

APROVAT per la Junta de Govern Local
en sessió de dia.

15 ABR. 2019

SECRETARIA LOCAL PD



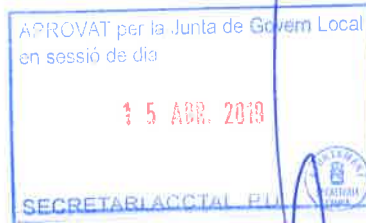
MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO UA/CB-02 EN COSTA DE EN BLANES T.M. CALVIA

EMPLAZAMIENTO: UA/CB-02 MANZANA Z PARCELA1,2, Y
MANZANA V , PARCELA 2
EN COSTA DE EN BLANES T.M. de CALVIA.

PETICIONARIO: INVERSIONES ALTEX S.L.

ARQUITECTO : LUIS GARCÍA-RUIZ GUASP / ELENA GARCIA-RUIZ PUIGSERVER



INDICE

MEMORIA

- 1.- OBJETO DEL PROYECTO
 - 2.- PETICIONARIO
 - 3.- EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA
 - 4.- DESCRIPCION DE LA FINCA ORIGINAL EXISTENTE (MATRIZ)
 - 5.- FICHA DE UNIDAD O POLIGONO DE ACTUACION
 - 6.- MEMORIA URBANISTICA
 - 7.- PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE
- ANEXO 1 FICHA DE UNIDAD O POLIGONO DE ACTUACION SEGÚN PGOU
- ANEXO 2 DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

PLANOS

- 1.- EMPLAZAMIENTO, AMBITO DE LA ACTUACION EN EL PGOU
- 2.- PLANO TOPOGRAFICO .ARBOLADO
- 3.- PLANO SERVICIOS URBANOS EXISTENTES
- 4.- PLANO SUPERFICIE SUBPARCELAS INDIVIDUALES
- 5.- PLANO IMPLANTACION DE VIVIENDAS

1.- OBJETO DEL PROYECTO

Se redacta el presente proyecto al objeto de definir las condiciones técnicas en que se llevaría a el estudio de detalle del las parcelas denominadas según PGOU de Calvia **UA/CB-02** en suelo urbano, manzana Z, parcela 1-2 y manzana V Parcela 2 en Costa de en Blanes en el Término Municipal de Calvia

Es el objeto de este documento, servir de base para la solicitud del Estudio de detalle **UA/CB-02** de la citada parcela.

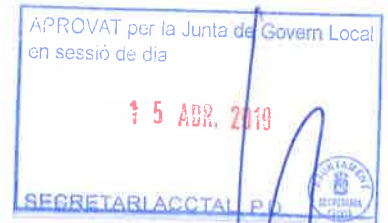
2.- PETICIONARIO

El propietario de la citada parcela es:

INVERSIONES ALTEX S.L

Representada por D. David Jorda Moragues con DNI 34068768-H y
C.I.F. B 07486368

Domicilio: C/ Ter numero27, 3º, Palma de Mallorca 07009



3.- EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA

La parcela objeto del estudio de detalle es la denominada UA/ CB-02 situada en el parcela 1,2 , manzana U y manzana Z parcela 2 , en el término municipal de Calvia.

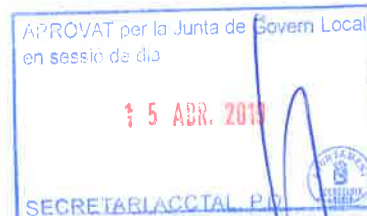
4.- DESCRIPCION DE LA PARCELA ORIGINAL EXISTENTE (Matriz)

La parcela original existente propiedad de INVERSIONES ALTEX S.L. . esta intregada por varias parcelas que a continuación se describirá, sus datos registrales son los siguientes:

UA/CB-02

Parcela 1 .Manzana Z

- Naturaleza de la finca: Suelo urbano
- Calificación RP-3
- Referencia catastral: 2780007 DD6727S0001GZ
- Localización: Manzana Z parcela 1
- Superficie: 3.510 m²
- Inscripción:
Finca de CALVIA 2 , Nº 941; Tomo: 4220; Libro: 20; Folio: 11;
- Linderos:
Norte: con la CALLE Santa Lavinia y parcela 2 de igual manzana
Sur: con la calle Santo Tomás
Este: calle Santo Tomás



