



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

ANUNCIO

Aprobación inicial del modificado del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables y definición de alineaciones y rasantes de parcela sita en la C/ Pintor Laurà Barrau y C/ del Sol, núm. 15, Santa Eulària des Riu.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu en sesión de fecha 3 de junio de 2021 ha acordado la aprobación inicial del modificado del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificables y definición de alineaciones y rasantes en la C/ Pintor Laurà Barrau y C/ del Sol, núm. 15, Santa Eulària des Riu, promovido por Construcciones Ibiza Siglo XXI, S.L., 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.santaeulalia.net.

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu,

La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ANUNCI

Aprovació inicial del modificat de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions i rasants al carrer Pintor Laurà Barrau i C/ del Sol ,núm. 15, Santa Eulària des Riu.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de dia 3 de juny de 2021, ha acordat l'aprovació inicial del modificat de l'Estudi de Detall per a l'ordenació de volums edificatoris i definició d'alineacions i rasants al carrer Pintor Laurà Barrau i C/ del Sol, núm. 15, Santa Eulària des Riu, promogut per Construcciones Ibiza Siglo XXI, S.L., 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.santaeulalia.net.

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu,

L'Alcaldessa
M^a Carmen Ferrer Torres

**MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DE LA
LICENCIA INTEGRADA DE OBRAS Y ACTIVIDAD N.º 00025/2020**

SITUACIÓN: CALLE DEL SOL N.º 15, T.M. DE STA. EULALIA DEL RIO
PROMOTOR: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI S.L
ARQUITECTO: JULIO FRANCISCO MARTINEZ MARIN

INDICE GENERAL

CAPÍTULO 1.- DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
1.1. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE	
1.2. REDACTOR	
1.3. SITUACIÓN	
1.4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	
CAPÍTULO 2.- UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DEL ESTUDIO.....	5
2.1. EMPLAZAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR	
2.2. ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA	
2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	
CAPÍTULO 3.- ANTECEDENTES.....	7
3.1. ESTUDIO DE DETALLE INICIAL APROBADO	
3.2. LICENCIA	
CAPÍTULO 4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	8
4.1. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA. PLANEAMIENTO VIGENTE y MARCO LEGAL	
4.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	
4.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
CAPÍTULO 5.- DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE	13
5.1. OBJETO Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	
5.2. DESCRIPCIÓN y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. COMPENSACIÓN	
CAPITULO 6.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.....	15
6.1. ADECUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR	
6.2. JUSTIFICACION LEGAL DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE	
CAPÍTULO 7.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DETALLE.....	17
CAPÍTULO 8.- PLANOS.....	18
1.. Nº 1 – SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
2.. Nº 2 – PLANTA BAJA – ESTADO INICIAL Y PROPUESTA MODIFICADA	
3.. Nº 3 – SECCIÓN – DETALLE CONSTRUCTIVO	
4.. Nº 4 – VISTA CONJUNTO	
5.. Nº 5 – PLANTA BAJA: ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES ESTÉTICAS	

CAPÍTULO 1.- DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se realiza la redacción de la presente documentación (gráfica y escrita) por encargo de la sociedad CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI S.L, con domicilio fiscal en C/ Aragón nº 67, 3º - 4ª, 07800, Ibiza, Illes Balears.

1.2 REDACTOR

El autor del Estudio de Detalle es Julio Francisco Martínez Marín, arquitecto colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), con el número 630500 y domicilio profesional en c/Las Margaritas nº 72, Sta. Eulària des Riu, 07840, Ibiza, Illes Balears.

1.3 SITUACIÓN

Esta modificación del Estudio de Detalle se redacta sobre la parcela ubicada en la C/ del Sol nº 15, término municipal Sta. Eulària del rio. La finca registral es la núm. 34.219 y la referencia catastral es la núm. 2763506CD7126S0001JL.

1.4 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La documentación que se redacta tiene por **objeto modificar el estudio de detalle anteriormente aprobado en la licencia integrada de obra y actividad nº 00025/2020, actualmente en construcción.**

Con la nueva modificación del estudio de detalle, se pretende modificar los espacios exteriores de la planta baja, para convertirlos en espacios privativos vinculados a la planta baja.

Esta modificación surge de la necesidad de la promotora, de cambiar el uso del local previsto en la planta baja del proyecto, para convertirlo en 4 viviendas, siempre respetando el índice de intensidad de uso previsto para la calificación de la parcela.

Al cambiar el uso del local por 4 viviendas, el espacio de retranqueo, entre el límite de la parcela (descontando el 1m de acera cedido al Ayto. cómo se indica el anterior estudio de detalle aprobado) y la fachada del edificio, en la C/ Pintor L. Barrau, se redefine para destinarlo a superficie privativa para las nuevas viviendas.

Con tal de cumplir con el artículo nº 6.2.05 de las actuales NNSS de Sta. Eulària del Rio,

relacionado con el espacio de tratamiento de los espacios libres de la parcela, se cambia la actual cubierta transitable de la planta sótano, por una cubierta ajardinada, en el espacio de retranqueo de todos los linderos.

También se elimina el espacio destinado a rampa de carga de camiones de mercancías, previsto en un primer momento para un posible uso del local como comercio de alimentos. Eliminando este espacio poco estético y de riesgo viandantes.

Esta modificación del estudio de detalle, mantiene las condiciones pactadas en el estudio de detalle aprobado, consistentes en:

- Cesión de 1 metro de acera en toda la longitud de la parcela sumando un total de 82,24 m², con el fin de ampliar la acera de un metro a 3 m en la Calle Pintor L. Barrau.
- Dotación de mobiliario urbano en la acera.

