



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**4320**

*Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el reajuste de las alienaciones interiores y la reordenación del volumen en la parcela sita en la Ctra. de S'Estanyol, esquina C/ Torre de Can Espanyol, Ses Torres, Jesús*

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2023 ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Ibipadel SL, para el reajuste de las alienaciones interiores y la reordenación del volumen edificable en la parcela sita en la Ctra. de S'Estanyol esquina C/ Torre de Can Espanyol, Ses Torres, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle con RGE 202299900005228 de fecha 12.04.22, y documentación complementaria con RGE 202299900012869 de 19.08.2022, redactado por la arquitecta Raquel García Palerm, cuyo objeto es el REAJUSTE DE LAS ALINEACIONES INTERIORES Y LA REORDENACIÓN DEL VOLUMEN EN LA PARCELA, sita en la Ctra. S'Estanyol, esquina c/ Torre de Can Espanyol, Ses Torres, Jesús, promovido por Ibipadel S.L.

**SEGUNDO.-** Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

**CUARTO.-** Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (4 de mayo de 2023)

**La alcaldesa**

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

#### ESTUDIO DE DETALLE

Parcela EQ-E/STO, carretera de S'Estanyol, s/n, Ses Torres, Santa Eulària des Riu IBIPADEL SL

Raquel García Palerm, arquitecta

#### Índice

1. Antecedentes
  - 1.1. Agentes
  - 1.2. Objeto del estudio de detalle
  - 1.3. Ámbito
2. Marco normativo aplicable
  - 2.1. Los estudios de detalle en la Ley 12/2017, de urbanismo de las Illes Balears

- 2.2. Contenido del estudio de detalle según el Reglamento de Planeamiento
- 2.3. Los estudios de detalle en las Normas Subsidiarias de Santa Eulària
- 2.3. Determinaciones específicas de la parcela
3. Justificación de la conveniencia del estudio de detalle y de la oportunidad de las soluciones adoptadas
  - 3.1. Conveniencia del estudio de detalle
    - 3.1.1. Condicionantes por la parcela
      - 3.1.1.1. Morfología y topografía
      - 3.1.1.2. Incidencia del dominio público y servidumbre de aguas
    - 3.1.2. Condicionantes por el uso
    - 3.1.3. Condicionantes por el entorno
    - 3.1.4. Conclusión sobre la conveniencia del estudio de detalle
  - 3.2. Soluciones adoptadas. Oportunidad
    - 3.2.1. Volumen máximo
    - 3.2.2. Retranqueos
    - 3.2.3. Altura total
4. Resumen de las condiciones urbanísticas resultantes del estudio de detalle
5. Análisis comparativo del aprovechamiento
6. Planos

## 1. Antecedentes

### 1.1. Agentes

Promueve el estudio de detalle IBIPADEL SL, con NIF \*\*\*6218\*\* y domicilio en calle \*\*\* núm. \*, Eivissa.

La redactora del estudio de detalle es Raquel García Palerm, arquitecta colegiada en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears con número 30.\*\*\*-6.

### 1.2. Objeto del estudio de detalle

El objeto del estudio de detalle es el reajuste de las alineaciones interiores y la reordenación del volumen en una parcela para adecuar el uso que le atribuye el planeamiento a sus condiciones físicas concretas y a las de su entorno.

### 1.3. Ámbito

La actuación se circunscribe a la parcela calificada en las Normas Subsidiarias de Santa Eulària como EQ-E/STO, con referencia catastral 6297603CD6069N0001RG, situada en la Carretera de S'Estanyol, s/n, en la zona urbana de Ses Torres.

La parcela, según Nota simple tiene una superficie de 4.444,64 m<sup>2</sup>. Según medición sobre las NNSS, la superficie de suelo calificada como EQ-E/STO es de 4.251 m<sup>2</sup>; esta es la superficie que se ordena mediante este estudio de detalle.

## 2. Marco normativo aplicable

### 2.1. Los estudios de detalle en la Ley 12/2017, de urbanismo de las Illes Balears

En la normativa urbanística autonómica los estudios de detalle se regulan en el artículo Capítulo I del título II de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, referido a los instrumentos de planeamiento urbanístico, concretamente en el artículo 26.

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.

#### 2.2. Contenido del estudio de detalle según el Reglamento de Planeamiento

Se ha adoptado para el estudio de detalle el contenido mínimo que fija para los estudios de detalle el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, RD 2159/1978, de 23 de junio, por resultar aplicable supletoriamente (Apartado 1.ª de la Disposición final segunda de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre).

#### Artículo 66.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

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 número 3 del artículo anterior.
3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

#### 2.3. Los estudios de detalle en las Normas Subsidiarias de Santa Eulària

El artículo 1.2.02.1.b de las Normas Subsidiarias se refiere a los estudios de detalle como instrumentos de desarrollo del planeamiento:

##### b.)- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NNSS en suelo urbano se podrá formular, cuando sea necesario, estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a aprovechamiento, alturas máximas previstas densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NNSS 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.

El artículo 5.1.08 de las Normas Subsidiarias se refiere a los estudios de detalle como instrumentos para la reordenación de volúmenes:

#### ARTÍCULO 5.1.08. REORDENACIÓN DE VOLÚMENES

1. Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por las NNSS, en cualquiera de las zonas excepto en casco antiguo en que tendrá carácter excepcional, mediante un Estudio de detalle que determine una volumetría específica, cuando la ordenación propuesta, presente a juicio de la Corporación municipal, claras ventajas para la ciudad, por solventar las disfunciones que de la aplicación de la normativa general puedan derivarse, ajustar las características de la edificación al uso al que se destine o suponer una ordenación de la edificación más acorde con las características tipológicas generales de la zona en que se plantee.

