

CONDICIONES DE VOLUMEN Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA DEL PLAN PARCIAL
MANZANA 2.1 y 2.2

POL	MANZANA	SUP TOTAL	SUP NETA	Nº MAX VIV.	M2 SUELO VIV	PARCELA MIN	M2/M2	MAX SUP EDIFICABLE	MAX OCU PLANTA	Nº MAX	USO	TRAMITAC INTERMEDIA
I	2.1	17850	5747	11	522	500	0.35	2011	50	II	UAA-3. G.2ª	ED
	2.2		5576	19	504		0.35	3352				P.PARC

(este cuadro no resulta modificado en el estudio de detalle por la propuesta del nuevo trazado de la CALLE A)



La Ordenación de Volúmenes, según el Plan Parcial es Libre, Ordenación Libre quiere señalar la total libertad de colocación de volúmenes dentro de la parcela edificable, con las pertinentes limitaciones volumétricas y de uso fijadas en el Plan Parcial.

En particular en la manzana 2.1 las condiciones de volumen y tipología edificatoria son:

Superficie neta	5.747 m2
Nº máx viviendas	11
m2 de suelo por vivienda	522 m2
parcela mínima	500 m2
edificabilidad (m2/m2)	0.35
máx superficie edificable	5.747 x 0.35 = 2011
máx ocupación	50%
nº máx alturas	2 alturas (7m)
uso	UAA-3. G.2ª
retranqueos a fachada	3m
retranqueos a laterales y testero	½ altura de cornisa (7m) = 3,5m

-DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.
En lo que respecta a la propuesta de definición de volúmenes edificables, en este Estudio de Detalle se definen una áreas de movimiento de la edificación sobre rasante en el interior de cada una de las parcelas, con objeto de permitir el cumplimiento de los retranqueos a las alineaciones exteriores establecidos por la ordenanza del Plan Parcial.
Se asigna asimismo un número máximo de plantas a cada una de las áreas de movimiento de la edificación, sin superar en ningún caso la altura máxima fijada por el Plan Parcial, en este caso en particular de la manzana 2.1 se permite edificar hasta 2 alturas, 7 metros sobre la rasante de la parcela.
Estas líneas definitivas del área de movimiento de la edificación si dan a la calle, espacio libre público, calle peatonal, zona deportiva o juego de niños, las edificaciones deben retranquearse un mínimo de 3 m. de dicha línea de fachada, abriendo huecos de luces y vistas o retranquearse de ellas libremente. Si las líneas que definen las parcelas son comunes a dos de ellas, los edificios habrán de retranquearse ½ su altura con un mínimo de 3 m.
Como premisa para ordenar la manzana 2.1 se toma la de dejar el mayor espacio libre en la parcela, la ocupación es del 50%, y la edificabilidad del 0.35 y la altura máxima de 7 metros (2 plantas).
Se definen un posible volumen edificado que ocupa lo mínimo de la parcela.
Por ejemplo si la parcela 2.1.4 tiene una superficie de 600 m2, su edificabilidad es de 210 m2.
Se define un volumen cuya superficie construida en planta baja sea igual a la superficie construida en planta piso, cada planta cuenta con la mitad de la edificabilidad de la parcela, cumpliendo por descontado la ocupación (50%= 300 m2), sólo se ocupan 105m2.
Este volumen puede colocarse en cualquier lugar de lo que hemos denominado áreas de movimiento de la edificación, pero en los planos de la propuesta se ha grafado una posible edificación, compacta y situada en el linde Norte de cada parcela, para dejar todo el espacio libre al Sur, orientación de las mejores vistas.
Estas edificaciones son viviendas aisladas y cumplen con los parámetros urbanísticos del Plan Parcial.

parcela	m2	ocupación max		edificabilidad
		50%	0.35	
2.1.1	660	330	231	
2.1.2	603	301,5	211,05	
2.1.3	904	452	316,4	
2.1.4	600	300	210	
2.1.5*	700	350	245	
2.1.6.1*	593,33	296,665	207,6655	
2.1.6.2*	593,33	296,665	207,6655	
2.1.7*	600	300	210	
2.1.8	500	250	175	
TOTAL	5753,66			

La parcela 2.1.6, se segrega en 2 parcelas, la 2.1.6.1 y la 2.1.6.2
y cambia la superficie de la parcela 2.1.5 y la 2.1.7.,
Cambio de parcelación respecto al Estudio de Detalle de 2011.**

JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION	
***plano num 5, este Estudio de Detalle Modificado, se entrega para aprobación, con nuevos datos de medidas en los linderos de la Manzana 2.1 La planimetría anteriormente entregada, no se correspondía con la realidad, y se detectó por un desfase de centímetros en la parcela 2.1.5*, en el Estudio de Detalle entregado en Julio 2016	
manzana estudio detalle julio 2011	superficie sumatorio parcelas=5.747 m2 superficie dibujo dwg =5.677 m2
manzana estudio detalle Junio 2016	superficie sumatorio parcelas=5.753,66 m2 superficie dibujo dwg =5.756 m2
Parcela 2.1.5*= linde norte 17.5m linde Sur 17.50m, linde oeste 39.87m, y linde este 40.19m	
También se incluye un área de movimiento para cuerpos volados en plantas altas en la zona de retranqueo.	

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO POL 1 MANZANA 2.1. CAN BURGUS.

T.M. DE SANT JOSEP DE SA TALAIA
PROMOTOR: ERNESTO RAMÓN FAJARNÉS
ENRIQUE RAMÓN FAJARNÉS
PLANO:
PROPUESTA ORDENACIÓN DE VOLUMENES.
MANZANA 2.1.
e:1/300 16/18507

ARQUITECTA: AMELIA MOLINA MARI
AMOMA.arquitectura_mv: (+34)655077555 molinamari.arquitectura@gmail.com
DICIEMBRE 2016