Esta modificación del estudio de detalle no implica una modificación de los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela, según su calificación, excepto el artículo nº 6.2.05 de las NNSS de Sta. Eulàlia del Rio, relacionado con el espacio de tratamiento de los espacios libres de la parcela, que para su cumplimiento se propone cambiar la cubierta transitable de la planta sótano por una cubierta ajardinada.

CAPÍTULO 2.- UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DEL ESTUDIO

2.1 EMPLAZAMIENTO Y CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR

Según escritura facilitada por la propiedad, la superficie de la parcela asciende a 1.510,90 m². La referencia catastral de la parcela es 2763506CD7126S0001JL.



Morfología. - El solar es de forma poligonal, alargado en la dirección SO-NE. La fachada de la calle del Sol mide 19,62m y la fachada de la calle Pintor L. Barrau mide 76,65m. La parcela tiene una inclinación desde la esquina inferior hasta su otro límite superior de 4.30m de diferencia de altura.

Accesibilidad. – Parcela de acceso directo desde la calle del Sol y desde la calle Pintor L. Barrau. El solar se encuentra identificado con el número 15 de la calle del Sol.

Grado de urbanización. – La parcela cumple con las condiciones establecidas en el art.25 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), por lo que tiene la consideración de solar. Dispone de todos los servicios, ya que se trata de un suelo urbano.

2.2 ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA

El terreno objeto de estudio, actualmente, se encuentra en proceso de construcción. Se está ejecutando una edificación formada por 1 bloque de 7 viviendas plurifamiliares, 1

local comercial en planta baja, y aparcamiento privado de vehículos para 36 plazas y 7 trasteros en la planta sótano, todo ello autorizado en **la licencia de integrada de obras y actividad nº 00025/2020.**



2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito de la presente documentación está formado por una única parcela propiedad de la entidad mercantil Construcciones Ibiza Siglo XXI S.L

CAPÍTULO 3.- ANTECEDENTES

3.1 ESTUDIO DE DETALLE INICIAL APROBADO

El proyecto actual cuenta con un **estudio de detalle aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulalia des Riu, en sesión ordinaria de fecha de 23 de febrero de 2017 y publicado en el BOIB nº 27 de fecha de marzo de 2017.**

3.2 LICENCIA

El 11.07.2019, la Junta de Gobierno Local **acuerda otorgar licencia integrada de obras y actividad 00025/2020**, para la construcción de un edificio plurifamiliar compuesto de 7 viviendas, 1 local comercial y aparcamiento privado de vehículos para 36 plazas y 7 trasteros.

CAPÍTULO 4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

4.1 JUSTIFICACIÓN JURÍDICA. PLANEAMIENTO VIGENTE y MARCO LEGAL

4.1.1 De acuerdo con lo que se establece en el artículo 46 de la **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB)**:

1. *Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y al efecto podrán prever o reajustar, según los casos:*
 - a) *La adaptación y el reajuste de **alineaciones y rasantes** señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a viario o a espacios libres.*
 - b) *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.*
2. *Los estudios de detalle respetarán tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.*

4.1.2 El Ámbito Territorial en el que se desarrollan las determinaciones del Estudio de Detalle, es el término municipal de Santa Eulària des Riu, por lo tanto, le es de aplicación lo previsto en las **Normas Subsidiarias** aprobadas definitivamente por el Consell Insular de Eivissa y Formentera en 23 de noviembre de 2.011 (y publicadas en el BOIB núm. 20ext, de 08.02.12) y sus posteriores modificaciones puntuales.

Según el artículo 5.1.08 del Capítulo I (Normas aplicables a todos los tipos de edificación) del Título V (Normas de edificación en suelo urbano) de las ordenanzas de las **Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària**:

ARTÍCULO 5.1.08 REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

- 1- *Se permitirá la **modificación de la ordenación** establecida por las NN.SS., en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por*

solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

2- *Toda reordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en éstas NN.SS., no podrá alterar la tipología aislada o continúa definida:*

a). - **No** podrá suponer **incremento de la altura máxima y edificabilidad** fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.

b). - **No** podrá **alterar los usos establecidos** en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulte.

c). - En ningún caso podrá ocasionar perjuicio **ni alterar las condiciones de ordenación** de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

3- *No obstante, lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.*

4- *En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.*

4.1.3. La redacción de este Estudio de Detalle también se atiene a los Artículos 65 y 66 del **Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Según se establece en el artículo 66 del RD 2159/1978, los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. *Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
2. *Cuando se modifique la disposición de los volúmenes se efectuará, además,*

un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior. (no procede en este estudio de detalle).

3. *Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1/500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

4.1.4 Texto refundido de la **Ley del Suelo 1.976 (R.D. 1.346 /1.976)**, artículo 14.

1. *Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.*
2. *Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:*
 - a) *El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o*
 - b) *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.*
3. *Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio.*
En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
4. *También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.*
5. *Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.*

4.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

- La normativa vigente en la actualidad son las NNSS de **Santa Eulària** (aprobadas definitivamente el 23.11.11 y publicadas en el BOIB núm. 20ext, de 08.02.12). La licencia de obra actual se ha otorgado de acuerdo esta normativa.
- En relación a la clasificación y calificación del suelo, la parcela de proyecto está calificada como Extensiva Plurifamiliar 4 (E-P4).

