

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

11284 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios de parcela sita en la C/ Terrol·la, núm. 1, Jesús*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de septiembre de 2018, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en la C/ Terrol·la, núm. 1, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO. *Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios de la parcela sita en la calle Terol·la nº 1, Jesús, promovido por Hac 6 SL y Promociones Feixa Alondra S.L, redactado por la arquitecta Dña. Ana Navarro Gea.*

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.

Santa Eulària des Riu, a 23 de octubre de 2018.

El Alcalde,
Vicente Marí Torres



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES EDIFICATORIOS DE LA PARCELA SITA EN LA C/ TERROL-LA Nº 1, Nº Sª DE JESÚS, T.M. DE SANTA EULÀRIA DES RIU.

1.- OBJETO

El Objeto de este Estudio de Detalle es regularizar la situación anómala que se ha producido al otorgar la Licencia municipal nº 8.954/06, de 18/05/2.007 a D. Jörg Schlieckriede, hoy subrogada a HAC6, S.L. Y Promociones Feixa Alondra S.L. y no haber podido retirarla a pesar de haber aportado toda la documentación que nos ha sido requerida (Proyecto Básico visados nº 3/2012/06 y 3/3072/06 y de Ejecución, visado nº 13/00729/16. Sirva esto como Antecedente justificativo.

2.- PROMOTOR

Los Promotores actuales de esta actuación son las Sociedades HAC6, S.L. Y Promociones Feixa Alondra S.L.

3.- REDACTOR

La redactora del presente documento es Ana Navarro Gea, Arquitecto, adscrita al Colegio Oficial de Ibiza y Formentera con el nº 952077.

4.- ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA

El ámbito de la actuación es la Parcela nº 7 y sus fachadas, de Can Rimbaus, (hoy nº 1 de la calle del Terol-la), parroquia de Nuestra Señora de Jesús, en el Término municipal de Santa Eulalia del Río.

4.1.- COMPETENCIA Y MARCO LEGAL

Se redacta al amparo de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 52 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, así como los artículos 65 y 66 del vigente Reglamento de planeamiento.

2. Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle pueden ser formulados por los ayuntamientos, por las entidades urbanísticas especiales, y por las personas particulares. Los planes especiales a que se refiere el artículo 45.2.d) de esta ley podrán formularse por los entes encargados de la ejecución directa de los elementos de la estructura general y orgánica.

4.1.- VIGENCIA Y REVISIÓN

Una vez publicado el Acuerdo de Aprobación Definitiva, este Estudio de Detalle tendrá vigencia indefinida.

Se deberá proceder a su Revisión en los casos siguientes:

- Cuando por causa de Revisión o modificación de las Normas subsidiarias se alteren las determinaciones del Polígono en que se encuentra este Estudio de Detalle.
- Cuando así se determine por Normas legales de superior rango jerárquico.

4.2.- INTERPRETACIÓN



Cuando existieran contradicciones gráficas entre Planos a diferente Escala de los que integran la Documentación del Estudio de Detalle prevalecerá lo que conste en los de menor escala.

En el caso de que se produzcan contradicciones en la regulación de las determinaciones del Estudio entre los diferentes documentos que lo integran, se considerará como válida la determinación que implique Espacios públicos y/o de Interés social más amplios y una Densidad de habitantes o Índice de aprovechamiento menores.

4.3.- OBLIGATORIEDAD

Tanto la Administración como los particulares estarán obligados a cumplir las Disposiciones y Determinaciones de este Estudio de Detalle.

4.4.- INTERVENCIÓN

Cualquier actuación sobre el Planeamiento, sea de carácter provisional o definitivo, de iniciativa pública o privada, se deberá ajustar a dichas determinaciones.

4.5.- DESARROLLO. RÉGIMEN GENERAL

Las Determinaciones de este Estudio de Detalle son de aplicación directa.

La aplicación del Estudio de Detalle irá precedida del otorgamiento de la correspondiente Licencia.

4.6.- LICENCIAS DE OBRAS

Para el procedimiento y tramitación de la concesión de Licencias, así como los distintos aspectos de la intervención administrativa en la edificación y uso del suelo, se deberán contemplar las determinaciones de este Estudio de Detalle.

A.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

En las vigentes Normas Subsidiarias se ha proyectado la supresión de la rotonda actualmente existente desde la que se accede a la Parcela nº 7 objeto de esta actuación, prolongándose la calle actual hasta su confluencia con el antiguo camino existente en el lindero Noroeste de la parcela, realizando para ello un giro de difícil circulación e invadiendo, al ampliar dicho camino, el suelo rústico colindante.

Paralelamente a ello, existe, sobre la citada parcela, una Licencia de obras, la 8954/06 de 18/05/2007, la cual se ha otorgado sobre una parcela, la grafiada en el Proyecto aprobado, que invade el citado camino del lindero Noroeste.

La calificación de la parcela, en la fecha del Proyecto autorizado era la de:

SUELO	URBANO		
CALIFICACION	P4		



PARCELA MÍNIMA	40 M2		1.082 m2 en proyecto
OCUPACIÓN MÁXIMA	40%		35,39 % en proyecto
EDIFICABILIDAD	1 M2/M2		0,99 m2/m2 en proyecto
USO	PLURIFAMILIAR		Plurifamiliar en proyecto
TIPOLOGÍA	AISLADA		Aislada en proyecto
SEPARACIÓN LINDEROS	Fachada	5 mts.	5 mts. En proyecto
	Fondo	3 mts.	3 mts. En proyecto
	Derecha	3 mts.	3 mts. En proyecto
	Izquierda	3 mts.	3 mts. En proyecto
ALTURA MÁXIMA	10 mts.		10 mts. En proyecto
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	BAJA + 2		Baja + 2 en proyecto

B.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La adaptación de la topografía de la parcela real al Proyecto autorizado provoca un incumplimiento del retranqueo al lindero Noroeste en que se encuentra el antiguo camino ya citado que separa el suelo urbano del rústico, al convertir este antiguo camino en calle urbana.