Oeste: parcela 2 Z

Parcela 2 .Manzana Z

- Naturaleza de la finca: Suelo urbano
- Calificación RP-3
- Referencia catastral: 2780008 DD6727S 0001QZ
- Localización: Manzana Z parcela 2
- Superficie: 3.630 m²
- Inscripción:
Finca de CALVIA 2 , Nº 942; Tomo: 4220; Libro: 20; Folio: 16;
- Linderos:
Norte: parcela 3 hoy zona verde
Sur: con la calle Santo Tomás y parcela 1Z
Este: calle Santa Lavinia y rotonda
Oeste: calle Santo Tomas y parcela 7 de la manzana V

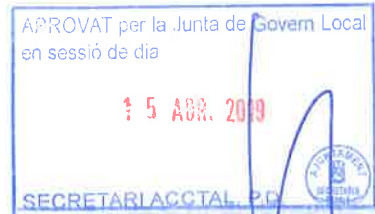
Parcela 5,6 7 (Actualmente 2) .Manzana V

- Naturaleza de la finca: Suelo urbano
- Calificación RP-3
- Referencia catastral:
2780003 DD6727N 0001WD (parte)
2780004 DD6727N 0001AD
2780005 DD6727N 0001BD
2780006 DD6727N 0001YD
- Localización: Manzana V, parcela 5,6 y 7 (actualmente 2)
- Superficie: 5019m²
- Inscripción:
Finca de CALVIA 2 , Nº 940; Tomo: 4220; Libro: 20; Folio: 6;
- Linderos:
Norte: limite de la urbanización
Sur: con la calle Santo Tomás
Este: parcela 3 hoy zona verde
Oeste: parcela 4 de igual manzana V

Parcela 4 .Manzana V

- Naturaleza de la finca: Suelo urbano
- Calificación Zona Verde
- Referencia catastral: 2780003
- Localización: Manzana V, parcela 5,6 y 7 (actualmente 2)
- Superficie: 1372m² (de los cuales se sitúan dentro de la unidad actuación UA-CB-02 : 510,82m²)
- Inscripción:
Finca de CALVIA 2 , Finca: 3618; Tomo: 4281; Libro: 81; Folio: 11;
- Linderos:
Norte: limite de la urbanización
Sur: con la calle Santo Tomás
Este: solar 5
Oeste: zona verde

No existen edificaciones en la citadas parcelas.



5.- FICHA DE UNIDAD O POLIGONO DE ACTUACION

UA/CB-02

Situación: Costa de en Blanes
Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle
Calificación de la parcela: RP-3 EL-P
Código: UA/CB-02
Plano. CASU 7

Criterios de ordenación.

En los terrenos delimitados dentro del ámbito de la UA/CB-02 se podrá construir con tipología de vivienda unifamiliar aislada hasta un máximo de 10 viviendas (1viv./1200m²) . La separación entre viviendas será como mínimo de 8m . El resto de condiciones particulares de parcelación, edificación y uso, de RP-3

Residencial plurifamiliar RP3 : 12.002m²

Espacios libres publicos: 695,06m²

Total ambito 12.697,10m²

Edificabilidad maxima : 3809,10m²

DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA: 7,88 número de viviendas

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA : USO TURISTICO : 0 plazas

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA : USO RESIDENCIAL : 10 vivienda

6.- MEMORIA URBANISTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE

-Adaptacion **PGOU 2000al PTIM** (BOIB Num.126 EXT de 28/08/2009)

-**Texto refundido** (BOIB Num.115 de 09/08/2012)

-Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**

-Calificación del suelo:RP-3

EL-P

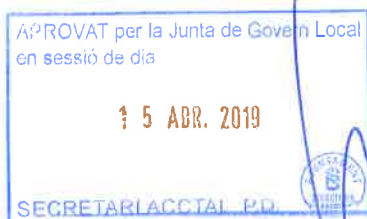
En los solares que afectan a la **UA-CB-02:**

Las viviendas AISLADAS unifamiliares que pretendan ubicarse en este tipo de suelo cumplirán los siguientes parámetros:

Viviendas Familiares	10 unidades
Tamaño mínimo de la parcela:	---
edificabilidad maxima:	: 3809,10m ²

Altura máxima: 6,5 mts.
 Núm. de plantas máximo: PB+1
 Ocupación máxima: (30%) 3.411,97m²
 Separación mínima a linderos: 5mts.

