

ANNEX

6. JUSTIFICACIÓ I DETERMINACIONS DE L'ORDENACIÓ PROPOSTA

La proposta d'ordenació que es realitza permet adequar l'edifici que es projecti a les necessitats funcionals i econòmiques reals del promotor. Per això, es fixen els límits màxims d'ocupació, edificabilitat i volumetria que haurà de respectar l'edifici projectat, atorgant certa flexibilitat de disseny, sempre que no se superin els límits màxims establerts. A la cartografia s'assenyalen les alineacions i rasants de la parcel·la S4 del Sistema General d'Equipaments públics de Santa Rita de 4.788,38 m², així com s'ordenarà el volum màxim de l'edificació i es fixaran els límits màxims de ocupació de la parcel·la. Es proposa un distanciament de la façana nord a la Ronda, la qual tenen un trànsit intens sobretot als mesos d'estiu, per millorar l'impacte sonor sobre l'edifici i regularitzar-ne el perímetre.

Es permetrà la construcció d'una edificació de 8m d'alçada màxima (planta baixa més planta pis), permetent també les plantes sota rasant, que no computen als efectes d'edificabilitat. Dins del perímetre volumètric màxim fixat a la cartografia de l'Estudi de Detall, es deixa lliure la composició de cobertes.

Aquest Estudi de Detall s'adequa a totes les determinacions del Pla Especial del Sistema General d'equipament públic de Santa Rita, aprovat definitivament per la CIUM el 25 de novembre de 2002 i modificat posteriorment per ampliar els usos admesos (AD amb prescripcions pel Ple del CIM el 28.09.2009 i emplenades el 20.11.2017).

En aquesta parcel·la es vol dur a terme la construcció d'un centre d'atenció per a persones amb discapacitat física. _____
dins de les definicions de l'ús sanitari assistencial previst a l'article 7 del Pla Especial. Així doncs, cal remarcar que l'eix central de les actuacions que es portaran a terme en aquest centre són les de caràcter rehabilitador per aconseguir un manteniment o millora de les capacitats físiques i cognitives de les persones usuàries, oferint serveis de rehabilitació, fisioteràpia, mobilitat, logopèdia i comunicació _____, serveis que es engloben clarament dins l'atenció assistencial. D'acord amb això anterior al projecte d'obres que es redacta per part de la Fundació per persones amb discapacitat de l'Illa de Menorca", no es podrà modificar l'ús global del futur edifici (sistema d'equipament sanitari assistencial).

A continuació, sestabeixen els paràmetres d'aplicació per a la construcció de la futura edificació. En tot allò que no estigui regulat en el present Estudi de Detall, seran aplicables les determinacions del PGOU vigent i específicament les relatives als paràmetres per a l'ordenació aïllada.

PARÀMETRES EDIFICATORIS

6.1 Tipus d'ordenació:

Aïllada

6.2 Usos admesos:

A la parcel·la S4, s'admeten els usos sanitari assistencial, docent, cultural i administratiu.

6.3. Volumetria màxima

La volumetria màxima edificatòria és la que ve definida als plànols del present Estudi de Detall tenint en compte les reculades mínimes i l'alçada màxima permesa. La composició del nou edifici que es projecti, inclosos cossos i elements sortints, així com cobertes, serà lliure sempre que no se sobrepassin els límits volumètrics màxims fixats.

6.4. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima de la parcel·la es fixa en 4.635,15m² (0,968m²/m²s < a 0,98m²/m² que és la fixada al PE per a la parcel·la S4)
Les plantes soterrani no computen als efectes de l'edificabilitat màxima autoritzada

6.5. Ocupació màxima

1. D'acord amb les determinacions gràfiques, es fixa una ocupació màxima de parcel·la de 2.335,89m² (<50%)

2. L'ocupació màxima de la parcel·la es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal de la totalitat del volum de l'edificació inclosos els cossos i elements sortints.
3. Les plantes soterrani resultants dels rebaixos, anivellacions o excavacions no podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la, definida als plànols de l'estudi de detall.

6.6.

Les reculades mínimes són les següents:

Vial interior Sistema General: 10m

Altres parcel·les: 7m

Ronda Nord: La fixada a les determinacions gràfiques (>15m)

6.7. Planta Baixa

1. És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.
2. En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes es poden establir amb una variació absoluta de més/menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Per a aquest càlcul es prendrà com a referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.
3. L'alçada mínima lliure de la planta baixa és de 2,50 m.
4. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes en modalitat de semisoterrani i entresòl.

6.8 Planta Pis

1. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 m.
2. En el cas de la darrera planta, l'alçada lliure mínima podrà estar en alguns punts d'1,80 m, però la mitjana d'alçada interior de la planta haurà de ser com a mínim de 2,50 m.

6.9. Planta soterrani

S'admeten les plantes soterranis segons les especificacions del punt 6.5

L'edificabilitat màxima sota rasant serà de 2.335,89 m² d'acord amb les determinacions gràfiques del present estudi de detall i alçada mínima d'aquesta planta serà de 2,2m.

Els usos admesos a les plantes soterrani es regularan pel que disposa el PGOU vigent de Ciutadella.

6.10. Cobertes

S'admeten tot tipus de composició de cobertes sempre que la seva projecció quedi dins dels límits del volum màxim establert a les determinacions gràfiques.

