

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 2.1, POLÍGONO I,
EN CAN BURGUS

T.M. DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

PROMOTOR: ERNESTO RAMÓN FAJARNÉS
ENRIQUE RAMÓN FAJARNÉS

INDICE

MEMORIA

1.- AGENTES

2.- UBICACIÓN

3.- OBJETO DEL PROYECTO

4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DEL ESTUDIO.

5.- DEFINICIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL Y DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

6.- DEFINICIÓN DE VOLÚMENES.

DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL Y DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

7.- CONCLUSIONES

8.-FOTOGRAFÍAS

PLANOS

01.-SITUACIÓN.

02.-PLANO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1.4. e 1/500

03.-PROPUESTA ALINEACIONES Y RASANTES. e 1/500

04.-SUPERPOSICIÓN PLANO DEL PLAN PARCIAL Y DE LA PROPUESTA.
e 1/500

05.-PROPUESTA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES MANZANA 2.1. e 1/500

MEMORIA

1.- AGENTES

Por D.Ernesto Ramón Fajarnés 41408381 D y D.Enrique Ramón Fajarnés 41405806 X, me ha sido encargada la redacción de los documentos gráficos y escritos del Estudio de Detalle de la Manzana 2.1, Polígono I.

El autor del proyecto es AMELIA MOLINA MARÍ, arquitecta colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares con el número 525.421. y domicilio profesional en C/ Madrid nº 12, 6ªa, Eivissa.

2.- UBICACIÓN

La Manzana 2.1, Polígono I, se encuentra en Can Burgus, en el término municipal de SANT JOSEP DE SA TALAIA. UTM X=361082,45 Y=4307594,9

3.- OBJETO DEL PROYECTO

El estudio de detalle que se redacta, tiene por objeto definir las alineaciones y rasantes, y la definición de volúmenes edificables de la Manzana 2.1, Polígono I, manzana en cuyo interior se deberán situar las parcelas y edificaciones resultantes de la aplicación de las ordenanzas de edificación que correspondan.

El Artículo 6.2.3 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 1.4 prevé la necesidad u obligatoriedad de realizar estudios de detalle con la finalidad de definir volúmenes y fijar alineaciones interiores de la citada manzana 2.1.

Esta tramitación no sería necesaria si se presentase un proyecto unitario a nivel de manzana.

En el caso de la Manzana 2.1, sí se realiza el Estudio de Detalle porque la manzana se ha dividido en parcelas, y para cada una de estas parcelas edificables se tramitará un proyecto independiente para la ejecución de viviendas aisladas.

En lo que respecta a la **propuesta de alineaciones y rasantes**, en este Estudio de Detalle se propone un trazado de la CALLE A ligeramente diferente al previsto en el Plan Parcial, y se justifica su conveniencia en el **apartado 5** de esta memoria descriptiva.

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, y se justifica su conveniencia en el **apartado 6** de esta memoria descriptiva.

La redacción de este Estudio de Detalle se atiene a los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, RD 2159/1978.

Según el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, RD 2159/1978, 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 los 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. *(no procede en este estudio de detalle)*.
 - 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.
-

4.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DEL ESTUDIO

La superficie neta de la Manzana 2.1, según levantamiento topográfico y Plan Parcial, es de 5.747 m².

En el lado Oeste de la Manzana 2.1, encontramos la manzana 2.2 de superficie neta 9.578 m², según levantamiento topográfico y Plan Parcial.

Los límites de la manzana 2.1 son:

Límite Norte: con calle Peatonal II.

Límite Sur: con calle A, en línea mixta y con la manzana 2.2.

Límite Este: con la manzana 5.1, espacio libre.

Límite Oeste: con calle A, en línea mixta y con la manzana 2.2.

Los actuales accesos consisten en la CALLE A, de 10 metros de sección, 2 metros de acera a cada lado y 6 m de calle asfaltada, y la calle Peatonal II el camino norte, de 6 metros de sección.

El terreno tiene una pendiente del 5 % en sentido Este-Oeste, siendo el Sureste a Noereste, siendo Sureste el punto más bajo. Cuenta con escasa vegetación autóctona, algarrobos, almendros...



manzana 2.2

CALLE A

manzana 2.1

PLANO DEL PLAN PARCIAL, donde se puede ver la disposición de las manzanas y de la CALLE A.

La manzana 2.1 y la manzana 2.2 se encuentra dentro del área calificada como suelo urbano, unifamiliar **UAA-3 G.2** (grado 2).

En particular en la **manzana 2.1** las condiciones de volumen y tipología edificatoria según el Plan Parcial 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	$5.747 \times 0.35 = 2011$
máx ocupación	50%
nº máx alturas	2 alturas (7m)
uso	UAA-3. G.2ª
retranqueos a fachada	3m
retranqueos a laterales y testero	$\frac{1}{2}$ altura de cornisa (7m) = 3,5m

y para la **manzana 2.2** las condiciones de volumen y tipología edificatoria según el Plan Parcial:

Superficie neta	9.578 m2
Nº máx viviendas	19
m2 de suelo por vivienda	504 m2
parcela mínima	500 m2
edificabilidad (m2/m2)	0.35
máx superficie edificable	$9.578 \times 0.35 = 3.352$
máx ocupación	50%
nº máx alturas	2 alturas (7m)
uso	UAA-3. G.2ª
retranqueos a fachada	3m
retranqueos a laterales y testero	$\frac{1}{2}$ altura de cornisa (7m) = 3,5m

