



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

1128

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificables per a la implantació de dos habitatges unifamiliars aïllats i piscina al carrer Ginebra, núm. 31, Can Ramón, Jesús

Per la present, als efectes del seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 10 de desembre 2021, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per Can Eloy Promociones de Vivienda SL per a l'ordenació de volums per a la construcció de dos habitatges unifamiliars aïllats i piscines al carrer Ginebra, núm. 31, Can Ramón, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER. *Aprovar definitivament l'Estudi de Detall promogut per Can Eloy Promociones de Viviendas SL d'ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICABLES PER A LA CONSTRUCCIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS I PISCINES a la parcel·la situada al carrer Ginebra n° 31, Can Ramón, Jesús, segons documentació tècnica redactada per l'arquitecta Renata Fiorenza Otero, amb RGE 202099900013829 de data 21.10.2020.*

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.*

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 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.

Santa Eulària des Riu, en el dia de la signatura electrònica (14 de febrer de 2022)

L'alcaldesa

M^a. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL: CONSTRUCCIÓ DE DOS HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLATS AMB PISCINA

Promotor: Can Eloy Promociones de Vivienda, SL

Situació: Finca Can Eloy (Núm. 17366). Carrer de la Ginebra, 31. Barri Can Ramón - TM Sta. Eulària del Riu.

Arquitecta: Renata Fiorenza Otero - Col·legiada N° 566160

Octubre del 2020

SUMARI DE DOCUMENTS

I. Memòria

- 1. Memòria Urbanística
- 1.1 Agents
- 1.2 Informació prèvia
- Antecedents
- Objecte de l'estudi de detall
- Descripció de la parcel·la
- Descripció general del projecte



Justificació de l'adequació a les NS
Memòria Urbanística - Fitxa LUIB

II. Annexos a la memòria

3. Plànols topogràfics.

III. Plànols

A-0. PLÀNOL DE SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

A-1. PLÀNOL ESTUDI DETALL – PLANTES ALÇATS I SECCIONS

I. Memòria

1. Memòria urbanística

1.1 Agents

Promotor

Can Eloy promociones de vivienda, SL CIF: ***9886**

Domicili a efectes de notificacions: Carrer Sa Tanqueta N°8, Baixos – (07813) Puig den Valls. Tel: 971 311 736

Arquitecta

Renata Fiorenza Otero, NIF ***1288**

Domicili: C/Sa Tanqueta N°8, Baixos. Puig den Valls, T.M. Santa Eulària des Riu C.P (07813)

Telèfon: 971 31 17 36

Col·legiada: a les Balears amb el N° 566160

1.2 Informació prèvia:

Antecedents

A la Modificació Núm. 10 de les NS de Santa Eulària s'incorpora a les normes un Espai Lliure Privat (EL-PR) obert a vial, que a la pràctica ja funcionava com a tal (donava accés a les finques que hi confronten), però no estava recollit a la normativa. D'aquesta manera, el solar compleix l'article 2.3.04 (2) de les NS, per a poder edificar a sòl urbà.

Objecte de l'estudi de detall

L'objecte de l'estudi de detall és l'execució de dos habitatges unifamiliars amb piscina a una parcel·la urbana.

Descripció de la parcel·la

El solar on es projecten els habitatges està situat al Barri Can Ramón, del Terme Municipal de Santa Eulària del Riu.

Té una cabuda segons certificat de domini de 1.080 m² i segons aixecament topogràfic de 1.127m². Té forma rectangular amb orientació Nord-Sud. La part Nord, de 1.051,20m², té la qualificació d'E-U2, al sud, té una porció de 75,80m² d'EL-PR.

Per als càlculs urbanístics es prendrà la superfície qualificada com a E-U2 (1.051,20m²).

S'hi accedeix per l'espai lliure privat obert a vial, que connecta la parcel·la amb el carrer de la Ginebra.

L'espai lliure privat té una amplada lliure de 5m i finalitza en un fons de sac amb un radi de 5m. Aquest s'executarà juntament amb els habitatges.

