

## Secció I. Disposicions generals

### AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**533** *Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per a l'impacte paisatgístic de la implantació de l'ús turístic per a nou hotel de ciutat en dues parcel·les contigües situades al carrer Osca, núm. 2, cantonada amb carrer Sant Jaume, núm. 84, Santa Eulària des Riu*

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 10 de desembre 2021, ha aprovat definitivament l'Estudi de Detall promogut per Es Cap des Metge S.L. per a l'impacte paisatgístic de la implantació de l'ús turístic per a nou hotel de ciutat en dues parcel·les contigües situades al carrer Osca, núm. 2, cantonada amb carrer Sant Jaume, núm. 84, Santa Eulària des Riu, sent els acords adoptats tals els següents:

**"PRIMER.** *Aprovar definitivament l'Estudi de Detall promogut per Es Cap des Metge S.L., D'IMPACTE PAISATGÍSTIC DE LA IMPLANTACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC PER A NOU HOTEL DE CIUTAT en dues parcel·les contigües al carrer Osca, n° 2, cantonada amb carrer Sant Jaume i carrer Sant Jaume, n° 84, segons documentació tècnica redactada per l'arquitecte Aryanour Djalali, amb RGE202199900007911 de 20.05.2021.*

**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 a 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, en el dia de la signatura electrònica (25 de gener de 2022)

**L'alcaldesa**  
M<sup>a</sup>. Carmen Ferrer Torres



**ESTUDI DE DETALL IMPACTE PAISATGÍSTIC DE LA IMPLANTACIÓ DE L'ÚS TURÍSTIC EN LA MODALITAT DE HOTEL DE CIUTAT A LA PARCEL·LA DEL CARRER  
OSCA N° 2, SANTA EULÀRIA DES RIU**

ÍNDEX

I. MEMÒRIA

1. DADES GENERALS: AGENTS DEL PROJECTE

2. OBJETE DE L'ESTUDI DE DETALL

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

Àmbit de l'actuació  
Planejament vigent

Antecedents  
Iniciativa i estructura de la propietat

4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Justificació de la solució adoptada i conveniència  
Justificació de la tramitació segons marc legal  
Compatibilitat de l'actuació amb el planejament municipal vigent

5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

**1. DADES GENERALS: AGENTS DEL PROJECTE**

Promotor:

Nom: "ÉS CAP DES METGE S.L.", amb CIF B-57887440, domiciliada al Carrer de la Mar n°17, 07840, Santa Eulària des Riu, Eivissa. El seu representant és Alberto Torres Mari, amb NIF \*\*\*3344\*\*  
; Telèfon: 971 31 \*\*\*\*; E-mail: gm@\*\*\*\*\*.com

Arquitecte redactor:

El present projecte d'Estudi de detall ha estat redactat per Aryanour Djalali, Col·legiat al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el núm. 37816 i domicili, a efectes de notificació a la Gran Via de les Corts Catalanes 794, baixos, 08013 Barcelona i núm. de NIE: \*\*\*0147\*\*.

## 2. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

Aquest estudi de detall està redactat amb l'objectiu de crear un instrument per comprovar que l'impacte paisatgístic de la implantació d'un hotel urbà de nova creació a la parcel·la situada al carrer Osca número 2 i a la parcel·la contigua és acceptable i no perjudicial per al medi ambient, tal com estableix l'article 6.3.01.4.2.c de les NS, pel que fa a la implantació d'ús turístic en edificis existents, admet l'ús turístic de nous establiments turístics en forma d'hotel de ciutat i en els casos d'obra nova o ampliació d'edificis existents.

La proposta arquitectònica es basa en un edifici compacte a la cantonada entre mitgeres seguint l'alineació a vial, es configura a partir d'un volum principal i un que s'hi annexiona (un per a cada parcel·la), units i amb una alineació contínua al carrer. El conjunt funciona com un sol edifici unit en façana i per l'interior. Es tracta d'un únic edifici destinat a ús hoteler.

El present estudi de detall respecta en tot cas les determinacions del planejament pel que fa a aprofitament, alçades màximes i usos, sense causar perjudicis ni alterar les condicions d'ordenació de les propietats contigües.



## 3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

### 3.1 Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació d'aquest Estudi de Detall correspon a les dues finques que es concretaran a continuació, situades al municipi de Santa Eulària des Riu (Eivissa), a la zona del case antic propera al port.

1. PARCEL·LA 1.

La parcel·la 1 està situada segons cadastral, al carrer Osca, número 2, dins del casc antic de Santa Eulària des Riu, CP 07849, a l'illa d'Eivissa. Aquesta parcel·la es divideix en dues propietats (divisió horitzontal):

- la primera, amb referència cadastral 3464104CD7136S0001WM i
- la segona, amb referència cadastral 464104CD7136S0002EQ

És una parcel·la en cantonada i limita al nord-oest amb el carrer de Sant Jaume, al nord-est amb el carrer d'Osca i al sud-oest i sud-est amb l'edificació existent. Consta d'una superfície total de 925,00 m<sup>2</sup>.

2. PARCEL·LA 2.

La parcel·la 2 està situada segons cadastrals, al carrer Sant Jaume, número 84, dins del casc antic de Santa Eulària des Riu, CP 07849, a l'illa d'Eivissa. Aquesta parcel·la està dividida en diverses propietats (divisió horitzontal), limita al nord-oest amb el carrer de Sant Jaume, al nord-est i sud-oest amb l'edificació existent i al sud-est amb el pati d'illa. Consta d'una superfície total de 934,00 m<sup>2</sup>.

Les parcel·les de referència estan situades a la zona del casc antic del municipi de Santa Eulària des Riu.

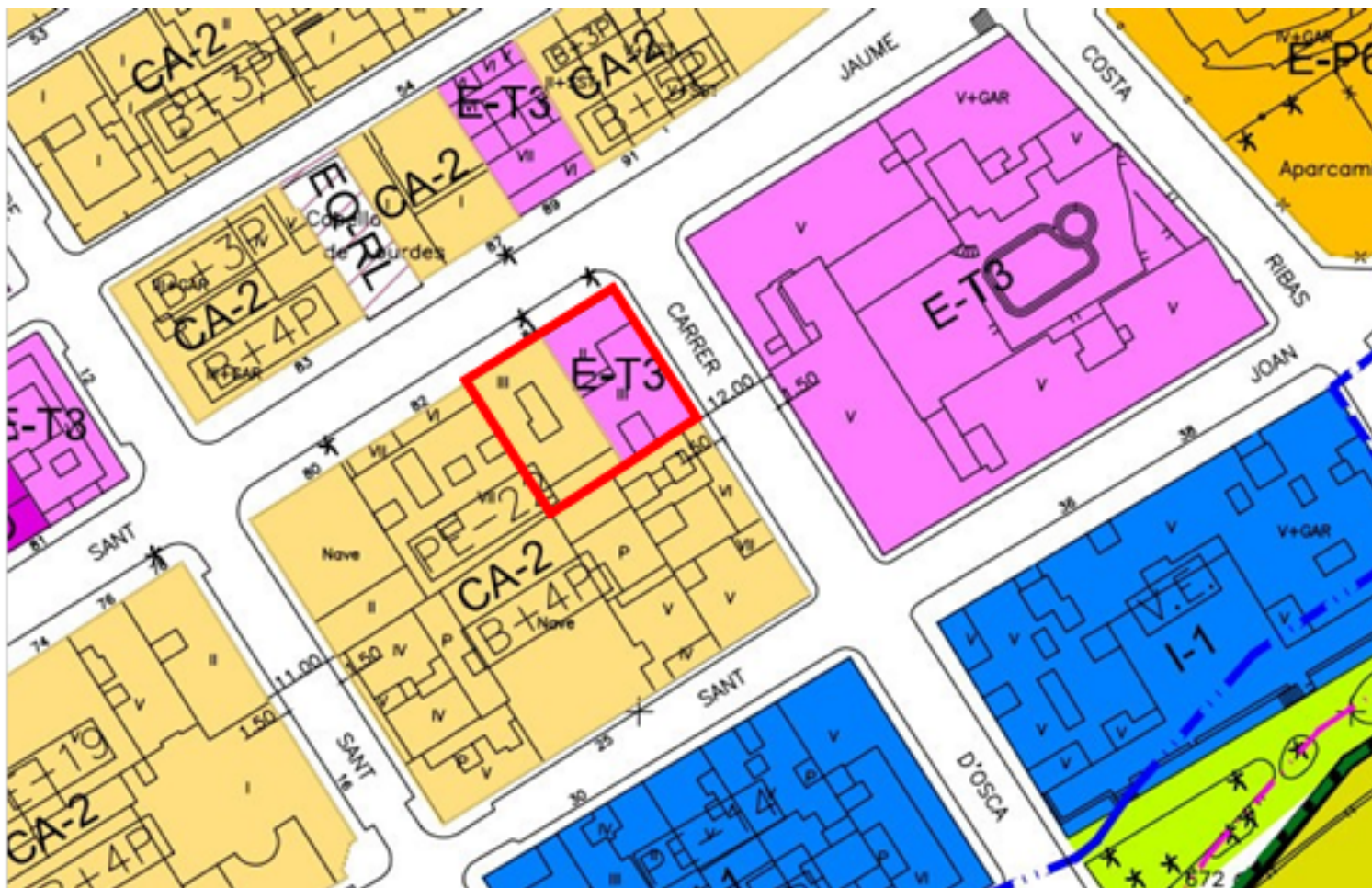
Les parcel·les estan situades a la confluència del carrer Sant Jaume i el carrer Osca. Les parcel·les tenen una forma bastant regular, assimilable a un paral·lelogram amb els seus costats pràcticament perpendiculars entre si en grups de dos, es defineixen per les alineacions d'aquestes dues vies i per les parcel·les veïnes. Totes les vies estan urbanitzades.