Adjuntamos cuadro Plan Parcial de CONDICIONES DE VOLUMEN Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA de la 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 ALTURAS	USO	TRAMITACION INTERMEDIA
								M2/C	%			
I	2.1	17850	5747	11	522	500	0,35	2011	50	II	UAA-3. G.2ª	ED P.PAR C
	2.2		9578	19	504		0,35	3352				

Las condiciones de volumen y tipología edificatoria son iguales para las dos manzanas (2.1 y 2.2), siendo la:

parcela mínima	500m ²
edificabilidad (m ² /m ²)	0.35
ocupación	50%
nº máx alturas	2
uso	UAA-3. G.2 ^a

Definiciones según plan parcial de rasante y alineaciones:

RASANTE.- cota media del solar una vez preparado para edificar y que vendrá fijada en los proyectos de construcción lo más aproximadamente posible con los del Plan. Sobre ella y no sobre la rasante de las vías a que de frente la parcela, se computará el número de plantas y la altura a cornisa de las edificaciones.

ALINEACIONES DE FACHADA.- viene definida por las líneas que encuadran la parcela edificable. Si estas líneas definitorias de la parcela 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.

En la edificación en fila no será de aplicación la separación a linderos, cuando se trate de un proyecto completo a nivel de manzana.

- DESCRICIÓN y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Se realiza este Estudio de detalle para adaptar y reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.

En este Estudio de detalle proponemos **un nuevo trazado de la CALLE A**, ligeramente diferente al previsto en el Plan Parcial, aportando planos del Plan Parcial y el plano de la propuesta del Estudio de Detalle en el que se determinan estas diferencias morfológicas.

Según plano del Plan Parcial, la CALLE A tiene un trazado quebrado, el primer tramo tiene orientación Este-Oeste (+12º) y el segundo tramo, orientación Norte-Sur (+16º).

En el Estudio de Detalle se propone el segundo tramo de la CALLE A con la misma orientación respecto al Plan Parcial, orientación Norte-Sur (+17º), pero con un desplazamiento lateral de aproximadamente 12 metros respecto al trazado previsto en el Plan Parcial.

Para el primer tramo de la CALLE A se propone un trazado con un ligero giro respecto al previsto en el Plan Parcial, con orientación Este-Oeste (+12º), habiendo entre el Plan Parcial y la

propuesta una diferencia en el giro de 3 grados, y un desplazamiento lateral de aproximadamente 4 metros, respecto al trazado previsto en el Plan Parcial.

El primer tramo de la CALLE A propuesta tiene una orientación Este-Oeste (+15°).

Concluyendo que, aunque los trazados de la CALLE A según el Plan Parcial y la propuesta del Estudio de Detalle sean ligeramente diferentes, la superficie neta de las manzanas 2.1 y 2.2 no cambia, y por lo tanto los aprovechamientos de las manzanas tampoco cambian respecto del Plan Parcial.

El trazado propuesto en el Estudio de detalle, ligeramente diferente de la CALLE A, no modifica los aprovechamientos dados en el Plan Parcial para cada una de las manzanas.

Ya que ese ligero giro y desplazamiento no cambia la superficie neta de las manzanas,

Quedando en la Propuesta una superficie neta para la manzana 2.1 de 5.747 m², y una superficie neta para la manzana 2.2 de 9.578 m², superficies iguales a las del Plan Parcial.

Adjuntamos cuadro Plan Parcial:

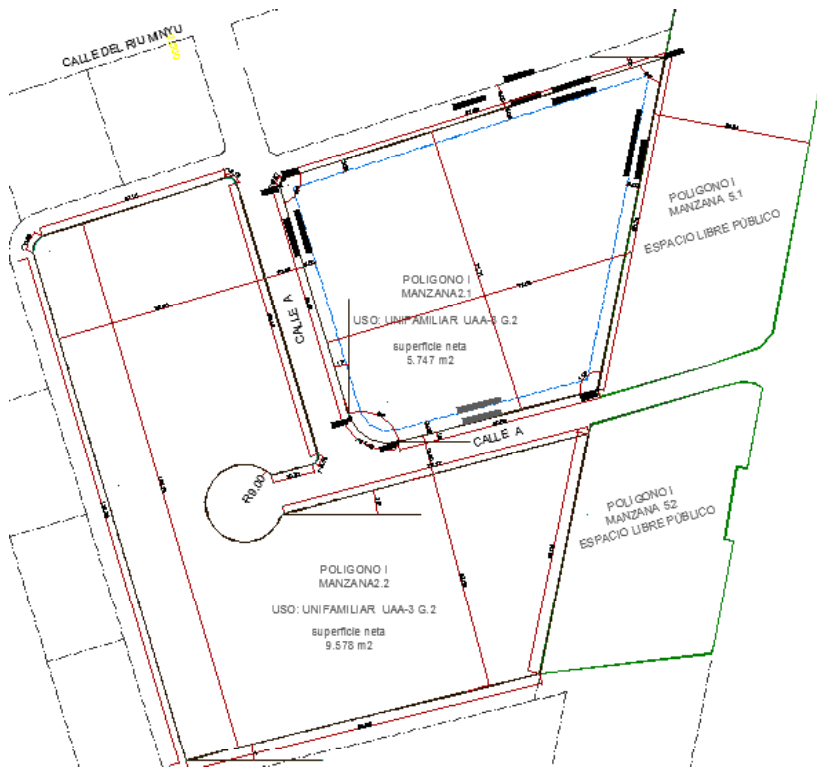
POL	MANZANA	SUP TOTAL	SUP NETA	Nº MAX VIV.	M2 SUELO VIV	PARCELA MIN	M2/M2	MAX SUP EDIFICABLE M2/C	MAX OCU PLANTA %	Nº MAX ALTURAS	USO	TRAMITACION INTERMEDIA
I	2.1	17850	5747	11	522	500	0,35	2011	50	II	UAA-3. G.2ª	ED P.PARC
	2.2		9578	19	504		0,35	3352				

