



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

2544

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la situada a l'Avinguda Tauet, núm. 26, Can Furnet, Jesús

Per la present, pel seu general coneixement, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el 28 de febrer de 2019, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la situada a l'Avinguda Tauet, núm. 26, Can Furnet, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per l'ordenació de volums edificatoris de parcel·la amb emplaçament al carrer Avinguda Tauet, núm. 26, Can Furnet, Jesús, promogut per Can Nonno, SL i redactat per l'arquitecte Sr. Eirikur Casadesus Baldursson.

Segon.- Publicar anunci del present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de Detall en el Butlletí Oficial dels Illes Balears, als efectes del seu general coneixement.

Tercer.- Notificar el present acord als propietaris i resta d'interessats directament afectats per l'estudi de detall.

Quarta.- Donar trasllat de l'Estudi de Detall al Consell Insular d'Eivissa així com a l'Arxiu d'Urbanisme dels Illes Balears, 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 contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma, en el termini de dos 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 20 de març de 2019

L'Alcalde
Vicent Marí Torres

ESTUDI DE DETALL

PREVI DE VOLUM I JUSTIFICATIU D'IMPLANTACIÓ DE CONSTRUCCIÓ ANNEXA

EMPLAÇAMENT

AVINGUDA TAUET 26 – N. 2-28 URBANITZACIÓ CAN FORNET TM SANTA EULÀRIA DES RIU

PROMOTOR

CAN NONNO SL CIF: XXXX

ARQUITECTE

EIRIKUR CASADESÚS BALDURSSON

DATA

MAIG 2017





INDEX

I. MEMÒRIA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.0_Dades generals / Agents
- 1.1_Objecte de projecte
- 1.2_Antecedents i condicionants de partida
- 1.3_Descripció de la proposta

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1_Justificació de la proposta
- 2.2_Posicionament de les edificacions
- 2.3_Conclusions

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. MEMÒRIA GENERAL

MG DADES GENERALS

MG 1 Identificació i objecte del projecte

Projecte: Estudi de detall previ de volums i justificatiu d'implantació d'annex.

Situació: Avinguda Tauet 26 – n. 2-28, urbanització Can Fornet, TM Santa Eulària des Riu

Ref. cadastral: 6824010CD6162S0001UQ

Tipus d'intervenció: Estudi de detall interior solar justificatiu d'implantació de construcció d'annex - adossat a habitatge.

MG 2 Agents del projecte

Promotor:

Nom: Can Nonno SL

Adreça: Avinguda Tauet 26 n. 2-28, Urbanització Can Fornet

Població: Santa Eulària des Riu 07819

CIF: B17613035

Representant-Adm.: Corinne Dominique Frey

NIE: XXX

Arquitecte redactor projecte:

Arquitecte: Eirikur Casadesús Baldursson

NIF: XXX

Núm. de col·legiat: arquitecte COAIB 950719, col·legiat 576735

Adreça: C/ Huesca, 8 baix, 07840 Santa Eulària des Riu.

Núm. de telèfon: XXX

Estudi Disseny/Arq Interiors:

Societat: Arq Diseny 2008 SL

CIF: XXX

Tècnic: Daniel Curreu Vte. Mari Joan

Núm. de col·legiat: arquitecte d'interiors CODIB 186

Adreça: C/ Huesca 8 Baix, 07840 Santa Eulària des Riu.

Núm. de telèfon: XXX

Arquitecte tècnic: A definir en projecte d'execució

Constructor: A definir en projecte d'execució



MD 1.1 Objecte de projecte

El present estudi de detall té per objecte justificar la implantació d'una construcció annexa a menys de 6 m de distància de l'habitatge principal.

Es presenten tots els documents i annexos necessaris per poder ser concedida la preceptiva llicència d'obres.

Aquest document fixa i desenvolupa l'abast del projecte definint les solucions constructives i el compliment de les diverses normatives d'aplicació.

MD 1.2 Antecedents i àmbit d'actuació**Antecedents**

L'anomenat solar procedent de la finca registral 25.504 parcel·la 2 ct II segons parcel·lari Can Fornet del 3 de novembre de 1977 actualment n. 2-28 de la Urbanització Can Fornet.

Els límits que envolten aquest solar són els següents: Nord, Carrer del Prado o Avinguda Tauet; sud, terrenys finca can Beya; est, terrenys finca Club Calador SA i finca Can Beya; oest, parcel·les números 81ª i 86 de la Urbanització de Can Fornet.

Urbanísticament el projecte s'ha resolt seguint les directrius d'aprovació definitiva de la revisió del plantejament general del municipi de Santa Eulària des Riu mitjançant (NS) normes subsidiàries de planejament (PL-01/2011). La qualificació urbanística del solar és Urbà EU-4. Els paràmetres urbanístics aplicables per a la qualificació "EU-4" són:

a) Superfície 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
- 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 partions (m): 3
- Separació mínima entre edificis restaurats (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 al terreny, disposar diversos habitatges en una única parcel·la, complint, a més de l'índex d'intensitat d'ús d'1/800, la totalitat de la resta de paràmetres de la qualificació.

