



AJUNTAMENT DE
SANTA EULÀRIA DES RIU
(BALEARIS)
www.santaetulalia.net

ANUNCIO

Aprobación inicial del estudio de detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios de parcela sita en la Avda. Tauet, núm. 26, Can Furnet, Jesús.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión de fecha 17 de agosto de 2018 ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle promovido por Can Nonno, S.L. para la ordenación de volúmenes de parcela sita en la Avenida Tauet, núm. 26, Can Furnet, Jesús, el cual queda sometido a información pública por plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOIB; a lo largo de este plazo, las personas interesadas podrán presentar las alegaciones que estimen oportunas.

El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal www.santaetulalia.net.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu

El Alcalde
Vicente Marí Torres

ANUNCI

Aprovació inicial 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.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu en sessió de dia 17 d'agost de 2018, ha acordat la aprovació inicial de l'estudi de Detall promogut per Can Nonno, S.L. per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la situada a l'Avinguda Tauet, núm. 26, Can Furnet, Jesús, el qual queda sotmès a informació pública per un termini de 30 dies hàbils a comptar des del següent al de la publicació del present anunci al BOIB; al llarg d'aquest termini, les persones interessades podran presentar les al·legacions que estimin oportunes.

L'expedient podrà ser examinat durant el termini d'exposició pública en les dependències del departament municipal d'obres al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3ª planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores, així com a la web municipal www.santaetulalia.net.

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu

L'Alcalde
Vicente Marí Torres

ESTUDIO DE DETALLE

PREVIO DE VOLUMEN Y JUSTIFICATIVO
DE IMPLANTACIÓN DE CONSTRUCCION ANEXA.

EMPLAZAMIENTO

AVDA. TAUET 26 – Nº2-28
URB. CAN FURNET
T.M. SANTA EULALIA DEL RIO

PROMOTOR

CAN NONNO S.L
CIF: [REDACTED]

ARQUITECTO

EIRIKUR CASADESÚS BALDURSSON

FECHA

MAYO 2017

ÍNDICE

I. MEMORIA

MD 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

MJ 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 Eulalia del Río
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 Eulalia del Río 07819	CIF:
Representante-Adm.:	Corinne Dominique Frey	
NIE:		

Arquitecto redactor proyecto:

Arquitecto:	Eirikur Casadesús Baldursson
NIF:	
Núm. de colegiado:	Arquitecto COAIB 950719, Colegiado 576735
Dirección:	C/ Huesca 8 Bajo, 07840 Santa Eulalia del Río.
Núm. de teléfono:	619 463 456

Estudio Diseño/Arq. Interiores:

Sociedad:	Arq Diseny 2008 S.L.
CIF:	
Técnico:	Daniel Curreu Vte. Marí Juan.
Núm. de colegiado:	Arquitecto de interiores CODIB 186
Dirección:	C/ Huesca 8 Bajo, 07840 Santa Eulalia del Río.
Núm. de teléfono:	606 027 136

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 +1 P
- 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

- Cumplimiento 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)*. | (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.