Adjuntamos cuadro Estudio de Detalle:

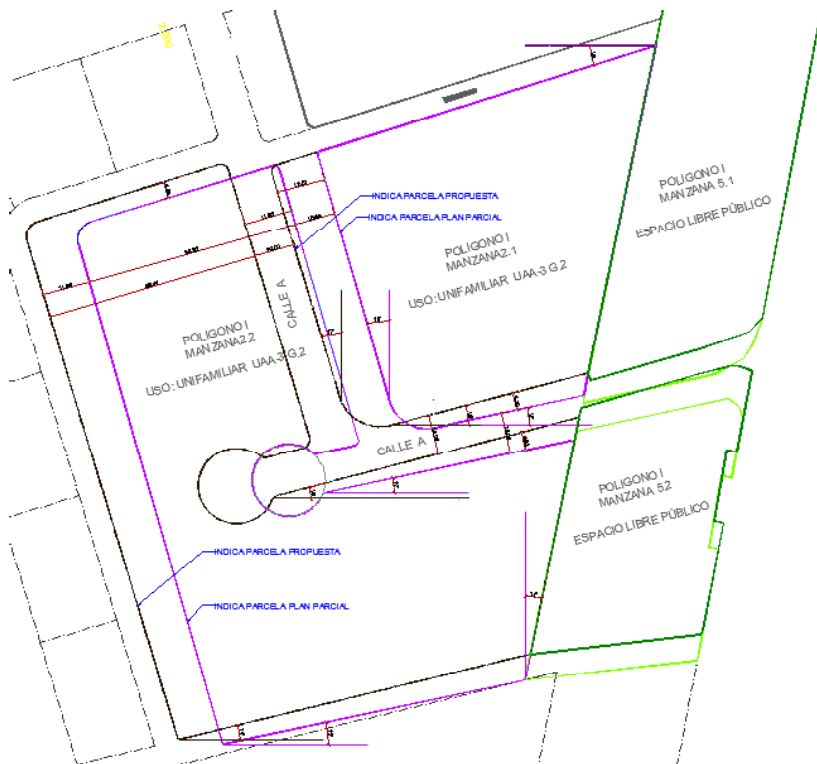
POL	MANZANA	SUP TOTAL	SUP NETA	Nº MAX VIV.	M2 SUELO VIV	PARCELA MIN	M2/M2	MAX SUP EDIFICABLE M2/C	MAX OCU PLANTA %	Nº MAX ALTURAS	USO	TRAMITACION INTERMEDIA
I	2.1	17850	5747	11	522	500	0,35	2011	50	II	UAA-3. G.2ª	ED P.PARC
	2.2		9578	19	504		0,35	3352				

Y el cuadro de CONDICIONES DE VOLUMEN Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA DEL PLAN PARCIAL resulta invariable respecto a la propuesta del estudio de detalle, con lo que queda justificada la conveniencia de la solución adoptada en este Estudio.

En la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle, se define la manzana 2.1, y se definen las alineaciones, líneas de parcela y retranqueos.



PLANO DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE



PLANO SUPERPOSICIÓN DEL PLAN PARCIAL Y DE LA PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

6.- DEFINICIÓN DE VOLÚMENES.

DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL Y DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

-DESCRIPCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El planeamiento urbanístico vigente corresponde a las NNSS Y CC de SANT JOSEP DE SA TALAIA., con fecha de publicación en el BOIB nº182 EXT del 31/12/2003.

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	$5.747 \times 0.35 = 2011$
máx ocupación	50%
nº máx alturas	2 alturas (7m)
uso	UAA-3. G.2ª
retranqueos a fachada	3m
retranqueos a laterales y testero	$\frac{1}{2}$ altura de cornisa (7m) = 3,5m

Altura Máxima.- para la manzana 2.1 es de 7m, esta altura será máxima en todas las fachadas del edificio.

En casos particulares, de casas dando a 2 calles con una diferencia de cotas superior a 1,5m, se admitirá una variación de 1m, de exceso en las alturas a cornisa de la calle situada en la cota inferior. Las soluciones adoptadas serán justificadas constructivamente, demostrando su ineludible necesidad para no producir importantes pérdidas de aprovechamiento.

En fachadas de longitud igual o menor a 12m, la medición se efectuará en el punto medio de la fachada.

Si la fachada tiene una longitud mayor de 12 m, la medición se efectuará a los 10m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

-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 definitorias 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 $\frac{1}{2}$ 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.

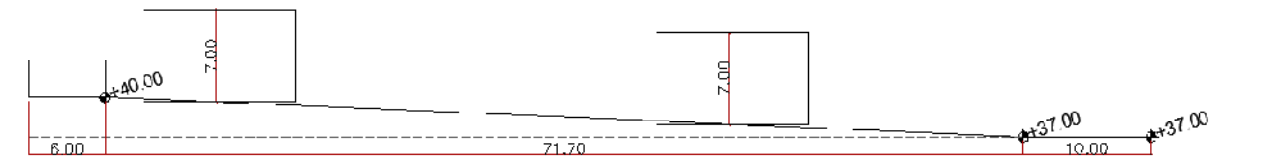
Se define un volumen cuya superficie construida en planta baja sea igual a la superficie construida en planta piso, cada planta cuenta con la mitad de la edificabilidad de la parcela, cumpliendo por descontado la ocupación ($50\% = 300 \text{ m}^2$), sólo se ocupan 105 m².

