



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8905

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables sobre la parcel·la del Carrer S'Espalmador, núm. 2 i 4, Urbanització La Joya, Cala Llenya, Sant Carles

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 25 juny 2020, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per FIGERAL, S.L. per a l'ordenació dels volums edificables de la parcel·la emplaçada al carrer S'Espalmador, núm. 2 i 4, Urbanització La Joya, Sant Carles, sent els acords adoptats tals els següents:

"PRIMER. Aprovar definitivament l'Estudi de Detall per a l'ordenació dels volums edificables de la parcel·la emplaçada al carrer s'Espalmador, núm. 2 i 4, Urbanització La Joya, Cala Llenya, San Carles, promogut per Figeral, SL, redactat per l'arquitecte Beatriz Enríquez Amo, desestimant l'al·legació formulada durant el tràmit d'informació pública per els motius i fonaments continguts en l'informe jurídic emès a l'efecte.

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 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, 22 de setembre de 2020

L'alcalde

M. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL DE PARCEL·LA EMPLAÇADA AL CARRER DE S'ESPALMADOR 2-4, URB. "LA JOYA" A SANT CARLES DE PERALTA, SANTA EULARIA DES RIU, ILLES BALEARS.

1.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA.

1.1. Objecte.

El present Estudi de Detall es redacta per encàrrec de la societat FIGUERAL SL i té per objecte l'ordenació del volum d'edificable en la parcel·la de la seva propietat, situada al Carrer de S'Espalmador, Urbanització La Joya, Sant Carles de Peralta de Santa Eulària des Riu (Illes Balears).

1.2. Antecedents.

La parcel·la objecte d'aquest Estudi de Detall és la resultant de l'agrupació prèvia de les parcel·les nº 2 i nº 4 del Carrer de S'Espalmador.

Esta classificada com a zona d'allotjament turístic T-02CL, segons la modificació Nº 6 de les Normes Urbanístiques de l'Ordenació de Cala Llenya- La Joya.



La parcel·la en l'actualitat alberga una edificació principal (Edifici comercial), un centre de transformació i un magatzem situat fora d'ordenació, ja que es troba envaint la reculada obligatòria.

Mitjançant aquest estudi de detall plantejarem ampliar l'edificació principal existent perquè el nou volum pugui albergar un Hotel de 55 places hoteleres, esgotant l'edificabilitat màxima permesa i ficar dins d'ordenació el magatzem actual, edificant un nou volum associat a l'hotel, que albergarà l'administració i promoció de productes eivissencs, d'acord tot això amb la normativa urbanística vigent.

1.3 Característiques de la parcel·la.

Situació i superfície:

Els terrenys a què fa referència el present Estudi de Detall ocupen tota la parcel·la situada al C/ de S'Espalmador nº 2 i 4, Urb La Joya, Sant Carles de Peralta de Santa Eulària des Riu (Illes Balears), sent la seva forma poligonal irregular de 3 costats amb els següents límits:

- Nord-est: sòl no urbà
- Est: parcel·la C/ de S'Espalmador
- Sud-oest: Sòl no urbà

La parcel·la ocupa una superfície de 3.297,00 m², es troba en una zona ben comunicada, compta amb accés pel carrer de S'Espalmador i les seves condicions són òptimes per a l'assentament Hotelier previst, podent-se executar mitjançant tècniques de construcció tradicional.

Normativa Urbanística:

La parcel·la en estudi, d'acord amb el planejament vigent, es qualifica com a sòl urbà, amb ordenances d'Allotjament Turístic T (T-02CL).

En compliment de la Normativa Municipal s'adjunta el següent quadre:

PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ	NORMATIVA	PROPOSTA
Ocupació màxima (%)	30	30
Edificabilitat màxima (m ² / m ²)	0,70	0,70
Volum màxim per edifici (m ³)	5.000	≤ a el màxim permès parcel·la
Alçada màxima (m)	10	10
Alçada total (m)	10 + 2	10 + 2
Nº màxima plantes	PB + 2	PB + 2
Separació min. a límits amb vial i EL- P (m)	5	5
Separació min. A la resta de límits (m)	3	3
Separació mínima entre edificis dins de la mateixa parcel·la (m)	9	9
Nº d'aparcaments privats	Segons art.5.8.03 i 6.3.05 de les NU	Segons art.5.8.03 i 6.3.05 de les NU
Ocupació màxima Planta Soterrani	La resultant del compliment de les reculades no poden disposar-se sota zones enjardinades Art.6.3.05 de les NU	La resultant de l'acompliment de les reculades no poden disposar-se sota zones enjardinades Art. 6.3.05 de les NU
Sup min. De jardins privats	Art.6.3.05	Art.6.3.05

