



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

4320

Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall per al reajustament de les alienacions interiors i la reordenació del volum edificable en la parcel·la situada en la Ctra. De S'Estanyol, cantonada C/ Torre de Can Espanyol, Ses Torres, Jesús

Per la present, i als efectes establerts a l'article 65 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, es comunica que el Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 30 de març de 2023, ha aprovat definitivament l'estudi de detall promogut per Ibipadel SL, per al reajustament de les alienacions interior i la reordenació del volum en la parcel·la situada en la Ctra. de S'Estanyol, cantonada C/ Torre de Can Espanyol, Ses Torres, Jesús, sent els acords adoptats els següents:

"PRIMER.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall amb RGE202299900005228 de data 12.04.22 i documentació complementària amb RGE 202299900012869 de 19.08.2022, redactat per l'arquitecta Raquel García Palerm, l'objecte de la qual és el REAJUSTAMENT DE LES ALIENACIONS INTERIOR I LA REORDENACIÓ DEL VOLUM EN LA PARCEL·LA, situada en la Ctra. S'Estanyol, cantonada C/Torre de Can Espanyol, Ses Torres, Jesús, promogut per Ibipadel S.L.

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..

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 des 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, signat digitalment (3 de maig de 2023)

L'alcalde

M^a. Carmen Ferrer Torres

ESTUDI DE DETALL

Parcel·la EQ-E/STO, carretera de S'Estanyol, s/n, Sant Torres, Santa Eulària des Riu IBIPADEL SL

Raquel García Palerm, arquitecta

Índex

1. Antecedents

1.1. Agents

1.2. Objecte de l'estudi de detall

1.3. Àmbit

2. Marc normatiu aplicable

2.1. Els estudis de detall a la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears

2.2. Contingut de l'estudi de detall segons el Reglament de Planejament



- 2.3. Els estudis de detall en les Normes Subsidiàries de Santa Eulària
- 2.3. Determinacions específiques de la parcel·la
3. Justificació de la conveniència de l'estudi de detall i de l'oportunitat de les solucions adoptades
 - 3.1. Conveniència de l'estudi de detall
 - 3.1.1. Condicionants per la parcel·la
 - 3.1.1.1. Morfologia i topografia
 - 3.1.1.2. Incidència del domini públic i servitud d'aigües
 - 3.1.2. Condicionants per l'ús
 - 3.1.3. Condicionants per l'entorn
 - 3.1.4. Conclusió sobre la conveniència de l'estudi de detall
 - 3.2. Solucions adoptades. Oportunitat
 - 3.2.1. Volum màxim
 - 3.2.2. Reculades
 - 3.2.3. Alçada total
4. Resum de les condicions urbanístiques resultants de l'estudi de detall
5. Anàlisi comparativa de l'aprofitament
6. Plànols

1. Antecedents

1.1. Agents

Promou l'estudi de detall IBIPADEL SL, amb NIF ***6218** i domicili al carrer *** núm. *, Eivissa.

La redactora de l'estudi de detall és Raquel García Palerm, arquitecta col·legiada al Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears amb número 30.***1-6.

1.2. Objecte de l'estudi de detall

L'objecte de l'estudi de detall és el reajustament de les alineacions interiors i la reordenació del volum en una parcel·la per a adequar l'ús que li atribueix el planejament a les condicions físiques concretes i a les del seu entorn.

1.3. Àmbit

L'actuació se circumscriu a la parcel·la qualificada a les Normes Subsidiàries de Santa Eulària com a EQ-E/STO, amb referència cadastral 6297603CD6069N0001RG, situada a la Carretera de S'Estanyol, s/n, en la zona urbana de Ses Torres.

La parcel·la, segons Nota simple, té una superfície de 4.444,64 m². Segons mesurament sobre les NNSS, la superfície de sòl qualificada com a EQ-E/STO és de 4.251 m²; aquesta és la superfície que s'ordena mitjançant aquest estudi de detall.

2. Marc normatiu aplicable

2.1. Els estudis de detall en la Llei 12/2017, d'urbanisme de les Illes Balears

En la normativa urbanística autonòmica els estudis de detall es regulen en l'article Capítol I del títol II de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, referit als instruments de planejament urbanístic, concretament en l'article 26.

Article 46. Estudis de detall

1. Els estudis de detall tindran per objecte, quan sigui necessari, completar o, en el seu cas, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a aquests efectes podran preveure o reajustar, segons els casos:

- a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a xarxa viària o a espais lliures.
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall respectaran les determinacions tant de caràcter estructural com de detall del planejament urbanístic de jerarquia



superior, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús global majoritari, les alçades màximes previstes i la densitat poblacional que correspongui als terrenys compresos al seu àmbit. En cap cas ocasionaran perjudici ni alteraran o podran alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

2.2. Contingut de l'estudi de detall segons el Reglament de Planejament

S'ha adoptat per a l'estudi de detall el contingut mínim que fixa per als estudis de detall l'article 66 del Reglament de Planejament, RD 2159/1978, de 23 de juny, per resultar aplicable supletòriament (Apartat 1.a de la Disposició final segona de la Llei 12/2017, de 29 de desembre).

Article 66.

Els estudis de detall contindran els següents documents:

1. Memòria justificada de la conveniència i de la procedència de les solucions adoptades.
2. Quan es modifiqui la disposició de volums s'efectuarà, a més, un estudi comparatiu de l'edificabilitat resultant per aplicació de les determinacions previstes en el Pla i de les que s'obtenen en l'estudi de detall, justificant el compliment del que s'estableix sobre aquest extrem en el número 3 de l'article anterior.
3. Plànols a escala adequada i, com a mínim, 1:500 que expressin les determinacions que es completen, adapten o reajusten, amb referències precises a la nova ordenació i la seva relació amb l'anterior existent.

2.3. Els estudis de detall en les Normes Subsidiàries de Santa Eulària

L'article 1.2.02.1.b de les Normes Subsidiàries es refereix als estudis de detall com a instruments de desenvolupament del planejament:

b.)- Estudis de detall.

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

- Assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja estiguessin fixades.
- Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades en els instruments de planejament, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats.
- Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a aprofitament, alçades màximes previstes densitat de població i usos permesos i prohibits.

Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin les NS o el seu planejament de desenvolupament i amb les finalitats que en aquells s'estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament el consideri necessari, per iniciativa pròpia o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinat.

En tot allò no específicament modificat per les NS, continuaran regint les determinacions dels Estudis de detall definitivament aprovats.