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.



PROPUESTA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.



		ocupación max	edificabilidad
parcela	m2	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	1093	546,5	382,55
2.1.6	700	350	245
2.1.7	687	343,5	240,45
2.1.8	500	250	175
	5747		

7.-CONCLUSIONES:

Se realiza este Estudio de Detalle por que es una condición que refleja el Plan Parcial como trámite intermedio entre el Plan Parcial el Proyecto de Edificación para tramitar la licencia de Obra de una vivienda unifamiliar en dicha Manzana 2.1.

E.D. Estudio de Detalle condicionado a proyectos no unitarios a nivel de manzana.

Justificación Legal

Por definición legal un Estudio de Detalle es una figura de desarrollo del planeamiento, en aquellos suelos que previamente han adquirido la condición de urbanos.

Puede tratarse de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes, o bien un estudio de detalle para la determinación de alineaciones y rasantes.

Cabe también la posibilidad mixta de los estudio de detalles que contemplan ambos supuestos.

En este caso que nos ocupa, se pretenden determinar las alineaciones y rasantes y definición de volúmenes.

Parámetros generales.

Con carácter subsidiario y complementario, para la interpretación de las ordenanzas no definidas en los puntos anteriores, se estará en lo dispuesto en las normas del planeamiento jerárquicamente superior.

El estudio de detalle se redacta pues por la necesidad de desarrollar y completar la ordenación de una zona dotándola de una estructura urbana de la que carece en la actualidad.

En él se contempla el establecimiento de las alineaciones y rasantes de la red viaria.

Por otra parte, las determinaciones del presente Estudio de Detalle, no vulneran ninguno de los parámetros urbanísticos y condiciones establecidos en el Plan Parcial:

- Uso, clasificación del suelo y ordenanza de aplicación.
- Superficie total del suelo de la manzana.
- no existe aumento alguno de volumen edificable, ocupación del suelo, altura o densidad.

Por todo lo cual, se considera debidamente justificada la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle, así como su ajuste a todas las determinaciones marcadas por la Ley.



amelia molina marí, arquitecta.

eivissa, julio 2.011

DELEGACIÓN: Para hacer constar que con fecha 28 SET 1992 se ha aprobado definitivamente este Plan por la C. U. (60)

Condiciones de volumen y tipología edificatoria

000060

POL.	MANZAN	SUPERF. TOTAL	SUPERF. NETA	Nº MAX VIV.	M2 SUELO VIV.	PARCELA MINIMA	M2/M2	MAX. SUP. EDIFICAB M2/C	MAX. OCU PLANTA %	Nº MAX. ALT.	USO	TRAMITAC INTERMED
I	1	11.040	10.000	4	2.500	2.500	0,35	3.500	35	III	UAA-3. G.3º	L.D.
	2.1	17.850	5.747	11	522	500	0,35	2.011	50	II	UAA-3. G.2º	E.D.
	2.2		9.578	19	504		0,35	3.352				P.PARC.
	3.1	13.308	2.430	4	608	500	0,35	1.851	30	III	UAA-3. G.3º	L.D.
	3.2		5.412	10	541		0,35	1.894				L.D.
	4	1.600	1.150	-	-	100	0,50	* 575	-	II	EQ	L.D.
	5.1	13.733	5.545	-	-	-	-	-	-	-	LP	L.D.
	5.2		7.803	-	-							
II	6	5.490	4.114	8	514	500	0,35	1.440	30	III	UAA-3. G.3º	L.D.
	7.1	22.192	4.500	9	500	500	0,35	1.575	50	II	UAA-3. G.2º	E.D.
	7.2		6.000	12	500		0,35	2.100				P.PARC.
	7.3		7.500	15	500		0,35	2.625				L.D.
	8	5.000	5.000	10	500	500	0,35	1.750	30	III	UAA-3. G.3º	L.D.
	9	12.249	12.000	4	3.000	3.000	0,35	4.200	50	II	UAA-3. G.1º	P.PARC.
	10	4.372	4.372	-	-	-	-	-	-	-	V	L.D.
TOTAL		106.834	91.151	106				27.308				

* Suelo de cesión. Tiene edificabilidad no computable por ser uso no lucrativo.

Las parcelas 1 y 8 están afectadas por la Ley de Carreteras hasta los 18 m. desde el borde de la explanación.

B.Q. Equipamiento comunitario
L.P. Libre público
V. Viario

E.D. Estudio de Detalle. Condicionado a proyectos no unit. a nivel de manzana.
L.D. Licencia directa.

[Handwritten signature]

8.-FOTOGRAFÍAS



Primer tramo de la CALLE A orientación Este-Oeste .
linde Sur manzana 2.1.



