



INFORME-PROPOSTA D'ACORD QUE S'ELEVA A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL

ASSUMPTE: APROVACIÓ INICIAL DE LA MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ CODI UA/CB-02 COSTA D'EN BLANES

I.- **VIST** l'expedient relatiu a la modificació de l'estudi de detall de la unitat d'actuació Codi UA/CB-02, Costa d'en Blanes, s'emet el present Informe Jurídic del qual en resulten els següents (i) Antecedents i (ii) Consideracions Jurídiques

I.- ANTECEDENTS

1r. La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada el 26 de juny de 2009, va aprovar definitivament la Modificació Puntual N.4.01 CB- Modificació parcel·les RU-3 i delimitació de les unitats d'actuació UA/CB-02, UA/CB-03 i UA/CB-04, Costa d'en Blanes, encara que condicionada al compliment de determinades prescripcions.

2n. La fitxa de la unitat d'actuació UA/CB-02 estableix el requisit previ de la redacció d'un Estudi de Detall per a definir l'ordenació i composició de les edificacions sobre el terreny. Així mateix, es disposa que el sistema d'actuació ha de ser per Compensació.

3r. L'Estudi de Detall que desenvolupa la unitat d'actuació UA/CB-02, promogut per la societat mercantil INVERSIONES ALTEX SL, es va aprovar definitivament pel Ple Municipal en sessió de dia 30 d'abril de 2020.

4t. En data 9 de febrer de 2024 (RGE: CB 2346/2024) es presenta la primera documentació de la modificació de l'Estudi de Detall, integrada per memòria i plans, en format paper. En data 21 d'agost de 2024 es presenta nova documentació que substitueix l'anterior, integrada per memòria i plans. En data 11 de desembre de 2024 es presenta nova documentació per a la subsanació de deficiències, substitutiva de l'anterior. Finalment, en data 15 de gener de 2025 es presenta una nova documentació per a la subsanació de deficiències. La modificació de l'Estudi de Detall que desenvolupa la unitat d'actuació UA/CB-02 té per objecte reflectir la superfície real de la parcel·la després de l'aixecament georeferenciat d'aquesta, passant a ser la nova superfície real de la mateixa de 12.579,04 metres quadrats, en comptes de la indicada en la fitxa del PGOU, això és, 12.697 m². S'adverteix que aquesta correcció ja es va realitzar en l'estudi de detall inicial, amb una superfície total de l'àmbit de 12.579,10 m². Així mateix, es modifiquen les superfícies de les deu subparcel·les, de la servitud de pas i de l'espai lliure comunitari. Es modifica l'adjudicació d'edificabilitats i ocupació parcials per a cada subparcel·la, ajustant-se a la nova superfície del solar i d'acord amb el coeficient de participació de cadascuna d'elles. Es modifiquen les àrees que poden ocupar les edificacions en cada subparcel·la.

Finalment, el 21 de gener de 2025 s'ha emès per l'arquitecta municipal informe tècnic favorable amb les condicions que figuren al mateix.

II) CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

Si alguna cosa identifica plenament i caracteritza l'estudi de detall, és el caràcter limitat del seu contingut, que sols pot procedir a desenvolupar, sense innovar, les determinacions contingudes prèviament en el planejament de caràcter general.

L'estudi de detall constitueix el graó inferior del planejament urbanístic, que de cap manera pot contravenir les disposicions d'una norma amb rang superior, com és el Pla General, sense que tampoc pugui excedir-se en les seves prescripcions, que han de limitar-se a l'ordenació de volums, alineacions i rasants, en tot allò que no estigués previst o hagués de desenvolupar les prescripcions del Pla General del qual porta la seva causa.

Conseqüentment, els estudis de detall manquen en absolut de caràcter innovador. Ni tan sols en supòsits d'alineacions i rasants i ordenació de volums conforme a les especificacions del pla, que constitueixen el seu únic contingut possible, poden deixar de complir el pla al qual serveixen d'especificació i detall, per això incorren en il·legalitat si ho contradiuen o, excedint de la seva finalitat subordinada i complementària, intenten satisfer un buit d'ordenació urbanística, adoptant determinacions originàries que són pròpies dels plans.

