

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

11284 *Aprovació definitiva de l'Estudi de detall per a l'ordenació de volums edificatoris de parcel·la situada al carrer de la Terrol·la, núm. 1, Jesús*

Per la present, per al seu general coneixement, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el 27 de setembre de 2018, ha aprovat definitivament l'Estudi de detall per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la amb emplaçament al carrer de la Terrol·la, núm. 1, Jesús, i els acords adoptats foren els següents:

“Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de detall per a l'ordenació de volums edificatoris de la parcel·la situada al carrer de la Terrol·la, núm. 1, Jesús promogut per D. HAC 6, S.L. i Promociones Feixa Alondra, SL, i redactat per l'arquitecta Ana Navarro Gea.

Segon.- Publicar anunci del present acord juntament amb el contingut de l'Estudi de detall en el Butlletí Oficial dels Illes Balears.

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

Quart.- Donar trasllat de l'Estudi de detall al Consell Insular d'Eivissa així com també a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears, per a constància i registre.”

Contra el present Acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós-administratiu, davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma de Mallorca, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà a la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció Contenciós-Administrativa. Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, podrà interposar-se recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears amb seu a Palma, en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la present publicació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Santa Eulària des Riu, 23 d'octubre de 2018

L'alcalde,
Vicent Mari Torres



ESTUDI DE DETALL PER A L'ORDENACIÓ DE VOLUMS EDIFICATORIS DE LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER DE LA TERROL·LA, NÚM. 1, JESÚS

1.- OBJECTE

L'objecte d'aquest Estudi de detall és regularitzar la situació anòmala que s'ha produït en atorgar la llicència municipal n. 8.954/06, de 18/05/2007 a Jörg Schlieckriede, avui subrogada a HAC6, S.L. i Promociones Feixa Alondra S.L. i no haver pogut retirar-la malgrat haver aportat tota la documentació que ens ha estat requerida (projecte bàsic visats n. 3/2012/06 i 3/3072/06 i d'execució, visat n. 13/00729/16. Serveixi això com a antecedent justificatiu.

2.- PROMOTOR

Els promotors actuals d'aquesta actuació són les Societats HAC6, S.L. i Promociones Feixa Alondra S.L.

3.- REDACTOR

La redactora del present document és Ana Navarro Gea, arquitecta, adscrita al Col·legi Oficial d'Eivissa i Formentera amb el n. 952077.

4.- ÀMBIT, APLICACIÓ Y VIGÈNCIA

L'àmbit de l'actuació és la parcel·la n. 7 i les seves façanes, de Can Rimbaus, (avui n. 1 del carrer de la Terrol·la), parròquia de Jesús, al terme municipal de Santa Eulària des Riu.

4.1.- COMPETÈNCIA I MARC LEGAL

Es redacta a l'empara del que es disposa en l'apartat 2 de l'article 52 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, així com els articles 65 i 66 del vigent Reglament de planejament.

2. Els plans parcials, els plans especials i els estudis de detall poden ser formulats pels ajuntaments, per les entitats urbanístiques especials, i per les persones particulars. Els plans especials a què es refereix l'article 45.2.d) d'aquesta llei podran ser formulats pels ens encarregats de l'execució directa dels elements de l'estructura general i orgànica.

4.1.- VIGÈNCIA I REVISIÓ

Una vegada publicat l'acord d'aprovació definitiva, aquest estudi de detall tindrà vigència indefinida.

S'haurà de procedir a la seva revisió en els casos següents:

- Quan per causa de revisió o modificació de les Normes subsidiàries s'alterin les determinacions del polígon en què es troba aquest Estudi de detall.
- Quan així es determini per normes legals de superior rang jeràrquic.

4.2.- INTERPRETACIÓ

Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols a diferent escala dels quals integren la documentació de l'Estudi de detall prevaldrà el que consti en els de menor escala.



En el cas que es produeixin contradiccions en la regulació de les determinacions de l'estudi entre els diferents documents que ho integren, es considerarà com a vàlida la determinació que impliqui espais públics i/o d'interès social més amplis i una densitat d'habitants o índex d'aprofitament menors.

4.3.- OBLIGATORIETAT

Tant l'administració com els particulars estaran obligats a complir les disposicions i determinacions d'aquest Estudi de detall.

4.4.- INTERVENCIÓ

Qualsevol actuació sobre el planejament, sigui de caràcter provisional o definitiu d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a aquestes determinacions.

4.5.- DESENVOLUPAMENT. RÈGIM GENERAL

Les determinacions d'aquest Estudi de detall són d'aplicació directa.

L'aplicació de l'Estudi de detall anirà precedida de l'atorgament de la corresponent llicència.

4.6.- LLICÈNCIES D'OBRES

Per el procediment i la tramitació de la concessió de llicències, així com els diferents aspectes de la intervenció administrativa en l'edificació i l'ús del sòl, s'hauran de contemplar les determinacions d'aquest Estudi de detall.

A.- DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ

En les vigents normes subsidiàries s'ha projectat la supressió de la rotonda actualment existent des de la qual s'accedeix a la parcel·la n. 7 objecte d'aquesta actuació, perllongant-se el carrer actual fins a la seva confluència amb l'antic camí existent en el límit nord-oest de la parcel·la, realitzant per a això un gir de difícil circulació i envaint, en ampliar aquest camí, el sòl rústic confrontant.

Paral·lelament a això, existeix, sobre la citada parcel·la, una llicència d'obres, la 8954/06 de 18/05/2007, la qual s'ha atorgat sobre una parcel·la, grafiada en el projecte aprovat, que envaeix el citat camí del límit nord-oest.

La qualificació de la parcel·la, en la data del projecte autoritzat era la de:

SÒL	URBÀ		
QUALIFICACIÓ	P4		
PARCEL·LA MÍNIMA	40 M2		1.082 m2 en projecte
OCUPACIÓ MÀXIMA	40%		35,39 % en projecte
EDIFICABILITAT	1 M2/M2		0,99 m2/m2 en projecte

ÚS	PLURIFAMILIAR		Plurifamiliar en projecte
TIPOLOGIA	AÏLLADA		Aïllada en projecte
SEPARACIÓ LÍMITS	Façana	5 m	5 m En projecte
	Fons	3 m	3 m En projecte
	Dreta	3 m	3 m En projecte
	Esquerra	3 m	3 m. En projecte
ALÇADA MÀXIMA	10 m		10 m En projecte
Nº MÀXIM DE PLANTES	BAIXA + 2		Baixa + 2 en projecte

B.- JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

L'adaptació de la topografia de la parcel·la real en el projecte autoritzat provoca un incompliment de la reculada al límit nord-oest on es troba l'antic camí ja anomenat que separa el sòl urbà del rústic, en convertir aquest antic camí en carrer urbà.

