



AJUNTAMENT DE  
SANTA EULÀRIA DES RIU  
(BALEARS)  
www.santaetulalia.net

## ANUNCIO

### **Aprobación inicial del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes para la reforma y ampliación de edificio de apartamentos existente para su adecuación a la normativa de accesibilidad sito en calle del Río núm. 54, Santa Eulària des Riu.**

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión de fecha 05 de noviembre de 2020, ha acordado la aprobación inicial del Estudio de Detalle promovido por Espirulina Properties SL, de ordenación de volúmenes para la reforma y ampliación de edificio de apartamentos existente para su adecuación a la normativa de accesibilidad sito en calle del Río, núm. 54, Santa Eulària des Riu, el cual queda sometido a información pública por un plazo de 30 días hábiles a contar desde el siguiente al de publicación del presente anuncio en el BOIB; a lo largo de este plazo, las personas interesadas podrán presentar las alegaciones que estimen oportunas.

El expediente puede ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en C/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulària des Riu, de lunes a viernes en horario de 10:00 a 14:00 horas, así como en la web municipal [www.santaetulalia.net](http://www.santaetulalia.net).

Firmado digitalmente en Santa Eulària des Riu,

La Alcaldesa  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres

---

## ANUNCI

### **Aprovació inicial de l'Estudi de detall per a l'ordenació de volums per a la reforma i ampliació d'edifici d'apartaments existent per a la seua adequació a la normativa de accessibilitat situat en carrer del Riu, núm. 54, Santa Eulària des Riu.**

La Junta de Govern local de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió de data 05 de novembre de 2020, ha acordat l'aprovació inicial de l'Estudi de detall promogut per Espirulina Properties SL, per a l'ordenació de volums per a la reforma i ampliació d'edifici d'apartaments existent per a la seua adequació a la normativa de accessibilitat emplaçat en carrer del Riu núm. 54, Santa Eulària des Riu, el qual queda sotmès a informació pública per un període de 30 dies hàbils que es comptabilitzarà des del dia següent a la publicació d'aquest anunci en el BOIB; al llarg d'aquest període, les persones interessades podran presentar al·legacions que estimin oportunes.

L'expedient podrà ser examinat durant el termini d'exposició pública en les dependències del departament municipal d'obres al carrer Mariano Riquer Wallis nº 4, 3ª planta, Santa Eulària des Riu, de dilluns a divendres de 10:00 a 14:00 hores, així com a la web municipal [www.santaetulalia.net](http://www.santaetulalia.net).

Signat digitalment a Santa Eulària des Riu  
L'Alcaldessa  
M<sup>a</sup> Carmen Ferrer Torres



**ESTUDIO DE DETALLE PARA  
REFORMA Y AMPLIACIÓN DE “APARTAMENTOS MARSOL” POR  
ADECUACIÓN A NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD**

<b>EMPLAZAMIENTO:</b>	APARTAMENTOS MARSOL, CARRER DES RIU, Nº 54, C.P. 07840, SANTA EULÀRIA DES RIU, ILLES BALEARS.
<b>PROMOTORES:</b>	SPIRULINA PROPERTIES, S.L.
<b>ARQUITECTO:</b>	JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ
<b>FECHA:</b>	JULIO 2019
<b>REFERENCIA:</b>	131/19

**ESTUDIO DE DETALLE** PARA REFORMA Y AMPLIACIÓN DE APARTAMENTOS MARSOL POR ADECUACIÓN A NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

**PROMOTOR:** SPIRULINA PROPERTIES, S.L., con domicilio en la C/ San Jaime, nº18, bajos, C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears, representada por D. DORON SHPANAUF, con N.I.E. Y-2604537-P, con domicilio a efectos de notificación en la C/ San Jaime, nº18, bajos, C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

**EMPLAZAMIENTO:** APARTAMENTOS MARSOL, CARRER DES RIU, nº 54, C.P. 07840, SANTA EULALIA DEL RÍO, ILLES BALEARS.  
REFERENCIA CATASTRAL: 2959009CD7125N0001EJ.

**ARQUITECTO:** JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. número 23.253.425-B y domicilio profesional en C/ Pere Francés, Nº9, Oficina 203, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.

---

**Se presenta este Estudio de detalle para la ampliación y reforma de los Apartamentos Marsol debido a las adecuaciones que se quieren realizar para adaptar el edificio a la actual normativa de accesibilidad.**

## ÍNDICE

### 1. MEMORIA

- 1.1. Agentes
- 1.2. Información previa
- 1.3. Normativa aplicable
- 1.4. Objeto del Estudio
- 1.5. Superficies y volúmenes afectados
- 1.6. Justificación del cumplimiento del artículo 46
- 1.7. Solución adoptada.

### 2. ANEXOS

- 2.1. Fotografías.

### 3. PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. PLANTAS.
3. ALZADOS Y SECCIONES.

## 1. MEMORIA

### 1.1. AGENTES

---

#### **PROMOTOR:**

SPIRULINA PROPERTIES, S.L., con domicilio en la C/ San Jaime, nº18, bajos, C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears, representada por D. DORON SHPANAUF, con N.I.E. Y-2604537-P, con domicilio a efectos de notificación en la C/ San Jaime, nº18, bajos, C.P.07840, Santa Eulària des Riu, Illes Balears.

#### **ARQUITECTO:**

JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ, Colegiado nº 362557 en el C.O.A.I.B., con D.N.I. número 23.253.425-B y domicilio profesional en C/ Pere Francés, Nº9, Oficina 203, Torre Can Ventosa, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears.

### 1.2. INFORMACIÓN PREVIA

---

#### **ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA:**

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de un Estudio de Detalle para la reforma y ampliación de los apartamentos Marsol para adecuarlos a la actual normativa de accesibilidad de Baleares. El edificio dispone de dos bloques en "U", siendo uno de 3 plantas y otro de 4 plantas, uniendo los dos bloques con un pasillo.

#### **EMPLAZAMIENTO:**

Provincia: Islas Baleares.  
Municipio: T.M. de Santa Eulalia del Río.  
Emplazamiento: APARTAMENTOS MARSOL, CARRER DES RIU, nº 54, C.P. 07840, SANTA EULALIA DEL RÍO, ILLES BALEARS.  
REFERENCIA CATASTRAL: 2959009CD7125N0001EJ.

#### **PARCELA Y EDIFICACIONES EXISTENTES:**

La parcela objeto de este proyecto tiene forma irregular, teniendo una fachada a viario en su perímetro, según se indica en el correspondiente plano de situación.

La parcela y el edificio disponen de todos los servicios (acceso rodado pavimentado, red de abastecimiento de agua, evacuación de aguas por alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público).

La parcela según escrituras iniciales y documentación registral tiene una superficie inicial de 1.340 m<sup>2</sup> (1.320 m<sup>2</sup> según documentación catastral).



Según escritura de compraventa de 1976, el edificio está compuesto de varias entidades registrales en régimen de propiedad horizontal, de las cuales existen zonas destinadas a explotación turística (apartamentos actualmente Bloque B), zonas a residencial vivienda (apartamentos Bloque A) y restaurante y aseos.

Según la escritura, la zona destinada a explotación turística está compuesta por tres entidades registrales (del resto de entidades del Bloque A no se dispone de documentación):

- Finca 6768: la componen 12 habitaciones, que se desarrollan en tres plantas del Bloque B, con una superficie construida total con comunes de 404,16 m<sup>2</sup>.
- Finca 9200: zona en planta semisótano del Bloque A, con una superficie construida de 89,52 m<sup>2</sup>.
- Finca 9201: zona en planta baja del Bloque A, destinada a cocina, bar, salón y aseos, con una superficie construida de 234,70 m<sup>2</sup>.



*Vista aérea de la zona*



*Vista aérea de la parcela*



*Vista pájaro de le edificio*

Superficie de la parcela: 1.340,00 m<sup>2</sup>.

La ocupación de parcela: 34,05 % (456,24 m<sup>2</sup>).

La altura de cornisa más desfavorable en proyecto: 9,30 m.

- Bloque A: 12,10 m
- Bloque B: 9,00 m.

Número de plantas:

- Bloque A: 4 plantas
- Bloque B: 3 plantas

#### **USOS POR EDIFICACIONES**

El bloque B se destina exclusivamente a uso Turístico Hotelero, sin embargo, del bloque A solo una parte del mismo se destina a este uso Turístico Hotelero (la planta baja), perteneciendo el resto del bloque A a uso Residencial.

### 1.3. NORMATIVA APLICABLE

Normativa aplicable:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Eulària des Riu (NNSS). (Con aprobación definitiva en Febrero de 2012, y adaptado a directrices del PTI)
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre de 2017, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB).
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
- Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de les Illes Balears.

Además, de la normativa municipal ya mencionada, el artículo 1.2.02 de las referidas NN.SS. de Santa Eulària determinan lo siguiente:

*“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 edificaciones ni alterar los aprovechamientos señalados.*

*- 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.*

*En todo lo no específicamente modificado por las NNSS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.”*

Por otra parte, el artículo 46 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIBnº 160, de 29.12.17), en adelante LUIB, establece:

*“1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación de tallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:*

*a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.*

*b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.*

*2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que correspondan a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.”*

La normativa municipal, el artículo 5.12.02 de las referidas NN.SS. de Santa Eulària determinan lo siguiente:

**“EDIFICIO CONSTRUIDO SALAMPARO DE LA NORMATIVA ANTERIOR**

**2.5. En las situaciones primera y segunda (edificios disconformes con las NN.SS.) se podrán realizar las obras necesarias (dotación de ascensores, escaleras de emergencia, etc.) con la finalidad exclusiva de mejorar la accesibilidad y supresión de barreras**



arquitectónicas o dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios e instalaciones de infraestructuras según la normativa específica (estación transformadora, armarios de contadores, CGP, telecomunicaciones, etc.) necesarias para la edificación, previa tramitación de un Estudio de detalle, incluso en el caso de que las mencionadas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o de los parámetros de ocupación, se paraciones y altura.”

Finalmente, para Eivissa, sigue en vigor el Reglamento de planeamiento urbanístico (artículos 4, 5, 65, 66 y 94) que establecen:

Artículo 65:

“1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los de más casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas de terminaciones sean de samolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás de terminaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener de terminaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.”

Artículo 66:

“1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

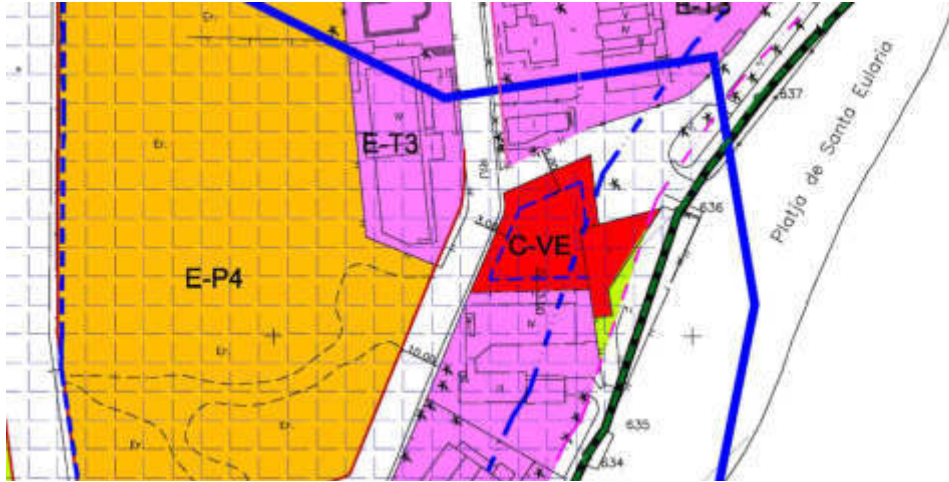
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el núm. 3 artículo anterior.

3. Planos a escala adecuada, y, como mínimo, 1:500, que expresen las de terminaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.”

Finalmente, la iniciativa en la elaboración de los estudios de detalle puede ser pública o privada y la competencia en su tramitación y aprobación es de los ayuntamientos (artículo 54 de la LUIB y 140 del RPU), con la obligación de la remisión a la CIOTUPHA del

acuerdo de aprobación definitiva en el plazo máximo de 10 días desde la fecha de publicación de dicho acuerdo.

**CALIFICACIÓN SEGÚN NNSS: EXTENSIVA TURÍSTICA (E-T3):**



*Calificación de la parcela según NNSS*

**CALIFICACIÓN SEGÚN NNSS: EXTENSIVA TURÍSTICA (E-T3):**

Clasificación del suelo		EXTENSIVA TURÍSTICA(E-T3)
Calificación		Turística
Parcela	Fachada mínima	30 m.
	Parcela mínima	1.200 m <sup>2</sup>
Ocupación o Profundidad edificable		---
		30 %
Volumen (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		25.000 m <sup>3</sup>
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Uso		Turístico
Situación Edificio en Parcela / Tipología		Edificación aislada
Separación linderos	Entre Edificios	---
	Fachada	6 m
	Fondo	9 m
	Derecha	9 m
	izquierda	9 m
Altura Máxima	Reguladora	18,00 m.
		Total
	Nº de Plantas	B+4P
Índice de intensidad de uso		1 plaza/60 m <sup>2</sup> de solar

*Resumen de parámetros según E-T3*

**ZONA DE SERVIDUMBRE COSTAS:**

El área DPMT es el área que incluye el conjunto de bienes de dominio público formado por el mar territorial, las aguas interiores, los recursos naturales de la zona económica exclusiva y de la plataforma continental, y está regulada por la Ley de Costas 22/1988 y modificada por la Ley 2/2013. El procedimiento de delimitación ("procedimiento administrativo de deslinde") consiste en identificar qué tierras tienen las características, físicas o legales, descritas en la Ley de Costas, para establecer el límite que las hace calificar como DPMT.