Respecte del contingut propi de l'estudi de detall, en paraules de la sentència del Tribunal Suprem de 28 de novembre de 1985, que realitza un estudi de caràcter general sobre aquesta figura del planejament: *"Els Estudis de Detall, són figures complementàries del planejament -ocupen l'últim graó dels Plans d'ordenació participant per tant de la seva mateixa naturalesa- la funció de la qual és completar o, si n'és el cas, adaptar les determinacions dels Plans Generals per a sòl urbà i dels Plans Parcial o de les Normes Complementàries o Subsidiàries del Planejament, si bé no en tots els seus aspectes sinó només en els específicament assenyalats en el número 2 de l'article 14 de la Llei del Sòl -a) l'assenyalament d'alineacions o rasants; i/o b) la ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del Pla- i que són desenvolupats en l'article 65.1 del Reglament de Planejament que assenyala que podran formular-se "amb l'exclusiva finalitat de: a) establir alineacions i rasants, completant les que ja estiguessin assenyalades en el sòl urbà pel Pla General, Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament o Projectes de Delimitació de Sòl Urbà, en les condicions que aquests documents d'ordenació fixin, i reajustar i adaptar les alineacions i rasants previstes en els instruments d'ordenació citats, d'acord igualment amb les condicions que sobre aquest tema fixin; b) adaptar o reajustar les alineacions i rasants assenyalades en Plans Parcial; c) ordenar els volums d'acord amb les especificacions del Pla General o de les normes Complementàries i Subsidiàries del Planejament en Sòl urbà, o amb les pròpies dels Plans Parcial, en els altres casos, i, completar, si n'és el cas, a la xarxa de comunicacions definida en els mateixos, amb aquelles vies interiors que resultin necessàries per a proporcionar accés als edificis l'ordenació concreta dels quals*

s'estableixi en el propi estudi de detall". Així, a conseqüència de la posició eventual, derivada i complementària dels Estudis de Detall, els mateixos no constitueixen un mitjà apte per a establir determinacions normatives originàries o d'abast innovatiu respecte de les contingudes en el planejament de major rang, ni, per tant, poden assumir la funció ordenadora pròpia dels instruments urbanístics que desenvolupen, havent-se de limitar a l'especificació, completant-les i adaptant-les, de les determinacions que ja venguin establertes prèviament pel Pla General, Normes Complementàries i Subsidiàries, o Pla Parcial, no podent tampoc ocasionar cap perjudici o alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants (articles 14.3 de la Llei del Sòl i 65.5 del Reglament de Planejament) ni, donada la seva naturalesa, corregir o modificar el planejament al qual es refereixen, ni molt menys, originar augments de volums, altures o índexs d'ocupació del sòl, incrementar densitats o alterar els usos preestablerts".

En conclusió i en sentit negatiu, segons posa en relleu el Professor Jiménez de Cisneros Cid "Sense ànim d'exhaustivitat es pot afirmar que la doctrina jurisprudencial ha fixat una sèrie de limitacions o prohibicions als Estudis de Detall (i per tant en les seves modificacions) que es resumeixen en els següents aspectes:

- Augment de volum.
- Augment d'altures
- Augment d'índexs d'ocupació del sòl
- Augment de densitats
- Alteració d'usos preexistents
- Alteració de l'aprofitament corresponent als terrenys
- Ocasionar perjudici o canviar les condicions d'ordenació dels predis confrontants"

De conformitat amb el que s'ha exposat, l'article 46.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears defineix l'objecte dels estudis de detall:

1. Els estudis de detall tindran per objecte, quan sigui necessari, completar o, si és el cas, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i a aquest efecte podran preveure o reajustar, segons els casos:

a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a xarxa viària o a espais lliures.

b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.

2. Els estudis de detall respectaran les determinacions tant de caràcter estructural com de detall del planejament urbanístic de jerarquia superior, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús global majoritari, les altures màximes previstes i la densitat poblacional que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas ocasionaran perjudici ni alteraran o podran alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

L'article 54 de la Llei 12/2017 atribueix als ajuntaments la competència per a l'aprovació dels estudis de detall.

Pel que respecta al procediment, l'article 55 de la Llei 12/2017 distingeix les següents fases:

Aprovació inicial.

- Informació pública per un termini de 30 dies (per als estudis de detall que no comportin avaluació ambiental estratègica ordinària) en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la seu electrònica de l'administració que tramita el procediment, en la qual ha de constar la documentació completa que integra l'instrument. La publicació de l'anunci d'informació pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per a accedir a la documentació.
- Aprovació definitiva i notificació de l'acord, que es regula als apartats 6 i 9 de l'article 55 d'anterior referència, en la seva redacció atorgada per la Llei Ley 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears:

6. Quan, d'acord amb l'article 54 d'aquesta llei, l'ajuntament sigui l'administració competent per aprovar definitivament els instruments de planejament urbanístic o les seves alteracions, l'aprovació definitiva esmentada només es pot dur a terme amb l'informe previ de l'òrgan amb competències urbanístiques del consell insular corresponent.

A aquest efecte, l'ajuntament ha de trametre un exemplar complet de tots els documents que integren l'instrument que ha estat objecte d'aprovació inicial, i s'hi ha d'incloure, si escau, la documentació referent a la seva avaluació ambiental. La documentació s'ha de trametre oportunament diligenciada amb l'acreditació que és la que s'ha aprovat inicialment. L'informe del consell insular s'ha d'emetre, amb caràcter vinculant, en relació amb les consideracions oportunes per motius d'interès supramunicipal, de legalitat i d'adequació als instruments d'ordenació territorial i, si escau, als instruments urbanístics de rang superior. Així mateix, l'informe esmentat pot expressar, si escau, la inviabilitat del planejament en tramitació, en el cas que les deficiències constatades eventualment no es puguin esmenar.