2. Toda ordenación de volúmenes que, salvo en los casos específicamente contemplados en estas NNSS, no podrá alterar la tipología aislada o continua definida:

- a).- No podrá suponer incremento de la altura máxima y edificabilidad fijada para la parcela o parcelas de que se trate, pero sí de la ocupación del suelo y del volumen máximo por edificio definidos.
- b).-No podrá alterar los usos establecidos en la zona ni incrementar la densidad de población que de la aplicación del índice de



intensidad de uso resulte.

c.)- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes, a cuyo efecto deberán respetarse los retranqueos a colindantes fijados para la calificación de la zona.

3. No obstante lo señalado en el apartado anterior, cuando entre las finalidades de la reordenación pretendida se encuentre el solventar o minimizar los problemas derivados de la percepción de medianeras vistas resultantes de la existencia de edificios con altura edificada superior a la definida por las NNSS, el Estudio de detalle podrá definir una altura de las edificaciones superior en una planta y 4 metros a la señalada por la ordenanza específica de la zona.

4. En caso de aprobación del Estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá fijar el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

### 2.3. Determinaciones específicas de la parcela

Conforme a la modificación puntual número 8 de las NNSS (BOIB núm. 140, 24.09.2015) en la parcela, calificada como EQ-E/STO, son de aplicación los parámetros comunes para los usos EQ, por la remisión que hace el punto b.2 al b.1 del ANEXO I. Normas de zonificación, parcelación edificación y uso en suelo urbano, para la ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ).

#### 01.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

a.)- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m<sup>2</sup>): 800. el equipamiento docente se ajustará a las determinaciones de la LOGSE (Ley orgánica 1/1990, de 3 de octubre) o normativa vigente que la sustituya.
- Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b.)- Parámetros de edificación.

b.1.)-comunes para todos los usos, excepto el deportivo y cementerio.

- Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación máxima (%): 50.
- Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 1
- Volumen máximo por edificio (m<sup>3</sup>): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 6
- Separación mínima a linderos (m): 6
- Separación mínima entre edificios (m): 12
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

b.2.)- Parámetros de edificación en EQ-E, excepto para la zona calificada como EQ-E/STO en que resultarán de aplicación los definidos en el apartado b.1.)- anterior y para las zonas señaladas en los planos de ordenación con la calificación urbanística seguida de un asterisco (\*) en que solo se permitirán instalaciones descubiertas.

(...)

c.)- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m<sup>2</sup> solar según el artículo 5.1.07): 1/parcela, anexo a la actividad principal.

### 3. Justificación de la conveniencia del estudio de detalle y de la oportunidad de las soluciones adoptadas

#### 3.1. Conveniencia del estudio de detalle

##### 3.1.1. Condicionantes por la parcela

##### 3.1.1.1. Morfología y topografía

La parcela presenta una forma irregular y sensiblemente alargada en la dirección Suroeste- Noreste.

Linda por el suroeste (lado largo) con parcela de equipamiento municipal diverso, actualmente sin construcción, por el noreste (lado corto)

con equipamiento deportivo municipal, que alberga las instalaciones del campo de fútbol, noroeste (lado largo) con carretera que conduce a S'Estanyol y suroeste con la calle Torre de Can Espanyol.

En la dirección noreste-suroeste, sobre la que se alarga la parcela, presenta una pendiente media descendente hacia el suroeste de aproximadamente un 4%.

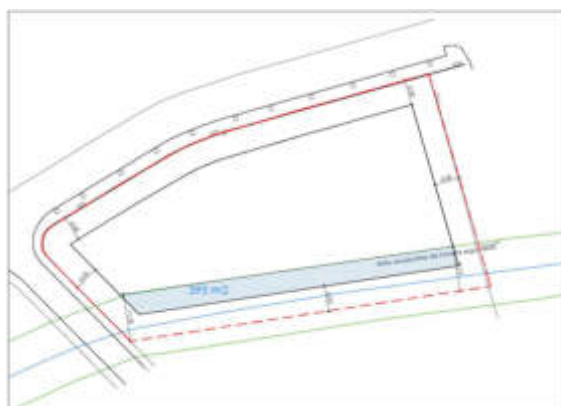
### 3.1.1.2. Incidencia del dominio público y servidumbre de aguas

De manera más o menos paralela al lindero sureste de la parcela, y por dentro de esta, discurre un torrente, que motiva que una parte de la parcela constituya dominio público hidráulico. Parte de la parcela se encuentra igualmente en zona de servidumbre de este dominio público. El resto de la parcela se encuentra asimismo dentro de la zona de policía del dominio público hidráulico, si bien esta circunstancia no hace que se requiera de autorización previa de la Dirección General de recursos hídricos, toda vez que se trata de suelo urbano, y las normas subsidiarias conforme al artículo 78 del reglamento del dominio público hidráulico eximen de esta autorización.

Con carácter general en la zona de servidumbre no se puede realizar ningún tipo de construcción.

Siendo que el lindero sureste de la parcela es uno de los largos y que junto a él discurre el Torrente, la porción de la parcela afectada por la servidumbre de la ley de aguas es notable.

Una parte de la zona afectada por el dominio público y su servidumbre ya resultaba inedificable una vez deducidos los retranqueos obligatorios, sin embargo, existe una superficie de unos 395 m<sup>2</sup>, a lo largo de una longitud aproximada de 80 m que resultan inedificables únicamente por constituir servidumbre del dominio público hidráulico, ya que atendiendo solamente a los retranqueos obligatorios esa porción se hubiera podido ocupar por la edificación.



Como resultado de la presencia del Torrente y de las servidumbres que genera, la zona de la parcela susceptible de albergar las construcciones se estrecha precisamente en el sentido en que las propias dimensiones de la parcela ya motivaban una desproporción largo-ancho, lo que empeora, por condicionarlo, el diseño del edificio.

