



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE ES CASTELL

#### **19307** *Aprobación definitiva del estudio de detalle de la isla de casas definida por las calles San Bernardí, Stuart y costa de Cala Corb*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31/07/2012, acordó aprobar definitivamente el Estudio de detalle de la manzana definida por las calles c/Sant Bernardí, c/Stuart y c/Costa de Cala Corb, promovido por la Inmobiliaria Sanboal, S.A., Colón de Inversiones, S.A. y Neboladit Unión, S.A.

De acuerdo con lo que establece, el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, se procede a publicar el texto íntegro de la normativa del Estudio de detalle mencionado:

#### NORMATIVA GENERAL

##### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

##### Parámetros urbanísticos

La normativa aplicable en el sector objeto del presente Estudio de Detalle, en base al planeamiento urbanístico aprobado, corresponde a la 'Zona de edificación en manzana cerrada (1.1)'.

Ver plano I.03 'planeamiento vigente' de la documentación gráfica que consta en el expediente.

Se transcriben los Artículos 73, 75, 83 y 57 de la Normativa vigente, en sus partes que se han considerado más pertinentes:

#### **Art. 73 'Regulación de parámetros comunes'.**

##### **a) Planta baja:**

- En el tipo de ordenación de la edificación según ordenación a vial, tendrá la consideración de planta baja, aquella en la que la cara superior de su pavimento se sitúe, como máximo, a 0,60 metros, por encima o por debajo, de la rasante de la acera del vial al que da frente la parcela de que se trate. Si a consecuencia de la pendiente, más de una planta se situara dentro de los límites establecidos, se entenderá por planta baja en cada tramo de parcela, la de posición inferior.
- En el supuesto de parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja se tomará en cada frente, considerando que la profundidad de cada uno alcanzará hasta el punto medio de la manzana o parcela, según los casos.
- En el tipo de ordenación según ocupación de parcela, tendrá la consideración de planta baja aquella en la que la cara superior de su pavimento se sitúe, como máximo, a 1 metro, por encima o por debajo, de la cota natural del terreno en el que se asiente la edificación. Al igual que en el caso anterior, podrá existir más de una planta con la consideración de planta baja, conceptuándose como tal, en cada punto, la de posición inferior que cumplimente los anteriores límites.
- En dichos casos en los que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolla escalonadamente, la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

##### **b) Planta sótano:**

- Es la situada por debajo de la planta baja, cuente o no con aberturas como consecuencia de los desniveles del terreno. Las plantas sótano no computarán para el cálculo del techo, ni del volumen edificable.
- Podrán constituirse una o más plantas de sótano salvo en aquellos casos que el presente Plan lo limite o lo deniegue de forma expresa.
- Pero en cualquier caso, por debajo del primer sótano, las restantes plantas que se construyan sólo podrán destinarse a aparcamiento, público o privado, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas y similares.
- En las plantas sótano no se permitirá el uso de vivienda, ni el hotelero ni el sanitario asistencial.
- La altura libre de los sótanos será, como mínimo, de 2,20 metros.

##### **c) PLANTAS PISO:**

- La altura libre será, como mínimo, de 2,50 metros.

##### **d) CUERPOS VOLADOS:**

- Se admiten con las limitaciones que aquí se señalan y, en su caso, en las respectivas zonas, a partir de la primera planta, y esto es, deberán situarse a 3 m. o más de la rasante de la acera, sin perjuicio de situarse al frente o en la parte posterior de la edificación.
- Tampoco podrán admitirse vuelos a menos de 1m. de la cara exterior de la pared medianera de la edificación.
- En el tipo de ordenación de la edificación según alineación de vial, los cuerpos volados admitidos y sus dimensiones máximas, medidas en cuanto a su vuelo en el plano de fachada en cualquiera de sus puntos, serán las siguientes:





- En las calles de menos de 6 m. entre fachadas, se admitirán balcones con un saliente máximo de 0,50 m. y sin sobrepasar el ancho de la acera.
- En calles de 6 o más metros, se admitirán balcones con un saliente máximo igual a la décima parte del ancho de la calle, en el tramo de que se trate, sin sobrepasar, en ningún caso, ni el ancho de la acera, ni 0,65 m. como vuelo máximo. No se admitirán 'boinders' o tribunas u otros cuerpos cerrados en calles de menos de 10 metros.
- En las calles o plazas de 10 m. o más de ancho, se admitirán 'boinders', con un saliente máximo de 0,90 metros y una anchura inferior a un tercio de la anchura de la fachada. Sin que en ningún caso puedan volar más del ancho de la acera.
- Los 'boinders': cuerpos volados cerrados, cuyo vuelo no excede de 1 m. respecto al plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro, cuyo acceso se realiza a través de puertas acristaladas en el interior y toda la carpintería es de madera o aluminio lacado, prohibiéndose expresamente el anodizado cromatizado, sólo podrán disponerse en la primera planta piso del edificio y a un mínimo de 3 metros de la rasante de la acera. El zócalo no podrá tener más de 0,10m. de altura sobre el forjado y habrá de quedar integrado en el marco.
- Quedan prohibidos otros tipos de cuerpos cerrados.

**e) ELEMENTOS SALIENTES:**

- En edificación según alineación de vial, se admiten con un cuerpo máximo de 0,35 m. Podrán situarse en cualquier planta, si bien en la baja deberán encontrarse a un mínimo de 2,50 m. de la acera.
- En edificación según ocupación de parcela, no computaran para la ocupación, pero sí las separaciones a límite de parcelas.
- u vuelo máximo permitido será el mismo que el de los cuerpos volados

**Art. 75. 'Regulación de parámetros específicos de la edificación según ordenación a vial'.**

A partir de las anteriores definiciones, se efectúa la siguiente regulación específica:

**a) ALINEACION A VIAL:**

- El presente Plan General define para todas las zonas sujetas a este tipo de ordenación de la edificación, las alineaciones de vial que determinan, asimismo, las alineaciones de la edificación, que tienen carácter preceptivo.

**b) ANCHO DE VIAL:**

- El ancho de vial a considerar a los efectos de la aplicación de estas normas, será el que resulta de la real afectación y destino al uso público.

**c) ALTURA DE LAS EDIFICACIONES:**

- El presente Plan General define para este tipo de ordenación de la edificación la altura reguladora, que sitúa con carácter general, en 10 metros y número máximo de plantas, en planta baja y dos pisos. Dicha altura tiene carácter de máxima, sin que sea preceptivo alcanzarla.

- La expresada altura reguladora se medirá de la siguiente forma:

1º Se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada.

2º Si la rasante de la vía a la que de frente la parcela, presenta un desnivel igual o inferior a 0,60 m. por debajo del extremo de la línea de fachada, de cota más alta.

3º Si la diferencia de niveles es superior a 0,60 m. la altura se tomará en un punto situado a 0,60 m. por debajo del extremo de la línea de fachada, de cota más alta.

4º Cuando la anterior regla de lugar a que en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúa a más de 1 metro por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para evitarlo. En cada uno de dichos tramos la altura reguladora, se tomará de acuerdo con las anteriores reglas, como si cada tramo fuera una fachada independiente.

- Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán las siguientes partes y elementos de la edificación:

1º La cubierta del edificio, con las dimensiones y demás condiciones que se señalan más adelante.

2º Las cámaras de aire en elementos de cobertura plana, con una altura total máxima de 0,60 metros.

3º Las barandas de las fachadas anterior y posterior, de separación entre terrados y de los patios interiores, que no podrá exceder de 1 m. si son opacas, y de 1,80 m., en caso de ser transparentes con rejas.

4º Los elementos técnicos, como chimeneas, conductos de ventilación, etc... La necesidad de los citados elementos técnicos deberá justificarse en el proyecto de edificación. No admitiéndose ninguna forma de construcciones destinadas a lavaderos, trasteros, etc...

5º Los remates de carácter decorativo.