La gestión del área incluida en DPMT con respecto a su ocupación y uso corresponde al Ministerio de Medio Ambiente, Agricultura, Pesca y Alimentación. Este organismo otorga o rechaza las autorizaciones en las zonas incluidas en el área del DPMT.

Además, la Ley de Costas determina ciertas servidumbres legales para la mayor protección del dominio público marítimo terrestre, como por ejemplo la "servidumbre de protección". Este es un área de servidumbre adyacente al DPMT sujeto a ciertas limitaciones. En esta área, está prohibido construir nuevos edificios de cualquier tipo, así como tampoco está permitido expandir el volumen, la altura o la superficie de los edificios existentes.

Se han consultado las siguientes fuentes oficiales de información para preparar este informe:

- Demarcación de Costas en Illes Balears, Delegación de Ibiza, del Ministerio de Medio Ambiente, Agricultura, Pesca y Alimentación, donde se ha obtenido copia del "Plano de Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre" (Expediente C-D-L-68-BALEARES, Hoja nº64, actualizado a fecha 12 de febrero de 2010).
- El visor on-line del DPMT (<http://sig.mapama.es/dpmt/visor.html>) del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, donde se pueden consultar los límites de MTDP.

De acuerdo con las fuentes de información oficiales enumeradas, ninguno de los límites de la parcela (y por tanto las edificaciones existentes) donde se ubican los "Apartamentos Marsol", como se puede observar en las imágenes incluidas en los anexos (tanto en el documento obtenido de la Demarcación de Costas como otros) está ubicada en el Dominio Público Marítimo-Terrestre, y por lo tanto una futura propuesta de renovación de los apartamentos no se verá afectado por el dominio público marítimo terrestre.





Imagen de IDEIB – Deslinde de costas DPMT (Dominio Público Marítimo Terrestre)  
Maritime-Terrestrial Public Domain borders

Maritime - Terrestrial Public Domain (DPMT) -----  
Protection Easements -----

**ZONA QUE INVADE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN**



En conclusión es viable la ampliación propuesta puesto que las ampliaciones no afectan a ninguna zona de servidumbre.

#### **1.4. OBJEIO DELESTUDIO DEDETALE**

---

El presente Estudio de Detalle tiene como finalidad la justificación de ampliación de la zona de edificación destinada a uso Hotelero (Turístico) para adecuar el edificio y su uso a la normativa actual de accesibilidad de las Islas Baleares.

Para ello se amplían 20 cm, aproximadamente, y reforman los pasillos exteriores del bloque B que dan acceso a los apartamentos de este bloque y se implanta un nuevo ascensor adecuado para personas con discapacidad para que puedan acceder a los apartamentos con uso Hotelero que existen en las diferentes plantas. A la misma vez se reforma la entrada exterior al edificio desde la calle para adecuarlo a normativa y posibilitar un acceso adecuado al ascensor. Se amplía el acero (hasta 1,8m de anchura total) de la calle Des Riu en la zona no edificada de la parcela para mejorar la accesibilidad.

Así mismo en el futuro proyecto de reforma se modificará uno de los apartamentos en la planta baja del bloque B, para convertirlo en una estancia adaptada.

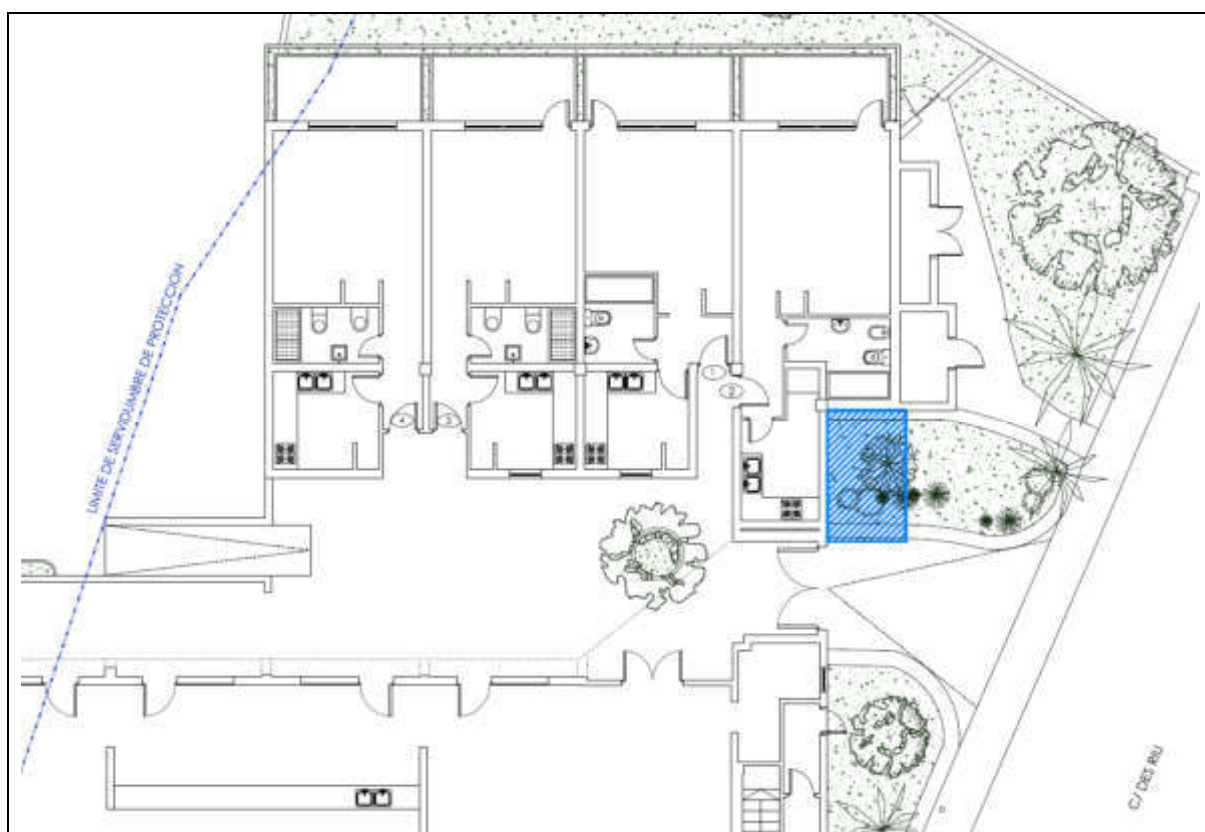
Se redacta el Estudio en base al Artículo 46 de la Ley 12/2017, de 29 de Diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, publicado el 29/12/2017 en el Boletín Oficial de las Islas Baleares nº 160, entrando en vigor el 01/01/2018.



## 1.5. SUPERFICIES Y VOLUMENES AFECTADOS

PLANTA BAJA:

En azul se puede ver la propuesta de ubicación del futuro ascensor sobre la planta baja actual:

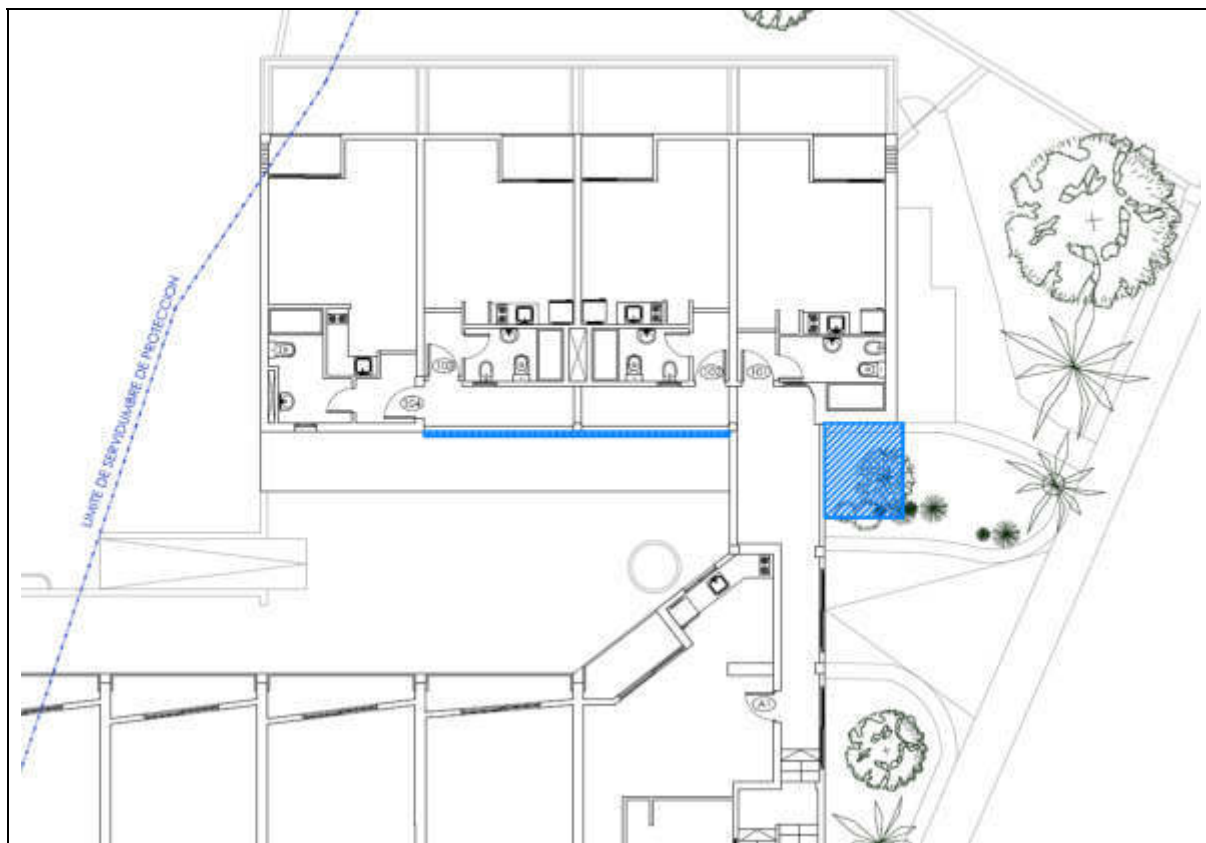


Se adecuará toda la zona de entrada adaptándola a la normativa actual de accesibilidad, ya que incluso actualmente la rampa existente no cumple la normativa para el acceso al conjunto. De este modo, al mismo tiempo, se facilitará un adecuado acceso al nuevo ascensor.

Se ampliará también la anchura del acerado contiguo: se retranqueará la zona ajardinada para ampliar la acera hasta 1,80m.

PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA:

En azul se puede ver la situación del ascensor y la ampliación de pasillo sobre la planta primera actual.



El espacio ocupado para el ascensor será el mínimo para poder instalar un ascensor adaptado a personas con discapacidad según normativa de accesibilidad de las Islas Baleares.

El espacio que se amplía el pasillo será solo lo justo y necesario para cumplir con el ancho mínimo de pasillos para personas con discapacidad según normativa, que es de 120 cm libres de paso.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS AMPLIADAS APROXIMADAS:

PLANTA	ASCENSOR	PASILLO (Exterior: 50%)	TOTAL
BAJA	6,80 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	6,80 m <sup>2</sup>
PRIMERA	4,80 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	4,80 m <sup>2</sup>
SEGUNDA	4,80 m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup>	5,20 m <sup>2</sup>
TERCERA	4,80 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	4,80 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>21,20 m<sup>2</sup></b>	<b>0,40 m<sup>2</sup></b>	<b>21,60 m<sup>2</sup></b>

## 1.6. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 46

---

### Artículo 46. Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle tendrán por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:

a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a red viaria o a espacios libres.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.

Se redacta el Estudio en base al Artículo 46 de la Ley 12/2017, de 29 de Diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, publicado el 29/12/2017 en el Boletín Oficial de las Islas Baleares nº 160, entrando en vigor el 01/01/2018.

Es obligatoria la redacción del presente Estudio de Detalle ya que las actuaciones a realizar aumentan la edificabilidad y la ocupación de la parcela, aunque con ellas no se cambia el uso de ningún área ni incrementa la superficie construida lucrativa del uso Turístico.

El espacio ocupado para el ascensor será el mínimo para poder instalar un ascensor adaptado a personas con discapacidad según normativa de accesibilidad de las Islas Baleares. El espacio que se amplía el pasillo será solo lo justo y necesario para cumplir con el ancho mínimo de pasillos para personas con discapacidad según normativa, que es de 120 cm libres de paso.