Esta circunstancia viene a limitar la forma del edificio a implantar, por una parte, pero por otra, supone que la edificación resultante se alejará necesariamente, más de lo que los retranqueos obligatorios prevén, respecto del Equipamiento municipal de la parcela emplazada al Sureste, mejorando así las condiciones de ésta.

### 3.1.2. Condicionantes por el uso

Al tratarse de una parcela destinada a equipamiento deportivo y a la que las Normas Subsidiarias atribuyen una edificabilidad y una altura relevantes en relación con la que tienen otras parcelas de equipamiento también deportivo, se deduciría que el mejor uso es el destino del edificio esencialmente a pistas deportivas o polideportivas cubiertas. Sin perjuicio de que parte de los espacios exteriores se destinarán a usos también deportivos al aire libre.

Las pistas deportivas deben ajustarse en sus dimensiones en planta a una serie de requisitos, según el deporte a practicar. También, dependiendo del deporte, se precisa una determinada altura libre. En el caso de las pistas exteriores incide también la orientación, lo que, a la postre, condicionará también la traza del edificio que se proyecte para dejar espacio suficiente y adecuado para pistas exteriores.

Además, para el correcto funcionamiento de las pistas deportivas, el edificio deberá dotarse de servicios auxiliares y podrá dotarse de aquellos que las NNSS prevén: vestuarios, duchas, aseos, equipamiento sanitario, club con bar anexo y almacenes.

A efectos de la volumetría del edificio, la parte que debe contener las pistas, accesos y fajas laterales ha de tener una forma en planta y una



altura libre relativamente rígidas, mientras que el diseño en planta y las alturas libres de las dependencias destinadas a servicios auxiliares es más flexible.

En conclusión, la ubicación de pistas deportivas en un recinto cerrado comporta una cierta rigidez en planta y unas necesidades específicas de altura libre y, por tanto, de volumen. Al mismo tiempo las necesidades de altura libre comportan una menor necesidad relativa de edificabilidad en términos de techo edificado, ya que en estas circunstancias las alturas máximas permitidas tienden a agotarse con una sola planta.

### 3.1.3. Condicionantes por el entorno

La parcela se sitúa junto al perímetro de la zona urbana de Ses Torres, en una de las zonas topográficamente más deprimida de esta zona urbana.

La parcela no se encuentra en el frente inmediato de la Torre de ca n'Espatleta por la carretera de Cap Martinet, y se encuentra en el punto más próximo alejada más de 100 m de la Torre por lo que, en principio, no habría que considerar las visuales hacia la Torre desde la carretera con la que linda la parcela.

Una vez que se ha procedido a la eliminación de parte del arbolado de la parcela, se comprueba que desde desde muchos puntos de su frente por la carretera de S'Estanyol, actualmente todavía es visible la Torre, si no en su totalidad, sí, al menos, en una gran parte de su altura.



Vista de la Torre de ca n'Espatleta desde la acera en el frente a la carretera de S'Estanyol

No existe una obligación normativa específica de permitir desde este frente la visual de la Torre, sin embargo se ha considerado esta condición en el estudio de detalle, por ser conveniente y viable.

En el estudio de detalle se valora limitar el plano que marcaría la altura total de la cubierta del edificio a proyectar, a menos para minimizar el impacto del edificio y poner en valor el promontorio que alberga la Torre. Se tiene en cuenta la fórmula que se ha adoptado para algunas de las edificaciones de otras parcelas que se encuentran en la visual de la Torre desde la carretera de Cap Martinet, según el acuerdo de la CIOTUPHA de 31 de marzo de 2014.

Se aplica esta fórmula para limitar la altura total de la edificación:

$$h \leq a - (0,03 \times d) = 28,83 \text{ (} 0,03 \times d \text{)}$$

h es la cota máxima del elemento físico.

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

d es la distancia de la Torre al punto más desfavorable de la edificación.

### 3.1.4. Conclusión sobre la conveniencia del estudio de detalle

Por todos los condicionantes expuestos anteriormente, conviene recurrir a la figura del estudio de detalle en los términos previstos en las Normas Subsidiarias con el objeto de:

- Permitir la concentración de la edificabilidad en un solo volumen, sin que sea obligatoria la disgregación en varios de un máximo de 5.000 m<sup>3</sup>, acumulándose en uno solo de un máximo de 20.000 m<sup>3</sup>.
- Redefinir los retranqueos de la edificación atendiendo a las circunstancias combinadas de las proporciones de la parcela, la afección



a la servidumbre de aguas y la rigidez en planta derivada de las proporciones propias de las pistas deportivas. Por un lado, quedan definidos unos retranqueos mayores que los previstos en la ordenanza de manera genérica (6m) para excluir la zona de servidumbre de aguas y por otro, en el frente al vial más ancho, se permitirían con condiciones unos retranqueos menores (3m).

- Limitar las alturas de manera que, permitiendo el uso deportivo, no impidan, cuando fuera posible, la visual de la Torre de Can Espatleta o, a menos, la percepción del promontorio que la alberga. Para la definición de la altura se tienen en cuenta, además, las rasantes del terreno, de manera que la limitación de alturas no venga a convertirse en un impedimento para el desarrollo del uso deportivo.

### 3.2. Soluciones adoptadas. Oportunidad

Se adopta para el estudio de detalle la figura del sólido capaz, definiendo el área de movimiento máximo de la edificación en planta y la cota máxima del plano de cubierta. La figura en planta se describe a partir de las alineaciones interiores convenientes de la edificación en la parcela. El plano de cubierta se define a partir de una cota altimétrica máxima que define la altura total de la edificación.

Dentro del área de movimiento operan las limitaciones de ocupación y edificabilidad de las NNSS, de modo que, si bien la envolvente en planta viene dada por los retranqueos, respetando estos, deben también respetarse la ocupación máxima y la edificabilidad.