Se aportan cuadros de superficies según parámetros urbanísticos:



SOLAR UA CB-02	
CALIFICACIONES	
SUPERFICIE AMBITO	12.579,10m ²
- SUPERFICIE SOLAR	11.884,04m ²
-RP-3	11.373,22m ²
-RP-3 (Prop. ayuntamiento)	510.82m ²
- EL-P	695.06m ²

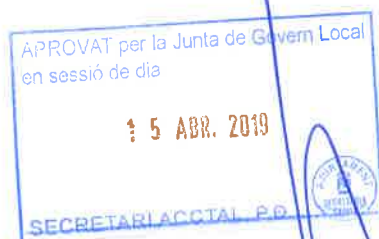
SOLAR UA CB-02	
TIPOLOGIA VIVIENDAS PLURIFAMILIAR AISL.	
SUPERFICIE SOLAR	11.373,22m ²
NUMERO DE VIVIENDAS	10 VIV
EDIFICABILIDAD MAXIMA	3.809,10m ²
NUM. DE VIVIENDAS MAXIMA	10 VIV
OCUPACION MAXIMA	3411,97m ²
ZONA DE AJARDINAMIENTO MINIMA 45%	5.117,94m ²
- ESPACIO LIBRE PRIVADO DE USO COMUNITARIO MINIMO (25%)	2.843.30m ²
- A DISTRIBUIR ENTRE 10 PARCELAS (VIVIENDAS)	2.274.64m ²

APROVAT per la Junta de Govern Local
en sessió de dia
15 ABR. 2019
SECRETARIA GCCTAL P.C.

SUPERFICIE TOTAL DE LAS SUBPARCELAS VIVIENDAS	
SUBPARCELAS DE LAS VIVIENDAS	superficies
SUBPARCELA 1	1204.93 m2
SUBPARCELA 2	762.71 m2
SUBPARCELA 3	769.14 m2
SUBPARCELA 4	1013.65 m2
SUBPARCELA 5	929.65 m2
SUBPARCELA 6	1069.92 m2
SUBPARCELA 7	889.11 m2
SUPERFICIE SERVIDUMBRE DE PASO (CAMINO ENTRE SUBPARCELA 7-8)	43.92 m2
SUBPARCELA 8	512.99 m2
SUBPARCELA 9	673.27 m2
SUBPARCELA 10	631.36 m2
ESPACIO LIBRE PRIVADO COMUNITARIO (Incluido la servidumbre de paso bomberos)	2872,79 m2
TOTAL SUP.	11.373,22 m2
EL-P	695.06 m2
SOLAR (AYUNTAMIENTO)	510.82 m2
TOTAL	12579.10 m2

EDIFICABILIDAD MAXIMA DE LAS VIVIENDAS		SOLAR UA CB-02
	TIPOLOGIA 10 VIVIENDAS	
VIV 1	VIVIENDA 1	425 + SOTANO
VIV 2	VIVIENDA 2	425 + SOTANO
VIV 3	VIVIENDA 3	425 + SOTANO
VIV 4	VIVIENDA 4	425 + SOTANO
VIV 5	VIVIENDA 5	425 + SOTANO
VIV 6	VIVIENDA 6	425 + SOTANO
VIV 7	VIVIENDA 7	425 + SOTANO
VIV 8	VIVIENDA 8	278 + SOTANO
VIV 9	VIVIENDA 9	278 + SOTANO
VIV 10	VIVIENDA 10	278 + SOTANO
TOTAL		3.809m2