La única finalidad del presente Estudio de Detalle es adecuar el edificio y su uso a la normativa actual de accesibilidad de las Islas Baleares.

En un futuro proyecto básico y de ejecución se desarrollarán las actuaciones que se pretenden realizar con el Estudio de Detalle.

## 1.7. SOLUCION ADOPTADA

Se presenta a continuación una primera idea de la solución adoptada:

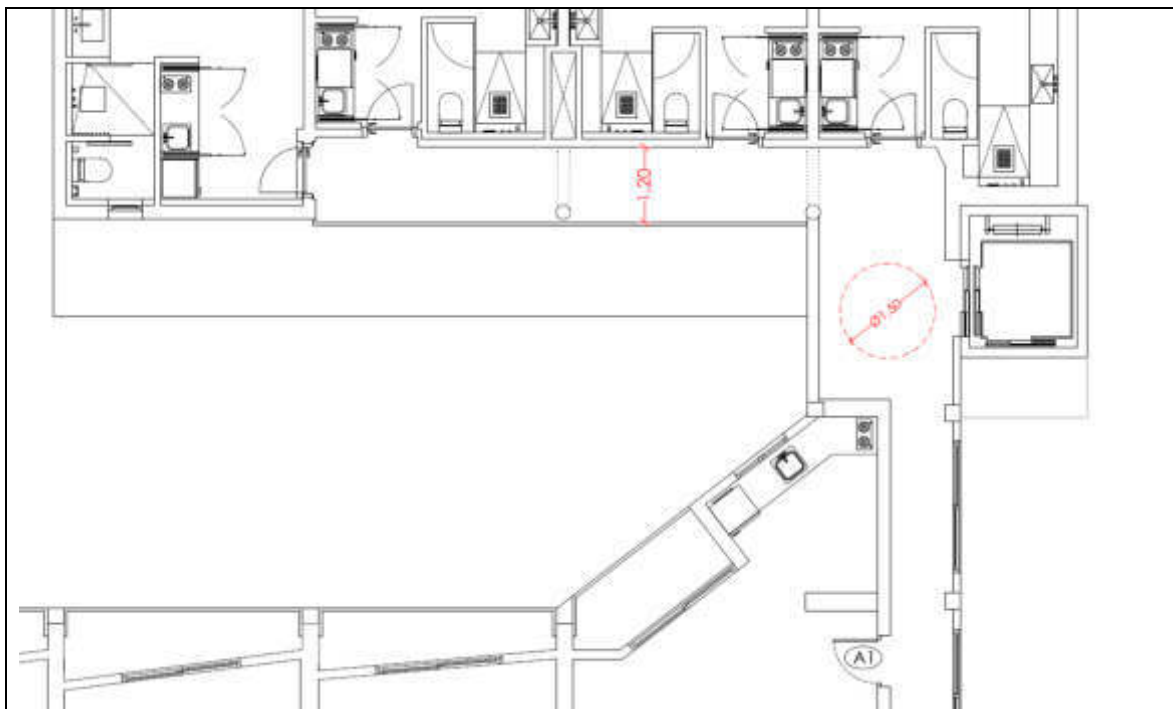
PLANTA BAJA:



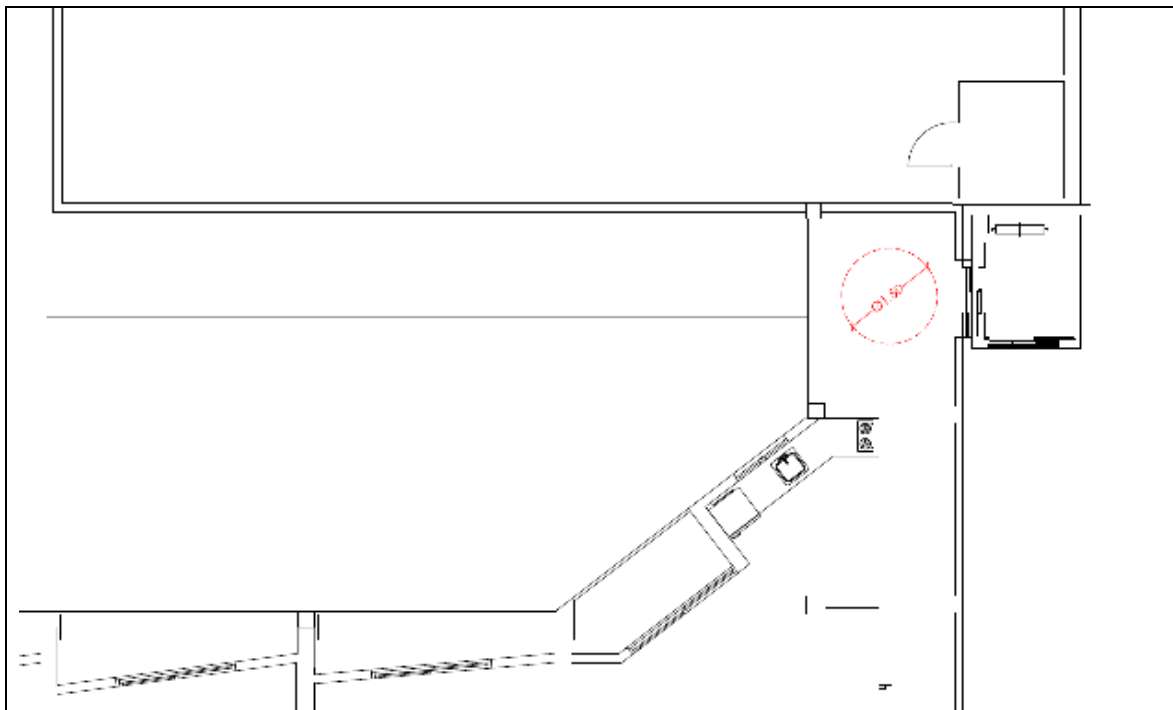
Se adecuará toda la zona de entrada adaptándola a la normativa actual de accesibilidad, ya que incluso actualmente la rampa existente no cumple la normativa para el acceso al conjunto. De este modo, al mismo tiempo, se facilitará un adecuado acceso al nuevo ascensor.

Se ampliará también la anchura del acerado actual, se retranqueará la zona ajardinada para ampliar la acera hasta 1,80m en las zonas no edificadas de la parcela.

PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA:

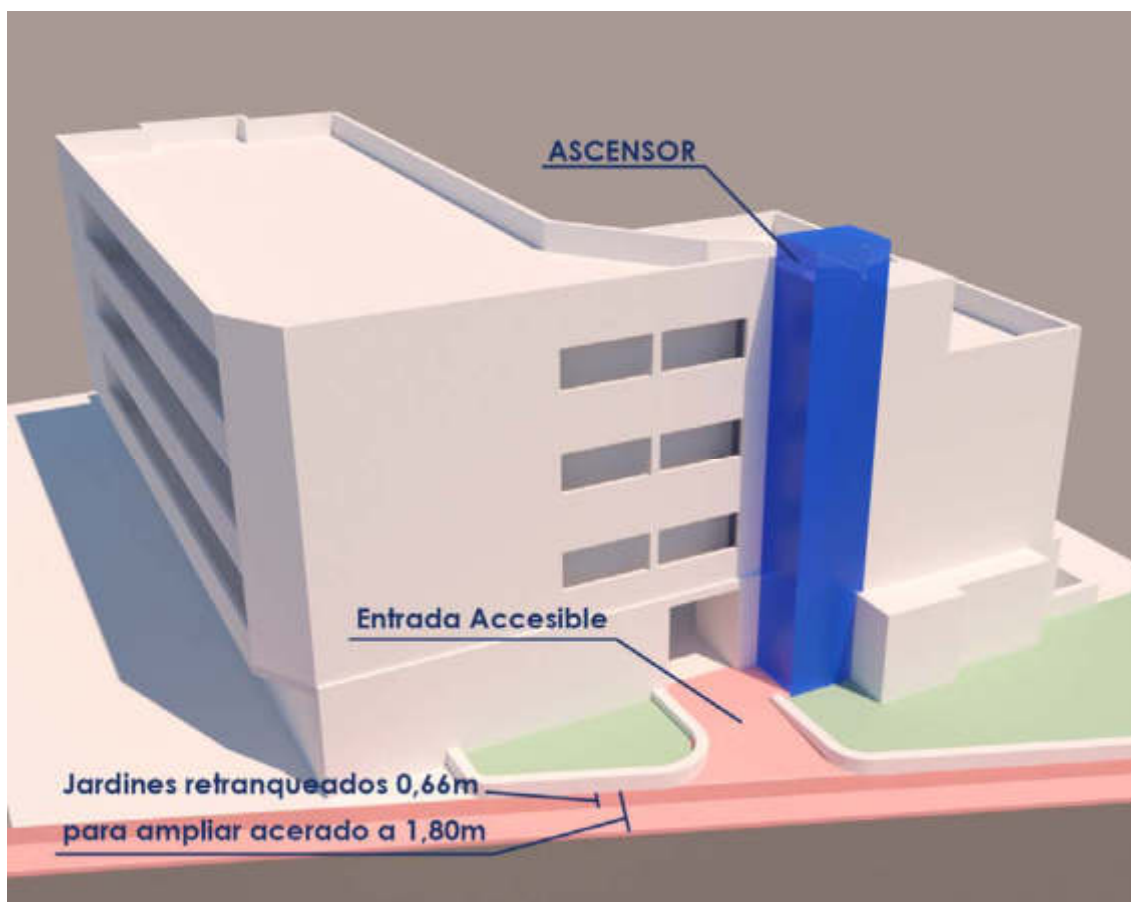


PLANTA TERCERA:

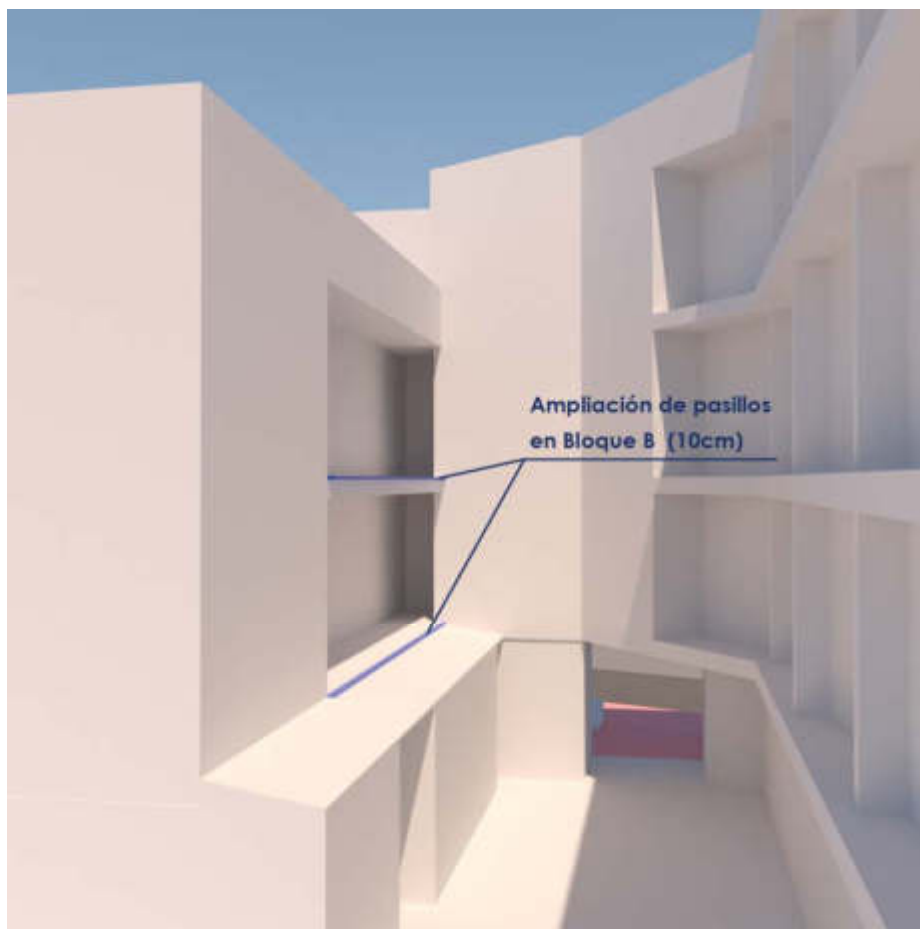




VOLUMETRÍAS DE LA AMPLIACIÓN PROPUESTA:



Vista entrada



Vista patio interior

Santa Eulària des Riu, Julio de 2019

JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO

JOSE MARIA  
GARCIA  
SANCHEZ /  
num:362557

Firmado digitalmente por JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ / num:362557  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Eivissa/ Illes Balears, o=Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares / COAIB / 0143, ou=Colegiado, title=Arquitecto, sn=GARCIA SANCHEZ, givenName=JOSE MARIA, serialNumber=232534258, cn=JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ / num:362557, email=jmgs.arquitecto@gmail.com  
Fecha: 2019.08.01 20:41:24 +02'00'