Propuesta viario y parcelario

La regulación normativa de los ED viene definida, con carácter general, por el artículo 46 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), que establece que:

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 a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

- a. 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 red viaria o a espacios libres.*
- b. ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.*

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones 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.

5 Las NNSS definen la regulación de los ED, en lo que nos concierne, en los siguientes artículos de las NNUU:



5.1 Artículo 1.2.02 de las NNUU, en cuyo apartado 1 se establece que:

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

5.2 Artículo 5.1.08, en cuyos apartados 1 y 2 se determina que:

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 continua 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.

6.1 Tal y como de todo lo antes expuesto se deduce, el proyecto tiene por objeto, en resumen:

6.1 Ajustar a la realidad parcelaria la morfología de la parcela contemplada en un proyecto de edificación que obtuvo en su día una licencia municipal de obra que por diversas causas no resultó finalmente expedida.

Tal objetivo se incardina perfectamente entre los que resultan factibles para la figura del ED, siempre que la definición de alineaciones que del mismo resulte cumpla los requisitos que la normativa impone, entre otros, la no reducción de la superficie destinada a viario prevista por las NNSS, aspecto éste a que se hará referencia más adelante.

6.2 Proponer la disminución a 3 m del retranqueo de la edificación al vial que constituye el límite NO de la citada parcela y que es fijado en 5 m con carácter general para la calificación E-P4 otorgada a los terrenos.



Este objetivo también resulta factible para la figura del ED mediante la definición de una reordenación de volúmenes de las reguladas en el artículo 5.1.08 de las NNUU, que faculta la definición de una volumetría específica cuando ésta permita 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, volumetría específica a la que se exige mantener los retranqueos a colindantes, pero no los definidos a viario para la calificación de que se trate.

Se adaptan las alineaciones definidas por el planeamiento, en las condiciones que éste determina y no suponen disminución de la superficie viaria, ni alteran las características básicas del sistema viario definido por el plan. La disfunción, en nuestro caso, es evitar el perjuicio ocasionado por el cambio del viario en la nueva normativa, el cual nos obligaría a nuevo Proyecto

En éste caso concreto:

- a. La modificación de las características del camino existente en el límite NO de la parcela y su transformación en una prolongación de la calle del Llinquer, transcurre en su integridad por terrenos clasificados como suelo rústico y excluidos de cualquier ámbito de actuación, por lo que, salvo modificación de estos aspectos, su ejecución claramente corresponde a la administración y excede de las posibilidades de los particulares que con el mismo colindan.
- b. En lo que respecta a la prolongación de la calle del Terrol prevista por las NNSS, carece de sentido hasta tanto no se ejecute la actuación anterior, por lo que se propone la finalización en rotonda como una solución de tipo provisional hasta tanto las actuaciones expuestas no se ejecuten, cediendo y urbanizando para ello la totalidad de terrenos clasificados como suelo urbano y calificados como viario que confrontan con la parcela y se presentará compromiso de participación, en su caso, en la financiación de las obras, de modo que quede garantizada la posibilidad de posterior ejecución de las determinaciones viarias de las NNSS.

JUSTIFICACIÓN DE LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA

La volumetría específica que se plantea solventa las disfunciones entre la Licencia concedida nº 8954/2006 y la que se deriva de la aplicación de la normativa general, se ajustan las características de la edificación al uso al que se destina en el Proyecto autorizado y supone una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona, no se alteran los usos establecidos en la zona ni se incrementa la densidad de población que de la aplicación del índice de intensidad de uso resulta y no ocasionan perjuicio ni alteran las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, respetándose los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona; afecta, por tanto, solo a la Ocupación en cuanto al retranqueo a la futura calle, que no en porcentaje, el cual se respeta, lo cual no altera el Aprovechamiento, ni la Altura máxima, ni la Densidad ni los usos admitidos.

Al quedar el repetido lindero Noroeste de la Parcela como frente al antiguo, camino, aún no calle, se solicita, como ordenación de volúmenes, se acepte el retranqueo de 3 mts al mismo, lo cual permitiría, con pequeñas rectificaciones (una muy ligera reducción) la ejecución del Proyecto autorizado en la Licencia Nº 8954/06

No se produciría aumento alguno de los parámetros edificatorios autorizados, los cuales serían mantenidos o reducidos, en su caso.

Los Parámetros en las Normas Subsidiarias actualmente vigentes son:

SUELO	URBANO		
CALIFICACIÓN	E-P4		
PARCELA MÍNIMA	400 M2		1.082 m2 en proyecto
FACHADA/FONDO MINIMOS	15/15 mts		El proyecto lo cumple



OCUPACIÓN MÁXIMA	40 %		35,39 % en proyecto
EDIFICABILIDAD	1 M2/M2		0,99 m2/m2 en proyecto
VOLUMEN MÁXIMO	10.000 M3		El proyecto lo cumple
USO	PLURIFAMILIAR		Plurifamiliar en proyecto
TIPOLOGÍA	AISLADA		Aislada en proyecto
SEPARACIÓN LINDEROS	Fachada	5 mts.	5 mts. En proyecto
	Fondo	3 mts.	3 mts. En proyecto
	Derecha	3 mts.	3 mts. En proyecto
	Izquierda	3 mts.	3 mts. En proyecto*

* referido al antiguo camino

ALTURA MÁXIMA	10 mts.		10 mts. En proyecto
Nº MÁXIMO DE PLANTAS	BAJA + 2		Sótano + Baja + 2 en proyecto
Nº DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (artº 5.8.03)			El proyecto lo cumple
OCUPACIÓN MÁXIMO PL. SÓTANO			El proyecto lo cumple
INDICE DE INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL		1 VIV/120 MTS	El proyecto lo cumple

Es decir, con respecto a las Normas Subsidiarias vigentes, el Proyecto sigue cumpliendo con todas sus determinaciones, excepción hecha del repetido retranqueo al lindero Noroeste y que, si se acepta la ordenación de volúmenes propuesta también cumpliría.