L'article 5.1.08 de les Normes Subsidiàries es refereix als estudis de detall com a instruments per a la reordenació de volums:

ARTICLE 5.1.08. REORDENACIÓ DE VOLUMS

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NS, en qualsevol de les zones excepte en cas antic en què tindrà caràcter excepcional, mitjançant un Estudi de detall que determini una volumetria específica, quan l'ordenació proposada, present a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat, per resoldre les disfuncions que de l'aplicació de la normativa general puguin derivar-se, ajustar les característiques de l'edificació a l'ús al qual es destini o suposar una ordenació de l'edificació més d'acord amb les característiques tipològiques generals de la zona en què es plantegi.

2. Tota ordenació de volums que, excepte en els casos específicament contemplats en aquestes NS, no podrà alterar la tipologia aïllada o contínua definida:

- a).- No podrà suposar increment de l'alçada màxima i edificabilitat fixada per a la parcel·la o parcel·les de què es tracti, però sí de l'ocupació del sòl i del volum màxim per edifici definit.
- b).-No podrà alterar els usos establerts en la zona ni incrementar la densitat de població que de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús



resulti.

c.)- En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants, a l'efecte dels quals hauran de respectar-se les reculades a confrontants fixats per a la qualificació de la zona.

3. No obstant això l'assenyalat en l'apartat anterior, quan entre les finalitats de la reordenació pretesa es trobi el solucionar o minimitzar els problemes derivats de la percepció de mitgeres vistes resultants de l'existència de edificis amb altura edificada superior a la definida per les NS, l'Estudi de detall podrà definir una alçada de les edificacions superior en una planta i 4 metres a l'assenyalada per l'ordenança específica de la zona.

4. En cas d'aprovació de l'Estudi de detall, l'Ajuntament podrà fixar el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

2.3. Determinacions específiques de la parcel·la

Conforme a la modificació puntual número 8 de les NS (BOIB núm. 140, 24.09.2015) en la parcel·la, qualificada com a EQ-E/STO, són aplicables els paràmetres comuns per als usos EQ, per la remissió que fa el punt b.2 al b.1 de l'ANNEX I. Normes de zonificació, parcel·lació edificació i ús en sòl urbà, per a la ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ).

01.- ZONA D'EQUIPAMENTS (EQ)

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

- Parcel·la mínima (m²): 800. l'equipament docent s'ajustarà a les determinacions de la LOGSE (Llei orgànica 1/1990, de 3 d'octubre) o normativa vigent que la substitueixi.
- Façana/fons mínims (m): 20/20

b.)- Paràmetres d'edificació.

b.1.)- comuns per a tots els usos, excepte l'esportiu i cementiri.

- Ocupació màxima planta soterrani (%): 80, quan estiguin destinats a aparcament d'automòbils tipus turisme o instal·lacions pròpies de l'edificació.
- Ocupació màxima (%): 50.
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 1
- Volum màxim per edifici (m³): 5.000
- Alçada màxima (m): 10
- Alçada total (m): 3 sobre l'alçada màxima.
- Nombre màxim de plantes: B+1P
- Separació mínima a vies i ELP(m): 6
- Separació mínima a límits (m): 6
- Separació mínima entre edificis (m): 12
- Nombre d'aparcaments privats: Segons l'article 5.8.03

b.2.)- Paràmetres de edificació en EQ-E, excepte per a la zona qualificada com EQ-E/STO en què resultaran d'aplicació els definits en l'apartat b.1.)- anterior i per a les zones assenyalades en els plànols d'ordenació amb la qualificació urbanística seguida d'un asterisc (*) en què només es permetran instal·lacions descobertes.

(...)

c.)- Índex d'intensitat d'ús residencial (habitats/m² solar segons l'article 5.1.07): 1/parcel·la, annex a l'activitat principal.

3. Justificació de la conveniència de l'estudi de detall i de l'oportunitat de les solucions adoptades

3.1. Conveniència de l'estudi de detall

3.1.1. Condicionants per la parcel·la

3.1.1.1. Morfologia i topografia

La parcel·la presenta una forma irregular i sensiblement allargada en la direcció sud-oest-nord-est.

Confronta pel sud-oest (costat llarg) amb parcel·la d'equipament municipal divers, actualment sense construcció, pel nord-est (costat curt)

amb equipament esportiu municipal, que alberga les instal·lacions del camp de futbol, nord-oest (costat llarg) amb carretera que condueix a S'Estantyol i sud-oest amb el carrer Torre de Can Espanyol.

En la direcció nord-est-sud-oest, sobre la qual s'allarga la parcel·la, presenta un pendent mitjà descendent cap al sud-oest d'aproximadament un 4%.

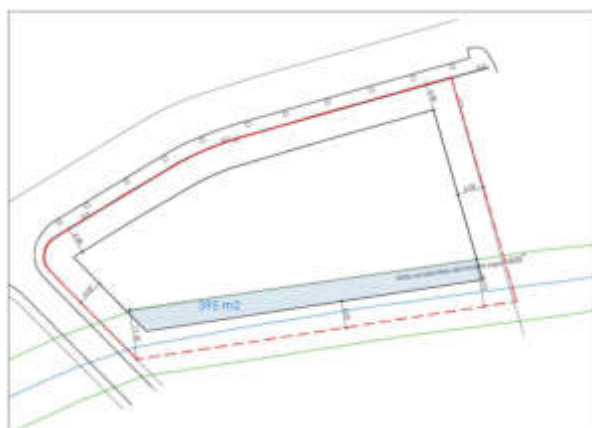
3.1.1.2. Incidència del domini públic i servitud d'aigües

De manera més o menys paral·lela al límit sud-est de la parcel·la, i per dins d'aquesta, discorre un torrent, que motiva que una part de la parcel·la constitueixi domini públic hidràulic. Part de la parcel·la es troba igualment en zona de servitud d'aquest domini públic. La resta de la parcel·la es troba així mateix dins la zona de policia del domini públic hidràulic, si bé aquesta circumstància no fa que es requereixi d'autorització prèvia de la Direcció General de recursos hídrics, atès que es tracta de sòl urbà, i les normes subsidiàries conforme a l'article 78 del reglament del domini públic hidràulic eximeixen d'aquesta autorització.

Amb caràcter general en la zona de servitud no es pot realitzar cap tipus de construcció.

Sent que el límit sud-est de la parcel·la és un dels llargs i que al costat d'ell discorre el Torrent, la porció de la parcel·la afectada per la servitud de la llei de aigües és notable.

Una part de la zona afectada pel domini públic i la seva servitud ja resultava inedificable una vegada deduïts les reculades obligatòries, no obstant això, existeix una superfície d'uns 395 m², al llarg d'una longitud aproximada de 80 m que resulten inedificables únicament per constituir servitud del domini públic hidràulic, ja que atenent solament les reculades obligatòries aquesta porció s'hagués pogut ocupar per l'edificació.