## 2. ANEXOS

### 2.1. FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL

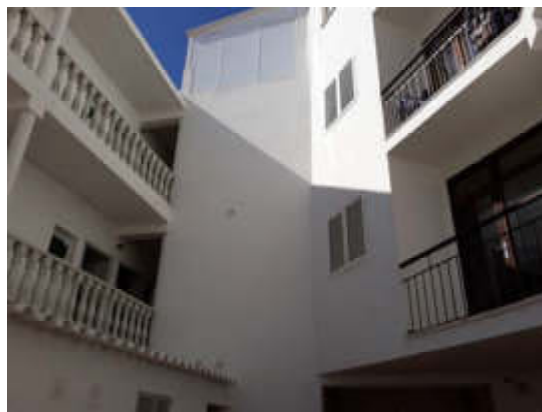












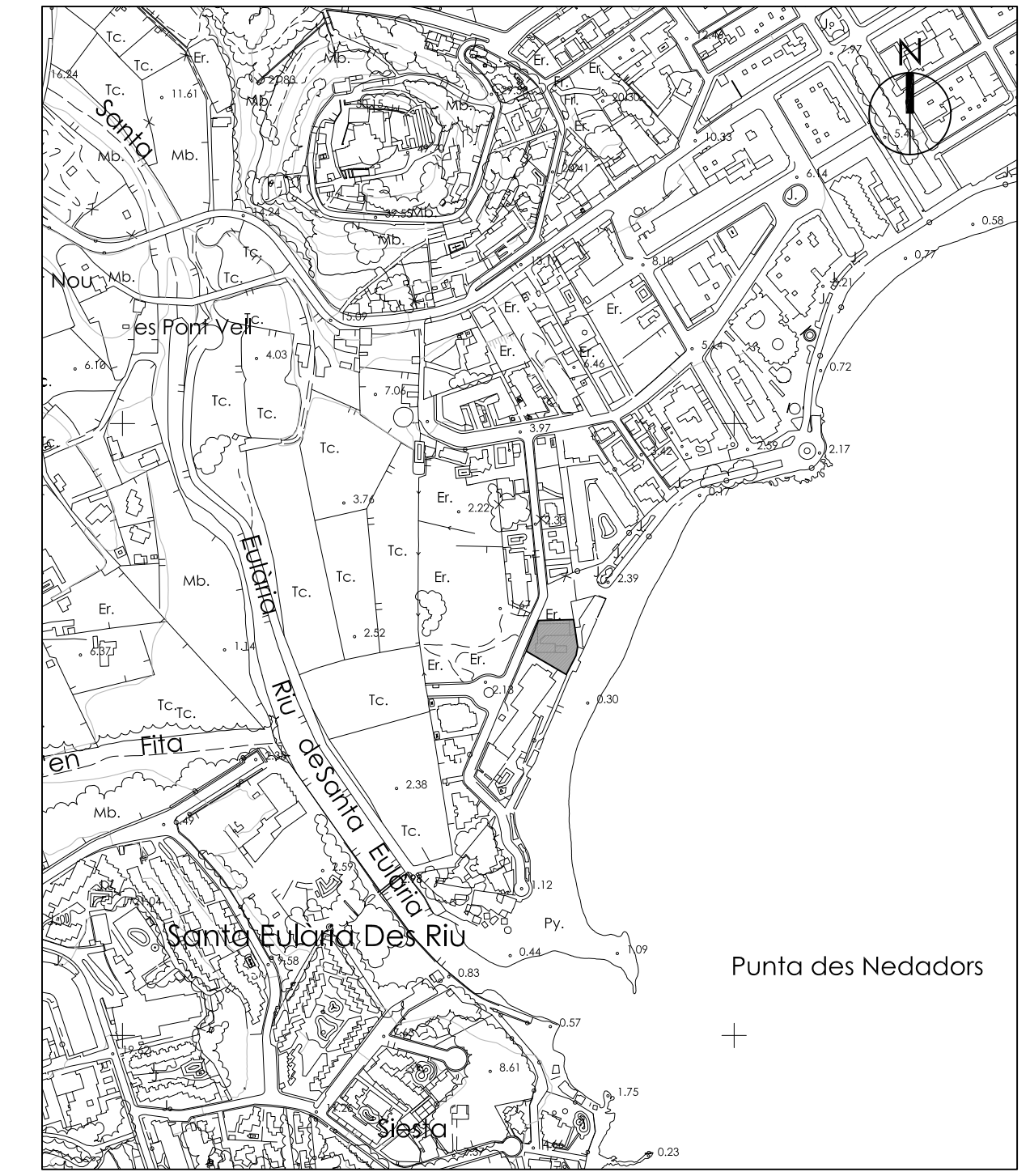
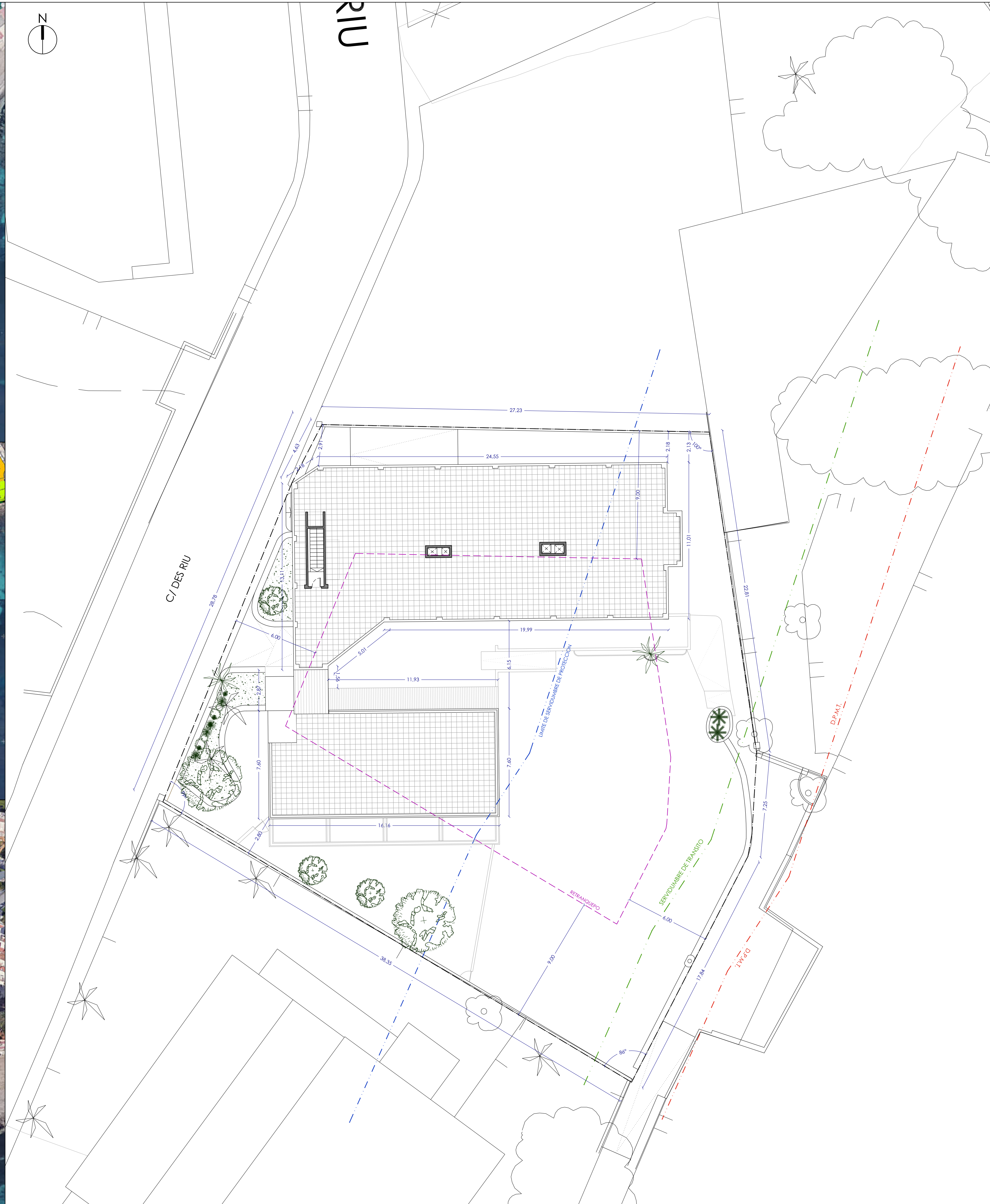
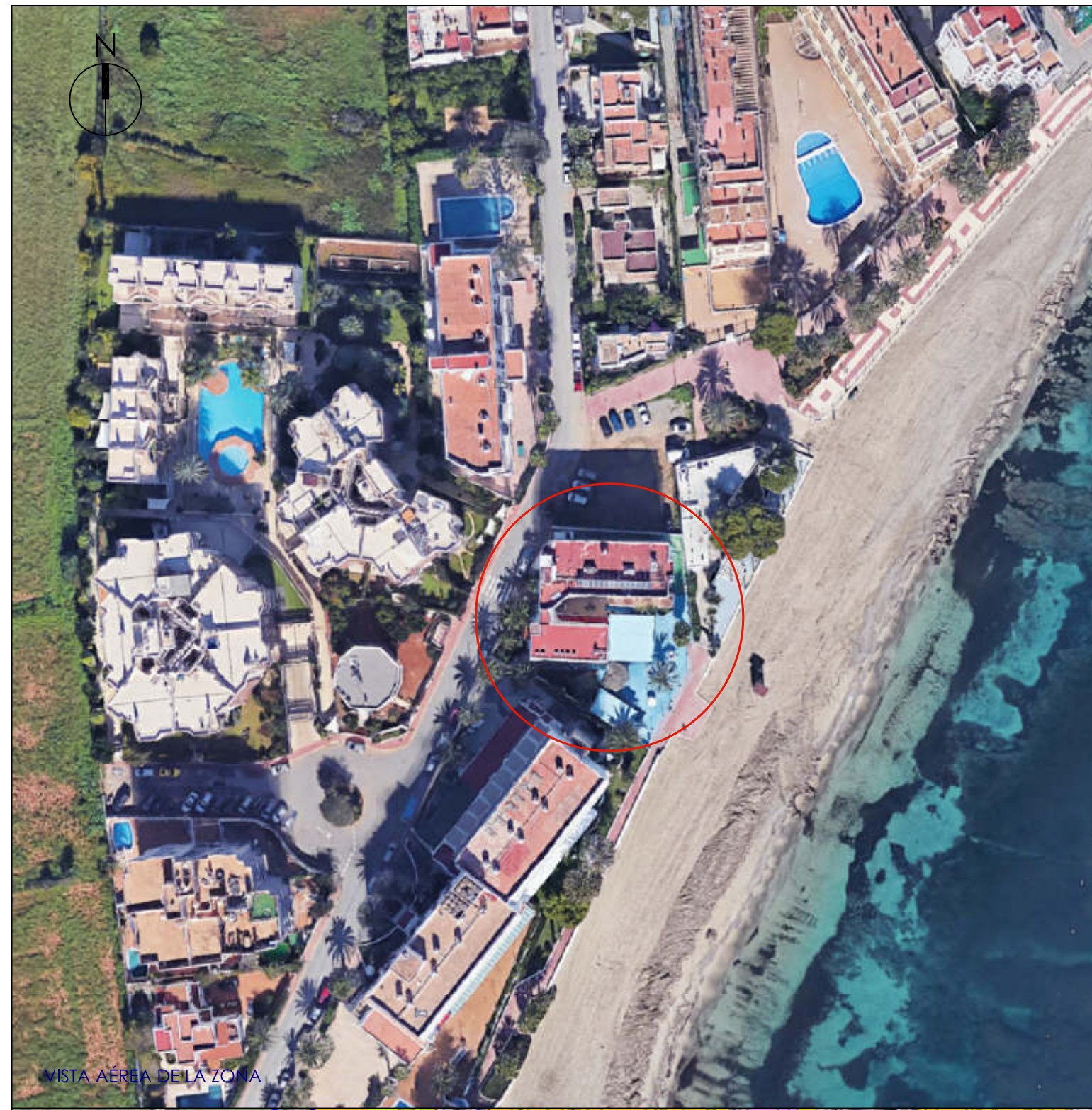
Santa Eulària des Riu, Julio de 2019