La superficie de la Parcela urbana, en el proyecto, es de 1.082 M2 (realmente 1.083,11 m2); a consecuencia de la nueva alineación de las Normas Subsidiarias resulta ser de 1.147,56 m2 y, con las alineaciones propuestas en este Estudio de Detalle, pasa a ser de 1.106,96 m2. Utilizaremos en todo la menor, de 1,082 m2

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 2/2.014 Y Art.º 5.1.08 DE LAS NN.SS.VIGENTES

Artículo 46

Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle tienen 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 deben respetar las determinaciones del planeamiento urbanístico de superior jerarquía, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso, las alturas máximas prevista y la densidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

El Estudio de Detalle adapta y reajusta las alineaciones, respeta el Planeamiento y no altera el Aprovechamiento, ni el Uso, ni las alturas máximas previstas, ni la Densidad y no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes, por lo que consideramos oportuna su aprobación.

Ver anexo 1.- RELACIÓN DE PLANOS

- 1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 2.- EMPLAZAMIENTO DEL EDIFICIO EN EL PROYECTO AUTORIZADO (VISADO N° 3/3072/06)
- 3.- PLANO TOPOGRÁFICO (LEVANTAMIENTO ACTUAL)
4. PARCELAS PROPIEDAD DE LAS PROMOTORAS
- 5.- SUELOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN
- 6, CESIÓN PARA VIARIO PREVISTO EN LAS NN,SS.
- 7.- GEOMETRÍA DE LA CESIÓN
- 8.- ROTONDA PROVISIONAL PROPUESTA

PLANO DONDE SE REFLEJAN LAS CESIONES-DEFINITIVA Y PROVISIONAL-PROPUESTAS, CON LA HUELLA DEL EDIFICIO AUTORIZADO Y LÍMITES DE RETRANQUEOS PARA INSCRIBIR VOLÚMENES

Ver anexo 2: REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA SITUACIÓN EN SUS DISTINTAS FASES





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/137/1020515



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DE LA CALLE DEL TERROL-LA

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO EN PROYECTO AUTORIZADO (VISADO 3/3072/06)

PROMOTOR: HAC 6, S.L y PROMOCIONES FEIXA ALONDRÁ S.L.

ABRIL 2.018

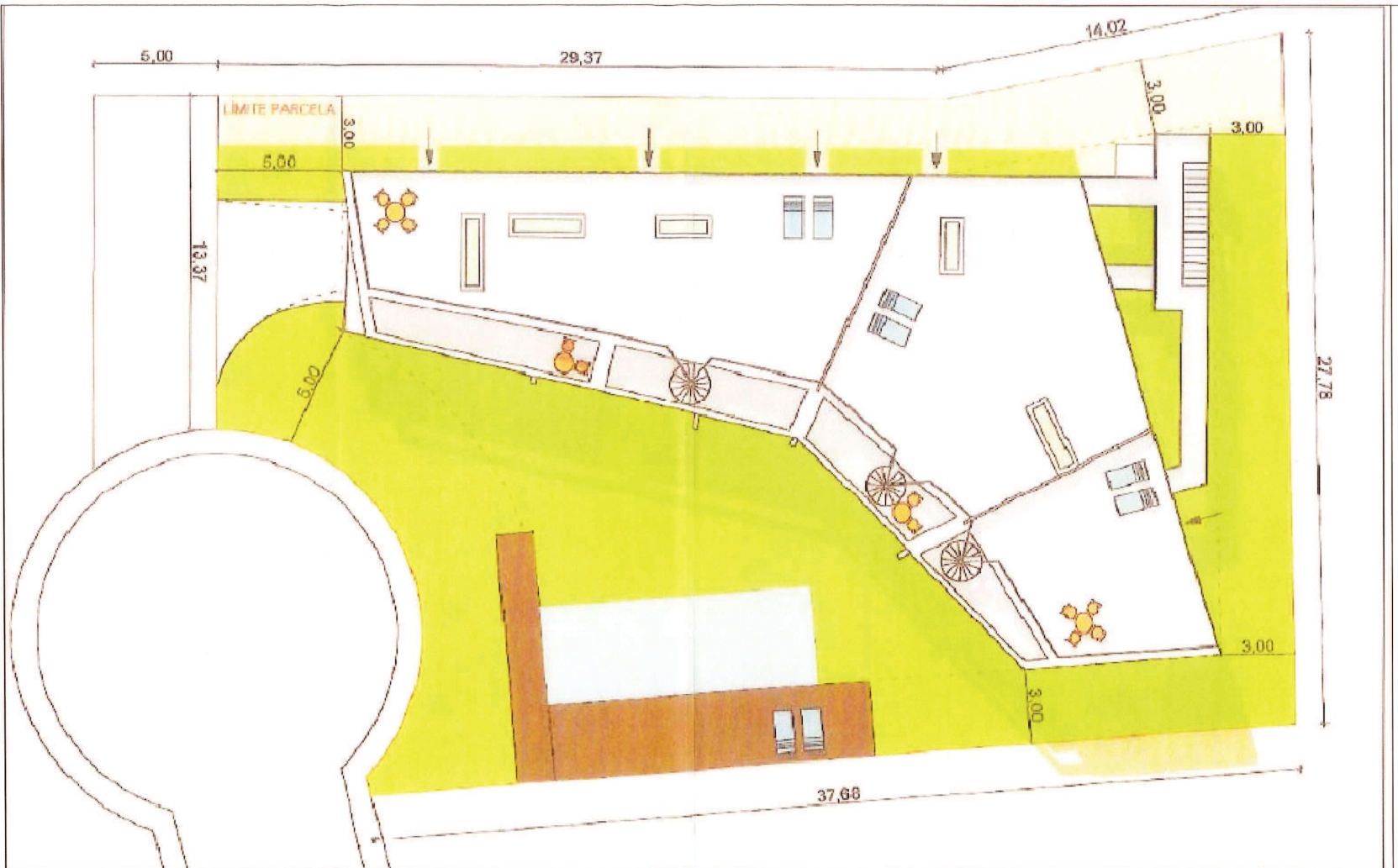
REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO . COLEGIADO N° 952077

PLANO N°

1



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/137/1020515



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 1 DE LA CALLE DEL TERROL-LA

PROMOTOR: HAC 6, S.L y PROMOCIONES FEIXA ALONDRA S.L.

