

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2544 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en la Avda. Tauet, núm. 26, Can Furnet, Jesús*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, y a los efectos establecidos 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 28 de febrero de 2019, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en la Avda. Tauet, núm. 26, Can Furnet, Jesús, promovido por CAN NONNO, SL y redactado por el arquitecto D. Eirikur Casadesus Baldursson, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela sita en la calle Avda. Tauet 26, Can Furnet, Jesús, promovido por Can Nonno, SL, redactado por el arquitecto D. Eirikur Casadesus Baldursson.

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

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

CUARTO.- 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 Santa Eulària des Riu 20 de marzo de 2019

El Alcalde
Vicente Marí Torres

ESTUDIO DE DETALLE

PREVIO DE VOLUMEN Y JUSTIFICATIVO DE IMPLANTACIÓN DE CONSTRUCCION ANEXA.

EMPLAZAMIENTO

AVDA. TAUET 26 – Nº 2 - 28 URB. CAN FURNET T.M. SANTA EULÀRIA DES RIU

PROMOTOR

CAN NONNO S.L CIF: B17613035

ARQUITECTO

EIRIKUR CASADESÚS BALDURSSON

FECHA

MAYO 2017



INDICE

I. MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.0_Datos generales/ Agentes
- 1.1_ Objeto de proyecto
- 1.2 _Antecedentes y condicionantes de partida
- 1.3 _Descripción de la propuesta

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1_Justificación de la propuesta
- 2.2_Posicionamiento de las edificaciones
- 2.3_Conclusiones.

II. DOCUMENTACION GRÁFICA.

1. MEMORIA GENERAL

MG DATOS GENERALES

MG 1 Identificación y objeto del proyecto

Proyecto: Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de implantación de Anexo.

Situación: Avda. Tauet 26 – nº2-28, urbanización Can Furnet, T.M. Santa Eulària des Riu
Ref. Catastral: 6824010CD6162S0001UQ

Tipo de intervención: Estudio de detalle interior solar justificativo de implantación de construcción de Anexo - adosado a vivienda.

MG 2 Agentes del proyecto

Promotor:

Nombre: **Can Nonno S.L.**

Dirección: Avda. Tauet 26 nº2-28, Urb. Can Furnet

Población: Santa Eulària des Riu 07819

CIF: B17613035

Representante-Adm.: Corinne Dominique Frey

NIE: XXX

Arquitecto redactor proyecto:

Arquitecto: **Eirikur Casadesús Baldursson**

NIF: XXX

Núm. de colegiado: Arquitecto COAIB 950719, Colegiado 576735

Dirección: C/ Huesca 8 Bajo, 07840 Santa Eulària des Riu.

Núm. de teléfono: XXX

Estudio Diseño/Arq. Interiores:

Sociedad: **Arq. Diseny 2008 S.L.**

CIF: XXX

Técnico: Daniel Curreu Vte. Marí Juan.

Núm. de colegiado: Arquitecto de interiores CODIB 186

Dirección: C/ Huesca 8 Bajo, 07840 Santa Eulalia del Rio.

Núm. de teléfono: XXX

Arquitecto Técnico: A definir en Proyecto de Ejecución

Constructor: A definir en Proyecto de Ejecución

MD 1.1 Objeto de proyecto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto justificar la implantación de una construcción Anexa a menos de 6m de distancia de la vivienda principal.

Se presentan todos los documentos y anejos necesarios para poder ser concedida la preceptiva Licencia de Obras.



Este documento fija y desarrolla el alcance del proyecto definiendo las soluciones constructivas y el cumplimiento de las diversas normativas de aplicación.

MD 1.2 Antecedentes y Ámbito de actuación

Antecedentes.-

Dicho solar procedente de la Finca registral 25.504 parcela 2 ct II según parcelario Can Furnet del 3 de Noviembre de 1977 actualmente nº2-28 de la Urbanización Can Furnet.

Los linderos que rodean dicho solar son los siguientes: Norte, Calle del Prado o Avenida Tauet; Sur, terrenos Finca can Beya; Este, Terrenos Finca Club Calador SA y Finca Can Beya; Oeste, Parcelas números 81ª y 86 de la Urbanización de Can Furnet.

