

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

533 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el impacto paisajístico de la implantación del uso turístico para nuevo hotel de ciudad en dos parcelas contiguas sita en la C/ Huesca, núm. 2, esquina C/ Sant Jaume, núm. 84, Santa Eulària des Riu*

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 10 de diciembre de 2021, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Es Cap des Metge S.L. para el impacto paisajístico de la implantación del uso turístico para nuevo hotel de ciudad en dos parcelas contiguas sita en la C/ Huesca, núm. 2, esquina C/ Sant Jaume, núm. 84, Santa Eulària des Riu, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Es Cap des Metge SL de **IMPACTO PAISAJISTICO DE LA IMPLANTACIÓN DEL USO TURÍSTICO PARA NUEVO HOTEL DE CIUDAD** en dos parcelas contiguas en calle Huesca nº 2 en esquina con c/ San Jaime y c/ San Jaime nº 84, según documentación técnica redactada por el arquitecto Aryanour Djalali, con RGE202199900007911 de 20.05.2021.

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, en el día de la firma electrónica (25 de enero de 2022)

La alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres



ESTUDIO DE DETALLE DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO DE LA IMPLANTACIÓN DEL USO TURÍSTICO EN LA MODALIDAD DE HOTEL DE CIUDAD EN LA PARCELA SITA EN CALLE HUESCA Nº2 DE SANTA EULARIA DES RIU.

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. DATOS GENERALES: AGENTES DEL PROYECTO

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

Ámbito de la actuación
Planeamiento vigente
Antecedentes
Iniciativa y estructura de la propiedad

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Justificación de la solución adoptada y conveniencia
Justificación tramitación según marco legal
Compatibilidad de la actuación con el planeamiento municipal vigente

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

1. DATOS GENERALES: AGENTES DEL PROYECTO

Promotor:

Nombre: "ES CAP DES METGE S.L.", con CIF B-57887440, domiciliada en Calle del Mar nº17, 07840, Santa Eulària des Riu, Ibiza. Su representante es Alberto Torres Mari, con NIF ***3344**;
Teléfono: 971 31 ****; Email: gm@*****.com

Arquitecto redactor:

El presente proyecto de Estudio de detalle ha sido redactado por Aryanour Djalali, Colegiado en el Colegio de Arquitectos de Catalunya con el núm. 37816 y domicilio, a efectos de notificación en Gran Vía de les Corts Catalanes 794, bajos, 08013 Barcelona y núm. de NIE: ***0147**.



2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio detalle se redacta con el objetivo de crear un instrumento para comprobar que el impacto paisajístico de la implantación de un hotel de ciudad de nueva creación en la parcela sita en la calle Huesca número 2 y la parcela contigua sea asumible y no perjudicial para el entorno, tal y como queda recogido en el Art. 6.3.01.4.2.c de las NN.SS, en cuanto a la implantación del uso turístico en las edificaciones existentes, admitiendo el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y en los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes.

La propuesta arquitectónica se basa en un edificio compacto en esquina entre medianeras siguiendo alineación a vial, se configura a partir de un volumen principal y uno que se le anexa (uno por cada parcela), unidos y con una alineación continua a calle. El conjunto funciona como un solo edificio unido en fachada y por el interior. Se trata de un solo edificio destinado a uso hotelero.

El presente estudio de detalle respeta en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas y usos, sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.



3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1 Ámbito de la actuación

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se corresponde con las dos fincas que seguidamente se especificaran, ubicadas en el término municipal de Santa Eulària des Riu (Ibiza), en la zona del casco antiguo próxima al puerto.

1. PARCELA 1.

La parcela 1 está situada según catastrales, en la Calle Huesca, número 2, dentro del casco antiguo de Santa Eulària des Riu, CP 07849, en la isla de Ibiza. Esta parcela ésta dividida en dos propiedades (división horizontal):

- la primera, con la referencia catastral 3464104CD7136S0001WM y
- la segunda, con la referencia catastral 464104CD7136S0002EQ

Es una parcela en esquina y linda a noroeste con la calle de Sant Jaume, a noreste con la calle de Huesca y a suroeste y sureste con la edificación existente. Consta de una superficie total de 925,00 m².

2. PARCELA 2.

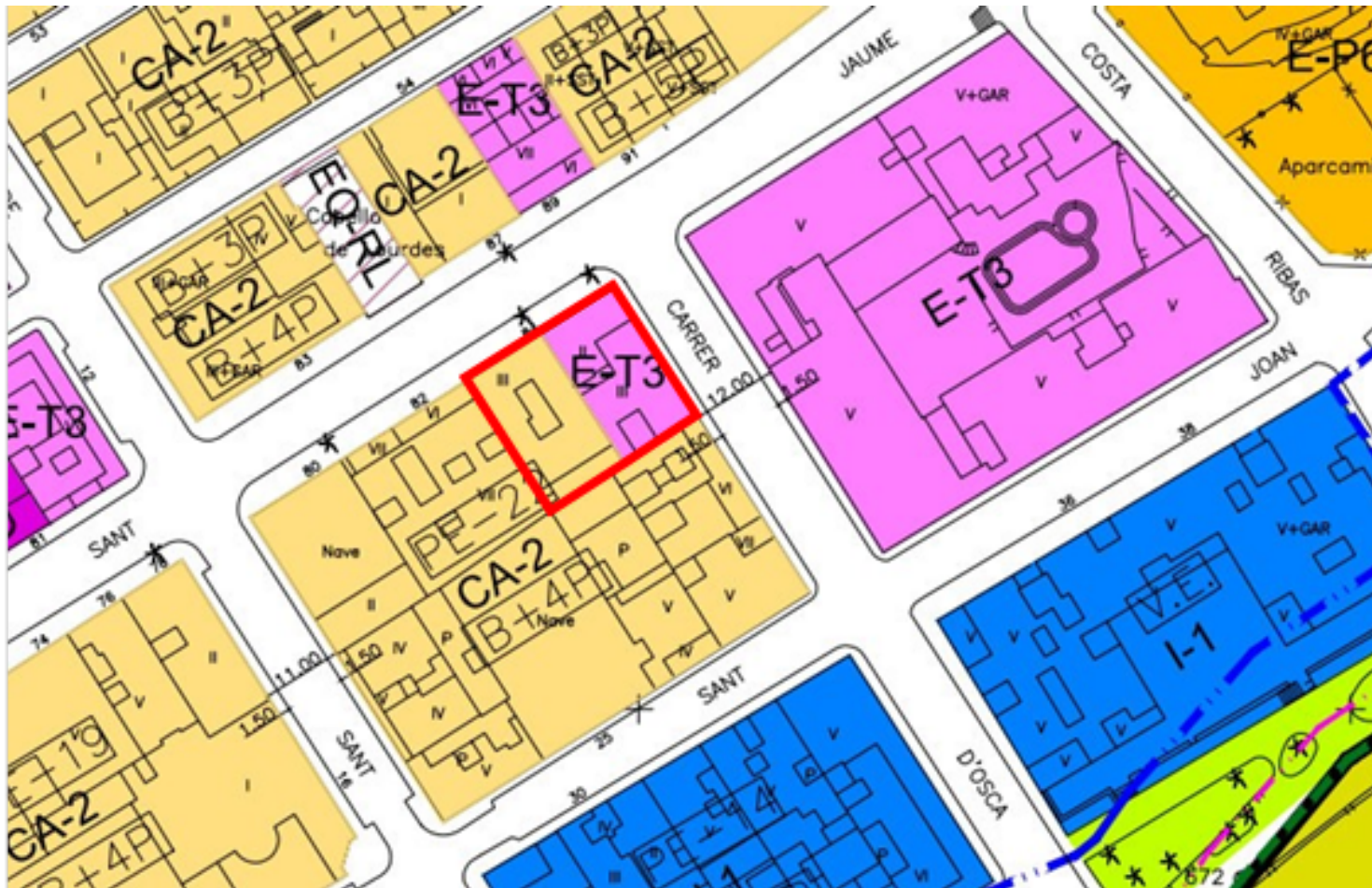
La parcela 2 está situada según catastrales, en la Calle Sant Jaume, número 84, dentro del casco antiguo de Santa Eulària des Riu, CP 07849, en la isla de Ibiza. Esta parcela ésta dividida en diversas propiedades (división horizontal), linda a noroeste con la calle Sant Jaume, a noreste y suroeste con la edificación existente y a sureste con el patio de manzana. Consta de una superficie total de 934,00 m².

Las parcelas de referencia están ubicadas en la zona del casco antiguo del municipio de Santa Eulària des Riu.

Las parcelas se encuentran ubicadas en la confluencia de la calle Sant Jaume y calle Huesca. Las parcelas tienen una forma bastante regular, asimilable a un paralelogramo con sus lados prácticamente perpendiculares entre si en grupos de dos, vienen definidas por las alineaciones de estas dos vías y por las parcelas vecinas. Todas las vías se encuentran urbanizadas.







<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/15/1104545>

La zona objeto de este estudio de detalle corresponde a dos parcelas contiguas ubicadas en la calle de Sant Jaume, equina con la calle Huesca, con las calificaciones urbanísticas que seguidamente se especificarán según las NNSS aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 23 de noviembre de 2011, de Santa Eulària des Riu.