PLANO Nº

EMPLAZAMIENTO EDIFICIO EN PROYECTO AUTORIZADO (VISADO 3/3072/06)

SUPERFICIE PARCELA
ZONA AJARDINADA
VIAL PEATONAL

1082,00 m2
476,80 m2



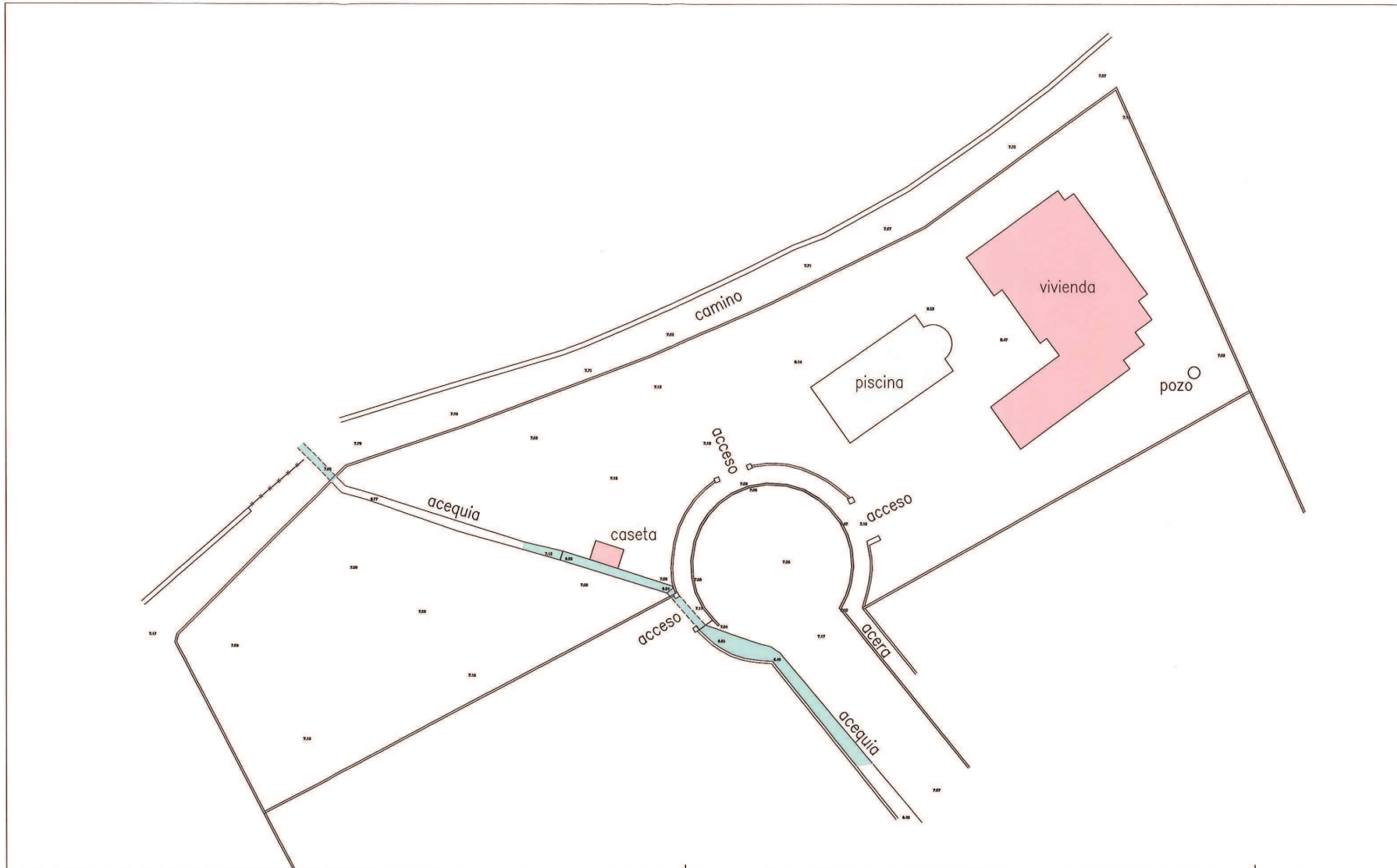
ABRIL 2.018

REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO . COLEGIADO Nº 952077

2



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/137/1020515



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DE LA CALLE TEROL-LA

TOPOGRÁFICO Y SITUACIÓN ACTUAL

PROMOTOR: HAC 6, S.L y PROMOCIONES FEIXA ALONDRA S.L.

