



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

944

Aprovació definitiva del Modificat de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums edificables i definició d'alienacions i rasants de la parcel·la situada al carrer Pintor Laureà Barrau i carrer del Sol, núm. 15, Santa Eulària des Riu

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 el modificat de l'Estudi de Detall promogut per Construcciones Ibiza Siglo XXI SL per a l'ordenació de volums edificables i definició d'alienacions i rasants de la parcel·la situada al carrer Pintor Laureà Barrau i carrer del Sol, núm. 15, Santa Eulària des Riu, sent els acords adoptats tals els següents:

"PRIMER. Aprovar definitivament el **MODIFICAT DE L'ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICABLES I DEFINICIÓ D'ALINEACIONS I RASANTS** de la parcel·la situada al carrer Pintor Laurà Barrau i carrer del Sol n° 15, de Santa Eulària des Riu, promogut per Construcciones Ibiza Siglo XXI, S.L i redactat per l'arquitecte el senyor Julio Francisco Martínez Marín.

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 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 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 (7 de febrer de 2022)

L'alcalde

M^a. Carmen Ferrer Torres

MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL APROVAT DE LA L·LICÈNCIA INTEGRADA D'OBRES I ACTIVITAT N.º 00025/2020

SITUACIÓ: CARRER DEL SOL N.º 15, TM DE STA. EULÀLIA DEL RIU

PROMOTOR: CONSTRUCCIONS IBIZA SIGLO XXI S.L

ARQUITECTE: JULIO FRANCISCO MARTINEZ MARIN

ÍNDEX GENERAL

CAPÍTOL 1.- DADES DE L'ESTUDI DE DETALL

1.1 PROMOTOR DE L'ESTUDI DE DETALL

1.2 REDACTOR

1.3 SITUACIÓ

1.4 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

CAPÍTOL 2.- UBICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ÀREA OBJECTE DE L'ESTUDI

2.1 EMPLAÇAMENT I CARACTERÍSTIQUES DEL SOLAR

2.2 ESTAT ACTUAL DE LA PARCEL·LA
2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

CAPÍTOL 3.- ANTECEDENTS

3.1 ESTUDI DE DETALL INICIAL APROVAT
3.2 LLICÈNCIA

CAPÍTOL 4.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

4.1 JUSTIFICACIÓ JURÍDICA. PLANEJAMENT VIGENT I MARC LEGAL
4.2 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT
4.3 PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL 5.- DESENVOLUPAMENT DE L'ESTUDI DE DETALL

5.1 OBJECTE I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ
5.2 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA. COMPENSACIÓ

CAPÍTOL 6.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

6.1 ADEQUACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL A LES DIRECTRIUS DE RANG SUPERIOR
6.2 JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA VIGENT

CAPÍTOL 7.- CONCLUSIONS DE L'ESTUDI DETALL.

CAPÍTOL 8.- PLÀNOLS.

Nº 1 – SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
Nº 2 – PLANTA BAIXA – ESTAT INICIAL I PROPOSTA MODIFICADA
Nº 3 – SECCIÓ – DETALL CONSTRUCTIU
Nº 4 – VISTA CONJUNT
Nº 5 – PLANTA BAIXA: ESPAIS LLIURES I CONDICIONS ESTÈTIQUES

CAPÍTOL 1.- DADES DE L'ESTUDI DE DETALL

1.1 PROMOTOR DE L'ESTUDI DE DETALL

Es realitza la redacció de la present documentació (gràfica i escrita) per encàrrec de la societat CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI S.L, amb domicili fiscal al carrer Aragó núm. 67, 3r - 4a, 07800, Eivissa, Illes Balears.

1.2 REDACTOR

L' autor de l'Estudi de Detall és Julio Francisco Martínez Marín, arquitecte col·legiat al Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB), amb el número 630500 i domicili professional al carrer Les Margarides núm. 72, Sta. Eulària des Riu, 07840, Eivissa, Illes Balears.

1.3 SITUACIÓ

Aquesta modificació de l'Estudi de Detall es redacta sobre la parcel·la ubicada al Carrer del Sol núm. 15, terme municipal Sta. Eulària des Riu. La finca registral és la núm. 34.219 i la referència cadastral és la núm. 2763506CD7126S0001JL.

1.4 OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

La documentació que es redacta té per objecte modificar l'estudi de detall anteriorment aprovat a la llicència integrada d'obra i activitat núm. 00025/2020, actualment en construcció.

Amb la nova modificació de l'estudi de detall, es pretén modificar els espais exteriors de la planta baixa, per convertir-los en espais privatis vinculats a la planta baixa.

Aquesta modificació sorgeix de la necessitat de la promotora, de canviar l'ús del local previst a la planta baixa del projecte, per convertir-lo en 4 habitatges, sempre respectant l'index d'intensitat d'ús previst per a la qualificació de la parcel·la.

En canviar l'ús del local per 4 habitatges, l'espai de reculada, entre el límit de la parcel·la (descomptant l'1m de vorera cedit a l'Ajuntament com s'indica a l'anterior estudi de detall aprovat) i la façana de l'edifici, al carrer Pintor L. Barrau, es redefeix per a destinar-ho a superfície privativa per als nous habitatges.

Per tal de complir amb l'article nº 6.2.05 de les actuals NS de Santa Eulària des Riu, relacionat amb l'espai de tractament dels espais lliures de la parcel·la, es canvia l'actual coberta transitable de la planta soterrani, per una coberta enjardinada, a l'espai de reculada de totes les fites.

També s'elimina l'espai destinat a rampa de càrrega de camions de mercaderies, previst en un primer moment per a un possible ús del local com a comerç d'aliments. Eliminant aquest espai poc estètic i de risc vianants.