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/15/1104546>





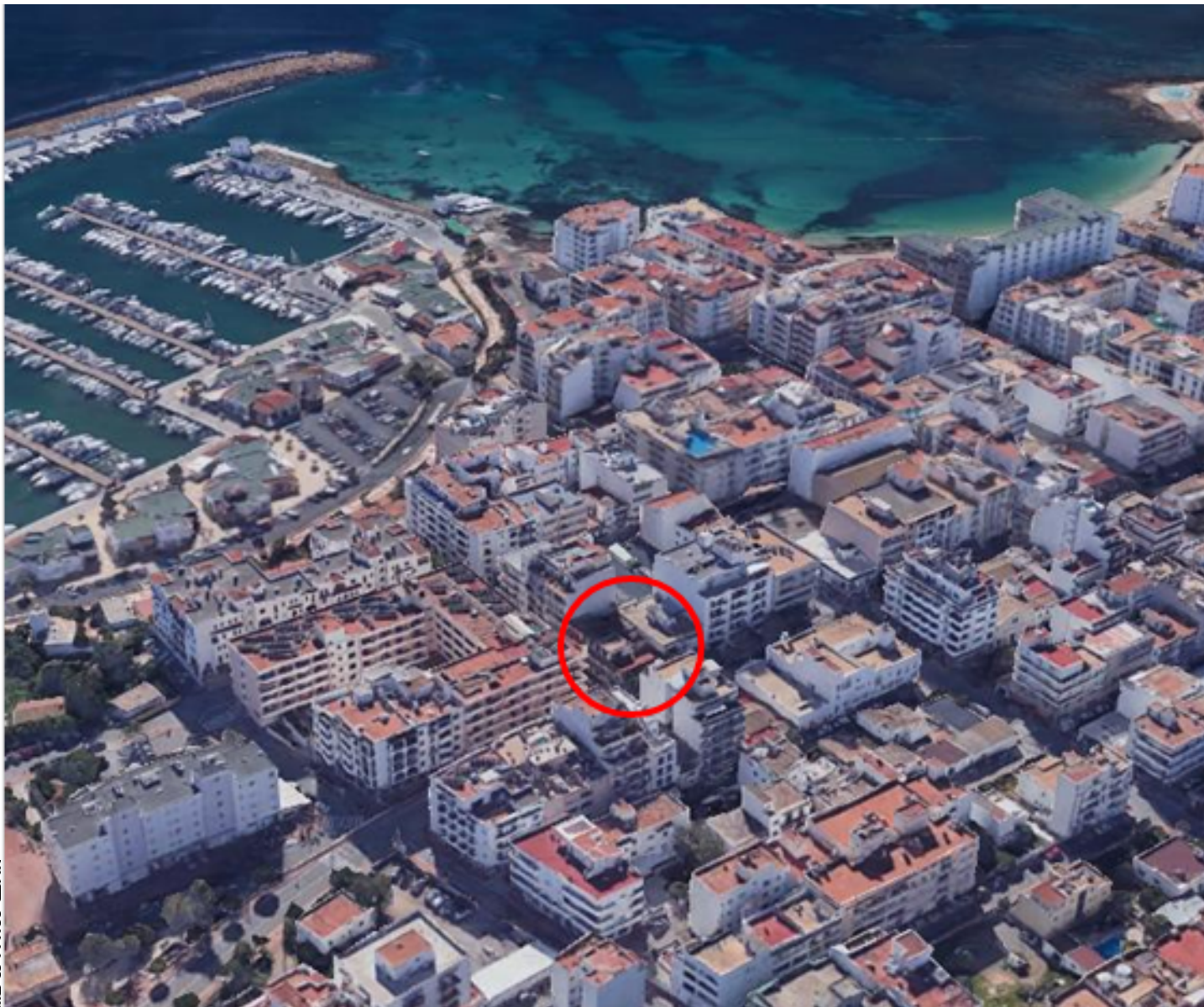
<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/15/1104546>

La zona objecte d'aquest estudi de detall correspon a dues parcel·les contigües situades al carrer Sant Jaume, cantonada amb el carrer Osca, amb les qualificacions urbanístiques que després es concretaran segons les NS aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric el 23 de novembre de 2011, de Santa Eulària des Riu.



- Parcel·la 1 qualificada com a E-T3, Extensiva Turística 3
- Parcel·la 2 qualificada com a CA-2, Casc Antic 2





<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/15/1104546>





### 3.2 Planejament vigent

#### Normativa urbanística aplicable

Regeixen a la zona subjecta a l'Estudi de Detall les determinacions de les NS del municipi de Santa Eulària des Riu, aprovades definitivament per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic del Consell Insular d'Eivissa amb data 23 de novembre de 2011 (BOIB 20 EXT de 08.02.2012), que classifiquen tots els terrenys objecte d'aquest com a sòl urbà i estableixen la seva ordenació detallada assignant-los íntegrament a les diferents qualificacions que les NS defineixen.

El present estudi de detall respecta en tot cas les determinacions del planejament quant a aprofitament, alçades màximes, densitat de població i usos, sense causar perjudicis ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

Com ja s'ha esmentat anteriorment a l'apartat 3.1 Àmbit d'actuació, d'acord amb aquestes Normes subsidiàries de planejament, les parcel·les tenen les següents característiques:

- la parcel·la 1 està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada com a Extensiva Turística 3 (ET-3)
- la parcel·la 2 està classificada com a sòl urbà consolidat i qualificada com a Casc Antic (CA-2), on s'hi admet l'ús turístic.

Per a la implantació de l'ús turístic en les parcel·les de referència ens basem en el Decret 20-2015 de Turisme de les Illes Balears, que inclou la definició d'hotel de ciutat en el seu article 90, que reproduïm parcialment a continuació:

#### Secció 4ª Establiments d'allotjament hoteler i apartaments turístics subjectes a classificació obligatòria

#### Article 90 Definicions i abast

##### 1. Definicions:

- a. D'acord amb l'article 39 de la Llei 8/2012, s'entén per hotel l'establiment destinat a la prestació d'un servei d'allotjament turístic amb o sense serveis complementaris, que ocupi la totalitat o una part independent d'un edifici o conjunt d'edificis de qualsevol tipologia edificatòria, les dependències dels quals constitueixen un tot homogeni, amb entrades pròpies i independents, i que compleixen la resta de requisits establerts per aquest decret. Els ascensors i les escales disponibles han de ser d'ús exclusiu.
  - b. S'entén per hotel de ciutat aquell que, amb una configuració d'hotel o hotel apartament, estigui instal·lat o s'instal·li en zones qualificades i ordenades com a casc antic pels instruments de planejament general; o en edificis emparats per la legislació reguladora del patrimoni històric o que estiguin catalogats pels instruments de planejament i situats en un nucli urbà; o que s'ajustin al que disposen els instruments de planejament com a aptes per a la seva ubicació en sòl urbà.
  - c. S'entén per hotel apartament l'establiment que, a més de complir els requisits establerts per als hotels, disposa de les instal·lacions necessàries per a la conservació, la elaboració i el consum d'aliments i begudes a l'interior d'alguna unitat d'allotjament, i s'ajusta als requisits establerts en aquest decret.
- Del que es dedueix que li són d'aplicació per a l'ús d'Hotel de ciutat els paràmetres de la clau urbanística CA-2 "Casc Antic 2", el resum del qual està inclòs en l'Annex I de les NS de Santa Eulària des Riu i que es reproduïx a continuació.



**ANNEX I**  
**NORMES DE ZONIFICACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS EN SÒL URBÀ CASC ANTIC (CA)**

02.- CASC ANTIC 2 (CA-2)

a).- Superfície i dimensions mínimes de la parcel·la.

-Parcel·la mínima (m2): 200

-Façana/fons mínims (m): 10/10

b).- Paràmetres constructius.

- Ocupació planta en soterrani (%): 100, quan estiguin destinats a aparcaments d'automòbils tipus turisme o instal·lacions pròpies de l'edificació.

- Ocupació planta baixa (%): 100, quan es destini a qualsevol dels següents usos globals: cServeis o terciaris, equipaments i comunicacions i infraestructures. Queden excloses d'aquesta possibilitat les parcel·les el fons de les quals confronti amb espai lliure públic.

