

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE MAÓ

15810 *Estudio de detalle solar 2e-1 calle Cós de Gràcia núm. 157, de Maó. Aprobación definitiva (exp. CM2112ED0001)*

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión realizada el día 25 de junio de 2014, con 11 votos a favor (PP) y 8 abstenciones (PSOE) de los 19 miembros presentes, de los 21 de la corporación, adoptó los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por el Sr. José Guarino Capó (21-03-2014, RE 3.700), por la Sra. Magdalena Seguí Mercadal y la Sra. Catalina Seguí Mercadal (25-03-2014, RE 3.893), Super Sa Plaza del Carmen, SL (27-03-2014, RE 3.933), la Sra. Alicia Cubeles Magnusson y otros (27-03-2014, RE 4.016) y Mercado del Claustro, SA (27-03-2014, RE 4.022), en el trámite de información pública del estudio de detalle del solar 2-e -1 de la calle Cós de Gràcia 157, de Mahón, parcelas de referencia catastral 8159656FE0185N0001BA y 8159670FE0185N0001MA, finca registral núm. 24.242, promovido por la mercantil Mercadona, SA, redactado por el arquitecto Sr. José Manuel Yvorra Lloret, por los motivos expuestos en el informe de la arquitecta municipal de 5 de junio de 2014 y en el informe jurídico de 11 de junio de 2014.

SEGUNDO.- Aprobación definitiva del estudio de detalle del solar 2-e-1 de la calle Cós de Gràcia, núm. 157, de Mahón, parcelas de referencia catastral 8159656FE0185N0001BA y 8159670FE0185N0001MA, finca registral núm. 24.242, promovido por la mercantil Mercadona, SA, redactado por el arquitecto Sr. José Manuel Yvorra Lloret, de fecha junio 2014.

La aprobación definitiva comporta por sí sola el levantamiento de las suspensiones vigentes de la tramitación y el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las parcelas con referencias catastrales 8159656FE0185N0001BA y 8159670FE0185N0001MA, finca registral núm. 24.242, de la calle Cós de Gràcia, núm. 157, de Maó, es decir, la finca registral objeto del presente proyecto de estudio de detalle, de conformidad con el apartado 8 del artículo 7 bis (suspensión de licencias derivadas del planeamiento) de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Islas Baleares, introducido por el Decreto ley 5/2009, de 27 de noviembre, de medidas relativas al servicio público regular de viajeros por carretera de las Islas Baleares y de determinadas disposiciones en materia urbanística.

TERCERO.- Comunicar el anterior acuerdo al Consejo Insular de Menorca, en el plazo de 10 días.

CUARTO.- Publicar y notificar a los interesados el acuerdo de aprobación definitiva en la forma reglamentariamente establecida.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR EN CALLE CÓS DE GRÀCIA,157_ MAÓ

MUNICIPIO: MAÓ_MENORCA_ILLES BALEARS
PROMOTOR: MERCADONA S.A.
ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL IVORRA LLORET
FECHA: JUNIO DE 2014

INDICE DE DOCUMENTOS

1.MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 DATOS DEL ENCARGO

1.2 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

FICHA SUBZONA 2.e-1 Solares con proyecto especial

FICHAS CATASTRALES





ASOLEAMIENTO EN SOLSTICIO DE INVIERNO ENTRE LAS 10 Y LAS 14 H

2. PLANOS

A. Planos de información

- _ Inf-1_ PLANO DE SITUACIÓN
- _ Inf-2_ TOPOGRÁFICO.ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA

B. Planos de ordenación

- _ Ord-1_ DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA
- _ Ord-2_ OCUPACIÓN MÁXIMA POR PLANTAS Y RELACIÓN CON EL ENTORNO
- _ Ord-3_ ALTURA REGULADORA MÁXIMA, NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS Y

RELACIÓN CON EL ENTORNO EN C/ CÓS DE GRÀCIA

- _ Ord-4_ ALTURA REGULADORA MÁXIMA, NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS Y

RELACIÓN CON EL ENTORNO EN EQ.C+C+A

- _ Ord-5_ SECCIONES Y RELACIÓN CON EL ENTORNO EN EL PENYA SEGAT
- _ Ord-6_ SUPERFICIE VERDE INTEGRAL ART. 71.8 DEL PGOU
- _ Ord-7_ SOLUCIÓN VOLUMÉTRICA DE LA CUBIERTA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 DATOS DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de volúmenes y la regulación del aprovechamiento urbanístico del solar ubicado en la calle Cos de Gràcia nº 157

La referencia catastral del solar objeto del Estudio de Detalle es:

- 8159656FE0185N0001BA - 8159670FE0185N0001MA

La entidad promotora del mismo es la mercantil MERCADONA SA. con domicilio social en Tavernes Blanques , CP 46016 (Valencia), C/ Valencia , 1 y con CIF A-46103834.

El arquitecto redactor del presente documento es José Manuel Ivorra Lloret, colegiado nº 19305/4 del CSCAE, habilitado en el COAIB, con domicilio en Paterna (Valencia), calle Ciutat de Lliria nº 5 i 7, Polígono Fuente del Jarro CP 46988. Teléfono: 609/635.682

1.2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

El instrumento de planeamiento de aplicación en el municipio de Maó es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y adaptación al Plan Territorial Insular de Menorca (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Menorca, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de enero de 2012 , y publicadas las normas urbanísticas en el BOIB nº 20 EXT ,de 8 de febrero de 2012.

Dicho PGOU define la Clasificación Urbanística del solar donde se ubica, mediante el plano “Qualificacions en sòl urbà, Quarterons de la ciutat”,plano nº 23, como SUELO URBANO y la Calificación Urbanística como **ZONA 2:Calles de Casas, “Casas de Trast”, Subzona 2.e.-Solares con proyecto especial,solar 2.e-1.**

Los parámetros urbanísticos que le son de aplicación vienen regulados en el Título cuarto. Regulación del suelo urbano capítulo I.-Disposiciones Comunes ,artículo 121 , Calificación en zonas .-2.e Solares con proyecto especial, y Capítulo III.-Zona 2:Calles de Casas. Casas de Trast, Sección tercera.- Subzona 2.e.-Solares con proyecto especial, artículos 142 a 148.

Es en el artículo 143.Tipo de Ordenación, donde se indica que “Es preceptivo el estudio de detalle a fin de definir la volumetría y las condiciones de relación con el entorno.”

Para la redacción del presente Estudio de Detalle, se ha tenido en cuenta el marco jurídico formado por:

- a) Derecho estatal de aplicación plena o básica

- b) Normativa autonómica propia de la Comunidad Autónoma de Illes Balears
- c) Legislación estatal de aplicación supletoria.

La legislación estatal aplicable es la siguiente:

- Preceptos en vigor del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
- Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

La **legislación autonómica** se caracteriza por la inexistencia de una Ley general reguladora de la actividad urbanística y por la existencia de un elevado número de leyes y otras normativas sectoriales. Las normas aplicables a los Planes Territoriales Insulares y por ende a los Estudios de Detalle son las siguientes:

- Ley 7/2012, publicada en BOIB Nº 91, de 23/06/2012, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.
- Decreto Ley 2/2012, de 17 de febrero, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible.
- Ley 12/2010, de 12 de noviembre, de modificación de diversas leyes para la transposición en las Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.
- Plan Territorial Insular de Menorca y su modificación de 26 de junio de 2006.
- Ley 2/2001, de 7 de marzo, de Atribución de Competencias a los Consells Insulars en Materia de Ordenación del Territorio.
- Ley 8/1987 de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, modificada por la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, (BOIB núm. 157 Ext de 27 de diciembre de 2000). Corrección de errores BOIB núm. 24, de 23 de febrero de 2002. Modificada recientemente por la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas (BOIB núm. 179 Ext. de 29-12-2003).
- Ley 6/1999 de 3 de abril de Directrices de Ordenación del Territorio (BOCAIB núm. 48, de 17.04.99) modificada parcialmente por la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia relativas a la Ordenación del Territorio y Urbanismo en las Illes Balears, así como por la Ley 20/2001 de 21 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y de Función Pública, la Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas y por la Ley 8/2003 de 25 de noviembre de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial y Urbanismo en las Illes Balears, y por la Ley 10/2003, de Medidas Tributarias y Administrativas.
- Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears (ha sufrido variaciones introducidas respectivamente por la Ley 7/1992, de 23 de diciembre, por la Ley 6/1997 de 8 de julio, por la Ley 9/1997 de 22 de diciembre, por la Ley 6/1999 de 3 de abril, por la Ley 9/1999 de 6 de octubre, por la Ley 1/2000, de 9 de marzo y la Ley 8/2003 de 25 de noviembre).
- Ley 10/1990, de 2 de octubre, de Disciplina Urbanística
- Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears (modificada por las leyes 9/1997, de 22 de diciembre, y 1/2000, de 9 de marzo).
- Ley 12/1988 de 17 de noviembre, de Campos de Golf, modificada por la Ley 6/1990 de 31 de mayo y por la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears. • Ley 8/1998 de 1 de junio, sobre Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación, desarrollada por Decreto 159/1989, de 23 de diciembre, y además ha sido modificada por la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears.
- Ley 9/1990, de 24 de junio, de Atribución de Competencia a los Consells Insulars en Materia de Urbanismo y Habitabilidad, a la que se añade una Disposición adicional mediante la Ley de 29 de noviembre de 1990.
- Ley 16/2001, de 14 de diciembre, de Atribución de Competencias a los Consells Insulars en Materia de Carreteras y Caminos.
- Ley 1/1994, de 23 de marzo, sobre condiciones para la reconstrucción en suelo no urbanizable de edificios e instalaciones afectadas por obras públicas o declaradas de utilidad pública y ejecutadas por el sistema de expropiación forzosa.
- Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial.
- La ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears y el Decreto 62/1995, de 2 de junio, por el que se regula la prestación de los servicios turísticos en el medio rural de las Illes Balears.
- La ley 13/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears y la ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre la adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población.

La Legislación Estatal de Aplicación Supletoria **vuelve a tener vigor después de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997.**



Está constituida esencialmente por:

- Preceptos en vigor del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de los Planes Generales de Ordenación.
- Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Estas normas estatales no prevalecen necesariamente sobre las autonómicas, ya que del artículo 149.3 de la CE resulta que las relaciones entre unas y otras se rigen por el principio de competencia, ya que las segundas actúan en un espacio de competencia plena. En todo caso, cuando se trata de legislación básica o de regulación de las condiciones básicas para el ejercicio del Derecho de Propiedad, decae esta prevalencia en favor de la estatal, a pesar de la cláusula de exclusividad de la competencia Autonómica.

Según el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el **Reglamento de Planeamiento** para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, en el Título I “Del Planeamiento Urbanístico del Territorio”, en el **Capítulo VI, “DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE”** se determina que :

CAPÍTULO VI. **DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.**

Artículo 65.

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
- b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.
- c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el **propio estudio de detalle**.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá **producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes**.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66.

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 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.

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.

En el Texto Refundido de la Ley del Suelo TR LS 2/2008, Título II, Bases del régimen del suelo, en el artículo 11 se indica lo siguiente:

Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.

7. En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las Administraciones Públicas

cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

Por otro lado, en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Maó, aprobado definitivamente en Pleno del Consell Insular de Menorca, en sesión extraordinaria de 30 de enero de 2012, y publicadas las normas urbanísticas en el BOIB nº 20 EXT de 8 de febrero de 2012, se indica:

TITULO I **DISPOSICIONES GENERALES**

Capítulo II. **Desarrollo del PGOU.**

Artículo 16. Estudios de detalle

1. Se podrán redactar cuando sea necesario completar o, si se da el caso, adaptar determinaciones establecidas en este Plan, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 14 del LS/76.

2. A efectos de lo dispuesto en el artículo 14.3 del LS/76 y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento se entenderán como





determinaciones fundamentales de este PGOU aquellas que regulen el tipo de ordenación, uso, ocupación y altura máxima de cada zona, volúmenes edificables máximos y densidad de población.

3. Los ED de iniciativa privada, además, se tramitarán de acuerdo con las determinaciones del artículo 12 de las Normas.

TITULO II **RÉGIMEN DEL SUELO**

Capítulo IV **Parámetros técnicos básicos de la ordenación.**

Artículo 72. Parámetros relativos a la edificación

El Estudio de Detalle mantiene las definiciones, como no podía ser de otra forma, indicadas en el artículo 72. Parámetros relativos a la edificación en cuanto a Plano de referencia, altura libre y útil, altura reguladora máxima, número máximo de plantas, definiciones de plantas, y fundamentalmente el apartado 10 Elementos técnicos auxiliares

- Por encima del plano de cubierta inclinada, real o virtual (envolvente máxima teórica de aplicación para cubiertas planas), sólo podrán sobresalir los elementos técnicos de instalaciones puntuales con chimeneas, antenas, pararrayos, etc.; quedarán escondidos los de dimensión y volumen más importantes como depósitos de agua, acumuladores o maquinaria.

Así mismo, en la Revisión del PGOU, en los artículos 142 y siguientes, se definen los parámetros urbanísticos de la calificación urbanística de aplicación a la parcela objeto de este Estudio de Detalle.

TITULO IV **REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Capítulo III **Zona 2: Calles de Casas. Casas de "trast".**

Sección 3ª.- **Subzona 2.e.-Solares con proyecto especial.**

Artículo 142. Definición

1. Comprende el conjunto de parcelas de dimensiones más grandes que las del patrón de trast y que están construidas claramente por debajo de la edificabilidad mediana de la zona o aquellas parcelas que facilitan el cumplimiento de objetivos urbanísticos de interés general. Esta doble circunstancia, en el primer caso, o criterio de oportunidad, en el segundo, es escasa en el ámbito de la ciudad de calles de casas. Se identifican expresamente en los planos normativos.

Por analogía se califican suelos como 2e en unidades de actuación (UA).

2. Se fijan unos parámetros específicos para cada subzona en las fichas adjuntas que se incorporan a estas Normas. Los parámetros específicos de las UA se explicitan en la ficha general de la UA. Las fichas en las que se detallan las condiciones particulares de desarrollo para cada lugar tendrán carácter prevalente con respecto a lo que se transcribe en los planos generales normativos y a las condiciones de edificación que se determinan en el artículo 145.

En el caso de superficies que varíen +/- 5 % con respecto a lo determinado por el PGOU, se comprenderá que la edificabilidad del sector será la que corresponde al índice neto expresado en la ficha adjunta.

3. La Comisión de Arquitectura será informada de los proyectos que desarrollen esta calificación y les hará el seguimiento.

Artículo 143. Tipo de ordenación

1. Se permite el desarrollo de tipologías mixtas, en las que se combine la volumetría perimetral (edificación cerrada o según alineación a vial) con la específica (edificación aislada o edificación sobre parcela).



2. Es preceptivo el estudio de detalle a fin de definir la volumetría y las condiciones de relación con el entorno.

Artículo 144. Condiciones de parcelación

La delimitación del ámbito no se puede modificar. Es inequívoca y será objeto de un sólo proyecto. Las parcelas afectadas tienen una definición unívoca, y no pueden ser objeto de segregación.

Si hubiese más de un propietario en el ámbito, éste tendrá la consideración, a efectos de gestión, de unidad de actuación y el sistema de actuación será el de compensación. En los casos que fija la legislación vigente, se habrá de prever la cesión de aprovechamiento lucrativo y la reserva de suelo para vivienda protegida.

Artículo 145. Condiciones de edificación

En todo aquello no regulado específicamente se aplicará lo fijado para la zona 2. Se deberá respetar, adaptar necesariamente o cumplir lo previsto por las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.

Condiciones volumétricas

*Las viviendas que se desplieguen en planta baja extensiva podrán seguir el modelo casa-patio (subzona 5.P) con una única planta sin entresuelos ni porches. El volumen máximo será el resultado de multiplicar la superficie por 3,20m.

*La edificación en planta piso ocupará el área perimetral, preferentemente sin invadir el patio de manzana ni proyectar sombras a la volumetría de las casas existentes (el ED incorporará un estudio de asoleo que asegure 1 h de sol por día entre las 10 y las 14 horas solares del día 21 de enero, en todas las dependencias situadas en fachada de las plantas del primer piso próximas).

*La línea poligonal que figura en algunas fichas tiene el carácter de gálibo o límite máximo de ocupación en planta del volumen del edificio. De manera que no se puede confundir con el concepto de profundidad edificable (artículo 74.6) que se aplica en la zona 2.