En el cas dels estudis de detall, l'informe esmentat s'ha de pronunciar estrictament en relació amb el compliment dels límits que determina aquesta llei i l'adequació als instruments urbanístics que els estudis de detall desenvolupen.

Així mateix, i d'acord amb els principis de col·laboració i cooperació establerts en aquesta llei, l'informe pot incloure les consideracions addicionals i no vinculants que siguin procedents, fonamentades en raons de racionalitat i funcionalitat urbanístiques i orientades a superar contradiccions, esmenar errors i millorar la claredat i la precisió jurídiques i tècniques de l'instrument de planejament de què es tracta.

L'informe s'ha d'emetre en el termini de tres mesos en els supòsits de primera formulació o de revisió del pla general o del pla d'ordenació detallada, i en el termini de dos mesos en el cas de les modificacions dels plans esmentats, així com en la primera formulació, la revisió o la modificació dels plans parcials, dels plans especials i dels estudis de detall. Aquests terminis es computen des de la recepció de la documentació completa de l'instrument de planejament, i una vegada que

han transcorregut, s'entén que l'informe s'ha emès de manera favorable i es pot continuar amb la tramitació.

9. En la tramitació dels plans d'ordenació detallada i la resta de plans urbanístics que correspongui aprovar definitivament als ajuntaments, el silenci administratiu positiu previst en el paràgraf anterior es produeix si la resolució definitiva no es notifica en el termini de tres mesos des de la recepció de l'informe previ del consell insular o des del transcurs del termini del qual disposen per emetre'l, o, en el cas que sigui posterior i preceptiva, des de la recepció del pronunciament de l'òrgan ambiental. El silenci és negatiu quan l'informe del consell insular és desfavorable en matèries de la seva competència conforme al que estableix l'apartat 6 anterior.

Per la seva part l'article 75 del Reglament general de la LUIB determina la documentació que han de contenir els estudis de detall.

En relació amb l'òrgan competent per a l'aprovació inicial de l'Estudi de Detall, d'acord amb el que es preveu en l'article 21 j) de la Llei 7/1985, segons redacció donada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local, correspon al Batle l'aprovació dels instruments de planejament de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al Ple, així com la dels instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització. No obstant això, mitjançant Decret de Batlia de 19 de juny de 2023, es va delegar en la Junta de Govern Local la competència per a l'aprovació dels instruments de desenvolupament del planejament general no expressament atribuïdes al Ple, així com els instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització.

De conformitat amb tot l'exposat, procedeix sotmetre a la Junta de Govern Local el següent ACORD:

1r.- APROVAR inicialment la modificació de l'Estudi de Detall que desenvolupa la unitat d'actuació UA/CB-02, de Costa d'en Blanes, promogut per l'entitat INVERSIONES ALTEX, S.L., en data 9 de febrer de 2024 (RGE: CB 2346/2024).

2n.- SOTMETRE l'expedient a informació pública durant un termini de 30 dies en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i en la seu electrònica de l'Ajuntament, en la qual ha de constar la documentació completa que integra l'instrument. La publicació de l'anunci d'informació pública en el Butlletí Oficial de les Illes Balears ha de fer constar de manera clara el localitzador uniforme de recursos de la seu electrònica per a accedir a la documentació, que és el següent:

<https://www.calvia.com/es/areas-municipales/urbanismo/planeamiento-en-tramitacio>

3r.- TRAMETRE al Consell Insular de Mallorca un exemplar complet de tots els documents que integren aquest expedient de modificació de l'estudi de detall de la unitat d'actuació Codi UA/CB-02, Costa d'en Blanes, que ha estat objecte d'aprovació inicial, oportunament diligenciat amb l'acreditació que és la que s'ha aprovat inicialment, per a l'emissió de l'informe corresponent, de conformitat amb el que disposa l'apartat 6 de l'article 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.

4t.- FACULTAR a Batlia perquè adopti les resolucions corresponguin en execució dels anteriors acords.

Calvià, en la data de la signatura electrònica

La T.A.G d'Urbanisme

La Cap de Servei d'Urbanisme,

Signat: M^a Antònia ARBONA COLOM

Signat: Isabel FONT GOMILA

Vist l'anterior informe-proposta, elevi's a la Junta de Govern per a la seva aprovació.