- Profunditat màxima edificable (m): Segons plànol. Quan la illa no s'hi especifiqui la profunditat edificable, la parcel·la serà totalment edificable (TE).

- Alçada màxima (m): 10 per a B+2P, 13 per a B+3P i 16 per a B+4P

- Alçada total (m): 3 per sobre de l'alçada màxima.

- Nombre màxim de plantes: Segons plànol.

- Separació mínima a vies i ELP (m): 0 o segons plànol d'alineacions.

- Separació mínima als límits (m): 0

- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

c).- Intensitat de l'índex d'ús.

- Residencial (habitats/m2 superfície de parcel·la edificable segons l'article 5.1.07): 1/40 per a B+2P, 1/30 per a B+3P i 1/25 per a B+4P.

- Turístic (places/m2 parcel·la): Exempt per a la modalitat d'hotel de ciutat o interior.

En l'article 6.3.05 redactat per la Modificació Específica nº 8 NS (Ple 26.08.2015. BOIB nº 140 de 24.09.2015) s'especifica que l'índex d'intensitat d'ús turístic i els casos en què aquest índex està exonerat com és el cas que ens ocupa, per a la modalitat d'hotel de ciutat o d'interior (veure article 6.3.05.3a). Aquest article es reproduïx a continuació.

**Article 6.3.05**

**ORDENACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC**

1.- Condicions generals.

1.1.- El càlcul del nombre de places es realitzarà de la següent manera:

a).- Allotjaments turístics d'apartaments:

- 2 places per estudi projectat, 3 places per apartament d'un dormitori i 2 places més per a cada dormitori complementari.



b.- Establiments hotelers i assimilats:

- Habitacions dobles: 2 places.
- Habitacions individuals: 1 plaça (màxim: 10% del total).
- Les habitacions amb sala d'estar comptaran com a 2 places per cada bany que tinguin.

c.- En el cas d'hotels rurals, agroturismes, turisme d'interior i habitatges turístics de vacances, d'acord amb el que estableix a la normativa d'habitabilitat.

2. Condicions específiques per a establiments de nova creació:

2.1.- Categoria mínima per a cada tipus d'establiment.

- Hotels: 4 estrelles
- Apartaments turístics: 3 claus.

2.2.- Intensitat d'ús turístic (places/m2 de parcel·la), sense perjudici de les variacions en la intensitat d'ús que resulten de la normativa sobre intercanvi i reconversió d'establiments turístics: 1/60.

2.3.- Diàmetre màxim del cercle en el qual s'ha d'inscriure el pis de l'edifici (m): 60.

No obstant això, es permetran passadissos de connexió entre edificis, planta de soterrani i planta baixa. Les connexions a la planta baixa es poden tancar amb materials translúcids.

2.4.- Paràmetres generals de l'edificació:

- a).- Ocupació màxima de la parcel·la (%): 40
- b.- Superfície mínima d'aparcaments privats destinats a autocars i turismes (m2/plaça): 3, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.
- c.- Superfície mínima de parcel·la destinada a equipament esportiu privat (m2/plaça): 6.
- d.- Condicions de les piscines: - Superfície mínima de mirall d'aigua (m2/plaça): 1,2, amb una superfície mínima: 60 m2.
  - Volum mínim (m3 d'aigua per m2 projectat de mirall d'aigua): 1,2.
  - També s'ha de complir amb l'establert en el Decret 53/1995, de 18 de maig, de condicions higièniques-sanitàries.
- e.- Superfície mínima de terrasses destinades a solàrium (m2/plaça): 2,8.
- f.- Superfície mínima destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: Resta de la parcel·la.

3 Queden exonerats del compliment de les condicions establertes a l'apartat 2 d'aquest article, els quals, en tot cas, hauran de complir amb la normativa turística específica de l'activitat, sent els següents establiments:

- a).- Els que es trobin en una zona apta per a hotels de ciutat. Aquesta zona quedarà delimitada per les qualificacions urbanístiques on s'admeti expressament aquest ús.
- b.- Els que es trobin en edificis emparats per la Llei de patrimoni històric o que estiguin catalogats per el planejament.
- c.- Els que es projectin d'acord amb el que estableix la legislació i normativa que reguli la prestació de serveis turístics a les zones rurals.

4.- Intercanvi d'aprofitament i reconversió. Són el conjunt d'actuacions i mesures que la normativa turística estableix amb l'objectiu d'eliminar o substituir els establiments d'allotjament turístic obsolets i



millorar el nivell de dotacions d'espais lliures públics i d'equipaments de les zones turístiques. Aquestes actuacions es desenvoluparan d'acord amb el que estableix la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de Turisme de les Illes Balears.

5.- Mesures per a la millora de les condicions dels establiments turístics existents amb anterioritat a les NS i inscrits en el Registre Insular d'empreses, activitats i establiments turístics d'Eivissa.

5.1.- Condicions per a l'agrupació de diverses parcel·les: Les parcel·les contigües, o separades per vial o espai lliure públic, a les quals les NS assignin l'ús d'allotjaments turístics, l'ús dels quals no és el de l'equipament, excepte l'espai lliure privat o la zona esportiva privada, es podran agrupar a aquells amb la finalitat d'augmentar la grandària de la parcel·la turística. Això requerirà la inscripció prèvia en el Registre de la Propietat de l'agrupació de les parcel·les i de la unitat d'explotació indivisible, sempre que aquesta no es vegi afectada per altres usos dels previstos en el projecte autoritzat per l'administració turística competent i que es respecti el principi d'ús exclusiu.

5.2.- Condicions d'edificació de la parcel·la agregada: Es mantindran les condicions d'edificació pròpies de la qualificació de les parcel·les afegides, excepte la reculadas que serà el de la qualificació turística. L'ordenació de la parcel·la resultant es durà a terme assegurant una racional disposició dels espais lliures.

5.3.- Condicions d'ús:

- a).- Usos admesos en les parcel·les agregades: Zones enjardinades, piscina, solàrium, instal·lacions esportives, edificis d'allotjament i qualsevol altra activitat pròpia dels establiments turístics.
- b).- Quan la parcel·la agregada no tingui cap límit comú amb una zona residencial, es permetrà situar tots els usos permesos a la parcel·la principal.
- c).- Quan la parcel·la afegida estigui qualificada com a espai lliure privat o zona esportiva privada, els usos admesos seran els d'aquestes titulacions.

5.4.- Índex d'intensitat d'ús turístic (It):

- a).- Índex d'intensitat de l'ús turístic de la parcel·la agregada (plaça/m<sup>2</sup> parcel·la): Segons la zona turística. No obstant això, quan la parcel·la agregada sigui d'ús residencial, s'haurà d'aplicar l'índex d'aquesta zona (Ir) si d'això resultés una població menor. L'aplicació es realitzarà aplicant la ràtio de 3 places / habitatge.
- b).- En les operacions de reconversió, intercanvi d'aprofitament i en les legalitzacions, s'admetran les intensitats d'ús que determinen les normes generals i les autoritzacions vigents atorgades per l'administració turística competent.

6.- Sigui quina sigui la qualificació T de la parcel·la en la qual es trobin, en les ampliacions i reformes dels edificis d'allotjament turístic encaminades a la seva reconversió a establiments de 4 i 5 estrelles, resultarà d'aplicació indistintament les determinacions de la qualificació assignada als terrenys o, prèvia aprovació d'un estudi de detall justificatiu de l'adequació de l'edifici o edificis resultants de les característiques tipològiques de l'entorn en què es troben emplaçats, els paràmetres d'ocupació i alçada de les qualificacions atorgades als terrenys que majoritàriament constitueixen el seu entorn, podent l'edificabilitat arribar a un índex màxim de 35 m<sup>2</sup> per plaça prevista.

7.- En els casos de reconversió a ús residencial dels establiments situats en les parcel·les qualificades com a T situades en les zones de Casc Antic (CA) i Intenses (I-1), resultaran d'aplicació les ordenances corresponents a la illa en la qual es troben.

8.- Els establiments d'allotjament situats a la zona turística mantindran l'edificabilitat legalment existent fins a l'aprovació del pla especial que ordeni la zona.

9.- Els hotels de la ciutat s'ajustaran a les condicions de qualitat turística relatives als establiments d'allotjament de 4 estrelles.





Per tant, les ordenances aplicables són les corresponents a l'àrea de Casc Antic CA-2, recollides a l'article 6.3.01 de les NS de Santa Eulària des Riu, que s'inclouen a continuació a efectes informatius.

### **ORDENANCES D'APLICACIÓ**

#### **CAPÍTOL III: RÈGIM DEL SÒL URBÀ. ORDENANCES PARTICULARS**

##### **ARTICLE 6.3.01**

##### **ORDENANCES PARTICULARS DE LA ZONA DE CASC ANTIC (CA)**

(Article 6.3.01 modificat per la Modificació puntual número 7 NS (Ple 14.11.14. BOIB nº 163 de 29.11.2014))

1.- Tipologia d'edificació: Segons alineació a vial corresponent al tipus d'edificació entre mitgeres.