Proposta viari i parcel·lari

La regulació normativa dels ED ve definida, amb caràcter general, per l'article 46 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), que estableix que:

1. Els estudis de detall tendran per objecte, quan sigui necessari, completar o, si escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i als efectes podran preveure o reajustar-se, segons els casos:

- a. L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a xarxa viària o a espais lliures.
- b. L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall respectaran les determinacions tant de caràcter estructural com de detall del planejament urbanístic de jerarquia superior, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús global majoritari, les alçades 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.

5 Les NS defineixen la regulació dels ED, en el que ens concerneix, en els següents articles de les NU:

5.1 Article 1.2.02 de les NU, en el seu apartat 1 estableix que:

Per a l'aplicació de les NS en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:

- Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja estiguessin fixades.

- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en els instruments de planejament, i es poden concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.

Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a aprofitament, alçades màximes previstes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les NS o el seu planejament de desenvolupament i amb les finalitats que s'hi s'estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

5.2 Article 5.1.08, en els seus apartats 1 i 2 determina que:

1 Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS en qualsevol de les zones excepte en casc antic en què hi tindrà caràcter excepcional, mitjançant un estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada presenti, segons el parer 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 concordes amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

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

- a) .- No podrà suposar increment de l'alçada màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definit.
- 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 pròxims o adjacents, i a l'efecte hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

6.1 Per tot el que s'ha exposat anteriorment es dedueix, el projecte té per objecte, en resum:

6.1 Ajustar a la realitat parcel·laria la morfologia de la parcel·la contemplada en un projecte d'edificació que va obtenir al seu dia una llicència municipal d'obra que per diverses raons no va resultar finalment expedida.

Tal objectiu s'incardina perfectament entre els que resulten factibles per a la figura de l'estudi de detall, sempre que la definició d'alineacions que d'aquesta resulti compleixi els requisits que la normativa imposa, entre d'altres, la no reducció de la superfície destinada a viari prevista per les NS, respecte aquest al qual es farà referència més endavant.

6.2 Proposar la disminució a 3 m de la reculada de l'edificació al vial que constitueix el límit nord-oest de l'esmentada parcel·la i que és fixat en 5 m amb caràcter general per a la qualificació E-P4 atorgada als terrenys.

Aquest objectiu també resulta factible per a la figura de l'estudi de detall mitjançant la definició d'una reordenació de volums de les regulades en l'article 5.1.08 de les NU, que faculta la definició d'una volumetria específica quan aquesta permeti 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 concorde amb les característiques tipològiques generals de la zona, volumetria específica a la qual s'exigeix mantenir les reculades a confrontants, però no els definits a viari per a la qualificació de què es tracti.

S'adapten les alineacions definides pel planejament, en les condicions que aquest determina i no suposen disminució de la superfície viària, ni alteren les característiques bàsiques del sistema viari definit pel pla. La disfunció, en el nostre cas, és evitar el perjudici ocasionat pel canvi del viari en la nova normativa, el qual ens obligaria a nou projecte



En aquest cas concret:

- La modificació de les característiques del camí existent al límit nord-oest de la parcel·la i la seva transformació en una prolongació del carrer del Llinquer, transcorre en la seva integritat per terrenys classificats com a sòl rústic i exclosos de qualsevol àmbit d'actuació, per la qual cosa, excepte modificació d'aquests aspectes, la seva execució clarament correspon a l'administració i excedeix de les possibilitats dels particulars que hi confronten.
- Pel que fa a la prolongació del carrer de la Terrol·la prevista per les NS, no té sentit fins que no s'executi l'actuació anterior, de manera que es proposa la finalització en rotonda com una solució de tipus provisional fins que les actuacions exposades no s'executin, cedint i urbanitzant per a això la totalitat de terrenys classificats com a sòl urbà i qualificats com a viari que confronten amb la parcel·la i es presentarà compromís de participació, si s'escau, en el finançament de les obres, de manera que quedi garantida la possibilitat de posterior execució de les determinacions viàries de les NS.

JUSTIFICACIÓ DE LA REORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSADA

La volumetria específica que es planteja soluciona les disfuncions entre la llicència concedida n. 8954/2006 i la que es deriva de l'aplicació de la normativa general, s'ajusten les característiques de l'edificació a l'ús a què es destina en el projecte autoritzat i suposa una ordenació de l'edificació més concorde amb les característiques tipològiques generals de la zona, no s'alteren els usos establerts a la zona ni s'incrementa la densitat de població que de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús resulta i no ocasionen perjudici ni alteren les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, respectant les reculades a confrontants fixades per a la qualificació de la zona; afecta, per tant, només a l'ocupació pel que fa a la reculada al futur carrer, que no en percentatge, el qual es respecta, cosa que no altera l'aprofitament, ni l'alçada màxima, ni la densitat ni els usos admesos.

En quedar l'esmentat límit nord-oest de la parcel·la com a front de l'antic, camí, encara no carrer, se sol·licita, com a ordenació de volums, s'accepti la reculada de 3 m a aquest, la qual cosa permetria, amb petites rectificacions (una molt lleugera reducció) l'execució del projecte autoritzat en la llicència n. 8954/06.

No es produiria cap augment dels paràmetres edificatoris autoritzats, els quals serien mantinguts o reduïts, si s'escau.

Els paràmetres en les Normes subsidiàries actualment vigents són:

SÒL	URBÀ		
QUALIFICACIÓ	E-P4		
PARCEL·LA MÍNIMA	400 M2		1.082 m2 en projecte
FAÇANA/FONS MÍNIMS	15/15 m		El projecte ho compleix
OCUPACIÓ MÀXIMA	40 %		35,39 % en projecte
EDIFICABILITAT	1 M2/M2		0,99 m2/m2 en projecte
VOLUM MÀXIM	10.000 M3		El projecte ho compleix
ÚS	PLURIFAMILIAR		Plurifamiliar en projecte
TIPOLOGIA	AÏLLADA		aïllada en projecte



SEPARACIÓ LÍMITS	Façana	5 m	5 m en projecte
	Fons	3 m	3 m en projecte
	Dreta	3 m	3 m en projecte
	Esquerra	3 m	3 m en projecte*

* referit a l'antic camí

ALÇADA MÀXIMA	10 m		10 m en projecte
NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	BAIXA + 2		Soterrani + Baixa + 2 en projecte
NOMBRE D'APARCAMENTS PRIVATS (article 5.8.03)			El projecte ho compleix
OCUPACIÓ MÀXIMA PL. SOTERRANI			El projecte ho compleix
ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL	1 VIV/120 M		El projecte ho compleix

És a dir, pel que fa a les Normes subsidiàries vigents, el projecte segueix complint amb totes les seves determinacions, excepció feta de la repetida reculada al límit nord-oest i que, si s'accepta l'ordenació de volums proposada també compliria.