- Parcela 1 calificada como E-T3, Extensiva Turística 3
- Parcela 2 calificada como CA-2, Casco Antiguo 2



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/15/1104545>





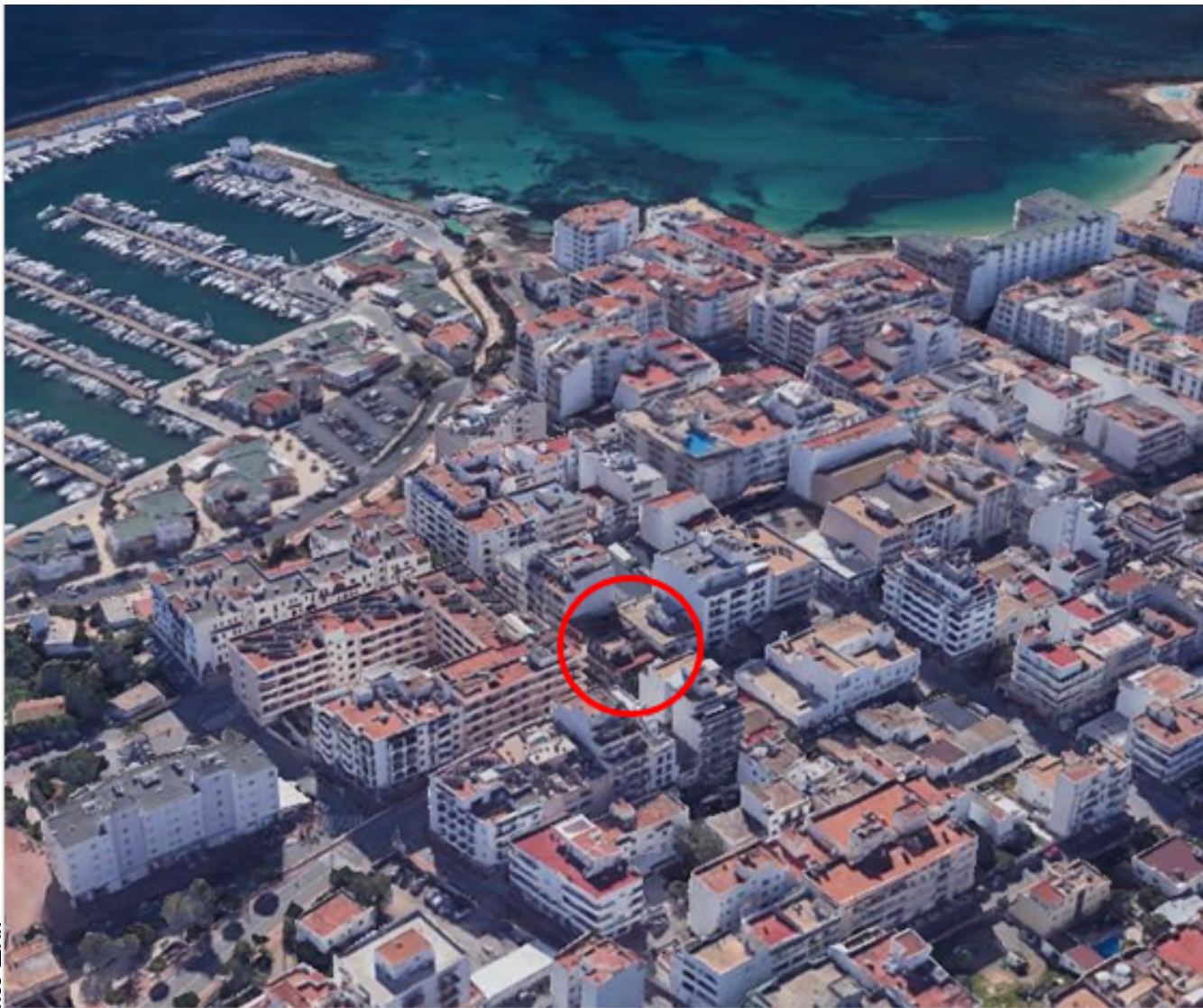
BOIB

Butlletí Oficial de les Illes Balears

Núm. 15

29 de enero de 2022

Fascículo 17 - Sec. I. - Pág. 3273



<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/15/1104545>



3.2 Planeamiento vigente

Normativa urbanística aplicable

Rige en la zona objeto del Estudio de Detalle las determinaciones de las NNSS del término municipal de Santa Eulària des Riu, definitivamente aprobadas por acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico-artístico del Consell Insular de Ibiza de fecha 23 de noviembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que clasifican la totalidad de los terrenos que son objeto de la misma como suelo urbano y establecen su ordenación pormenorizada asignándolos en su integridad a las distintas calificaciones que las NNSS definen.

El presente estudio de detalle respeta en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas, densidad poblacional y usos, sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Como ya se ha comentado anteriormente en el apartado 3.1 Ámbito de la actuación, de conformidad con dichas Normas Subsidiarias de Planeamiento, las parcelas tienen las siguientes características:

- la parcela 1 se halla clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como Extensiva turística 3 (ET-3)
- la parcela 2 se halla clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como Casco Antiguo (CA-2), siendo admisible el uso turístico.

Para la implantación del uso turístico en las parcelas de referencia nos basamos en el Decreto 20-2015 del Turismo de las islas Baleares, que incluye la definición del hotel de ciudad en su artículo 90, que reproducimos parcialmente a continuación:

Sección 4.^a

Establecimientos de alojamiento hotelero y apartamentos turísticos sujetos a clasificación obligatoria

Artículo 90

Definiciones y ámbito de aplicación

1. Definiciones:

- De conformidad con el artículo 39 de la Ley 8/2012, se entiende por hotel el establecimiento destinado a la prestación de un servicio de alojamiento turístico con o sin servicios complementarios, que ocupe la totalidad o una parte independiente de un edificio o conjunto de edificios de cualquier tipología edificatoria, cuyas dependencias constituyan un todo homogéneo, con entradas propias e independientes, y que cumpla el resto de los requisitos que establece este decreto. Los ascensores y las escaleras de que disponga tienen que ser de uso exclusivo.
- Se entiende por hotel de ciudad el que, con una configuración de hotel o de hotel apartamento, esté instalado o se instale en zonas cualificadas y ordenadas como casco antiguo por los instrumentos de planeamiento general; o en edificios amparados por la legislación reguladora del patrimonio histórico o que estén catalogados por los instrumentos de planeamiento y situados en un núcleo urbano; o que se ajusten a lo dispuesto en los instrumentos de planeamiento como aptos para su ubicación en suelo urbano.
- Se entiende por hotel apartamento el establecimiento que, además de cumplir los requisitos establecidos para los hoteles, dispone de las instalaciones necesarias para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos y bebidas en el interior de alguna unidad de alojamiento, y se ajusta a los requerimientos establecidos en este decreto.

De lo que se deduce que son de aplicación para el uso de Hotel de ciudad los parámetros de la clave urbanística CA-2 "Casco Antiguo 2", cuyo resumen se incluye en el Anexo I de las NNSS de Santa



Eulària des Riu y que se reproduce a continuación.

ANEXO I
NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO CASCO ANTIGUO (CA)

02.- CASCO ANTIGUO 2 (CA-2)

- a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.
 - Parcela mínima (m²): 200
 - Fachada/fondo mínimos (m): 10/10
- b).- Parámetros de edificación.
 - Ocupación planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
 - Ocupación en planta baja (%): 100, cuando estén destinadas a alguno de los usos globales siguientes: Servicios o terciario, equipamientos y comunicaciones e infraestructuras. Se excluyen de esta posibilidad las parcelas cuyo fondo colinde con espacio libre público.
 - Profundidad máxima edificable (m): Según plano. Cuando en la manzana no se especifique profundidad edificable la parcela será totalmente edificable (TE).
 - Altura máxima (m): 10 para B+2P, 13 para B+3P y 16 para B+4P
 - Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
 - Número máximo de plantas: Según plano.
 - Separación mínima a vías y ELP (m): 0 o según plano de alineaciones.
 - Separación mínima a linderos (m): 0
 - Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- c).- Índice de intensidad de uso.
 - Residencial (viviendas/m² superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/40 para B+2P, 1/30 para B+3P y 1/25 para B+4P.
 - Turístico (plazas/m² solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

En el Artículo 6.3.05 según lo redactado por la Modificación puntual nº 8 NNSS (Pleno 26.08.2015. BOIB nº 140 de 24.09.2015) se especifica que el índice de intensidad de uso turístico y los casos en los que este índice de intensidad está exonerado como es el caso que nos ocupa, para la modalidad de hotel de ciudad o de interior (véase el Artículo 6.3.05.3a). Este artículo se reproduce seguidamente.

Artículo 6.3.05

ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

1.- Condiciones generales.

1.1.- El cómputo del número de plazas se efectuará del modo siguiente:

- a).- Alojamiento turísticos de apartamentos:
2 plazas por estudio proyectado, 3 plazas por apartamento de un dormitorio y 2 plazas más por cada dormitorio suplementario.



b).- Establecimientos hoteleros y similares:

Habitaciones dobles: 2 plazas.

Habitaciones individuales: 1 plaza (máximo: 10 % del total).