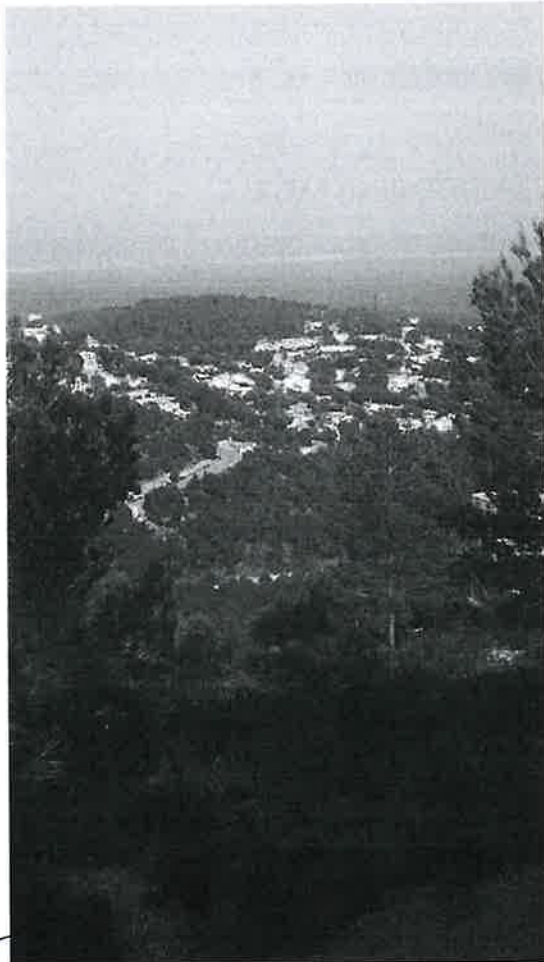
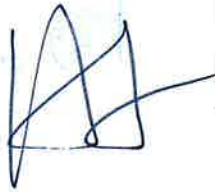
El Tinent de batle delegat d'Habitatge, Urbanisme, Planejament i Patrimoni (per delegació de Batlia de 21 de novembre de 2023),

Signat: Jaime Bujosa Arbona.



07 ABR. 2025

AP. MIZOTA



MEMORIA

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO UA/CB-02 EN COSTA DE EN BLANES T.M. CALVIA DICIEMBRE 2024

EMPLAZAMIENTO:

UA/CB-02 MANZANA Z PARCELAS 1 Y 2, 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 DOCUMENTACIÓN FOTGRÁFICA

ANEXO 2 PLANO DE SITUACION DE LOS SOLARES SEGÚN DOCUMENTACION REGISTRAL

ANEXO 3 FICHA DE ACTUACIÓN PGOU

PLANOS

- 1.- PLANO AMBITO ACTUACION EN EL PGOU / PLANO SITUACIÓN
- 2.- PLANO DIVISIÓN SUBPARCELAS
- 3.- IMPLANTACIÓN VIVIENDAS / PARÁMETROS URBANÍSTICOS

1.- OBJETO DEL PROYECTO

Se redacta el presente documento al objeto de modificar el estudio de detalle de la parcela 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.

Dichas modificaciones responden, por una parte, a que se modifica la descripción de las parcelas originales, las cual se define en el punto 4 de la presente memoria, pasando a ser la nueva superficie real del ámbito de actuación 12579.04 M2, derivada del topográfico georreferenciado, de la cual deberemos ceder 695.00 m2 al Ayuntamiento como Espacio Libre Público y descontar superficie propiedad del mismo (parcela 4, manzana V) con una superficie de 510.82 m2. Con todo ello queda una superficie destinada a residencial tipo RP-3 de 11373.22 m2.

Por otra parte, y puesto que la presentación y aprobación del Estudio de Detalle es necesaria para poder realizar la solicitud de la licencia de obras para el desarrollo de las viviendas en cada una de las subparcelas objeto del Estudio, a través de esta modificación se establecen parámetros máximos de ocupación, edificabilidad, ajustándose a la nueva superficie del solar. Del mismo modo, a través del presente escrito se ordenan volúmenes y se establecen rasantes de las futuras viviendas. Sin perjuicio de que todo ello quede finalmente desarrollado en los futuros proyectos básicos de cada una de la viviendas que se construyan adaptándose a las ordenanzas municipales en el momento de la solicitud de la licencia siempre supeditado a la concesión de las correspondientes licencias de construcción.

Por todo ello la presente documentación sustituye por completo al Estudio de Detalle anteriormente aprobado.

2.- AGENTES

La sociedad propietaria de la parcela y peticionaria del presente estudio de detalla es Inversiones Altex, S.L., provista de CIF B07486368 con domicilio en C/ Ter 27, 3º, Palma de Mallorca 07009, y cuyo representante es D. David Jorda Moragues con DNI 34068768-H

Los redactores del presente estudio de detalle son los arquitectos D. Luis García-Ruiz Guasp y Dña. Elena Garcia-Ruiz Puigserver con los siguientes número de colegiados 41564 y 459895 por el COAIB con despacho profesional en C/ de les Caputxines nº 7, Palma de Mallorca 07003.

3.- EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA

La parcela objeto del estudio de detalle es la denominada UA/ CB-02 situada en el conjunto de parcelas compuesto por manzana Z, parcelas 1 y 2, manzana V, parcelas 4, 5, 6 y 7.

4.- DESCRIPCION DE LA PARCELA

El ámbito de actuación es propiedad de INVERSIONES ALTEX S.L. y está integrado por varias parcelas cuyos datos registrales son los siguientes:

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: límite de la urbanización
Sur: con la calle Santo Tomás
Este: solar 5
Oeste: zona verde

5.- FICHA DE UNIDAD O POLIGONO DE ACTUACION.