Aquesta modificació de l'estudi de detall manté les condicions pactades a l'estudi de detall aprovat, consistents en:

- Cessió d'1 metre de vorera en tota la longitud de la parcel·la sumant un total de 82,24 m², amb la finalitat d'ampliar la vorera d'un metre a 3 m al carrer Pintor L. Barrau.
- Dotació de mobiliari urbà a la vorera.

Aquesta modificació de l'estudi de detall no implica una modificació dels paràmetres urbanístics aplicables a la parcel·la, segons la seva qualificació, excepte l'article núm. 6.2.05 de les NS de Santa Eulària des Riu, relacionat amb l'espai de tractament dels espais lliures de la parcel·la, que per al seu compliment es proposa canviar la coberta transitable de la planta soterrani per una coberta enjardinada.

CAPÍTOL 2.- UBICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE L'ÀREA OBJECTE DE L'ESTUDI

2.1 EMPLAÇAMENT I CARACTERÍSTIQUES DEL SOLAR

Segons escriptura facilitada per la propietat, la superfície de la parcel·la és de 1.510,90 m². La referència cadastral de la parcel·la és 2763506CD7126S0001JL.



Morfologia. - El solar és de forma poligonal, allargat a la direcció SO-NE. La façana del carrer del Sol mesura 19,62m i la façana del carrer Pintor L. Barrau mesura 76,65m.

La parcel·la té una inclinació des de la cantonada inferior fins a l'altre límit superior de 4.30m de diferència d'alçada.

Accessibilitat. - Parcel·la d'accés directe des del carrer del Sol i des del carrer Pintor L. Barrau. El solar es troba identificat amb el número 15 del carrer del Sol.

Grau d'urbanització. - Les parcel·les compleix amb les condicions establertes en l'article 25 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), per la qual cosa té la consideració de solar. Disposa de tots els serveis, ja que és tracta d'un sòl urbà.

2.2 ESTAT ACTUAL DE LA PARCEL·LA

El terreny objecte d'estudi, actualment, es troba en procés de construcció. Se està executant una edificació formada per 1 bloc de 7 habitatges plurifamiliars, 1 local comercial en planta baixa, i aparcament privat de vehicles per a 36 places i 7 trasters en la planta soterrani, tot això autoritzat a la llicència integrada d'obres i activitat n° 00025/2020.



2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL

L' àmbit de la present documentació està format per una única parcel·la propietat de l'entitat mercantil Construcciones Ibiza Siglo XXI SL

CAPÍTOL 3.- ANTECEDENTS

3.1 ESTUDI DE DETALL INICAL APROVAT

El projecte actual compta amb un estudi de detall aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària de data 23 de febrer de 2017 i publicada en el BOIB n° 27 de data de març de 2017.

3.2 LLICÈNCIA

L' 11.07.2019, la Junta de Govern Local acorda atorgar llicència integrada d'obres i activitat 00025/2020 per a la construcció d'un edifici plurifamiliar compost de 7 habitatges, 1 local comercial i aparcament privat de vehicles per a 36 places i 7 trasters.

CAPÍTOL 4.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

4.1 JUSTIFICACIÓ JURÍDICA. PLANEJAMENT VIGENT I MARC LEGAL

4.1.1 D'acord amb el que s'estableix en l'article 46 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB):

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui necessari, completar o, si escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a aquest efecte podran preveure o reajustar, segons els casos:

a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions



que s'hi fixin per aquest i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a viari o a espais lliures.

b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall respectaran tant de caràcter estructural com de detall del planejament urbanístic de jerarquia superior, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús global majoritari, les altures màximes previstes i la densitat poblacional que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas ocasionaran perjudici ni alteraran o podran alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

4.1.2 L'Àmbit Territorial on es desenvolupen les determinacions de l'Estudi de Detall, es el terme municipal de Santa Eulària des Riu, per tant, li és aplicable el que es preveu a les Normes Subsidiàries aprovades definitivament pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera el 23 de novembre de 2011 (i publicades al BOIB núm. 20ext, de 08.02.12) i les seves posteriors modificacions puntuals.

Segons l'article 5.1.08 del Capítol I (Normes aplicables a tots els tipus d'edificació) del Títol V (Normes d'edificació en sòl urbà) de les ordenances de les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària:

ARTICLE 5.1.08 REORDENACIÓ DE VOLUMS

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS, a qualsevol de les zones excepte en casc antic on hi tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada presenti, 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 a què es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona on es plantegi.

2. Tota reordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NS, no podrà alterar la tipologia aïllada o continua definida:

a). – No podrà suposar increment de l'alçada màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de la qual es tracti, però sí l'ocupació del sòl i el volum màxim per edifici definits.

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

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

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 alçada edificada superior a la definida per les NS, l'Estudi de detall podrà definir una alçada de les edificacions superior a 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.

4.1.3 La redacció d'aquest estudi de detall també s'atén als articles 65 i 66 del Reglament de planejament (RD 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'estableix el Reglament de planejament urbanístic).

Segons l'establert en l'article 66 del RD 2159/1978, els estudis de detall contindran els següents documents:

1. Memòria justificada de la conveniència i de la procedència de les solucions adoptades.

2. Quan es modifiqui la disposició de les volums s'efectuarà, a més, un estudi comparatiu de l'edificabilitat resultant per aplicació de les determinacions previstes en el Pla, i de les que s'obtenen en l'estudi de detall, justificant el compliment del que s'estableix sobre aquest extrem en el número 3 de l'article anterior. (no procedeix en aquest estudi de detall).

3. Plànols a escala adequada i, com a mínim, 1/500 que expressin les determinacions que es completen, s'adaptin o es reajusten, amb referències precises a la nova ordenació i la seva relació amb l'anteriorment existent.

4.1.4 Text refós de la Llei del Sòl 1.976 (RD 1.346/ 1.976), article 14.

1. Els Estudis de Detall podran formular-se quan calgui per a completar o, en el seu cas, adaptar les determinacions establertes en els Plans generals de sòl urbà i en els Plans parcials.