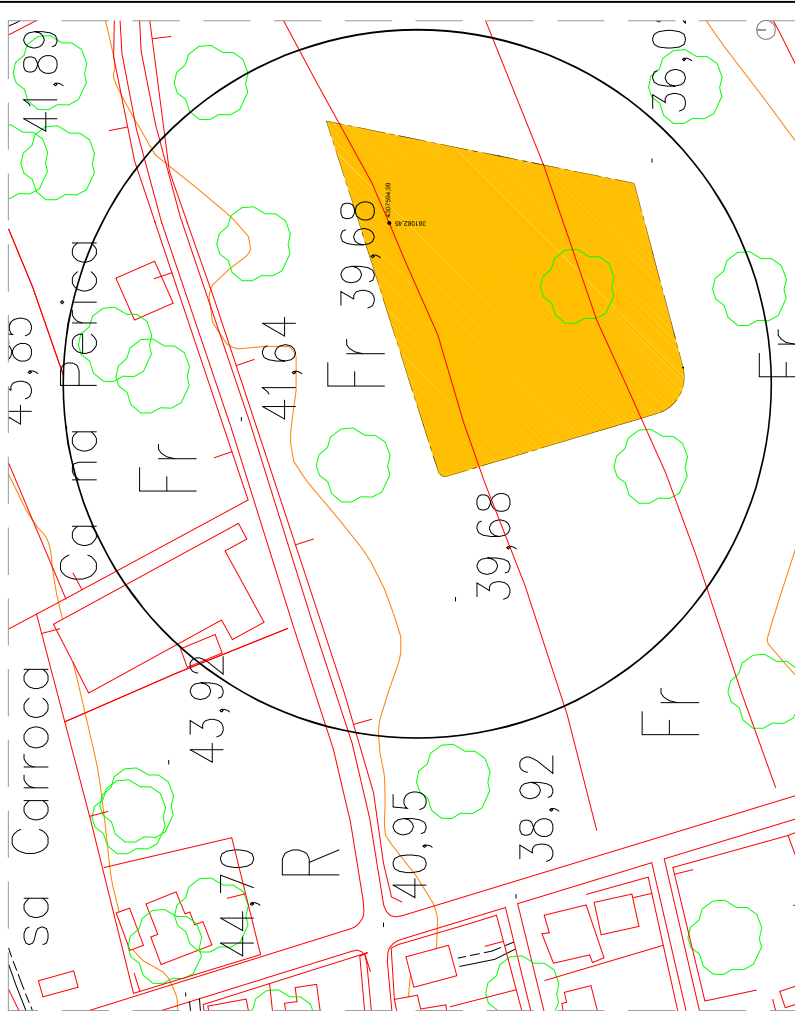
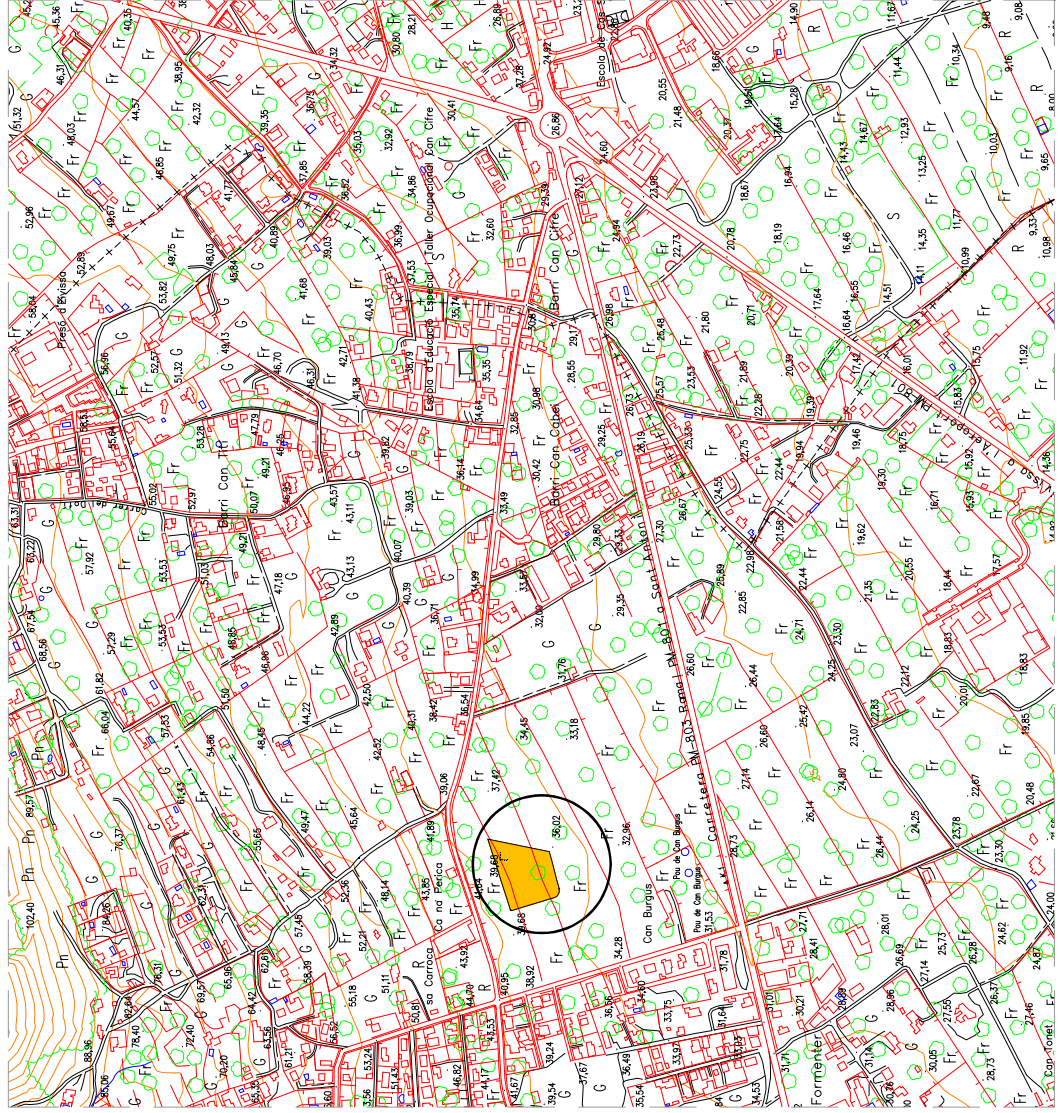
Segundo tramo de la CALLE A, orientación Norte-Sur .
linde OESTE manzana 2.1.