Por otro lado, se cifra el volumen máximo de la edificación, acorde con la superficie de la parcela y con el uso específico para posibilitar la construcción de un edificio deportivo o polideportivo de manera que resulte útil a su función.

La ocupación máxima y el número de plantas serán los que fijan las NNSS.

En cuanto a la edificabilidad, no se reduce de manera nominal, aunque desde el momento en que se favorece que la mayor parte del edificio se destine a pistas deportivas, es previsible una gran proporción del edificio se desarrolle en una sola planta, lo que para una ocupación del 50% y una edificabilidad de  $1\text{m}^2/\text{m}^2$  comporta necesariamente una reducción notable de la superficie construida.

#### 3.2.1. Volumen máximo

Tratándose de un equipamiento deportivo sobre una parcela de  $4.251\text{ m}^2$  el condicionante del volumen máximo por edificio de  $5.000\text{ m}^3$ , cuando la ocupación máxima de  $2.125,50\text{ m}^2$  sobre rasante para una altura de 10m ( $21.255\text{ m}^3$ ), da lugar a un volumen que debería “trocearse” en cuatro edificios (y aun así no se llega a alcanzar el máximo). Esto limita enormemente las posibilidades de implantar usos deportivos en edificio. Si a esto se añade que la separación entre edificios sería, a priori, de 12 m, el resultado es, además, que la ocupación real queda muy por debajo del 50% permitido, teniendo en cuenta las proporciones de la parcela.

Se debe permitir la concentración del volumen en un solo edificio sobre la parcela, para posibilitar el mejor uso en edificio deportivo. En este estudio de detalle se propone cifrar el volumen máximo en  $20.000\text{ m}^3$ , que se acerca, por debajo, al máximo que resultaría por ocupación y altura y que es acorde con el máximo previsto en las NNSS para otros usos y de manera puntual.

Al concentrarse el volumen en un solo edificio, y dada la rigidez en planta de los usos deportivos, es previsible que cota de implantación de la planta baja sea la misma en todo el edificio, sin escalonamientos, de manera que una notable proporción de este volumen deberá quedar bajo la rasante del terreno natural para seguir cumpliendo la condición de planta baja. El resultado es que desde la calle parte de esos  $20.000\text{ m}^3$  no resultarán visibles, por quedar el edificio semienterrado en la zona más próxima al actual campo de fútbol. Así, para cumplirse la condición de planta baja, ésta arrancararía desde las cotas más bajas de la parcela, ya que de no ser así las limitaciones de altura (véase apartado 3.2.3.) vendrían nuevamente a impedir el mejor uso deportivo.

El resultado es que una notable proporción de ese volumen máximo de  $20.000\text{ m}^3$  no resultará visible, lo que aminora su impacto (ver plano 4, “comparación”).

#### 3.2.2. Retranqueos

Se definen los retranqueos de la siguiente manera:

- En relación con el lindero Sureste, en paralelo al cual discurre el torrente, se definen por la traza del límite de la servidumbre, de lo que resultan un retranqueo variable, de 10,73m a 11,32 m, mayor que el de 6 m previsto genéricamente en las NNSS. En este caso, no se reducen sino que se aumentan los retranqueos de la zonificación a colindantes.
- En relación con los linderos Noreste (a equipamiento deportivo, actuales instalaciones del campo de fútbol) y Suroeste (a C. Torre de Can Espanyol) los linderos son los propios de la zona EQ, esto es, 6 m. Se conservan los retranqueos propios de la zonificación.
- En relación con el lindero Noroeste, a la carretera de S'Estanyol, se establece que sobre el lindero genérico de 6 m, sin limitaciones,



pueda reducirse puntualmente a 3 m con las siguientes limitaciones que afectarían a la franja de terreno que se sitúa entre los 3 y los 6m de distancia a la alineación de la calle:

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.

Se adopta esta limitación con el objeto de que solamente la parte de la planta del edificio condicionada por las proporciones de las pistas deportivas pueda situarse más allá de los 6 m de retranqueo. La planta destinada a servicios, de composición en planta más flexible, no podrá ocupar esta franja.

2. Las partes edificadas que ocupen en esta franja presentarán una forma sensiblemente triangular.

Se adopta esta limitación para evitar la formación de tramos de fachada continua paralelas a la calle más allá del retranqueo de 6m, de modo que solamente algunas esquinas del edificio penetren en la zona entre los 3 y los 6 m. Esto vendrá favorecido porque las pistas deportivas que se emplacen tenderán a seguir la directriz del lindero Sureste de la parcela, el lineal de mayor longitud, y, en consecuencia, la directriz del edificio tenderá a ser algo oblicua respecto de la fachada a la carretera de S'Estanyol.

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.



Modelos de ocupación de la franja de retranqueo entre 3 y 6 m en el frente de la carretera de S'Estanyol (no prejuzgan la forma concreta del edificio)

De este modo, la única fachada sobre la que el retranqueo se ve reducido, de 6m a 3m, coincide con la fachada al vial de mayor sección (carretera de S'Estanyol), donde según la ordenación actual, no es previsible la existencia de edificios al otro lado de la calle, ya que se constituye suelo rústico. Además, se establecen una serie de condiciones para la ocupación de esa franja entre los 6 y los 3 m de manera que, por un lado, obedezca a las necesidades exclusivas del uso deportivo y, por otro, se produzca de manera puntual y no se dé lugar a fachadas paralelas a la vía.

### 3.2.3. Altura total

La concentración del volumen sobre la parcela en un solo volumen hace conveniente el establecimiento de limitaciones tendentes a minimizar su impacto.

La limitación de las alturas, en particular la total, en esta ubicación se hace además conveniente para resaltar la presencia de la Torre de ca'n'Espatleta o, a menos, si no resulta ya visible con las construcciones actuales, la visual del promontorio que la acoge.