Las habitaciones con salón computarán como 2 plazas por cada baño del que dispongan.

c).- En el caso de los hoteles rurales, agroturismos, turismo de interior y vivienda turística de vacaciones, de acuerdo con lo que prevé la normativa de habitabilidad.

2. Condiciones específicas para establecimientos de nueva creación:

2.1.- Categoría mínima para cada tipo de establecimiento.

-Hoteles: 4 estrellas

-Apartamentos turísticos: 3 llaves.

2.2.- Intensidad de uso turístico (plazas/m² de solar), sin perjuicio de las variaciones en la intensidad de uso que resulte de la normativa sobre intercambio y reconversión de establecimientos turísticos: 1/60.

2.3.- Diámetro máximo del círculo en que debe resultar inscribible la planta del edificio (m): 60.

No obstante, se admitirán pasadizos de conexión entre edificios, planta sótano y planta baja. Las conexiones en planta baja podrán cerrarse mediante materiales translúcidos.

2.4.- Parámetros generales de la edificación:

a).- Ocupación máxima del solar (%): 40

b).- Superficie mínima de aparcamientos privados destinados a autocares y turismos (m²/plaza): 3, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.

c).- Superficie mínima de parcela destinada a equipamiento deportivo privado (m²/plaza); 6.

d).- Condiciones de las piscinas: - Superficie mínima de espejo de agua (m²/plaza): 1,2, con una superficie mínima: 60 m².

-Volumen mínimo (m³ de agua por m² proyectado de espejo de agua): 1,2.

-Se deberá cumplir, además, con lo establecido en el Decreto 53/1995, de 18 de mayo, relativo a las condiciones higiénico-sanitarias.

e).- Superficie mínima de terrazas destinadas a solárium (m²/plaza): 2,8.

f).- Superficie mínima destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

3 Quedan exonerados del cumplimiento de las condiciones determinadas en el apartado 2 de este artículo, debiendo, en todo caso, cumplir con la normativa turística específica de la actividad, los siguientes establecimientos:

a).- Los que se ubiquen en zona apta para hoteles de ciudad. Esta zona será la delimitada por las calificaciones urbanísticas donde este uso esté expresamente admitido.

b).- Los que se sitúen en edificios amparados por la Ley del patrimonio histórico o que estén catalogados por el planeamiento.

c).- Los que se proyecten con arreglo a lo dispuesto en la legislación y normativa por la que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural.

4.- Intercambio de aprovechamiento y reconversión. Son el conjunto de actuaciones y medidas que la normativa turística establece con la finalidad de eliminar o sustituir los establecimientos de alojamientos turísticos obsoletos y mejorar el nivel de las dotaciones de espacios libres públicos y de equipamientos de las zonas turísticas. Estas actuaciones se desarrollarán de acuerdo con lo



establecido por la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears.

5.- Medidas para la mejora de las condiciones de los establecimientos turísticos existentes con anterioridad a las NN.SS. e inscritos en el Registro insular de empresas, actividades y establecimientos turísticos de Ibiza.

5.1.- Condiciones para la agrupación de varias parcelas: Los solares colindantes, o separados mediante vial o espacio libre público, a los que las NN.SS asignen el uso de alojamiento turístico, cuyo uso previsto no sea el de equipamiento, excepto espacio libre privado o zona deportiva privada, se podrán agrupar a aquellos con la finalidad de aumentar el tamaño de la parcela turística. Se requerirá para ello la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y de la unidad de explotación indivisible, siempre que ésta no se encuentre afectada por otros usos que los previstos en el proyecto autorizado por la administración turística competente y que se respete el principio de uso exclusivo.

5.2.- 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.

5.3.- Condiciones de uso:

- a).- Usos admitidos en los solares agregados: Áreas ajardinadas, piscina, solárium, instalaciones deportivas, edificios de alojamiento y cualquier otra actividad propia de los establecimientos turísticos.
- b).- Cuando la parcela agregada no tenga ningún lindero común con una zona residencial, se admitirá que se le ubiquen todos los usos permitidos en la parcela principal.
- c).- Cuando la parcela agregada esté calificada como espacio libre privado o zona deportiva privada, los usos admitidos serán los propios de estas calificaciones.

5.4.- Índice de intensidad del uso turístico (It):

- a).- Índice de intensidad del uso turístico de la parcela agregada (plaza/m² solar): Según la zona turística. No obstante, cuando la parcela agregada sea de uso residencial se deberá aplicar el índice de esta zona (Ir) si de esto resultase una población menor. La aplicación se efectuará aplicando el ratio de 3 plazas/vivienda.
- b).- En las operaciones de reconversión, intercambio de aprovechamiento y en las legalizaciones, se admitirán las intensidades de uso que determinen las normas generales y las autorizaciones vigentes concedidas por la administración turística competente.

6.- Sea cual sea la calificación T de la parcela en que se ubiquen, en las ampliaciones y reformas de los edificios de alojamiento turístico encaminadas a su reconversión a establecimientos de 4 y 5 estrellas, resultarán de aplicación indistintamente las determinaciones de la calificación asignada a los terrenos o, previa aprobación de estudio de detalle justificativo de la adecuación del edificio o edificios resultantes a las características tipológicas del entorno en que se emplacen, los parámetros de ocupación y altura de las calificaciones otorgadas a los terrenos que mayoritariamente constituyan su entorno, pudiendo la edificabilidad alcanzar un índice máximo de 35 m² por plaza prevista.

7.- En los casos de reconversión a uso residencial de los establecimientos situados en las parcelas calificadas como T ubicadas en las zonas de Casco Antiguo (CA) e Intensiva (I-1), resultarán de aplicación las ordenanzas correspondientes a la manzana en que se ubican.

8.- Los establecimientos de alojamiento situados en zona turística mantendrán la edificabilidad legalmente existente hasta la aprobación del plan especial que ordene la zona.

9.- Los hoteles de ciudad se ajustarán a las condiciones de calidad turística relativas a los establecimientos de alojamiento de 4 estrellas.





Por lo tanto, las ordenanzas de aplicación son las correspondientes a la zona de Casco Antiguo CA-2, recogidas en el Artículo 6.3.01 de las NNSS de Santa Eulària des Riu, que se incluyen a continuación a modo informativo.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS PARTICULARES

ARTÍCULO 6.3.01

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO (CA)

(Artículo 6.3.01 modificado por la Modificación puntual número 7 NNSS (Pleno 14.11.14. BOIB nº 163 de 29.11.2014))

1.- Tipología de edificación: Según alineación a vial correspondiente al tipo de edificación entre medianeras.



2.- Zonas: Se establece una única zona Casco Antiguo (CA) con dos subzonas:

- a).- CA-1, que se corresponde con los terrenos regulados por Plan especial en el núcleo de Sant Carles cuyas determinaciones regirán en todo lo no específicamente modificado por éstas NNSS; y a los terrenos del Puig de Missa en el núcleo de Santa Eulalia en los que, hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan especial, no se autorizarán nuevas construcciones y las actuaciones en edificios existentes, además de precisar de informe previo favorable de la Comisión de Patrimonio, deberán mantener la tipología y la volumetría existentes.
- b).-CA-2, correspondiente al resto de terrenos asignados a la calificación CA en el núcleo de Santa Eulalia, que son los que se regulan directamente por lo señalado en éste artículo.

3.- Condiciones específicas de la edificación:

- a).- Las construcciones existentes que superen las condiciones de edificación establecidas para la zona, podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración, con el fin de mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatoria la conservación de las características tipológicas de las fachadas y elementos constructivos fundamentales.
- b).- En caso de que las edificaciones limítrofes al solar que se pretenda construir no estén alineadas a vial, se deberá proyectar la edificación de manera que no queden medianeras ciegas en la nueva edificación, pudiéndose separar, tanto de las medianeras como del vial, previa formulación de Estudio de detalle que reordene el conjunto de volúmenes y fachadas con los edificios colindantes.
- c).- En el caso de solares limítrofes con edificios catalogados deberá presentarse un estudio de fachadas y volúmenes que garantice que la nueva construcción no interfiere en la volumetría y características constructivas del edificio catalogado.
- d).- Las nuevas edificaciones deberán ajustar los planos de fachada a la alineación viaria, resultando prohibidas las plantas bajas porticadas abiertas y debiendo ser respetadas las características estructurales de las edificaciones tradicionales.
- e).- Se permite el vuelo de balcones y terrazas con las limitaciones generales señaladas en los artículos 5.1.09 y 6.1.08. Los cuerpos salientes sobre la vía pública no superarán un voladizo máximo de sesenta (60) centímetros. Se prohíben los cuerpos cerrados en voladizo.
- f).- El pavimento de la planta baja en ningún caso superará un (1) metro sobre el punto más desfavorable de la rasante de la acera o en su defecto de la rasante de la calle.
- g).- No se permitirán viviendas con fachada únicamente a espacio interior del patio de manzana que incumpla lo dispuesto por el Documento Básico de Seguridad contra Incendios DB-SI.