Según ficha aprobada por el Plan General de Ordenación Urbana de Calviá. PGO 2006 y su modificación puntual 01.CB/2004, (la cual se adjunta anexa a la presente memoria) y según medición y escritura ante notario los parámetros de ordenación son los siguientes:

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 según su ficha de actuación. La separación entre viviendas será como mínimo de 8.00 ml. 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, (Art. 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 Ajuntament de la zona verde, EL-P, (superficie 695 m²), definida en los planos de calificación y alineaciones.

En la urbanización los espacios libres de parcela se utilizarán plantas autóctonas y de bajos requerimientos hídricos. Durante la fase de proyecto se requerirá un informe preceptivo de la Dirección de Recursos Hídricos respecto al elemento de drenaje.

Los parámetros urbanísticos derivados de la ficha de actuación y adaptados a la superficie real georreferenciada se resumen de la siguiente forma:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS UA CB-02	
	SUPERFICIE M2
TOTAL ÁMBITO PGOU	12697.00
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (CESIÓN)	695.00
TOTAL USO RESIDENCIAL PGOU	12002.00
TOTAL ÁMBITO GEORREFERENCIADO	12579.04
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (CESIÓN)	695.00
SUP. PROPIEDAD AYUNTAMIENTO (NO SE INTERVIENE)	510.82
TOTAL USO RESIDENCIAL REAL *	11373.22
EDIFICABILIDAD (0.30)**	3809.10
OCUPACIÓN (30%***	3411.97
ESPACIO LIBRE USO COMUNITARIO (25%****	2843.31
NÚMERO DE PLANTAS	PB+PP
NÚMERO DE VIVIENDAS	10

- * SUPERFICIE REAL DESTINADA A USO RESIDENCIAL SEGÚN TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO DESPUÉS DE CESIÓN DE EL-P SEGÚN PGOU
- ** EDIFICABILIDAD CALCULADA EN BASE A SUPERFICIE TOTAL DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN SEGÚN PGOU
- *** OCUPACIÓN CALCULADA SOBRE SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL REAL
- **** SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO LIBRE COMUNITARIO CALCULADA SOBRE LA SUPERFICIE REAL DESTINADA A USO RESIDENCIAL

6.- MEMORIA URBANISTICA

ORDENANZAS MUNICIPALES

Plan / Norma aplicable: Revisión del PGOU de calvia

Calificación del suelo: RP-3

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 unifamiliares	10 unidades
Tamaño mínimo de la parcela:	---
Coefficiente de edificabilidad:	0.30 m ² /m ² (Edif. Máxima 3809.10 m ²)*
Altura máxima:	6,50 mts.
Núm. de plantas máximo:	PB+1
Ocupación máxima:	30% (Ocupación Máxima 3411.97 m ²)**
Separación mínima a linderos:	5,00 mts.
Separación entre viviendas:	8,00 mts.

*Edificabilidad calculada en base a la superficie total del ámbito de actuación según PGOU.

**Ocupación calculada en base a la superficie destinada a RP3 real según superficie de parcela georreferenciada.

Cumplimiento de las condiciones especiales:

Criterios de ordenación: en los terrenos 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 8,00 m.

La superficie correspondiente con el 25% de la superficie real destinada a RP3, 2843.31 m², se destinará a un espacio libre de uso comunitario, la cual se realizará sin estrangulamientos y en ella se podrá inscribir un círculo de 30.00 m de diámetro, tal y como se grafía en los planos. En el caso del presente estudio de detalle, la superficie destinada a espacio libre comunitario es de 2843.78 m².

Concesiones de las respectivas licencias de obra, se formalizara por el promotor la cesión gratuita a favor del ayuntamiento de la zona verde EL-P (superficie 695.00 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.

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.

7.- ESTUDIO DE DETALLE

La parcela a su vez se subdividirá en las siguientes subparcelas:

CUADRO DE SUPERFICIES ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
	SUPERFICIE M2
SUBPARCELA 01	1413.54
SUBPARCELA 02	985.16
SUBPARCELA 03	644.39
SUBPARCELA 04	641.57
SUBPARCELA 05	1178.66
SUBPARCELA 06	1065.98
SUBPARCELA 07	660.94
SUBPARCELA 08	659.52
SUBPARCELA 09	639.96
SUBPARCELA 10	594.09
PASO (ACCESO E.L. COMUNITARIO)	44.79
ESPACIO LIBRE USO COMUNITARIO	2844.62
TOTAL DESTINADO A RP-3	11373.22
ESPACIO LIBRE PÚBLICO (CESIÓN)	695.00
SUP. PROPIEDAD AYUNTAMIENTO (NO SE INTERVIENE)	510.82
TOTAL ÁMBITO ACTUACIÓN REAL	12579.04

El cuadro resumen de parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente es el siguiente:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS UA CB-02	
	SUPERFICIE M2
TOTAL USO RESIDENCIAL REAL *	11373.22
EDIFICABILIDAD (0.30) **	3809.10
OCUPACIÓN (30%) ***	3411.97
ESPACIO LIBRE USO COMUNITARIO (25%) ****	2844.62
NÚMERO DE PLANTAS	PB+PP
NÚMERO DE VIVIENDAS	10