ABRIL 2.018

REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO . COLEGIADO Nº 952077

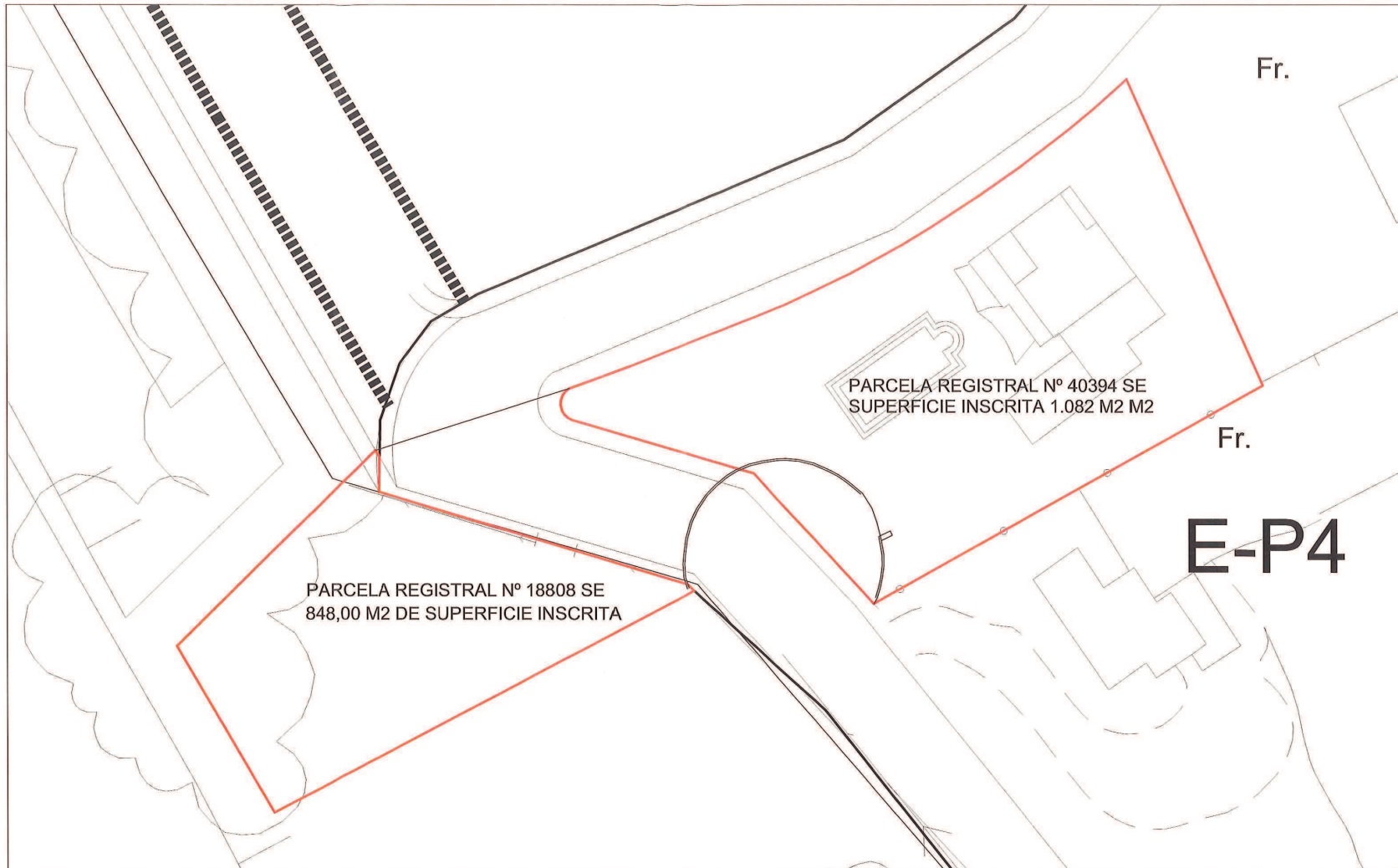
PLANO Nº


3





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/137/1020515




ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DE LA CALLE TEROL-LA	PROMOTOR: HAC 6, S.L y PROMOCIONES FEIXA ALONDRA S.L.	PLANO Nº
PARCELAS PROPIEDAD DE LA PROMOTORA	 ABRIL 2.018	4
REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO. COLEGIADO Nº 952077		





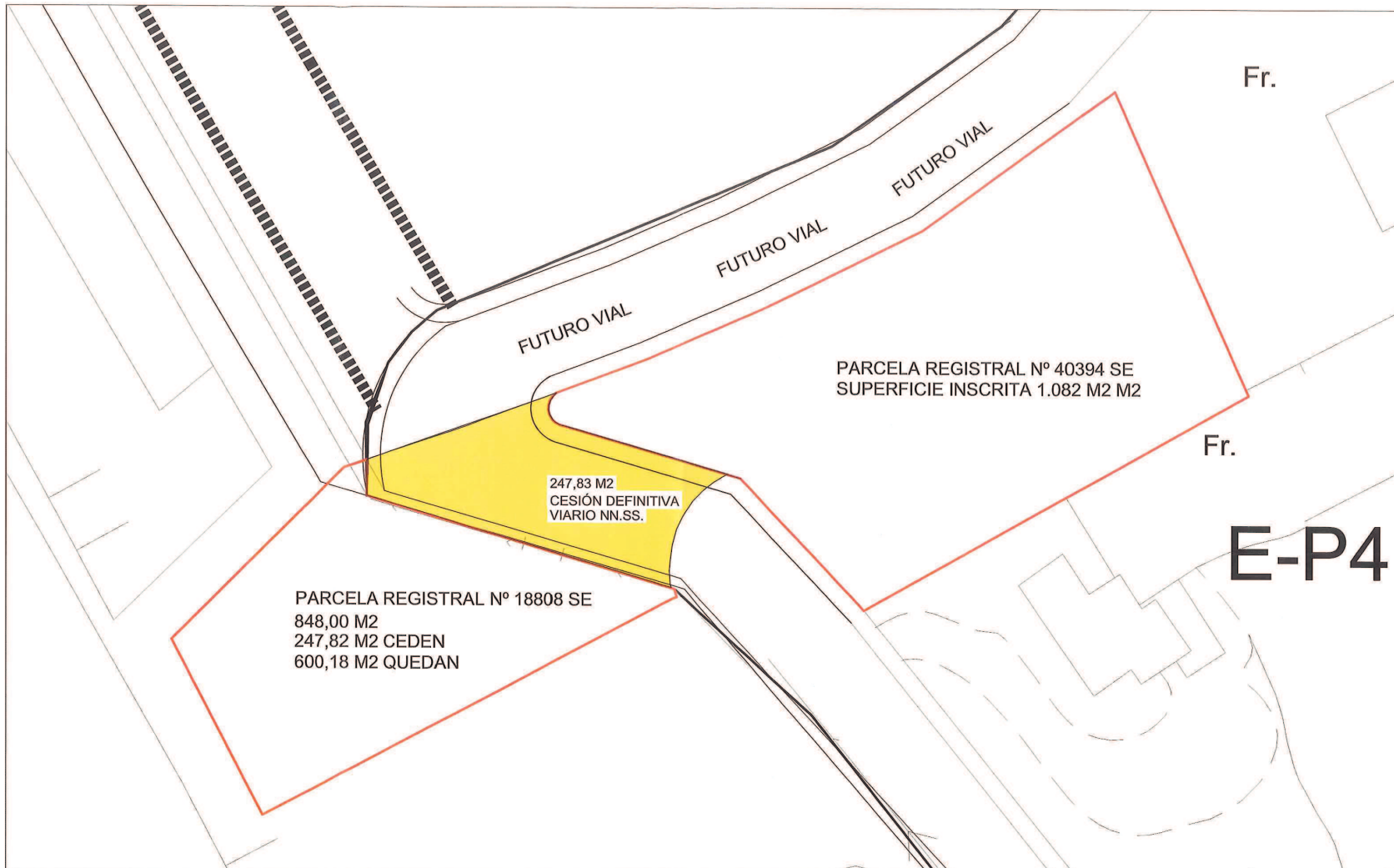
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/137/1020515