2.- Zones: S'estableix una única zona de Casc Antic (CA) amb dues subzones:



- a).- CA-1, que es correspon amb els terrenys regulats pel Pla Especial en el nucli de Sant Carles les determinacions dels quals regiran tot allò no modificat específicament per aquestes NS; i als terrenys del Puig de Missa en el nucli de Santa Eulària en els quals, fins que no s'aprovi definitivament el corresponent Pla Especial, no s'autoritzaran noves construccions i les actuacions en edificis existents, a més de requerir un informe previ favorable de la Comissió de Patrimoni, hauran de mantenir la tipologia i volumetria existents.
- b).-CA-2, corresponent a la resta de terrenys assignats a la qualificació de CA en el nucli de Santa Eulària, que són els que estan directament regulats pel que s'indica en aquest article.

### 3.- Condicions específiques de l'edificació:

- a).- Les construccions existents que excedeixin les condicions d'edificació establertes per a la zona, podran ser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, amb la finalitat de millorar les seves condicions higièniques-sanitàries, o consolidar-se, sent obligatori la conservació de les característiques tipològiques de les façanes i elements constructius fonamentals.
- b).- En el cas que les edificacions confrontants a la parcel·la on es pretengui construir no estiguin alineades a vial, s'haurà de projectar l'edificació de manera que no hi hagi mitgeres cegues a la nova edificació, podent separar, tant de les mitgeres com del vial, prèvia formulació d'estudi de detall que reordeni el conjunt de volums i façanes amb els edificis confrontants.
- c).- En el cas de parcel·les confrontants amb edificis catalogats s'haurà de presentar un estudi de façanes i volums que garanteixi que la nova construcció no interfereix amb la volumetria i les característiques constructives de l'edifici catalogat.
- d).- Les noves edificacions hauran ajustar els plànols de la façana a l'alineació viària, quedant prohibides les plantes baixes porticades obertes i havent de ser respectades les característiques estructurals de les edificacions tradicionals.
- e).- Es permet el vol de balcons i terrasses amb les limitacions generals indicades en els articles 5.1.09 i 6.1.08. Els cossos sortints a la via pública no superaran un voladís màxim de seixanta (60) centímetres. Es prohibeixen els cossos tancats en voladís.
- f).- El paviment de la planta baixa en cap cas superarà un (1) metre per sobre del punt més desfavorable del nivell de la vorera o en la seva absència del nivell del carrer.
- g).- No es permetran habitatges amb façana només a l'espai interior del pati d'illa que incompleixi el que disposa el Document Bàsic de Seguretat Contra Incendis DB-SI.

### 4.- Règim d'usos segons l'estructura, classificació, definició i condicions dels articles 5.2.01 al 5.2.03:

#### 4.1.- Ús característic:

##### - Ús residencial (R):

- a).- Habitatge unifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- b).- Habitatge unifamiliar adossat. Situacions 1, 3 i 4
- c).- Residencial plurifamiliar. Situacions 1, 3 i 4
- d).- Residencial comunitari. Situacions 3 i 4

#### 4.2.- Usos permesos:

##### -Ús industrial (ID):

- a).- Industrial. Situació 2, 3 i 4
- c).- Tallers. Situació 2, 3 i 4 - Només els de fabricació artesanal, sempre que disposin de les mesures correctores necessàries per evitar perturbacions als usos predominants i ajustats a les següents determinacions específiques: Sense molèsties per als altres usos. Potència mecànica màxima: 2 CV. Superfície màxima 300 m2. Decibels màxims: Segons ordenança municipal.



-Ús de serveis (S):

a).- Comercial. Situacions 2, 3 i 4

Només el comerç al detall i en concret els usos establerts en l'apartat G de la classificació nacional d'activitats econòmiques, aprovat pel Reial Decret 1560/1992, de 18 de desembre.

b).- Administratiu privat. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).-Allotjament Turístic. Situacions 3 i 4 Es permet l'ús turístic per a nous establiments turístics en la modalitat d'hotel de ciutat i el pas d'ús turístic existent a residencial en parcel·les de superfície inferior a 800 m2, sense augmentar la densitat de la parcel·la i complint amb la resta de condicions generals de la zona.

La implantació de l'ús turístic a les edificacions existents no podrà implicar canvis en els elements que defineixin les seves característiques tipològiques, estètiques o històriques i, en els casos d'una nova edificació o ampliació d'edificis existents, l'Ajuntament exigirà la comprovació, mitjançant l'estudi oportú, que suposa un impacte paisatgístic assumible i no resulti perjudicial per al medi ambient.

d).- Establiments públics. Situacions 2, 3 i 4. Només s'utilitzen els següents usos detallats:

d1).- Activitats de restauració: Restaurants, cafès i cafeteries, Bars i similars

- Ús d'equipaments (EQ)

a).- Sociocultural. Situacions 1, 2, 3 i 4

b).- Docent. Situacions 1, 2, 3 i 4

c).- Assistencial. Situacions 1, 2, 3 i 4

d).- Sanitari. Situacions 2, 3 i 4

e).- Administrativa i institucional. Situacions 1, 2, 3 i 4

f).- Esportiu. Situacions 1, 2, 3, 4 i 5

g).- Recreatiu: Situacions 2, 3 i 4. Només s'utilitzen els següents usos detallats:

g1).- Activitats artístiques realitzades en recintes tancats, com cinemes, teatres, sales de concerts.

h).- Seguretat. Situacions 2, 3 i 4

i).- Municipal divers. Situacions 1, 2, 3 i 4

-Comunicacions i infraestructures (CI):

a).- Xarxa viària. Situació 5

c).- Instal·lacions i serveis. Situacions 2, 3 i 4

e).- Comunicacions i telecomunicacions. Situacions 1, 2, 3 i 4 Les xarxes d'instal·lacions hauran de complir amb el que estableix la Llei 6/1993, de 28 de setembre, d'adaptació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població

f).- Estacionament de vehicles. Situacions 1, 2, 3 i 4: Es podran construir soterranis i semisoterranis destinats a aparcament de cotxes. L'ús de l'aparcament admès es refereix només a aparcaments d'automòbils tipus turisme.

Espais lliures (EL): Situació 5

4.3. - Usos prohibits

- Ús industrial (DNI):



b).- Magatzems. -Ús dels serveis (S):

d).- Establiments públics. Usos detallats:

d2).- Activitats amb oferta musical: Cafès cantants, cafès teatre, tablaos flamencs, etc.

d3).- Activitats contemplades en l'article 60.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears: Sales de festa, sales de ball, discoteques, cafès de concerts, beach clubs, etc.

d4).- Activitats relacionades amb el joc regulades per la Llei 13/2011, reguladora del joc: Casinos de Joc, Sales de Bingo, Màquines recreatives i d'atzar, Sales recreatives, etc.

-Ús d'equipament (EQ):

g).- Recreatiu:

g2).- Activitats realitzades en grans instal·lacions, com ara parcs recreatius, d'atraccions, zoològics, aquaris i instal·lacions similars.

g3).- Activitats destinades a escampament, expansió, relació i diversió del conjunt de la població que constitueixen singulars atractius de mobilitat.

i).- Proveïment

j).- Religiós

k).- Cementiri

-Comunicacions i infraestructures (CI)

b).- Portuari

d).- Transports

g).- Estació de serveis

5.- Condicions específiques d'estètica i composició: Seran aplicables les definides per a la Zona Intensiva (I) excepte en les parcel·les amb façana al carrer Sant Jaume i Passeig de s'Alamera, en les quals seran aplicables les següents:

*(segons modificacions específiques de la redacció de l'article introduït per la Modificació Puntual nº 8 NS (Ple 26.08.2015. BOIB nº 140 de 24.09.2015)*

5.1.- Composició de les edificacions i façanes:

a).- Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular, quedant prohibits els paràmetres i volums corbats, així com els que conformen torres cilíndriques o semicirculars.

b).- La composició dels buits de façana es realitzarà articulant aquests buits en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals i la superfície de la part sòlida de les façanes predominarà sobre la superfície dels buits. Els buits seran rectangulars amb predomini de la seva dimensió vertical i la seva amplada màxima serà de 3,00 m. No es permetrà la successió reiterada d'arcs.

c).- La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn.

d).- Les façanes posteriors i, si escau, les laterals seran tractades en condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

e).- Es prohibeixen els balcons amb balustrades. Excepte les plaques de coberta, les baranes seran sempre en sentit verticals, fetes de fusta o ferro forjat típiques de l'illa.

5.2.- Materials i colors:

a).- Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligatori utilitzar el color blanc. Justificadament, es podrà utilitzar la gamma d'ocres, sípia, siena lleugera i ocre vermell i es





permetran elements decoratius com a marcs, arestes, sòcols, etc. En els colors esmentats i en gris o blau.  
b).- Les baranes i reixe de ferro seran, sense cap ornament, pintades en colors foscos: verd, gris o negre17.

