



Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

8905

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela sita en la calle s'Espalmador nº 2 y 4, Urbanización La Joya, Cala Llenya, San Carlos

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 25 de junio de 2020, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por la entidad FIGERAL, SL para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela sita en la calle s'Espalmador nº 2 y 4, Urbanización La Joya, Cala Llenya, San Carlos, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes edificatorios en la parcela sita en la calle s'Espalmador nº 2 y 4, Urbanización La Joya, Cala Llenya, San Carlos, promovido por FIGERAL SL, redactado por la arquitecta Beatriz Enríquez Amo, desestimando la alegación formulada durante el trámite de información pública por los motivos y fundamentos contenidos en el informe jurídico emitido al efecto.

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, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.

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, 22 de septiembre de 2020

La Alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN C/ DE S'ESPALMADOR 24, URB. “LA JOYA” EN SANT CARLES DE PERALTA, SANTA EULARIA DES RIU, ISLAS BALEARES.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. Objeto.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la sociedad FIGUERAL S.L. y tiene por objeto la ordenación del volumen de edificable en la parcela de su propiedad, sita en la C/ de S'Espalmador, Urbanización La Joya, San Carles de Peralta de Santa Eulària des Riu (Islas Baleares).

1.2. Antecedentes.

La parcela objeto de este Estudio de Detalle es la resultante de la agrupación previa de las parcelas nº 2 y nº 4 del Carrer de S'Espalmador.

Está clasificada como zona de alojamiento turístico T02CL, según la modificación N°6 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación de Cala LlenyaLa Joia.





La parcela en la actualidad alberga una edificación principal (Edificio comercial), un centro de transformación y un almacén situado fuera de ordenación, ya que se encuentra invadiendo el retranqueo obligatorio.

Mediante este Estudio de Detalle planteamos ampliar la edificación principal existente para que el nuevo volumen pueda albergar un Hotel de 55 plazas hoteleras, agotando la edificabilidad máxima permitida y meter dentro de ordenación el almacén actual, edificando un nuevo volumen asociado al hotel, que albergará la administración y promoción de productos Ibicencos, de acuerdo todo ello con la normativa urbanística vigente.

1.3 Características de la parcela.

Situación y superficie:

Los terrenos a los que hace referencia el presente Estudio de Detalle ocupan toda la parcela sita en C/ de S'Espalmador nº 2 y 4, Urb La Joya, Sant Carles de Peralta de Santa Eulària des Riu (Islas Baleares), siendo su forma poligonal irregular de 3 lados con los siguientes linderos:

- Noreste: suelo no urbano
- Este: parcela C/ de S'Espalmador
- Suroeste: Suelo no urbano

La parcela ocupa una superficie de 3.297,00m², se encuentra en una zona bien comunicada, cuenta con acceso por la C/ de S'Espalmador y sus condiciones son óptimas para el asentamiento Hotelero previsto, pudiéndose ejecutar mediante técnicas de construcción tradicional.

Normativa Urbanística:

La parcela en estudio, de acuerdo con el planeamiento vigente, se califica como suelo urbano, con ordenanzas de Alojamiento Turístico T (T 02CL).

En cumplimiento de la Normativa Municipal se adjunta el siguiente cuadro:

PARAMETROS DE EDIFICACIÓN	NORMATIVA	PROPUESTA
Ocupación máxima (%)	30	30
Edificabilidad máxima (m ² /m ²)	0,70	0,70
Volumen máximo por edificio (m ³)	5.000	≤ al máximo permitido parcela
Altura máxima (m)	10	10
Altura total (m)	10+2	10+2
Nº máx. plantas	PB+2	PB+2
Separación min. a linderos con vial y ELP (m)	5	5
Separación min. Al resto de linderos (m)	3	3
Separación min. entre edificios dentro de la misma parcela (m)	9	9
Nº de aparcamientos privados	Según art.5.8.03 y 6.3.05 de las NNUU	Según art.5.8.03 y 6.3.05 de las NNUU
Ocupación máx. Planta Sótano	La resultante del cumplimiento de los retranqueos no pudiendo disponerse bajo zonas ajardinadas Art. 6.3.05 de las NNUU	La resultante del cumplimiento de los retranqueos no pudiendo disponerse bajo zonas ajardinadas Art. 6.3.05 de las NNUU
Sup min. De jardines privados	Art.6.3.05	Art.6.3.05

1.4. Servicios Urbanísticos.

La parcela cuenta en la actualidad con todos los servicios urbanísticos tanto de pavimentación, alumbrado público, red de alcantarillado, abastecimientos de agua potable, electricidad y gas, red de telefonía, mobiliario urbano e instalaciones técnicas urbanas, así como de las dotaciones de equipamientos correspondientes de acuerdo con la normativa y el planeamiento vigente.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. Descripción de la solución propuesta.