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DE LA CALLE TEROL-LA	PROMOTOR: HAC 6, S.L y PROMOCIONES FEIXA ALONDRA S.L.	PLANO Nº
SUELOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN	 <small>ABRIL 2.018</small>	5
REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO . COLEGIADO Nº 952077		



http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/137/1020515



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DE LA CALLE TEROL-LA

CESIÓN PARA VIARIO NN.SS.

PROMOTOR: HAC 6, S.L y PROMOCIONES FEIXA ALONDRÁ S.L.

ABRIL 2.018

REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO . COLEGIADO Nº 952077

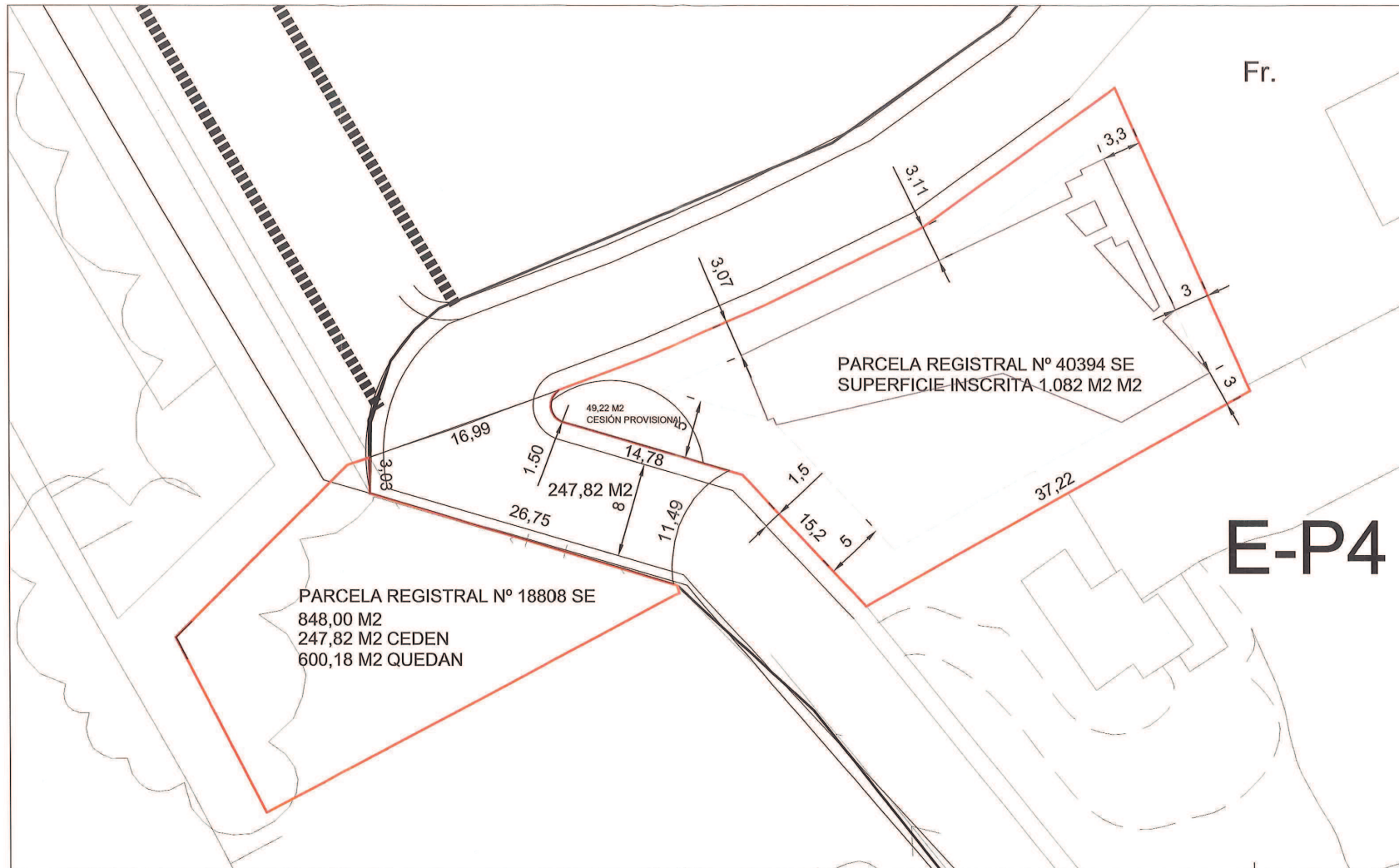
PLANO Nº

6





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/137/1020515



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DE LA CALLE TEROL-LA

GEOMETRÍA CESIÓN.