6º Cajas de escalera de cubiertas.

**d) CUBIERTAS:**

- En las zonas de edificación según alineación de vial, será obligatoria la cubierta inclinada, al menos en todo el frente a vial u otros espacios públicos de la edificación, con una profundidad mínima 3 m.

- La pendiente de la cubierta inclinada deberá situarse entre el 25 y el 30%. Los espacios que resulten bajo cubierta, en caso de ser accesibles, deberán serlo necesariamente a través de una vivienda situada en la planta inmediata inferior, de la que no podrán independizarse. En ningún caso dicho espacio podrá comportar un aumento del número de viviendas resultante en la edificación.

**e) MEDIANERAS:**

- Si como consecuencia de la diferencia de alturas, profundidades, etc... resultarán medianeras definitivas al descubierto, deberán acabarse con materiales de fachada.

Los solares con medianeras lindantes con otras parcelas también sin edificar, cuyos lados forman un ángulo con la alineación del vial, inferior





a los 45°, deberán ser objeto de regularización con carácter previo a su edificación.

**f) PROFUNDIDAD EDIFICABLE:**

- Se define por la línea de fachada y la línea posterior de la edificación. El presente Plan fija en suelo urbano la profundidad edificable de todas las zonas de edificación según alineación de vial.

**g) HUECOS EN FACHADAS:**

- Para la apertura de huecos en las fachadas de los edificios, deberá darse cumplimiento a la siguiente normativa específica:

1º La proporción de huecos sobre el conjunto de la fachada, no podrá sobrepasar el tercio de su total superficie.

2º La apertura en planta baja, salvo para garajes, no excederá de 2,10 m. de ancho.

**h) CORNISAS:**

- En las zonas de edificación según alineación de vial, será obligatoria la construcción de cornisas, bajo alero del tejado, dentro de las medidas fijadas por el presente planeamiento.

**Art. 83. 'Zonas de edificación en manzana cerrada' (1.1).**

1. Comprende la mayor parte del núcleo originario y antiguo de la población y su crecimiento hasta principios de siglo. Se caracteriza por el trazado regular de sus calles, de acuerdo con el proyecto originario inglés y por las edificaciones entre medianeras, adoptando unos estilos tradicionales. Del área descrita se excluyen en esta zona las manzanas cuya profundidad o fondo alcanza una dimensión mínima de 26 m., edificable, con un patio interior de manzana.

2. En el plano de zonificación, que forma parte de este Plan General, se señalan la alineación de la fachada y la profundidad edificable, que oscila entre 12 y 20 metros, de todas las manzanas incluidas en esta zona.

3. Las edificaciones actuales, con mayor profundidad edificada o retranqueadas de las líneas de fachada y laterales se respetan.

No obstante, de llevar a cabo su nueva construcción, deberán respetar la profundidad fijada.

4. Las restantes condiciones de edificación son las referidas con carácter general en el Art. 73 y 76. En los edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevarse las correspondientes torres, espadañas cúpulas, campanarios, etc... conforme es tradición en este tipo de edificación.

5. Las condiciones de parcelación son las siguientes:

- Parcela mínima: 90 m2 de extensión y 6 m. de longitud de fachada. Admitiéndose dimensiones más reducidas en aquellos solares en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de poder cumplimentar los referidos mínimos, por estar escriturados inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas.

**6. Condiciones de uso:**

- Se admite el uso de vivienda, en sus versiones unifamiliar y plurifamiliar, si bien con la limitación en cuanto a su densidad de multiplicar por dos, el número entero por defecto resultado de dividir la longitud, en metros lineales, de la fachada por 6 (fachada mínima teórica).

- Se admiten también los usos hotelero, comercial, bares y restaurantes y oficinas, así como todos los servicios de interés público social, en sus distintas clasificaciones. En cuanto a actividades e instalaciones complementarias se admiten expresamente previstas en los planos del presente planeamiento.

- El uso industrial se admite en situaciones 1ª y 2ª.