Edificabilidad

*Se define en cada ficha la edificabilidad neta correspondiente, que se computa sobre rasante.

Ventilación e higiene

*Quedan sujetas al principio de ventilación exterior todas las dependencias principales, de acuerdo con el artículo 73.1. Excepcionalmente, en viviendas en planta baja y tipologías asimiladas a casa patio, se permitirá que ventilen los patios propios de una sola planta de altura (que no serán considerados patios de luz).

Planta sótano

*Las plantas sótano podrán destinarse a uso de aparcamiento o servicios técnicos. También se admite, y sólo en una planta, la extensión de actividades, si están funcionalmente relacionadas con los usos permitidos en planta baja para la zona 2, con las limitaciones del artículo 72.6.

*El número mínimo de plazas de aparcamiento será de 1,5 por vivienda.

Verde integral

*Un mínimo del 60% de la superficie no ocupada por la edificación deberá considerarse como verde integral (artículo 71.8).

*Es obligatorio el tratamiento con ajardinamiento de integración (artículo 71.7) de la superficie del área afectada por eventuales aparcamientos en superficie.

Artículo 146. Transitividad

Los propietarios afectados por esta calificación pueden renunciar a ella. En este caso, deberán aplicarse -directamente, sin modificación del PGOU- los parámetros generales y comunes de la tipología 2, íntegramente, con las deducciones de parámetros que corresponda (por ejemplo, densidad medida en función del ancho de parcela y no del techo edificable), a excepción que haya indicaciones específicas en la ficha correspondiente.

Este Estudio de Detalle tiene como objeto ordenar los volúmenes de la edificación en el solar de la calle Cós de Gràcia, 157, de Maó. Se corresponde con la ficha 2.e-1 ,página 115 del BOIB NUM 20 EXT. Se pretende regular la ordenación volumétrica de la parcela, la implantación de la futura edificación, teniendo en cuenta las características del solar y su relación con el entorno en el que se incardina,





formado por las traseras de las viviendas con fachada al carrer Verge de Gràcia ,números del 100 al 150 , traseras de las viviendas con fachada a la prolongación de carrer Governador Ramírez o carrer Estrella , la plaza privada o espacio abierto en el interior de la manzana del conjunto de los cines Ocimax y por último la fachada al carrer Cós de Gràcia, única fachada a espacio público con la que cuenta el solar, pues realmente el resto son medianeras o lindes con las traseras o fondos de otros solares o edificaciones .

Teniendo en cuenta todos los condicionantes que impone el entorno, se opta por dar una respuesta adecuada a cada uno de esos diferentes estadios de necesidades que impone cada situación, contando también con las necesidades del promotor.

Por un lado se mantiene la alineación a vial en el carrer Cós de Gràcia, restringiendo las alturas que se pueden alcanzar a II (Planta baja más 1) alturas. El volumen máximo viene determinado por los planos que definen la alineación a vial, la altura máxima y la profundidad edificable de los dos cuerpos de planta primera. La profundidad edificable se regula en este estudio fijándola en un máximo de 11,85m en el cuerpo con frente a la c/ Cós de Gràcia, mientras que en el cuerpo con frente a la plaza del Ocimax esta profundidad máxima se restringe a 6,45 m. Actualmente el PGOU refleja la posibilidad de alcanzar una altura máxima en cualquier punto del solar de 3 plantas (PB+2).Mediante este Estudio de Detalle se restringe esa posibilidad de modo que se reduce la altura máxima a alcanzar a 2 plantas (PB+1), Y SÓLO Y EXCLUSIVAMENTE en las franjas citadas de 11,85 m y 6,45 m de profundidad edificable desde la alineación a Cós de Gràcia y al linde con el solar EQ C+C+A respectivamente.

Para evitar escalonamientos en la fachada a Cós de Gràcia, se propone que la parte de la planta baja que no tiene permitido planta primera, dentro del ámbito de los 11,85 m de profundidad edificable desde Cós de Gràcia , tenga una altura correspondiente a ambas plantas , como una doble altura interior, para así dar una respuesta más coherente en fachada. Con este espacio a doble altura se consigue además que la recepción y almacenamiento de productos en la zona de almacén sea en vertical o en altura, liberando espacio en planta baja para el uso comercial propiamente dicho.

La fenestración que se plantee para la zona de planta primera deberá mantener el ritmo, dimensiones, materiales y particiones en la zona correspondiente a la doble altura. Todo ello permitido por el artículo 72.5 Planta Baja del PGOU, en donde en el apartado “Altura máxima:3,70 m, excepto para la zona 9 y las actividades, equipamientos o casos singulares justificados” hace referencia a esta posibilidad en casos singulares.

Se entiende que hay que dar una respuesta al gran vacío o plaza existente en el complejo de cines Ocimax , para lo que se propone generar una alineación obligatoria en ese frente del solar.

Vistas desde la plaza de Ocimax.

Ver ANEXO 1 y 2

Respecto de las traseras de las viviendas con acceso desde el carrer Verge de Gràcia y carrer Estrella, dada la irregularidad del frente de excavación o talud existente , se propone separarse de modo que la edificación proyectada nunca pueda llegar a tocar el talud. También se propone que la edificación en esta zona no pueda pasar de planta baja, en vez de las 3 plantas (PB+2) que se podría llegar a alcanzar con las determinaciones actuales del PGOU.

Respecto de las ventanas y terrazas de las viviendas más cercanas, se propone retranquear el edificio en planta baja y sótanos de modo que la distancia a estas ventanas y terraza sea de mínimo 3 m , llegando a 4 m en el linde con la medianera de la plaza del Ocimax. En planta primera se aumenta el retranqueo de modo que el cuerpo de planta primera con frente a la citada plaza queda a más de 18 m de dichas ventanas y terraza.

Vista desde el solar hacia las traseras de Verge de Gràcia.

Ver ANEXO 3

Vista desde el solar hacia la plaza de Ocimax.

Ver ANEXO 4

Esto mejora los predios colindantes al liberar las vistas y permitir el asoleamiento de todas estas edificaciones desde incluso el nivel de planta baja debido a la altura a la que se encuentran respecto de la rasante en la calle Cos de Gràcia.

Respecto de la medianera con la trasera del edificio situado en carrer Cos de Gràcia 159-161, se propone un retranqueo mínimo de 3,5 m para cumplir con la servidumbre de luces y vistas de una galería existente en ese edificio a nivel de planta baja y sótano.



Ver ANEXO 5

Teniendo en cuenta que el solar tiene una superficie privativa de 3068 m², con una edificabilidad neta de 1m²/m²s, esto implica una edificabilidad total de 3068 m²t, edificabilidad máxima que se reparte por plantas según lo propuesto en el presente estudio de detalle de la siguiente manera :

PLANTA BAJA	2.610,52 m ² t
PLANTA PRIMERA A CÓS DE GRÀCIA	283,38 m ² t
PLANTA PRIMERA A PLAZA OCIMAX	174,10 m ² t
TOTAL	3.068 m ² t

Esta disposición de los volúmenes mejora la estructura morfológica prevista por la Revisión del PGOU en el ámbito afectado, al liberar espacio para vistas de las traseras de la edificación residencial existente con frente a las calles Verge de Gràcia y Estrella, ya que se limita a planta baja la construcción en la mayor parte del solar.

Es decir, mejora los predios cercanos, no sólo los de la calle Verge de Gràcia y calle Estrella que dan frente a la zona del solar que se libera de edificación en altura, si no también todas las edificaciones residenciales de la calle Cos de Gràcia, porque se limita a 2 plantas, PB+1, la altura máxima en el frente a este último vial. La edificación se desarrollará casi en su totalidad en planta baja, respetando los 3,70 m de altura libre en la profundidad edificable y contando con una altura libre de 3,5 m en el interior de manzana, fuera de la profundidad edificable.

El presente Estudio de Detalle no implica un aumento de alturas, del volumen ni de la edificabilidad total que se le asigna a la parcela, ni un aumento de la ocupación en planta de la misma. No se produce un aumento de la altura máxima permitida por la Revisión del PGOU, ni tampoco se modifican los usos previstos, relacionados en el artículo 148 "Condiciones de uso".

Se adjunta cuadro explicativo de los distintos parámetros según la Revisión del PGOU y según el presente Estudio de Detalle.

