

ANNEX

6. JUSTIFICACION Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La propuesta de ordenación que se realiza permite adecuar el edificio que se proyecte a las necesidades funcionales y económicas reales del promotor. Para ello, se fijan los límites máximos de ocupación, de edificabilidad y de volumetría que deberá respetar el edificio proyectado, otorgando cierta flexibilidad de diseño, siempre que no se superen los límites máximos establecidos. En la cartografía se señalarán las alineaciones y rasantes de la parcela S4 del Sistema General de Equipamientos públicos de Santa Rita de 4.788,38 m², así como se ordenará el volumen máximo de la edificación y se fijaran los límites máximos de la ocupación de la parcela. Se propone un distanciamiento de la fachada norte a la Ronda, la cual tienen un tráfico intenso sobre todo en los meses de verano, para mejorar el impacto sonoro sobre el edificio y regularizar su perímetro.

Se permitirá la construcción de una edificación de 8m de altura máxima (planta baja más planta piso), permitiéndose también las plantas bajo rasante, que no computaran a efectos de edificabilidad. Dentro del perímetro volumétrico máximo fijado en la cartografía del Estudio de Detalle, se deja libre la composición de cubiertas.

El presente Estudio de Detalle se adecua a todas las determinaciones del Plan Especial del Sistema General de equipamiento público de Santa Rita, aprobado definitivamente por la CIUM el 25 de noviembre de 2002 y modificado posteriormente para ampliar los usos admitidos (AD con prescripciones por el Pleno del CIM el 28.09.2009 y cumplimentadas el 20.11.2017).

En dicha parcela se quiere llevar a cabo la construcción de un centro de atención para personas con discapacidad física. **Dicha actividad se engloba dentro de las definiciones del uso sanitario-asistencial** previsto en el artículo 7 del Plan Especial . Así pues cabe remarcar que el eje central de las actuaciones que se llevaran a cabo en este centro son las de carácter rehabilitador para conseguir un mantenimiento o mejora de las capacidades físicas y cognitivas de las personas usuarias, ofreciendo servicios de rehabilitación , fisioterapia, movilidad, logopedia y comunicación , **servicios que se engloban claramente dentro la atención asistencial**. De acuerdo con lo anterior en el proyecto de obras que se redacte por parte de la “Fundació per a persones amb discapacitat de l’Illa de Menorca” , no se podrá modificar el uso global del futuro edificio (sistema de equipamiento sanitario - asistencial).

A continuación, **se establecen los parámetros de aplicación para la construcción de la futura edificación**. En todo lo que no esté regulado en el presente Estudio de Detalle, serán de aplicación las determinaciones del PGOU vigente y específicamente las relativas a los parámetros para la ordenación aislada.

PARÁMETROS EDIFICATORIOS

6.1 Tipo de Ordenación:

Aislada

6.2 Usos admitidos:

En la parcela S4, se admiten los usos sanitario asistencial, docente, cultural y administrativo.

6.3. Volumetría máxima

La volumetría máxima edificatoria es la que viene definida en los planos del presente Estudio de Detalle teniendo en cuenta los retranqueos mínimos y la altura máxima permitida. La composición del nuevo edificio que se proyecte, incluidos cuerpos y elementos salientes, así como cubiertas, será libre siempre que no se sobrepasen los límites volumétricos máximos fijados.

6.4. Edificabilidad

La edificabilidad máxima de la parcela se fija en 4.635,15m² (0,968m²/m²s < a 0,98m²/m² que es la fijada en el PE para la parcela S4)

Las plantas sótano no computaran a efectos de la edificabilidad máxima autorizada

6.5. Ocupación máxima

1. De acuerdo con las determinaciones gráficas, **se fija una ocupación máxima de parcela de 2.335,89m²** (<50%)

2. La ocupación máxima de la parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación incluidos los cuerpos y elementos salientes.
3. Las plantas sótano resultantes de los rebajes, nivelaciones o excavaciones no podrán sobrepasar la ocupación máxima de la parcela, definida en los planos del estudio de detalle.

6.6. Retranqueos

Los retranqueos mínimos son los siguientes:

Vial interior Sistema General:	10m
Otras parcelas:	7m
Ronda Norte:	La fijada en las determinaciones gráficas (>15m)

6.7. Planta Baja

1. Es la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible.
2. En ningún caso, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más/menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Para dicho cálculo se tomará como referencia el centro de gravedad de la planta baja o parte de la planta baja.
3. La altura mínima libre de la planta baja es de 2,50m.
4. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas en modalidad de semisótano y entresuelo.

6.8 Planta Piso

1. La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2,50 m.
2. En el caso de la última planta, la altura libre mínima podrá estar en algunos puntos de 1,80 m., pero el promedio de altura interior de la planta deberá ser como mínimo de 2,50 m.

6.9. Planta sótano

Se admiten las plantas sótanos de acuerdo con las especificaciones del punto 6.5

La edificabilidad máxima bajo rasante será de 2.335,89 m² de acuerdo con las determinaciones graficas del presente estudio de detalle y la altura mínima de esta planta será de 2,2m.

Los usos admitidos en las plantas sótano se regularán por lo que dispone el PGOU vigente de Ciutadella.

6.10. Cubiertas

Se admiten todo tipo de composición de cubiertas siempre que su proyección quede dentro de los límites del volumen máximo establecido en las determinaciones gráficas.