**7. Aparcamiento:**

Se preverá para cada edificio de nueva planta un mínimo de 1 plaza por cada vivienda, siempre que el edificio tenga 2 ó más viviendas, se exceptúan las edificaciones con menos de 6 metros de fachada, en la zona de edificación en alineación a vial, en las que no se autorizarán garajes. Respecto a restaurantes estos estarán a lo dispuesto en el Art. 50 de estas Normas.

**8. Cumplimiento del Decreto 20/2003 de supresión de barreras arquitectónicas.** Deberá cumplirse en cualquier caso y en todo su ámbito de aplicación el Decreto 20/2003 de 28 de febrero de supresión de barreras arquitectónicas.

**Art. 57 'Medidas de protección del medio ambiente'.**

1. La evacuación de las aguas residuales deberá efectuarse a través de la red municipal de alcantarillado, de modo que quede garantizado su tratamiento conjunto. En ausencia de red municipal, la evacuación se realizará mediante fosa séptica que reúna las condiciones establecidas en la Orden del Ministerio de la Vivienda de 9-1-74 (norma tecnológica de la Edificación NTE-ISD 'Instalaciones de Salubridad Depuración y vertido' publicada en el B.O.E. los días 16 y 19 de enero del 1.974.

6. Para un mejor aprovechamiento de los recursos hidráulicos, en las nuevas edificaciones con destino a vivienda unifamiliar se construirá cisterna para la recogida y depósito de las aguas pluviales. En las nuevas edificaciones con destino a vivienda plurifamiliar se construirá aljibe que permita el almacenamiento de agua de la red pública en capacidad suficiente al número de habitantes previsto para las mismas.

Se considerará que la capacidad es suficiente cuando permita la reserva de agua para dos días, considerando el consumo mínimo de 200 litros por persona y día.

**NORMATIVA. ESPECIFICACIONES**

Atendiendo a la especial topografía y configuración de la manzana, con importantes desniveles entre los 3 frentes correspondientes a las calles C/ Sant Bernadí, C/ Costa de Cala Corb y Moll de Cala Corb se introducen las especificaciones siguientes:

**MANZANA ABIERTA:**

En el plano normativo N.04 'Propuesta de ordenación en planta', que forma parte de este Estudio de Detalle, se indica la ocupación máxima según normativa urbanística vigente, así como la ocupación máxima propuesta, la propuesta orientativa del edificio y la alineación preceptiva.





El edificio propuesto agota la profundidad edificable en su encuentro con las medianeras mientras que se retranquea al acercarse al muelle de Cala Corb para abrir las vistas.

Cabe destacar el trazado de la alineación preceptiva que se separa del límite de la parcela con el muelle de Cala Corb con la finalidad de respetar la zona de Protección Marítimo Terrestre y deja la manzana abierta.

Lo grafiado en dicho plano se entiende como Perímetro regulador en planta para desarrollar en su interior los edificios proyectados.

#### PLANTA SEMISÓTANO:

Se considerará planta semisótano la situada simultáneamente a nivel de primera planta sótano respecto a la rasante de la C/ Sant Bernadí, a nivel de planta baja respecto a la zona interior de manzana y a su vez, lógicamente, por encima de la rasante del Moll de Cala Corb.

Los espacios que resulten en dicha planta semisótano, en caso de ser accesibles, podrán destinarse al uso residencial siempre y cuando formen parte de unidades de vivienda con acceso y programa mínimo (\*) situados en la planta baja de la C/ Sant Bernadí. (\*) De acuerdo a lo establecido por el Decreto 145/97, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, posteriormente modificado por el Decreto 20/2007, de 23 de marzo.

Ver plano N.05 'Secciones explicativas' de la documentación gráfica que consta en el expediente.

Contra este acuerdo que es definitivo y agota la vía administrativa, se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio, ante el órgano competente del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativo. Todo ello, sin perjuicio de cualquier otro recurso o reclamación que se considere conveniente interponer

Es Castell, a 28 de septiembre de 2012

**El Alcalde**

José Luis Camps Pons