- * SUPERFICIE REAL DESTINADA A USO RESIDENCIAL SEGÚN TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO DESPUÉS DE CESIÓN DE EL-P SEGÚN PGOU
- ** EDIFICABILIDAD CALCULADA EN BASE A SUPERFICIE TOTAL DE ÁMBITO DE ACTUACIÓN SEGÚN PGOU
- *** OCUPACIÓN CALCULADA SOBRE SUPERFICIE DESTINADA A USO RESIDENCIAL REAL
- **** SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO LIBRE COMUNITARIO CALCULADA SOBRE LA SUPERFICIE REAL DESTINADA A USO RESIDENCIAL

Los parámetros edificatorios adjudicados a cada una de las viviendas en función de su coeficiente de participación sobre la parcela se resumen de la siguiente forma:

PARÁMETROS POR VIVIENDA				
	COEFICIENTE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE SUBPARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA
VIVIENDA 01	16.66	1413.54	634.66	568.49
VIVIENDA 02	11.61	985.16	442.32	396.20
VIVIENDA 03	7.60	644.39	289.32	259.16
VIVIENDA 04	7.56	641.57	288.05	258.02
VIVIENDA 05	13.89	1178.66	529.20	474.03
VIVIENDA 06	12.56	1065.98	478.61	428.71
VIVIENDA 07	7.79	660.94	296.75	265.81
VIVIENDA 08	7.77	659.52	296.12	265.24
VIVIENDA 09	7.54	639.96	287.33	257.37
VIVIENDA 10	7.00	594.09	266.74	238.93
TOTAL			3809.10	3411.97

Las plazas mínimas de aparcamiento se justificarán en los proyectos para la construcción de cada una de las viviendas atendiendo a los mínimos establecidos para las zonas RP-3, no será inferior a 1 plaza por vivienda o una plaza cada 100 m2 construidos.

Se adjunta cuadros justificativo totales de los parámetros de ocupación y edificabilidad:

07 ABR. 2025

Fecha a 18 de DICIEMBRE de 2024

GARCIA-RUIZ
PUIGSERVER
ELENA -
43126473R

Firmado digitalmente por GARCIA-RUIZ
PUIGSERVER ELENA - 43126473R
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES,
email=Ruben@DCL-43126473R,
o=DCL-43126473R, ou=GARCIA-RUIZ
PUIGSERVER, cn=GARCIA-RUIZ
ELENA - 43126473R
Fecha: 2024.01.15 14:32:58 +01'00'

GARCIA RUIZ
GUASPLUIS
- 41355883C

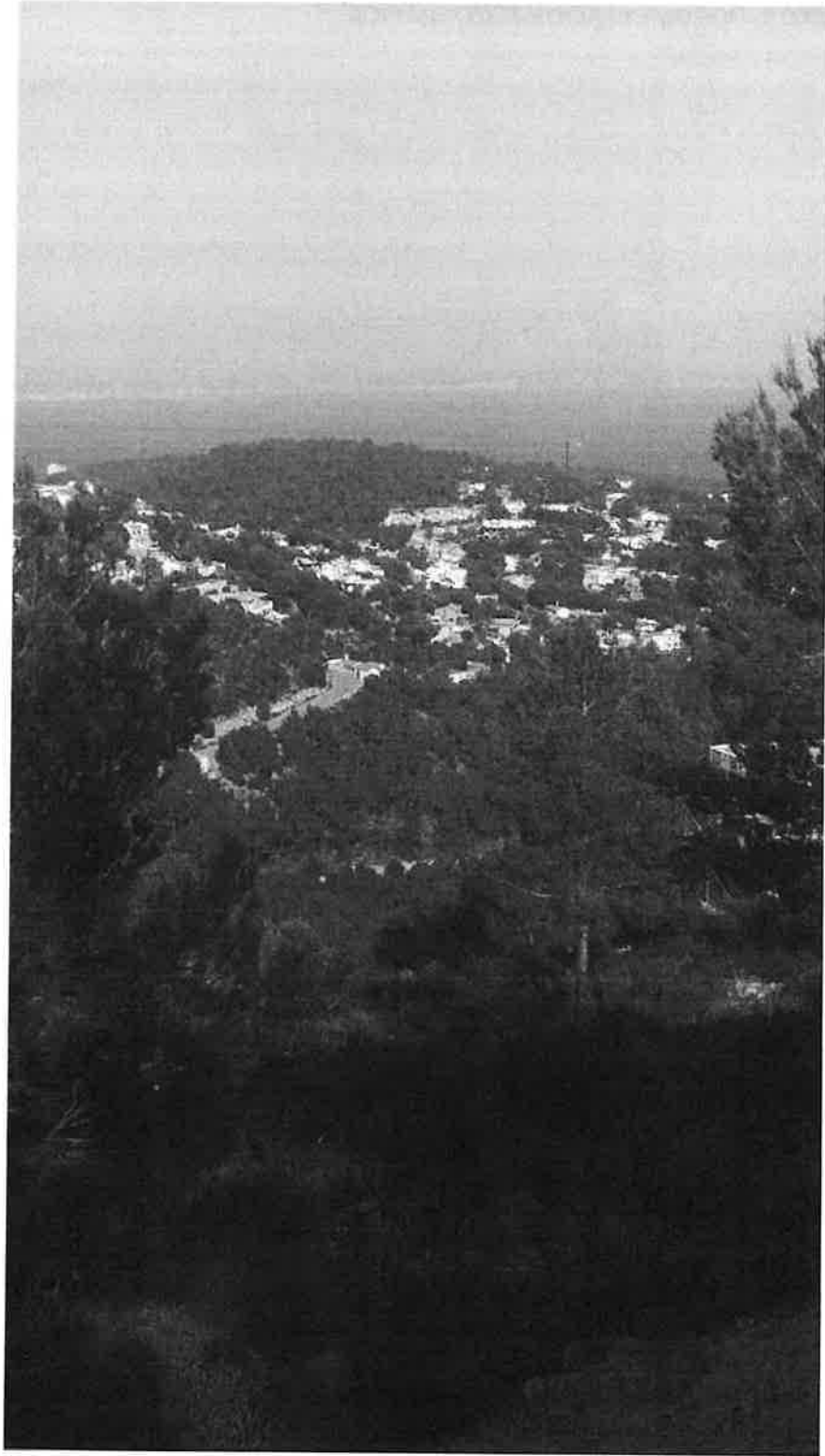
Firmado digitalmente por GARCIA
RUIZ GUASPLUIS - 41355883C
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=ES,
email=Ruben@DCL-41355883C,
o=DCL-41355883C, ou=GARCIA RUIZ
GUASPLUIS - 41355883C
Fecha: 2025.01.15 14:30:31 +01'00'