La superfície de la parcel·la urbana, en el projecte, és d'1.082 M2 (realment 1.083,11 m2); a conseqüència de la nova alineació de les Normes subsidiàries resulta ser de 1.147,56 m2 i, amb les alineacions proposades en aquest Estudi de detall, passa a ser de 1.106,96 m2. Utilitzarem en tot la menor, de 1.082 m2

COMPLIMENT DE LA LLEI 2/2014 I ARTICLE 5.1.08 DE LES NS VIGENTS

Article 46

Estudis de detall

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 l'efecte podran preveure o reajustar, segons els casos:

- L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a viari o a espais lliures.
- L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall han de respectar les determinacions del planejament urbanístic de superior jerarquia, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús, les alçades màximes previstes i la densitat que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas poden ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis adjacents.

L'estudi de detall adapta i reajusta les alineacions, respecta el planejament i no altera l'aprofitament, ni l'ús, ni les alçades màximes previstes, ni la densitat i no ocasiona perjudici ni altera les condicions



d'ordenació dels predis adjacents, per la qual cosa consideram oportuna la seva aprovació.

Vegeu Annex 1: RELACIÓ DE PLÀNOLS

1.- SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

2.- EMPLAÇAMENT DE L'EDIFICI EN EL PROJECTE AUTORITZAT (VISAT N. 3/3072/06)

3.- PLÀNOL TOPOGRÀFIC (AIXECAMENT ACTUAL)