1.4. Serveis Urbanístics.

La parcel·la compta en l'actualitat amb tots els serveis urbanístics tant de pavimentació, enllumenat públic, xarxa de clavegueram, proveïments d'aigua potable, electricitat i gas, xarxa de telefonia, mobiliari urbà i instal·lacions tècniques urbanes, així com de les dotacions d'equipaments corresponents d'acord amb la normativa i el planejament vigent.

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Descripció de la solució proposada.

La conveniència del present estudi de detall es deu a la implantació d'una edificació destinada a Allotjament Turístic.

Segons el compliment de la normativa municipal els paràmetres màxims a complir són els següents:

Superfície de Parcel·la	3.297,00 m ²
Ocupació màxima 30%	989,10 m ²
Edificabilitat màxima 0,70 m ² /m ²	2.307,90 m ²
Volum màxim per edifici (5000m ³)	10.000 m ³

Donada la peculiar geometria de la parcel·la i l'ús a què es destinarà l'edificació, la disposició racional de l'edificació es veu limitada per "apartat c. Volum màxim per edifici: 5.000m³" del punt "5. Zona d'allotjament turístic T-0CL" del Pla parcial de Cala Llenya-la Joia.

Per aquest motiu, es proposa l'ordenació de l'edificació superant el volum màxim permès per edifici (5.000m³), no superant el volum màxim permès per a la parcel·la (10.000m³).

Es genera així, una edificació més compacta amb menor impacte superficial sobre la parcel·la en compliment amb la normativa municipal:

- Complint amb la resta dels paràmetres d'edificació contemplats en el punt esmentat anteriorment sobre el qual es regeix la parcel·la ("5. Zona d'allotjament turístic T-0CL del Pla parcial de Cala Llenya-la Joia")

- Complint amb l'article 6.3.05 de "Ordenació dels establiments d'allotjament turístic" en el seu punt 6.2 "Condicions d'edificació de la parcel·la agregada":

"Es mantindran les condicions d'edificació pròpies de la qualificació de les parcel·les agregades, excepte la reculada que serà de la qualificació turística.

L'ordenació de la parcel·la resultant s'efectuarà procurant una racional disposició dels espais lliures "

Així doncs, l'objecte d'aquest estudi és fixar les característiques i situació del volum proposat per a les edificacions d'ús turístic i el centre de transformació existent, que, **complint** les condicions d'edificabilitat i ocupació permeses, amb l'alçada màxima permesa, respectant la distància entre blocs, la separació a límits i el nombre de places hoteleres permeses aconsegueixi el màxim aprofitament de la parcel·la.

L'ordenació dels nous volums es realitza de la següent manera:

1. Edificació destinada a Allotjament Turístic:

- La seva volumetria correspon a l'edificació comercial existent en l'actualitat, la qual ha estat ampliada fins a esgotar l'edificabilitat màxima permesa. El nou volum, resultant d'aquesta ampliació en tot cas seria inferior al permès per l'aplicació estricta de la normativa vigent sobre la parcel·la que admet l'edificació de 10.000 m³ en dos edificis, sent la nostra proposta inferior a 10.000m³.
- La seva ubicació es planteja de tal manera que crea el menor impacte visual i acústic en l'entorn, allunyant-se el màxim permès del vial Carrer de S'Espalmador.
- Així mateix la ubicació proposada és conseqüència de la posició de l'arbrat existent, tenint com a principal objectiu el manteniment de major nombre possible d'exemplars de gran port.

2-Edificació associada destinada a ús administratiu:

- El volum proposat substitueix a l'edificació existent que en l'actualitat té ús de magatzem i es troba fora d'ordenació. Se situa a la mateixa zona de la parcel·la però respectant les reculades marcades per les NU.

3-Centre de Transformació:

- Es manté l'edificació existent. Aquesta edificació condiona la volumetria general de la parcel·la per la seva posició dins de la mateixa.