Com a resultat de la presència del Torrent i de les servituds que genera, la zona de la parcel·la susceptible d'albergar les construccions s'estreny precisament en el sentit en què les pròpies dimensions de la parcel·la ja motivaven una desproporció llarg-ample, el que empitjora, per condicionar-ho, el disseny del edifici.

Aquesta circumstància ve a limitar la forma de l'edifici a implantar, d'una banda, però de l'altra, suposa que l'edificació resultant s'allunyarà necessàriament, més del que les reculades obligatòries preveuen, respecte de l'Equipament municipal de la parcel·la emplaçada al sud-est, millorant així les condicions d'aquesta.

3.1.2. Condicionants pel ús

En tractar-se d'una parcel·la destinada a equipament esportiu i a la qual les Normes Subsidiàries atribueixen una edificabilitat i una alçada rellevants en relació amb la qual tenen altres parcel·les d'equipament també esportiu, es deduiria que el millor ús és la destinació de l'edifici essencialment a pistes esportives o poliesportives cobertes. Sense perjudici de que part dels espais exteriors es destinaran a usos també esportius a l'aire lliure.

Les pistes esportives deuen ajustar-se en les seves dimensions en planta a una sèrie de requisits, segons l'esport a practicar. També, depenent de l'esport, es precisa una determinada altura lliure. En el cas de les pistes exteriors incideix també l'orientació, la qual cosa, fet i fet, condicionarà també la traça de l'edifici que es projecti per deixar espai suficient i adequat per a pistes exteriors.

A més, per al correcte funcionament de les pistes esportives, l'edifici haurà dotar-se de serveis auxiliars i podrà dotar-se de aquells que les NS preveuen: vestuaris, dutxes, lavabos, equipament sanitari, club amb bar annex i magatzems.

A efectes de la volumetria de l'edifici, la part que ha de contenir les pistes, accessos i faixes laterals ha de tenir una forma en planta i una



alçada lliure relativament rígides, mentre que el disseny en planta i les alçades lliures de les dependències destinades a serveis auxiliars és més flexible.

En conclusió, la ubicació de pistes esportives en un recinte tancat comporta una certa rigidesa en planta i unes necessitats específiques d'alçada lliure i, per tant, de volum. Al mateix temps les necessitats d'alçada lliure comporten una menor necessitat relativa d'edificabilitat en termes de sostre edificat, ja que en aquestes circumstàncies les alçades màximes permeses tendeixen a esgotar-se amb una sola planta.

3.1.3. Condicionants per l'entorn

La parcel·la se situa al costat del perímetre de la zona urbana de Ses Torres, en una de les zones topogràficament més deprimida d'aquesta zona urbana.

La parcel·la no es troba al front immediat de la Torre de ca n'Espatleta per la carretera de Cap Martinet, i es troba al punt més proper allunyada més de 100 m de la Torre pel que, en principi, no hi hauria que considerar les visuals cap la Torre des de la carretera amb què limita la parcel·la.

Una vegada que s'ha procedit a l'eliminació de part de l'arbratge de la parcel·la, es comprova que des de molts punts del seu front per la carretera de S'Estanyol, actualment encara és visible la Torre, si no en la seva totalitat, sí, al menys, en una gran part de la seva alçada.



Vista de la Torre de ca n'Espatleta des de la vorera al davant de la carretera de S'Estanyol

No existeix una obligació normativa específica de permetre des d'aquest front la visual de la Torre, no obstant això s'ha considerat aquesta condició en l'estudi de detall, per ser convenient i viable.

En l'estudi de detall es valora limitar el plànol que marcaria l'alçada total de la coberta de l'edifici a projectar, a menys per minimitzar l'impacte de l'edifici i posar en valor el promontori que alberga la Torre. Es té en compte la fórmula que s'ha adoptat per a algunes de les edificacions d'altres parcel·les que es troben en la visual de la Torre des de la carretera de Cap Martinet, segons l'acord de la CIOTUPHA de 31 de març del 2014.

S'aplica aquesta fórmula per a limitar l'alçada total de l'edificació:

$$h \leq a - (0,03 \cdot d) = 28,83 - (0,03 \cdot d)$$

h és la cota màxima de l'element físic.

28,83 és la cota de la base de la Torre de ca n'Espatleta, m.s.n.m.

d és la distància de la torre al punt més desfavorable de l'edificació.

3.1.4. Conclusió sobre la conveniència de l'estudi de detall

Per tots els condicionants exposats anteriorment, convé recórrer a la figura de l'estudi de detall en els termes previstos en les Normes Subsidiàries amb l'objecte de:

- Permetre la concentració de l'edificabilitat a un sol volum, sense que sigui obligatòria la disgregació en varis d'un màxim de 5.000

m³, acumulant-se en un només d'un màxim de 20.000 m³.

- Redefinir les reculades de l'edificació atenent les circumstàncies combinades de les proporcions de la parcel·la, l'afecció a la servitud d'aigües i la rigidesa en planta derivada de les proporcions pròpies de les pistes esportives. D'una banda, queden definides unes reculades majors que els previstos en l'ordenança de manera genèrica (6m) per a excloure la zona de servitud d'aigües i per un altre, en l'enfront del vial més ample, es permetrien amb condicions unes reculades menors (3m).

- Limitar les alçades de manera que, permetent l'ús esportiu, no impedeixin, quan fos possible, la visual de la Torre de ca n'Espatleta o, a menys, la percepció del promontori que l'alberga. Per a la definició de l'alçada es tenen en compte, a més, les rasants del terreny, de manera que la limitació d'alçades no vingui a convertir-se en un impediment per al desenvolupament de l'ús esportiu.

3.2. Solucions adoptades. Oportunitat

S'adopta per a l'estudi de detall la figura del sòlid capaç, definint l'àrea de moviment màxim de l'edificació en planta i la cota màxima del plànol de coberta. La figura en planta es descriu a partir de les alineacions interiors convenients de l'edificació en la parcel·la. El plànol de coberta es defineix a partir d'una cota altimètrica màxima que defineix l'alçada total de l'edificació.

Dins de l'àrea de moviment operen les limitacions d'ocupació i edificabilitat de les NS, de manera que, si bé l'envoltant en planta ve donada per les reculades, respectant aquests, deuen també respectar-se l'ocupació màxima i l'edificabilitat.

D'altra banda, es xifra el volum màxim de l'edificació, d'acord amb la superfície de la parcel·la i amb l'ús específic per a possibilitar la construcció d'un edifici esportiu o poliesportiu de manera que resulti útil per a la seva funció.