La conveniencia del presente Estudio de Detalle se debe a la implantación de una edificación destinada a Alojamiento Turístico.

Según el cumplimiento de la normativa municipal los parámetros máximos a cumplir son los siguientes:

Superficie de Parcela	3.297,00 m ²
Ocupación máxima 30%	989,10 m ²
Edificabilidad máxima 0,70 m ² /m ²	2.307,90 m ²
Volumen máximo por edificio (5000m ³)	10.000 m ³

Dada la peculiar geometría de la parcela y el uso al que se destinará la edificación, la disposición racional de la edificación se ve limitada por el “*apartado c. Volumen máximo por edificio: 5000 m³*” del punto “5. Zona de alojamiento turístico T0CL” del Plan parcial de Cala LLenya La Joia.

Por este motivo, se propone la ordenación de la edificación superando el volumen máximo permitido por edificio (5.000m³), no superando el volumen máximo permitido para la parcela (10.000m³).

Se genera así, una edificación más compacta con menor impacto superficial sobre la parcela en cumplimiento con la normativa municipal:

- Cumpliendo con el resto de los parámetros de edificación contemplados en el punto mencionado anteriormente sobre el que se rige la parcela (“5. Zona de alojamiento turístico T0CL del Plan parcial de Cala LLenyaLa Joia”)

- Cumpliendo con el Artículo 6.3.05 de “Ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico” en su punto 6.2 “Condiciones de edificación de la parcela agregada”:

“Se mantendrán las condiciones de edificación propias de la calificación de las parcelas agregadas, excepto el retranqueo que será el de la calificación turística.

La ordenación de la parcela resultante se efectuará procurando una racional disposición de los espacios libres”

Así pues, el objeto de este estudio es fijar las características y situación del volumen propuesto para las edificaciones de uso turístico y el centro de transformación existente, que, **cumpliendo** las condiciones de edificabilidad y ocupación permitidas, con la altura máxima permitida, respetando la distancia entre bloques, la separación a linderos y el número de plazas hoteleras permitidas consiga el máximo aprovechamiento de la parcela.

La ordenación de los nuevos volúmenes se realiza de la siguiente manera:

1. Edificación destinada a Alojamiento Turístico:

- Su volumetría corresponde a la edificación comercial existente en la actualidad, la cual ha sido ampliada hasta agotar la edificabilidad máxima permitida. El nuevo volumen, resultante de dicha ampliación en todo caso sería inferior al que permite la aplicación estricta de la normativa vigente sobre la parcela que admite la edificación de 10.000 m³ en dos edificios, siendo nuestra propuesta inferior a 10.000m³.
- Su ubicación se plantea de tal manera que cree el menor Impacto Visual y Acústico en el entorno, alejándose lo máximo permitido del vial Carrer de S’Espalmador.
- Así mismo la ubicación propuesta es consecuencia de la posición del arbolado existente, teniendo como principal objetivo el mantenimiento de mayor número posible de ejemplares de gran porte.

2 Edificación asociada destinada a uso Administrativo:

- El volumen propuesto sustituye a la edificación existente cuyo uso en la actualidad es de almacén y se encuentra fuera de ordenación. Se sitúa en la misma zona de la parcela, pero respetando los retranqueos marcados por las NNUU.





3 Centro de Transformación:

- Se mantiene la edificación existente. Dicha edificación condiciona la volumetría general de la parcela por su posición dentro de la misma.

4 Espacios libres:

- El resto de superficie de parcela sobre rasante que queda sin edificar estará destinado a zonas ajardinadas, piscina y solárium, en cumplimiento del artículo 6.3.05 “*Ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico. punto i*”

5 Aparcamiento:

- Se plantea la ubicación bajo rasante de un aparcamiento situado bajo el volumen de la ampliación, respetando así la cimentación de la edificación existente. El nº de aparcamientos previstos superan los mínimos exigidos según el artículo 6.3.05 “*Ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico. punto e.*” de las NNUU favoreciendo así que los usuarios del establecimiento utilicen lo menos posible los disponibles en la vida pública, reduciendo así el Impacto Visual y Ambiental.