4.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

NORMATIVA URBANISTICA			
NN.SS. de SANTA EULALIA DEL RIO. Aprobado definitivamente noviembre 2011.			
DATOS URBANISTICOS	PERMITIDO	APROBADO CON LICENCIA 00025/2020	OBJETO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	URBANO	URBANO
ZONIFICACION	E-P4	E-P4	E-P4
PARCELACION	400 m2.	1510,90 m2	1510,90 m2
FACHADA/FONDO MINIMO	15 m / 15 m	>20m	>20m
OCUPACIÓN	40%	40%	40%
EDIFICABILIDAD	1m2/m2	0.99 m2/m2	0.99 m2/m2
VOLÚMEN MAXIMO	10.000 m3	4.673,73 m3	4.673,73 m3
ALTURA MÁXIMA	10 m	9,98 m	9,98 m
ALTURA TOTAL	3 m sobre altura máxima	12,68 m	12,68 m
Nº DE PLANTAS	B+2P	PS+B+2P	PS+B+2P
DISTANCIA A VIALES Y ELP	5,00 m	5,00 m	5,00 m
DISTANCIA A LINDEROS	3,00 m	3,00 m	3,00 m
DISTANCIA ENTRE EDIFICIOS	6,00 m	6,00 m	6,00 m
Nº DE APARCAMIENTOS PRIVADOS	SEGÚN ARTÍCULO 5.8.03	36 plazas	36 plazas
OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA SÓTANO	La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05	1425,89 m2 (94,37%)	1425,89 m2 (94,37%)
INTENSIDAD DE USO	1viv/120 m2	7 viviendas (Máximo 13 viv.)	12 viviendas (Máximo 13 viv.)
ARTÍCULO 6.2.05 TRATAMIENTO ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA	Zona residencial Ajardinada/arbollada en un 50% de la superficie no ocupada por la edificación.	Sup. ajardinada min. = 453,27 m2 Sup ajardinada= 24,68 m2	Sup. ajardinada min. = 453,27 m2 Sup ajardinada = 459,10 m2

JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6.2.05

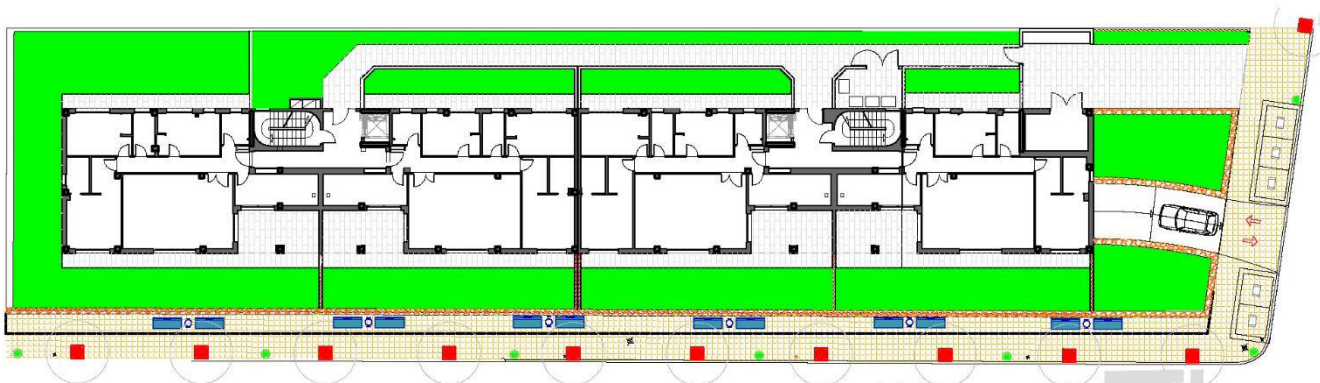
SUPERFICIE PARCELA	1510,90 m ²
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN SIN CONTAR PLANTA SÓTANO	604,36 m ²
TOTAL SUPERFICIE NO OCUPADA	1510,90- 604,36 = 906,54 m ²
TOTAL SUPERFICIE MÍNIMA AJARDINADA	906,54 x 50% = 453,27 m ²

SUPERFICIE AJARDINADA EN PROYECTO CON LICENCIA 00025/2020 = 24,68 m² :



Detalle Planta Baja

SUPERFICIE AJARDINADA PROPUESTA EN MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE =459,10 m²



Detalle Planta Baja

CAPÍTULO 5.- DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE

5.1 OBJETO Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Esta modificación del estudio de detalle que se redacta, tiene por objeto redefinir el espacio libre de retranqueo y dar solución al cumplimiento del artículo 6.2.05 de las NNSS.

Debido a la falta de vivienda, la promotora desea realizar un cambio de uso del local a 4 viviendas. Para realizar esta modificación se necesita redefinir el espacio libre ubicado en la zona de retranqueo con el fin de convertirlo en un espacio privativo para las viviendas.

El proyecto, cuenta con una planta sótano, que ocupa el 94,37% de la parcela, haciendo que actualmente no cumpla con el artículo 6.2.05 de las NNSS. Para dar solución, se propone cambiar la cubierta transitable sobre la planta sótano por una cubierta ajardinada, aumentando así la superficie ajardinada para dar cumplimiento al citado artículo.

También, al producirse el citado cambio de uso, ya no es necesario la rampa de carga para el local, por lo que se elimina parte de este espacio poco estético y de riesgo para los viandantes. No obstante, debido a la ubicación de la posible estación transformadora, se deja un espacio reservado para su acceso, cumpliendo con la normativa de Endesa.

A parte del citado artículo, 6.2.05 de las NNSS, no se modifica ningún otro parámetro urbanístico relacionado con la calificación de la parcela. Tampoco se modifican los parámetros urbanísticos aprobados en la licencia 00025/2020, a excepción del índice de intensidad de uso, pero que no es objeto de este estudio de detalle, pues está dentro de los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela.

Con la nueva propuesta de definición del espacio libre de retranqueo, se potencian las zonas verdes del proyecto, casi inexistentes. En todo momento se hace hincapié en mejorar estéticamente la fachada y cerramientos, de tal manera que se crea una nueva zona de ajardinamiento, abierto a la ciudad, para hacer visualmente más estético el acceso hacia el camino del Puig de Misa.

5.2 DESCRIPCIÓN y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. COMPENSACIÓN

Se realiza este Estudio de detalle para redefinir los espacios libres de retranqueo autorizados mediante estudio de detalle de la licencia integrada de obras y actividad nº 00025/2020, actualmente en construcción.