Urbanísticamente el proyecto se ha resuelto siguiendo las directrices de aprobación definitiva de la revisión del planteamiento general del municipio de Santa Eulalia del Rio mediante (NNSS) normas subsidiarias de planeamiento (PL-01/2011). La calificación urbanística del solar es Urbano EU-4. Los Parámetros urbanísticos aplicables para la Calificación "EU-4" son:

a).- Superficie i dimensions mínimes de la parcel·la.

- Parcel·la mínima (m2): 800
- Façana/fons mínims (m): 20/20

b) Paràmetres d'edificació.

- Ocupació màxima (%): 30
- Edificabilitat màxima (m2/m2): 0,5
- Volum màxim per edifici (m3): 1.500
- Altura màxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre l'altura màxima.
- Nombre màxim de plantes: B + 1P
- Separació mínima a vies i ELP (m): 5
- Separació mínima a partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis (m): 6
- Nombre d'aparcaments privats: segons l'article 5.8.03

c).- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges m2 solar segons l'article 5.1.07): 1/800 i 1 parcel·la. S'admet, amb un Estudi de detall previ de volums i justificatiu de la implantació en el terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la, complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús de 1/800, la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

***NOTA:** Se justifica el incumplimiento del parámetro de "Separación mínima entre edificios <6m, con Estudio de Detalle previo de Volúmenes y justificativo de implantación en el terreno.

MD 1.3. Descripción de la propuesta.

El presente Estudio de Detalle previo de volumen y justificativo de la implantación en el terreno de propuesta de justificación de Construcción de Anexo 3, adosado a la vivienda principal, incumpliendo el parámetro de "Separación mínima entre edificios".

Los motivos por los que se justifica la propuesta son:

- 1º No invadir o limitar con la servidumbre de protección de torrentes.
- 2º Adaptación al Terreno,
- 3º Reducir el impacto paisajístico.



NORMATIVA URBANISTICA

· Cumplimento de las normas 28, 29, 30 y 31 del PTI, sobre Áreas de Desarrollo Urbano.

Las parcelas objeto de este proyecto CUMPLIRAN las normas 28, 29, 30 y 31. Los requisitos para cumplir las condiciones de solar de la Norma 30 del Plan Territorial Insular de Ibiza y Formentera son los siguientes:

- | | |
|--|-------------|
| - Acceso rodado, acera y bordillo. | Ejecutado |
| - Red de abastecimiento de agua | FCC-AQUALIA |
| - Evacuación de aguas por alcantarillado (Disp. Final 5º Ley 12/2016, de 17 de agosto de Evaluación Ambiental)*. | |
| - Suministro de energía eléctrica | GESA ENDESA |
| - Alumbrado público | GESA-ENDESA |

MJ. Justificación de la Propuesta

La ubicación propuesta para el Anexo 3 (Invitados), se hace con el objeto de no distorsionar ni modificar la configuración actual de las construcciones y zonas verdes.

Se considera que es la ubicación propuesta es la más idónea por los siguientes motivos:

1º No invadir o limitar con la servidumbre de protección de torrentes. (Opción 1)

Para cumplir con la separación de 6m, se prevé ubicar el anexo a una distancia de 6m desde la porchada en planta semisótano.

Se descarta ya que parte del mismo invade servidumbre de protección de torrente.

2º Adaptación al Terreno, reducción del impacto paisajístico. (Opción 2, 3 y 4)

Para cumplir con la separación de 6m, se prevé ubicar el anexo a una distancia de 6m desde el almacén y acceso a sala técnica piscina en planta semisótano (bajo la terraza de la piscina).

Se descartan las opciones, puesto que su ubicación no coincidiría a nivel de cotas de acceso con el resto de edificaciones, por otro lado supondría tener que realizar movimientos de tierra y rellenos, para adaptar su implantación.

Al mismo tiempo se justifica que con la opción 4, se crearía un volumen aislado, no permitiendo generar zonas verdes continuas.