Queda patente que la propuesta no supone incremento de la ocupación en planta ni de la edificabilidad y alturas asignadas, así como no se modifica los usos permitidos. Tampoco sufre menoscabo el espacio público y por tanto no se aumenta el aprovechamiento lucrativo de la parcela.

Determinaciones de la Revisión del PGOU. Situación previa al ED.			Ordenación resultante del Estudio de Detalle	
Superficie de solar		3068 m ² s.		
Ocupación	máxima por plantas	3068 m ² s	Planta -2 Planta -1 Planta baja Planta 1ª a Cos de Gracia Planta 1ª a Ocimax	2.882,08m ² 2.882,08 m ² 2.610,52 m ² 283,38 m ² 174,10 m ²
Edificabilidad	Planta baja		Planta baja	Máximo 2.610,52 m ² t
	Planta 1ª a Cos de Gràcia		Planta primera	283,38 m ² t
	Planta 1ª a Ocimax		Planta segunda	174,10 m ² t
1 m ² /m ² s	Total	3068 m ² t	Total	3068 m ² t
Alturas	Nº de plantas	PB+2		- PB y PB+1 según zonas marcadas en plano ORD_2
Altura a base de cornisa o intradós	m	10,00 m	m	- H planta baja en profundidad edificable 3,70 m - H planta baja en resto solar 3,50 m - H plantas altas en Cos de Gracia 3,00 m en plaza Ocimax 3,00 m -H total en Cós de Gràcia 7,20 m





1.3. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

Se determina la disposición de la edificación siguiendo los siguientes criterios.

- a) Mantener la alineación a vial en la calle Cós de Gràcia, definiendo la ubicación de un volumen en planta primera, con una profundidad máxima de 11,85 m y una altura máxima de planta baja más una planta. La profundidad edificable máxima de 11,85 m viene dada para no superar la profundidad edificable del edificio de viviendas situado en c/ Cós de Gràcia 159-161 y evitar así proyectar sombra sobre el e interferir en el asoleamiento y las vistas de la trasera de este edificio.
- b) Como el volumen de planta 1ª no alcanza todo el frente de parcela a la calle, se plantea una zona a doble altura en el frente a Cós de Gràcia para igualar la altura de cornisa exterior.
- c) Debido al uso comercial y aparcamiento a desarrollar en el solar, se necesita desarrollo de ocupación en planta sótanos y baja, más que desarrollar la edificación en altura. Esto implica que la superficie donde se puede ubicar el edificio una vez salvados los condicionantes que impone el entorno (penya segat, viviendas cercanas, servidumbres de vistas y luces) se disminuye de 3068 m² a 2.610,52 m² en planta baja y 2882,08 m² en planta sótanos -1 y -2.
- d) Se propone generar una alineación obligatoria en la medianera del solar con la plaza de Ocimax o espacio libre existente calificado como Equipamiento Comunitario Cívico, Cultural y Administrativo.
- e) La edificación en esta alineación alcanzará 2 plantas, (PB +1) separándose al máximo de las traseras de las viviendas de la c/ Verge de Gràcia, hasta 18,24 m. La planta baja se separa de las ventanas existentes en la trasera de esas viviendas un mínimo de 3 m y un máximo de 4 m
- f) También en la trasera de las viviendas ubicadas en c/ Cós de Gràcia 159-161 se genera un retranqueo de la edificación en planta baja de 3,5 m de modo que se respete una servidumbre de luces y vistas de unas ventanas situadas a nivel de semisótano.
- g) Destinar a verde integral el 100% del espacio libre de edificación, ajardinándolo con especies autóctonas. Se considera preferible no actuar sobre el frente del penya segat para preservar su estabilidad.
- h) Con esta limitación de alturas en todo el frente del solar que linda con las traseras de las viviendas de c/ Verge de Gràcia y c/ Estrella se asegura que no se interferirá en el asoleamiento de esas viviendas, al quedar la parte más alta del edificio por debajo del forjado de planta baja de esos edificios.
- i) Se plantea que dado que la cubierta del edificio será visible desde todas las fachadas traseras del entorno, se trate con materiales con acabados naturales, como puede ser una cubierta plana invertida con capa protectora de grava. Asimismo se propone que dicha cubierta sea no practicable, de modo que no se desarrolle ningún uso en ella, pero que sea accesible para su mantenimiento y limpieza. Para ello se podrá acceder a ella desde ambos cuerpos de planta primera. Esto permitirá que se integre en el entorno y no sea un elemento discordante, como ocurriría si se tratara como una cubierta inclinada de chapa de una nave de un polígono industrial, tal como también permite el artículo 72.9 "Parámetros relativos a la edificación. Cubierta."

1.4. DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

En aplicación de los criterios expuestos en el apartado anterior, las determinaciones propiamente dichas del presente Estudio de Detalle son las siguientes:

- a) Ocupación.

La edificación se ubicará necesariamente en los espacios indicados con la trama correspondiente al área de ocupación máxima por plantas según el plano Ord_2 "Ocupación máxima por plantas y relación con el entorno".

La alineación al espacio Sistema General de Equipamiento Comunitario Cívico, Cultural y Administrativo Eq.C+C+A colindante así como a la calle Cos de Gràcia es obligatoria en lo marcado en dicho plano.

- b) Edificabilidad

La edificabilidad asignada por la Revisión del PGOU al solar no varía con el presente estudio de detalle, manteniéndose invariable en 1 m²/m²s, es decir 3068 m²t. Esta edificabilidad se distribuirá obligatoriamente en las zonas de ocupación por plantas indicadas en el plano de ordenación Ord_2 "Ocupación máxima por plantas y relación con el entorno".

- c) Altura reguladora máxima y número máximo de plantas

Se reduce el número máximo de plantas permitido por el PGOU de PB+2, de modo que en la mayor parte del solar esta sea de sólo planta baja, reservándose dos zonas marcadas en el plano Ord_2 con frente a la c/ Cos de Gràcia y a la plaza de Ocimax, con 11,85 y 6,45 m de profundidad edificable, respectivamente, para desarrollar PB+1 alturas.

La altura reguladora máxima, medida verticalmente en el plano exterior de la fachada desde el plano de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que ha de servir de referencia a la línea de arranque de la cubierta, se expresa en metros en los planos de ordenación (Ord-3 y Ord-4).





La altura reguladora máxima de la PB+1 se corresponde con la franja de profundidad máxima edificable marcadas en el plano Ord-2 con frente a la c/ Cós de Gràcia y a la plaza de Ocimax.

El resto de la edificación se desarrollará en su totalidad sólo en planta baja, respetando los 3,70 m de altura libre en la profundidad edificable y 3,50 m fuera de esta.

d) Verde Integral

Se dedicará a suelo ajardinado libre de cualquier tipo de pavimentación, para así favorecer la permeabilidad del suelo y filtración del agua de lluvia, el 100% de la franja de suelo libre de edificación que actuará como colchón verde entre el edificio y el penyasegat. Se procurará que se ajardine con especies autóctonas en la base del penyasegat. Respecto de este, no se considera necesario actuar sobre él en cuanto a ajardinarlo con enredaderas o similares debido a que es un tipo de roca calcárea bastante estable conocida como marés, en la que difícilmente arraigan raíces.

El presente Estudio de Detalle no implica un aumento de alturas, del volumen ni de la edificabilidad total que se le asigna a la parcela, ni un aumento de la ocupación en planta de la misma. No se produce un aumento de la altura máxima permitida por la Revisión del PGOU, ni tampoco se modifican los usos previstos, relacionados en el artículo 148 "Condiciones de uso", ni el artículo 136 "Normas específicas para la imagen de la ciudad histórica".

El desarrollo de las determinaciones del artículo 145 de la Revisión del PGOU como consecuencia del presente Estudio de Detalle queda como sigue a continuación:

Condiciones de edificación

En todo aquello no regulado específicamente se aplicará lo fijado para la zona 2. Se deberá respetar, adaptar necesariamente o cumplir lo previsto por las normas específicas para la imagen de la ciudad histórica.

Condiciones volumétricas

*Para todo lo referente a volumetría y relación con el entorno de la edificación a desarrollar en el solar calificado como 2e-1 se estará a lo dispuesto en el Estudio de Detalle del solar en C/ Cós de Gràcia 157

Edificabilidad

*La edificabilidad máxima es de 3.068 m²t, que se distribuirán de la siguiente forma, según lo estipulado en el plano del Estudio de Detalle Ord_2 "Ocupación máxima por plantas y relación con el entorno":

PLANTA BAJA	2.610,52 m ² t
PLANTA PRIMERA A CÓS DE GRÀCIA	283,38 m ² t
PLANTA PRIMERA A PLAZA OCIMAX	174,10 m ² t
TOTAL	3.068 m ² t

Ventilación e higiene

*Quedan sujetas al principio de ventilación exterior todas las dependencias principales, de acuerdo con el artículo 73.1.