Se redefine el espacio de retranqueo, aumentando la zona ajardinada del proyecto,

mediante la creación de una cubierta ajardinada sobre la planta sótano, para dar cumplimiento al artículo 6.2.05 de las NNSS.

Se elimina parte de la rampa y ascensor de carga de la zona norte, para aumentar la superficie de ajardinamiento.

Como se ha indicado, el artículo 5.1.08 del Capítulo I del Título V de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària aprobadas definitivamente el 23 de noviembre de 2.011 prevé la reordenación de volúmenes o modificación de la ordenación establecida por las NN.SS., mediante un Estudio de Detalle. La redacción de este Estudio de Detalle da cumplimiento a dicho artículo (5.1.08 del Capítulo I del título V de las NNSS de Santa Eulalia de 2011) en todo lo siguiente:

- La modificación se realiza en una zona fuera del casco antiguo.
- **No** altera la tipología edificatoria definida y autorizada.
- **No** supone incremento de la altura máxima ni de la edificabilidad fijada para la parcela.
- **No** supone incremento de la ocupación del suelo ni del volumen máximo por edificio definidos, autorizados con la licencia de obras nº 00025/2020.
- **No** altera ni los usos autorizados ni incrementa la densidad de población aplicable a la parcela.
- **No** disminuye las superficies destinadas a viario o a espacios libres (sino que las incrementa).
- Tampoco altera las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes. Supone claras ventajas para la ciudad, ya que a cambio se proponen:
 - **Se aumenta la zona de ajardinamiento del proyecto autorizado.**
 - **Se permite la creación de nuevas viviendas** (ayuda a solucionar la falta de vivienda).
 - **Aumenta la zona de ajardinamiento casi inexistente en** el proyecto autorizado.
 - **Se mantienen** las plazas de aparcamiento del proyecto autorizado, (ayuda a solucionar el problema de la falta de aparcamiento en la zona).
 - **Se elimina la rampa de carga**, zona poco estética y peligrosa para los peatones.

CAPITULO 6.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

6.1 ADECUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR

Además de cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5.1.08 del Capítulo I del Título V de las NNSS de Santa Eulària de 2011, con carácter subsidiario y complementario (para la adecuación de otras disposiciones no definidas en las NNSS) se estará en lo dispuesto en las normas del planeamiento jerárquicamente superior. La figura del Estudio de Detalle, con carácter general, queda reglada en:

- Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, artículo 46
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RD 2159/1978, de 23 de junio), art. 65 y 66
- Texto refundido de la Ley del Suelo 1.976 (R.D. 1.346 /1.976), artículo 14

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle, no vulneran ninguna de las condiciones establecidas en las NNSS ni en el resto de las otras normas o reglamentos, adecuándose a todos ellos.

6.2 JUSTIFICACION LEGAL DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

El Estudio de Detalle se formula de acuerdo con los supuestos previstos en las Normas Subsidiarias de 2011 (artículo 5.1.08 del Capítulo I (Normas aplicables a todos los tipos de edificación) del Título V (Normas de edificación en suelo urbano)). El edificio a construir no contraviene el espíritu general de las normas subsidiarias ni de las leyes de rango superior

Cumple por su contenido:

- a) No supone aumento de ocupación ni edificabilidad del suelo. Tampoco incrementa las alturas máximas ni de los volúmenes edificables previstos en las Normas.
- b) No hay aumento del nº de viviendas de acuerdo a las máximas permitidas por la calificación (E-P4) de la parcela de 1.510,94 m², en total 13 viviendas, ni, por lo tanto, se amplía la densidad de población establecida.
- c) El Estudio de Detalle respeta los parámetros urbanísticos (parcela mínima, fachada mínima, edificabilidad, ocupación máxima, altura y número de plantas) según la calificación y clasificación de suelo que le fueron asignados

Cumple por su finalidad: El Estudio de Detalle se redacta por la necesidad de dar solución a la voluntad de modificar el espacio de retranqueo de la planta baja.

CAPÍTULO 7. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Por definición legal un Estudio de Detalle es una figura de desarrollo del planeamiento, en aquellos suelos que previamente han adquirido la condición de urbanos.

Puede tratarse de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, o bien un estudio de detalle para la determinación de alineaciones y rasantes. Cabe también la posibilidad mixta (estudios de detalles que contemplan ambos supuestos). En este caso que nos ocupa, se pretende redefinir los espacios de retranqueo, mediante la modificación del artículo 6.2.05 de las NNSS. El resto de parámetros urbanísticos quedan inalterados, respetando el entorno, el tejido urbanístico y la trama viaria existente.

De este modo, la presente modificación del Estudio de Detalle, mantiene sin alterar los usos autorizados, no incrementa la densidad de población aplicable según la calificación E-P4 de la parcela, no disminuye las superficies destinadas a viario o a espacios libres y respeta el resto de parámetros urbanísticos (parcela mínima, fachada mínima, edificabilidad, ocupación máxima, altura y número de plantas etc.) que le asignan las normas subsidiarias.

Esta modificación del Estudio de Detalle se formula de acuerdo con los supuestos previstos en las Normas Subsidiarias de 2011 (artículo 5.1.08 del Capítulo I (Normas aplicables a todos los tipos de edificación) del Título V (Normas de edificación en suelo urbano)).

La edificación a construir no contraviene el espíritu general de las normas subsidiarias ni de las leyes de rango superior y supone claras ventajas para el entorno. A cambio, se proponen actuaciones para mejorar las condiciones ambientales existentes del proyecto inicial y de la carestía de vivienda.

Por todo lo cual, se considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del de la modificación del Estudio de Detalle, así como su ajuste a todas las determinaciones marcadas por la Ley.