4.- Régimen de usos según la estructura, clasificación, definición y condiciones de los artículos 5.2.01 al 5.2.03:

4.1.- Uso característico:

- Uso residencial (R):

- a).- Vivienda unifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- b).- Vivienda unifamiliar adosada. Situaciones 1, 3 y 4
- c).- Residencial plurifamiliar. Situaciones 1, 3 y 4
- d).- Residencial comunitario. Situaciones 3 y 4

4.2.- Usos permitidos:

-Uso industrial (ID):

- a).- Industrial. Situación 2, 3 y 4
- c).- Talleres. Situación 2, 3 y 4 - Únicamente los de manufacturas artesanales, siempre que cuenten con las medidas correctoras necesarias para impedir molestias a los usos



predominantes y ajustados a las siguientes determinaciones específicas: Sin molestias para los otros usos. Potencia mecánica máxima: 2 CV. Superficie máxima 300 m2. Decibelios máximos: Según ordenanza municipal.

-Uso de servicios (S):

a).- Comercial. Situaciones 2, 3 y 4

Únicamente comercio al por menor y concretamente los usos establecidos en la sección G de la clasificación nacional de actividades económicas, aprobada por el Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre.

b).- Administrativo privado. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Alojamiento Turístico. Situaciones 3 y 4 Se admite el uso turístico para los nuevos establecimientos turísticos en la modalidad de hotel de ciudad y el paso del uso turístico existente a residencial en parcelas de superficie inferior a 800 m2, sin incremento de la densidad de la parcela y cumpliendo con el resto de las condiciones generales de la zona.

La implantación del uso turístico en las edificaciones existentes no podrá implicar cambios en los elementos que definen sus características tipológicas, estéticas o históricas y, en los casos de una nueva edificación o ampliación de edificios existentes, el Ayuntamiento exigirá la comprobación, mediante el oportuno estudio, que supone un impacto paisajístico asumible y no resulta perjudicial para el entorno.

d).- Establecimientos públicos. Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

d1).- Actividades de restauración: Restaurantes, Cafés y cafeterías, Bares y similares

- Uso de equipamientos (EQ)

a).- Socio-cultural. Situaciones 1, 2, 3 y 4

b).- Docente. Situaciones 1, 2, 3 y 4

c).- Asistencial. Situaciones 1, 2, 3 y 4

d).- Sanitario. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Administrativo e institucional. Situaciones 1, 2, 3 y 4

f).- Deportivo. Situaciones 1, 2, 3, 4 y 5

g).- Recreativo: Situaciones 2, 3 y 4. Únicamente los siguientes usos pormenorizados:

g1).- Actividades artísticas realizadas en locales cerrados, como salas de cine, teatros, salas de conciertos.

h).- Seguridad. Situaciones 2, 3 y 4

i).- Municipal diverso. Situaciones 1, 2, 3 y 4

-Comunicaciones e infraestructuras (CI):

a).- Red viaria. Situación 5

c).- Instalaciones y servicios. Situaciones 2, 3 y 4

e).- Comunicaciones y telecomunicaciones. Situaciones 1, 2, 3 y 4 Las redes de instalaciones deberán cumplir con lo establecido en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población

f).- Aparcamiento de vehículos. Situaciones 1, 2, 3 y 4: Se podrán construir sótanos y semisótanos destinados a aparcamientos de coches. El uso de aparcamiento admitido se refiere sólo a aparcamientos de automóviles tipo turismo



Espacios libres (EL):

Situación 5

4.3. - Usos prohibidos

- Uso industrial (ID):

b).- Almacenes.

-Uso de servicios (S):

d).- Establecimientos públicos. Usos pormenorizados:

d2).- Actividades con oferta musical: Cafés cantantes, Cafés teatros, Tablaos flamencos, etc.

d3).- Actividades contempladas en el artículo 60.2 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears: Salas de fiesta, Salas de baile, Discotecas, Cafés concierto, Clubes de playa, etc.

d4).- Actividades relacionadas con los juegos de azar reguladas por la Ley 13/2011, de regulación del juego: Casinos de juego, Salas de bingo, Máquinas recreativas y de azar, Salones recreativos, etc.

-Uso de equipamientos (EQ):

g).- Recreativo:

g2).- Actividades efectuadas en grandes instalaciones, como parques recreativos, de atracciones, zoológicos, acuarios e instalaciones similares.

g3).- Actividades destinadas a esparcimiento, expansión, relación y diversión del conjunto de la población que constituyan atractores singulares de movilidad

i).- Abastecimiento

j).- Religioso

k).- Cementerio

-Comunicaciones e infraestructuras (CI)

b).- Portuario

d).- Transportes

g).- Estación de servicios

5.- Condiciones específicas de estética y composición: Resultarán de aplicación las definidas para la zona Intensiva (I) salvo en las parcelas con fachada a la calle Sant Jaume y al Passeig de s'Alamera, en las que resultarán de aplicación las siguientes:

(según Modificaciones puntuales de la redacción del artículo introducidas por la Modificación puntual nº 8 NNSS (Pleno 26.08.2015. BOIB nº 140 de 24.09.2015)



5.1.- Composición de las edificaciones y fachadas:

- a).- Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular, prohibiéndose los paramentos y volúmenes curvos, así como los que conformen torres cilíndricas o semicirculares.
- b).- La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales y la superficie de la parte maciza de las fachadas predominará frente a la superficie de huecos. Los huecos serán rectangulares con predominio de su dimensión vertical y su anchura máxima será de 3.00 m. No se permitirá la sucesión reiterativa de arcos.
- c).- La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.
- d).- Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- e).- Se prohíben los balcones con balaustradas. Salvo en los petos de cubierta, las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.

5.2.- Materiales y colores:

- a).- Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco. Justificadamente se podrá utilizar la gama de ocre, sepia, siena claro y almagre y se permitirán elementos decorativos como recercados, aristas, zócalos, etc. En los colores antes mencionados y en gris o azul.
- b).- Las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros: verde, gris o negro¹⁷.

5.3.- Carpintería.

- a).- Las persianas exteriores irán pintadas de color verde, azul, gris¹⁸, blanco o de madera natural barnizada, según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno.
- b).- El resto de carpinterías exteriores, (puertas y ventanas, cristaleras, puerta principal de acceso, etc.) serán de madera natural barnizada o pintada de igual color que las persianas.
- c).- Las puertas de garaje deberán ser macizas de madera natural barnizada o pintadas de igual color que las persianas. Las puertas de cierre de los locales, almacenes, talleres o actividades similares podrán ser macizas de madera natural o de hierro, en su tono natural, pintado imitando madera o pintado de igual color que las persianas, con apertura practicable o basculante. Se prohíben las puertas metálicas enrollables.
- d).- Los herrajes de la carpintería serán de hierro, sin adornos, pintados en colores oscuros (gris o negro).

5.4.- Cubiertas.

- a).- Serán preferentemente planas, admitiéndose sólo la cubierta inclinada, con la pendiente, comprendida entre el cinco y el doce por ciento (5 % y 12 %), en un único sentido e inclinación. La cubierta inclinada no podrá ocupar una superficie superior al treinta por ciento (30 %) de la total de las cubiertas del edificio e irá siempre rematada con teja árabe de color natural o pintada en color blanco. Este tipo de cubierta sólo podrá utilizarse para cubrir terrazas, adosadas a la edificación principal y situadas en planta baja.
- b).- Se prohíbe expresamente el uso de placas de fibrocemento o plástico.
- c).- Se admitirá en las cubiertas planas, sólo cuando sea necesario, la apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios, pero no se permite, en las cubiertas planas o inclinadas, la colocación de ventanas.
- d).- Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación, separándose salvo imposibilidad física un mínimo de 3 metros de las fachadas a vial y espacio libre público, ¹⁹ y se prohíbe la ubicación en la misma de depósitos de fibrocemento visibles desde la calle y de rótulos publicitarios.



5.5.- Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales.

- a).- Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada de planta baja, mediante materiales o pintura superpuestos, debiendo mantenerse un tratamiento de continuidad con el resto de la fachada.
- b).- Los accesos y escaparates tendrán una anchura máxima de dos (2) metros. Los escaparates, que no sean el portal, no podrán situarse a una altura de la rasante de la calle inferior a sesenta (60) centímetros
- c).- Los cierres se podrán resolver mediante puertas de madera tradicionales.
- d).- Los rótulos deben quedar totalmente inscritos en los huecos de los escaparates o accesos, sobresaliendo un máximo de cinco (5) centímetros a partir de dos metros y veinte centímetros (2,20) de altura sobre la rasante de la calle y la altura máxima será de cincuenta (50) centímetros.
- e).- Sólo se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o similares
- f).- Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias.
- g).- Salvo en el caso de las farmacias, 20 la iluminación del rótulo no podrá ser intermitente, ni móvil y, en ningún caso, la fuente de iluminación podrá quedar vista. Deberá estar protegida por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante.
- h).- Se autorizan toldos de lona móviles, dentro de la gama de color de la fachada y sin ningún tipo de letra y publicidad, siempre que estén colocados en el interior de un hueco y que su dimensión horizontal, una vez desplegados, sea igual o inferior a un (1) metro y se sitúen a altura superior a dos metros y ochenta centímetros (2,80). Se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico.