L'ocupació màxima i el nombre de plantes seran els que fixen les NS.

Quant a l'edificabilitat, no es redueix de manera nominal, encara que des del moment en què s'afavoreix que la major part de l'edifici es destini a pistes esportives, és previsible una gran proporció de l'edifici es desenvolupi en una sola planta, la qual cosa que per a una ocupació del 50% i una edificabilitat de 1m²/m² comporta necessàriament una reducció notable de la superfície construïda.

3.2.1. Volum màxim

Tractant-se d'un equipament esportiu sobre una parcel·la de 4.251 m² el condicionant del volum màxim per edifici de 5.000 m³, quan l'ocupació màxima de 2.125,50 m² sobre rasant per a una alçada de 10m (21.255 m³), dona lloc a un volum que s'hauria de "trossejar" en quatre edificis (i així i tot no s'arriba a aconseguir el màxim). Això limita enormement les possibilitats d'implantar usos esportius en edifici. Si a això s'afegeix que la separació entre edificis seria, a priori, de 12 m, el resultat és, a més, que l'ocupació real queda molt per sota del 50% permès, tenint en compte les proporcions de la parcel·la.

S'ha de permetre la concentració del volum en un sol edifici sobre la parcel·la, per a possibilitar el millor ús en edifici esportiu. En aquest estudi de detall es proposa xifrar el volum màxim en 20.000 m³, que s'acosta, per sota, al màxim que resultaria per ocupació i alçada i que és acord amb el màxim previst en les NS per a altres usos i de manera puntual.

En concentrar-se el volum en un sol edifici, i atesa la rigidesa en planta dels usos esportius, és previsible que cota d'implantació de la planta baixa sigui la mateixa en tot l'edifici, sense escalonaments, de manera que una notable proporció d'aquest volum haurà de quedar sota la rasant del terreny natural per continuar complint la condició de planta baixa. El resultat és que des de la carrer part d'aquests 20.000 m³ no resultaran visibles, per quedar l'edifici semienterrat en la zona més pròxima a l'actual camp de futbol. Així, per a complir-se la condició de planta baixa, aquesta arrencaria des de les cotes més baixes de la parcel·la, ja que si no és així les limitacions d'alçada (vegeu apartat 3.2.3.) vindrien novament a impedir el millor ús esportiu.

El resultat és que una notable proporció d'aquest volum màxim de 20.000 m³ no resultarà visible, la qual cosa minora el seu impacte (vegeu plànol 4, "comparació").

3.2.2. Reculades

Es defineixen les reculades de la següent manera:

- En relació amb el límit Sud-est, en paral·lel al qual discorre el torrent, es defineixen per la traça del límit de la servitud, del que resulten una reculada variable, de 10,73m a 11,32m, major que el de 6m previst genèricament en les NS. En aquest cas, no es redueixen sinó que s'augmenten les reculades de la zonificació a confrontants.
- En relació amb els límits Nord-est (a equipament esportiu, actuals instal·lacions del camp de futbol) i Sud-oest (a C. Torre de Can Espanyol) els límits són els propis de la zona EQ, així p és, 6 m. Es conserven les reculades pròpies de la zonificació.
- En relació amb el límit Nord-oest, a la carretera de S'Estanyol, s'estableix que sobre el límit genèric de 6m, sense limitacions, es pugui reduir-se puntualment a 3m amb les següents limitacions que afectarien la franja de terreny que se situa entre els 3 i els 6m de



distància a l'alineació de la carrer:

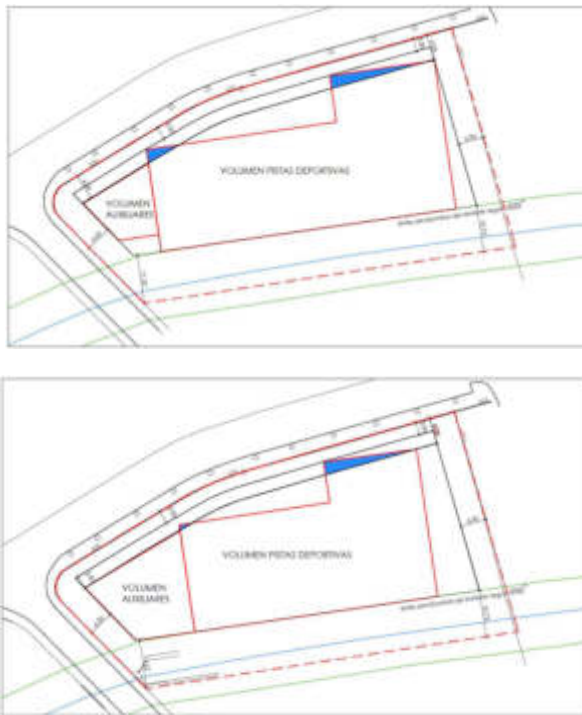
1. La part d'edificació que ocupi aquesta franja de terreny només podrà destinar-se a pistes esportives, les seves faixes laterals, accessos o graderies i mai a serveis auxiliars, com a vestuaris, dutxes, lavabos, equipament sanitari, club amb bar annex i magatzems.

S'adopta aquesta limitació a fi que solament la part de la planta de l'edifici condicionada per les proporcions de les pistes esportives pugui situar-se més enllà dels 6m de reculada. La planta destinada a serveis, de composició en planta més flexible, no podrà ocupar aquesta franja.

2. Les parts edificades que ocupin en aquesta franja presentaran una forma sensiblement triangular.

S'adopta aquesta limitació per a evitar la formació de trams de façana continua paral·leles al carrer més allà de la reculada de 6m, de manera que solament algunes cantonades de l'edifici penetrin en la zona entre els 3 i els 6m. Això vindrà afavorit perquè les pistes esportives que s'emplantin tendiran a seguir la directriu del límit Sud-est de la parcel·la, el lineal de major longitud, i, en conseqüència, la directriu de l'edifici tendirà a ser una mica obliqua respecte de la façana a la carretera de S'Estanyol.

3. L'ocupació d'aquesta franja no ha d'impedir el compliment de la dotació d'aparcament de l'article 5.8.03 de les NS en les condicions que s'hi estableixen.