La finca número 17.366 de Santa Eulària del Riu Can Eloy Promociones de Vivienda SL, amb CIF ***9886**, per títol de compravenda, segons consta en escriptura de data 12/01/2017.

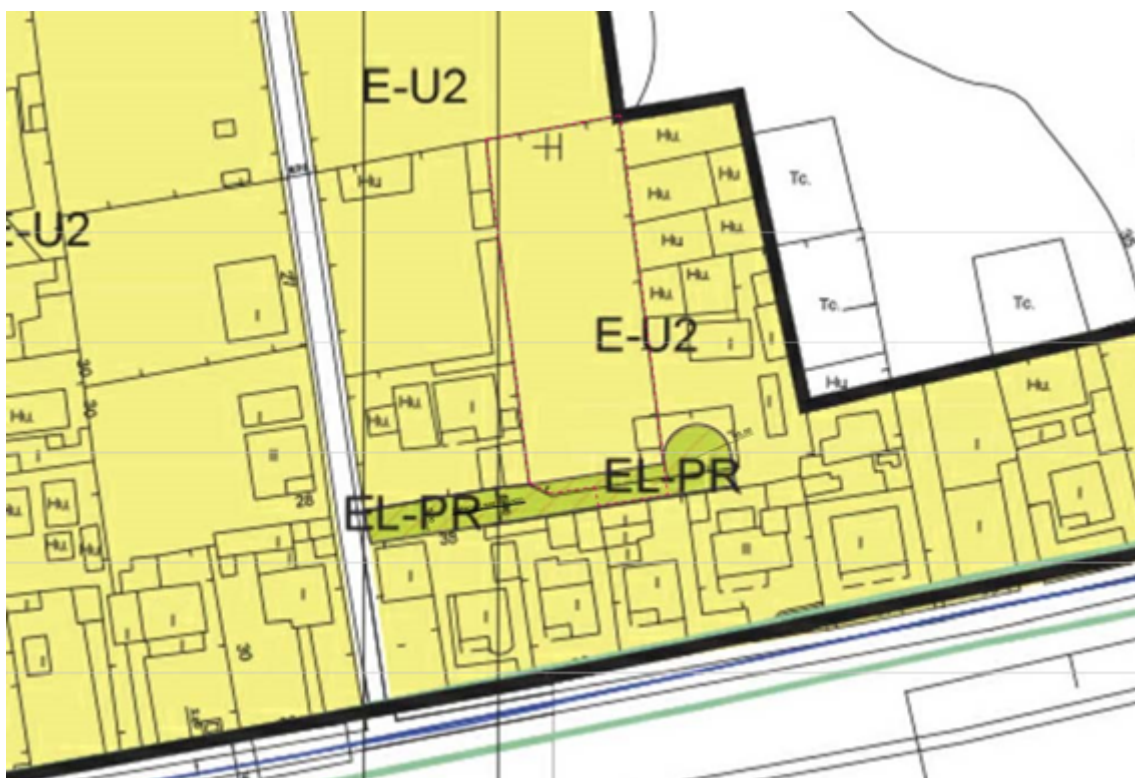
(Veure capítol II: Annex 1 i Annex 2, Certificat de domini, Mesurament topogràfica i Fitxa cadastre)





- SEGONS LES NS DEL TM DE SANTA EULÀLIA DEL RIU, LA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA ÉS:

- EXTENSIVA UNIFAMILIAR 2 (E-U2) – i EL-PR obert a vial



NS DE SANTA EULÀLIA DES RIU

a) Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la:

- Parcel·la mínima (m²): 400
- Façana/fons mínim (m): 15/15

b) Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima planta soterrani: La que resulta del compliment de les reculades obligatòries.





- Ocupació màxima (%): 40
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,6
- Volum màxim per edifici (m3): 1.500
- Alçada màxima (m): 7
- Alçada total (m): 3 sobre l'alçada màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a fites (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Número d'aparcaments privats: 1

c) Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m2 solar segons l'article 5.1.07): 1/400 i 1/parcel·la. S'admet, amb un estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació al terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús d'1/400, la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

Descripció general del projecte

Aquest projecte es refereix a la construcció de nova planta de dos habitatges unifamiliars aïllats amb piscina en una parcel·la en sòl urbà.