4- Espais lliures:

- La resta de superfície de parcel·la sobre rasant que queda sense edificar estarà destinat a zones enjardinades, piscina i solàrium, en compliment de l'article 6.3.05 "Ordenació dels establiments d'allotjament turístic. punt i "





5- Aparcament:

- Es planteja la ubicació sota rasant d'un aparcament situat sota el volum de l'ampliació, respectant així la fonamentació de l'edificació existent. El nº d'aparcaments previstos superen els mínims exigits segons l'article 6.3.05 "Ordenació dels establiments d'allotjament turístic. punt e." de les NU afavorint així que els usuaris de l'establiment utilitzin el menys possible els disponibles en la vida pública, reduint així l'Impacte Visual i Ambiental.

L'ordenació dels volums es disposa com queda grafiat en els plànols corresponents.

Amb tot això, s'aconsegueix un conjunt que completa i millora sensiblement l'entorn urbanístic de la zona, integrant i millorant la trama urbana.

2.2 Conclusions sobre la solució proposada.

La nova ordenació de volums objecte d'aquest estudi de detall ofereix múltiples avantatges mediambientals, menor impacte visual, menor impacte acústic, menor presència de vehicles estacionats a la via pública i menor incidència sobre l'arbrat existent.

Entenem que la documentació escrita i gràfica recollida en aquest Estudi de Detall inclou la definició suficient per la comprensió, per persona diferent a l'autor, de la nova ordenació de la parcel·la situada en la C/ de S'Espalmador N° 2 i 4.

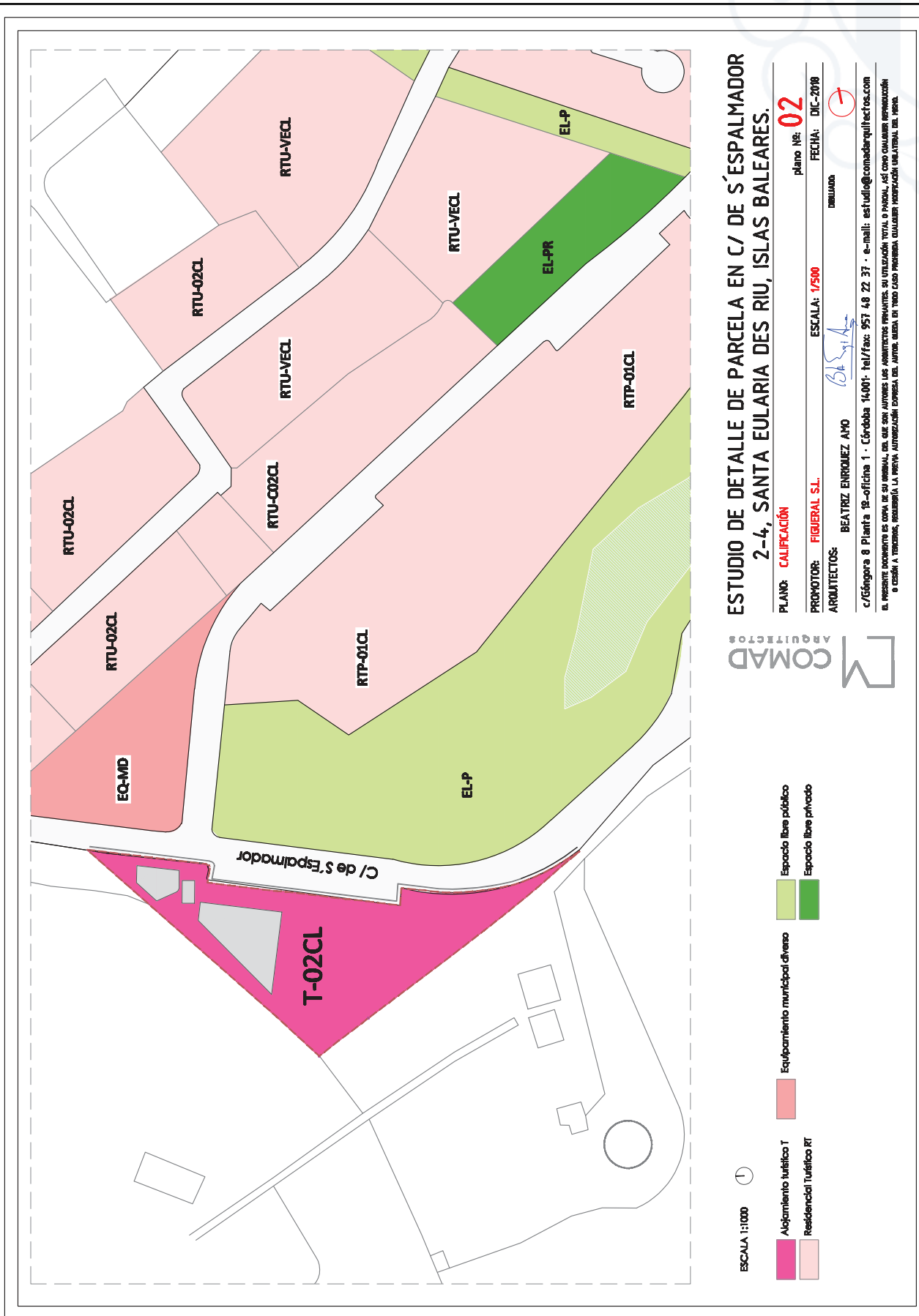
Entenem que procedeix, per tant, la tramitació per l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu del present Estudi de Detall, fins la seva aprovació definitiva.