2. El seu contingut tindrà per finalitat preveure o reajustar, segons els casos:

a) L'assenyalament d'alineacions i rasants; i/o

b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla.

3. Els Estudis de Detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla, sense alterar l'aprofitament que correspon als terrenys



compresos en l'Estudi.

En cap cas podran ocasionar perjudici ni alterar les condicions de l'ordenació dels predis confrontants.

4. També podran formular-se Estudis de Detall quan fossin precisos per a completar l'assenyalament d'alineacions i rasants, respecte a les Normes Complementàries i Subsidiàries del Planejament.

5. Els Estudis de Detall comprendran el documents justificatius dels extrems assenyalats en el número 2.

4.2 DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT VIGENT.

- La normativa vigent en l'actualitat són les NS de Santa Eulària (aprovades definitivament el 23.11.11 i publicades al BOIB núm. 20ext, de 08.02.12). La llicència d'obra actual s'ha atorgat d'acord aquesta normativa.

- En relació a la classificació i qualificació del sòl, la parcel·la de projecte està qualificada com a Extensiva Plurifamiliar 4 (E-P4).

4.3 PARÀMETRES URBANÍSTICS

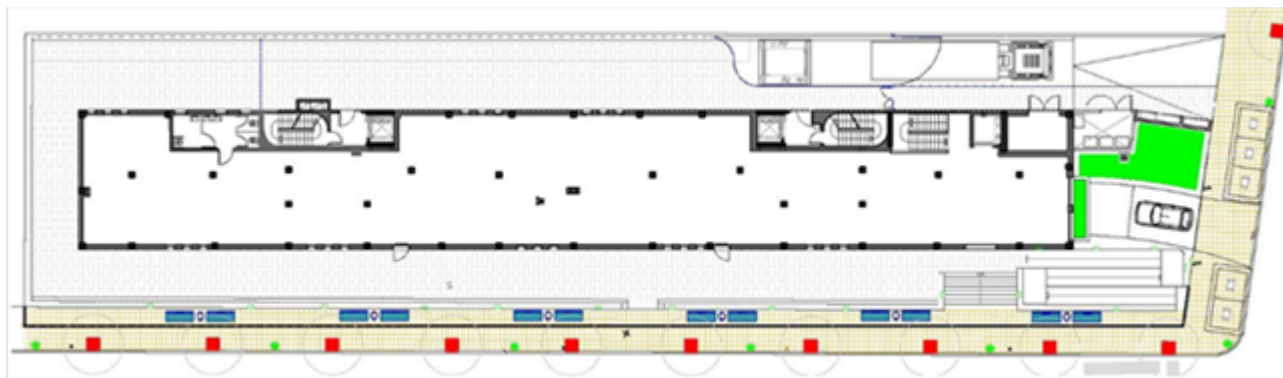
NORMATIVA URBANÍSTICA			
NS de SANTA EULARIA DES RIU. Aprovat definitivament novembre 2011.			
DADES URBANISTIQUES	PERMÈS	APROVAT AMB LLICÈNCIA 00025/2020	OBJECTE D'AQUEST ESTUDI DE DETALL MODIFICAT
CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	URBÀ	URBÀ	URBÀ
ZONIFICACIÓ	E-P4	E-P4	E-P4
PARCEL·LACIÓ	400 m2.	1510,90 m2	1510,90 m2
FAÇANA/FONS MÍNIM	15 m / 15 m	>20m	>20m
OCUPACIÓ	40%	40%	40%
EDIFICABILITAT	1m2/m2	0.99 m2/m2	0.99 m2/m2
VOLUM MÀXIM	10.000 m3	4.673,73 m3	4.673,73 m3
ALÇADA MÀXIMA	10 m	9,98 m	9,98 m
ALÇADA TOTAL	3 m sobre alçada màxima	12,68 m	12,68 m
Nº DE PLANTES	B+2P	PS+B+2P	PS+B+2P
DISTÀNCIA A VIALS I ELP	5,00 m	5,00 m	5,00 m
DISTÀNCIA A FITES	3,00 m	3,00 m	3,00 m
DISTÀNCIA ENTRE EDIFICIS	6,00 m	6,00 m	6,00 m
Nº D'APARCAMENTS PRIVATS	SEGONS ARTICLE 5.8.03	36 places	36 places
OCUPACIÓ MÀXIMA PLANTA SOTERRANI	La resultant del compliment de les reculades obligatòries no podent disposar-se sota les zones enjardinades de parcel·la resultants de l'aplicació de l'article 6.2.05	1425,89 m2 (94,37%)	1425,89 m2 (94,37%)
INTENSITAT D' ÚS	1viv/120 m2	7 habitatges (Màxim 13 hab.)	12 habitatges (Màxim 13 hab.)

NORMATIVA URBANÍSTICA

ARTICLE 6.2.05 TRACTAMENT ESPAIS LLIURES DE LA PARCEL·LA	Zona residencial Enjardinada/arbrada en un 50% de la superfície no ocupada per l'edificació.	Sup. enjardinada min. = 453,27 m ² Sup. enjardinada = 24,68 m ²	Sup. enjardinada min. = 453,27 m ² Sup. enjardinada = 459,10 m ²
--	--	--	---

JUSTIFICACIÓ DE L'ARTICLE 6.2.05

SUPERFÍCIE PARCEL·LA	1510,90 m ²
SUPERFÍCIE OCUPADA PER L'EDIFICACIÓ SENSE COMPTAR PLANTA SOTERRANI	604,36 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE NO OCUPADA	1510,90 - 604,36 = 906,54 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE MÍNIMA ENJARDINADA	906,54 x 50% = 453,27 m ²

SUPERFÍCIE ENJARDINADA EN PROJECTE AMB LLICÈNCIA 00025/2020 = 24,68 m² :

Detall Planta Baixa

SUPERFÍCIE ENJARDINADA PROPOSADA EN MODIFICACIÓ D'ESTUDI DE DETALL = 459,10 m²

Detall Planta Baixa

CAPÍTOL 5.- DESENVOLUPAMENT DE L' ESTUDI DE DETALL**5.1 OBJECTE I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ**

Aquesta modificació de l'estudi de detall que es redacta, té per objecte redefinir l'espai lliure de reculada i donar solució al compliment de l'article 6.2.05 de les NS.