PEATONAL II, linde NORTE manzana 2.1.



ESPACIO LIBRE, linde ESTE manzana 2.1.



SITUACIÓN e:1_1.000
UTM: X=361082,45
Y=4307594,99

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:
ERNESTO RAMÓN FAJARNÉS
ENRIQUE RAMÓN FAJARNÉS

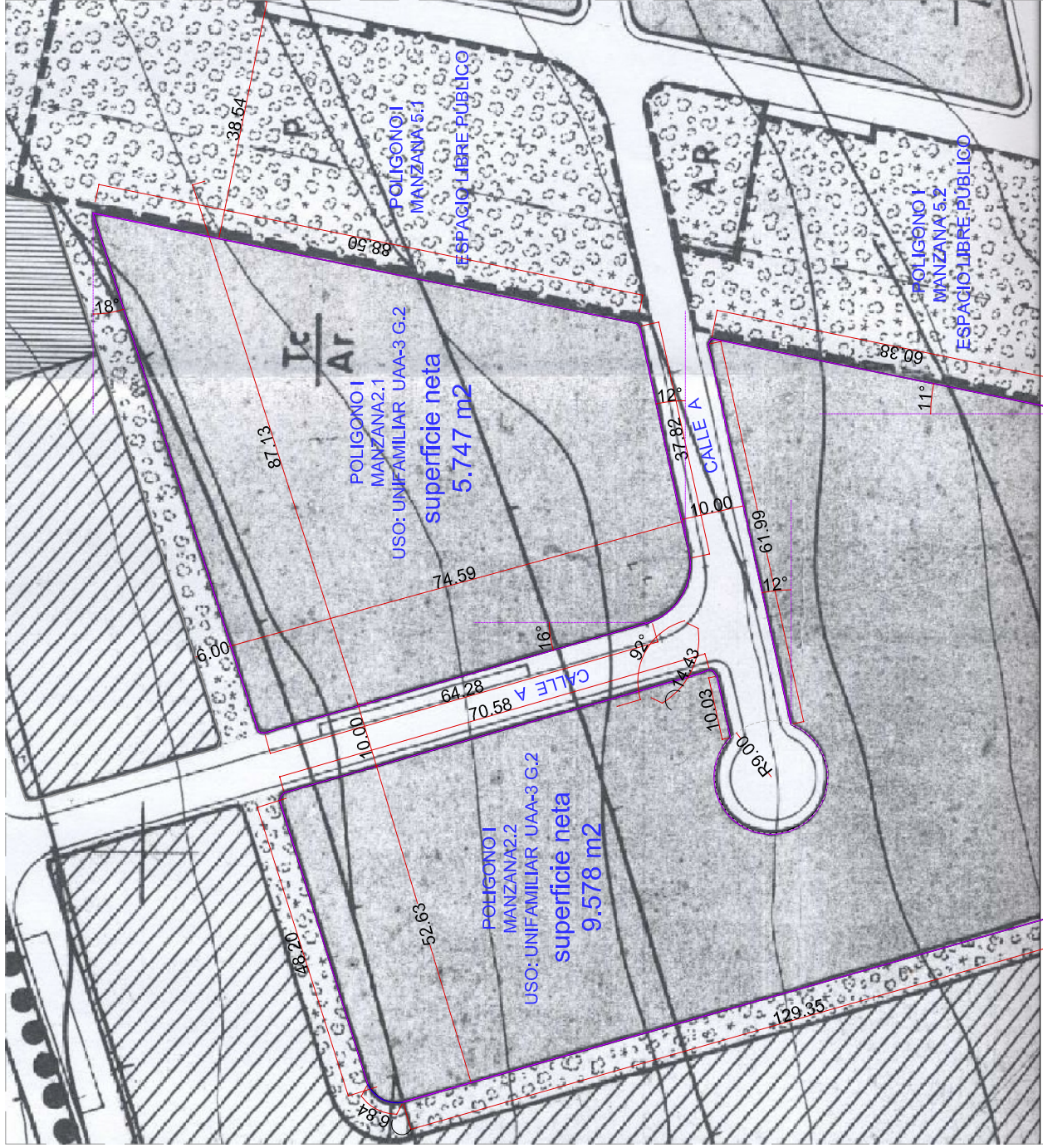
PLANO: SITUACIÓN
e:VARIAS

ARQUITECTA: AMELIA MOLINA MARÍ
M:655077555 / T: 971313181 ameliamolina@coalb.es

SITUACIÓN e:1_5.000

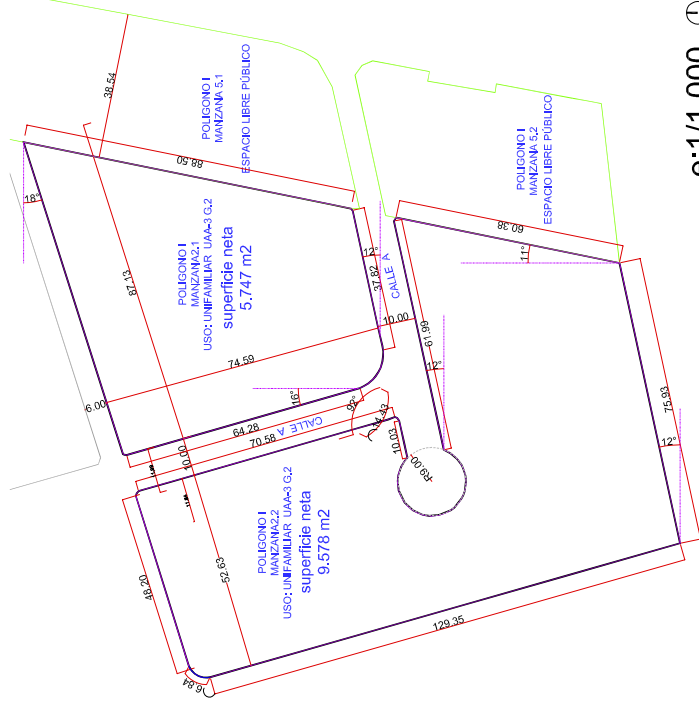
POL 1 MANZANA 2.1. CAN BURGUS.
T.M. DE SANT JOSEP DE SATALAYA

JULIO 2.011



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

POL	MANZANA	SUP TOTAL	SUP NETA	Nº MAX VV	Nº SUBEJO VV	PARCELA MIN	EDIFICABLE	PLANTA	MAX LOCAL	Nº	USO	INTERMEDIA
1	2.1	17820	17820	11	11	114	114	114	114	114	UAA-3 G.2	FT
2	2.2	17820	17820	11	11	114	114	114	114	114	UAA-3 G.2	P PARC



e:1/1.000

PLANO DESCRIPTIVO DEL TRAZADO DE LA CALLE A, QUE SEPARA UNA PORCIÓN DE TIERRA EN DOS MANZANAS, LA MANZANA 2.1 Y LA 2.2.*

SUPERFICIE TOTAL=17.850 m²
SUPERFICIE NETA 2.1= 5.747 m²
SUPERFICIE NETA 2.2= 9.578 m²

*datos según Plan Parcial del Sector 1.4

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:
ERNESTO RAMÓN FAJARNÉS
ENRIQUE RAMÓN FAJARNÉS

POL 1 MANZANA 2.1. CAN BURGUS.
T.M. DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

PLANO: PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1.4
SAN JOSE (IBIZA)

ARQUITECTA: AMELIA MOLINA MARI
M:655077555 / T: 971313181 ameliamolina@coatl.es

PLANO: PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1.4 e:1/500

Se realiza este Estudio de detalle para adaptar y reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.