Ver figura 1

MJ. Conclusión - Solución adoptada.-

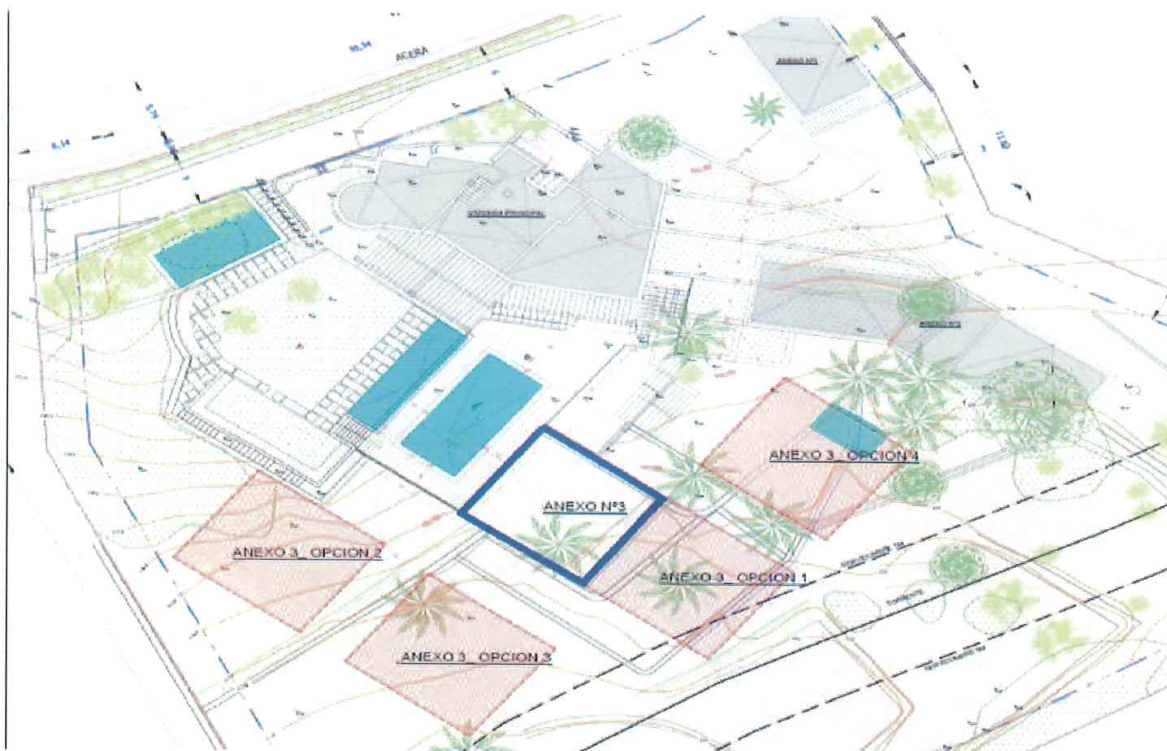
A la vista de la complejidad y problemas derivados de ubicar el anexo a una distancia de 6m con respecto a la vivienda principal.

Se justifica que la ubicación escogida, es la más idónea.