OCUPACION MAXIMA DE LAS VIVIENDAS		SOLAR UA CB-02
	OCUPACION MAXIMA	
VIV 1	VIVIENDA 1	384,56 m2
VIV 2	VIVIENDA 2	384,56 m2
VIV 3	VIVIENDA 3	384,56 m2
VIV 4	VIVIENDA 4	384,56 m2
VIV 5	VIVIENDA 5	384,56 m2
VIV 6	VIVIENDA 6	384,56 m2
VIV 7	VIVIENDA 7	384,56 m2
VIV 8	VIVIENDA 8	240 m2
VIV 9	VIVIENDA 9	240m2
VIV 10	VIVIENDA 10	240 m2
TOTAL		3.411,97m2



APROVAT per la Junta de Govern Local
en sessió de dia
15 ABR. 2019
SECRETARIACCTAL P.D.

ZONA AJARDINADA MINIMA DE LOS VIVIENDAS		
VIVIENDAS	sup. Subparcela	Z. ajard min.
VIVIENDA 1	1204.93 m2	324,09m2
VIVIENDA 2	762.71 m2	205,15m2
VIVIENDA 3	769.14 m2	206,88 m2
VIVIENDA 4	1013.65 m2	272,65 m2
VIVIENDA 5	929.65 m2	250,05 m2
VIVIENDA 6	1069.92 m2	287,78 m2
VIVIENDA 7	889.11 m2	239,15 m2
VIVIENDA 8	512.99 m2	137,98 m2
VIVIENDA 9	673.27 m2	181,09 m2
VIVIENDA 10	631.36 m2	169,82 m2
TOTAL	8456.73m2	2274.64m2

7.- PROYECTO DE ESTUDIO DE DETALLE

En los solares que afectan a la UA-CB-02 según proyecto se implantaran de 10 SUBPARCELAS con sus viviendas aisladas unifamiliares con 10 piscinas.

La adaptación al terreno se realizara según topográfico realizado por técnico competente y conforme al PGOU de Calvia.

viviendas, de modo de habrá una distancia de 8 m entre ellas y respetando siempre los 5m de zona de retranqueo

Cuadros de superficies de cada una de las viviendas con sus correspondientes subparcelas.

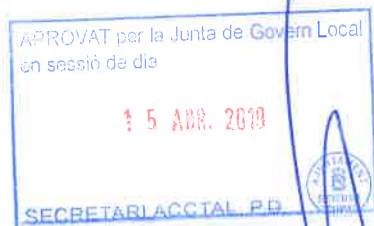
Prescripciones de proyecto

Los accesos rodados de cada una de las viviendas se dispondrán de manera que estén separados 20m de cada acceso rodado respecto con la acceso rodado de la vivienda colindante, entre dichas franjas de accesos se podrá situar el acceso rodado al interior de cada una de las subparcelas con un máximo de 4m

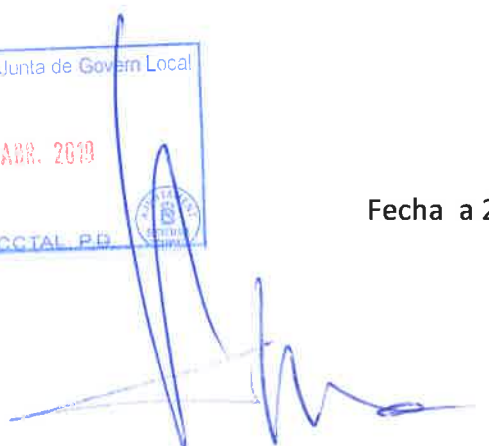
Dichos accesos rodados se realizaran mediante rampa para coches , con un pendiente siempre inferior al 20% , y se computara como superficie rigida del solar y por lo tanto no ajardinada. Véase plano numero 04 del estudio de detalle donde se aprecian dichas prescripciones.

Se aporta cuadro de superficies ajardinadas. Las superficies ajardinadas se ha realizado según porcentaje de cada superficie individual de cada una de las parcelas.