6.11. Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació principal és de 8 metres corresponents a planta baixa més planta pis.
2. Aquesta es mesurarà verticalment, al pla exterior de la façana, des del pla de referència fins a la intersecció amb el pla superior dels elements resistents del forjat de la coberta. Aquest pla de referència, amb les variacions de les seves posicions màximes, ve especificat a les determinacions gràfiques del present estudi de detall, podent haver-hi més d'un plànol de referència de la planta baixa sempre que es comprengui dins de la franja grafiada.
3. El plànol de referència per mesurar l'alçada màxima de l'edificació és la cota superior del forjat (sense tenir en compte el paviment) de la planta o part de la planta, que tingui la consideració de planta baixa.
4. Per sobre de l'alçada màxima fixada a la planimetria només s'admetrà:
 - a) Les caixes d'escala o elements de maquinària tècnica de l'edifici, sempre que quedi dins del gàlib teòric real definit per les línies de la coberta que, arrencant de l'alçada reguladora màxima de les dues façanes, pugen amb un pendent màxim del 30% fins al punt mitjà entre façanes. En cas que s'adopti per aquests elements una coberta plana, aquesta només serà accessible pel seu manteniment.

En el cas d'edificis amb cobertes de teula, els espais sota coberta seran utilitzables fins a 1/3 de la planta immediatament inferior. També seran habitables quan tinguin una alçada mínima d'1,80 m i estiguin annexats a l'habitatge del nivell inferior per una escala pròpia. Els espais sota coberta no poden donar lloc a unitats d'habitatge independent.
 - b) Les cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçada total de 60cm.

- c) Baranes que no superin una alçada màxima d'1,10 m sobre el paviment.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions com ara xemeneies, parallamps i antenes.
- e) Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

5. Els dipòsits acumuladors, aparells d'instal·lacions d'aire condicionat i altres de similars que s'ubiquin a la coberta, complint-ne les determinacions del punt 4a) anterior no poden ser visibles des de la via pública o espai lliure públic. La disposició dels panells per a la captació haurà de quedar ben especificats al projecte arquitectònic amb criteris d'integració a l'entorn on s'ubiquin.

6.12. Adaptació topogràfica i moviments de terres

Les plataformes d'anivellament de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,00m per sobre o més de 2,20m per sota de la cota natural del terreny.

Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de manera que no sobrepassin els talussos ideals de pendent 1: 3 (alturabase) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs d'anivellament de terres als límits no podran assolir, en cap punt, una alçada superior a 1,20m, per sobre de la cota natural del límit ni una alçada superior a 2,20m per sota la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran sobrepassar per la part vista, una alçada de 3,70 m.

6.13. Espais lliures d'edificació

1. Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre l'ocupació màxima de la parcel·la, així com els resultants de la ordenació interior del sistema, no podran ser objecte, en superfície, de cap altre ús més que el corresponent a espais lliures al servei de la edificació. Excepcionalment es podran destinar a vialitat interior al servei de les edificacions.
2. Els espais lliures de l'apartat anterior s'han d'enjardinar degudament amb espècies autòctones.
3. Els sistemes de reg hauran de realitzar-se mitjançant microirrigació, reg gota a gota, aspersors o altres sistemes que impliquin un estalvi de consum d'aigua.

6.14. Aparcaments

1. Les places mínimes de garatge que haurà de preveure el projecte de la nova edificació, són les següents:
 - a) Dos per cada cinc llits a clíniques, sanatoris, hospitals i anèlegs. En cas que no hi hagi llits cal atènyer-se al que disposa el punt b).
 - b) Una per cada 70 m² de superfície edificada dedicada a usos administratiu, docent i cultural.
2. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar perquè comptin amb les places de garatge a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar. En cap cas no podran ocupar la zona que ha de quedar lliure d'edificació.

6.15. Tancaments de parcel·la

Els tancaments de les parcel·les, el qual serà obligatori, es faran de pedra seca i l'alçada màxima serà d'un metre. Aquesta alçada es mesurarà des de la cota final del terreny, no podent sobrepassar cap punt d'aquesta paret el metre d'alçada.

6.16. Construccions auxiliars.

Es permet construir edificis auxiliars o cossos d'edificació auxiliars al servei de l'edifici principal excepte els destinats a garatges particulars, piscines i anèlegs. Aquests podran tenir una alçada màxima de planta baixa i els seus paràmetres edificatoris computaran a efectes de edificabilitat, ocupació i volum màxim així com hauran de complir amb les reculades fixades al quadre de l'apartat següent.

7. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES I PARÀMETRES URBANÍSTICS.

	ESTUDI DE DETALL (parcel·la S4)	PLA ESPECIAL
Superfície parcel·la	4.788,38 m ²	4.763,619 m ²
Ocupació màxima	2.335,89 m ²	2.381,60 m ²
Edificabilitat màxima	4.635,15m ²	4.691,38 m ² (0,98m ² /m ² s)*
Volum màxim	37.081,20 m ³	37.531,04 m ³
Reculades	10m carrer Orient >15m via Ronda** 7m altres límits	10m carrer Orient 15m via Ronda 7m altres límits
Alçada reguladora màxima 8m (PB+1)		8m (PB+1)

*Segons plànol núm. 4aprovada emplenació prescripcions pel ple del CIM el 20.11.2017 **Segons determinacions gràfiques ED