JOSÉ MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ  
ARQUITECTO

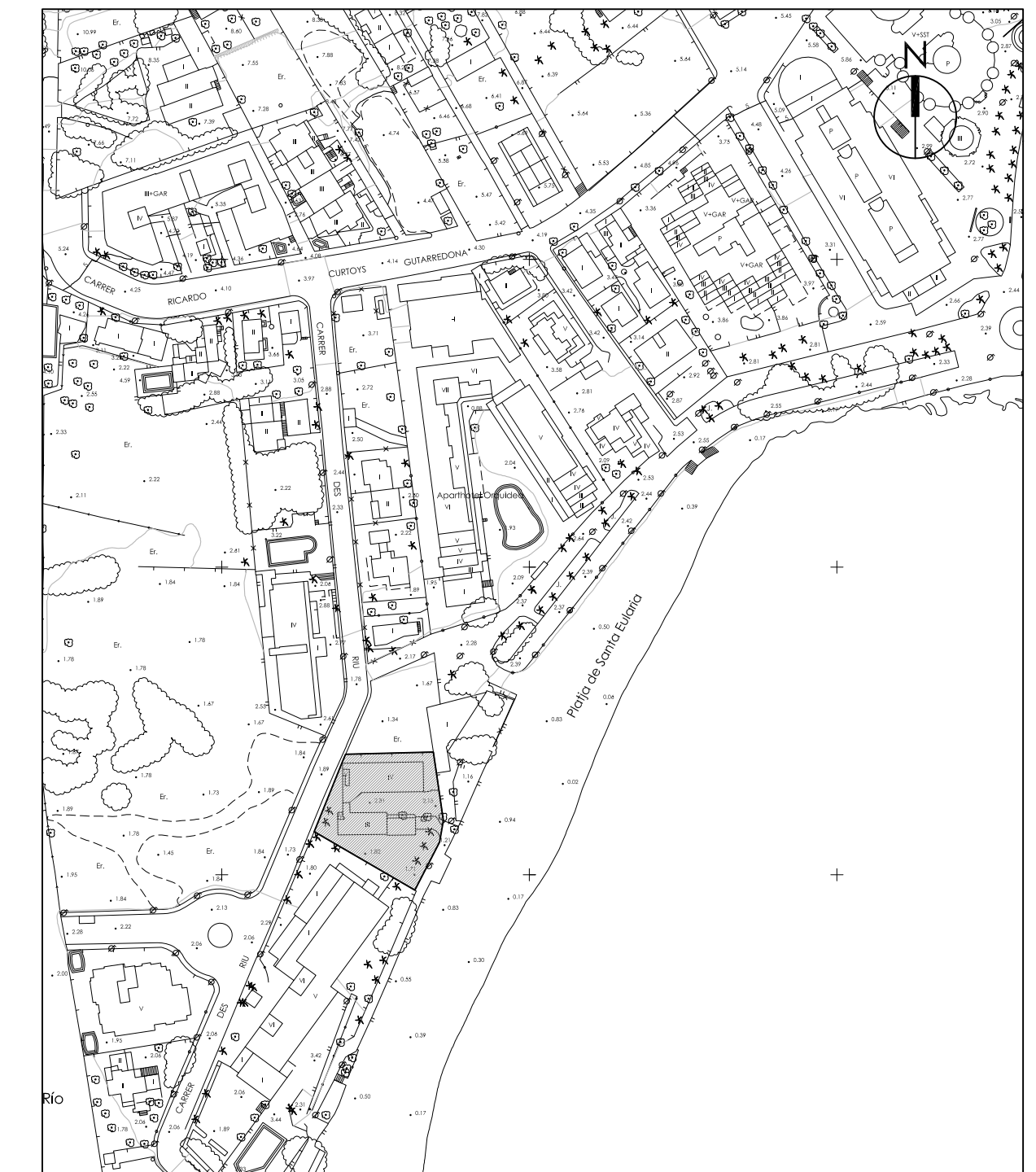
**JOSE MARIA  
GARCIA SANCHEZ /  
num:362557**

Firmado digitalmente por JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ / num:362557  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Eivissa/Illes Balears, o=Collegio Oficial de Arquitectos de las Islas Balears / COAIB / 0143, ou=Colegiado, title=Arquitecto, sn=GARCIA SANCHEZ, givenName=JOSE MARIA, serialNumber=23253425B, cn=JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ / num:362557, email=jmgs.arquitecto@gmail.com  
Fecha: 2019.08.01 20:40:36 +02'00'

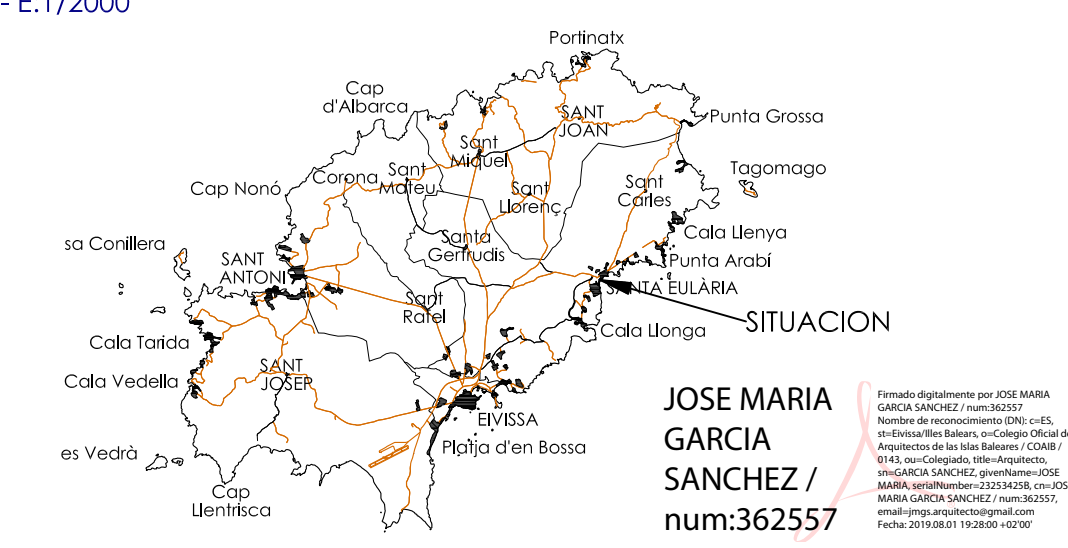




SITUACION - E:1/5000



SITUACION - E:1/2000



## SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

**PROYECTO** ESTUDIO DE DETALLE  
 PARA REFORMA Y AMPLIACION DE "APARTAMENTOS MARSOL"  
 POR ADECUACION A NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

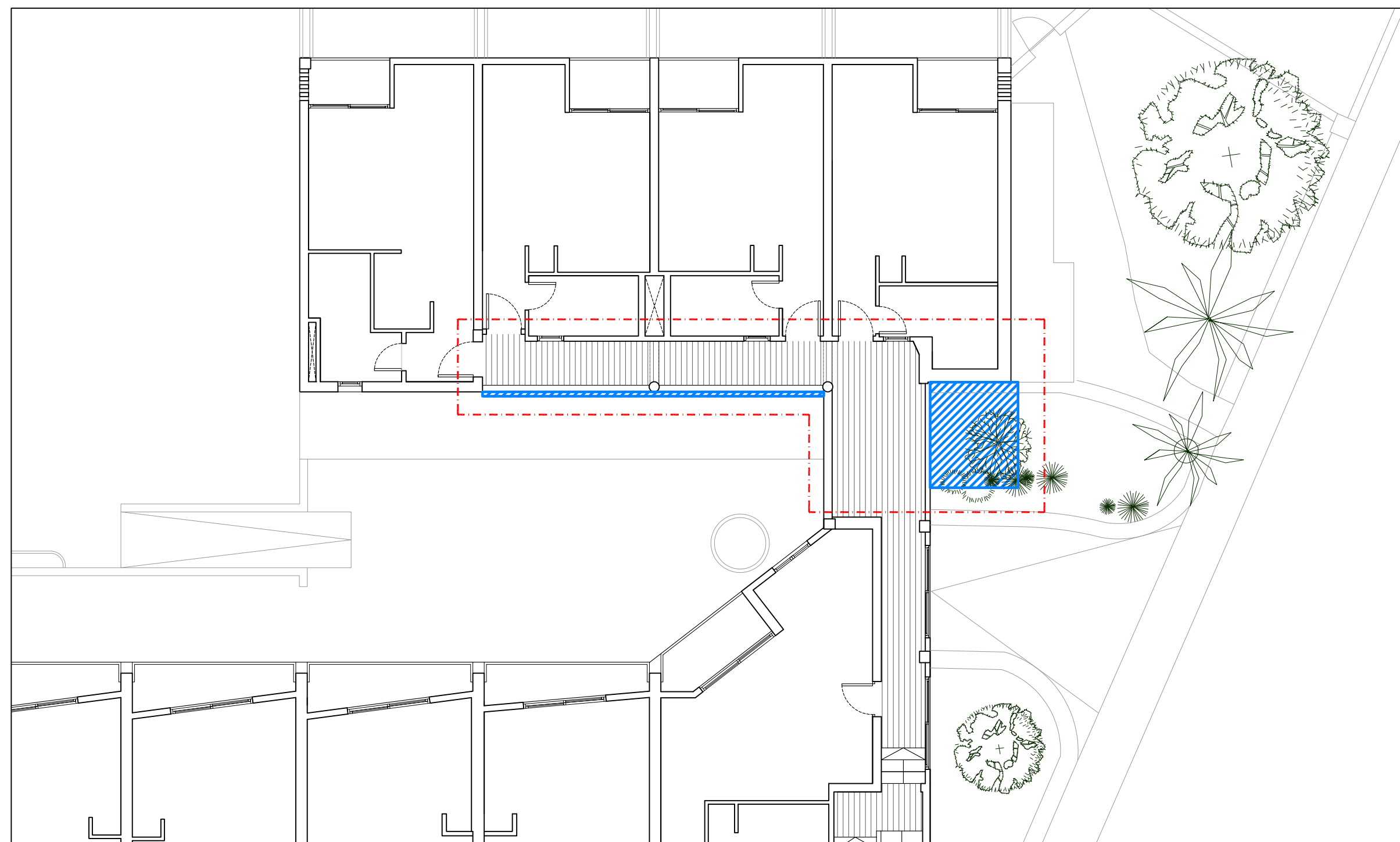
**PROMOTOR** SPIRULINA PROPERTIES S.L.

**GSA** JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ  
 jmg.sarquitecto@gmail.com - 616844079  
 C/ Pere Ferrandis, 9, 07040 JAZ, Torre Can Ventós, 600

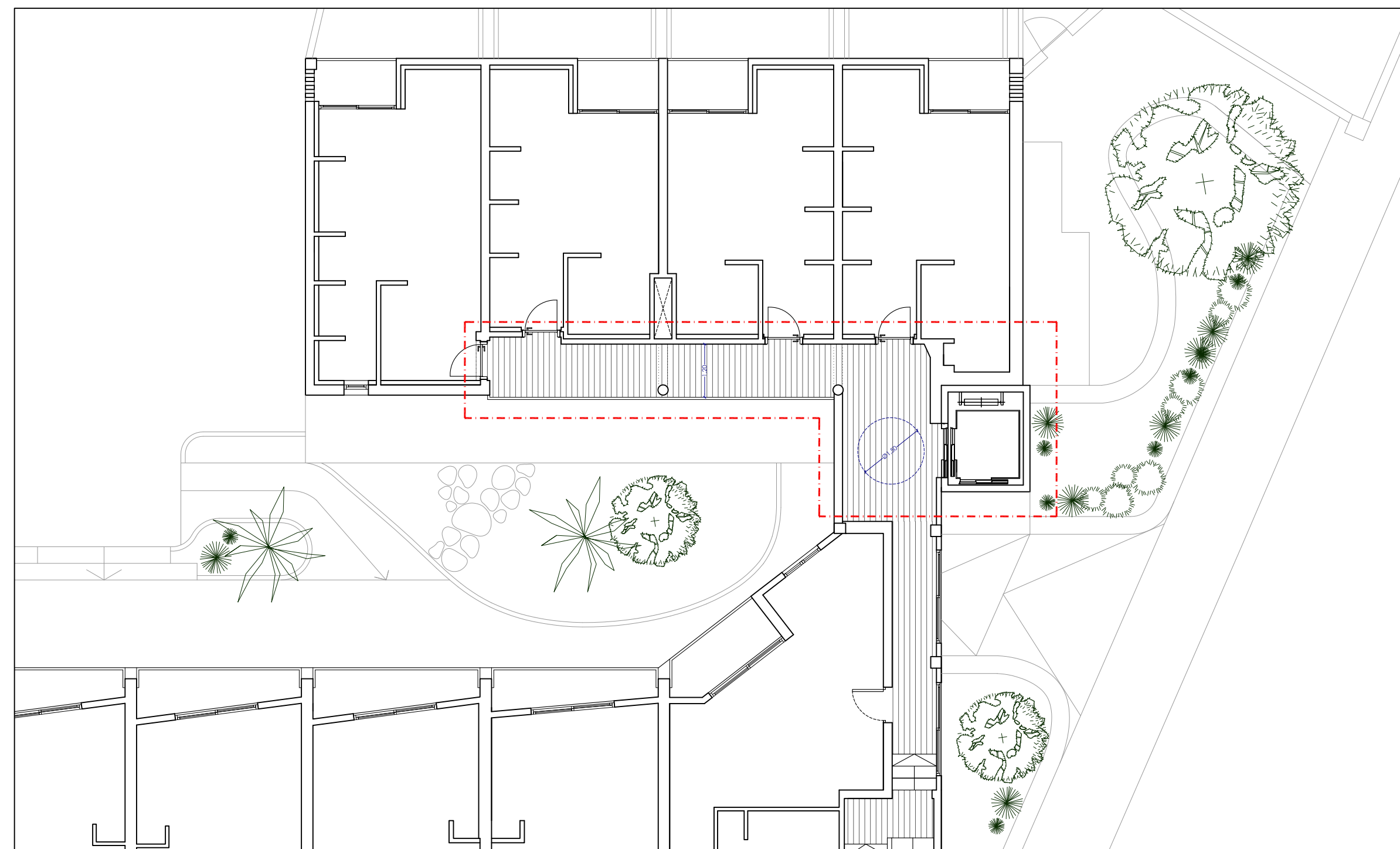
<b>PLANO</b>	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO. CALIFICACION URBANISTICA.	<b>REFERENCIA</b>	131/19	<b>FECHA</b>	07/2019
<b>ESCALA</b>	S/E	<b>PLANO</b>		<b>ESCALA</b>	1.1.