En la actualidad se aprecia una solera de cemento en la parte alta del solar cuyas dimensiones son 3x3m . Dicha solera se demolerá para poder llevar a término las recuperación del solar inicial según topografía del PGOU de Calvia



Fecha a 22 de diciembre de 2018
El arquitecto



Elena García-Ruiz Puigserver



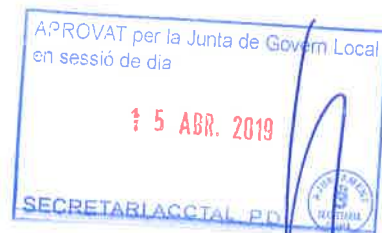
Luis García-Ruiz Guasp

VIVIENDA	PORCENTAJE	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	SUP PARCELA	PORCENTAJE	AJARDINAMIENTO
1	11,16%	425,00	384,56	1204,93	14,25%	324,09
2	11,16%	425,00	384,56	762,71	9,02%	205,15
3	11,16%	425,00	384,56	769,14	9,10%	206,88
4	11,16%	425,00	384,56	1013,65	11,99%	272,65
5	11,16%	425,00	384,56	929,65	10,99%	250,05
6	11,16%	425,00	384,56	1069,92	12,65%	287,78
7	11,16%	425,00	384,56	889,11	10,51%	239,15
8	7,30%	278,00	240,00	512,99	6,07%	137,98
9	7,30%	278,00	240,00	673,27	7,96%	181,09
10	7,30%	278,00	240,00	631,36	7,47%	169,82
ELP						2843,30
	100,00%	3809	3411,97	8456,73	100,00%	5117,94

APROVAT per la Junta de Govern Local
en sessió de dia

5 ABR. 2019

SECRETARIA CCTAL P.D.