La ordenación de los volúmenes se dispone como queda grafiado en los planos correspondientes.

Con todo ello, se consigue un conjunto que completa y mejora sensiblemente el entorno urbanístico de la zona, integrando y mejorando la trama urbana.

2.2 Conclusiones sobre la solución propuesta.

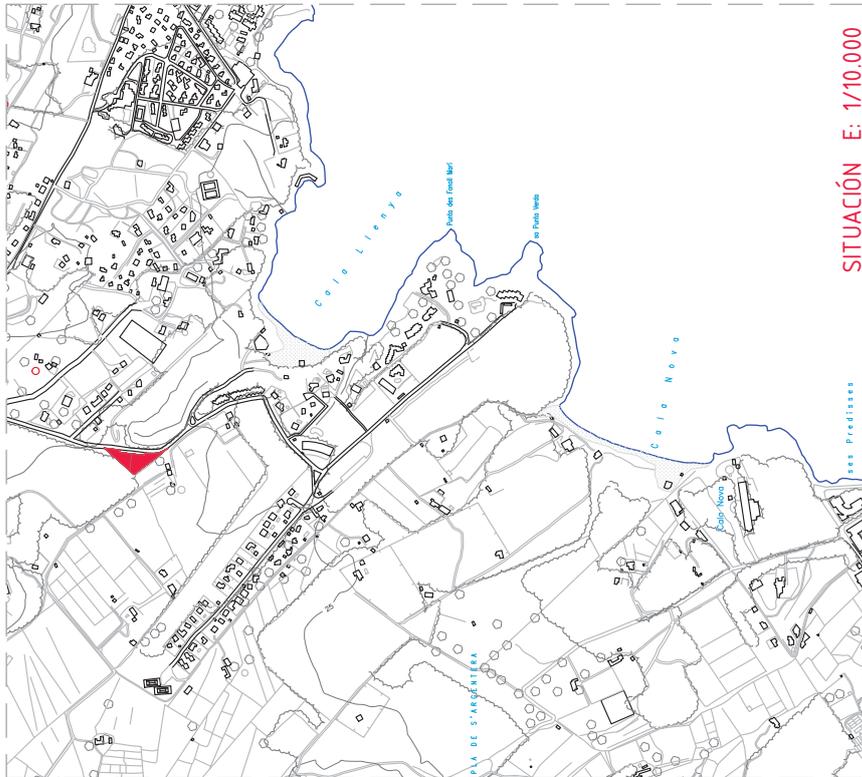
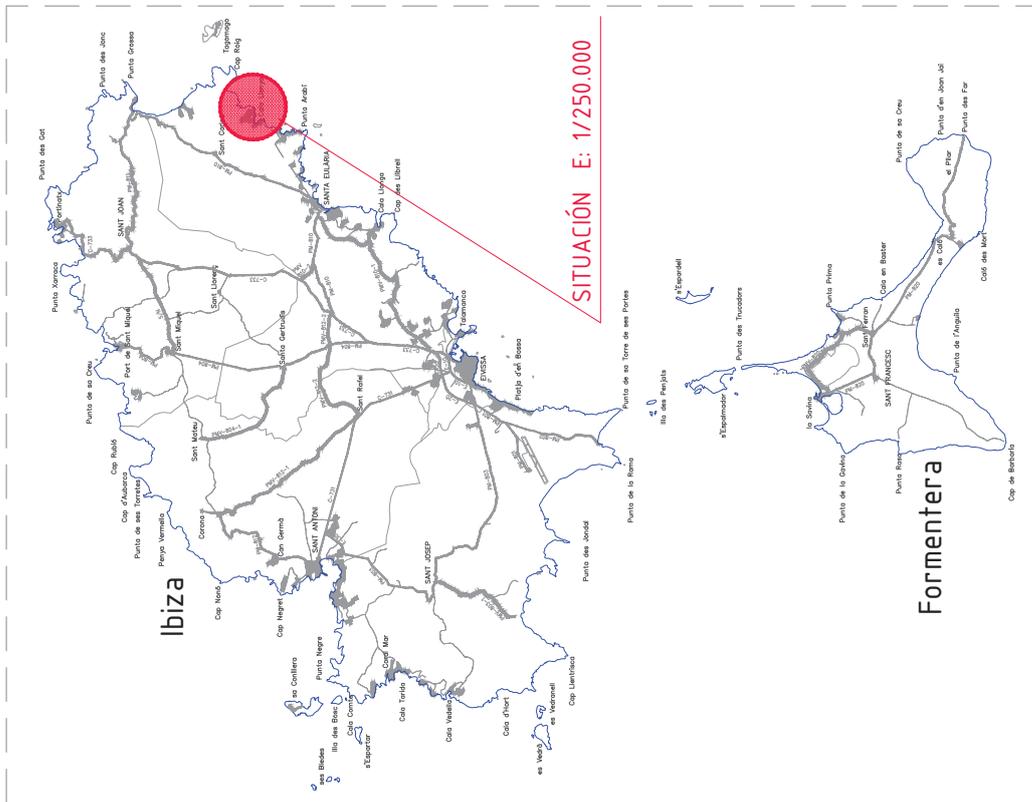
La nueva ordenación de volúmenes objeto de este Estudio de Detalle ofrece múltiples ventajas medioambientales, menor impacto visual, menor impacto acústico, menor presencia de vehículos estacionados en la vía pública y menor incidencia sobre el arbolado existente.