Models d'ocupació de la franja de reculada entre 3 i 6m en el front de la carretera de S'Estanyol
(no prejutgen la forma concreta de l'edifici)

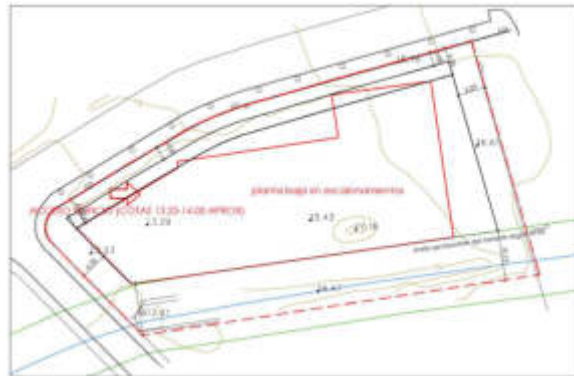
D'aquesta manera, l'única façana sobre la qual la reculada es veu reduïda, de 6m a 3m, coincideix amb la façana al vial de més secció (carretera de S'Estanyol), on segons l'ordenació actual, no és previsible l'existència d'edificis a l'altre costat del carrer, ja que es constitueix sòl rústic. A més, s'estableixen una sèrie de condicions per a l'ocupació d'aquesta franja entre els 6 i els 3m de manera que, per una banda, obeeixi a les necessitats exclusives de l'ús esportiu i, per un altre, es produeixi de manera puntual i no es doni lloc a façanes paral·leles a la via.

3.2.3. Alçada total

La concentració del volum sobre la parcel·la en un sol volum fa convenient l'establiment de limitacions tendents a minimitzar el seu impacte.

La limitació de les alçades, en particular la total, en aquesta ubicació es fa a més convenient per a ressaltar la presència de la Torre de can Espatleta o, a menys, si no resulta ja visible amb les construccions actuals, la visual del promontori que l'acull.

Concentrat el volum edificatori en un sol edifici és possible que l'accés principal al mateix, a nivell de planta baixa, tingui lloc des de les cotes més baixes de la parcel·la (aproximadament entre les cotes 13,25 i 14), cosa que, mitjançant el desenvolupament de la planta baixa sense escalonaments permet que part del volum quedi semisoterrat (vegeu apartat 3.2.1). Pot així limitar-se l'alçada total de l'edificació sense que es dificulti el desenvolupament de l'edifici per a l'ús esportiu previst.



Model d'accés a l'edifici, des de les cotes més baixes de la parcel·la
(no prejutja la forma concreta de l'edifici)

Apliquem la mateixa fórmula que adoptat per a algunes de les edificacions d'altres parcel·les que es troben en la visual de la Torre des de la carretera de Cap Martinet.

En les condicions que es defineixen en aquest estudi de detall el punt més desfavorable es trobaria a 185,48m de la Torre, cosa que, aplicant la fórmula dona lloc a:

$$h \leq 28,83 - (0,03 \times 185,48) = 23,26 \text{ m.s.n.m.}$$

Així, perquè es considera adoptar una alçada total per a l'edificació de 23,25 m.s.n.m.

L'edifici hauria de desenvolupar-se per sota de la cota 23,25m

Adoptant aquesta alçada sobre la secció del terreny, i tenint en compte que allí on s'ubiquin les pistes esportives serà innecessari ubicar els elements de major alçada, com a caixes d'escala, es pot limitar la diferència entre l'altura màxima i la total a 1m. Per sota d'aquest metre, 9m d'alçada màxima són suficients per a la pràctica de la majoria d'esports.

L'estudi de detall d'aquesta parcel·la defineix, doncs, una alçada màxima de 9m i una alçada total que es fixa no respecte de la màxima, sinó en termes absoluts, en la cota 23,25m.

4. Resum de les condicions urbanístiques resultants de l'estudi de detall

PARÀMETRES NS EQ		Estudi de detall s. parcel·la (s'indiquen aquells que es reajusten)
Parcel·la mínima (m ²)	800	
Façana/fons mínims (m)	20/20	
Ocupació màxima soterrani (%)	80	
Ocupació màxima (%)	50	
Edificabilitat (m ² /m ²)	1	
Volum màx. per edifici (m ³)	5.000	20.000,00
Alçada màxima (m)	10	9,00
Alçada total (m)	3 m s. alt. màx.	cota altimètrica 23,25m
Número màx. plantes	B+1P	
Separació mínima a vies i ELP (m)	6	Carretera S'Estanyol, 3m amb condicions ⁽¹⁾ C. Torre de can Espanyol, no es modifica, 6m





PARÀMETRES NS EQ		Estudi de detall s. parcel·la (s'indiquen aquells que es reajusten)
Separació mínima a límits (m)	6	A EQ-MD, varia de 10,73 ma 11,32 m A EQ-E, no es modifica, 6 m
Separació mínima entre edificis (m)	12	
Aparcaments privats	art. 5.8.03	

(1) Condicions en la franja situada entre els 6 i els 3 m a la Carretera de S'Estanyol:

1. La part d'edificació que ocupi aquesta franja de terreny només es podrà destinar-se a pistes esportives, les seves faixes laterals, accessos o graderies i mai a serveis auxiliars, com ara vestuaris, dutxes, lavabos, equipament sanitari, club amb bar annex i magatzems.
2. Les parts edificades que ocupin en aquesta franja presentaran una forma sensiblement triangular.
3. L'ocupació d'aquesta franja no ha d'impedir el compliment de la dotació d'aparcament de l'article 5.8.03 de les NS en les condicions que en ell s'estableixen.

5. Anàlisi comparativa de l'aprofitament

Es comparen a continuació les condicions urbanístiques resultants de l'aplicació automàtica de les NS i de les resultants de l'estudi de detall:

PARÀMETRES NS EQ		Estudi de detall sobre parcel·la (ressaltats els que es reajusten)	OBSERVACIONS
Parcel·la mínima (m ²)	800		NO AFECTA
Façana/fons mínims (m)	20/20		NO AFECTA
Ocupació màxima soterrani (%)	80	80	NO ES MODIFICA
Ocupació màxima (%)	50	50	NO ES MODIFICA
Edificabilitat (m ² /m ²)	1	1	NO ES MODIFICA, encara que en la pràctica, si s'esgota l'ocupació i es desenvolupa la major part de l'edifici en una planta, es reduirà la superfície construïda
Volum màx. per edifici (m ³)	5.000	20.000	NO SUPOSA MAJOR APROFITAMENT permet concentrar l'edificació en un sol edifici
Alçada màxima (m)	10	9	PER SOTA LES MÀXIMES PREVISTES
Alçada total (m)	3 m s. alt. màx.	cota altimètrica 23,25m	ES REGULA PER COTA ABSOLUTA, diferent regulació
Número màx. plantes	B+1P	B+1P	NO ES MODIFICA
Separació mínima a vies i ELP (m)	6	Carretera S'Estanyol, 3m, amb condicions	NO SUPOSA MAJOR APROFITAMENT
		C. Torre de can Espanyol, 6m	NO ES MODIFICA
Separació mínima a límits (m)	6	A EQ-MD, de 10,73 ma 11,32 m	NO SUPOSA MAJOR APROFITAMENT
		A EQ-E, 6 m	NO ES MODIFICA
Separació mínima entre edificis (m)	12	12	NO ES MODIFICA