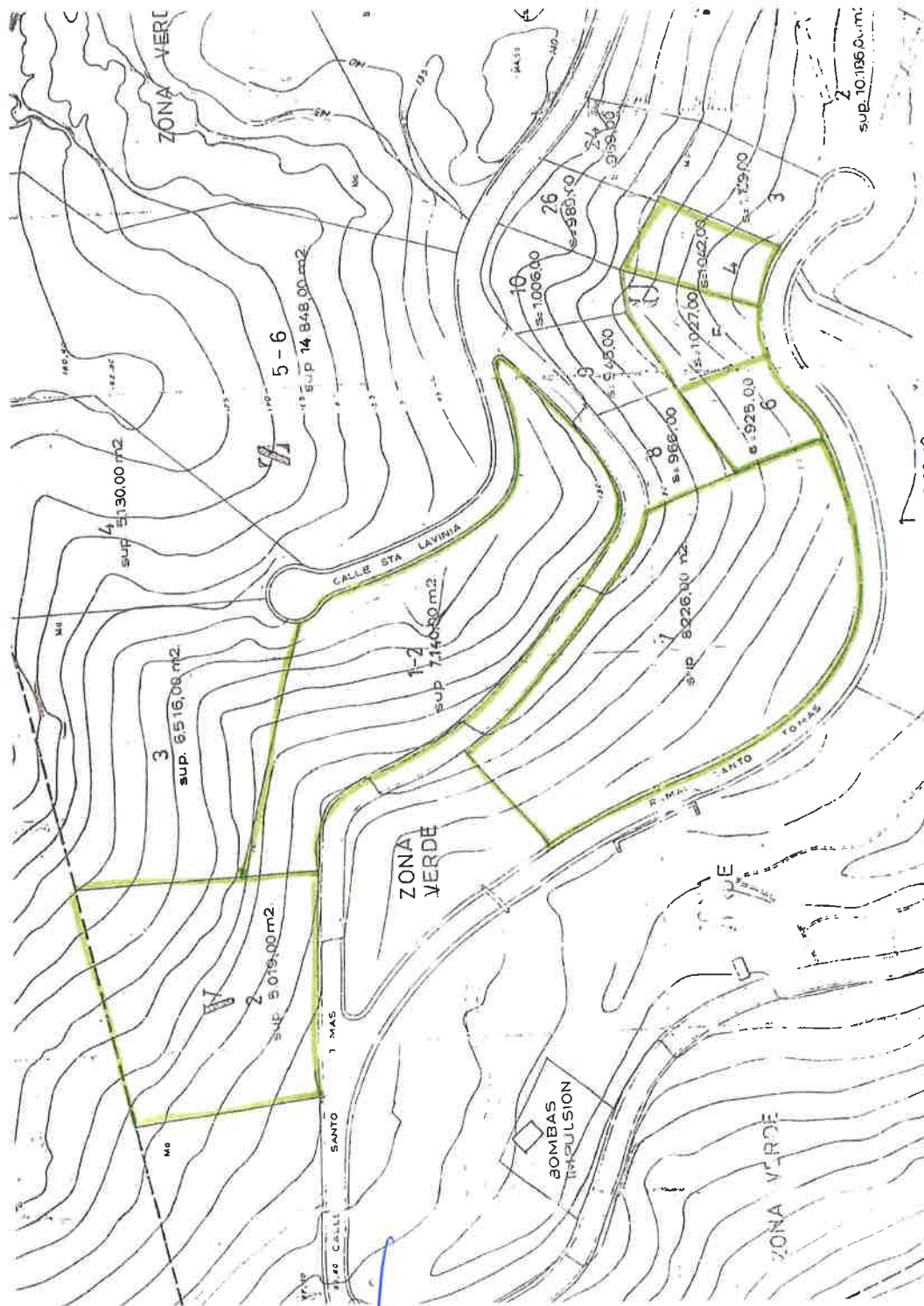


ANEXO 1 DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



APROVAT per la Junta de Govern Local
en sessió de dia
15 ABR. 2019
SECRETARIA G.T.A.L. P.T.
SECRETARIA G.T.A.L. P.T.

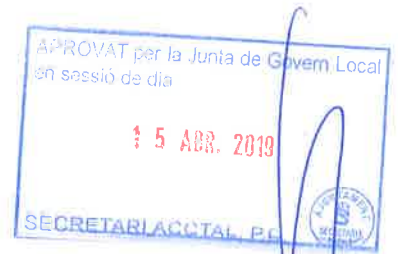
PLANO DE SITUACION DE LOS SOLARES SEGÚN DOCUMENTACION REGISTRAL



APROVAT per la Junta de Govern local
en sessió de dia

5 ABR. 2019

SECRETARIACCTAL P.D.



PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIA. P.G.O.U. 2006
 Modificación Puntual 01.CB/2004

FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

Situación	COSTA DEN BLANES	Código	UA/CB-02
Planimiento de desarrollo	ESTUDIO de DETALLE	Plano	CABU 7
Tipo de ordenación	REGULACION de PARCELA	Programación	1er. CUATRIENIO
Ordenanzas de referencia	RP-3 /EL-P	Sistema de actuación	COMPENSACION

CRITERIOS de ORDENACION:

En los terrenos delimitados dentro del ámbito de la UA/CB-02 se podrá construir con tipología de vivienda unifamiliar aislada hasta un máximo de 10 viviendas, (1 viv/1.200 M²). La separación entre viviendas será como mínimo de 8,00 m. El resto de condiciones particulares de parcelación, edificación y uso, regirán conforme la ordenanza general de aplicación en estos casos, es decir la dispuesta para las zonas RP-3, (Artº.10.23). La ordenación y composición de las edificaciones sobre el terreno vendrá definida en Estudio de Detalle.

Previamente a la concesión de las respectivas licencias de obra, se formalizará por el promotor la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de la zona verde, EL-P, (superficie 695 M²), definida en los planos de calificación y alineaciones.

En la urbanización del espacio libre público se utilizarán plantas autóctonas y de bajos requerimientos hídricos. Durante la fase proyecto se requerirá un Informe preceptivo de la Dirección General de Recursos Hídricos respecto al elemento de drenaje.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. m/ nº plantas
1. Residencial Unifamiliar			
2. Residencial PluriFamiliar	12.002	3.809,10	2
3. Secundario			
4. Terciario			
5a. Equipamiento Privado			
SubTOTAL	12.002	3.809,10	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. m/ nº plantas
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. o Infraestructuras			
7.1. Espacios Libres Públicos	695		
SubTOTAL	695		
TOTAL AMBITO	12.697 M2	3.809,10 m2	

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	0,30	m2/M2
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	7,88	nº.Viv/Ha
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO	0	Plazas turísticas
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL	10	Viviendas

380 m² viv.