#### 5.3.- Fusteria.

- a).- Les persianes exteriors es pintaran de fusta verda, blava, gris18, blanca o natural envernissada, segons la tipologia tradicional i de manera que s'aconsegueixi la millor integració en l'entorn.
- b).- La resta de fusteria exterior (portes i finestres, vidrieres, porta d'accés principal, etc.) serà de fusta natural envernissada o pintada del mateix color que les persianes.
- c).- Les portes del garatge han de ser massisses de fusta natural envernissada o pintades del mateix color que les persianes. Les portes de tancament del local, magatzems, tallers o activitats similars poden ser massisses de fusta natural o ferro, en el seu to natural, pintades imitant la fusta o pintades del mateix color que les persianes, amb obertura practicable o basculant. Es prohibeixen les portes metàl·liques enrotllables.
- d).- Les ferramentes de la fusteria seran de ferro, sense ornaments, pintades en colors foscos (gris o negre).

#### 5.4.- Cobertes.

- a).- Seran preferentment planes, admetent només la coberta inclinada, amb el pendent, entre el cinc i el dotze per cent (5% i 12%), en una sola direcció i inclinació. La coberta inclinada no pot ocupar una superfície superior al trenta per cent (30%) del total de cobertes de l'edifici i sempre estarà coronat amb rajoles àrabs de color natural o pintades en blanc. Aquest tipus de coberta només es pot utilitzar per cobrir terrasses, adossades a l'edifici principal i situades a la planta baixa.
- b).- Queda expressament prohibit l'ús de plaques de fibrociment o plàstic.
- c).- S'admetrà a les cobertes planes, només quan sigui necessari, l'obertura de petites claraboies i lluernes, però no es permet en les cobertes planes o inclinades, la col·locació de finestres.
- d).- Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici s'hauran d'integrar arquitectònicament a l'edificació, separant-se excepte impossibilitat física un mínim de 3 metres de les façanes a vial i espai lliure públic, 19 i es prohibeix la ubicació en aquesta de dipòsits de fibrociment visibles des del carrer i rètols publicitaris.

#### 5.5.- Limitacions al disseny i publicitat de locals comercials.

- a).- Queda prohibida la manipulació dels paràmetres de façana de la planta baixa, mitjançant materials o pintura superposats, i s'ha de mantenir un tractament de continuïtat amb la resta de la façana.
- b).- Els accessos i aparadors tindran una amplada màxima de dos (2) metres. Els aparadors, que no siguin porta d'entrada, no podran situar-se a una alçada de la rasant del carrer inferior a seixanta (60) centímetres.
- c).- Els tancaments es poden solucionar mitjançant portes tradicionals de fusta.
- d).- Els rètols han de quedar totalment inscrits en els buits dels aparadors o accessos, passant un màxim de cinc (5) centímetres des de dos metres i vint centímetres (2,20) d'alçada sobre la rasant del carrer i l'alçada màxima serà de cinquanta (50) centímetres.
- e).- Només es permetran rètols, excepte d'utilitat pública, dels següents tipus: Lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmica o fetes a mà i lletres pintades o gravades sobre vidre, fusta o similars.
- f).- Els rètols identificaran el local però no tindran marques publicitàries.
- g).- Excepte en el cas de farmàcies, 20 la il·luminació del rètol no podrà ser intermitent, ni mòbil i, en cap cas, la font d'il·luminació podrà quedar a la vista. Ha d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida, prohibint-se qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visió del vianant.
- h).- S'autoritzen tendals de lona mòbils, dins de la gamma de colors de la façana i sense cap tipus de lletra i publicitat, sempre que es col·loquin dins d'un buit i que la seva dimensió horitzontal, un cop desplegat, sigui igual o inferior a un (1) metre i es trobin a una alçada superior a dos metres i vuitanta centímetres (2,80). Queda prohibit l'ús de qualsevol tipus de material plàstic.

5.6.- Els edificis que es construeixin a la zona exterior, adjacents al Casc Antic o inclosos en l'àmbit de protecció d'un BIC, hauran de quedar integrats com a composició, i a aquests efectes han



d'incorporar l'estudi de l'entorn urbà circumdant (característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc.) i els seus visuals.

5.7.- Les condicions d'estètica i de composició en l'àmbit dels Plans Especials de Protecció, seran les definides en els mateixos i, en les condicions no regulades, les anteriors condicions que, si escau, es puguin aplicar de manera restrictiva.

D'altra banda, també s'apliquen els següents articles:

L'article 5.1.09, pel qual es regulen amb caràcter general els òrgans i elements que sobresurten a la via pública o a l'espai lliure públic, determina que:

- a. Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'ell com si es tracta d'una instal·lació adossada a la seva façana, pot sobrevolar el vial o l'espai lliure públic a una alçada inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50) per sobre de la rasant de la vorera i quatre (4) metres per sobre de la rasant de la via en cas que aquesta no tingui voreres. Aquesta distància es pot reduir a dos metres i cinquanta centímetres en el cas del pas de vianants.
- b. Els cossos i elements sortints volats no tindran un voladís superior a un (1) metre o una dècima part (1/10) de l'amplada de la via pública i s'han de separar un mínim de cinquanta (50) centímetres de la vora exterior de l'encintat de la vorera. S'ha de separar dels veïns una distància mínima igual a la del voladís i no inferior a seixanta (60) centímetres. Els seus costats han de ser perpendiculars al plànol de la façana i no poden, per tal de reduir la distància de separació als veïns, ser inclinats o escalonats.

L'article 6.1.08, pel qual es regulen els cossos i elements sortints en el tipus d'edificació segons l'alineació a vial, estableix que:

- a. Quan l'ordenança particular de la zona ho permeti, els cossos i elements sortints a partir de l'alineació de la façana, com a màxim, poden disposar d'un front de façana de dos terços (2/3) de la longitud total de la façana a cada planta.

### 3.4 Iniciativa i estructura de la propietat.

El peticionari del present estudi i promotor d'aquesta iniciativa és L'Entitat "ES CAP DES METGE S.L.", con CIF B-57887440, domiciliada al carrer del Mar nº17, 07840, Santa Eulària des Riu, Eivissa (Illes Balears).

La Entitat "ES CAP DES METGE S.L." és titular de dret sobre las següents finques en Santa Eulària des Riu:

#### 1. PARCEL·LA 1.

*La parcel·la 1 està situada segons cadastrals, al carrer Osca, número 2, dins del casc antic de Santa Eulària des Riu, CP 07849, a l'illa d'Eivissa. Aquesta parcel·la es divideix en dues propietats (divisió horitzontal):*

- la primera, amb referència cadastral 3464104CD7136S0001WM i
- la segona, amb referència cadastral 464104CD7136S0002EQ

*És una parcel·la cantonera i limita al nord-oest amb el carrer de Sant Jaume, al nord-est amb el carrer d'Osca i al sud-oest i sud-est amb l'edificació existent. Consta d'una superfície total de 925,00 m<sup>2</sup>.*



## 2. PARCEL·LA 2.

*La parcel·la 2 està situada segons cadastrals, al carrer Sant Jaume, número 84, dins del casc antic de Santa Eulària des Riu, CP 07849, a l'illa d'Eivissa. Aquesta parcel·la està dividida en diverses propietats (divisió horitzontal), limita al nord-oest amb el carrer de Sant Jaume, al nord-est i sud-oest amb l'edificació existent i al sud-est amb el pati de l'illa. Consta d'una superfície total de 934,00 m<sup>2</sup>.*

## 4. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

### 4.1 Justificació de la solució adoptada i la conveniència

L'Estudi de Detall és un instrument pel qual és possible completar o detallar les característiques d'un projecte concret o .

El present estudi de detall pretén completar la informació relativa a la integració urbana d'un projecte d'implantació d'un hotel de ciutat en el casc antic de Santa Eulària des Riu, sense afectar l'ordenació prevista per el planejament vigent i sempre respectant les determinacions establertes del planejament pel que fa a aprofitament, alçades màximes previstes, densitat de població i usos permesos.

El compliment de les ordenances de la zona del Casc Antic garanteix que aquestes noves edificacions o ampliacions estiguin integrades com a composició, i per a això s'entén que el projecte està degudament integrat en el seu entorn urbà circumdant (característiques arquitectòniques dels edificis, colors, etc.) i dels seus visuals.

Per tant, la solució volumètrica no té un impacte negatiu en la trama urbana. Tampoc implica en cap cas la reducció de la superfície reservada per a espais lliures públics o l'amplada de vials.

Tal com reflecteix la documentació gràfica no hi ha cap impacte negatiu en l'entorn, però la proposta d'implantació d'un hotel de ciutat en el casc antic de Santa Eulària des Riu pretén donar continuïtat als volums del carrer Sant Jaume i del carrer Osca, preservant les característiques de l'arquitectura tradicional i incorporant elements més actuals que segueixin la verticalitat i predomini dels massissos davant dels buits, així com altres característiques proposades per el planejament general actual.

