST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL NORD-OEST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL NORD-EST".
  - Model 2 (middle): "MUR DE TALLA DE LA PART DEL NORD", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL SUD", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL OEST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL EST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL SUD-OEST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL SUD-EST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL NORD-OEST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL NORD-EST".
  - Model 3 (bottom): "MUR DE TALLA DE LA PART DEL NORD", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL SUD", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL OEST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL EST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL SUD-OEST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL SUD-EST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL NORD-OEST", "MUR DE TALLA DE LA PART DEL NORD-EST".
- Floor Plans:** A plan view of a building footprint with internal walls and a central courtyard area.
- Sections:**
  - 5T1:** A vertical section showing the internal structure, including a staircase and structural elements.
  - 5L1:** A longitudinal section showing the building's profile and internal layout.
- Legend:**
  - PLANTA:**
    - ESQUEMA DE LA PLANTA
    - PLANTA DE LA PLANTA
    - PLANTA DE LA PLANTA
    - PLANTA DE LA PLANTA
  - SECCIONS:**
    - SECCION TRANSVERSAL
    - SECCION LONGITUDINAL
  - NOTES:**
    - ESQUEMA DE LA PLANTA
    - PLANTA DE LA PLANTA
    - PLANTA DE LA PLANTA
    - PLANTA DE LA PLANTA
- Scale:** 1:500
- Sheet Number:** 31