5.6.- Los edificios que se construyan en el área exterior, colindante con el Casco Antiguo o incluidos dentro del ámbito de protección de algún BIC, deberán quedar compositivamente integrados, debiendo a estos efectos incorporar estudio del entorno urbano circundante (características arquitectónicas de los edificios, colores, etc.) y de sus visuales.

5.7.- Las condiciones de estética y composición en el ámbito de los Planes especiales de protección, serán las definidas en los mismos y, en lo no regulado, las anteriores condiciones que, en su caso, podrán aplicarse restrictivamente.

Por otro lado, también son de aplicación los siguientes artículos:

El artículo 5.1.09 que regula con carácter general los cuerpos y elementos salientes sobre la vía pública o espacio libre público, determina que:

- a. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de él como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50) sobre la rasante de la acera y cuatro (4) metros sobre la rasante de la vía cuando esta carezca de aceras. Esta distancia podrá reducirse a dos metros y cincuenta centímetros (2,50) en caso de pasaje peatonal.
- b. Los cuerpos y elementos salientes volados no tendrán un voladizo superior a un (1) metro ni a la décima parte (1/10) del ancho de la vía pública y se separarán un mínimo de cincuenta (50) centímetros del borde exterior del encintado de la acera. Se deberán separar de los vecinos una distancia mínima igual a la del voladizo y no inferior a sesenta (60) centímetros. Sus laterales deberán ser perpendiculares al plano de fachada y no podrán, con la finalidad de reducir la distancia de separación a los vecinos, inclinarse o escalonarse.

El artículo 6.1.08, que regula los cuerpos y elementos salientes en el tipo de edificación según alineación a vial, establece que:

- a. Cuando la ordenanza particular de la zona lo permita, los cuerpos y elementos salientes a partir de la alineación de fachada, como máximo, podrán disponer de un frente de fachada de dos tercios (2/3) de la longitud total de la fachada en cada planta.



3.4 Iniciativa y estructura de la propiedad

El peticionario del presente estudio y promotor de esta iniciativa es La Entidad “ES CAP DES METGE S.L.”, con CIF B-57887440, domiciliada en Calle del Mar nº17, 07840, Santa Eulària des Riu, Ibiza (Illes Balears).

La Entidad “ES CAP DES METGE S.L.” es titular de derechos sobre las siguientes fincas en Santa Eulària des Riu:

1. PARCELA 1.

La parcela 1 está situada según catastrales, en la Calle Huesca, número 2, dentro del casco antiguo de Santa Eulària des Riu, CP 07849, en la isla de Ibiza. Esta parcela ésta dividida en dos propiedades (división horizontal):

- la primera, con la referencia catastral 3464104CD7136S0001WM y
- la segunda, con la referencia catastral 464104CD7136S0002EQ

Es una parcela en esquina y linda a noroeste con la calle Sant Jaume, a noreste con la calle de Huesca y a suroeste y sureste con la edificación existente. Consta de una superficie total de 925,00 m².

2. PARCELA 2.

La parcela 2 está situada según catastrales, en la Calle Sant Jaume, número 84, dentro del casco antiguo de Santa Eulària des Riu, CP 07849, en la isla de Ibiza. Esta parcela ésta dividida en diversas propiedades (división horizontal), linda a noroeste con la calle Sant Jaume, a noreste y suroeste con la edificación existente y a sureste con el patio de manzana. Consta de una superficie total de 934,00 m².

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 Justificación de la solución adoptada y la conveniencia

El Estudio de Detalle es un instrumento mediante el cual es posible completar o detallar las características de un proyecto concreto o.

El presente estudio de detalle pretende completar la información relativa a la integración urbana de un proyecto de implantación de Hotel de ciudad en el casco antiguo de Santa Eulària des Riu, sin afectar a la ordenación prevista por el planeamiento vigente y respetando siempre las determinaciones establecidas del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas, densidad de población y usos permitidos.

El cumplimiento de las ordenanzas de la zona del Casco Antiguo garantiza que estas nuevas edificaciones o ampliaciones queden compositivamente integradas, y a estos efectos se entiende que el proyecto se integra adecuadamente a su entorno urbano circundante (características arquitectónicas de los edificios, colores, etc.) y de sus visuales.

Así, la solución volumétrica no supone un impacto negativo en la trama urbana. Ni supone en ningún caso la reducción de la superficie reservada a espacios libres públicos o anchura de viales.



Tal y como se refleja en la documentación gráfica no se produce ninguna afectación negativa al entorno, sino que la propuesta de implantación de un Hotel de ciudad en el casco antiguo de Santa Eulària des Riu pretende dar continuidad a los volúmenes de la calle Sant Jaume y de la calle Huesca, preservando características de la arquitectura tradicional e incorporando elementos más actuales que sigan la verticalidad y la predominancia de los macizos frente a los huecos, así como otras características propuestas por el planeamiento general vigente.

4.2 Justificación tramitación según marco legal

La figura del estudio de detalle está prevista en la legislación general en el apartado 2 del artículo 40 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana y en el artículo 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del suelo y Ordenación urbana.

Por otra parte, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, establece en sus artículos 34 y 46 los parámetros de regulación de los instrumentos de planeamiento y los Estudios de detalle y las "Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eulària des Riu", que establece en su capítulo II, punto 1.2.02, los parámetros de regulación de los Estudios de detalle.

Tal y como se ha hecho mención en otros puntos de la presente memoria, la propuesta no altera los usos establecidos en la zona ni incrementa la edificabilidad ni la densidad de población que resulta de la aplicación de las ordenanzas de zona. Tampoco ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos próximos o colindantes.

A continuación, se incluye un resumen de los parámetros incluidos en las ordenanzas correspondientes a las calificaciones CA-2 aplicables a las fachadas y cubierta y su correspondiente cumplimiento por parte del proyecto. Se considera que estos parámetros son los que configuran principalmente el paisaje urbano y el lenguaje que relaciona el proyecto de implantación de un hotel ciudad y su entorno inmediato.

	PROYECTO
5.1.- Composición de las edificaciones y fachadas	
Los volúmenes de la edificación serán siempre de composición rectangular	Volúmenes rectangulares
La composición de los huecos de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos en una disposición sensiblemente agrupada en ejes verticales	Todos los huecos están alineados verticalmente
La superficie de la parte maciza de las fachadas predominará frente a la superficie de huecos	Predominio de macizo sobre el hueco
Los huecos serán rectangulares con predominio de su dimensión vertical y su anchura máxima será de 3.00 m.	Predominio de dimensión vertical La anchura máxima de las ventanas es de 2,00 metros
La resolución de ritmos y morfología de los huecos se adaptará a las características tipológicas tradicionales del entorno.	Cumple
Las fachadas posteriores y, en su caso, las laterales se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal	Todas las fachadas tienen un tratamiento similar
Se prohíben los balcones con balaustradas	Cumple
Salvo en los petos de cubierta, las barandillas serán siempre en sentido vertical, de madera o hierro forjado típicas de la isla.	Cumple



5.2.- Materiales y colores	PROYECTO
Para el tratamiento general de la fachada de los edificios será obligado utilizar el color blanco. Justificadamente se podrá utilizar la gama de ocre, sepia, siena claro y almagre y se permitirán elementos decorativos como recercados, aristas, zócalos, etc. En los colores antes mencionados y en gris o azul.	Se utiliza la paleta de colores permitida
Las barandillas y rejas de hierro irán, sin ningún adorno, pintadas en colores oscuros: verde, gris o negro ¹⁷	Cumple
5.3.- Carpintería	PROYECTO
Las persianas exteriores irán pintadas de color verde, azul, gris ¹⁸ , blanco o de madera natural barnizada, según la tipología tradicional y de forma que se consiga la mejor integración en el entorno.	Cumple
El resto de carpinterías exteriores, (puertas y ventanas, cristalerías, puerta principal de acceso, etc.) serán de madera natural barnizada o pintada de igual color que las persianas.	Cumple
Las puertas de garaje deberán ser macizas de madera natural barnizada o pintadas de igual color que las persianas. Las puertas de cierre de los locales, almacenes, talleres o actividades similares podrán ser macizas de madera natural o de hierro, en su tono natural, pintado imitando madera o pintado de igual color que las persianas, con apertura practicable o basculante. Se prohíben las puertas metálicas enrollables.	Cumple
Los herrajes de la carpintería serán de hierro, sin adornos, pintados en colores oscuros (gris o negro).	Los herrajes son de hierro, sencillos y pintados en gris
5.4.- Cubiertas	PROYECTO
Serán preferentemente planas, admitiéndose sólo la cubierta inclinada, con la pendiente, comprendida entre el cinco y el doce por ciento (5 % y 12 %), en un único sentido e inclinación.	Cubierta plana
Se prohíbe expresamente el uso de placas de fibrocemento o plástico.	Cumple
Se admitirá en las cubiertas planas, sólo cuando sea necesario, la apertura de pequeñas claraboyas y lucernarios, pero no se permite, en las cubiertas planas o inclinadas, la colocación de ventanas.	Cumple
Todos los elementos situados sobre la cubierta del edificio deberán integrarse arquitectónicamente en la edificación, separándose salvo imposibilidad física un mínimo de 3 metros de las fachadas a vial y espacio libre público, 19 y se prohíbe la ubicación en la misma de depósitos de fibrocemento visibles desde la calle y de rótulos publicitarios.	Se respeta la distancia de 3 metros respecto a las fachadas a vial para la integración de los elementos arquitectónicos en cubierta
5.5.- Limitaciones al diseño y publicidad de los locales comerciales	PROYECTO
Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada de planta baja, mediante materiales o pintura superpuestos, debiendo mantenerse un tratamiento de continuidad con el resto de la fachada	Planta baja en continuidad con el resto de las plantas del proyecto
Los accesos y escaparates tendrán una anchura máxima de dos (2) metros. Los escaparates, que no sean el portal, no podrán situarse a una altura de la rasante de la calle inferior a sesenta (60) centímetros	Cumple
Los cierres se podrán resolver mediante puertas de madera tradicionales.	Cumple
Los rótulos deben quedar totalmente inscritos en los huecos de los escaparates o accesos, sobresaliendo un máximo de cinco (5) centímetros a partir de dos metros y veinte centímetros (2,20) de altura sobre la rasante de la calle y la altura máxima será de cincuenta (50) centímetros	Cumple