Els habitatges s'emplacen en una zona d'habitatges de caràcter unifamiliar i on s'estan edificant nous habitatges. S'accedeix a la parcel·la per l'EL-PR obert a vial (Carrer de la Ginebra).

A la parcel·la es projecten dos habitatges, l'habitatge 1, ubicat al sud de la parcel·la i l'habitatge 2, al qual s'accedeix per un pas vehicular que desemboca a una zona d'aparcament.

Les zones vehiculars estan a un nivell inferior respecte al nivell 0 de la planta baixa, d'aquesta manera se separen clarament les circulacions.

Els habitatges es projecten a planta baixa i planta pis.

Les piscines es projecten a la zona enjardinada al sud dels habitatges. Els espais lliures de la parcel·la s'enjardinen amb arbres i plantes de diferents espècies a les zones de reculada per aconseguir privacitat mitjançant la vegetació.

HABITATGE TIPUS-1

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PB

Tancada (100%)	136,88 m2
Porxades (50%).....	17,72m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN P1

Tancada (100%).....	91,50m2
---------------------	---------

TOTAL SUP. CONSTRUIDA 246,10 m2

SUPERFICIE D'OCUPACIÓ 188,53 m2

SUPERFICIE MIRALL D'AIGUA PISCINA 21,65 m2

HABITATGE TIPUS-2

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN PB

Tancada (100%)	127,16 m2
Porxades (50%).....	22,00m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA EN P1

Tancada (100%).....	90,30m2
---------------------	---------

TOTAL SUP. CONSTRUIDA 239,46 m2

SUPERFICIE D'OCUPACIÓ 183,00 m2

SUPERFICIE MIRALL D'AIGUA PISCINA 28,70 m2

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOLAR

HABITATGE 1 + HABITATGE 2 = 485,56 M2

TOTAL SUPERFICIE OCUPACIÓ SOLAR

HABITATGE 1 + HABITATGE 2= 371,53M2

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/26/1105736



Justificació de l'adequació a les NS

Condicions de l'edificació de compliment de paràmetres urbanístics.
Calculats amb la superfície de la finca qualificada com a E-U2 = 1.051,20m².
(veure Fitxa annex a la memòria urbanística).

Parcel·la Mínima (NS) $2 \times 400\text{m}^2 < 1.051,20\text{ m}^2$
Superfície construïda màxima permesa $630,72\text{ m}^2 > 485,56\text{ m}^2$ (246,10m² +239,46m²)
Superfície d'ocupació màxima permesa $420,48\text{ m}^2 > 371,53\text{ m}^2$ (188,53m²+183m²)
Alçada màxima $7\text{ m} = 6,20\text{ m}$

JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ ALS PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LES NS



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/26/1105736>



JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ART. 6.2.05 DE LES NS: TRACT. DELS ESPAIS LLIURES PRIVATS DE PARCEL·LA



MEMÒRIA URBANÍSTICA

Normativa urbanística

Article 152, punt 2, de la Llei 12/2017, de 29 de desembre de 2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, publicada al BOIB núm. 160 de 29 de desembre del 2017.

Finalitat

Estudi de detall per a la construcció de nova planta de dos habitatges unifamiliars aïllats amb piscina.

Ús de la construcció

Residencial/ Habitatge unifamiliar.

Adequació a l'ordenació vigent

La intervenció compleix l'ordenació vigent. (veure fitxa)

Compliment de l'art. 68.1 de la LUIB



La intervenció proposada pel projecte està en consonància amb l'entorn més immediat i amb l'esperit general de l'ordenació que vol aconseguir el planejament.