Este documento está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. El copiar o utilizar este documento sin el consentimiento del autor o su modificación, es un delito.



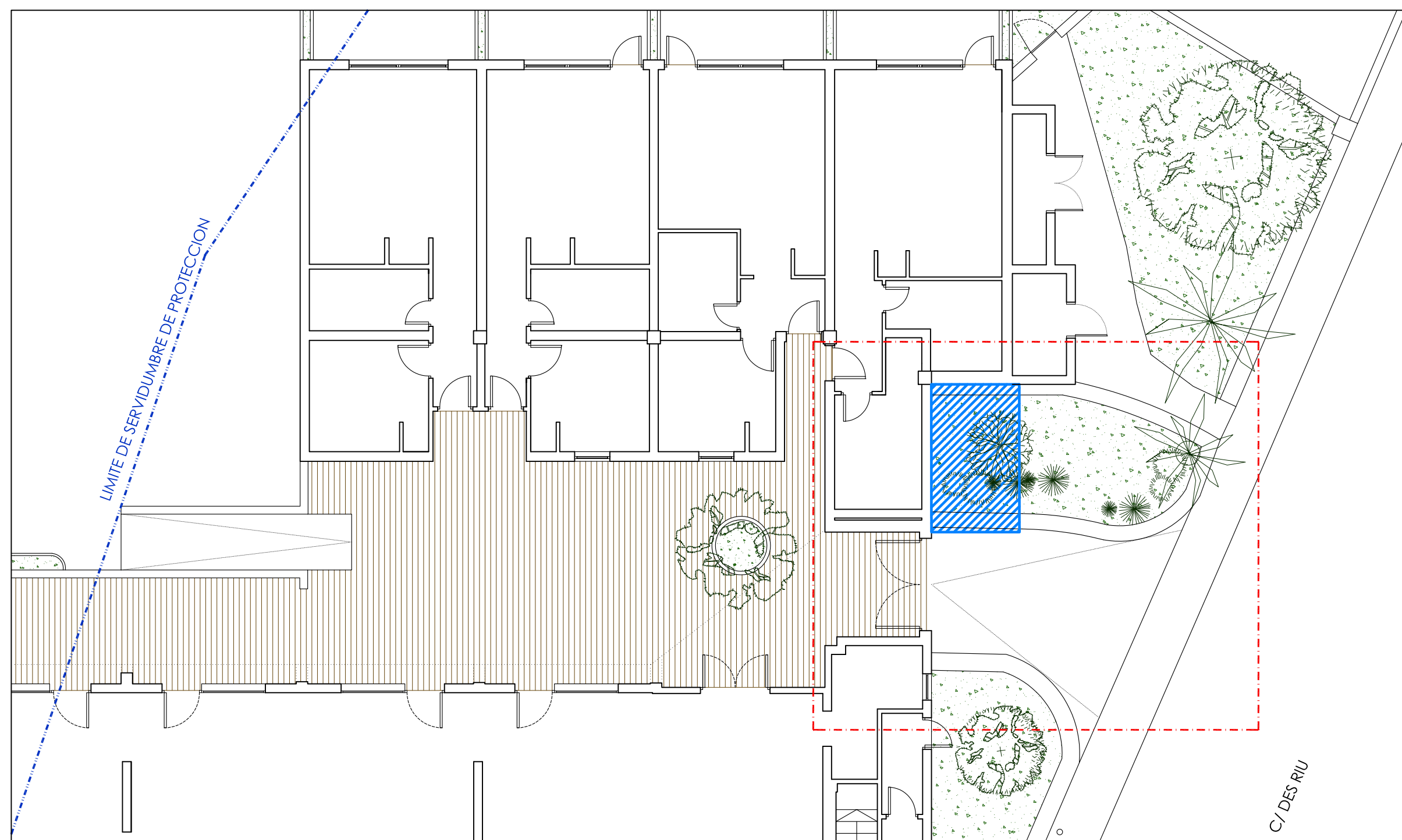


PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA. ESTADO ACTUAL.

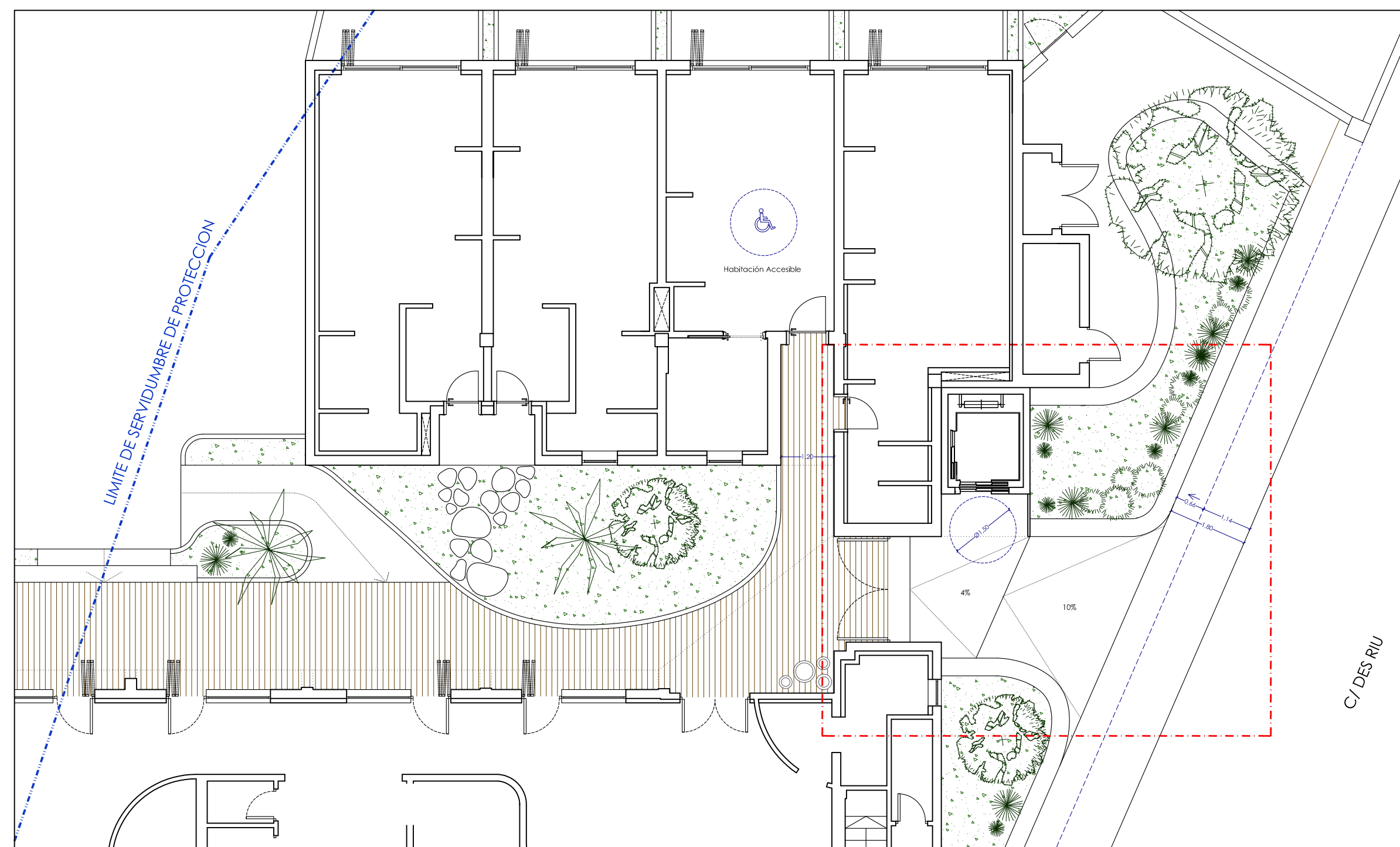


PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA. PROPUESTA FUTURA.

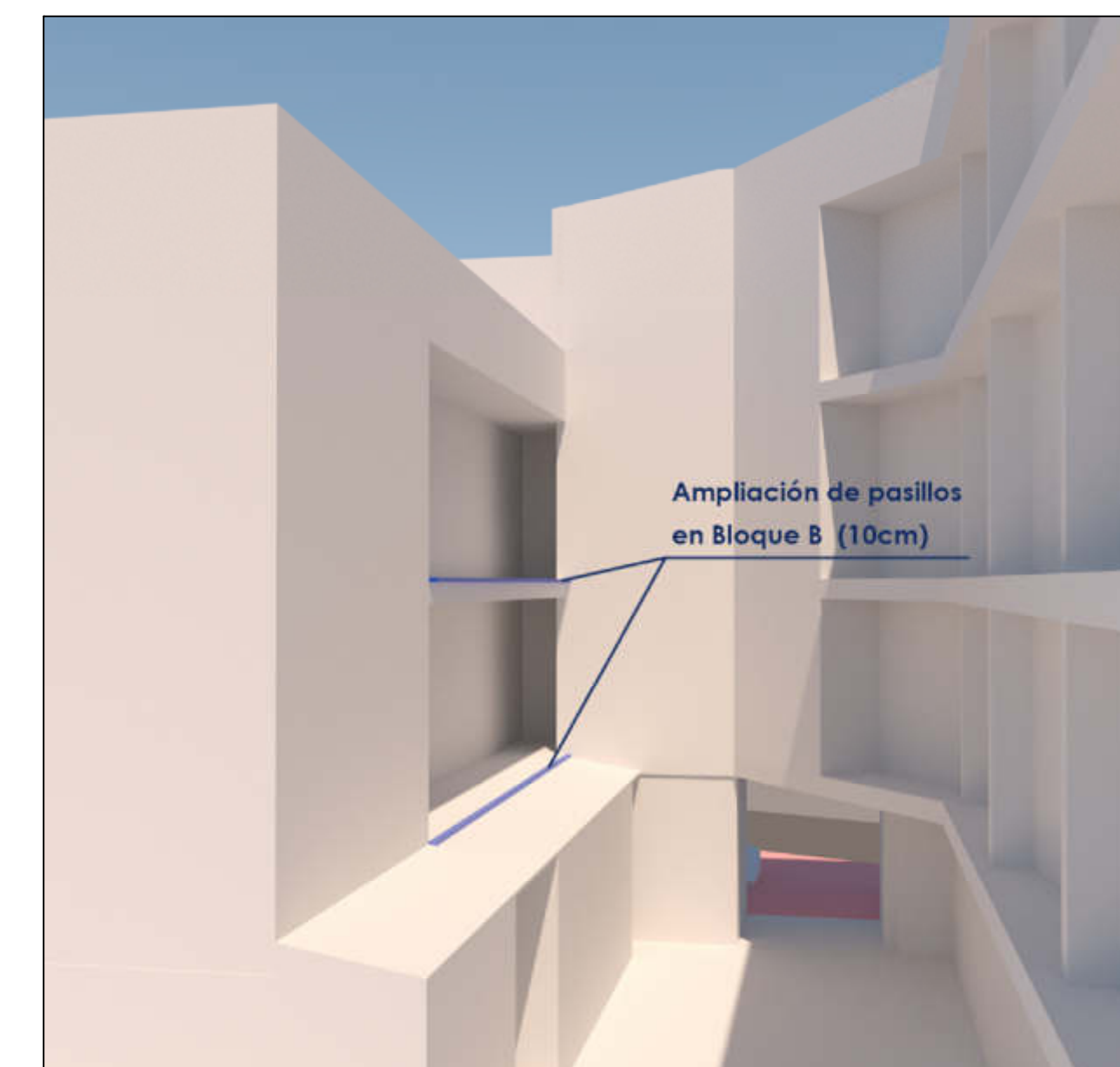
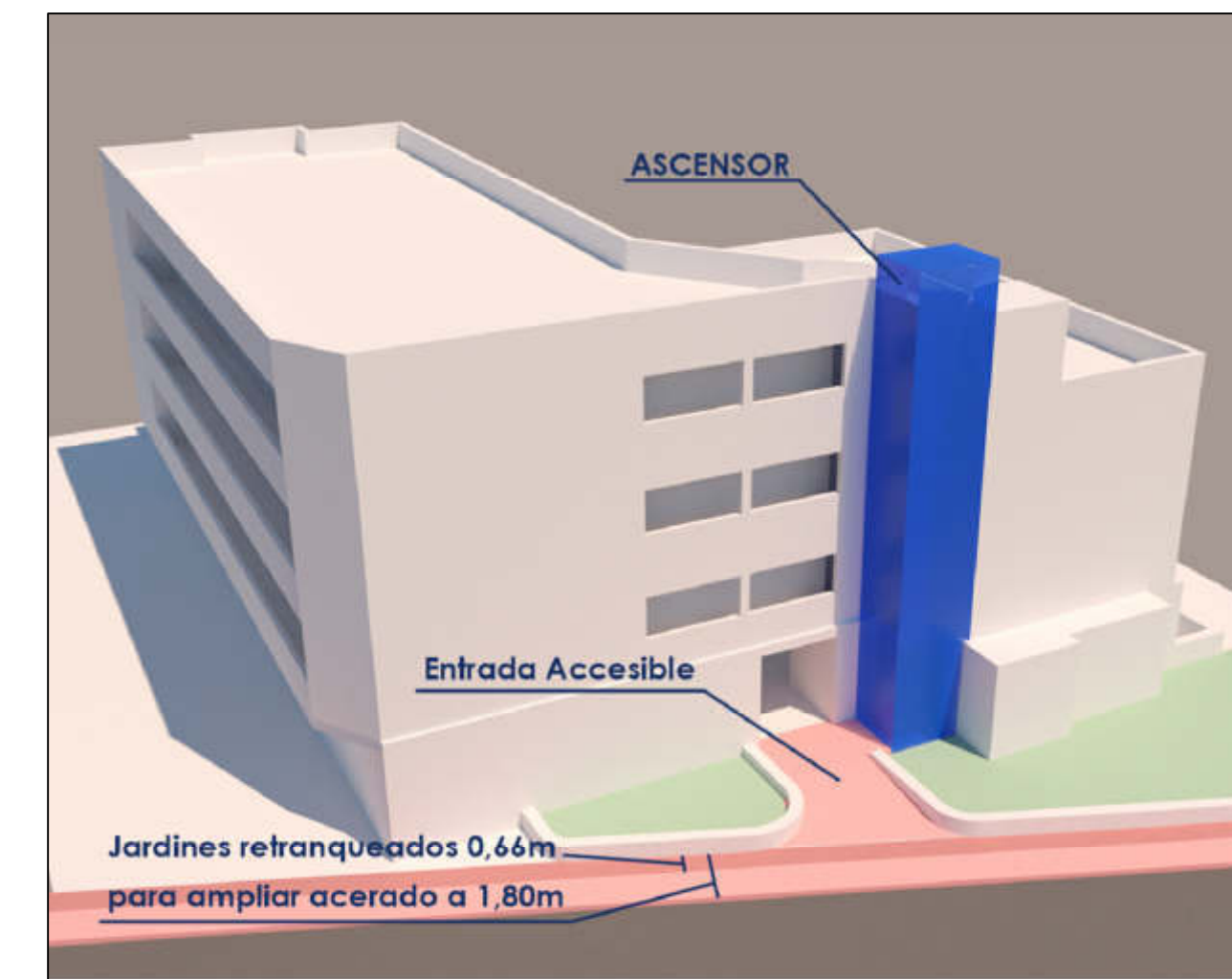
 ZONA DE AMPLIACION