Sólo se permitirán rótulos, excepto de utilidad pública, de los siguientes tipos: Letras sueltas de latón, hierro, madera y cerámicas o artesanales y letras pintadas o grabadas sobre vidrio, madera o similares	Cumple
Los rótulos identificarán el local pero no tendrán marcas publicitarias	Cumple
Salvo en el caso de las farmacias, 20 la iluminación del rótulo no podrá ser intermitente, ni móvil y, en ningún caso, la fuente de iluminación podrá quedar vista. Deberá estar protegida por una pantalla opaca o translúcida, prohibiéndose cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del viandante	Cumple
Se autorizan toldos de lona móviles, dentro de la gama de color de la fachada y sin ningún tipo de letra y publicidad, siempre que estén colocados en el interior de un hueco y que su dimensión horizontal, una vez desplegados, sea igual o inferior a un (1) metro y se sitúen a altura superior a dos metros y ochenta centímetros (2,80). Se prohíbe el uso de cualquier tipo de material plástico.	Cumple

La normativa respecto a los estudios de detalle se incluye en el artículo 1.2.02 de las NNSS de Santa Eulària des Riu.

NNSS

ARTÍCULO 1.2.02

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1.- Instrumentos.

(...)

b).- Estudios de detalle.

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 la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, 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.

(...)



2.- Iniciativa.

Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo de estas NN.SS. podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en la actividad municipal, siempre que presenten la documentación preceptiva en cada caso y su contenido sea conforme a Derecho y a las NN.SS.

3.- Tramitación simultánea.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen las NN.SS. se podrán tramitar de forma simultánea con los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes.

4.3 Compatibilidad de la actuación con el planeamiento municipal vigente

El proyecto de implantación de un Hotel de ciudad cumple los parámetros establecidos para la zona CA-2 Casco Antiguo 2.

Asimismo, en ningún caso alteran los usos establecidos en la zona.

Tampoco se ocasiona perjuicio ni se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos próximos o colindantes.

Como se ha comentado en el capítulo de planeamiento vigente (3.2) así como en el capítulo "Justificación de la solución adoptada y la conveniencia" (4.1) de la memoria justificativa se considera justificada la compatibilidad con el planeamiento urbanístico general vigente.

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (Ver anexo)

ED01 PLANO SITUACIÓN Y URBANÍSTICO

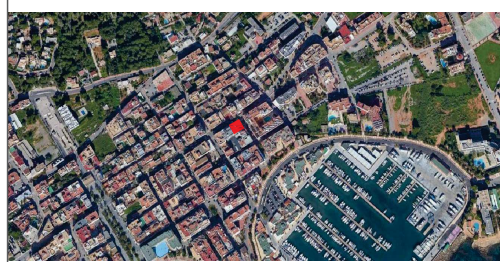
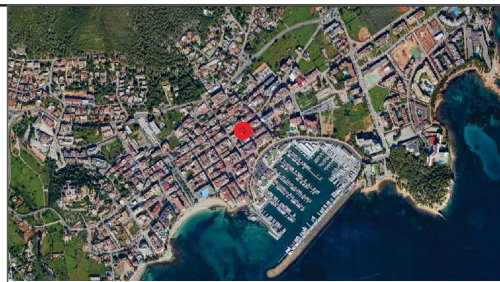
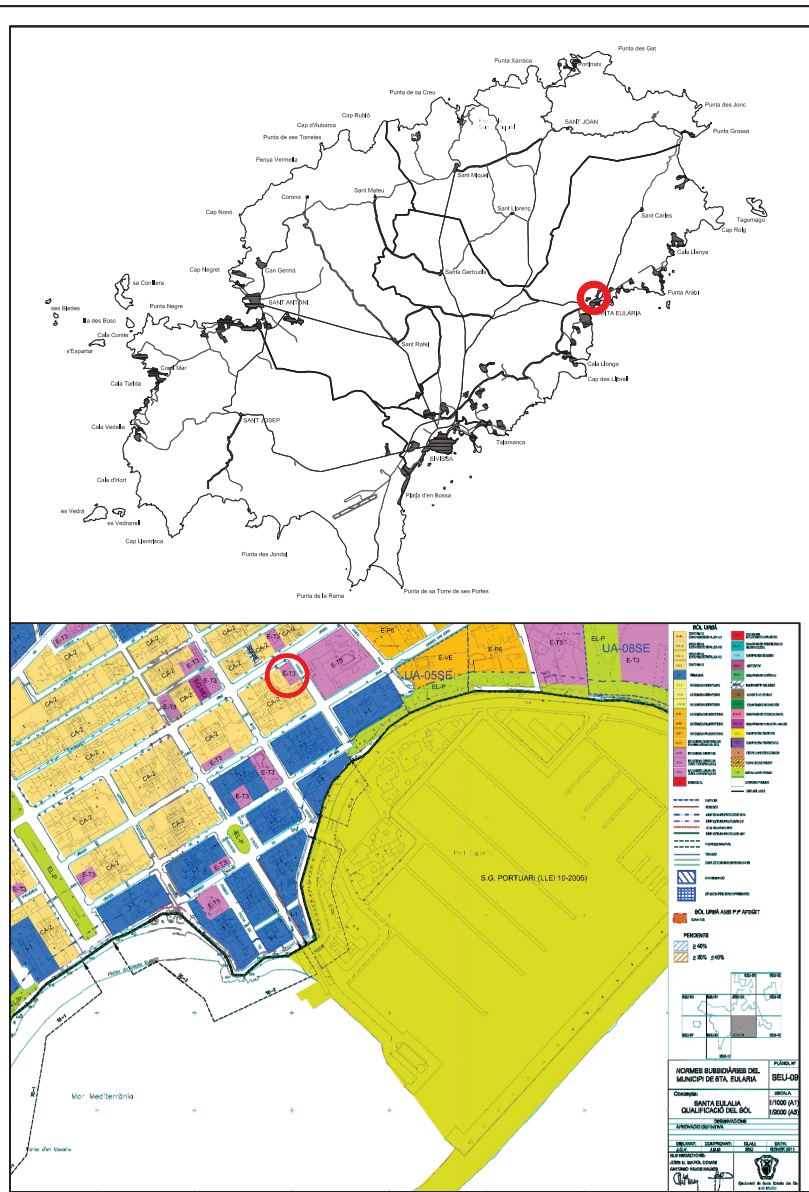
ED02 PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y TOPOGRÁFICO ACTUAL

ED03 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA

ED04 INTEGRACIÓN DEL PROYECTO EN EL PAISAJE URBANO



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/15/1104545



PARAMETROS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO	
PLANEAMIENTO VIGENTE	NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE SANTA EULARIA DEL RIO
FECHA DE APROBACIÓN	Febrero 2012
CALIFICACION URBANISTICA	Suelo urbano, extensiva turística
CLAVE	E-T3 Según el Artículo 99.1.a del Decreto 20-2015 se trata de un hotel de ciudad y por tanto se rige por las normas de la calificación de Casco Antiguo (CA-2)
USOS	Residencial público