Entendemos que la documentación escrita y gráfica recogida en este Estudio de Detalle incluye la definición suficiente para la comprensión, por persona distinta al autor, de la nueva ordenación de la parcela sita en la C/ de S'Espalmador nº 2 y 4.

Entendemos que procede, por tanto, la tramitación por el Ayuntamiento de Santa Eulària del presente Estudio de Detalle, hasta su aprobación definitiva.

Ver anexo: planos.





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

PLANO: **SITUACIÓN** plano Nº: **01**

PROMOTOR: **FIGUERAL S.L.** ESCALA: **1/10.000 - 1/250.000** FECHA: **DIC-2018**

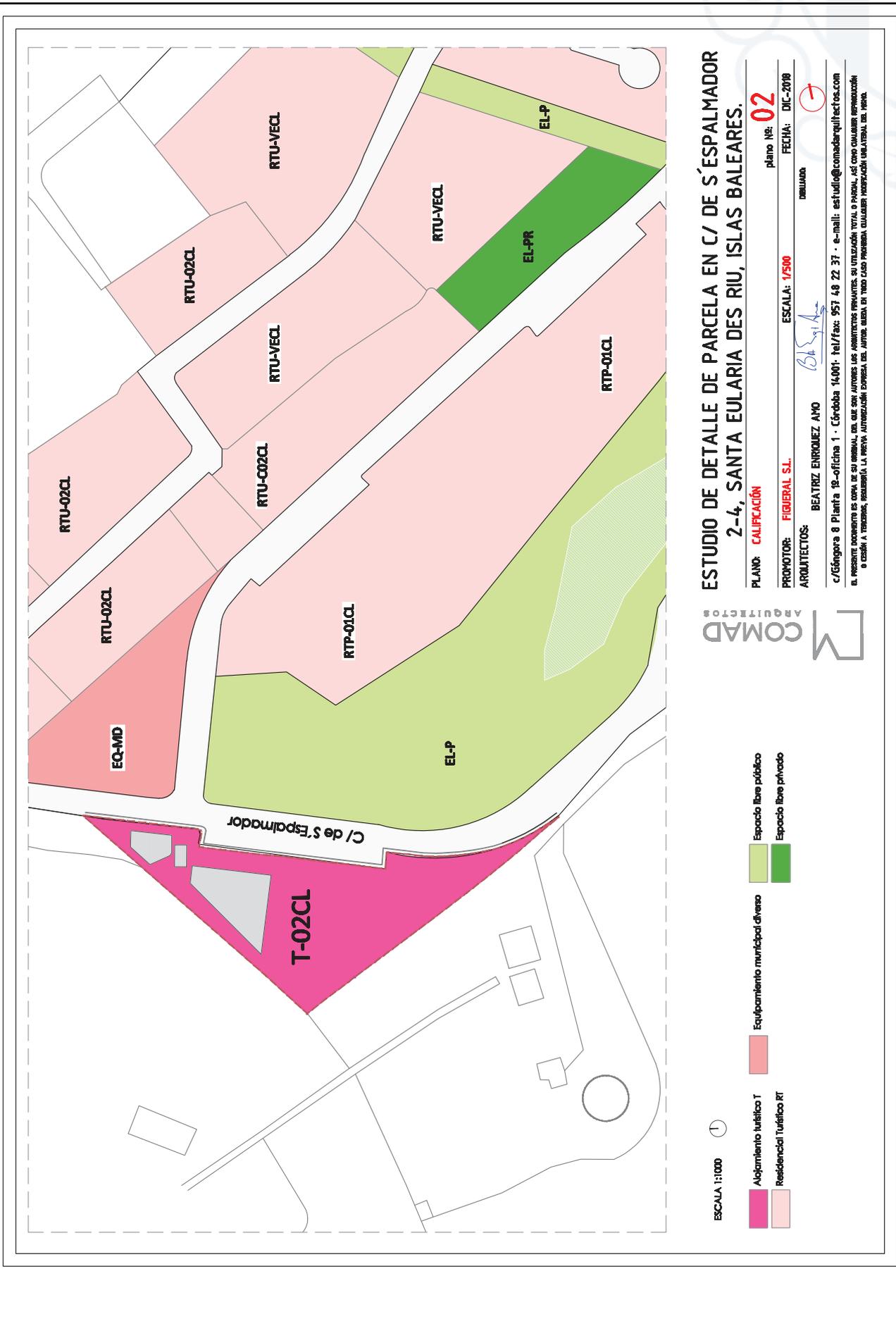
Bea Sola

ARQUITECTOS: **BEATRIZ ENRIQUEZ AMO**

C/Óngora 8 Planta 10-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, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL AUTOR. QUEDA EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/166/1068420>





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**

FECHA: **DIC-2018**

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

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, REGURRIRIA 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 (5,00m ³)	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