4. PARCEL·LES PROPIETAT DE LES PROMOTORES

5.- SÒLS RESULTANTS DE L'ACTUACIÓ

6. CESSIÓ PER A VIARI PREVISTA A LES NS

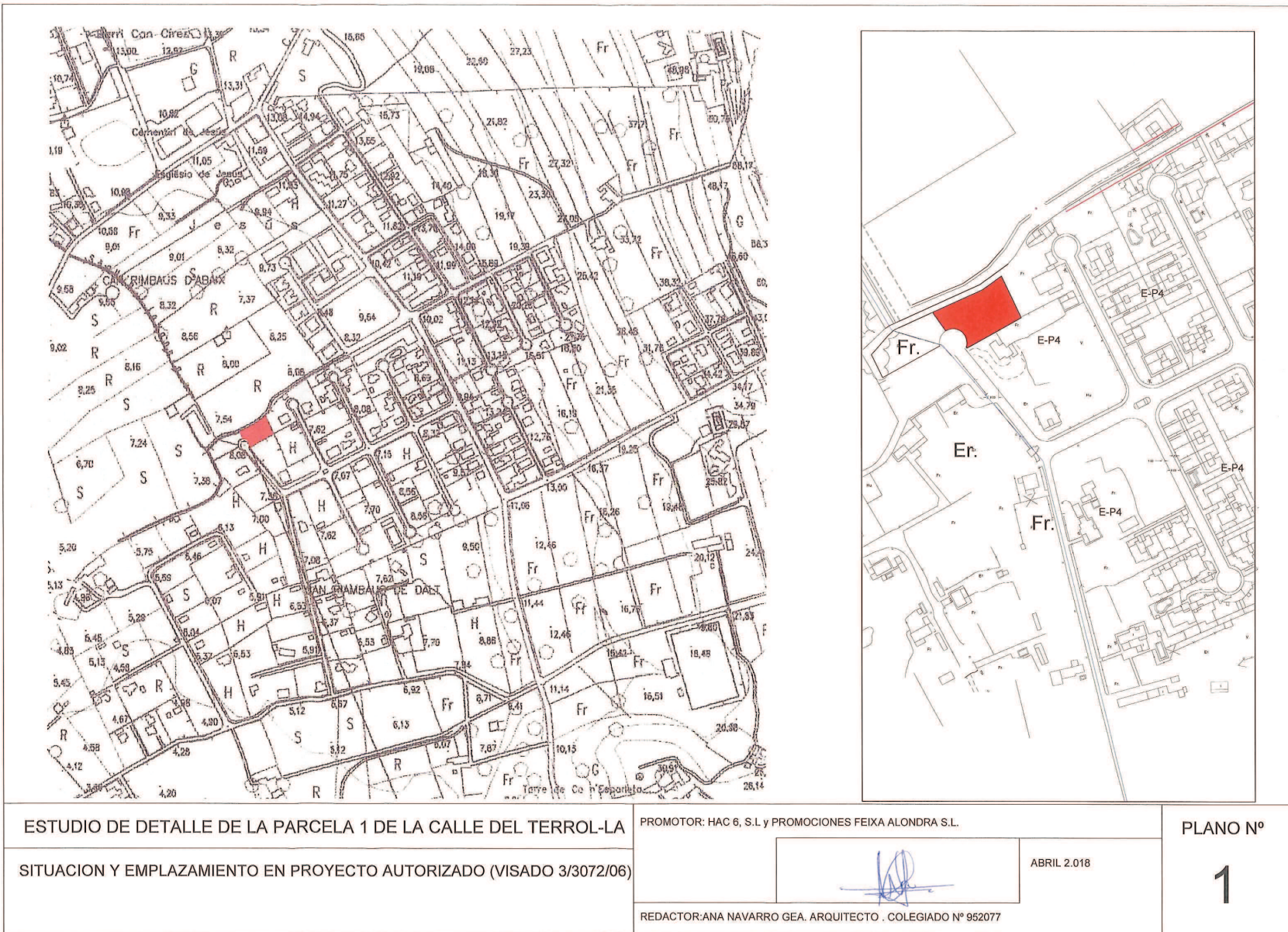
7.- GEOMETRIA DE LA CESSIÓ

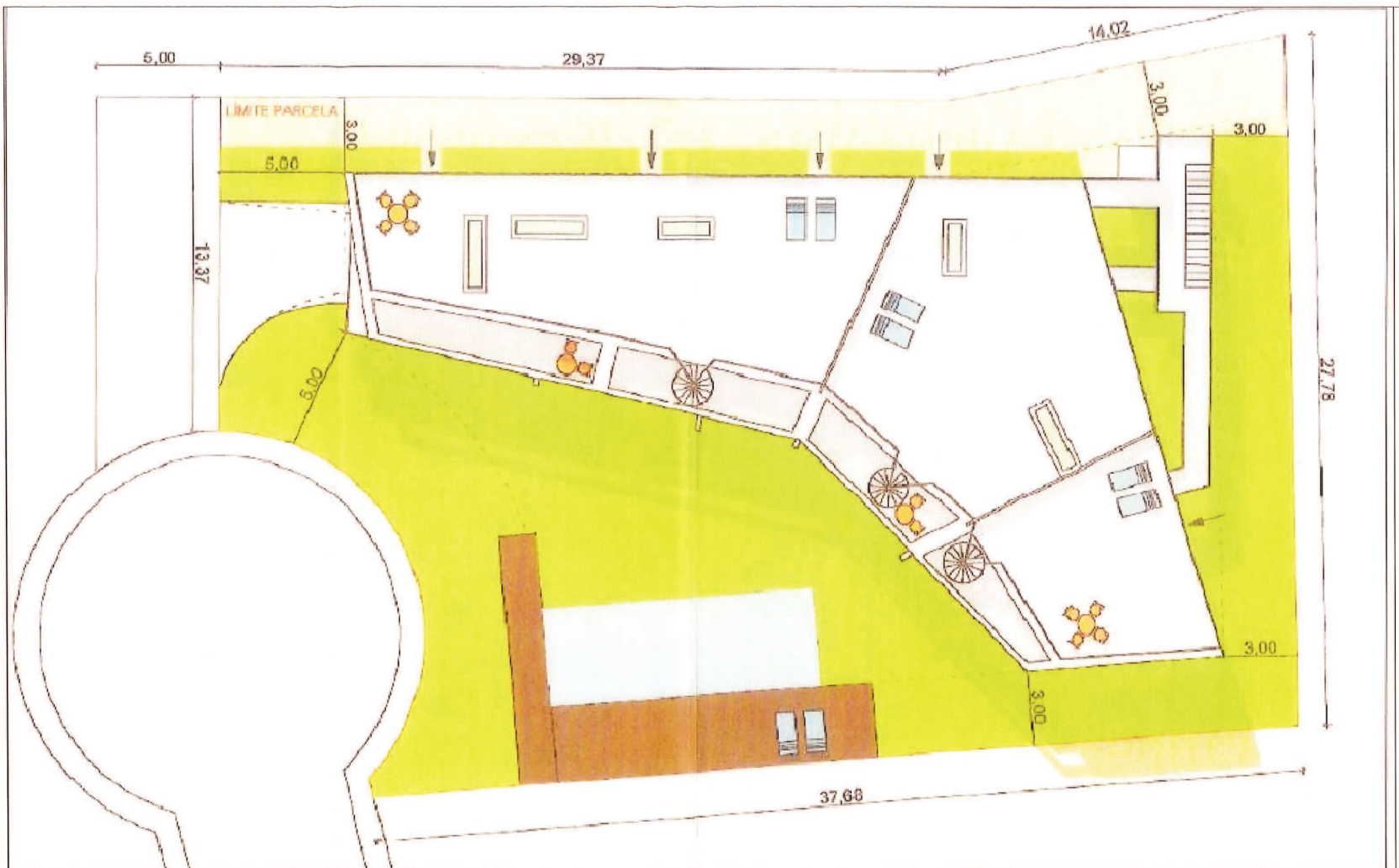
8.- ROTONDA PROVISIONAL PROPOSTA

PLÀNOL ON ES REFLECTEIXEN LES CESSIONS-DEFINITIVES I PROVISIONAL-PROPOSADES, AMB LA PETJADA DE L'EDIFICI AUTORITZAT I LÍMITS DE RECUADES PER A INSCRIURE VOLUMS

Vegeu Annex 2: REPRESENTACIÓ GRÀFICA DE LA SITUACIÓ EN LES SEVES DIFERENTS FASES







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

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

SUPERFICIE PARCELA
ZONA AJARDINADA
VIAL PEATONAL

1082,00 m2
476,80 m2

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

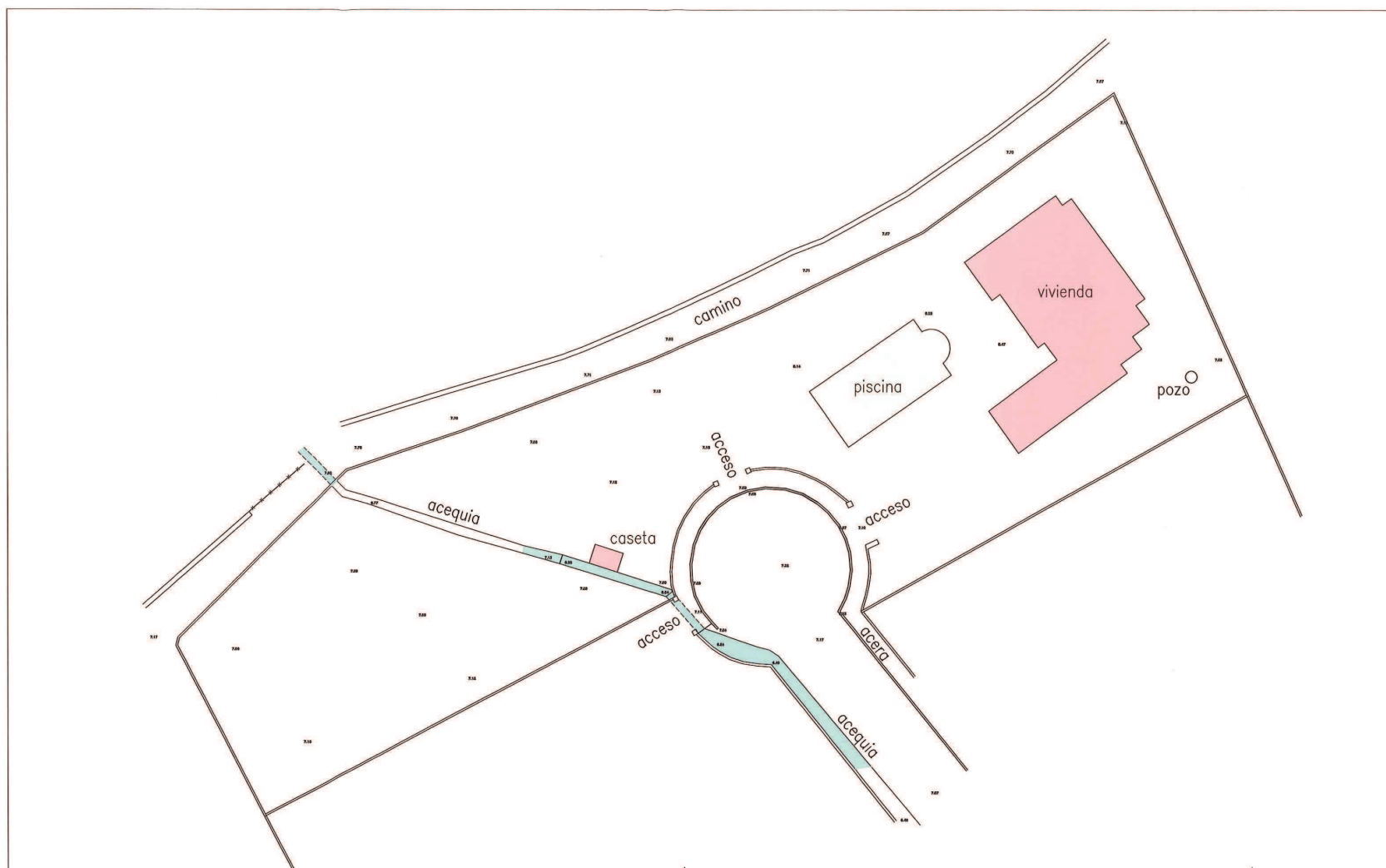
REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO . COLEGIADO Nº 952077