Elena García-Ruiz Puigserver

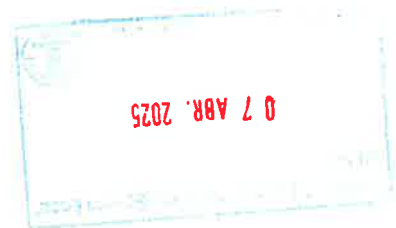
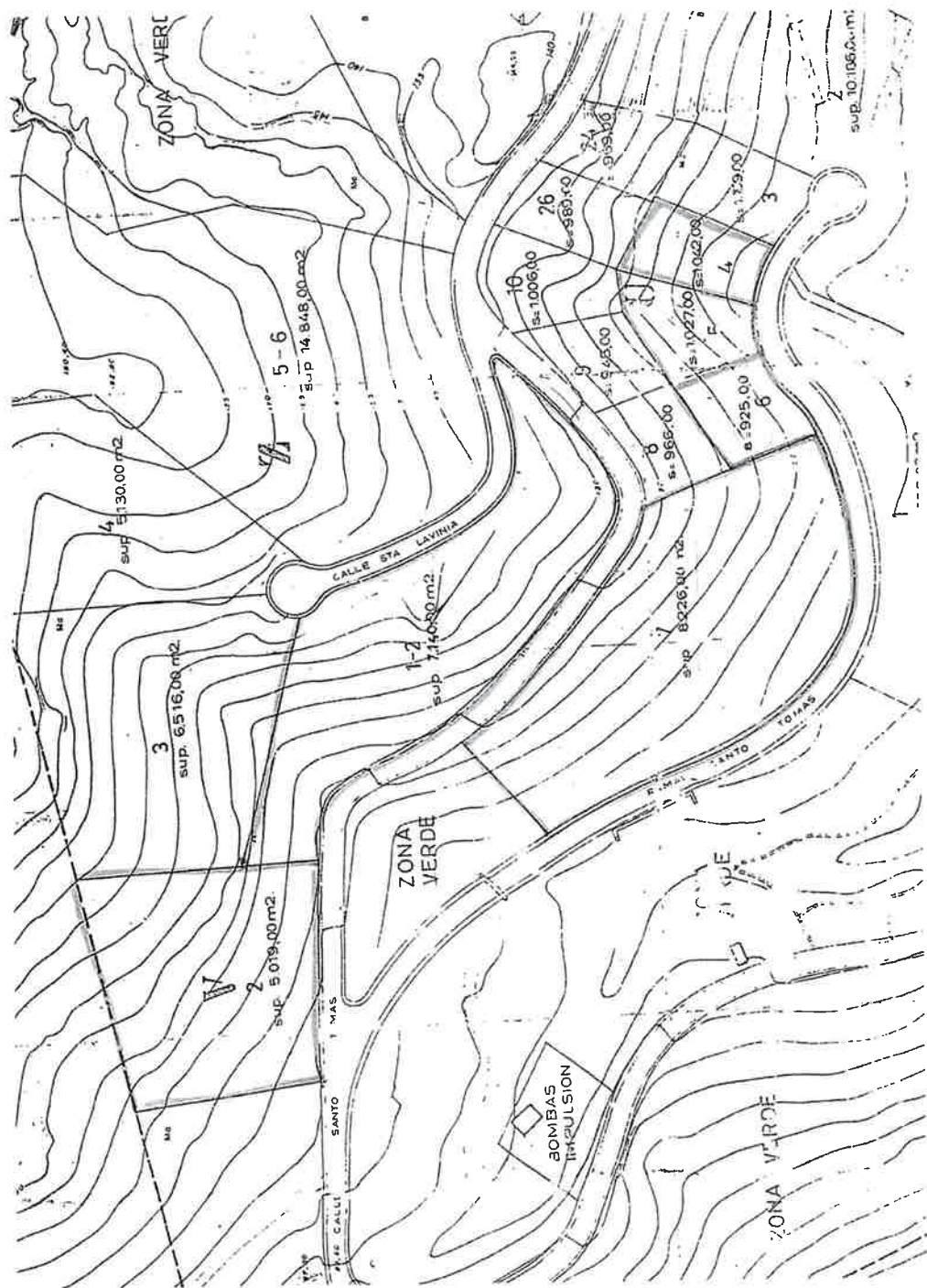
Luis García-Ruiz Guasp