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

PLANO: **ORDENACIÓN VOLÚMENES RESULTANTES SEGÚN NORMATIVA**
 plano N.º: **04**
 PROMOTOR: **FIGUERAL S.L.** ESCALA: **1/500**
 FECHA: **DIC- 2018**

ARQUITECTOS: **BEATRIZ ENRIQUEZ AMO**
 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 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.



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 1B-oficina 1 - Córdoba 14.001- tel/fax: 957 48 22 37 - e-mail: estudio@comadarquitectos.com

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DE 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, BAJADA EN TODO CASO POR MEDIO DE CONTACTO CON LA OFICINA DEL AUTOR.



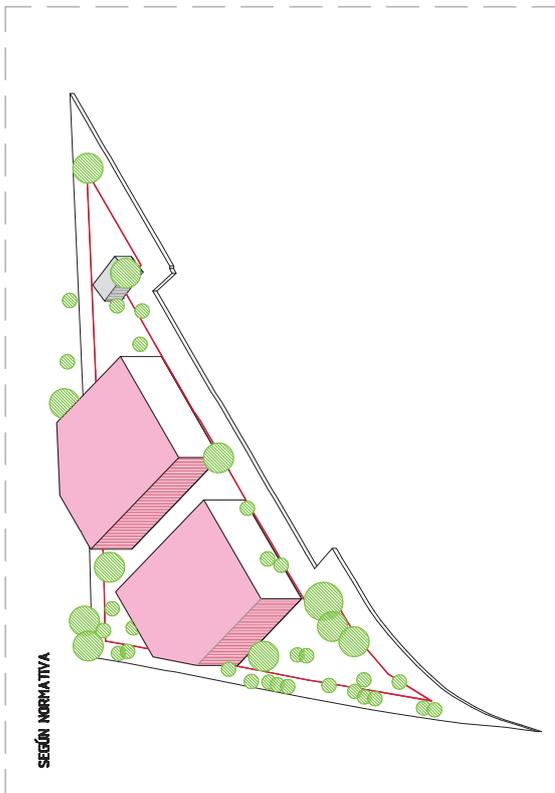
POSSIBLE EDIFICACIÓN

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

PROPUESTA



SEGÚN NORMATIVA



ESTADO ACTUAL



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**

PROYECTOR: **FIGUERAL SL** ESCALA: **S/E**

ARQUITECTOS: **BEATRIZ ENRIQUEZ AMO**

c/ Gólgota 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 autentes los documentos firmados, 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.