Degut a la falta d'habitatge, la promotora desitja fer un canvi d'ús del local a 4 habitatges. Per realitzar aquesta modificació es necessita redefinir l'espai lliure situat a la zona de reculada amb la fi de convertir-lo en un espai privatiu per als habitatges.

El projecte compta amb una planta soterrani, que ocupa el 94,37% de la parcel·la, fent que actualment no compleixi l'article 6.2.05 de les



NS. Per donar solució, es proposa canviar la coberta transitable sobre la planta soterrani per una coberta enjardinada, augmentant així la superfície enjardinada per donar compliment a l'esmentat article.

També, en produir-se el citat canvi d'ús, ja no és necessària la rampa de càrrega per al local, per la qual cosa s'elimina part d'aquest espai poc estètic i de risc per als vianants. No obstant això, degut a la ubicació de la possible estació transformadora, es deixa un espai reservat per el seu accés, complint amb la normativa d'Endesa.

A part de l'esmentat article, 6.2.05 de les NS, no es modifica cap altre paràmetre urbanístic relacionat amb la qualificació de la parcel·la. Tampoc es modifiquen els paràmetres urbanístics aprovats a la llicència 00025/2020, a excepció de l'índex d'intensitat d'ús, però que no és objecte d'aquest estudi de detall, ja que és troba dins dels paràmetres urbanístics aplicables a la parcel·la.

Amb la nova proposta de definició de l'espai lliure de reculada, es potencien les zones verdes del projecte, gairebé inexistents. En tot moment, es reforça millorar estèticament la façana i tancaments, de tal manera que es crea una nova zona d'enjardinament, oberta a la ciutat, per a fer visualment més estètic l'accés cap al camí del Puig de Missa.

5.2 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA. COMPENSACIÓ

Es realitza aquest Estudi de detall per a redefinir els espais lliures de reculada autoritzats mitjançant estudi de detall de la llicència integrada d'obres i activitat n° 00025/2020, actualment en construcció.

Es redefineix l'espai de reculada, augmentant la zona enjardinada del projecte, mitjançant la creació d'una coberta enjardinada sobre la planta soterrani, en compliment de l'article 6.2.05 de les NS.

S'elimina part de la rampa i l'ascensor de càrrega de la zona nord, per augmentar la superfície d'enjardinament.

Com s'ha indicat, l'article 5.1.08 del Capítol I del Títol V de les Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària aprovades definitivament el 23 de novembre del 2011 preveu la reordenació de volums o modificació de l'ordenació establerta per les NS, mitjançant un Estudi de Detall. La redacció d'aquest Estudi de detall dona compliment a aquest article (5.1.08 del capítol I del títol V de les NS de Santa Eulària de 2011) en tot el següent:

- La modificació es realitza en una zona fora del casc antic.
- No altera la tipologia edificatòria definida i autoritzada.
- No suposa increment de l'alçada màxima ni de l'edificabilitat fixada per a la parcel·la.
- No suposat increment de l'ocupació del sòl o del volum màxim per a edifici definit, autoritzats amb la llicència d'obres n° 00025/2020.
- No altera ni els usos autoritzats ni incrementa la densitat de població aplicable a la parcel·la.
- No disminueix les superfícies destinades a viari o a espais lliures (sinó que les incrementa).
- Tampoc alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants. Suposa clars avantatges per a la ciutat, ja que a canvi es proposen:
 - S'augmenta la zona d'enjardinament del projecte autoritzat.
 - Es permet la creació de nous habitatges (ajuda a solucionar la falta d'habitatge).
 - Augmenta la zona d'enjardinament gairebé inexistent al projecte autoritzat.
 - Es mantenen les places de aparcament del projecte autoritzat.
 - Es mantenen les places d'aparcament del projecte autoritzat (ajuda a solucionar el problema de manca d'aparcament de la zona)
 - S'elimina la rampa de càrrega, zona poc estètica i perillosa per als vianants.

CAPÍTOL 6.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

6.1 ADEQUACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL A LES DIRECTRIUS DE RANG SUPERIOR

A més de complir les condicions establertes en l'article 1.5.08 del Capítol I del Títol V de les NS de Santa Eulària en 2011, amb caràcter subsidiari i complementari (per a l'adequació d'altres disposicions no definides a les NS) es seguirà el que es disposa a les normes del planejament jeràrquicament superior. La figura de l'Estudi de detall, amb caràcter general, es regula per:

- Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, article 46
- Reglament de planejament urbanístic (RD 2159/1978, de 23 de juny), art. 65 i 66
- Text refós de la Llei del Sòl 1.976 (RD 1.346 /1.976), article 14

Les determinacions del present Estudi de Detall, no vulneren cap de les condicions establertes a les NS ni a la resta de normes o reglaments, adaptant-se a totes elles.



6.2 JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA VIGENT

L'Estudi de Detall es formula d'acord amb els supòsits previstos en les Normes Subsidiàries de 2011 (article 5.1.08 del Capítol I (Normes aplicables a tots els tipus d'edificació) del Títol V (Normes d'edificació en sòl urbà). L'edifici a construir no contravé l'esperit general de les normes subsidiàries ni de les lleis de rang superior.