6. Plànols

Veure annex plànols

ESTUDI DE DETALL - DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Parcel·la EQ-E/STO, carretera de S'Estanyol, s/n, Ses Torres, Santa Eulària des Riu

IBIPADEL SL

Raquel García Palerm, arquitecta

Índex

1. Tràmit d'audiència. Requeriment
2. Tractament dels tancaments
3. Emplaçament i magnitud dels espais d'aparcament
4. Annex. Infografies. Percepció des del viari circumdant: volum, acabats de façana i ubicació de l'aparcament

1. Tràmit d'audiència. Requeriment

Iniciat l'expedient el dia 12 d'abril de 2022, mitjançant sol·licitud NRE 202299900005228, es rep en data 26 de juliol de 2022 un requeriment que conté un informe dels serveis tècnics municipals i que conclou que per a valor millor el resultat de l'ordenació cal completar la documentació incorporant:

- a. Documentació infogràfica en què de la forma més completa i realista possible es reflecteixin la volumetria projectada, la seva relació amb l'entorn circumdant i la percepció de la mateixa des del viari públic circumdant.
- b. Documentació escrita i gràfica en què s'especifiquin i concretin els acabats projectats per a la coberta i façanes de la futura edificació.
- c. Documentació escrita i gràfica en què es concretin l'emplaçament i magnitud dels espais d'aparcament projectats.

S'aporta a continuació la documentació requerida per a il·lustrar sobre l'edifici i tractament de la parcel·la que resultarien de l'ordenació proposada.

2. Tractament dels tancaments

Façana a la carretera de S'Estanyol

Tindrà un tractament diferenciat, segons trams de façana, incidint en la fragmentació a nivell visual de la façana. D'oest a est:

- Aplacat de pedra natural.
- Prefabricat de formigó acabat en color blanc en la part inferior, amb làmines verticals de fusta en la part superior.
- Volum més estret al Sud-oest de la parcel·la (se situaria gimnàs i cafeteria): formigó acabat color blanc, envidrament i jardí vertical en drap d'accés proveïdors/personal.

Façana Sud-oest. Volum més estret i baix i que fa la transició de la façana a la carretera de S'Estanyol, la C. Torre de Can Espanyol i la traça del torrent, on se situarien gimnàs i cafeteria.

- Formigó acabat color blanc i envidrament.

Façana torrent (Sud-est)

- Formigó acabat color blanc.
- Apantallament mitjançant arbratge.
- Part d'aquesta façana, pel que fa al volum estret que es destinaria a gimnàs i cafeteria, estarà dotada de envidrament.

Façana costat camp de futbol (nord-est)

- Formigó acabat color blanc.
- Apantallament mitjançant arbratge.

Tancament parcel·la

- Moret acabat formigó color blanc i reixa tipus fax.

Cal tenir en compte que part del volum de l'edifici es projecta sota rasant, coincidint amb la part de la parcel·la a cotes superiors, per la qual cosa una part notable de la superfície de tancament, soterrada, no resultarà visible des de l'exterior.

Coberta

La coberta no resultarà visible des dels vials perimetrals.

Es preveu una coberta de planxa metàl·lica tipus deck, que suportarà una instal·lació de plaques fotovoltaïques, prou reculades de la façana per a evitar que siguin visibles des dels vials perimetrals.

En les infografies que s'inclouen es mostra gràficament l'acabat de les façanes.

3. Emplaçament i magnitud dels espais de aparcament

Es preveu que l'aparcament s'emplaci sobre la façana a la carretera de S'Estanyol, ocupant una superfície de la parcel·la d'uns 518 m².

A la infografia 1 es mostra la ubicació de l'aparcament.

4. Annex. Infografies. Percepció des del viari circumdant: volum, acabats de façana i ubicació del aparcament



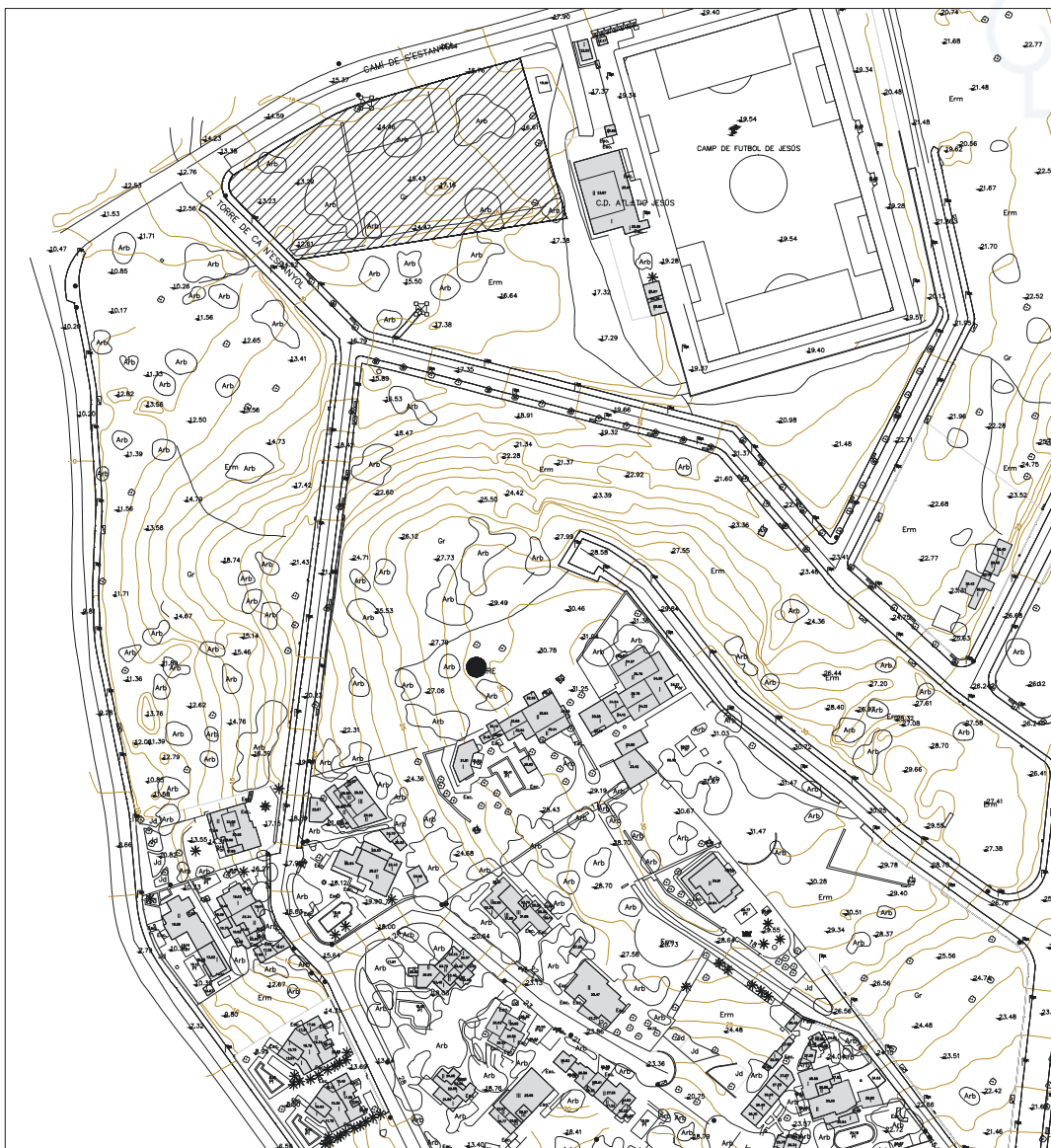
Infografia 1. Façanes a la carretera de S'Estanyol i a la parcel·la de l'actual camp de futbol.