PROMOTOR: HAC 6, S.L y PROMOCIONES FEIXA ALONDRA S.L.

ABRIL 2.018

REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO . COLEGIADO Nº 952077

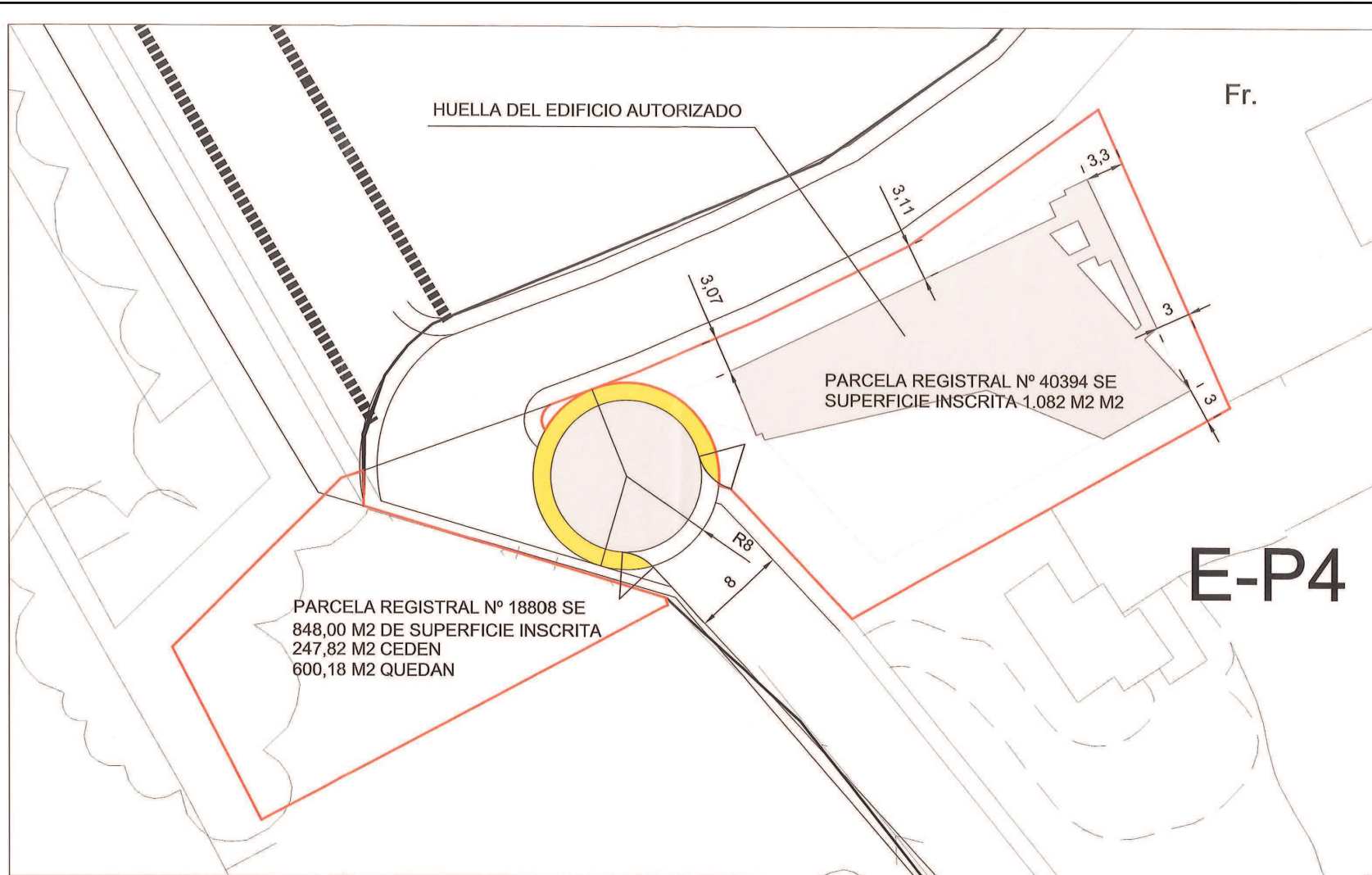
PLANO Nº

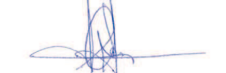
7





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2018/137/1020515



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 7 DE LA CALLE TEROL-LA	PROMOTOR: HAC 6, S.L y PROMOCIONES FEIXA ALONDRA S.L.	PLANO Nº
ROTONDA PROVISIONAL	 ABRIL 2.018	8
REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO . COLEGIADO Nº 952077		