PLANO Nº

2

ABRIL 2.018





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 N° 952077

PLANO N°

3





BOIB

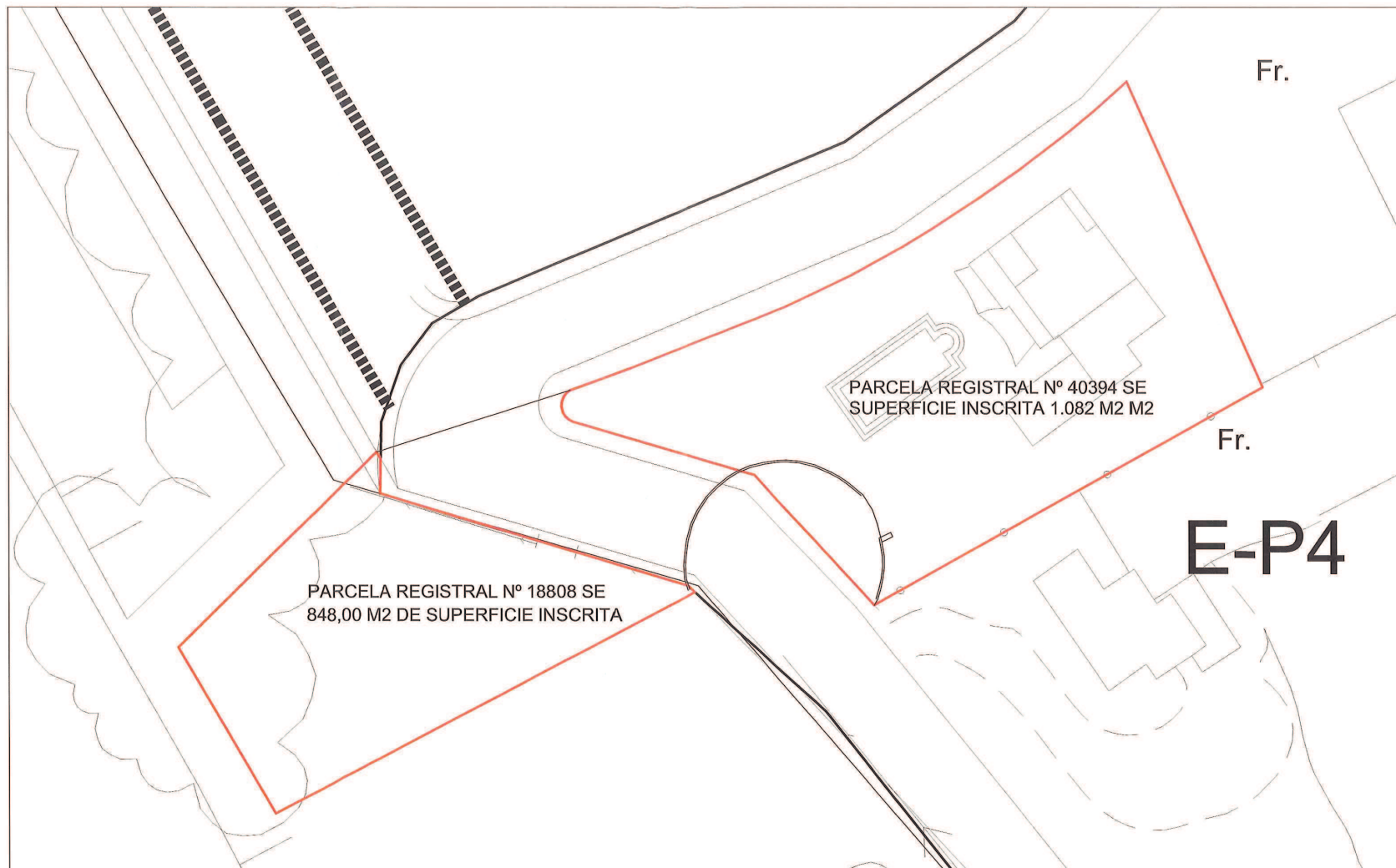
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 137