Vegeu annex: Plànols.





<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/166/1068419>



**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN C/ DE S'ESPALMADOR
2-4, SANTA EULARIA DES RIU, ISLAS BALEARES.**

PLANO: **CALIFICACIÓN** plano N.º: **02**
 PROMOTOR: **FIGUERAL S.L.** ESCALA: **1/500** FECHA: **DIC-2019**
 ARQUITECTOS: **BEATRIZ ENRIQUEZ AMO** *Bea Enri* **INMUJUN**

c/ Góngora 8 Planta 1ª - oficina 1 - Córdoba 14001 - Tel/Fax: 957 48 22 37 - e-mail: estudio@comadarquitectos.com
 El presente documento es copia de su original, de las que se otorgan las autorizaciones necesarias, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia, a cualquier título, quedan expresamente prohibidas. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente.



- ESCALA 1:1000
- Alojamiento turístico T
 - Residencia turística RT
 - Equipamiento municipal diverso
 - Espacio libre público
 - Espacio libre privado



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN C/ DE S'ESPALMADOR 2-4, SANTA EULARIA DES RIU, ISLAS BALEARES.

PLANO: **ESTADO ACTUAL DELIMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.** plano Nº: **03**

PROMOTOR: **FIGUERAL S.L.** ESCALA: 1/500 FECHA: **DIC-2018**

ARQUITECTOS: **BEATRIZ ENRIQUEZ AMO**

c/ Góngora 8 Planta 1ª - oficina 1 - Córdoba 14-001- Tel/fax: 957 48 22 37 - e-mail: estudio@comadarquitectos.com
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON AUTORES, LOS ARQUITECTOS FIRMANTES. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERRIA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DEL AUTOR. QUEDA EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



La parcela tiene una superficie de 3.297 m², cuenta con: una edificación principal destinada a uso comercial, una segunda edificación destinada a centro de transformación y una tercera edificación destinada a almacén.

Superficie de Parcela	3.297,00 m ²
Ed. uso comercial	686,62 m ²
Ed. centro de transformación	25,50 m ²
Ed. uso almacén	100,43 m ²

— Límite parcela
— Retranqueos



VOLÚMENES RESULTANTES SEGÚN APLICACIÓN DE LAS NN UU (T-02CL)	
Superficie de Parcela	3.297,00 m ²
Ocupación máxima 30%	989,10 m ²
Edificabilidad máxima 0,70m ² /m ²	2.307,90 m ²
Volumen máximo por edificio (5,00um3)	10.000 m ³
Número máximo de plantas	PB+2
Separación mínima linderos con vial	5m
Separación mínima resto de linderos	3m
Separación mínima entre edificios misma parcela	9m
Ocupación máxima planta sótano	Art.6.3.05

ESQUEMA VOLÚMENES PERMITIDOS POR LAS NN UU

AREA DE MOVIMIENTO

COMAD Arquitectos



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN C/ DE S'ESPALMADOR 2-4, SANTA EULARIA DES RIU, ISLAS BALEARES.