Según plano del Plan Parcial, la CALLE A tiene un trazado quebrado, el primer tramo tiene orientación Este-Oeste (+12°) y el segundo tramo, orientación Norte-Sur (+16°).

Para el primer tramo de la CALLE A se propone un trazado con un ligero giro respecto al previsto en el Plan Parcial, con orientación Este-Oeste (+12°), habiendo entre el Plan Parcial y la propuesta una diferencia en el giro de 3 grados, y un desplazamiento lateral de aproximadamente 4 metros, respecto al trazado previsto en el Plan Parcial.

Concluyendo que, aunque los trazados de la CALLE A según el Plan Parcial y la propuesta del Estudio de Detalle sean ligeramente diferentes, la superficie neta de las manzanas 2.1 y 2.2 no cambia, y por lo tanto los aprovechamientos de las manzanas tampoco cambian respecto del Plan Parcial.

Ya que ese ligero giro y desplazamiento no cambia la superficie neta de las manzanas,

Adjuntamos cuadro Plan Parda:

[illegible]

Adjuntamos cuadro Estudio de Detalle:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

RASANTE. - cota media del solar una vez preparado para edificar y que vendrá fijada en los proyectos de construcción lo más aproximadamente posible con los del Plan. Sobre ella y no sobre la rasante de la parcela, se computará el número de plantas y la altura a cornisa de las edificaciones.

Si las líneas que definen las parcelas son comunes a dos de ellas, los edificios habrán de retranquearse $\frac{1}{2}$ su altura con un mínimo de 3 m.

En la edificación en fila no será de aplicación la separación a linderos, cuando se trate de un propecto completo a nivel de manzana.

PROMOTOR:

POL 1 MANZANA 2.1. CAN BURGUS.
T.M. DE SANT JOSEP DE SA TALA

PLANO: PROPUESTA
ALINEACIONES Y RASANTES.