ANEXO 1 DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA





PLANO DE SITUACION DE LOS SOLARES SEGÚN DOCUMENTACION REGISTRAL



ANEXO 3. FICHA ACTUACIÓN PGOU

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO INCORPORADO		COSTA D'EN BLANES	API - CB 02																																																												
NUEVOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN EN SUBFICHA ADJUNTA																																																															
PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ, PGOU 2006 Modificación Parcial 01, CB 2004																																																															
FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION		Código UA/CB-02																																																													
Situación COSTA DEN BLANES	Plano CASU 7																																																														
Planteamiento de desarrollo ESTUDIO de DETALLE	Programación 1er. CUATRIENIO																																																														
Tipo de ordenación REGULACIÓN de PARCELA	Sistema de edificación COMPENSACION																																																														
Ordenanzas de referencia RP-3 / EL 2º																																																															
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, (0 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 aneaciones. 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.																																																															
<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">USOS GLOBALES LUCRATIVOS</th> <th style="text-align: center;">superficie de suelo, M²</th> <th style="text-align: center;">edificabilidad máxima, m²</th> <th style="text-align: center;">altura máxima, m / nº plantas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Residencial Unifamiliar</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">12.002</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">3.809,10</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>2. Residencial PluriFamiliar</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>3. Secundario</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>4. Terciario</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>5a. Equipamiento Privado</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">SubTOTAL</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">12.002</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">3.809,10</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS</th> <th style="text-align: center;">superficie de suelo, M²</th> <th style="text-align: center;">edificabilidad máxima, m²</th> <th style="text-align: center;">altura máxima, m / nº plantas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5b. Equipamiento Público</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>6. Comunic. e Infraestructuras</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>7.1. Espacios Libres Públicos</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">695</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">SubTOTAL</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">695</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: right;">TOTAL AMBITO</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">12.697 M²</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">3.809,10 m²</td> <td></td> </tr> </table> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: right;">EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">0,30 m²/M²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">7,88 n^º Viv./Ha</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">0 Plots turisticos</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">10 Viviendas</td> </tr> </table>				USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo, M ²	edificabilidad máxima, m ²	altura máxima, m / nº plantas	1. Residencial Unifamiliar	12.002	3.809,10	2	2. Residencial PluriFamiliar				3. Secundario				4. Terciario				5a. Equipamiento Privado				SubTOTAL	12.002	3.809,10		USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo, M ²	edificabilidad máxima, m ²	altura máxima, m / nº plantas	5b. Equipamiento Público				6. Comunic. e Infraestructuras				7.1. Espacios Libres Públicos	695			SubTOTAL	695			TOTAL AMBITO	12.697 M ²	3.809,10 m ²		EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	0,30 m ² /M ²	DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	7,88 n ^º Viv./Ha	CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO	0 Plots turisticos	CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL	10 Viviendas
USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo, M ²	edificabilidad máxima, m ²	altura máxima, m / nº plantas																																																												
1. Residencial Unifamiliar	12.002	3.809,10	2																																																												
2. Residencial PluriFamiliar																																																															
3. Secundario																																																															
4. Terciario																																																															
5a. Equipamiento Privado																																																															
SubTOTAL	12.002	3.809,10																																																													
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo, M ²	edificabilidad máxima, m ²	altura máxima, m / nº plantas																																																												
5b. Equipamiento Público																																																															
6. Comunic. e Infraestructuras																																																															
7.1. Espacios Libres Públicos	695																																																														
SubTOTAL	695																																																														
TOTAL AMBITO	12.697 M ²	3.809,10 m ²																																																													
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA	0,30 m ² /M ²																																																														
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA	7,88 n ^º Viv./Ha																																																														
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO	0 Plots turisticos																																																														
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL	10 Viviendas																																																														

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CALVIÀ
29/03