PLANO: ORDENACIÓN VOLÚMENES RESULTANTES SEGÚN NORMATIVA **04**

PROMOTOR: FIGUERAL S.L. ESCALA: 1/500

ARQUITECTOS: BEATRIZ ENRIQUEZ AMO

c/ Góngora 8 Planta 19-oficina 1 · Córdoba 14001 · tel/fax: 957 48 22 37 · e-mail: estudio@comadarquitectos.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS FIRMANTES. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRIA LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL AUTOR. QUEDA EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/166/1068419>



VOLUMENES RESULTANTES SEGÚN PROPUESTA (IT-02CL)	
Superficie de Parcela	3.297,00 m ²
Ocupación máxima	989,10 m ²
Edificabilidad máxima	2.307,90 m ²
Volumen máximo por edificio	9.317,25 m ³
Número máximo de plantas	PB+2
Separación mínima linderos con vial	5m
Separación mínima resto de linderos	3m
Separación mínima entre edificios misma parcela	9m
Ocupación máxima planta sótano	Art.6.3.05



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN C/ DE S'ESPALMADOR 2-4, SANTA EULARIA DES RIU, ISLAS BALEARES.

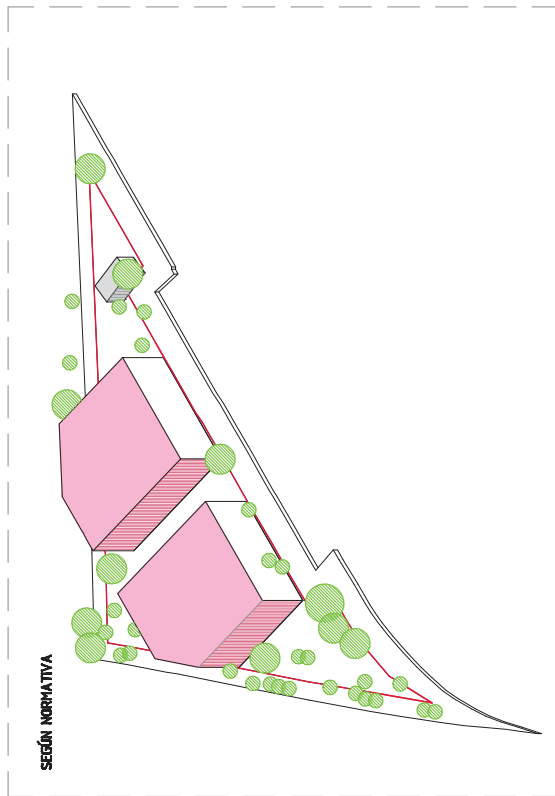
PLANO: **ORDENACIÓN VOLUMENES PROPUESTA** plano nº: **05**
 PROMOTOR: **FIGURAL S.L.** ESCALA: **1/500** FECHA: **DIC-2018**
 ARQUITECTOS: **BEATRIZ ENRIQUEZ AMO** *Bea Enríquez*
 c/Góngora 8 Planta 1ª-oficina 1 - Córdoba 14.001- tel/fax: 957 48 22 37 - e-mail: estudio@comadarquitectos.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE SON AUTORES LOS ARQUITECTOS FIRMANTES. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O USOS AJENOS, REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL AUTOR, BAJA EN TODO CASO FACILITADA. CONSULTAR INFORMACIÓN UNICITARIA DEL PERIÓDICO.

PROPUESTA



SEGÚN NORMATIVA



ESTADO ACTUAL



COMAD
ARQUITECTOS

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN C/ DE S'ESPALMADOR 2-4, SANTA EULARIA DES RIU, ISLAS BALEARES.

PLANO: VOLUMETRÍAS. ESTADO ACTUAL-SEGÚN NORMATIVA-PROPUESTA

plano nº: **06**

FECHA: **dic-2018**

ESCALA: **S/E**

PROYECTISTA: **FIGUERAL SL**

ARQUITECTOS: **BEATRIZ ENRIQUEZ AMO**

c/Gòrgora 8 Planta 1ª - Córdoba 14001- tel/fax: 957 48 22 37 - e-mail: estudio@comadarquitectos.com
El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos firmantes, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, sin la previa autorización expresa del autor, quedan en todo caso prohibida cualquier reproducción material o moral.