ANEXO 2: REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA SITUACIÓN EN SUS DISTINTAS FASES.-

Núcleo de Nuestra Señora de Jesús

Emplazamiento terrenos



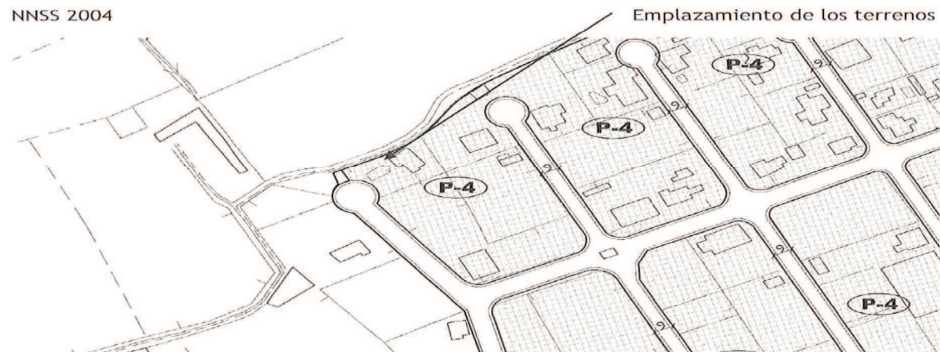
NNSS 2012

Emplazamiento terrenos



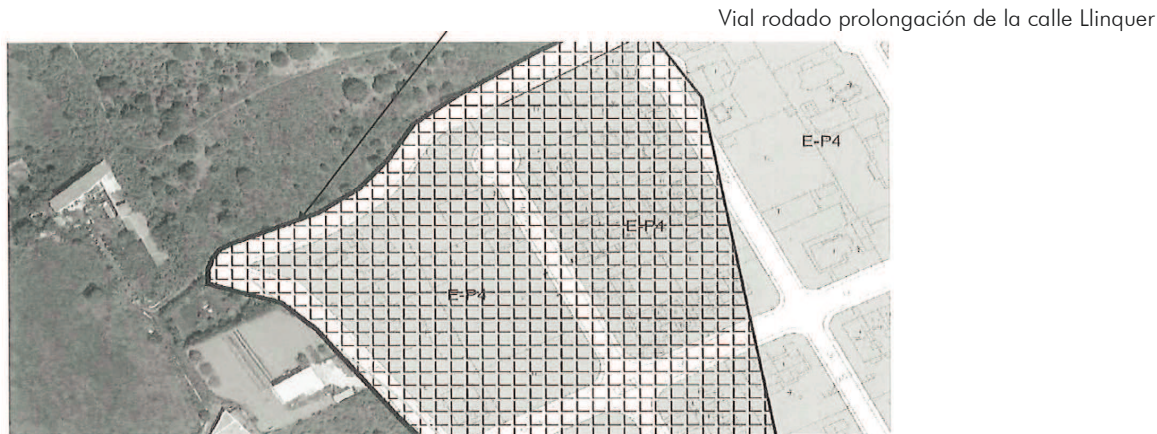
Núcleo de Nuestra Señora de Jesús





Las NNSS de 2012 mantienen, mediante la calificación E-P4 otorgada a los terrenos, las características básicas de la ordenación definida para los mismos por la inicial calificación P4, en base a la que se concedió la licencia, pero prevén ahora:

- La prolongación de la calle de la Terrol·la, eliminando el cul de sac previsto en 2004.
- La previsión de un vial rodado en el límite NO de los terrenos, que amplía un camino existente que en las NNSS de 2004 no era reconocido como viario, y que ahora se prevé como una prolongación en dirección hacia el oeste de la calle del Llinquer.



NNSS 2012

Prolongación calle Terrol·la

- El proyecto en su día autorizado cumple con los parámetros de las NNSS de 2012, salvo el retranqueo de la edificación al nuevo vial previsto como prolongación de la calle del Llinquer.



b. Dicho obstáculo se intenta salvar mediante la tramitación de este ED de ordenación de volúmenes de los previstos en el artículo 5.1.08 de las NNUU de las NNSS



Superposición sobre la fotografía aérea y el plano catastral de la ordenación de las NNSS 2012

Según se explicita en la Memoria justificativa del proyecto:

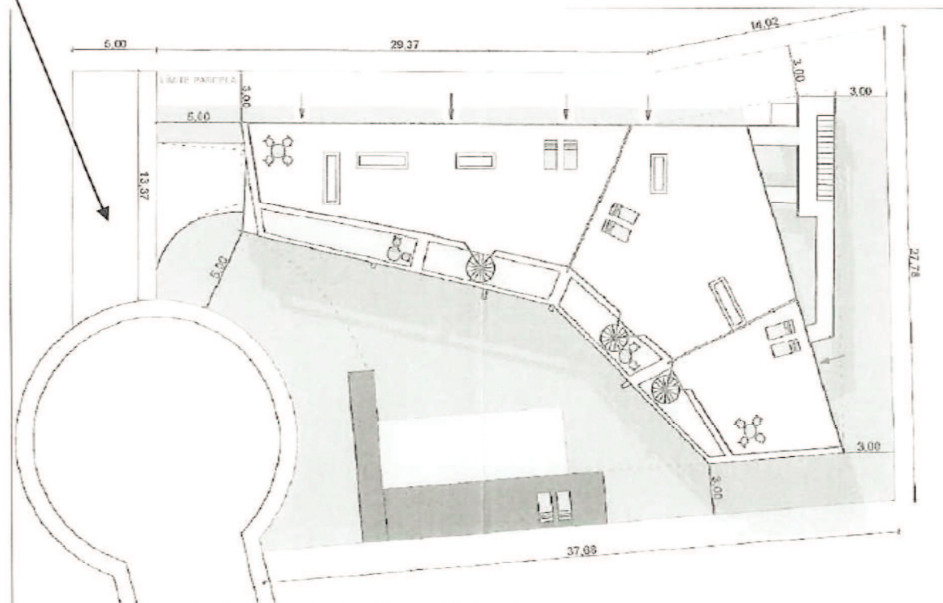
Las NNSS 2012 prevén la supresión de la rotonda actualmente existente y desde la que se accede a la parcela objeto del ED, y la prolongación de la calle actual hasta su confluencia con el antiguo camino existente en el lindero NO de la parcela, realizando para ello un giro de difícil circulación e invadiendo, al ampliar dicho camino, el suelo rústico colindante.



Sobre la parcela objeto del ED, se concedió en su día una licencia de obras, la 8954/06 de 18/05/2007, que se otorgó a un proyecto en el que la parcela en que se emplazaba la edificación se graficaba de forma errónea con una morfología que invadía el citado camino del lindero NO.

La adaptación de la topografía de la parcela real al proyecto autorizado, provoca un incumplimiento del retranqueo al lindero NO en que se encuentra el antiguo camino ya citado que separa el suelo urbano del rústico, al convertirse este antiguo camino en calle urbana.

Cesión que no se formalizó ni aceptó por el Ayto.



Proyecto objeto de la licencia de obras 8954/06

Proyecto objeto de la licencia de obras 8954/06