Planta sótano

*Las plantas sótano podrán destinarse a uso de aparcamiento o servicios técnicos. También se admite, y sólo en una planta, la extensión de actividades, si están funcionalmente relacionadas con los usos permitidos en planta baja para la zona 2, con las limitaciones del artículo 72.6.

*El número mínimo de plazas de aparcamiento será de 1 plaza cada 35 m² útiles de superficie de exposición y venta, según se define en la Ley 11/2001, modificada por la ley 8/2009, de 29 de diciembre, de Ordenación de la actividad comercial.

Verde integral

*Para el solar en cuestión, el 100% de la superficie no ocupada por la edificación deberá considerarse como verde integral (artículo 71.8).

*Es obligatorio el tratamiento con ajardinamiento de integración (artículo 71.7) de la superficie del área afectada por eventuales

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/157/934071





aparcamientos en superficie.

1.5 Ficha Subzona 2.e-1 de la Revisión del PGOU

Ver ANEXO 6

1.6 Fichas catastrales

Ver ANEXOS 7-8-9

1.7 Asoleamiento en Solsticio de invierno entre las 10 y las 14 h

Ver ANEXOS 10 A 16

2. PLANOS

Ver ANEXOS 17 A 25



ANEXO 1



ANEXO 2



ANEXO 3



ANEXO 4





ANEXO 5





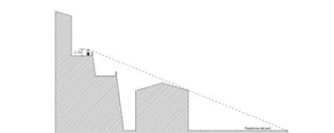
ANEXO 6

BOIB

Num. 20 EXT.

08-02-2012

115



2e
F. c. Cde de Gracia, 157
Sò: 2068 m²
Sòlter: 2068 m²
Eficacitat útil nota: 1,0
Açada: pb+2



2e
F. c. Cde de Gracia, 155-169
Sò: 781 m²
Sòlter: 781 m²
Eficacitat útil nota: 1,0
Açada: pb+2



2e
3- S'Empedrada -
c. Sde Rovellada de Dalt, 9-11
Sò: 522 m²
Sòlter: 1450 m²
Eficacitat útil nota: 2,77
Açada: pb+3



2e
F. c. Infants, 186-189 -
c. Sant Manuel
Sò: 951 m²
Sòlter: 951 m²
Eficacitat útil nota: 1,0
Açada: pb+2

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/157/934071>



ANEXO 8 Cos de Gracia 1

8159656FE0185N0001BA-1.pdf (PROTEGIDO) - Adobe Reader

Archivo Edición Ver Ventana Ayuda

1 / 1 104%

Comentario

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA** **DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO** **Sede Electrónica del Catastro**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MAO Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8159656FE0185N0001BA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL COS DE GRACIA 157 Suelo
07702 MAO [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL COS DE GRACIA 157
MAO [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) SUPERFICIE SUELO (m²) TIPO DE FINCA

--- 1,976 Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 9 de Noviembre de 2012

608,100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
--- Límite de Manzana
--- Límite de Finca
--- Límite de Construcciones
--- Nopiano y aeras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

Windows taskbar: Intranet, Bandeja de..., 8159656FE0..., Sede Electr..., Microsoft..., Microsoft E..., Escritorio ES, 17:22 09/11/2012





ANEXO 9 Cos de Gracia 2

8159670FE0185N0001MA-2.pdf (PROTEGIDO) - Adobe Reader

Archivo Edición Ver Ventana Ayuda

1 / 1 104%

Comentario

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8159670FE0185N0001MA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL COS DE GRACIA 157[B] Suelo
07702 MAO [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL COS DE GRACIA 157[B]
MAO [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

SUPERFICIE SUELO (m²)
1,068

TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de MAO Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 9 de Noviembre de 2012

908,100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
908,080
908,100

- 908,100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aseras
- Limite zona verde
- Hidrografia

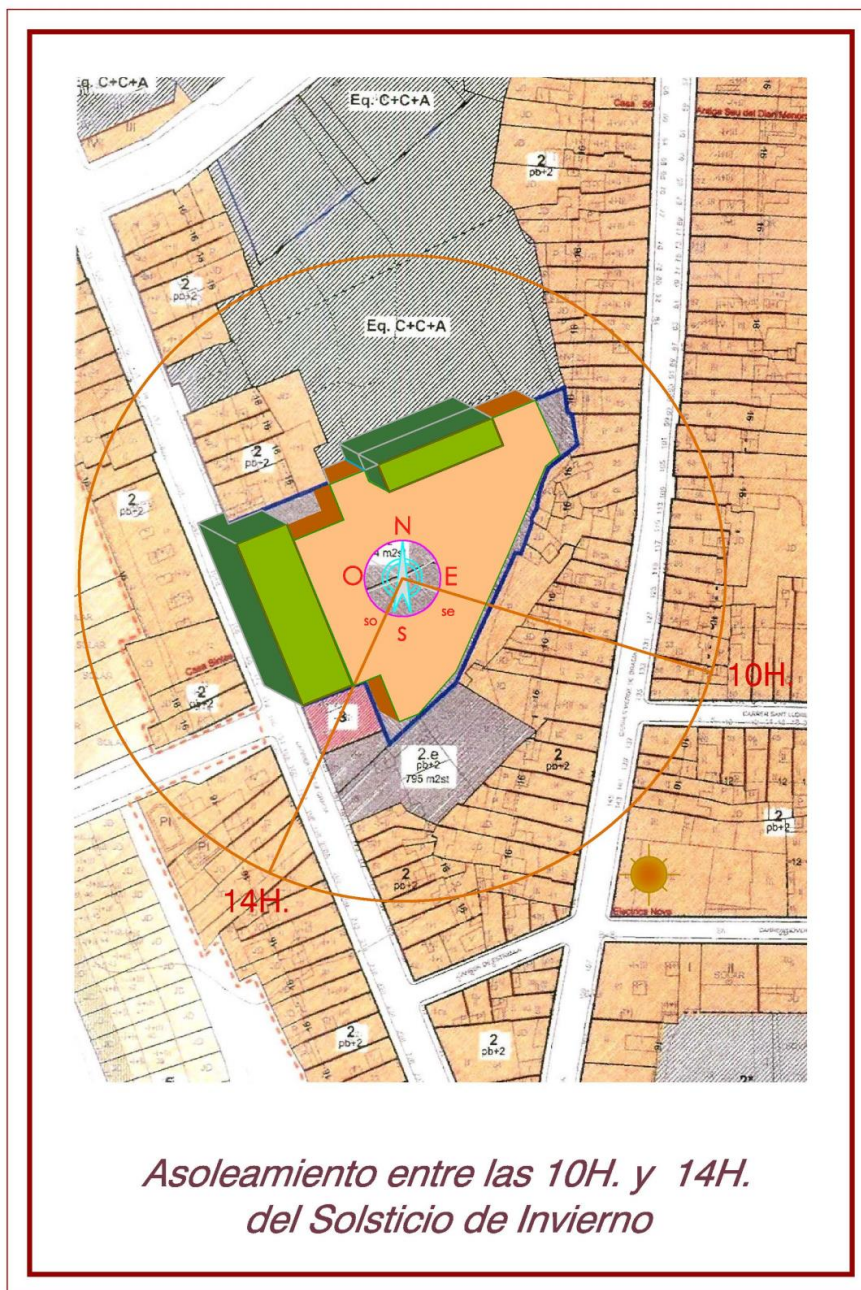
Descargas completadas
Todos los archivos han terminado de descargarse.