Concentrado el volumen edificatorio en un solo edificio es posible que el acceso principal al mismo, a nivel de planta baja, tenga lugar desde las cotas más bajas de la parcela (aproximadamente entre las cotas 13,25 y 14), lo que, mediante el desarrollo de la planta baja sin escalonamientos permite que parte del volumen quede semienterrado (ver apartado 3.2.1). Puede así limitarse la altura total de la edificación sin que se dificulte el desarrollo del edificio para el uso deportivo previsto.



Modelo de acceso al edificio, desde las cotas más bajas de la parcela (no prejuzga la forma concreta del edificio)

Aplicamos la misma fórmula que adoptado para algunas de las edificaciones de otras parcelas que se encuentran en la visual de la Torre desde la carretera de Cap Martinet.

En las condiciones que se definen en este estudio de detalle el punto más desfavorable se encontraría a 185,48 m de la Torre, lo que, aplicando la fórmula da lugar a:

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

Así, pues se considera adoptar una altura total para la edificación de 23,25 m.s.n.m

El edificio debería desarrollarse por debajo de la cota 23,25m

Adoptando esta altura sobre la sección del terreno, y teniendo en cuenta que allí donde se ubiquen las pistas deportivas será innecesario ubicar los elementos de mayor altura, como cajas de escalera, se puede limitar la diferencia entre la altura máxima y la total en 1 m. Por debajo de este metro, 9 m de altura máxima son suficientes para la práctica de la mayoría de deportes.

El estudio de detalle de esta parcela define, pues, una altura máxima de 9m y una altura total que se fija no respecto de la máxima, sino en términos absolutos, en la cota 23,25 m.

#### 4. Resumen de las condiciones urbanísticas resultantes del estudio de detalle

PARÁMETROS NNSS EQ		Estudio de detalle s. parcela (se indican aquellos que se reajustan)
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	800	
Fachada/fondo mínimos (m)	20/20	
Ocupación máxima sótano (%)	80	
Ocupación máxima (%)	50	
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1	
Volumen máx. por edificio (m <sup>3</sup> )	5.000	20.000,00
Altura máxima (m)	10	9,00
Altura total (m)	3 m s. alt. máx.	cota altimétrica 23,25m
Número máx. plantas	B+1P	
Separación mínima a vías y ELP (m)	6	Carretera S'Estanyol, 3m con condiciones <sup>(1)</sup> C. Torre de can Espanyol, no se modifica, 6m
Separación mínima a linderos (m)	6	A EQ-MD, varía de 10,73m a 11,32m A EQ-E, no se modifica, 6 m





PARÁMETROS NNSS EQ		Estudio de detalle s. parcela (se indican aquellos que se reajustan)
Separación mínima entre edificios (m)	12	
Aparcamientos privados	art. 5.8.03	

(1) Condiciones en la franja situada entre los 6 y los 3 m a la Carretera de S'Estanyol:

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.

PARÁMETROS NNSS EQ		Estudio de detalle sobre parcela (resaltados los que se reajustan)	OBSERVACIONES
Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	800		NO AFECTA
Fachada/fondo mínimos (m)	20/20		NO AFECTA
Ocupación máxima sótano (%)	80	80	NO SE MODIFICA
Ocupación máxima (%)	50	50	NO SE MODIFICA
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1	1	NO SE MODIFICA, aunque en la práctica, si se agota la ocupación y se desarrolla la mayor parte del edificio en una planta, se reducirá la superficie construida
Volumen máx. por edificio (m <sup>3</sup> )	5.000	20.000	NO SUPONE MAYOR APROVECHAMIENTO permite concentrar la edificación en un solo edificio
Altura máxima (m)	10	9	POR DEBAJO DE LAS MÁXIMAS PREVISTAS
Altura total (m)	3 m s. alt. máx.	cota altimétrica 23,25m	SE REGULA POR COTA ABSOLUTA, diferente regulación
Número máx. plantas	B+1P	B+1P	NO SE MODIFICA
Separación mínima a vías y ELP (m)	6	Carretera S'Estanyol, 3m, con condiciones	NO SUPONE MAYOR APROVECHAMIENTO
		C. Torre de can Espanyol, 6m	NO SE MODIFICA
Separación mínima a linderos (m)	6	A EQ-MD, de 10,73m a 11,32m	NO SUPONE MAYOR APROVECHAMIENTO
		A EQ-E, 6 m	NO SE MODIFICA
Separación mínima entre edificios (m)	12	12	NO SE MODIFICA

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.

### 5. Análisis comparativo del aprovechamiento

Se comparan a continuación las condiciones urbanísticas resultantes de la aplicación automática de las NNSS y de las resultantes del estudio de detalle:

### 6. Planos

Ver anexo planos

### ESTUDIO DE DETALLE - DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

Parcela EQ-E/STO, carretera de S'Estanyol, s/n, Ses Torres, Santa Eulària des Riu IBIPADEL SL

Raquel García Palerm, arquitecta

## Índice

1. Trámite de audiencia. Requerimiento
2. Tratamiento de los cerramientos
3. Emplazamiento y magnitud de los espacios de aparcamiento
4. Anexo. Infografías. Percepción desde el viario circundante: volumen, acabados de fachada y ubicación del aparcamiento

### 1. Trámite de audiencia. Requerimiento

Iniciado el expediente el día 12 de abril de 2022, mediante solicitud NRE 202299900005228, se recibe en fecha 26 de julio de 2022 un requerimiento que contiene un informe de los servicios técnicos municipales y que concluye que para valor mejor el resultado de la ordenación hay que completar la documentación incorporando:

- a. Documentación infográfica en la que de la forma más completa y realista posible se reflejen la volumetría proyectada, su relación con el entorno circundante y la percepción de la misma desde el viario público circundante.
- b. Documentación escrita y gráfica en la que se especifiquen y concreten los acabados proyectados para la cubierta y fachadas de la futura edificación.
- c. Documentación escrita y gráfica en la que se concreten el emplazamiento y magnitud de los espacios de aparcamiento proyectados.