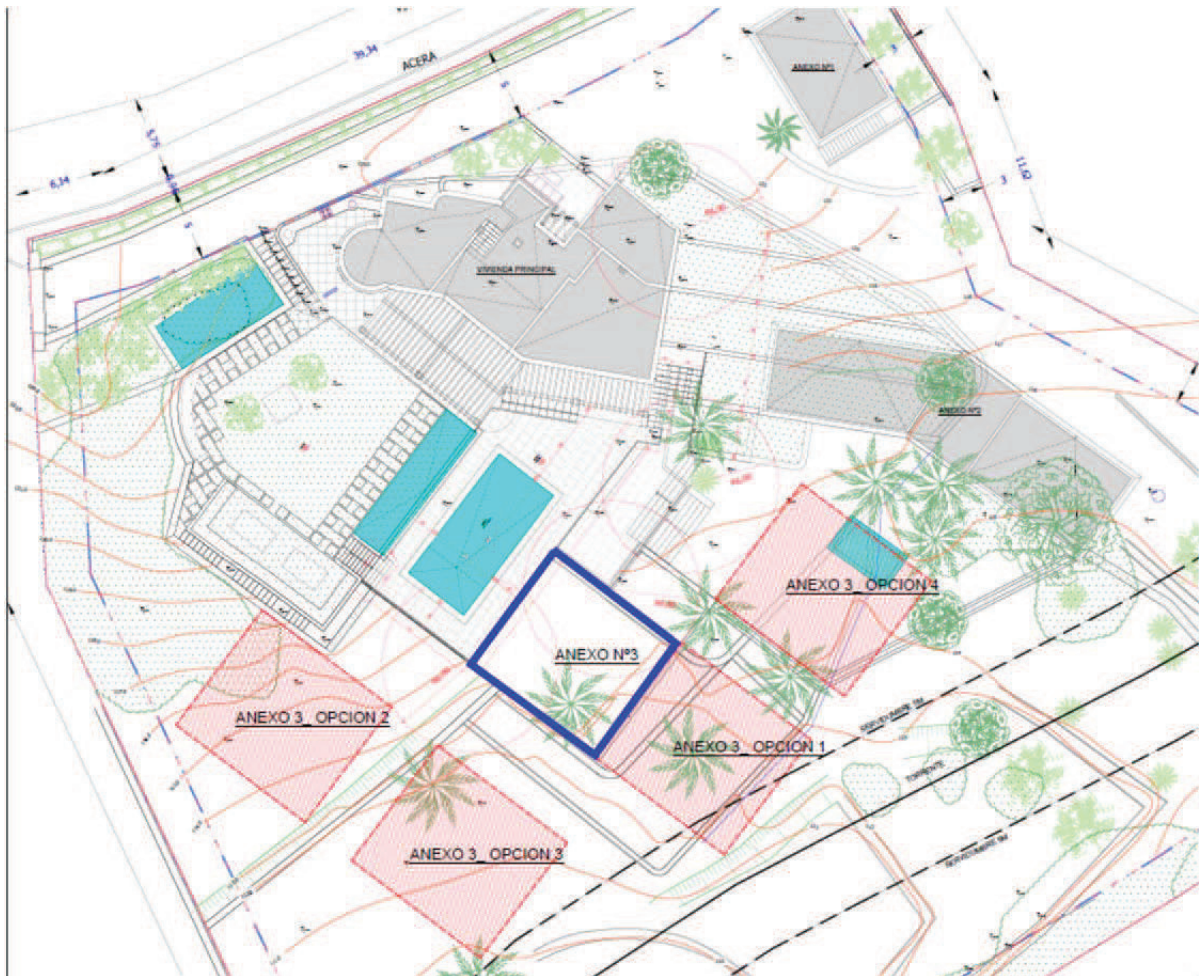
Se descarta ya que parte del mismo invade servidumbre de protección de torrente.

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.