Compleix pel seu contingut:

- a) No suposa augment d'ocupació ni edificabilitat del sòl. Tampoc incrementa les altures màximes ni dels volums edificables previstos en les Normes.
- b) No hi ha augment del nº de habitatges d'acord amb les màximes permeses per la qualificació (E-P4) de la parcel·la de 1.510,94 m2, en total 13 habitatges, ni, per tant, s'amplia la densitat de població establerta.
- c) L'Estudi de Detall respecta els paràmetres urbanístics (parcel·la mínima, façana mínima, edificabilitat, ocupació màxima, alçada i nombre de plantes) segons la qualificació i classificació de sòl que li van ser assignats.

Compleix amb la seva finalitat: L'Estudi de Detall es redacta per la necessitat de donar solució a la voluntat de modificar l'espai de reculada de la planta baixa.

CAPÍTOL 7. CONCLUSIONS DE L'ESTUDI DE DETALL

Per definició legal un Estudi de Detall és una figura de desenvolupament del planejament, en aquells sòls que prèviament han adquirit la condició d'urbans.

Pot tractar-se d'un Estudi de Detall per a l'ordenació de volums, o bé un estudi de detall per a la determinació d'alineacions i rasants. Hi ha també la possibilitat mixta (estudis de detalls que contempen tot dos supòsits). En aquest cas que ens ocupa, es pretén redefinir els espais de reculada, mitjançant la modificació de l'article 6.2.05 de les NS. La resta de paràmetres urbanístics no s'alteren, respectant l'entorn, el teixit urbanístic i la trama viària existent.

D'aquesta manera, la present modificació de l'Estudi de Detall, manté sense alterar els usos autoritzats, no incrementa la densitat de població aplicable segons la qualificació E-P4 de la parcel·la, no disminueix les superfícies destinades a viari o espais lliures i respecta la resta de paràmetres urbanístics (parcel·la mínima, façana mínima, edificabilitat, ocupació màxima, alçada i nombre de plantes etc.) que li assignen les normes subsidiàries.

Aquesta modificació de l'Estudi de Detall es formula d'acord amb els supòsits previstos a les Normes Subsidiàries de 2011 (article 5.1.08 del Capítol I (Normes aplicables a tots els tipus d'edificació) del Títol V (Normes d'edificació a sòl urbà).

L'edificació a construir no contravé l'esperit general de les normes subsidiàries ni de les lleis de rang superior i suposa clars avantatges per a l'entorn. A canvi, es proposen actuacions per millorar les condicions ambientals existents del projecte inicial i de la manca d'habitatge.

Per tot el qual, es considera degudament justificada la procedència de la redacció de la modificació de l'Estudi de Detall, així com el seu ajust a totes les determinacions marcades per la Llei.

CAPÍTOL 8. PLÀNOLS (Vegeu annex)

Nº 1 – SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

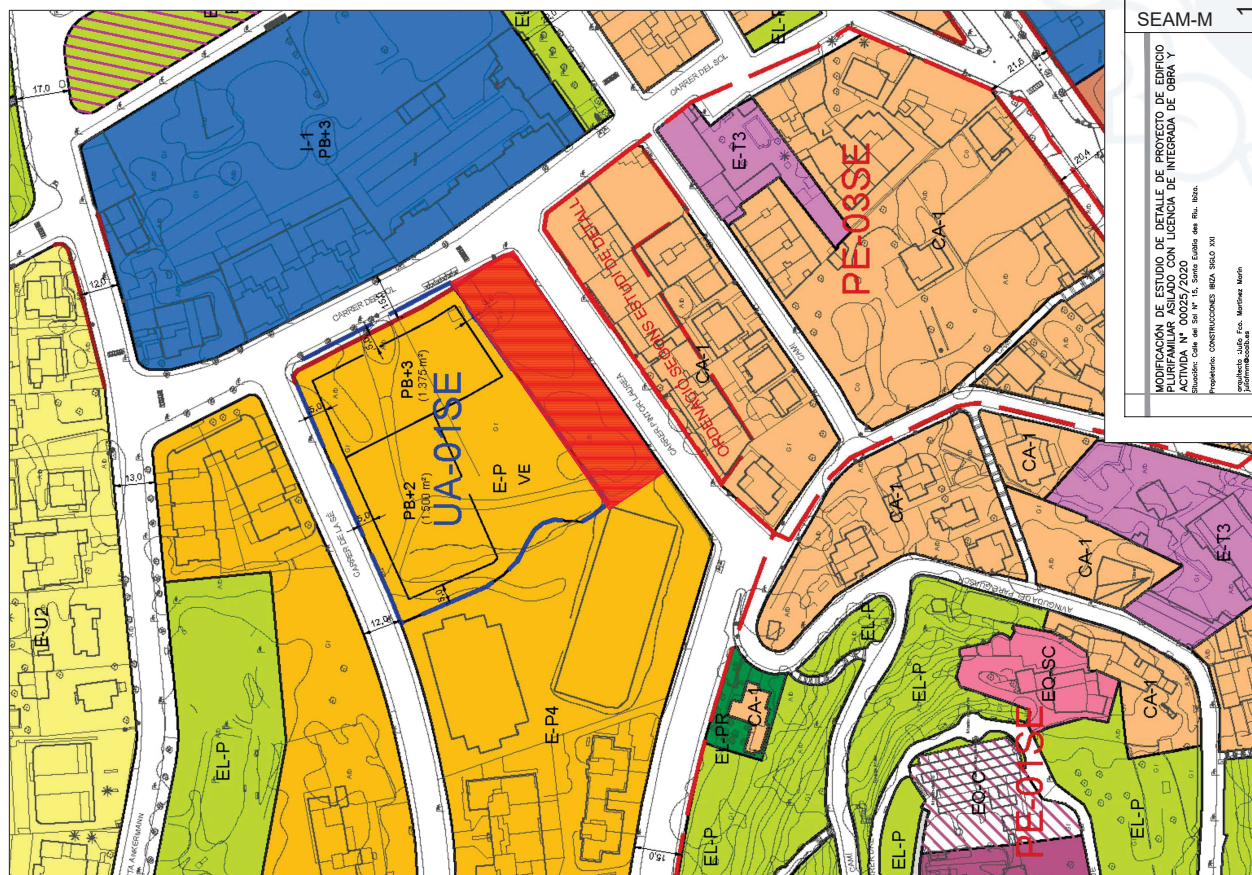
Nº 2 - PLANTA BAIXA: ESTAT INICIAL I PROPOSTA MODIFICADA