PLANTA BAJA. ESTADO ACTUAL.



PLANTA BAJA. PROPUESTA FUTURA.



**PLANTAS**

JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ / num:362557

**PROYECTO** ESTUDIO DE DETALLE PARA REFORMA Y AMPLIACION DE "APARTAMENTOS MARSOL" POR ADECUACION A NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

**PROMOTOR** SPIRULINA PROPERTIES S.L. **GSA** JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ jmg.s.arquitecto@gmail.com - 616844079 C/ Pere Francec, 9, Orlandu 203, Torre Can Ventosa, 8202

**SITUACION** APARTAMENTOS MARSOL, CARRER DES RIU, Nº54. C.P.07840. SANTA EULÀRIA DES RIU, ILLES BALEARS. **REFERENCIA** 131/19 **FECHA** 07/2019

**PLANO** ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA FUTURA. PLANTAS. **ESCALA** E: 1/100 **Nº PLANO** 2.

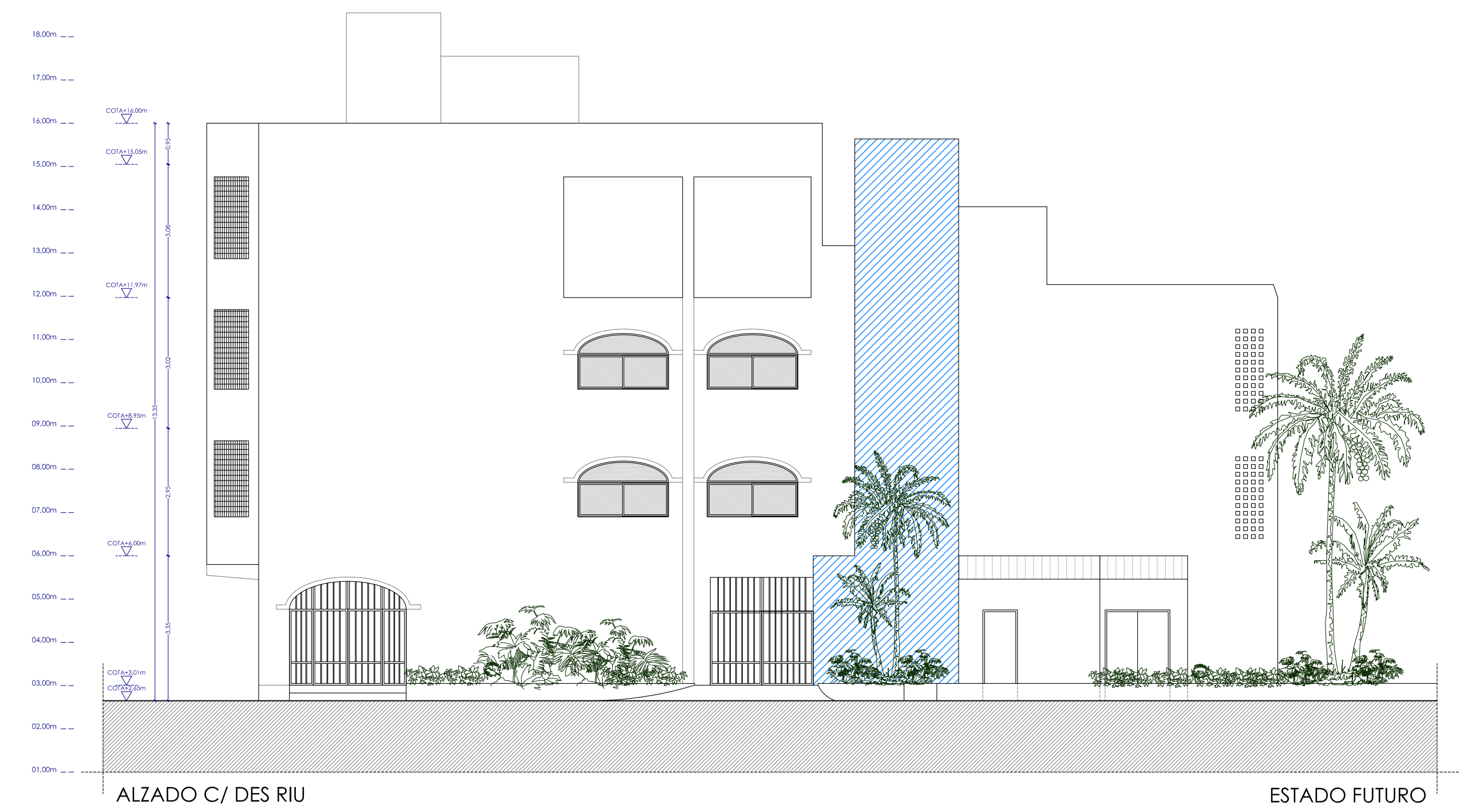
Este documento está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. El copia o el original, por cualquier medio, sin el consentimiento escrito del autor, quedan expresamente prohibidos.