### 4.2 Justificació del tractament segons marc legal.

La figura de l'Estudi de Detall està prevista en la legislació general de l'apartat 2 de l'article 40 del Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de règim del Règim del Sòl i Ordenació urbana i en l'article 66 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per el desenvolupament i aplicació de la Llei del Règim del sòl i l'Ordenació urbana.

D'altra banda, la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, estableix en els seus articles 34 i 46 els paràmetres de regulació dels instruments de planejament i els Estudis de Detalls i les "Normes Subsidiàries de planejament de Santa Eulària des Riu", que estableix en el seu capítol II, el punt 1.2.02, els paràmetres de regulació dels Estudis de Detalls.

Com ja s'ha esmentat en aquest document, la proposta no altera els usos establerts a la zona ni augmenta l'edificabilitat ni la densitat de població resultant de l'aplicació de les ordenances de la zona. Tampoc ocasiona perjudicis ni altera les condicions d'ordenació dels terrenys propers o adjacents.

A continuació es mostra un resum dels paràmetres inclosos en les ordenances corresponents a les qualificacions CA-2 aplicables a les façanes i sostre i el seu corresponent compliment per part del projecte. Es considera que aquests paràmetres són els que configuren principalment el paisatge urbà i el llenguatge que relaciona el projecte d'implantació d'un hotel de ciutat i el seu entorn més immediat.

5.1.- Composició de les edificacions i de les façanes	<b>PROJECTE</b>
Els volums de l'edificació seran sempre de composició rectangular	Volums rectangulars
La composició dels buits de façana es durà a terme articulant els esmentats buits en una disposició sensiblement agrupada en eixos verticals	Tots els buits estan alineats verticalment
La superfície de la part massissa de les façanes predominarà enfront de la superfície de buits	Predomini de la part massissa respecte les obertures
Els buits seran rectangulars amb predomini de la seva dimensió vertical i la seva amplada màxima serà de 3.00 m.	Predomini de dimensió vertical L'amplada màxima de les finestres és de 2,00 metres
La resolució de ritmes i morfologia dels buits s'adaptarà a les característiques tipològiques tradicionals de l'entorn.	Compleix
Les façanes posteriors i, en el seu cas, les laterals es tractaran en condicions de composició i materials similars als de la façana principal	Totes les façanes tenen un tractament similar
Es prohibeixen els balcons amb balustrades	Compleix
Excepte en els ampits de coberta, les baranes seran sempre en sentit vertical, de fusta o ferro forjat típiques de l'illa.	Compleix
5.2.- Materials i colors	<b>PROJECTE</b>
Per al tractament general de la façana dels edificis serà obligat utilitzar el color blanc. Justificadament es podrà utilitzar la gamma d'ocres, sèpia, siena clar i ocre vermell i es permetran elements decoratius com marcs, arestes, sòcols, etc. En els colors abans esmentats i en gris o blau.	S'utilitza la paleta de colors permesa
Les baranes i reixes de ferro aniran, sense cap adorn, pintades en colors foscos: verd, gris o negre	Compleix
5.3.- Fusteria	<b>PROJECTE</b>
Les persianes exteriors aniran pintades de color verd, blau, gris, blanc o de fusta natural envernissada, segons la tipologia tradicional i de manera que s'aconsegueixi la millor integració en l'entorn.	Compleix
La resta de fusteries exteriors, (portes i finestres, vidrieres, porta principal d'accés, etc.) seran de fusta natural envernissada o pintada d'igual color que les persianes.	Compleix
Les portes de garatge hauran de ser massisses de fusta natural envernissada o pintades d'igual color que les persianes. Les portes de tancament dels locals, magatzems, tallers o activitats similars podran ser massisses de fusta natural o de ferro, en el seu to natural, pintat imitant fusta o pintat d'igual color que les persianes, amb obertura practicable o basculant. Es prohibeixen les portes metàl·liques enrotllables.	Compleix
Les ferramentes de la fusteria seran de ferro, sense adorns, pintats en colors foscos (gris o negre).	Les ferramentes són de ferro, senzills i pintats en gris.
5.4.- Cobertes	<b>PROJECTE</b>



Seràn preferentment planes, admetent només la coberta inclinada, amb el pendent, compresa entre el cinc i el dotze per cent (5% i 12%), en un únic sentit i inclinació.	Coberta plana
Es prohibeix expressament l'ús de plaques de fibrociment o plàstic.	Compleix
S'admetrà en les cobertes planes, només quan sigui necessari, l'obertura de petites claraboies i lluernes, però no es permet, en les cobertes planes o inclinades, la col·locació de finestres.	Compleix
Tots els elements situats sobre la coberta de l'edifici hauran d'integrar-se arquitectònicament amb l'edificació, separant-se excepte impossibilitat física un mínim de 3 metres de les façanes a vial i espai lliure públic, 19 i es prohibeix la ubicació en la mateixa de dipòsits de fibrociment visibles des carrer i de rètols publicitaris.	Es respecta la distància de 3 metres respecte a les façanes a vial per la integració dels elements arquitectònics a coberta.
5.5.- Limitacions al disseny i publicitat dels locals comercials	<b>PROJECTE</b>
Es prohibeix la manipulació dels paràmetres de façana de planta baixa, mitjançant materials o pintura superposats, havent de mantenir un tractament de continuïtat amb la resta de la façana	Planta baixa en continuïtat amb la resta de plantes
Els accessos i aparadors tindran una amplada màxima de dos (2) metres. Els aparadors, que no siguin el porta d'entrada, no podran situar-se a una alçada de la rasant del carrer inferior a seixanta (60) centímetres	Compleix
Els tancaments es podran resoldre mitjançant portes de fusta tradicionals.	Compleix
Els rètols han de quedar totalment inscrits en els buits dels aparadors o accessos, sobresortint un màxim de cinc (5) centímetres a partir de dos metres i vint centímetres (2,20) d'altura sobre la rasant del carrer i l'alçada màxima serà de cinquanta (50) centímetres	Compleix
Només es permetran rètols, excepte d'utilitat pública, dels següents tipus: Lletres soltes de llautó, ferro, fusta i ceràmiques o artesanals i lletres pintades o gravades sobre vidre, fusta o similars	Compleix
Els rètols identificaran el local però no tindran marques publicitàries	Compleix
Tret del cas de les farmàcies, 20 la il·luminació del rètol no podrà ser intermitent, ni mòbil i, en cap cas, la font d'il·luminació podrà quedar vista. Haurà d'estar protegida per una pantalla opaca o translúcida, prohibint-se qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant	Compleix
S'autoritzen tendals de lona mòbils, dins de la gamma de color de la façana i sense cap tipus de lletra i publicitat, sempre que estiguin col·locats a l'interior d'un buit i que la seva dimensió horitzontal, un cop desplegat, sigui igual o inferior a un (1) metre i se situïn a altura superior a dos metres i vuitanta centímetres (2,80). Es prohibeix l'ús de qualsevol tipus de material plàstic.	Compleix

La normativa relativa als estudis de detalls està inclosa en l'article 1.2.02 de la NS de Santa Eulària des Riu.

## NS ARTICLE 1.2.02

### DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT

#### 1.- Instruments.

(...)

b).- Estudis de detalls.

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

- Indicació d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en la planificació, i completar les que ja estaven fixades.
- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en els instruments de planejament, podent especificar els traçats, sense reduir en cap cas el superfície del viari i altres espais públics i sense augmentar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament pel que fa a l'ocupació del sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

S'elaboraran estudis de detalls en aquells casos en què ho disposin les NS o el planejament en desenvolupament i amb les finalitats establertes en aquests. Així mateix, s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per iniciativa pròpia o a proposta de l'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una determinada acció o ubicació.

(...)

2.- Iniciativa.

Els instruments de planejament formulats en el desenvolupament d'aquestes NS poden ser d'iniciativa pública, privada o mixta. Els particulars tenen dret a consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en l'activitat municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut sigui conforme a Dret i a les NS.

3.- Tractament simultani.

Els instruments de planejament que desenvolupin les NS es podran tramitar simultàniament amb els instruments d'execució o gestió corresponents.

4.3 Compatibilitat de l'actuació amb el planejament municipal vigent.

El projecte d'implantació d'un hotel de ciutat compleix amb els paràmetres establerts per a la zona CA-2 Casc Antic 2.

Així mateix, en cap cas alteren els usos establerts a la zona.

No ocasiona perjudicis ni s'alteren les condicions d'ordenació dels terrenys propers o adjacents. Tal com es comenta en el capítol de planejament vigent (3.2) així com en el capítol "Justificació de la solució adoptada i la conveniència" (4.1) de la memòria explicativa, es considera justificada la compatibilitat amb l'actual planejament urbanístic general vigent.