17:24 09/11/2012

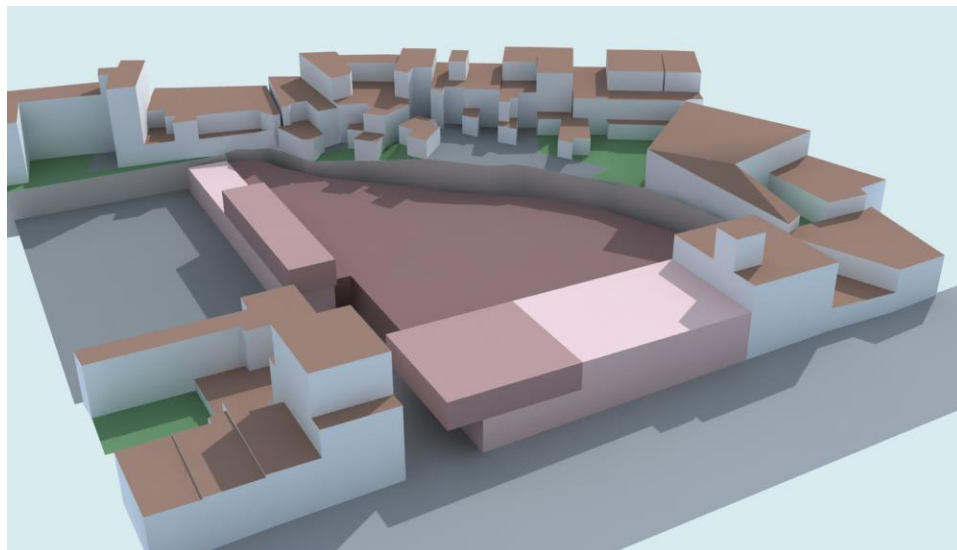
http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/157/934071