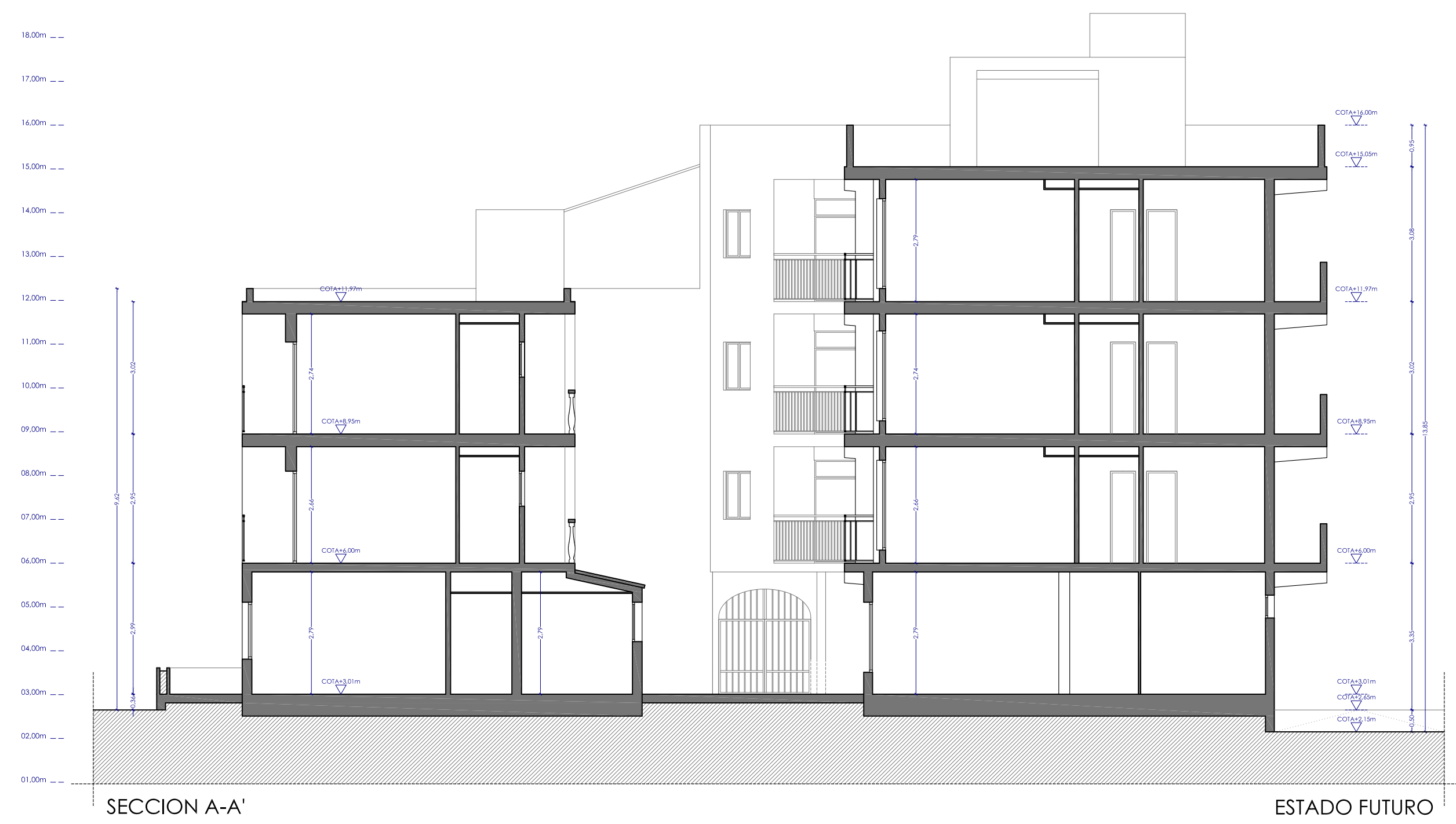
ALZADO C/ DES RIU

ESTADO ACTUAL



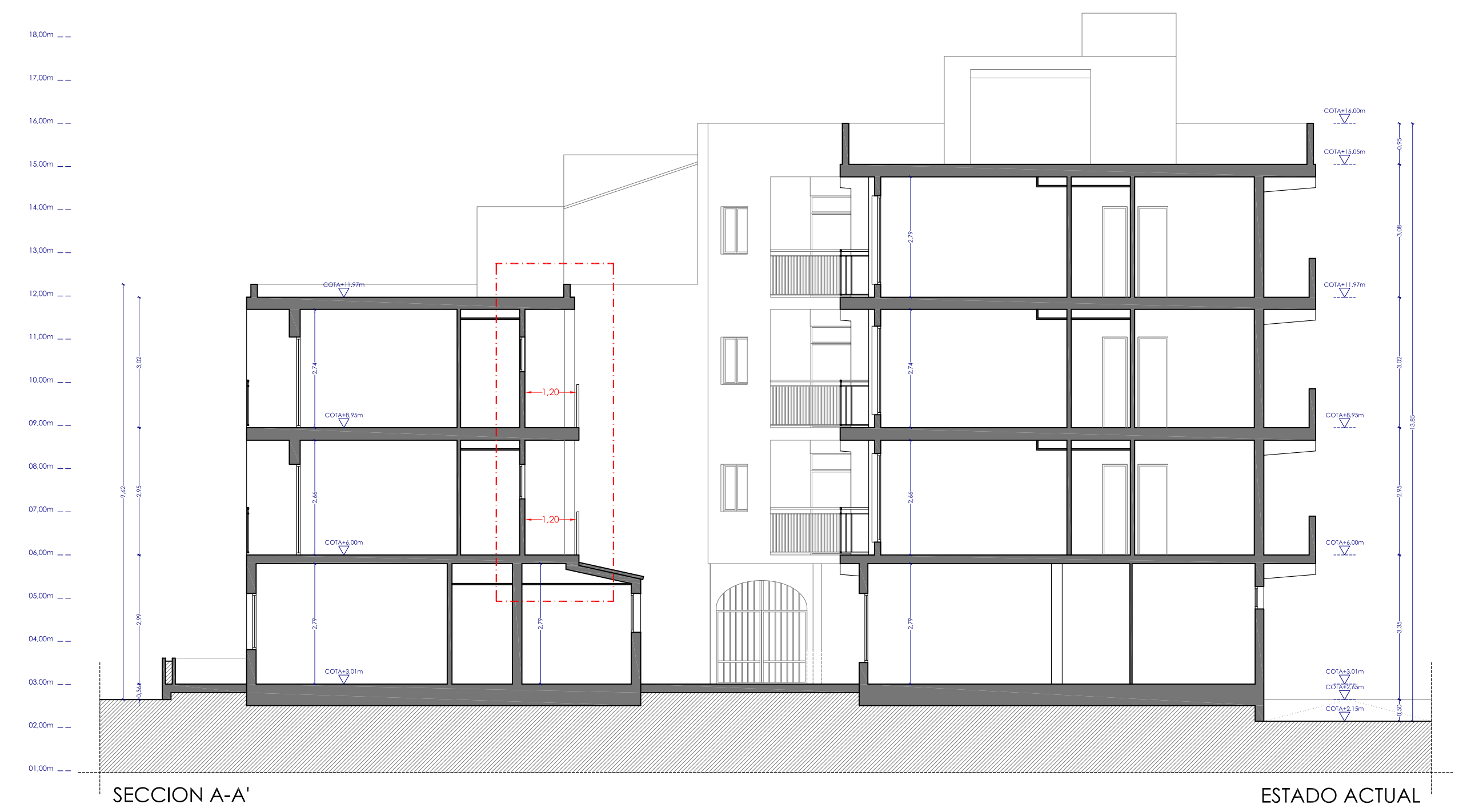
ALZADO C/ DES RIU

ESTADO FUTURO



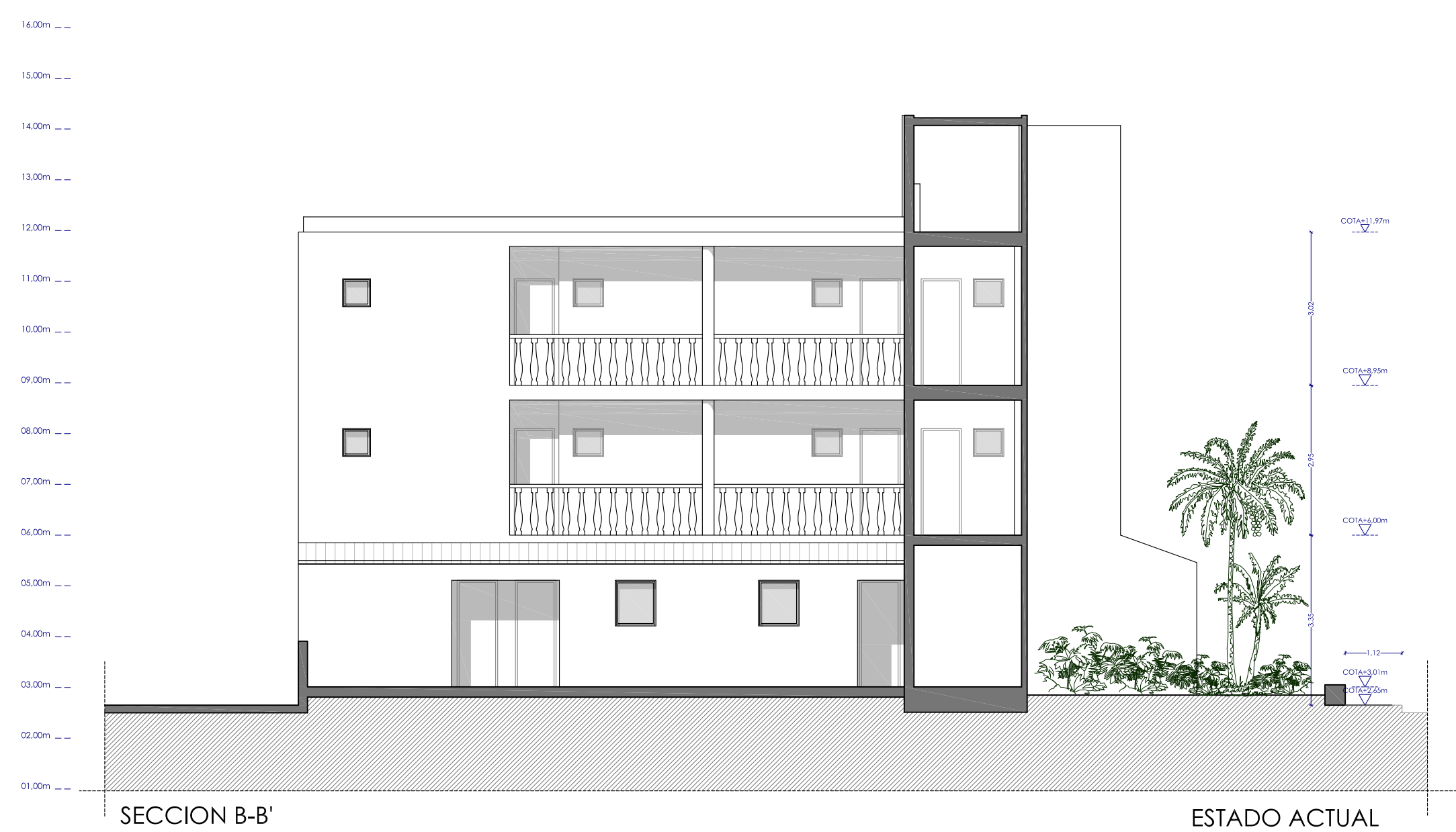
SECCION A-A'

ESTADO FUTURO



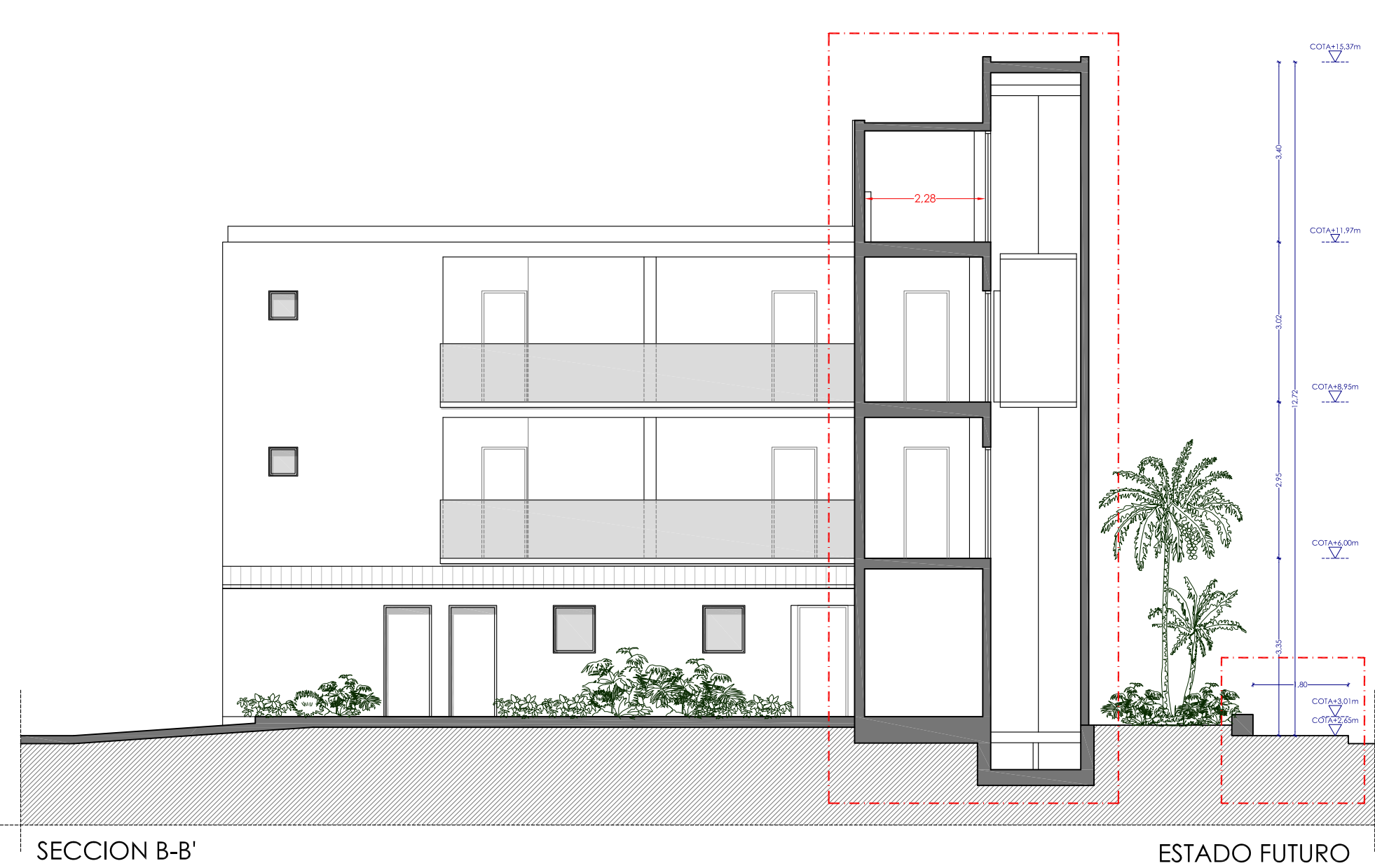
SECCION A-A'

ESTADO ACTUAL



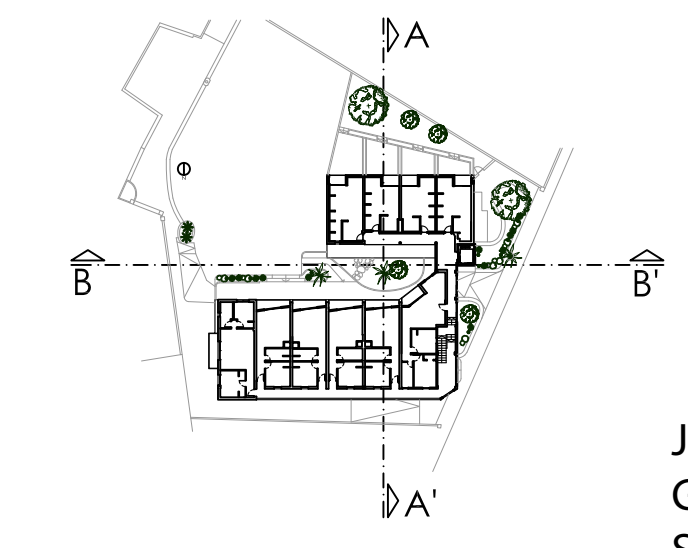
SECCION B-B'

ESTADO ACTUAL



SECCION B-B'

ESTADO FUTURO



**JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ**  
 num:362557  
 Firmado digitalmente por JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ / num:362557  
 Número de inscripción: 2584-LE-ES  
 Oficina de Arquitectos de las Islas Baleares (COMAR) (1918) - colegiados, IRL-Arquitectos, s/n-GARCIA SANCHEZ, gsm@gsa.es-2024-06-06, smlNumber=212134218, cv=1056  
 18005-GARCIA SANCHEZ

**ALZADOS Y SECCIONES**

<b>PROYECTO</b>	ESTUDIO DE DETALLE PARA REFORMA Y AMPLIACION DE "APARTAMENTOS MARSOL" POR ADECUACION A NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD		
<b>PROMOTOR</b>	SPIRULINA PROPERTIES S.L.		
<b>PROYECTISTA</b>	JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ jmg.sarquitecto@gmail.com - 616844079 C/ Pere Fontcuberta, 9, 06100 Janda, Torre Can Ventós, 6202		
<b>SITUACION</b>	APARTAMENTOS MARSOL, CARRER DES RIU, Nº54 C.P.07840, SANTA EULARIA DES RIU, ILLES BALEARS.	<b>REFERENCIA</b>	131/19
<b>PLANO</b>	ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA FUTURA. ALZADOS Y SECCIONES.	<b>ESCALA</b>	E: 1/100
<b>FECHA</b>		<b>PLANO</b>	07/2019
		<b>NUMERO</b>	3.

Este documento está protegido por la Ley de Propiedad Intelectual. El copia o el original, por cualquier medio, quedan expresamente prohibidos.