Nº 3 – SECCIÓ: DETALL CONSTRUCTIU

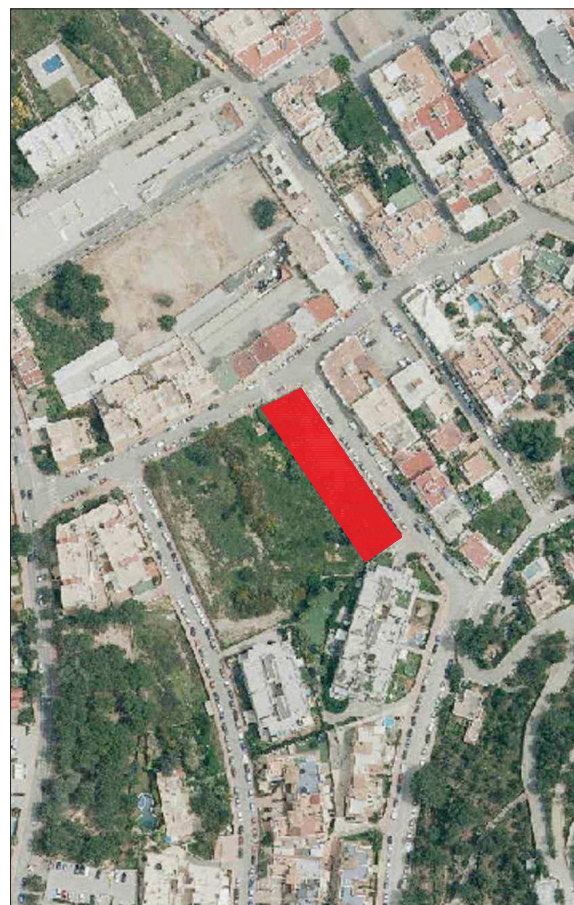
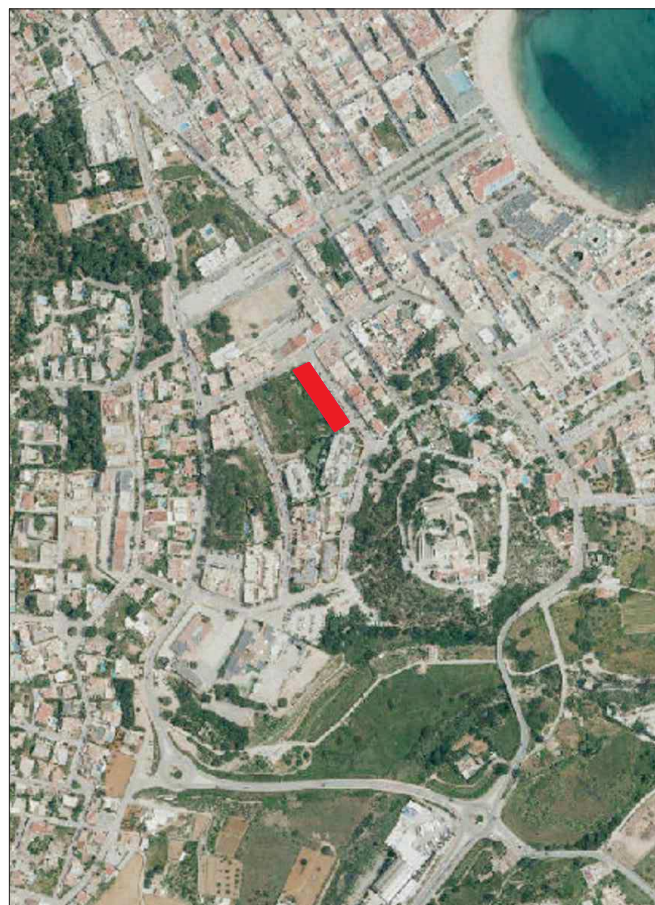
Nº 4 – VISTA CONJUNT

Nº 5 – PLANTA BAIXA: ESPAIS LLIURES I CONDICIONS ESTÈTIQUES





SEAM-M	1
MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DE PROYECTO DE EDIFICIO PARA SU CONSTRUCCION CON LICENCIA DE INTEGRACION DE OBRA Y ACTIVADA N.º 00025/2020 Situación: Calle del Sr. Fr. Sento Estable del Riu, Ibiza. Propietario: CONSTRUCCIONES REZA SOC.º 100 Arquitecto: M.º Ec.º. Miquel Marín Septiembre 2020	
SERVICIO Y ENTREGA	