VER ANEXO: DOCUMENTACION GRAFICA

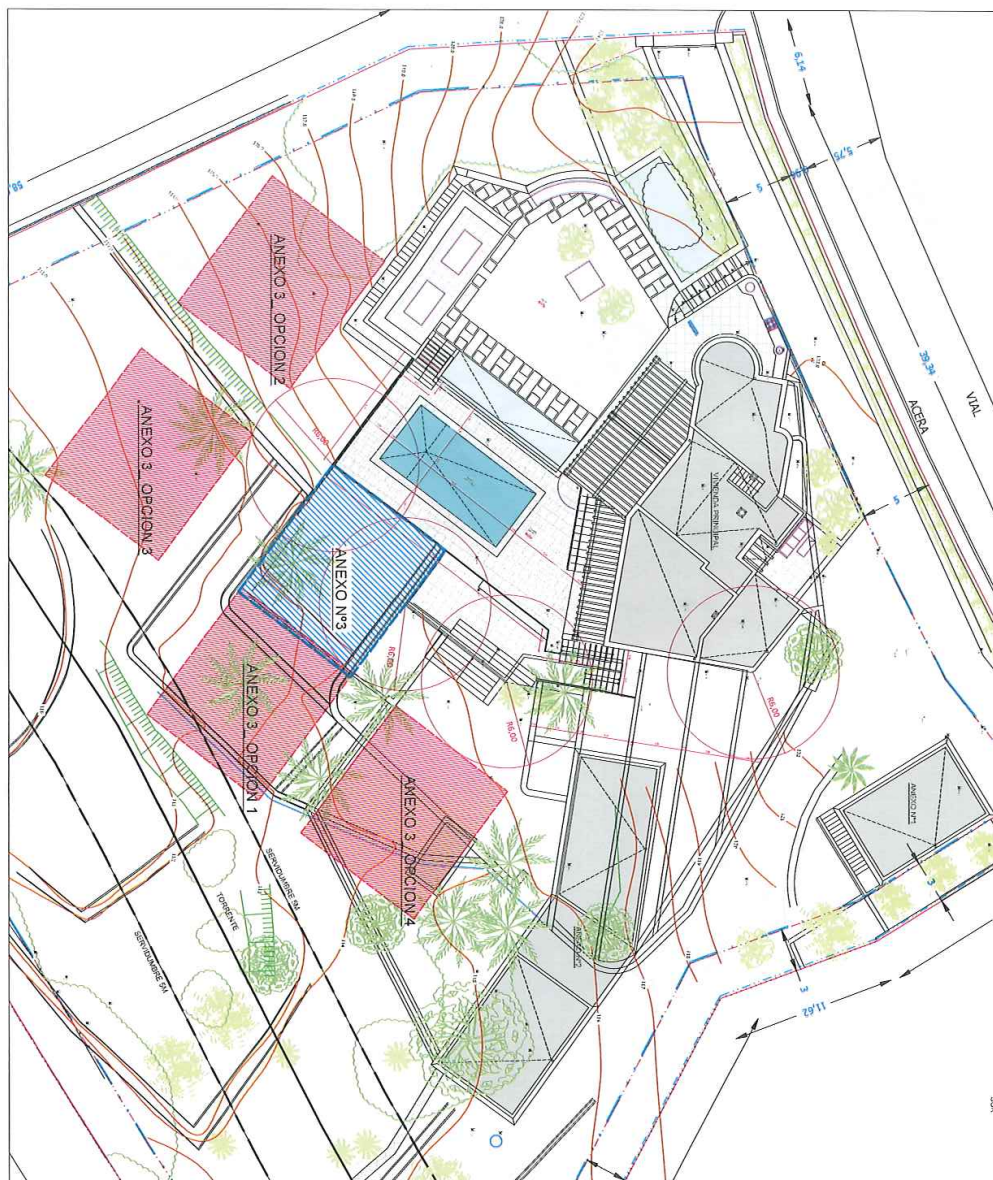


FIGURA 1:



ANEXO DOCUMENTACIÓN GRAFICA





MODIFICACIONES
 DE PLANO
 DE PROYECTO

PROYECTO DE PLANO		MODIFICACIONES DE PLANO	
UNO DE LOS ANEXOS DE LA OBRERA DE LA ESCUELA DE LA UNIVERSIDAD DE PALMA DE MALLORCA, EN LA ZONA DE LA OBRERA DE LA ESCUELA DE LA UNIVERSIDAD DE PALMA DE MALLORCA, EN LA ZONA DE LA OBRERA DE LA ESCUELA DE LA UNIVERSIDAD DE PALMA DE MALLORCA.			
PLANO		MODIFICACIONES DE PLANO	
PLAN DE OBRAS DE LA OBRERA DE LA ESCUELA DE LA UNIVERSIDAD DE PALMA DE MALLORCA, EN LA ZONA DE LA OBRERA DE LA ESCUELA DE LA UNIVERSIDAD DE PALMA DE MALLORCA.			
FECHA		REFERENCIA	
MAYO 2017		REFERENCIA DE PLANO	
PROYECTO / PROYECTOR		REFERENCIA / REFERENTE	
OBRERA DE LA ESCUELA DE LA UNIVERSIDAD DE PALMA DE MALLORCA		REFERENCIA DE PLANO	
ESCALA		REFERENCIA / REFERENTE	
1:100		REFERENCIA DE PLANO	
PROYECTO / PROYECTOR		REFERENCIA / REFERENTE	
OBRERA DE LA ESCUELA DE LA UNIVERSIDAD DE PALMA DE MALLORCA		REFERENCIA DE PLANO	

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2019/39/1029934>