Se aporta a continuación la documentación requerida para ilustrar sobre el edificio y tratamiento de la parcela que resultarían de la ordenación propuesta.

### 2. Tratamiento de los cerramientos

Fachada a la carretera de S'Estanyol

Tendrá un tratamiento diferenciado, según tramos de fachada, incidiendo en la fragmentación a nivel visual de la fachada. De oeste a este:

- Aplacado de piedra natural.
- Prefabricado de hormigón acabado en color blanco en la parte inferior, con lamas verticales de madera en la parte superior.
- Volumen más estrecho al Suroeste de la parcela (se situaría gimnasio y cafetería): hormigón acabado color blanco, acristalamiento y jardín vertical en paño de acceso proveedores/personal.

Fachada Suroeste. Volumen más estrecho y bajo y que hace la transición de la fachada a la carretera de S'Estanyol, la C. Torre de Can Espanyol y la traza del torrente, donde se situarían gimnasio y cafetería.

- Hormigón acabado color blanco y acristalamiento.

Fachada torrente (Sureste)

- Hormigón acabado color blanco.
- Apantallamiento mediante arbolado.
- Parte de esta fachada, en lo que se refiere al volumen estrecho que se destinaría a gimnasio y cafetería, estará dotada de acristalamiento.

Fachada lado campo de fútbol (noreste)

- Hormigón acabado color blanco.
- Apantallamiento mediante arbolado.

Cerramiento parcela

- Murete acabado hormigón color blanco y verja tipo fax.

Hay que tener en cuenta que parte del volumen del edificio se proyecta bajo rasante, coincidiendo con la parte de la parcela a cotas superiores, por lo que una parte notable de la superficie de cerramiento, soterrada, no resultará visible desde el exterior.

Cubierta

La cubierta no resultará visible desde los viales perimetrales.

Se prevé una cubierta de plancha metálica tipo deck, que soportará una instalación de placas fotovoltaicas, suficientemente retranqueadas de la fachada para evitar que sean visibles desde los viales perimetrales.

En las infografías que se incluyen se muestra gráficamente el acabado de las fachadas.

### 3. Emplazamiento y magnitud de los espacios de aparcamiento

Se prevé que el aparcamiento se emplace sobre la fachada a la carretera de S'Estanyol, ocupando una superficie de la parcela de unos 518 m<sup>2</sup>.

En la infografía 1 se muestra la ubicación del aparcamiento.

### 4. Anexo. Infografías. Percepción desde el viario circundante: volumen, acabados de fachada y ubicación del aparcamiento



Infografía 1. Fachadas a la carretera de S'Estanyol y a la parcela del actual campo de fútbol.