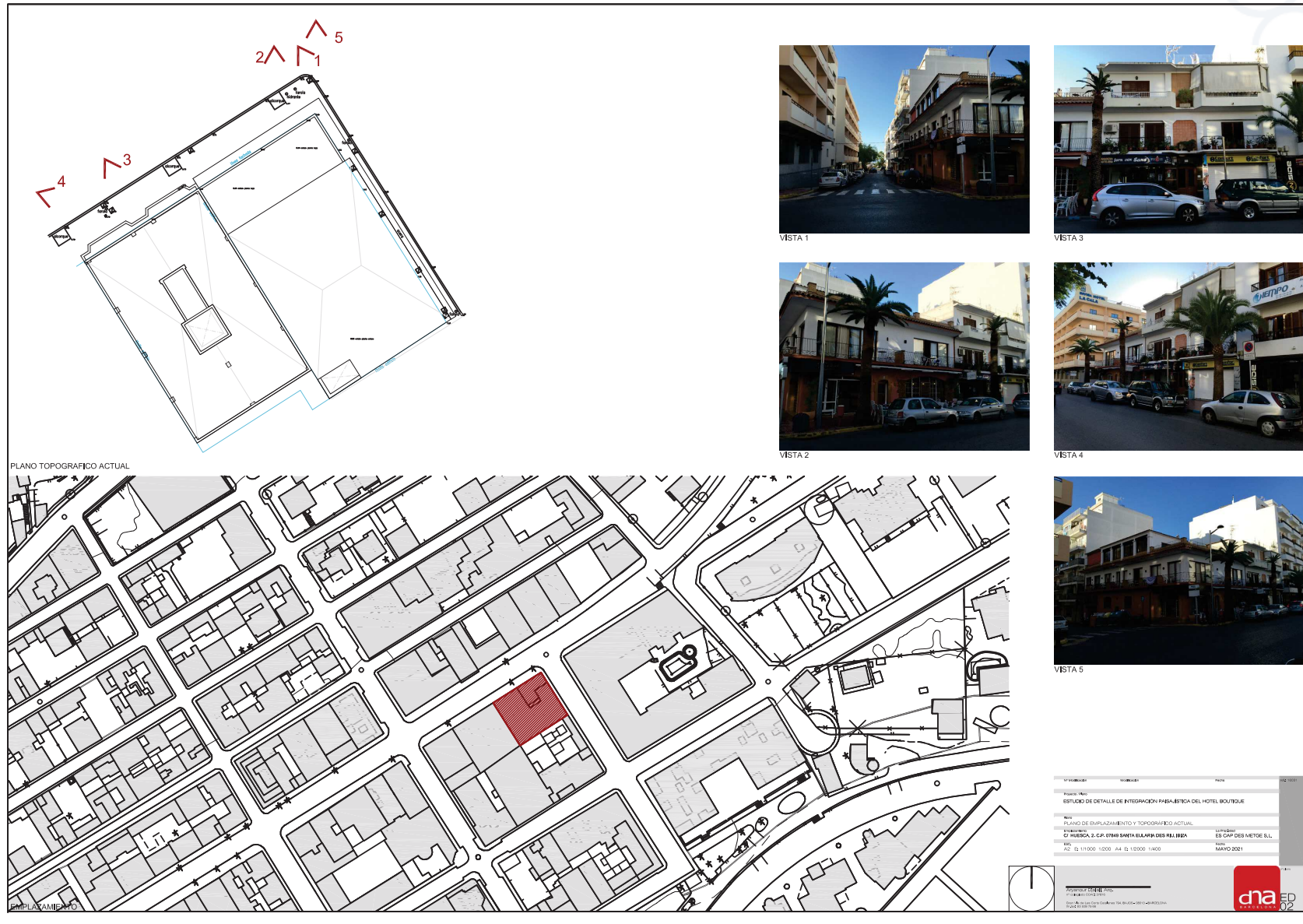
CONDICIONES PARA UNA PARCELA CON CLASIFICACION E-T3 EN CONDICION DE HOTEL DE CIUDAD (CA-2)


- a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela para CA-2:
 - Parcela mínima: 200 m².
 - Fachada y fondo mínimo: 10 m.
- b) Parámetros de edificación:
 - Ocupación máxima en planta sótano: 100%, cuando este destinado a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
 - Ocupación máxima en planta baja: 100%, cuando estén destinadas a algún tipo de uso global: servicio terciario, equipamientos, comunicación e instalaciones.
 - Ocupación máxima según máxima profundidad edificable de 22m.
 - Edificabilidad máxima: 1 m² techo / 1 m² suelo.
 - Altura reguladora máxima: 16 m.
 - Altura total: 3 m sobre la altura reguladora máxima.
 - Número máximo de plantas: PB+4
 - Separación mínima a vías y ELP: 0m (alineación a vial).
 - Separación mínima a lindes: 0m
 - Número de aparcamientos privados según el artículo 5.8.03 de las Normas Subsidiarias queda dispensado de obligatoriedad.
- c) Índice de Intensidad de uso turístico: exonerado por la modalidad de hotel ciudad.

PROYECTANTE	NUMERO	FECHA	ESCALA
ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACION PARALELTICA DEL HOTEL BOUTIQUE			
PLANO DE SITUACION Y URBANISTICO			
ES CALIF. DE SANTA EULARIA DEL RIO			
ES CAP DES METRES RL			
AD: E-11-0000 A4: E-1-0000			




<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/15/1104545>







VISTA 1




VISTA 2



VISTA 3




VISTA 4



VISTA 5

Nº PROYECTO:	NOMBRE:	FECHA:	15/11
Proyecto: Hotel Boutique			
ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL HOTEL BOUTIQUE			
PLANO DE EMPLAZAMIENTO Y TOPOGRAFICO ACTUAL			
ESTABLECIMIENTO:		LICENCIADO:	
C/ PUERCA 2, C.P. 07008 SANTA EULÀRIA DES RELLIS (BA)		ES CAIB DES METEOR S.L.	
Escala: A2: 1:5.000 - 1:2000 - A4: 1:5.000 - 1:4000		Fecha: MAYO 2021	




BOBIO & CIBRIER, S.L.

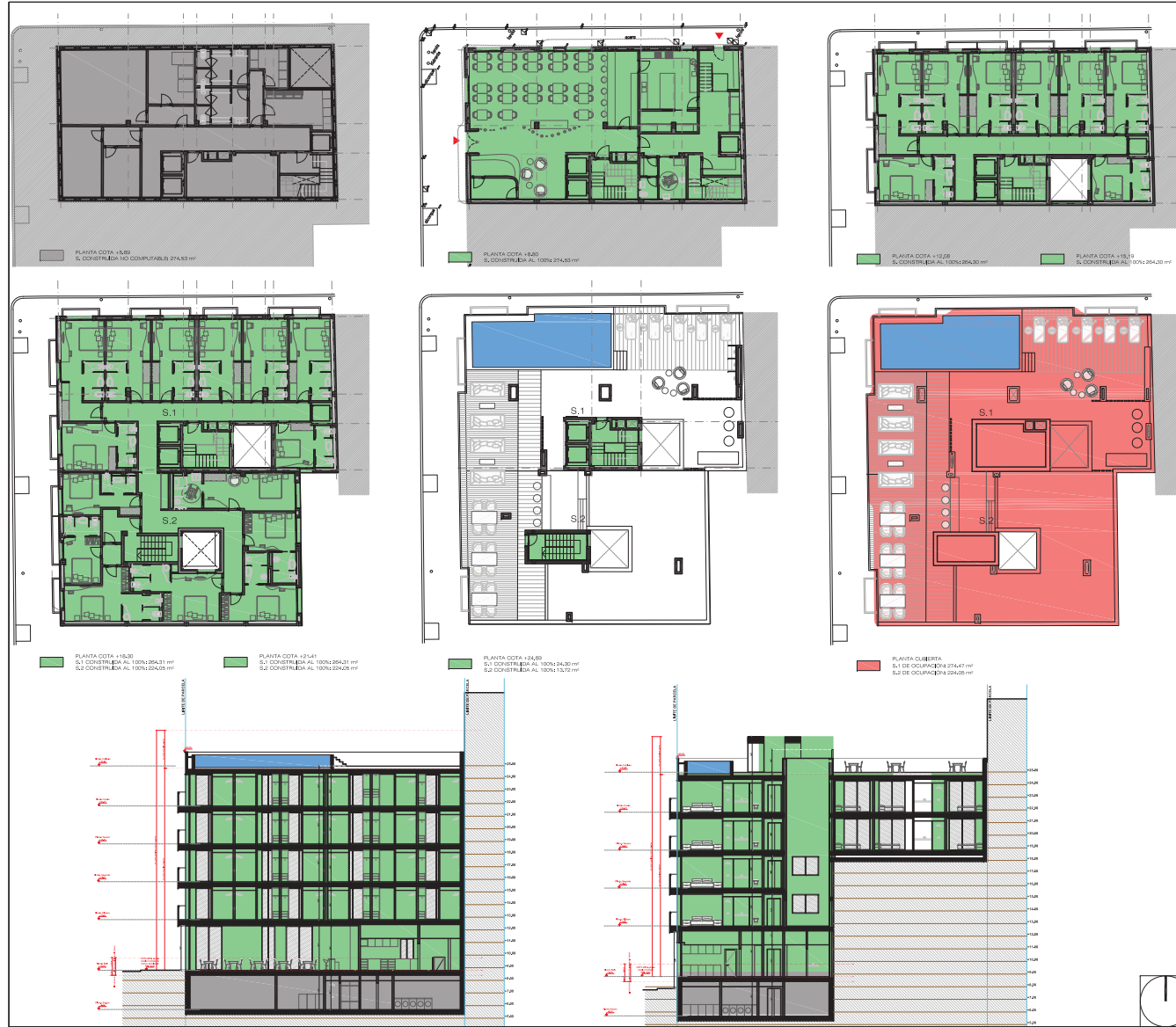
PROYECTO DE ARQUITECTURA

ESCALA: 1:5000

BOBIO & CIBRIER, S.L. - C/ PUERCA 2 - 07008 SANTA EULÀRIA DES RELLIS (BA)



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/15/1104545



PARAMETROS BÁSICOS DEL PLANEAMIENTO	
PLANEAMIENTO URBANO	NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DES RUIS
FECHA DE APROBACIÓN	Marzo de 2012
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	Suelo urbano, Extensión turística
CLAVE	E-73 Hotel Ciudad (CAZ)
USOS	Residencial público