1 de novembre de 2018

Fascicle 184 - Sec. I. - Pàg. 36725

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/137/1020516>



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

PARCELAS PROPIEDAD DE LA PROMOTORA

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

ABRIL 2.018

REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO . COLEGIADO Nº 952077

PLANO Nº

4



BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 137

1 de novembre de 2018

Fascicle 184 - Sec. I. - Pàg. 36726

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/137/1020516>



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

SUELOS RESULTANTES DE LA ACTUACIÓN

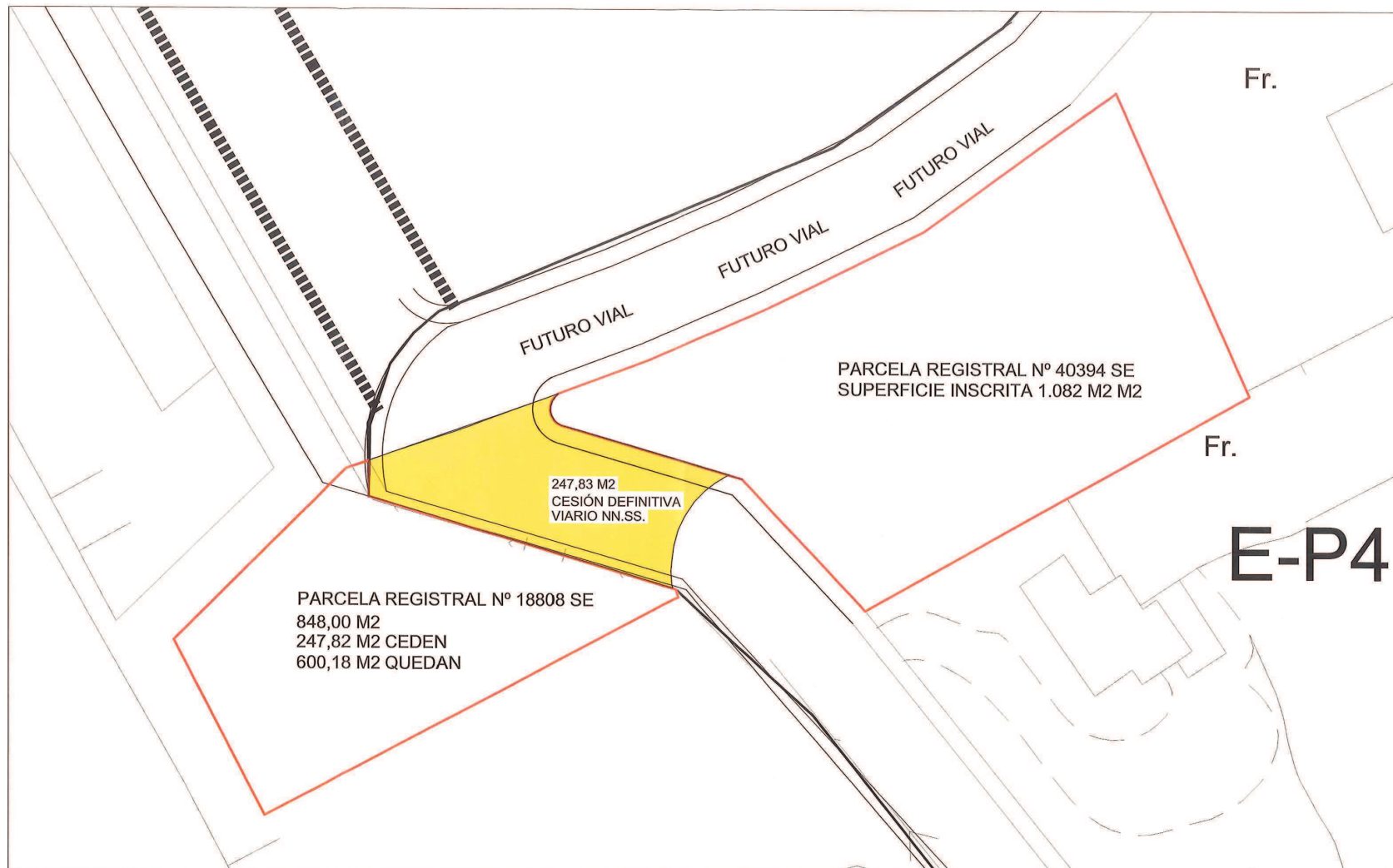
PROMOTOR: HAC 6, S.L y PROMOCIONES FEIXA ALONDRA S.L.

PLANO Nº

5

ABRIL 2.018

REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO. COLEGIADO Nº 952077



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 ALONDRA S.L.

ABRIL 2.018

REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO . COLEGIADO Nº 952077

PLANO Nº

6



BOIB

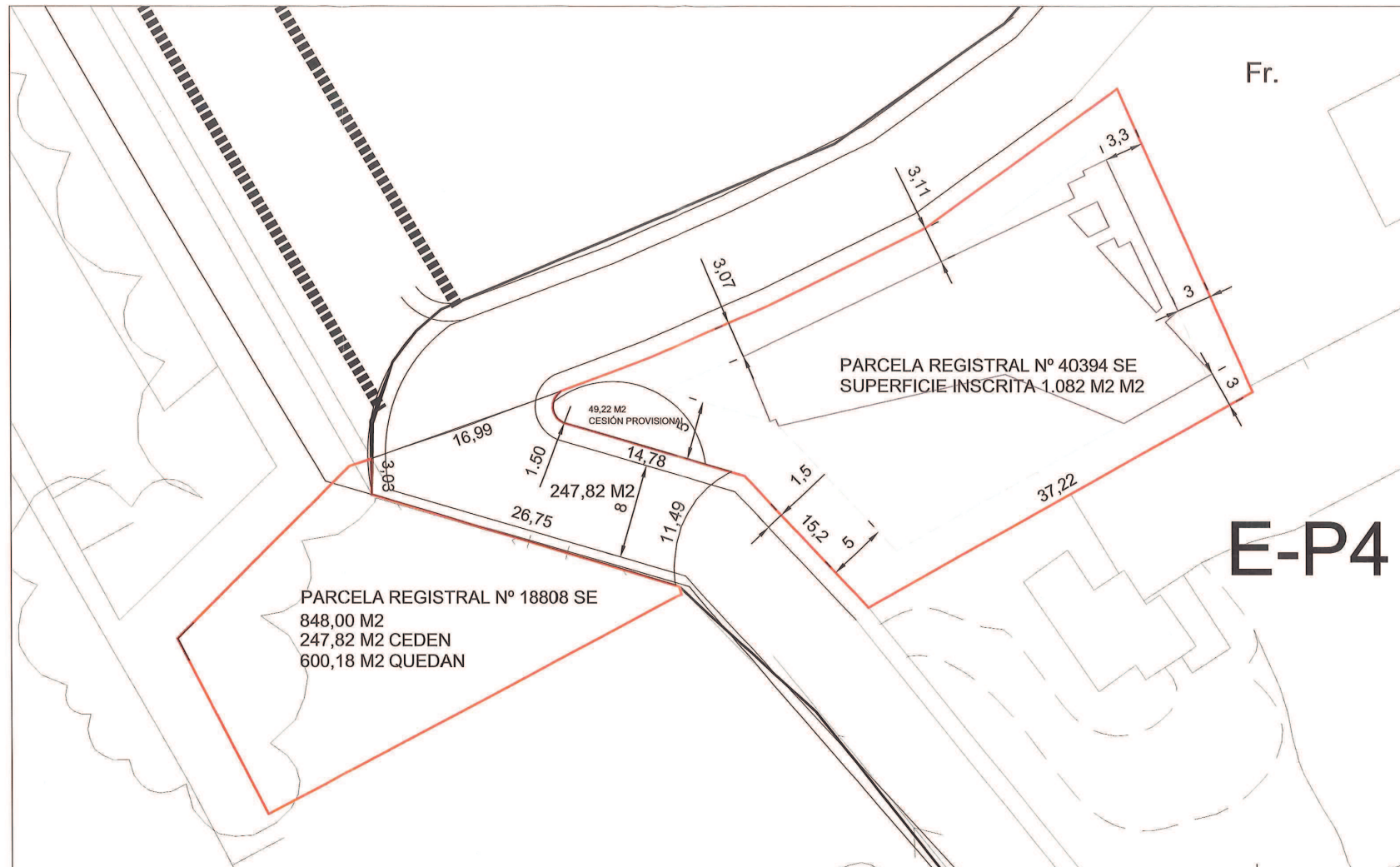
Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 137