Infografia 2. Façanes a la carretera de S'Estanyol i al carrer de la Torre de Can Espanyol

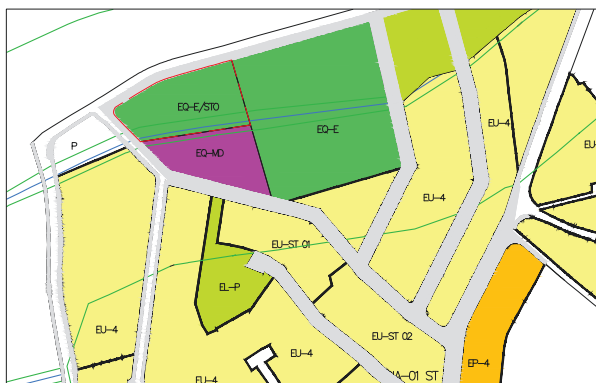


Infografia 3. Façanes al carrer de la Torre de Can Espanyol i al torrent (limita amb parcel·la municipal pendent d'adequar a la destí dotacional)



EMPLAZAMIENTO

Escala 1: 2.000



ENCAJE SOBRE NNSS

Escala 1: 5.000



ENCAJE SOBRE FOTO AÉREA

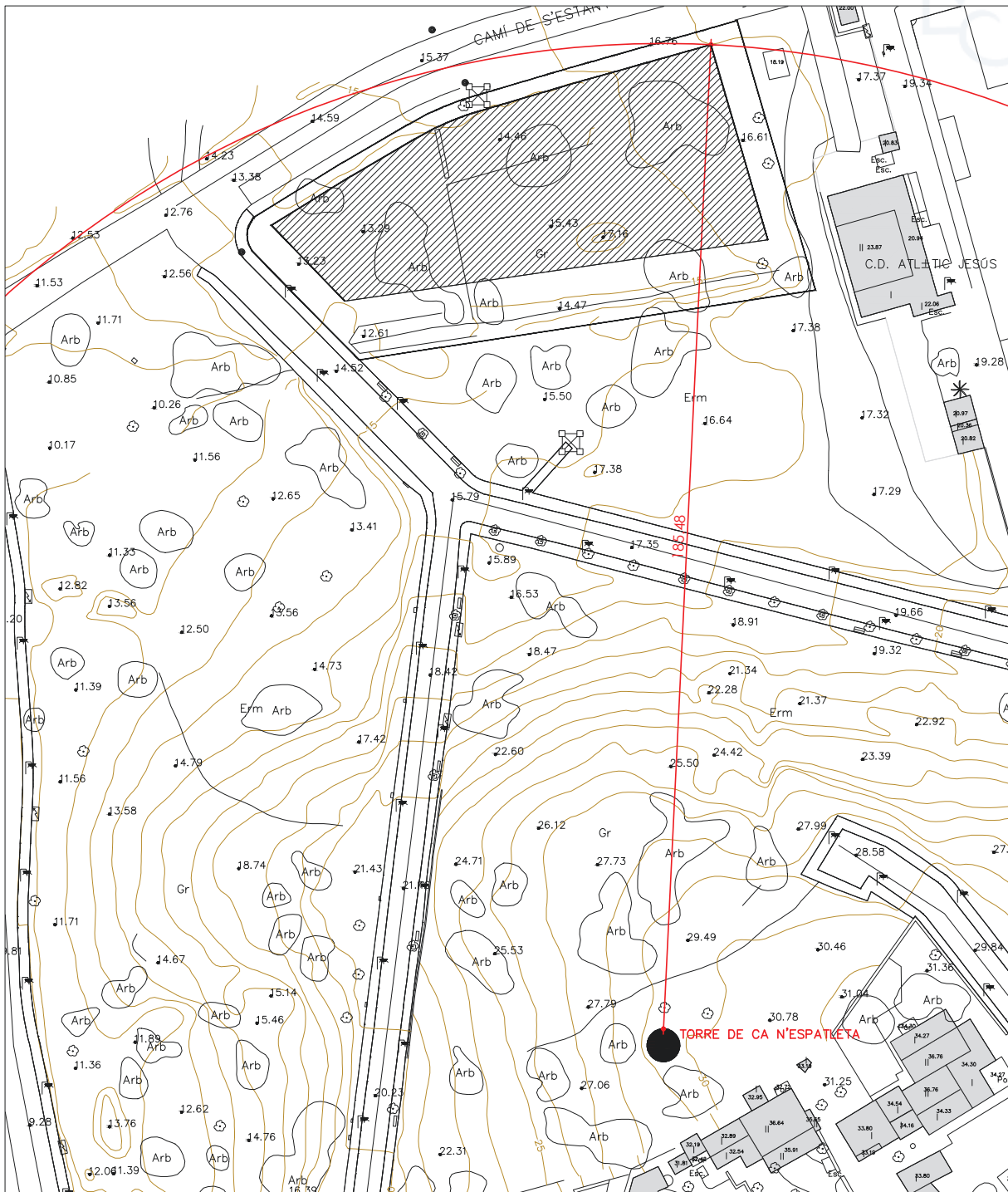
GARCIA PALERM RAQUEL
41452255E
Firmado digitalmente por GARCIA PALERM RAQUEL - 41452255E Fecha: 2022.04.11 13:27:42 +02'00'