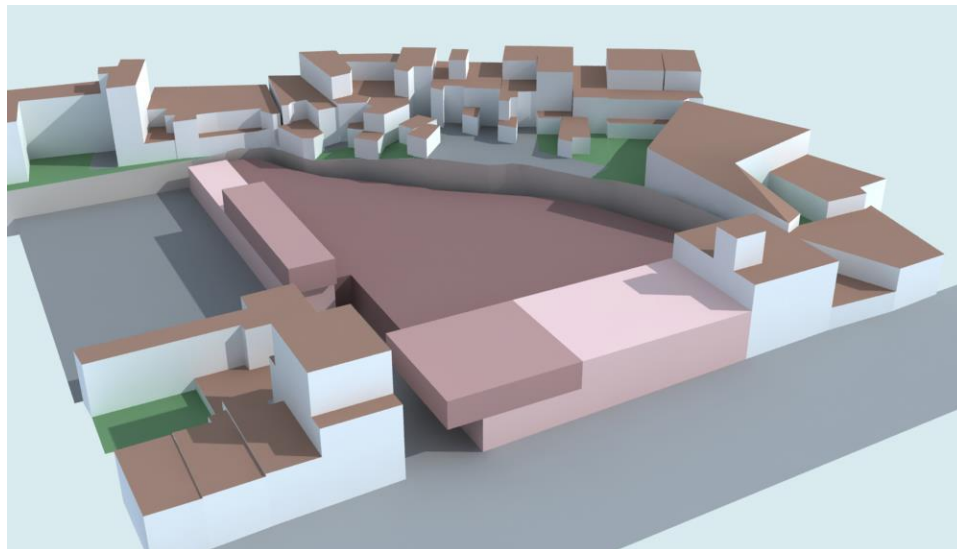
ANEXO 10



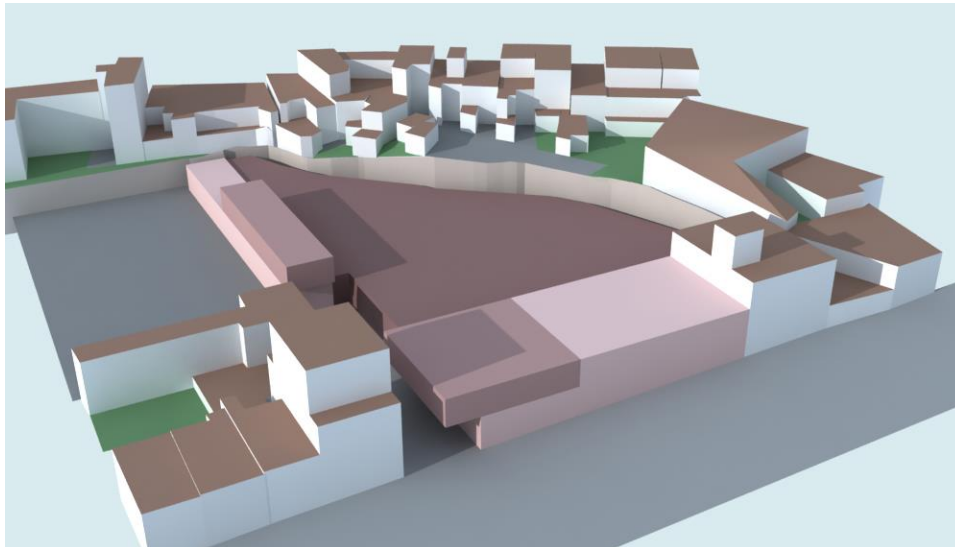
ANEXO 11 Mercadona-Mahon-Vista1-1



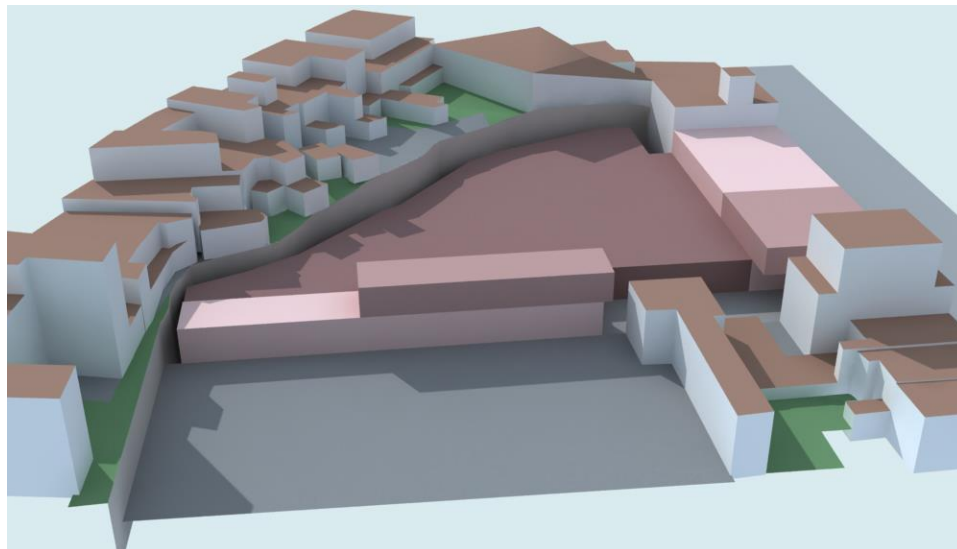
ANEXO 12 Mercadona-Mahon-Vista1-2



ANEXO 13 Mercadona-Mahon-Vista1-3

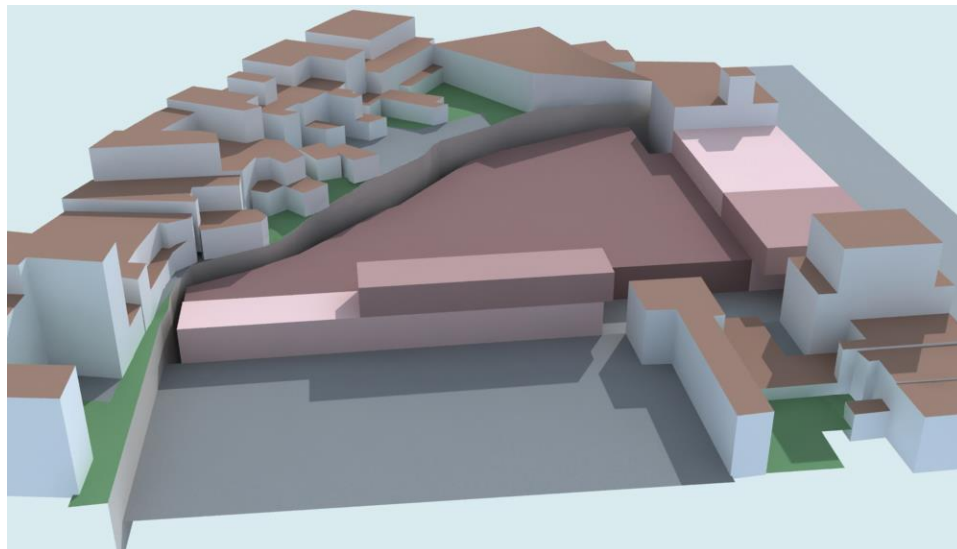


ANEXO 14 Mercadona-Mahon-Vista2-1

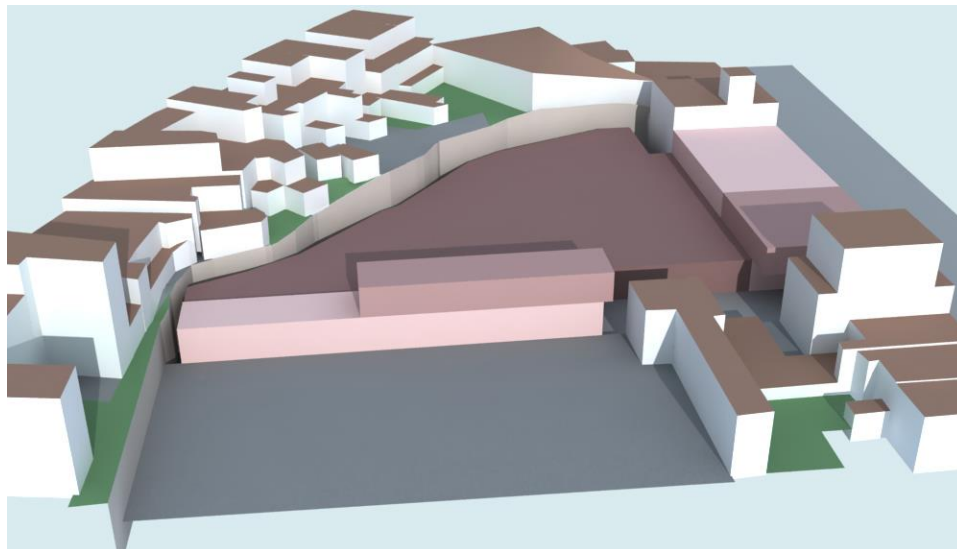




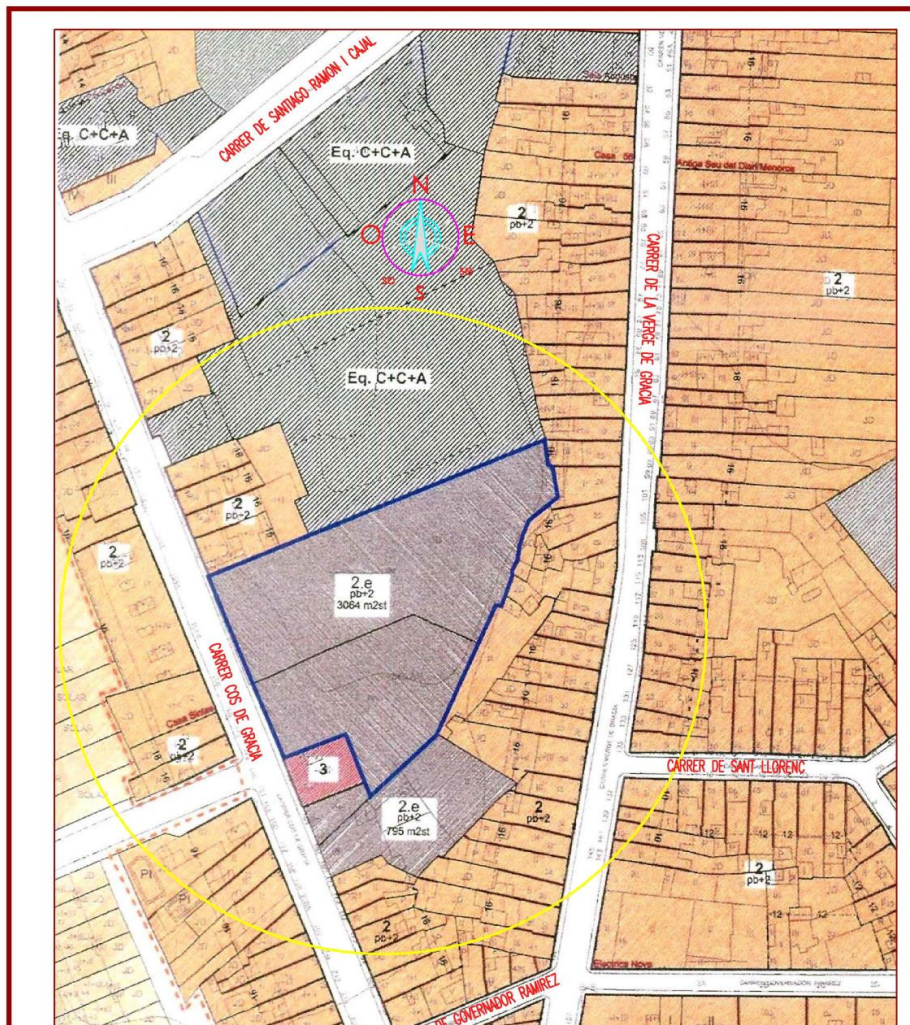
ANEXO 15 Mercadona-Mahon-Vista2-2



ANEXO 16 Mercadona-Mahon-Vista2-3



ANEXO 17



DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA.



Arquitecto:

José M. Ivorra Lloret

ESTUDIO DE DETALLE EN CARRER COS DE GRACIA N.157 SUBZONA 2.e-1.
SOLARES CON PROYECTO ESPECIAL
Carrer Cos de Gràcia, 157 Maó (Menorca)

Plano de Información:

Situación

Escala:

1/1000

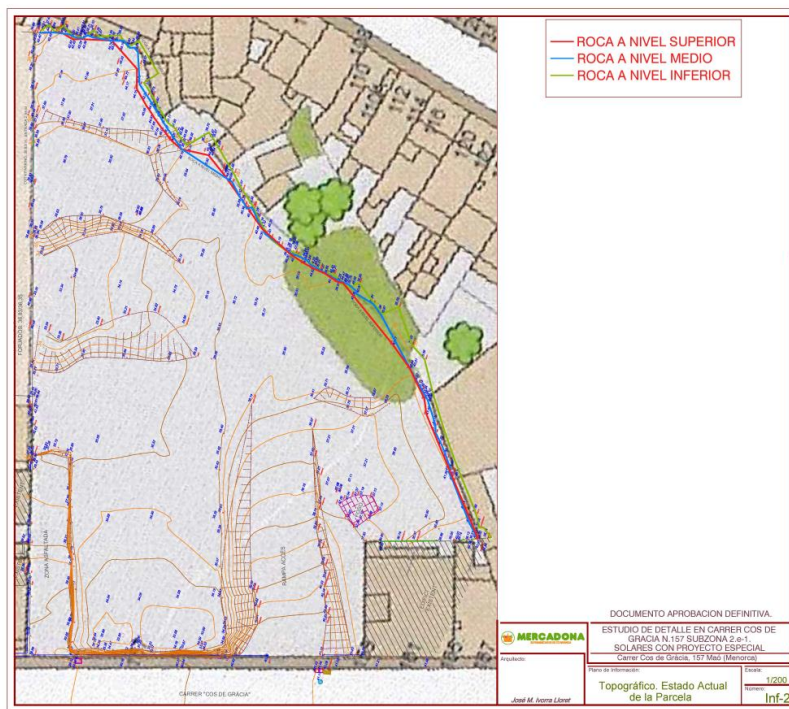
Número:

Inf-1





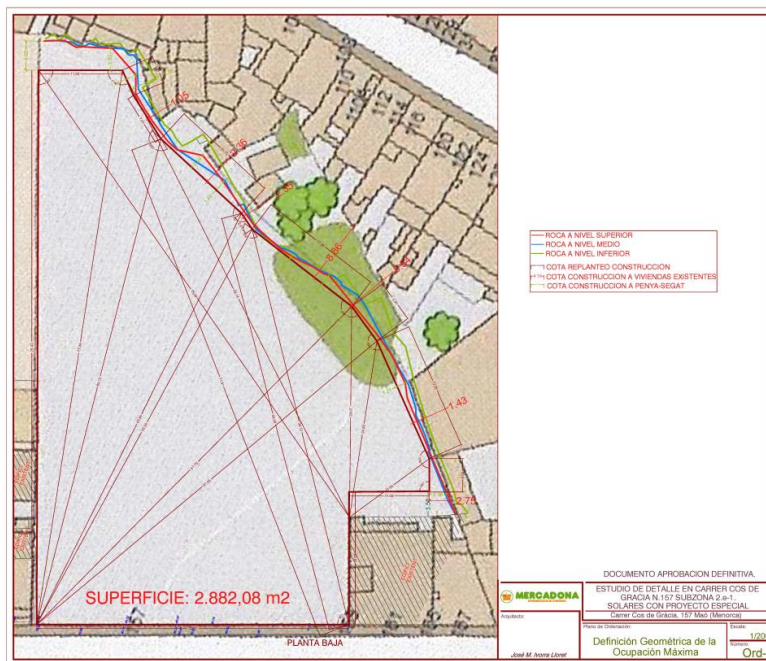
ANEXO 18



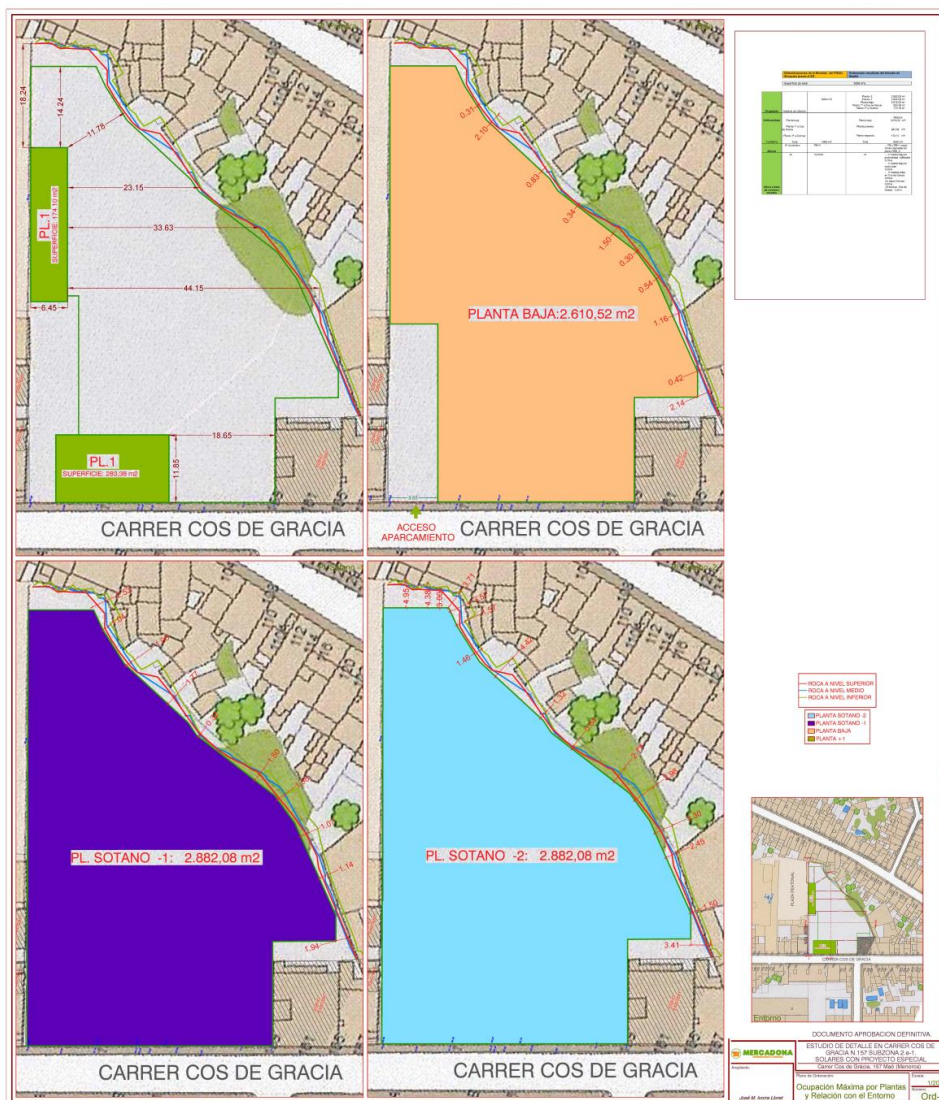
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2015/157/934071>



ANEXO 19

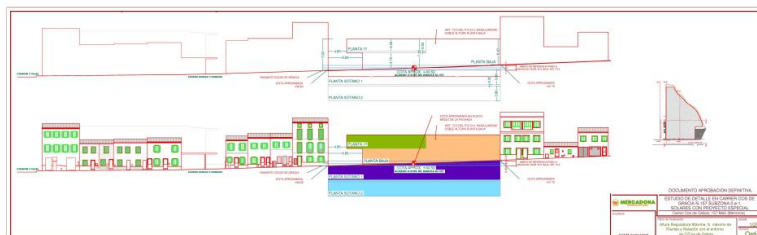


ANEXO 20

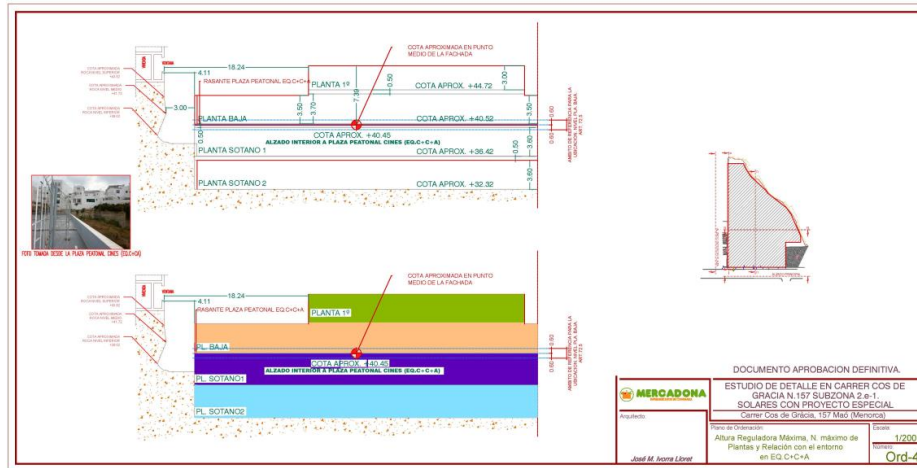




ANEXO 21



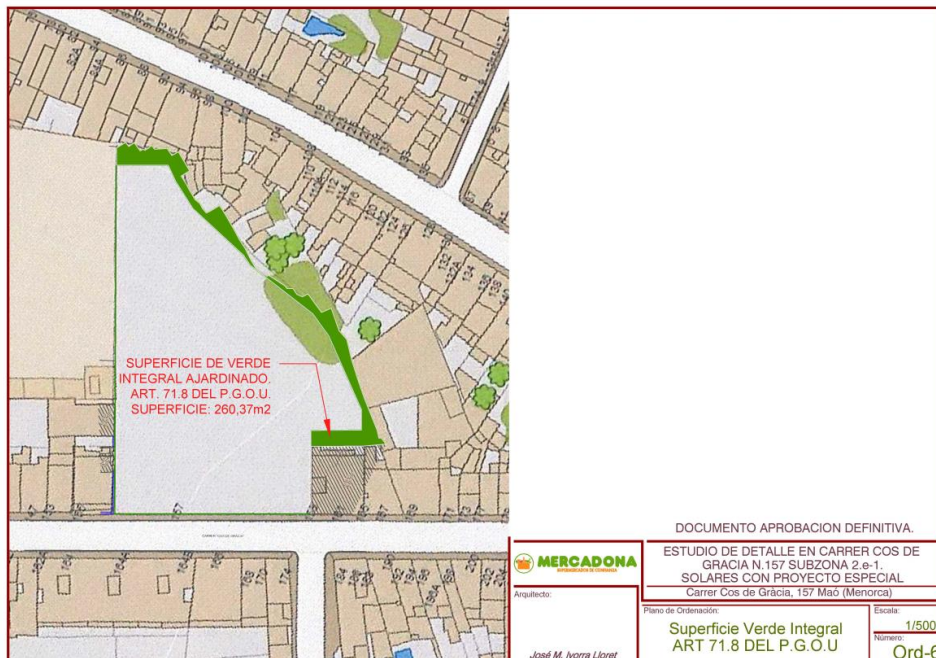
ANEXO 22



ANEXO 23



ANEXO 24



ANEXO 25