*** NOTA:** Es justifica l'incompliment del paràmetre de "Separació mínima entre edificis <6 m, amb estudi de detall previ de volums i justificatiu d'implantació al terreny.

MD 1.3. Descripció de la proposta

El present estudi de detall previ de volum i justificatiu de la implantació al terreny de proposta de justificació de construcció d'annex 3, adossat a l'habitatge principal, incomplint el paràmetre de "Separació mínima entre edificis".

Els motius pels quals es justifica la proposta són:

- 1ª No envair o limitar amb la servitud de protecció de torrents.
- 2ª Adaptació al terreny.
- 3ª Reduir l'impacte paisatgístic.

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Compliment de les normes 28, 29, 30 i 31 del PTI, sobre àrees de desenvolupament urbà.

Les parcel·les objecte d'aquest projecte COMPLIRAN les normes 28, 29, 30 i 31. Els requisits per complir les condicions de solar de la norma 30 del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera són els següents:

- Accés rodat, vorera i vorada.	Executat
- Xarxa d'abastament d'aigua	FCC-AQUALIA
- Evacuació d'aigües per clavegueram	(Disp. Final 5ª Llei 12/2016, de 17 d'agost d'avaluació ambiental)*.
- Subministrament d'energia elèctrica	GESA ENDESA
- Enllumenat públic	GESA-ENDESA

MJ. Justificació de la proposta

La ubicació proposada per a l'annex 3 (convidats) es fa amb l'objecte de no distorsionar ni modificar la configuració actual de les construccions i zones verdes.

Es considera que la ubicació proposada és la més idònia pels motius següents:

1ª No envair o limitar amb la servitud de protecció de torrents. (Opció 1)

Per complir amb la separació de 6 m, es preveu ubicar l'annex a una distància de 6 m des de la porxada en planta semisoterrani.

Es descarta ja que part d'aquest envaeix servitud de protecció de torrent.

2ª Adaptació al terreny, reducció de l'impacte paisatgístic. (Opció 2, 3 i 4)

Per complir amb la separació de 6 m, es preveu ubicar l'annex a una distància de 6 m des del magatzem i accés a sala tècnica de la piscina en planta semisoterrani (sota la terrassa de la piscina).

Es descarten les opcions ja que la seva ubicació no coincidiria a nivell de cotes d'accés amb la resta d'edificacions; d'altra banda suposaria haver de realitzar moviments de terra i farcits, per adaptar la seva implantació.

Alhora es justifica que amb l'opció 4 es crearia un volum aïllat, i no permetria generar zones verdes contínues.

Vegeu figura 1

MJ. Conclusió - Solució adoptada

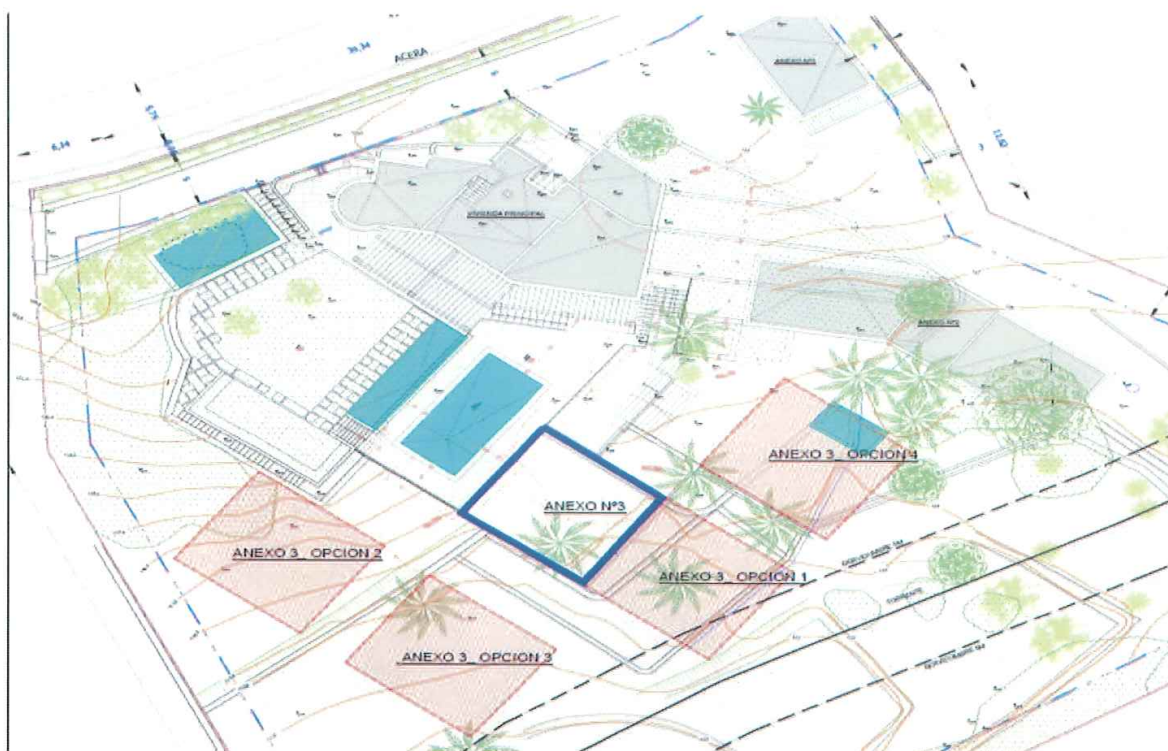
Vista la complexitat i problemes derivats d'ubicar l'annex a una distància de 6 m pel que fa a l'habitatge principal.