ESTUDIO DE DETALLE equipamiento deportivo EQ-E/ST0

IBIPADEL SL Raquel García Palerm, arquitecta

1 PLANO INFORMACIÓN





DISTANCIA A LA TORRE DE CA N'ESPATLETA

Escala 1: 1.000

GARCIA PALERM RAQUEL
 Firmado digitalmente por GARCIA PALERM RAQUEL - 41452255E
 Fecha: 2022.04.11 13:28:04 +02'00'

ESTUDIO DE DETALLE equipamiento deportivo EQ-E/STO

IBIPADEL SL

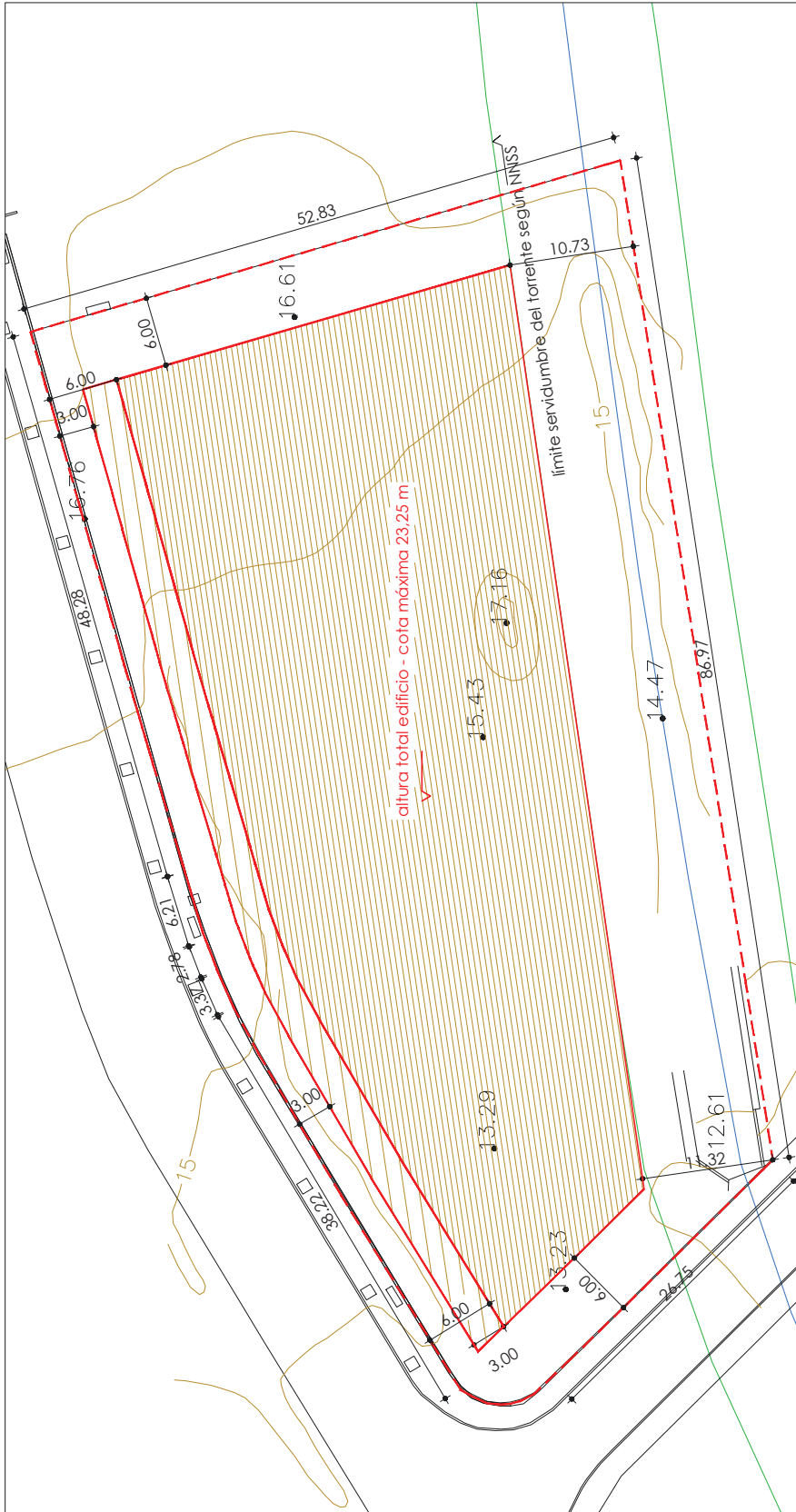
Raquel García Palerm, arquitecta

2

PLANO INFORMACIÓN

<https://www.caib.es/eboifront/pdf/ca/2023/59/1136069>






Escala 1.500

ORDENACIÓN DEFINICIÓN DE SÓLIDO CAPAZ (AREA DE MOVIMIENTO + ALTURA TOTAL)

ALINEACIONES INTERIORES (ÁREA DE MOVIMIENTO)


 ÁREA DE MOVIMIENTO
 CON CONDICIONES
 ESPECÍFICAS DE USO Y
 FORMA EN PLANTA


 ÁREA DE MOVIMIENTO

1. La parte de edificación que ocupe esta franja de terreno sólo podrá destinarse a pistas deportivas, sus fajas laterales, accesos o gradas y nunca a servicios auxiliares, como vestuarios, duchas, aseos, equipamiento sanitario, club con bar anexo y almacenes.
2. Las partes edificadas que ocupen en esta franja presentarán una forma sensiblemente triangular.
3. La ocupación de esta franja no debe impedir el cumplimiento de la dotación de aparcamiento del artículo 5.8.03 de las NNSS en las condiciones que en él se establecen.

VOLUMEN MÁXIMO POR
 EDIFICIO : 20.000 m³

ALTURA TOTAL
 cota altimétrica 23.25 m

OPERAN LAS LIMITACIONES DE OCUPACIÓN MÁXIMA (50%), lo que comporta que las superficies dentro de las alineaciones interiores señaladas no podrán ser ocupadas en su totalidad.

OPERAN LAS OPERAN LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD (1m²/m²), NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS (B+P) Y SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS (12m) DE LAS NNSS

ESTUDIO DE DETALLE equipamiento deportivo EQ-E/STO	
IBI PADEL SL	Raquel García Palerm, arquitecta
3	PLANO ORDENACIÓN

Firmado digitalmente por GARCIA PALERM RAQUEL 41452255E Fecha: 2022.04.11 13:28:25 +02'00'