1 de novembre de 2018

Fascicle 184 - Sec. I. - Pàg. 36728

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/137/1020516>



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



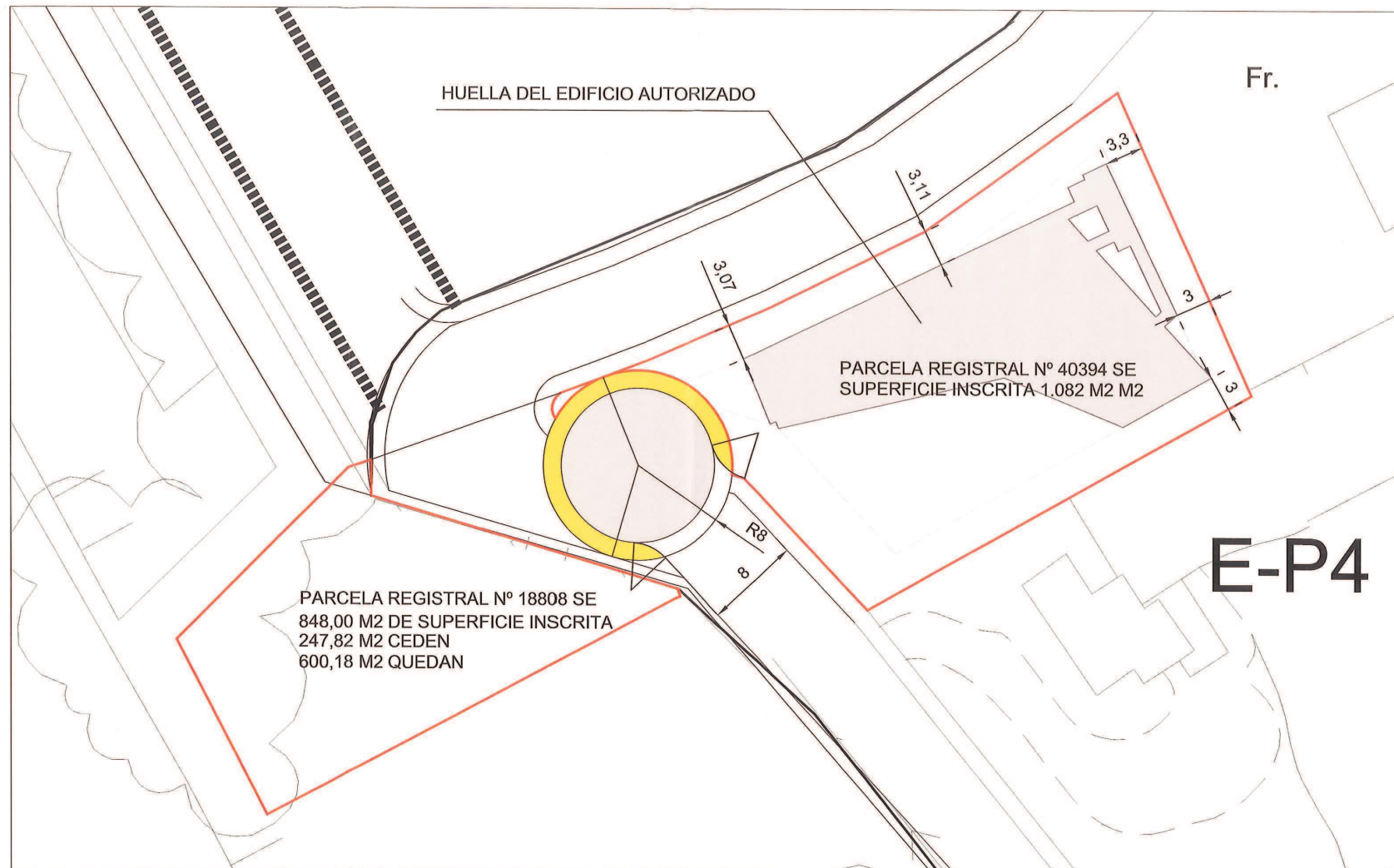
BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 137