MJ. Conclusión - Solución adoptada.-

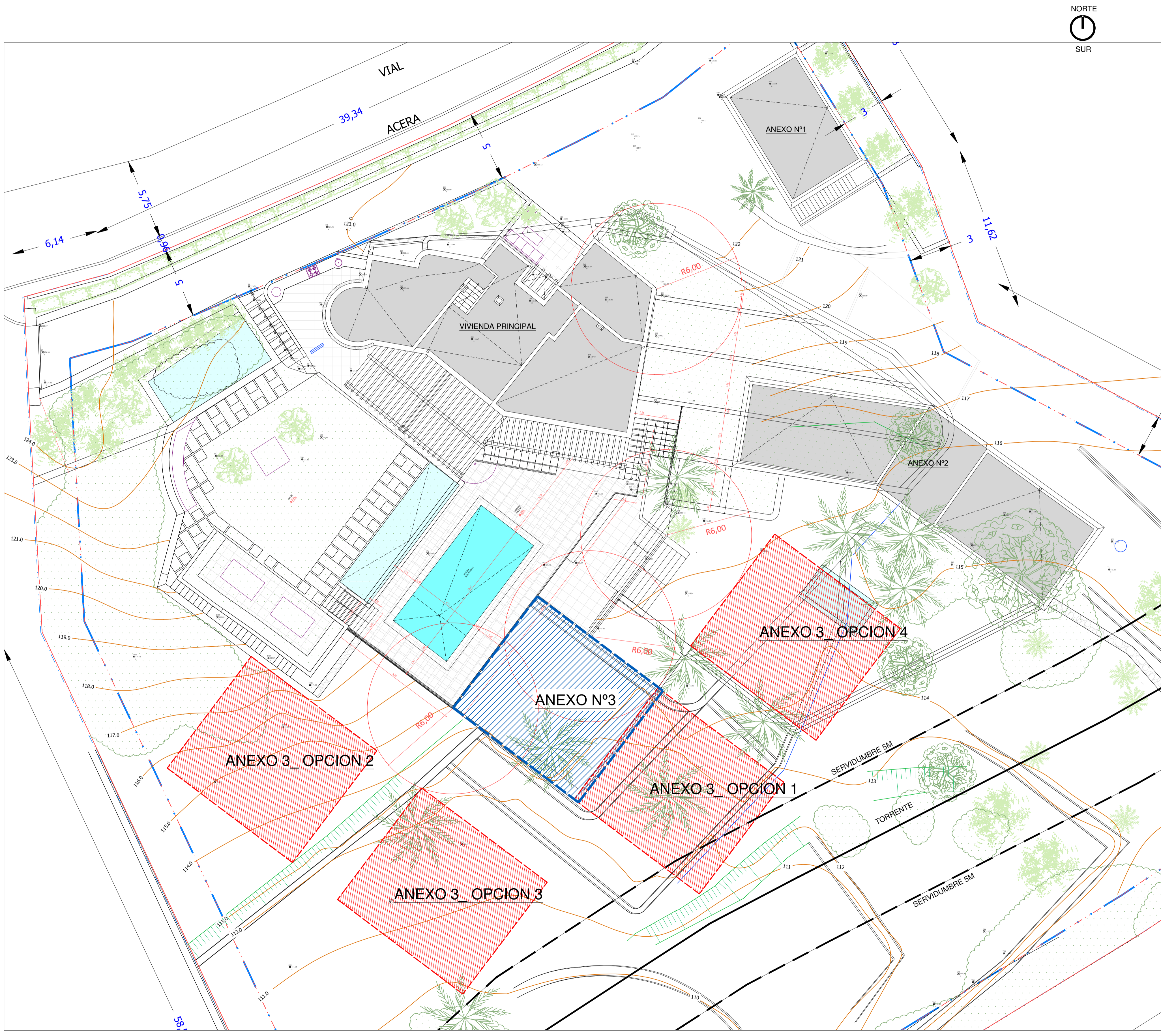
A la vista de la complejidad y problemas derivados de ubicar el anexo a una distancia de 6m con respecto a la vivienda principal.

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

En Santa Eulalia del Rio, mayo de 2017

EL ARQUITECTO
EIRIKUR CASADESÚS BALDURSSON

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters and lines, representing the architect's name.



MODIFICACIONES DE ANEXO Nº3 Y EXTERIORES

PROYECTO BÁSICO ESTUDIO DE DETALLE INTERIOR SOLAR, REFORMA Y AMPLIACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, CONSTRUCCIÓN DE ANEXOS Y ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR DE LA PARCELA.			
PLANO	EMPLAZAMIENTO		
ZONA ESTUDIO DETALLES OPCIONES ESTUDIADAS PLANTA Y ALZADOS	URBANIZACIÓN "CAN FURNET" AVENIDA TAUET 26, Nº2-28 07819 NUESTRA SEÑORA DE JESUS SANTA EULARIA DES RIU		
FECHA	REFERENCIA CATASTRAL		
MAYO 2017	6824010CD616250001UQ		
ESCALA	Nº PLANO	REFERENCIA	REVISION
1 / 150	ED - 04		JVC/VCN
PROPIETARIO / PROMOTOR			
CAN NONNO S.L. CIF: B-17613035			
ARQUITECTO SUPERIOR			
 EIRIKUR CASADESUS BALDRUSSON <small>COMAR 576.735</small>			
ESTUDIO DE ARQUITECTURA & CONSULTORÍA TÉCNICA & DISEÑO DE INTERIORES			