6.11. Altura máxima y número de plantas

1. **La altura máxima de la edificación principal es de 8 metros correspondientes a Planta baja más planta piso.**
2. Ésta se medirá verticalmente, en el plano exterior de la fachada, desde el plano de referencia hasta la intersección con el plano superior de los elementos resistentes del forjado de la cubierta. Dicho plano de referencia, con las variaciones de sus posiciones máximas, viene especificado en las determinaciones graficas del presente estudio de detalle, pudiendo haber más de un plano de referencia de la planta baja siempre que se comprenda dentro de la franja grafiada.
3. El plano de referencia para medir la altura máxima de la edificación es la cota superior del forjado (sin tener en cuenta el pavimento) de la planta o parte de la planta, que tenga la consideración de planta baja.
4. Por encima de la altura máxima fijada en la planimetría solo se admitirá:
 - a) Las cajas de escalera o elementos de maquinaria técnica del edificio, siempre que quede dentro del gálibo teórico real definido por las líneas de la cubierta que, arrancando de la altura reguladora máxima de las dos fachadas, suben con un pendiente máximo del 30% hasta el punto medio entre fachadas. En el supuesto de que se adopte por estos elementos una cubierta plana, ésta solo será accesible por su mantenimiento. En el caso de edificios con cubiertas de teja, los espacios bajo cubierta serán utilizables hasta 1/3 de la planta inmediatamente inferior. También serán habitables cuando tengan una altura mínima de 1,80 m y estén anexionados a la vivienda del nivel inferior por una escalera propia. Los espacios bajo cubierta no podrán dar lugar a unidades de vivienda independiente.
 - b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura, con una altura total de 60cm.

- c) Barandillas que no superen una altura máxima de 1,10 m sobre el pavimento.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones tales como chimeneas, pararrayos y antenas.
- e) Los acabados de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

5. Los depósitos acumuladores, aparatos de instalaciones de aire acondicionado y otros similares que se ubiquen en la cubierta, cumpliendo las determinaciones del punto 4a) anterior no podrán ser visibles desde la vía pública o espacio libre público. La disposición de los paneles para la captación tendrá que quedar bien especificados en el proyecto arquitectónico con criterios de integración en el entorno donde se ubiquen.

6.12. Adaptación topográfica y movimientos de tierras

Las plataformas de nivelación del borde de los límites no se podrán situar a más de 1,00m por encima o a más de 2,20m por debajo de la cota natural del terreno.

Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela (menos los sótanos) se tendrán que disponer de forma que no sobrepasen los taludes ideales de pendiente 1: 3 (altura -base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles en los límites. Los muros de nivelación de tierras a los límites no podrán alcanzar, en ningún punto, una altura superior a 1,20m, por encima de la cota natural del límite ni una altura superior a 2,20m por debajo de la cota natural del límite. Los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar por la parte vista, una altura de 3,70m.

6.13. Espacios libres de edificación

1. Los terrenos que queden libres de edificación por aplicación de la regla sobre la ocupación máxima de la parcela, así como los resultantes de la ordenación interior del sistema, no podrán ser objeto, en superficie, de ningún otro uso más que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación. Excepcionalmente podrán destinarse a vialidad interior al servicio de las edificaciones.
2. Los espacios libres del apartado anterior deberán ajardinarse debidamente con especies autóctonas.
3. Los sistemas de riego tendrán que realizarse mediante micro irrigación, riego gota a gota, aspersores o otros sistemas que impliquen un ahorro de consumo de agua.

6.14. Aparcamientos

1. Las plazas mínimas de garaje que tendrá que prever el proyecto de la nueva edificación, son las siguientes:
 - a) Dos por cada cinco camas en clínicas, sanatorios, hospitales y análogos. En caso de que no haya camas se estará a lo dispuesto en el punto b).
 - b) Una por cada 70 m² de superficie edificada dedicada a usos administrativo, docente y cultural.
2. Los edificios de nueva planta se tendrán que proyectar para que cuenten con las plazas de garaje en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar. En ningún caso podrán ocupar la zona que tiene que quedar libre de edificación.

6.15. Cerramientos de parcela

Los cerramientos de las parcelas, el cual será obligatorio, se realizarán de piedra seca y la altura máxima será de un metro. Esta altura se medirá desde la cota final del terreno, no pudiendo sobrepasar ningún punto de esta pared el metro de altura.

6.16. Construcciones auxiliares.

Se permite la construcción de edificios auxiliares o cuerpos de edificación auxiliares al servicio del edificio principal excepto los destinados a garajes particulares, piscinas y análogos. Estos podrán tener una altura máxima de planta baja y sus parámetros edificatorios computarán a efectos de edificabilidad, ocupación y volumen máximo así como tendrán que cumplir con los retranqueos fijados en el cuadro del apartado siguiente.

7. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

	ESTUDIO DE DETALLE (parcela S4)	PLAN ESPECIAL
Superficie parcela	4.788,38 m ²	4.763,619 m ²
Ocupación máxima	2.335,89 m ²	2.381,60 m ²
Edificabilidad máxima	4.635,15m ²	4.691,38 m ² (0,98m ² t/m ² s)*
Volumen máximo	37.081,20 m ³	37.531,04 m ³
Retranqueos	10m calle Orient >15m vía Ronda** 7m otros linderos	10m calle Orient 15m vía Ronda 7m otros linderos
Altura reguladora máxima	8m (PB+1)	8m (PB+1)

*Según plano núm. 4 - aprobada cumplimentación prescripciones por el pleno del CIM el 20.11.2017

**Según determinaciones graficas ED