Transcripció de l'article 68.1 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears:

Article 68. Normes d'aplicació directa

1. De conformitat amb la legislació estatal de sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions s'adaptaran, en els aspectes bàsics, a l'ambient en què estiguin situades, i a aquest efecte:

- Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional harmonitzaran amb aquests, o quan, sense existir conjunts d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.
- En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques històric artístiques, típics o tradicionals i en els voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, la massa, l'altura dels edificis, els murs i els tancaments o la instal·lació d'altres elements, limitin el camp visual per a contemplar les bel·leses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar la perspectiva pròpia d'aquest.



PROYECTO	Nueva planta de dos viviendas unifamiliar aisladas con piscina
EMPLAZAMIENTO	Finca Can Eloy (Nº 17366). Calle de la Ginebra, 31. Barrio Can Ramón
MUNICIPIO	Santa Eulalia del Río
PROMOTOR	Can Eloy promociones de viviendas, S.L.
PROYECTISTA	Renata Fiorenza Otero

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 152.2 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 de 29/12/2017)

Planeamiento vigente: Municipal NNSS de Santa Eulalia del Río
Sobre parcela NNSS de Santa Eulalia del Río

Reúne las condiciones de solar según el Art. 25 de la LUIB

Si X No

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		Urbano	Urbano
Calificación		E-U2	E-U2 / EL-PR
Parcela	Fachada mínima	15 m	
	Parcela mínima	400 m ²	1.051,20 m ² / 75,80 m ²
Ocupación o Profundidad edificable		40% (420,48 m ²)	371,53 m ²
Volumen (m ³ /m ²)		1.500 m ³ x edificio	826m ³ + 803,56m ³
Edificabilidad (m ² /m ²)		0,6 m ² /m ² (630,72 m ²)	485,56 m ²
Uso		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
Situación edificio en parcela/ Tipología		AISLADA	AISLADA
Separación linderos	Entre edificios	6 m	> 6m
	Fachada	5 m	5 m
	Fondo	3 m	3 m
	Derecha	3 m	3 m
	Izquierda	3 m	3 m
Altura	Metros	Reguladora	7 m
		Total	7m + 3m
	Núm. de plantas	PB+1	PB+1
Índice de intensidad de uso		1 viv/400 m ² *	2 viviendas
Observaciones: * Permitido según NNSS, con un estudio de detalle.			

Fecha y firma del arquitecto:

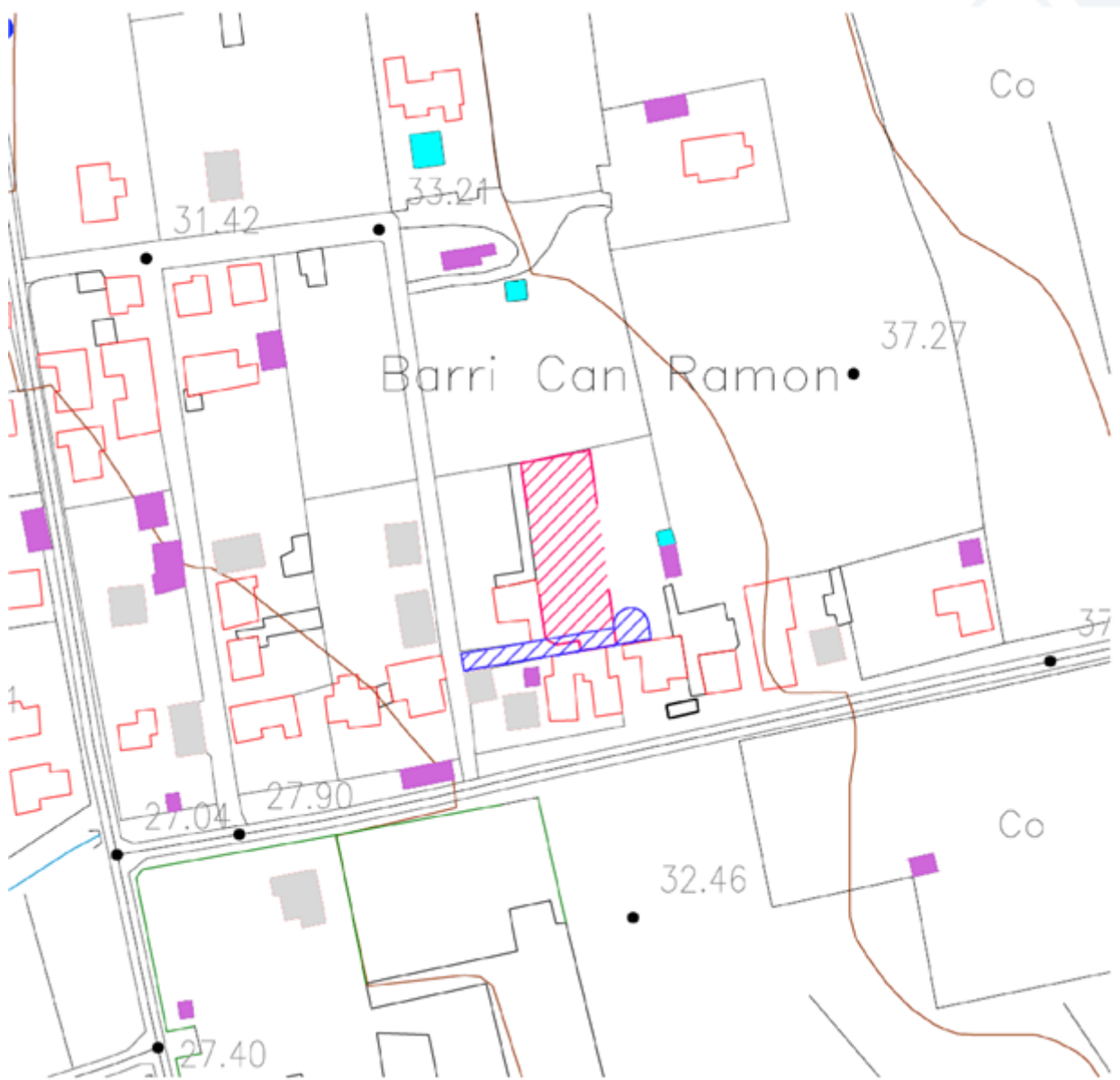
Ibiza, a 07 de octubre de 2020.
Renata Fiorenza Otero

FIorenza OTERO RENATA - 49412884Y

 Firmado digitalmente por
 FIorenza OTERO RENATA -
 49412884Y
 Número de reconocimiento (DN)
 C=ES
 serialNumber=jc3c31-49412884Y,
 givenName=RENATA,
 ou=FIorenza OTERO,
 ou=FIorenza OTERO RENATA -
 49412884Y
 Fecha: 2020.10.10 11:43:40 +02'00'



PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT



ESCALA:	RÚSTICO	URBANO
	1/10.000	1/2.000

II. Annexos a la memòria

3. Plànols topogràfic (Vegeu annex I)

III. Plànols (Vegeu annex II)

A-0. Plànol situació i emplaçament

A-1. Plànol estudi detall – plantes alçats i seccions







PLANTA, ESC: 1:200

SECCIONES A ESC: 1:200

PERPECTIVA VOLUMETRICA DE LAS VIVIENDAS EN SU ENTORNO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON PISCINA

SITUACIÓN: FINCA CAN ELIC (Nº 17346), CALLE DE LA GINEBRA, 31. BARRIO CAN RAMÓN-TS STA EULALIA DEL ROS. PARA CAN ELIC PROYCCIONES DE VIVIENDAS, S.L.

ARQUITECTA:
FINCA FIORENZA - COL. Nº 5461/05
OCTUBRE 2020

FF

FIORENZA
OTERC
RENATA
49412884Y

ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA:
E 200

PLANTA Nº:
AI

Superficie construida V2: 239,44m²

Superficie construida V1: 246,11m²

El PR objeto o V1: 342,23 m²

E-L2: 1.051,20 m²

CALLE DE LA GINEBRA

CALLE CAN RAMÓN