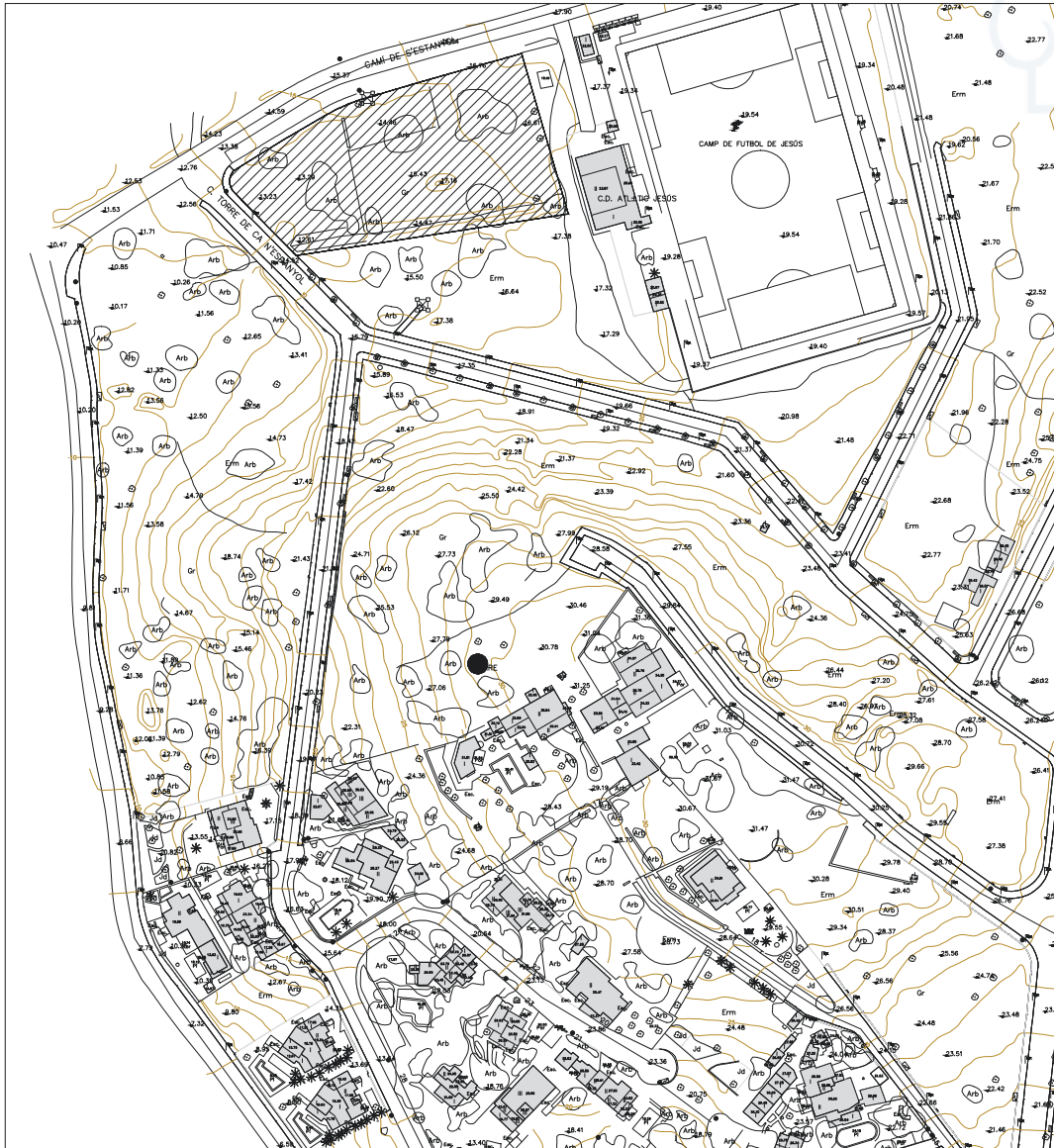


Infografía 2. Fachadas a la carretera de S'Estanyol y a la calle de la Torre de Can Espanyol



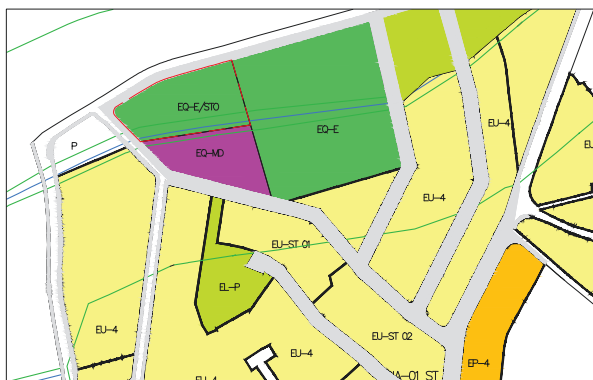
Infografía 3. Fachadas a la calle de la Torre de Can Espanyol y al torrente (limita con parcela municipal pendiente de adecuar a su destino dotacional)





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'

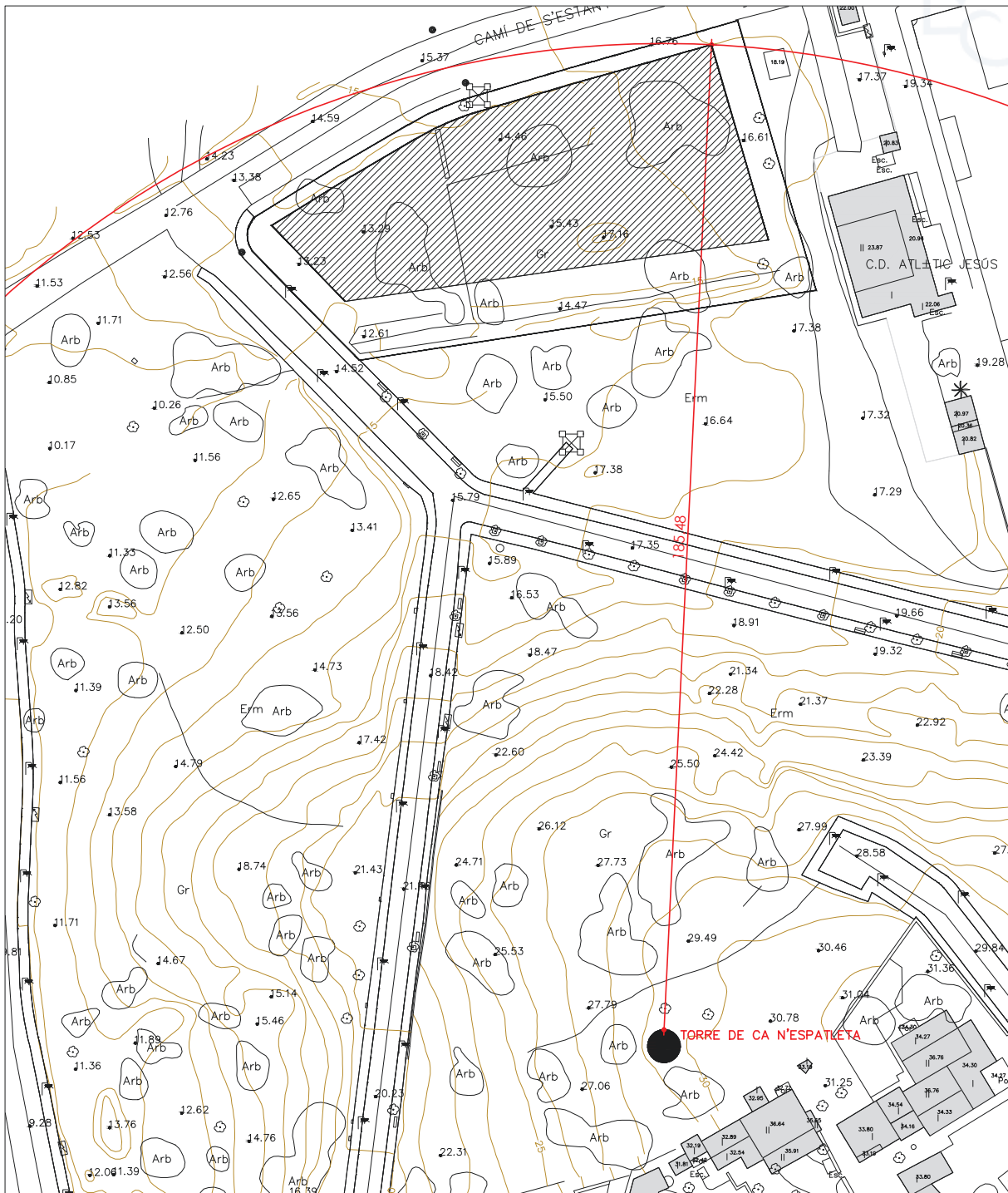
ESTUDIO DE DETALLE equipamiento deportivo EQ-E/STO