## 5. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA **Vegeu annex.**

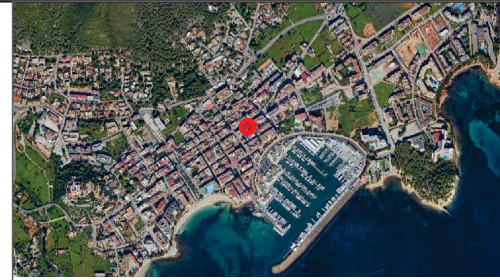
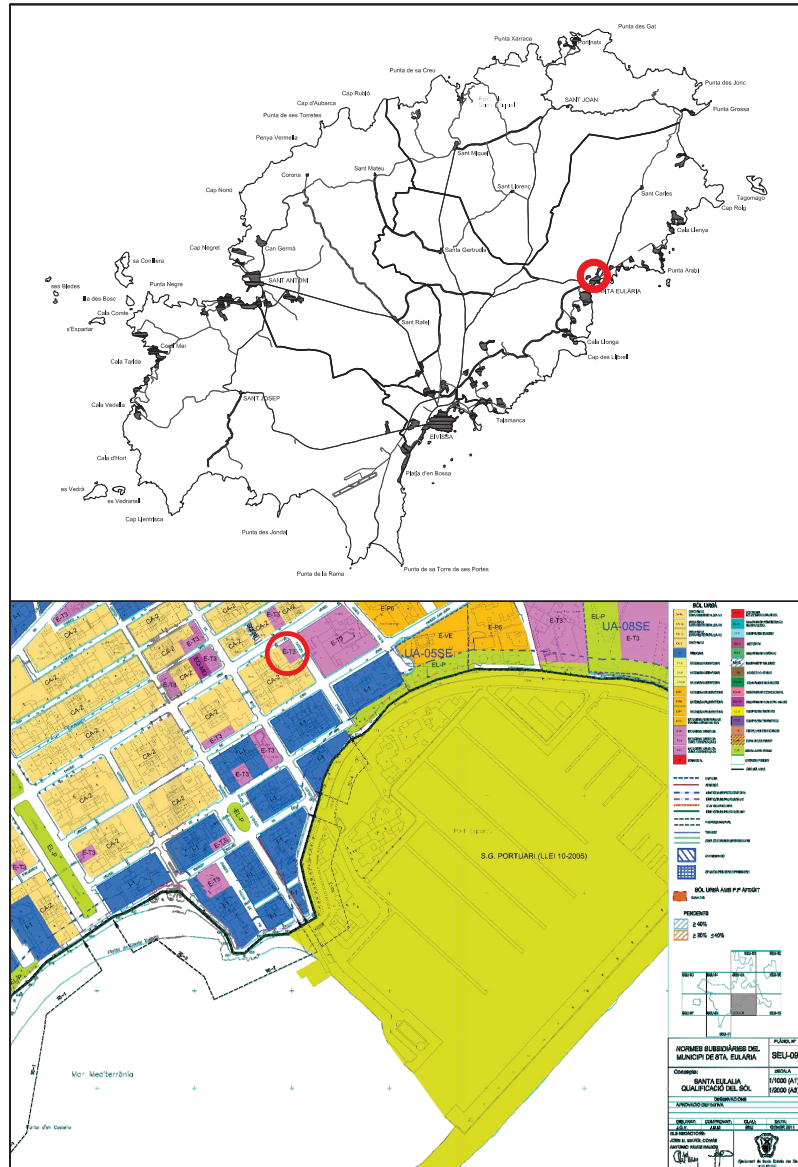
ED01 PLÀNOL DE SITUACIÓ I URBANÍSTIC

ED02 PLÀNOL D'EMPLAÇAMENT I TOPOGRÀFIC ACTUAL

ED03 COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

ED04 INTEGRACIÓ DEL PROJECTE ALPAISATGE URBÀ

https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/15/1104546



PARAMETRES BÀSICS DEL PLANEJAMENT	
PLANEJAMENT VIGENT	NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT DEL TERMINI MUNICIPAL DE SANTA EULÀRIA DES RIU
FECHA DE APROBACIÓ	Febrero 2012
CALIFICACIÓ URBANÍSTICA	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

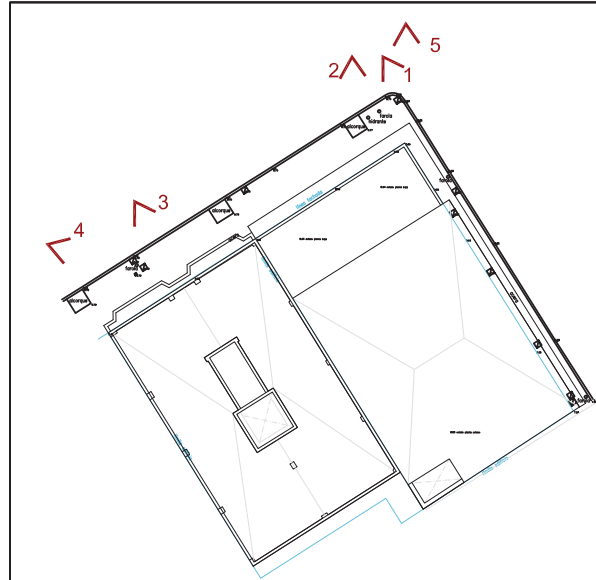
**CONDICIONES PARA UNA PARCELA CON CLASIFICACIÓN E-T3 EN CONDICIÓN DE HOTEL DE CIUDAD (CA-2)**

- a) Superficie y dimensiones mínimas de la parcela para CA-2:
  - Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup> techo / 1 m<sup>2</sup> 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.

PROYECTISTA	NUMERO	FECHA	ESCALA
Estudio de detalle de integración paisajística del Hotel Boutique			
<b>PLANO DE DETALLADO Y URBANÍSTICO</b> ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL HOTEL BOUTIQUE PLAN DE DETALLADO Y URBANÍSTICO ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL HOTEL BOUTIQUE PLAN DE DETALLADO Y URBANÍSTICO			
ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL HOTEL BOUTIQUE PLAN DE DETALLADO Y URBANÍSTICO		ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL HOTEL BOUTIQUE PLAN DE DETALLADO Y URBANÍSTICO	
ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL HOTEL BOUTIQUE PLAN DE DETALLADO Y URBANÍSTICO		ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL HOTEL BOUTIQUE PLAN DE DETALLADO Y URBANÍSTICO	