MARTINEZ
MARIN JULIO
FRANCISCO - 

Firmado digitalmente por
MARTINEZ MARIN
JULIO FRANCISCO -
Fecha: 2020.10.09
09:57:36 +02'00'

Julio Francisco Martínez Marín, arquitecto.
Santa Eulària des Riu, septiembre 2020



CAPÍTULO 8. PLANOS

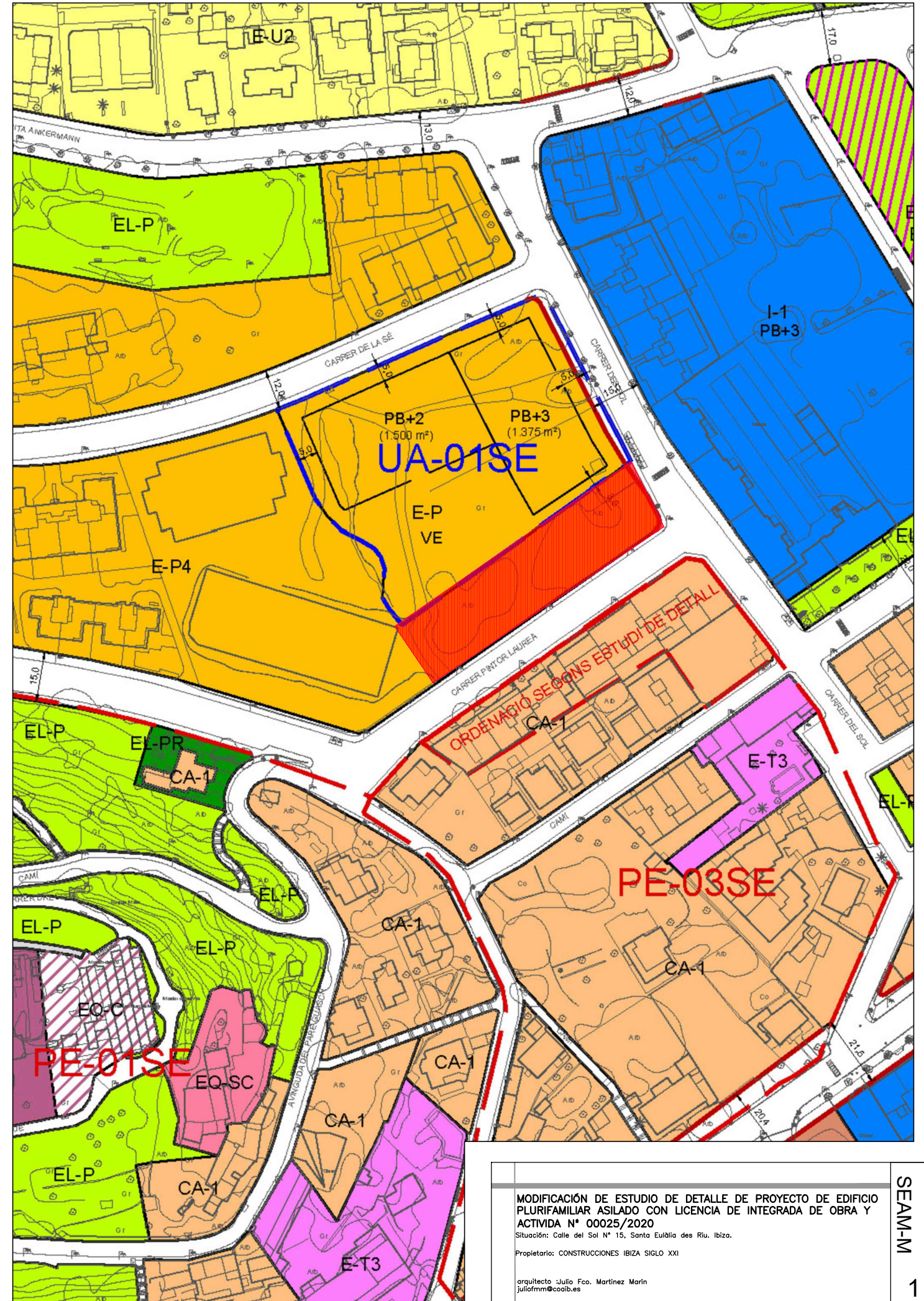
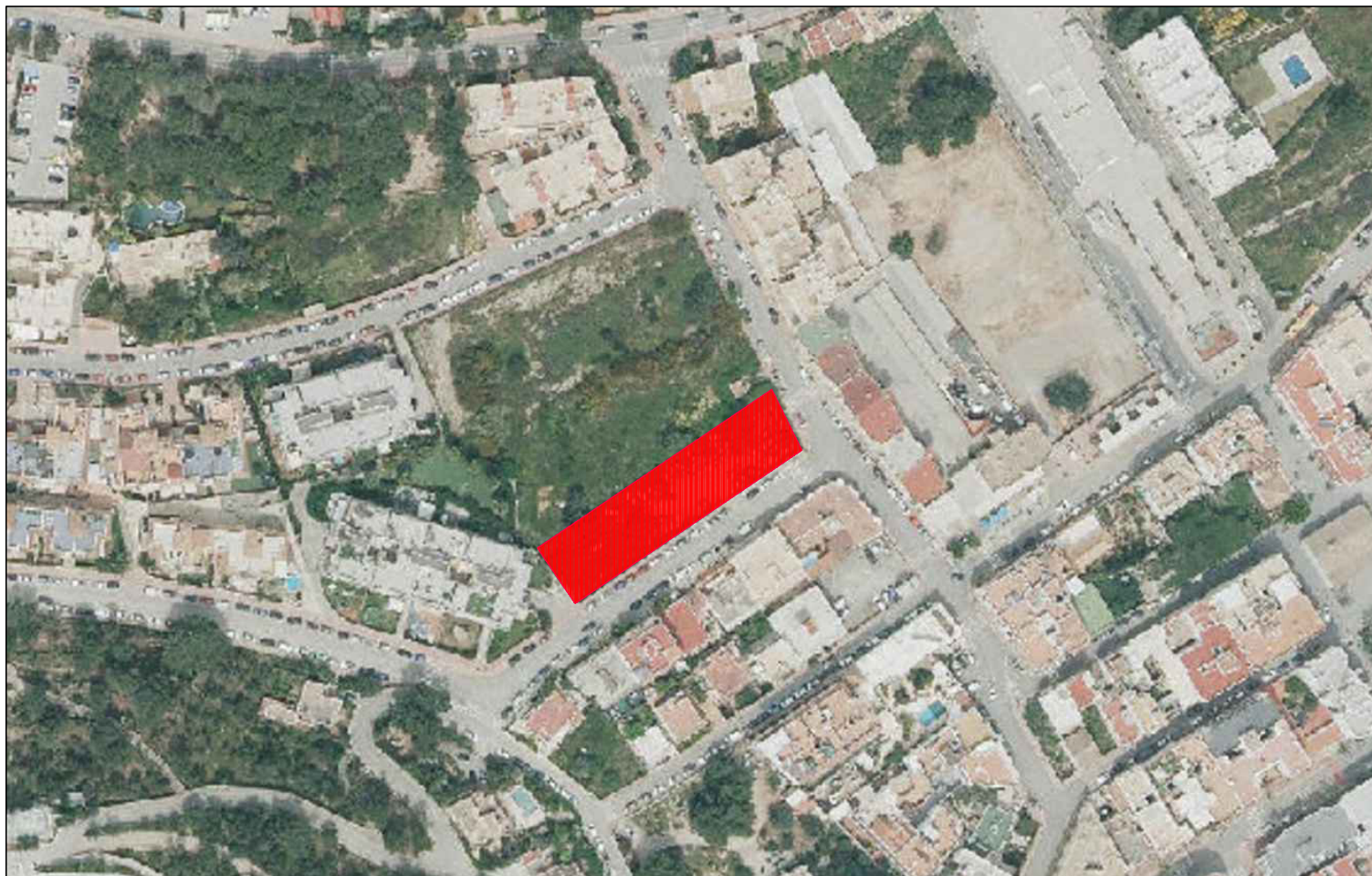
Nº 1 – SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Nº 2 – PLANTA BAJA: ESTADO INICIAL Y PROPUESTA MODIFICADA