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

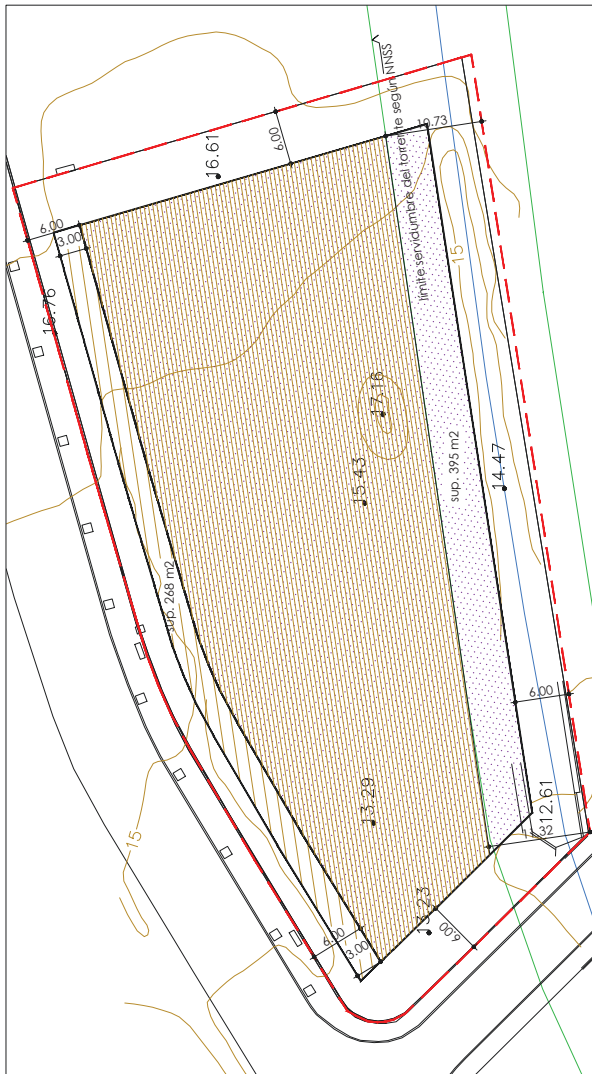
PLANO INFORMACIÓN

<https://www.caib.es/eboifront/pdf/es/2023/59/1136068>



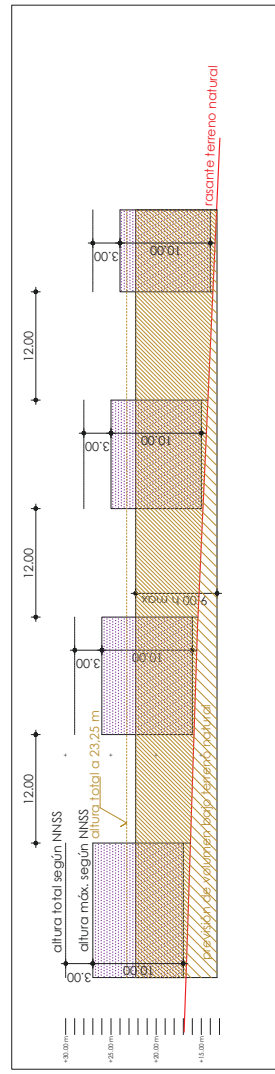






SUPERPOSICIÓN ALINEACIONES INTERIORES  
ESTUDIO DE DETALLE - PARÁMETROS GENERICOS NNSS EQ

Escala 1:500



SUPERPOSICIÓN SECCIONES SEGÚN VOLUMENES-ALTURAS  
ESTUDIO DE DETALLE - PARÁMETROS GENERICOS NNSS EQ

Escala 1:500

ÁREA DE MOVIMIENTO CON LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO Y FORMA EN PLANTA DEL ESTUDIO DE DETALLE (máx. 268 m<sup>2</sup>)

ÁREA DE MOVIMIENTO SIN LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO Y FORMA EN PLANTA DEL ESTUDIO DE DETALLE (máx. 2.344 m<sup>2</sup>)

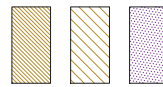
ÁREA QUE HUBIERA PODIDO OCUPARSE CONFORME AL RETRANQUEO DE 6m GENÉRICO EN ZONA E-Q (2.344 m<sup>2</sup>+395 m<sup>2</sup>), INCLUIDA LA ZONA AFECTADA POR LA SERVIDUMBRE DE AGUAS (395 m<sup>2</sup>)



ALTURA TOTAL A COTA MÁXIMA 23.25 m. SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

PREVISIÓN APROXIMADA DE VOLUMEN EMERGENTE SOBRE LA RASANTE DEL TERRENO NATURAL SEGÚN VOLUMEN DEL ESTUDIO DE DETALLE (CONCENTRACIÓN DE VOLUMEN + LIMITACIÓN DE ALTURA TOTAL)

PREVISIÓN APROXIMADA DE VOLUMEN BAJO LA RASANTE DEL TERRENO NATURAL LIMITACIÓN DE ALTURA TOTAL SEGÚN VOLUMEN DEL ESTUDIO DE DETALLE (CONCENTRACIÓN DE VOLUMEN + LIMITACIÓN GÉNÉRICA, máxima + total: 10m+3m)



firmado digitalmente por  
**GARCIA PALERM RAQUEL**  
 41492253E 113826 10207  
 IBIPADEL SL  
 Registro Comercio Exterior, Cataluña  
 PLANO COMPARACIÓN  
**4**