1 de novembre de 2018

Fascicle 184 - Sec. I. - Pàg. 36729



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

ROTONDA PROVISIONAL

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

ABRIL 2.018

REDACTOR: ANA NAVARRO GEA. ARQUITECTO . COLEGIADO Nº 952077

PLANO Nº

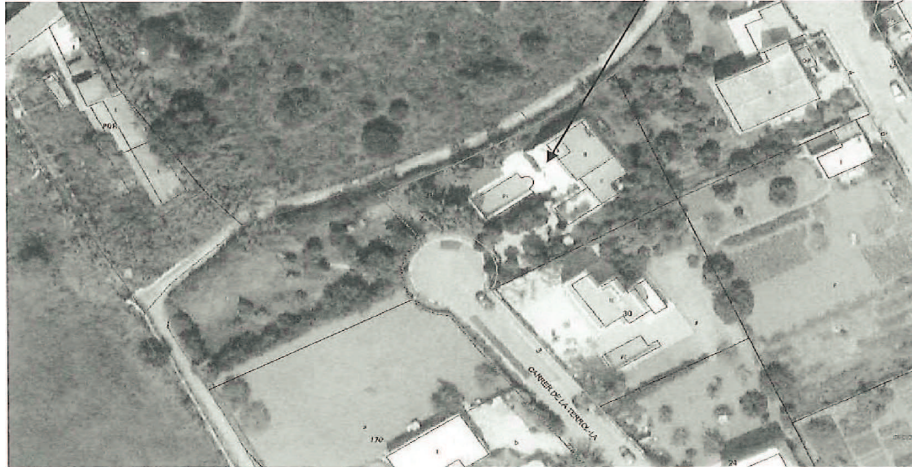
8



Annex 2: REPRESENTACIÓ GRÀFICA DE LA SITUACIÓ EN LES SEVES DIFERENTS FASES

NÚCLEO DE NUESTRA SEÑORA DE JESÚS

Emplazamiento terrenos

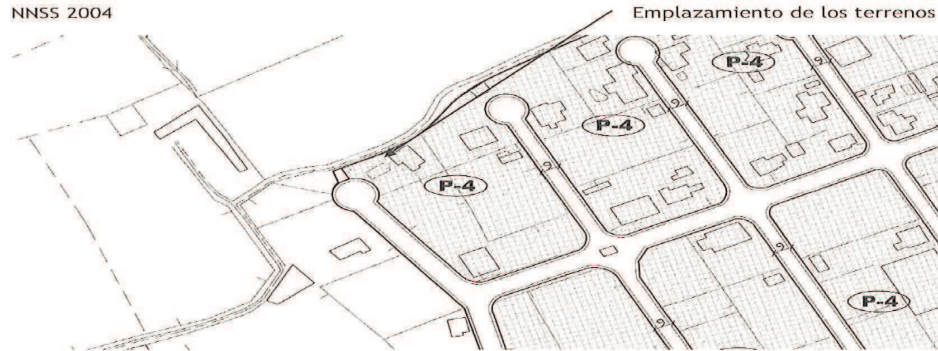


NS 2012 Emplazament terrenys



Núcleo de Nuestra Señora de Jesús

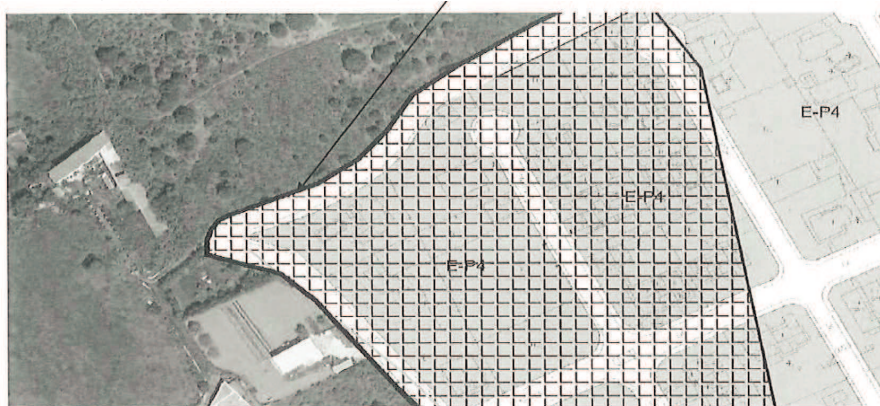




Les NS de 2012 mantenen, mitjançant la qualificació E-P4 atorgada als terrenys, les característiques bàsiques de l'ordenació definida per aquests per a la inicial qualificació P4, basant-se en la qual es va concedir la llicència, però preveuen ara:

- La prolongació del carrer de la Terrol·la, eliminant el cul de sac previst el 2004.
- La previsió d'un vial rodat al límit NO dels terrenys, que amplia un camí existent que en les NS de 2004 no era reconegut com a viari, i que ara es preveu com una prolongació en direcció cap a l'oest del carrer del Llinquer.

Vial rodat prolongació del carrer del Llinquer



NS 2012 Prolongació carrer de la Terrol·la

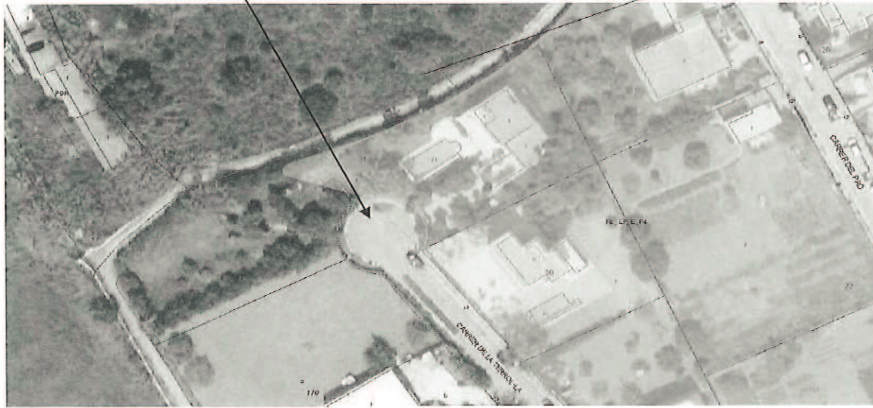
- El projecte en el seu dia autoritzat compleix amb els paràmetres de les NS de 2012, excepte la regulada de l'edificació al nou vial previst com a prolongació del carrer del Llinquer.



b. Aquest obstacle s'intenta salvar mitjançant la tramitació d'aquest Estudi de detall d'ordenació de volums dels previstos en l'article 5.1.08 de les NU de les NS.

Rotonda calle Terrol-la

Camino existente



Superposició sobre la fotografia aèria i el plànol cadastral de l'ordenació de les NS 2012
Segons s'explicita en la memòria justificativa del projecte:

Les NS 2012 preveuen la supressió de la rotonda actualment existent i des de la qual s'accedeix a la parcel·la objecte de l'Estudi de detall, i la prolongació del carrer actual fins a la confluència amb l'antic camí existent en el límit NO de la parcel·la, realitzant per a això un gir de difícil circulació i envaint, en l'ampliació d'aquest camí, el sòl rústic adjacent.

Rotonda calle Terrol-la

Camino existente



L'adaptació de la topografia de la parcel·la real al projecte autoritzat, provoca un incompliment de la reculada al límit nord-oest en què es troba l'antic camí ja esmentat que separa el sòl urbà del rústic, en convertir-se aquest antic camí en carrer urbà.

Architectural site plan of the 'Korpus' building complex. The plan shows a large rectangular building with an irregular footprint, surrounded by a green lawn. The building has several internal courtyards and is divided into different sections. Dimensions are provided for various parts of the site: 6.00, 29.37, 16.92, 3.00, 13.37, 5.00, 37.92, and 27.78. A north arrow is located in the upper left corner.

Projecte objecte de la llicència d'obres 8954/06