<https://www.caib.es/eoibfront/pdf/ca/2022/15/1104546>



PLANO TOPOGRAFICO ACTUAL



EMPLAZAMIENTO



VISTA 1



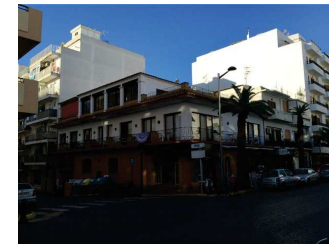
VISTA 3



VISTA 2



VISTA 4



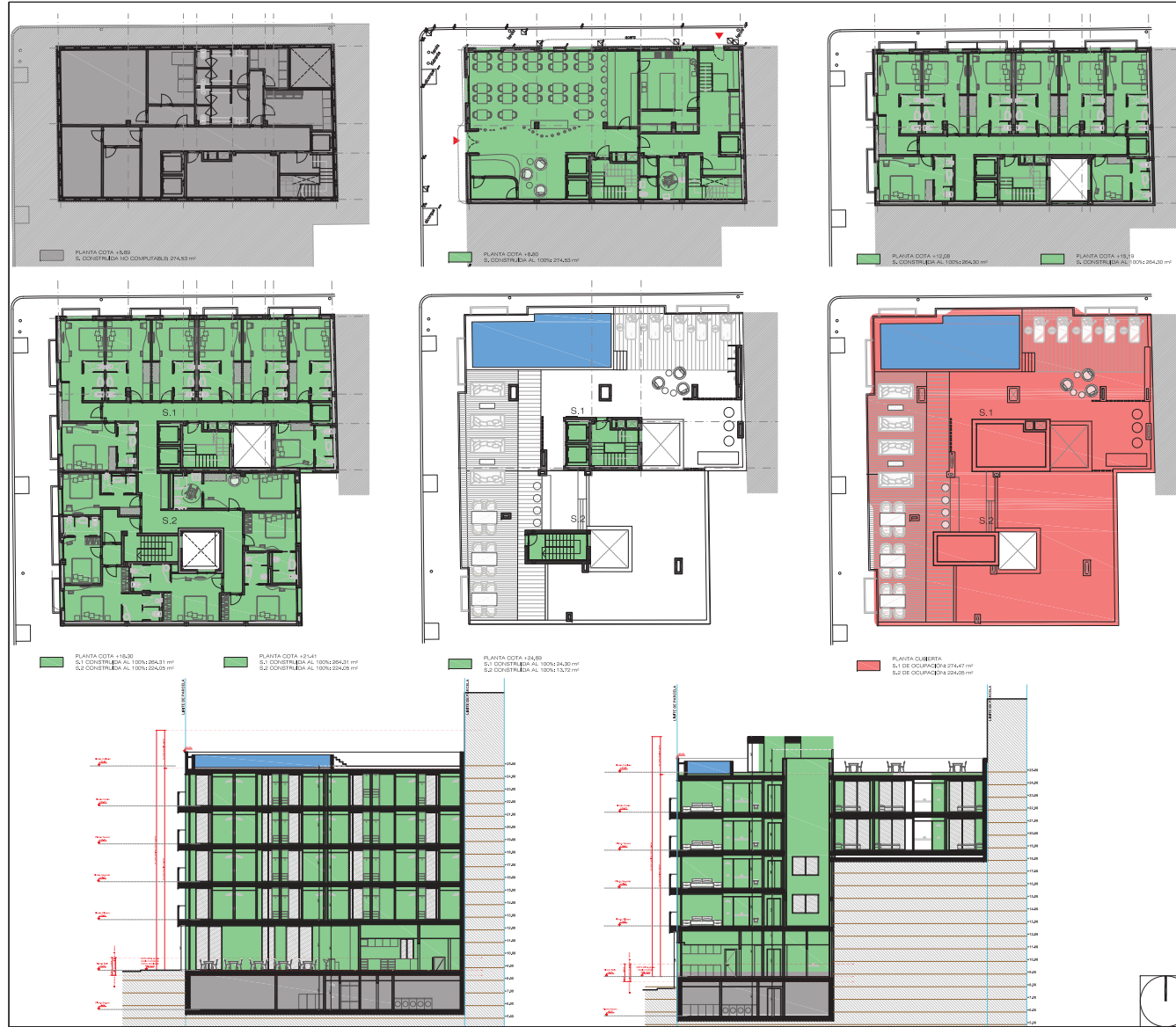
VISTA 5

TIPOLOGIA	NUMERO	FECHA
Proyecto de		
ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACION PAISAJISTICA DEL HOTEL BOUTIQUE		
PLAN DE EMPLAZAMIENTO Y TOPOGRAFICO ACTUAL		
ESTABLECIMIENTO		UTILIZADO
C/ MUSICA 2, C.P. OTAS SANTA EULARIA DES RELLIDA		ES CAP DES METEOR S.L.
Parcel·		Parcel·
A2 E 11.000 - 1.000 A4 E 1.000 - 1400		MAYO 2021





https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/15/1104546



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-T3 Hotel Ciudad (CAZ)
USOS	Residencial público

CUADRO DE LOS PARAMETROS URBANÍSTICOS - HOTEL DE CIUDAD			
CALLE HUESCA 2	NORMATIVA	PROYECTO	U.D.
SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA	260,00	P1: 274,53 P2: 248,09	m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10,00	12,25	m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10,00	10,00	m
SEPARACIÓN A BORDO	a Calle: 3,00 a Bordo: 2,00	a Calle: 3,00 a Bordo: 2,00	m
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	P1 + 4	P1 + 4	
ALTURA MÁXIMA	16,00	15,50	m
ALTURA TOTAL	máximo 0,00 sobre altura máxima	16,00	m
OCCUPACIÓN (SEGUN PROFUNDIDAD EDIFICABLE 22m)	P1: 274,53 P2: 248,09	P1: 274,53 P2: 248,09	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD (E en m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	100,00	100,26	m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Sotano		274,530	m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Baja		274,530	m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Primera		264,467	m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Segunda		488,381	m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Tercera		264,467	m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Cuarta		488,381	m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Bastión		35,178	m <sup>2</sup>
VOLUMEN EDIFICADO MÁXIMO	ejemplo Hotel ciudad	ejemplo Hotel ciudad	m <sup>3</sup>
PLAZAS DE PÁRQUING	ejemplo Hotel ciudad	ejemplo Hotel ciudad	46
ÍNDICE DE INTERES DE USO TURÍSTICO	ejemplo Hotel ciudad	ejemplo Hotel ciudad	46

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA SOTANO	274,530 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	274,530 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	264,467 m <sup>2</sup>
PLANTA SEGUNDA	488,381 m <sup>2</sup>
PLANTA TERCERA	264,467 m <sup>2</sup>
PLANTA CUARTA	488,381 m <sup>2</sup>
PLANTA BASTIÓT	35,178 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</b>	<b>2095,92 m<sup>2</sup></b>

SUPERFICIES ÚTILES INTERIORES	
PLANTA SOTANO	214,632 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	202,998 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	192,762 m <sup>2</sup>
PLANTA SEGUNDA	192,762 m <sup>2</sup>
PLANTA TERCERA	394,208 m <sup>2</sup>
PLANTA CUARTA	394,208 m <sup>2</sup>
PLANTA BASTIÓT	26,792 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ÚTIL TOTAL</b>	<b>1616,50 m<sup>2</sup></b>

PROYECTANTE	NUMERO	FECHA	HOJA
Estudio	160	2021	03
ESTUDIO DE DETALLE DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL HOTEL BOUTIQUE			
Mesa			
COOPERANTE DE NORMATIVA URBANÍSTICA			
ESTABLECIMIENTO			
C/ HUESCA 2, C.P. 07005 SANTA EULALIA DES RUIS (IB)			
LUGAR DE USO			
ES CAP DES VETOR, S.L.			
FECHA			
AD: E-1-1000 / A-4 / E-1-1000			
MAYO 2021			



BOIB Nº 15/2022  
29 de gener de 2022  
Fascicle 16 - Sec. I. - Pág. 3218



https://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2022/15/1104546



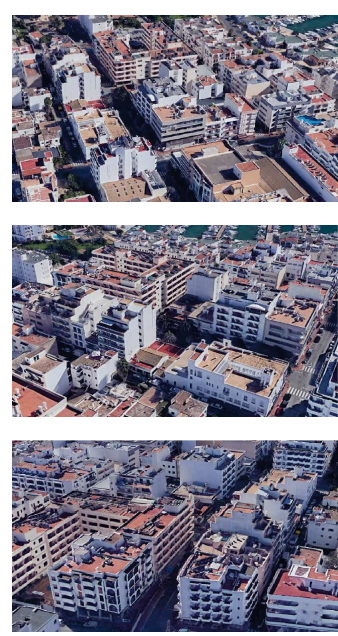
**ALZADO CALLE SAINT JAUME**

**ALZADO CALLE HUESCA**

**ALZADO POSTERIOR A PATIO**

**PLAN DE UBICACIÓN**

SANT JAUME 88      SANT JAUME 86      SANT JAUME 84      SANT JAUME 82



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-73 Hotel Clusti (CAZ)
USOS	Residencial público

CUADRO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS - HOTEL DE CIUDAD			
CALLE HUESCA 2	HORMATIVA	PROYECTO	UD.
SUPERFICIE MINIMA DE LA PARCELA	260,00	P1: 274,53	m <sup>2</sup>
		P2: 248,09	m <sup>2</sup>
FRENTE MINIMO DE PARCELA	10,00		12,25 m
FONDO MINIMO DE PARCELA	10,00		22,25 m
SEPARACION A BORDO	a Calle: 5,00	a Calle: 5,00	m
	a Bordo: 2,00	a Bordo: 2,00	m
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	P1 + 4	P2 + 4	
ALTURA MAXIMA	16,00		15,55 m
ALTURA TOTAL	máximo 0,05 sobre a Bordo		15,80 m
OCCUPACION (SEGUN PROFUNDIDAD EDIFICABLE ZON)	P1: 274,53	P1: 274,53	m <sup>2</sup>
	P2: 248,09	P2: 248,09	m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD (E m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> p)	1000,00		1019,26 m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Sotano			274,5300 m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Baja			274,5300 m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Primera			264,4047 m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Segunda			264,4047 m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Tercera			488,3851 m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta Cuarta			488,3851 m <sup>2</sup>
Sup. Computable - Planta BadaLot			35,1778 m <sup>2</sup>
VOLUMEN EDIFICADO HABITAB	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel
PLAZAS DE PARKING	MINIMAS 6,350 y 5,82	ejemplo Hotel	ejemplo Hotel
INDICE DE INTERES DE USO TURISTICO	1 plaza y 0,00 m <sup>2</sup> de estar en edificios en altura	ejemplo Hotel	46 habitaciones

SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA SOTANO	274,5300 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	274,5300 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	264,4047 m <sup>2</sup>
PLANTA SEGUNDA	264,4047 m <sup>2</sup>
PLANTA TERCERA	488,3851 m <sup>2</sup>
PLANTA CUARTA	488,3851 m <sup>2</sup>
PLANTA BADALOT	35,1778 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL</b>	<b>2095,82 m<sup>2</sup></b>

SUPERFICIES UTILES INTERIORES	
PLANTA SOTANO	214,6302 m <sup>2</sup>
PLANTA BAJA	202,9368 m <sup>2</sup>
PLANTA PRIMERA	192,7025 m <sup>2</sup>
PLANTA SEGUNDA	192,7025 m <sup>2</sup>
PLANTA TERCERA	394,2088 m <sup>2</sup>
PLANTA CUARTA	394,2088 m <sup>2</sup>
PLANTA BADALOT	26,7972 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE UTIL TOTAL</b>	<b>1618,50 m<sup>2</sup></b>



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-11-000 A4 E-11-000

MAYO 2021