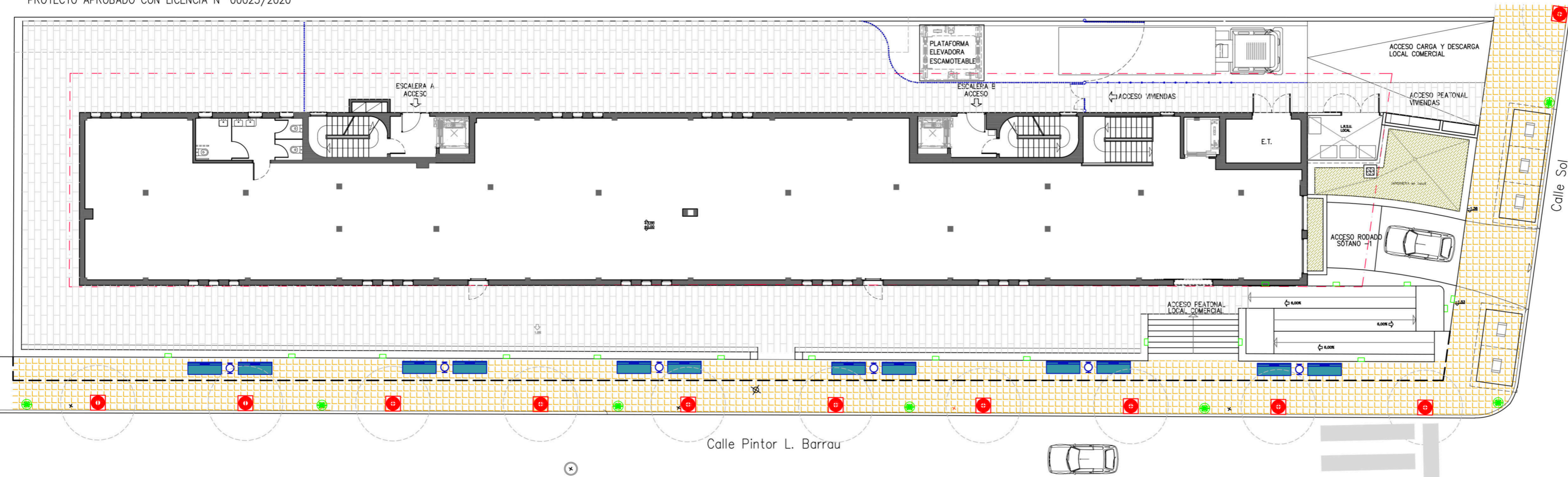
Nº 3 – SECCIÓN: DETALLE CONSTRUCTIVO

Nº 4 – VISTA CONJUNTO

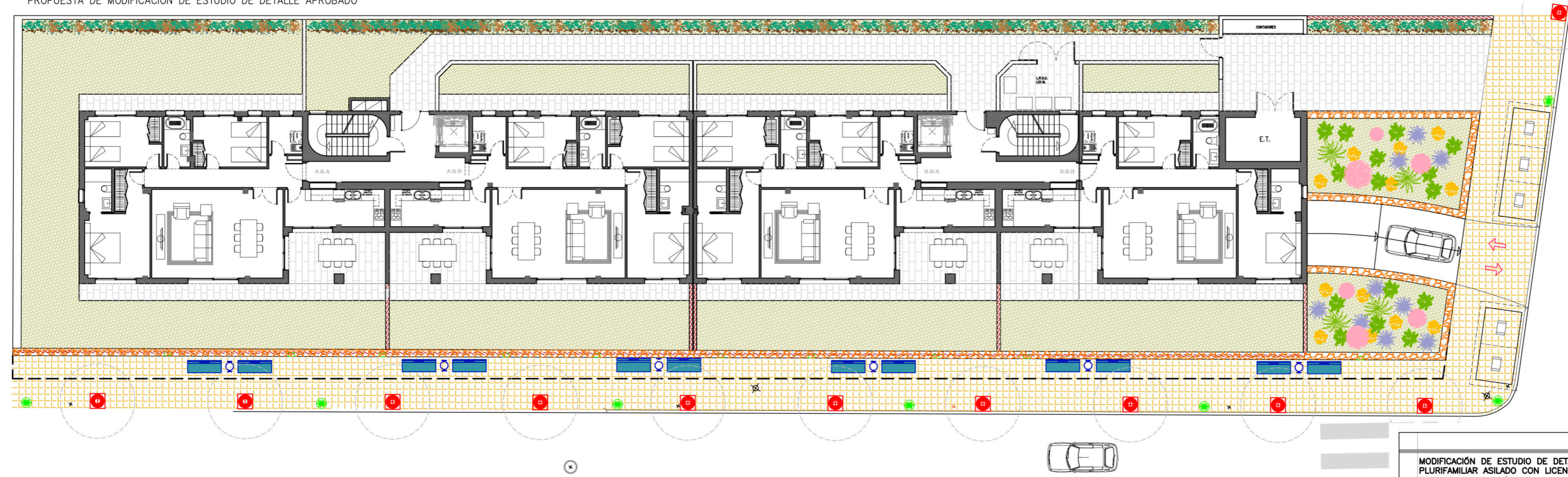
Nº 5 – PLANTA BAJA: ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES ESTÉTICAS



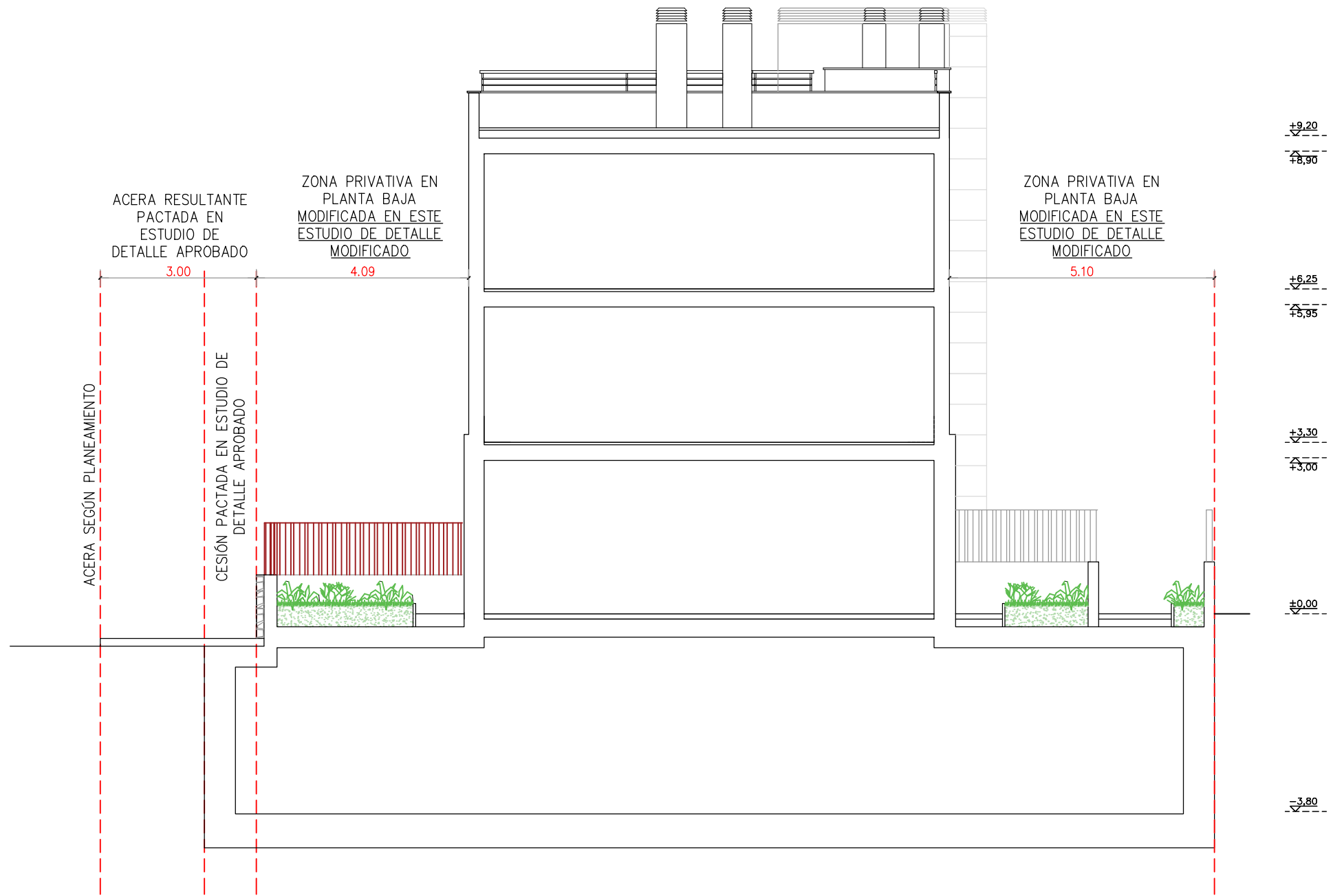
MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE PROYECTO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ASILADO CON LICENCIA DE INTEGRADA DE OBRA Y ACTIVIDA N° 00025/2020 Situación: Calle del Sol N° 15, Santa Eulàlia des Riu, Ibiza. Propietario: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI		SEAM-M
arquitecto: Julio Fco. Martínez Marín juliofmm@cooib.es		
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	SEPTIEMBRE 2020	1