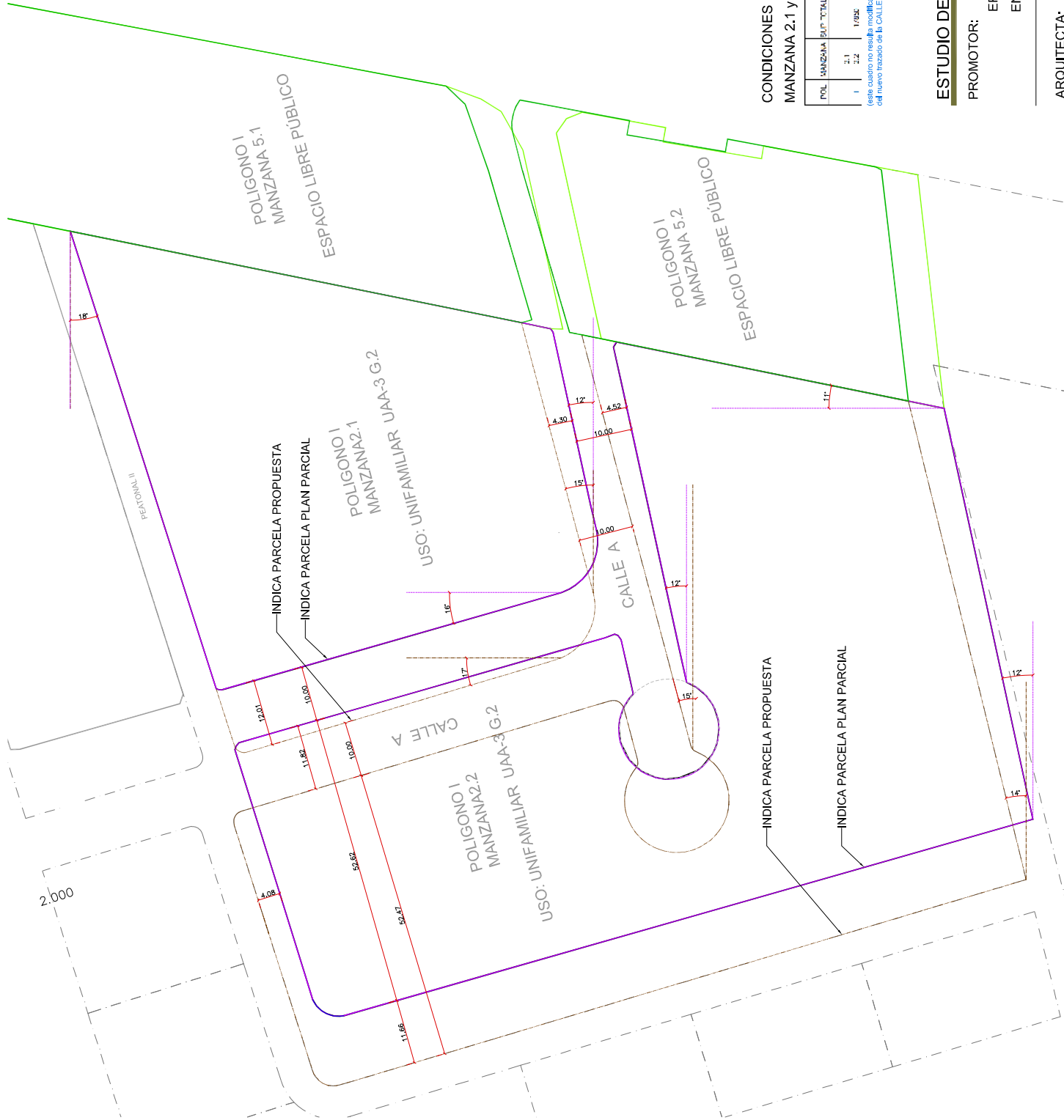
e:1/500

COTA DE LA RASANTE DE LA ALINEACIÓN

①

ARQUITECTA: AMELIA MOLINA MARÍN
M:655077555 / T: 971313181 ameliamolir@

JULIO 2.011



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 COC	Nº PLANTA	MAX ALTURAS	USO	HABITAC
I	2.1	17994	5546	15	323	304	0.35	0.35	30	1	UAA-3 G.2	6.3
I	2.2	17994	5546	15	323	304	0.35	0.35	30	1	UAA-3 G.2	6.3

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

POL 1 MANZANA 2.1. CAN BURGUS.
T.M. DE SANT JOSEP DE SA TALAIA
PLANO:
SUPERPOSICIÓN PLANO DEL PLAN PARCIAL Y DE LA PROPUESTA
e:1/500

PROMOTOR:
ERNESTO RAMÓN FAJARNÉS
ENRIQUE RAMÓN FAJARNÉS

ARQUITECTA: AMELIA MOLINA MARÍ
M:655077555 / T: 971313181 ameliamolina@coatl.es

CONDICIONES DE VOLUMEN Y TIPOLOGIA EDIFICATORIA DEL PLAN PARCIAL

MANZANA 2.1 y 2.2

POL.	MANZANA	SUB. TOT.	SUB. NET.	Nº MAN. VIV.	Nº MAN. VIV.	USO	Nº	MAX. SUP.	MAX. OCUP.	PLANTA	MAX.	INTERFERENCIA
1	2.1	75.30	37.78	11	577	UAA-3	11	3307	3307	3307	3307	3307
2	2.2	75.30	37.78	11	577	UAA-3	11	3307	3307	3307	3307	3307

Este estudio no puede considerarse en el estudio de detalle por la propuesta de manzanas (ver plano de la CALLE A)

parcela	m2	ocupación max	edificabilidad
2.1.1	600	330	0.35
2.1.2	600	330	0.35
2.1.3	600	330	0.35
2.1.4	600	330	0.35
2.1.5	600	330	0.35
2.1.6	600	330	0.35
2.1.7	600	330	0.35
2.1.8	600	330	0.35

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.2º
retranqueos a fachada	3m
retranqueos a laterales y testero	1/2 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 delimitadoras 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 1/2 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).

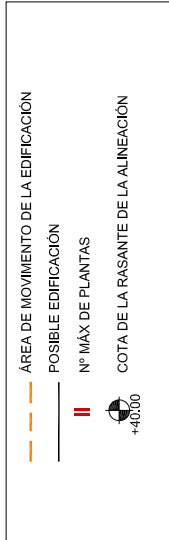
Se definen un posible volumen edificado que ocupa lo mínimo de la parcela.

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 baje 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 graficado una posible edificación, compacta y situada en el límite 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.



ESTUDIO DE DETALLE

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

ARQUITECTA: AMELIA MOLINA MARI

M:655077555 / T: 971313181 ameliamolina@coath.es

SECCIÓN TIPO

JULIO 2.011