<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2022/23/1105368>

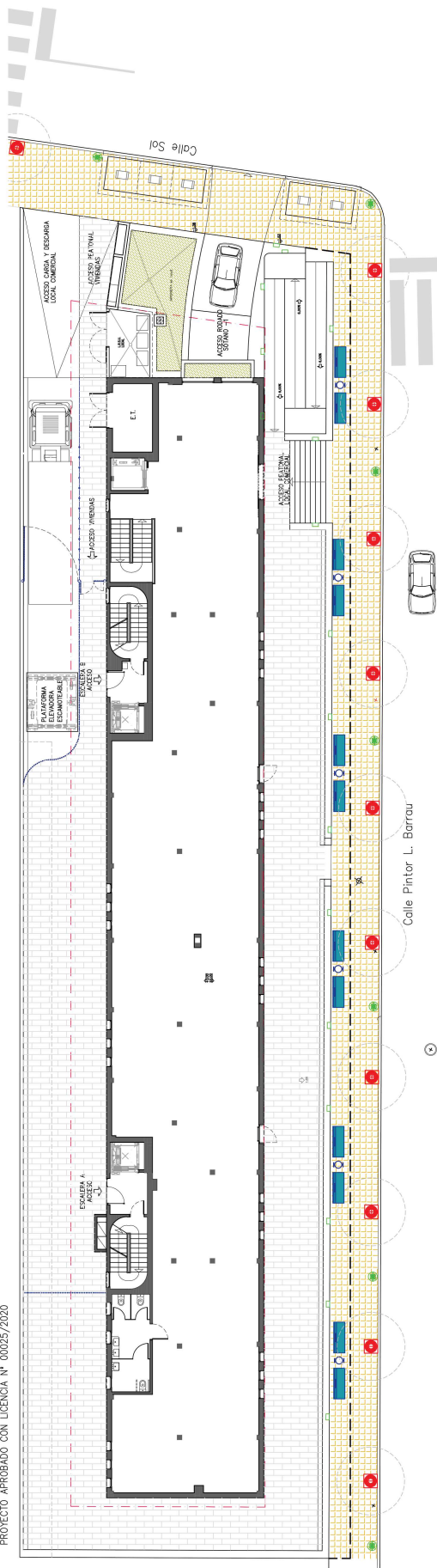




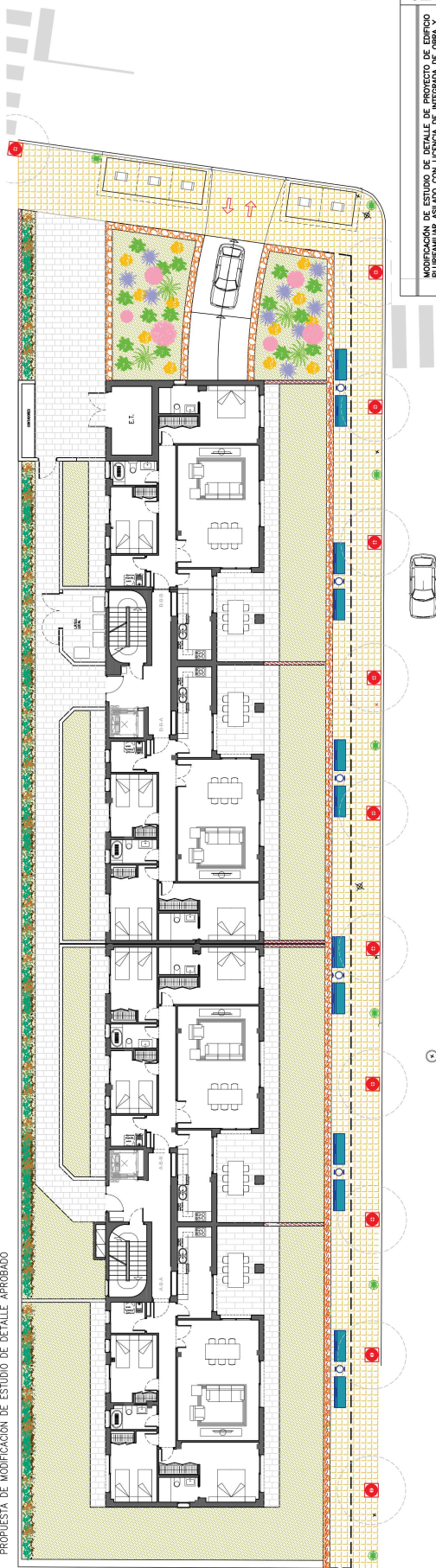
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/23/1105368>



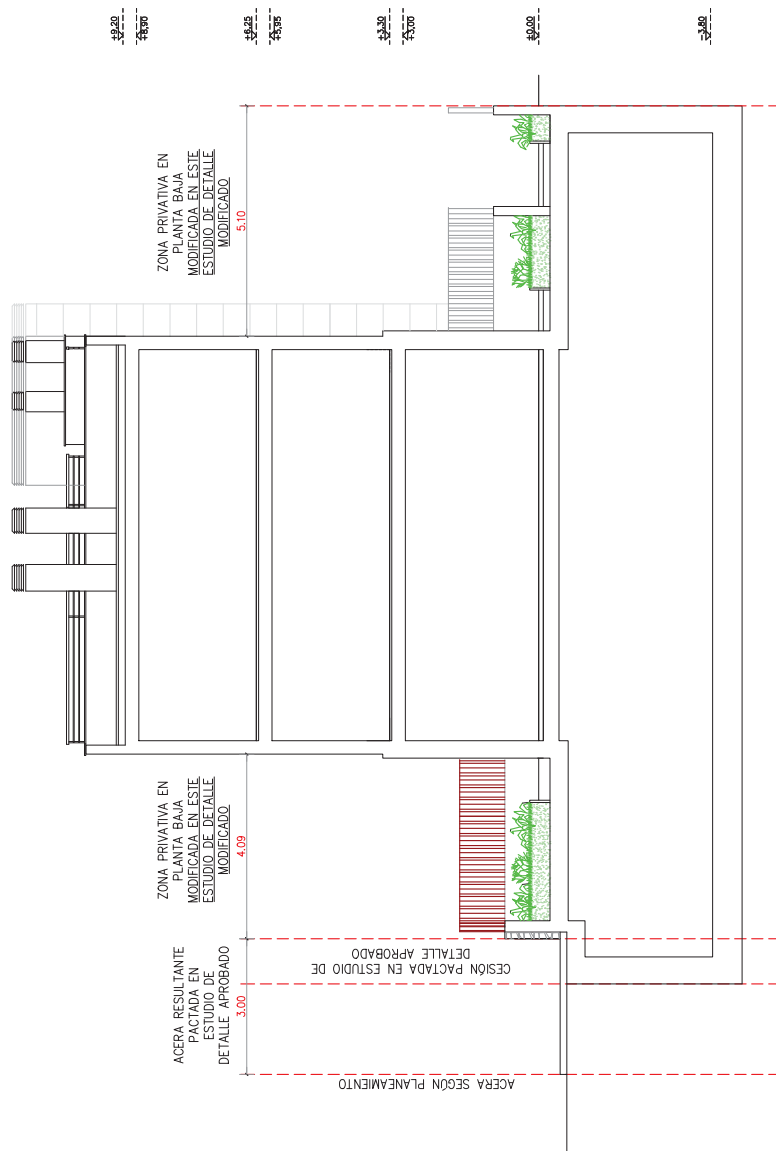
PROYECTO APROBADO CON LICENCIA N.º 00025/2020



PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE APROBADO

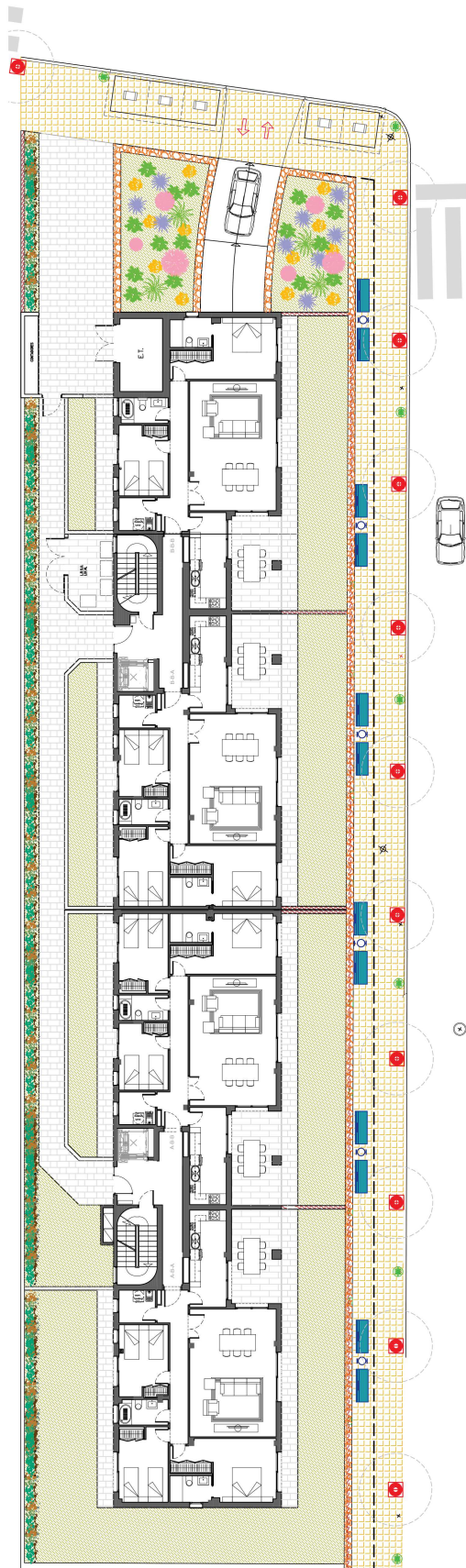


SEAM-M	2
MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE PROYECTO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR AISLADO CON LICENCIA DE INTEGRADA DE OBRA Y ACTIVIDAD N.º 00025/2020. Calle Sol, 200. Calle del Rei, 100.	
Propietario: CONSTRUCCIONES SIDA SIDA SIDA	
Arquitecto: D.º Carlos Martínez Martín	
Fecha: 11/02/2022	
Escala: 1:500	



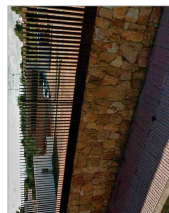
SEAM-M	3
MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DE PROYECTO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR AISLADO CON LICENCIA DE INTEGRADA DE OBRA Y ACTIVADA N.º 00025/2020 <small>Plaza de Casa del Sol n.º 17, 07000 Lloret de les Illes, Ibiza.</small> <small>Proveedores: CONSTRUCCIONES BDA 3500 300</small> <small>Arquitecto: Julio Fco. Medina Mora</small> <small>JulioMedinaMora.com</small>	
SECCION	SECCION 2020
BOIB	BOIB





LEYENDA

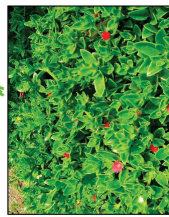
CERRAMIENTO ACERO CORTEN



SETO DE THUJA ATROVIRENS



EJEMPLO DE PLANTAS PARA CUBIERTA VEGETAL
APTENIA CORDIFOLIA



CALLISTEMON LAEVIS



FILICOPSISIDA - HELECHO



JARA BLANCA



ALTERNANTERA



SEAM-M	5
INSTITUCIÓ DE ESTUDIS DE MENTALITAT DE L'IBERIA PLURIPARTIDAR USUARIU CON LICÈNCIA DE INTERVENCIÓ DE OBRA V ACTIVADA N° 00025/2020 (Resolució Consell del dia 15 de Setembre l'any 2020)	
Presentació: CONTRIBUCIÓ: 5000,00 € ICD 200 Responsable: LLOP, Fco. Martínez Muñoz Responsable: LLOP, Fco. Martínez Muñoz Responsable: LLOP, Fco. Martínez Muñoz	
FASES: 1. CONDICIONS D'ESTOS	SEPTEMBRE 2020