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE APROBADO



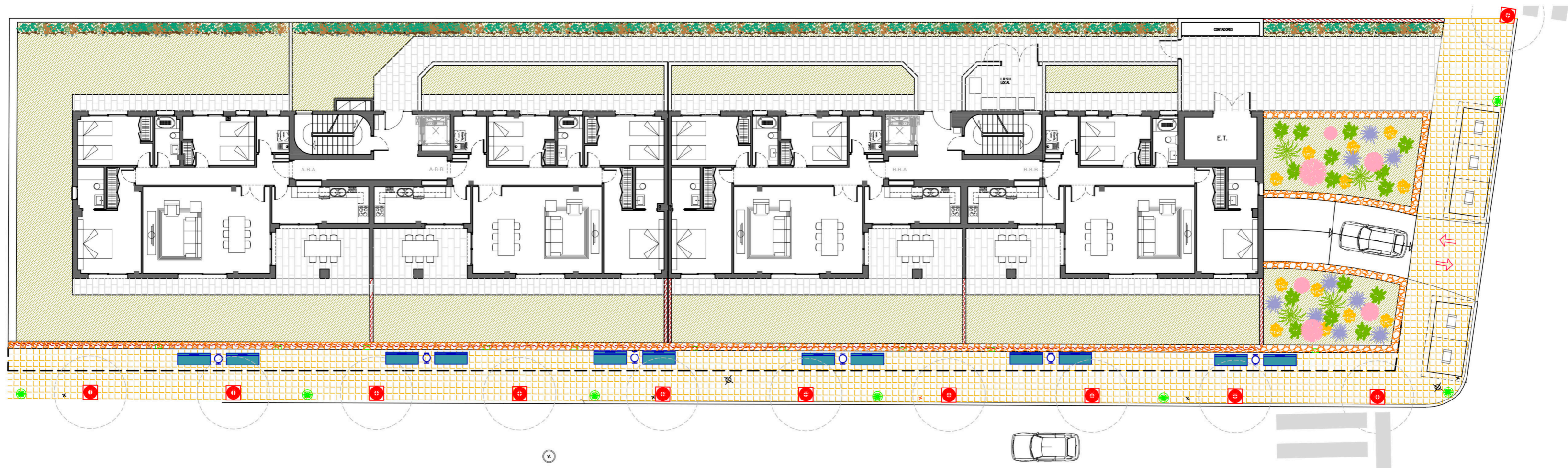
<p>MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE PROYECTO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ASILADO CON LICENCIA DE INTEGRADA DE OBRA Y ACTIVIDA N° 00025/2020 Situación: Calle del Sol N° 15, Santa Eulalia des Riu, Ibiza. Propietario: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI</p>		<p>SEAM-M 2</p>
<p>arquitecto: Julio Fco. Martínez Marín juliofmm@coaib.es</p>		
<p>PLANTA BAJA ESTADO: INICIAL Y PROPUESTA MODIFICADA</p>	<p>SEPTIEMBRE 2020</p>	



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE PROYECTO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ASILADO CON LICENCIA DE INTEGRADA DE OBRA Y ACTIVIDA N° 00025/2020 Situación: Calle del Sol N° 15, Santa Eulalia des Riu, Ibiza. Propietario: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI		SEAM-M
arquitecto: Julio Fco. Martínez Marín juliofmm@cooib.es		
SECCIÓN DETALLE CONSTRUCTIVO	SEPTIEMBRE 2020	3

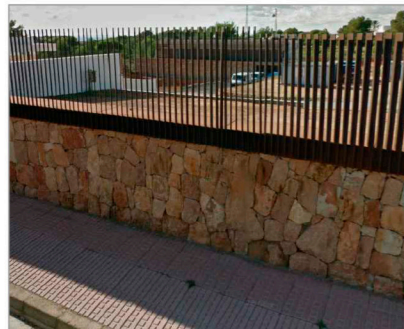


MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE PROYECTO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ASILADO CON LICENCIA DE INTEGRADA DE OBRA Y ACTIVIDA N° 00025/2020		SEAM-M
Situación: Calle del Sol N° 15, Santa Eulbía des Riu, Ibiza.		
Propietario: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI		4
arquitecto: Julio Fco. Martínez Marín juliofmm@cooib.es		
VISTA CONJUNTO	SEPTIEMBRE 2020	



LEYENDA

CERRAMIENTO ACERO CORTEN 



SETO DE THUJA ATROVIRENS 




EJEMPLO DE PLANTAS PARA CUBIERTA VEGETAL

APTENIA CORDIFOLIA 



CALLISTEMON LAEVIS 



FILICOPSIDA – HELECHO 



JARA BLANCA 



ALTERNANTERA 



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DE PROYECTO DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR ASILADO CON LICENCIA DE INTEGRADA DE OBRA Y ACTIVIDA N° 00025/2020

Situación: Calle del Sol N° 15, Santa Eulàlia des Riu, Ibiza.

Propietario: CONSTRUCCIONES IBIZA SIGLO XXI

arquitecto Julio Fco. Martínez Marín
juliofmm@cooib.es

PLANTA BAJA
ESPACIOS LIBRES Y CONDICIONES ESTÉTICAS

SEPTIEMBRE 2020

SEAM-M

5