CLASIFICADOR DE LOS PARAMETROS URBANÍSTICOS - HOTEL DE CIUDAD			
CALLE HUESCA, 2	NORMATIVA	PROYECTO	U.D.
SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA	260,00	P1: 274,53	m ²
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10,00	P2: 26,09	m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10,00	P1: 274,53	m
SEPARACIÓN A BORDO	a Calle: 5,00	a Calle: 5,00	m
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	P2 + 4	P2 + 4	
ALTURA MÁXIMA	16,00	16,00	m
ALTURA TOTAL	máximo 0,00 sobre altura máxima	16,00	m
OCCUPACIÓN (SEGUN PROFUNDIDAD EDIFICABLE 22m)	P1: 274,53	P1: 274,53	m ²
	P2: 260,00	P2: 260,00	m ²

EDIFICABILIDAD (E en m ² /m ²)			
Edificabilidad - Planta Sotano	100,00	100,00	m ²
Sup. Computable - Planta Sotano		274,5300	m ²
Sup. Computable - Planta Segunda		274,5300	m ²
Sup. Computable - Planta Tercera		264,4047	m ²
Sup. Computable - Planta Cuarta		488,3851	m ²
Sup. Computable - Planta Quinta		488,3851	m ²
Sup. Computable - Planta Sexta		35,1778	m ²
VOLUMEN EDIFICADO MÁXIMO	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel
PLAZAS DE PÁRQUING	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel
ÍNDICE DE INTERES DE USO TURÍSTICO	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA SOTANO	274,5300 m ²
PLANTA BAJA	274,5300 m ²
PLANTA PRIMERA	264,4047 m ²
PLANTA SEGUNDA	264,4047 m ²
PLANTA TERCERA	488,3851 m ²
PLANTA CUARTA	488,3851 m ²
PLANTA QUINTA	35,1778 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	2095,02 m²

SUPERFICIES ÚTILES INTERIORES	
PLANTA SOTANO	214,6302 m ²
PLANTA BAJA	202,9368 m ²
PLANTA PRIMERA	192,7625 m ²
PLANTA SEGUNDA	192,7625 m ²
PLANTA TERCERA	394,2108 m ²
PLANTA CUARTA	394,2108 m ²
PLANTA QUINTA	26,7972 m ²
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	1616,50 m²

ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL HOTEL BOUTIQUE

CLASIFICACIÓN DE NORMATIVA URBANÍSTICA

OPINIÓN DE LA D.G.P.A. OTROS SANTA EULALIA DES RUIS

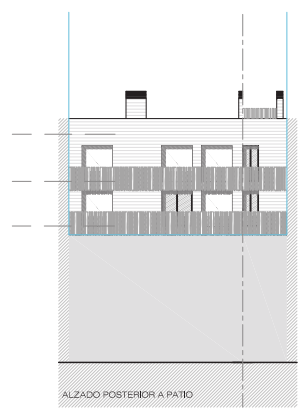
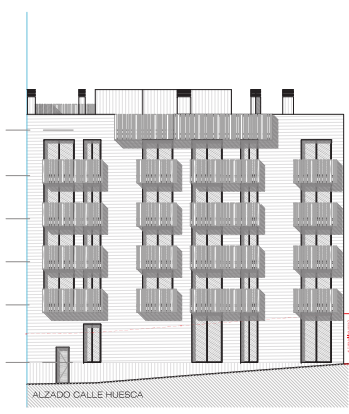
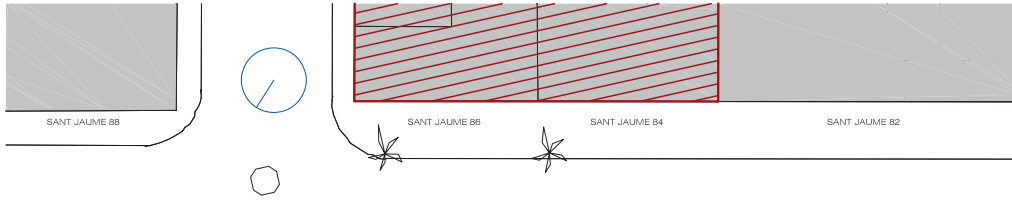
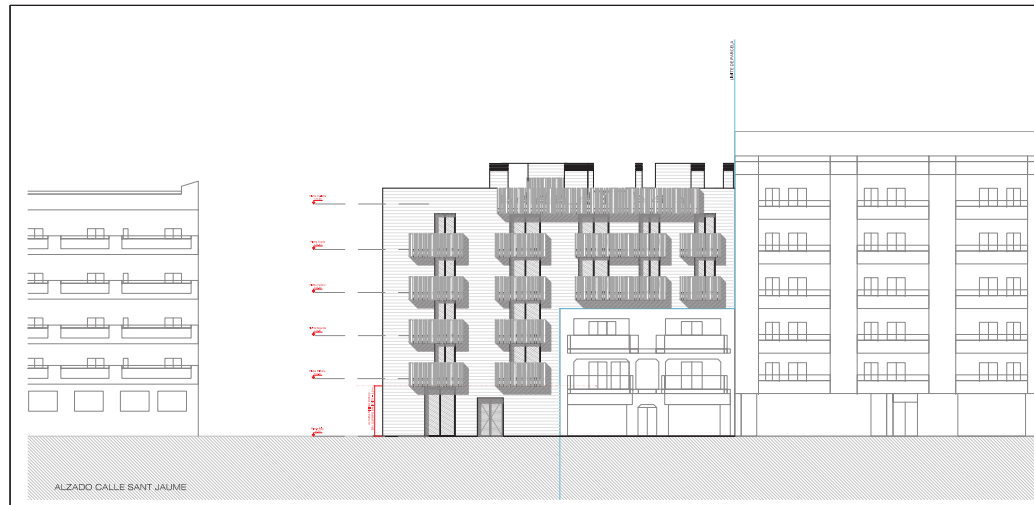
ES CAP DES METEOR. S.L.

AD: E-11000 A-4 E-11000

MAYO 2021



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/15/1104545



PARAMETROS BASICOS DEL PLANEAMIENTO	
PLANEAMIENTO URBANO	NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA EULADIA DES RUI
FECHA DE APROBACION	16 de octubre 2012
CALIFICACION URBANISTICA	Suelo urbano, Extensión turística
CLAVE	E-T3 Hotel Clusti (CAZ)
USOS	Residencial público

CUADRO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS - HOTEL DE CIUDAD			
CALLE HUESCA 2	NORMATIVA	PROYECTO	UD.
SUPERFICIE MINIMA DE LA PARCELA	260,00	P1: 274,53	m ²
PONTO MINIMO DE PARCELA	10,00	P2: 26,09	m
SEPARACION A BORDO	a Calle: 5,00	a Calle: 5,00	m
	a Bordo: 0,00	a Bordo: 0,00	m
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	P1 + 4	P1 + 4	
ALTURA MAXIMA	16,00	15,55	m
ALTURA TOTAL	máximo 0,00 sobre el nivel	16,00	m
OCCUPACION (SEGUN PROFUNDIDAD EDIFICABLE ZON)	P1: 274,53	P1: 274,53	m ²
	P2: 260,00	P2: 260,00	m ²
EDIFICABILIDAD (E m ² /m ² p)	1000,00	1010,20	
Sup. Computable - Planta Sotano		274,5300	m ²
Sup. Computable - Planta Baja		274,5300	m ²
Sup. Computable - Planta Primera		264,4047	m ²
Sup. Computable - Planta Segunda		264,4047	m ²
Sup. Computable - Planta Tercera		488,3051	m ²
Sup. Computable - Planta Cuarta		488,3051	m ²
Sup. Computable - Planta BadaLot		35,1778	m ²
VOLUMEN EDIFICADO HABITAB	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel
PLAZAS DE PARKING	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel
INDICE DE INTERES DE USO TURISTICO	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel
INDICE DE INTERES DE USO TURISTICO	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA SOTANO	274,5300 m ²
PLANTA BAJA	274,5300 m ²
PLANTA PRIMERA	264,4047 m ²
PLANTA SEGUNDA	264,4047 m ²
PLANTA TERCERA	488,3051 m ²
PLANTA CUARTA	488,3051 m ²
PLANTA BADALOT	35,1778 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	2095,02 m²

SUPERFICIES UTILES INTERIORES	
PLANTA SOTANO	214,6302 m ²
PLANTA BAJA	202,9368 m ²
PLANTA PRIMERA	192,7025 m ²
PLANTA SEGUNDA	192,7025 m ²
PLANTA TERCERA	394,2088 m ²
PLANTA CUARTA	394,2088 m ²
PLANTA BADALOT	26,7972 m ²
SUPERFICIE UTIL TOTAL	1616,00 m²

ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACION PAISAJISTICA DEL HOTEL BOUTIQUE

INTEGRACION DEL PROYECTO EN EL PUEBLO URBANO

ESTUDIO DE INTEGRACION DEL PROYECTO EN EL PUEBLO URBANO

ES CAP DES METEOR S.L.

AD E-1-1000 A4 E-1-1000

MAYO 2021