Es justifica que la ubicació escollida és la més idònia.

Vegeu annex: Documentació gràfica

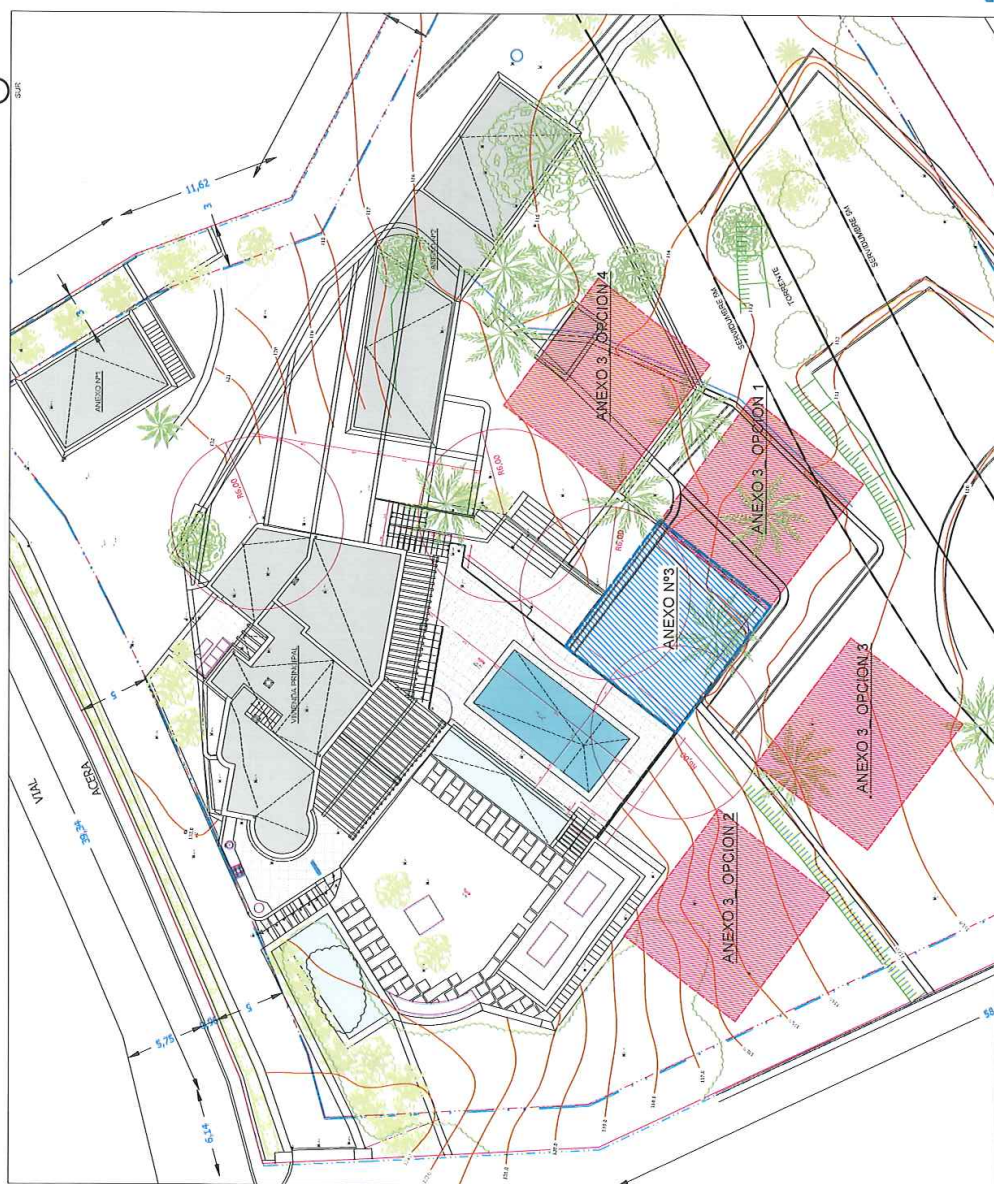


FIGURA 1:



ANNEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



[illegible]