



MEMORIA

MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO UA/CB-03 EN COSTA DE EN BLANES T.M. CALVIA FEBRERO 2024

EMPLAZAMIENTO: UA/CB-03 MANZANA U PARCELA 7,
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
- ANEXO 3 PLANO DE SITUACION DE LOS SOLARES SEGÚN DOCUMENTACION REGISTRAL

PLANOS

- 1.- PLANO AMBITO ACTUACION EN EL PGOU
- 2.- PLANO DIVISIÓN SUBPARCELAS
- 3.- IMPLANTACIÓN VIVIENDAS / PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- 4.- SECCIONES IMPLANTACIÓN
- 5.- PLANO DE ARBOLADO
- 6.- IMPLANTACIÓN VIAL

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-03 manzana U, parcela7 en Costa de en Blanes en el Término Municipal de Calvia.

Dichas modificaciones responden, por una parte, a q en fecha 07 de mayo de 2018 ante el notario Víctor Alonso-cuevillas Fortuny y con protocolo 1649 se modifica la descripción de dicha parcela, la cual se define en el punto 4 de la presente memoria, pasando a ser la nueva superficie real de la parcela 8098.18 m2 en vez de la indicada en el PGOU, 8226 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 viviendas actualmente en construcción y 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 anterior Estudio de Detalle aprobado por el Pleno Municipal en sesión celbrada el 29 de septiembre de 2016 con número de expediente ED 3/2014.

Actualmente se encuentran en ejecución las obras de las viviendas unifamiliares aisladas con piscina en las subparcelas 3 y 4, con números de licencia 165/2017 y 166/2017 respectivamente y cumplen con el presente estudio de detalle.

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 numero27, 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 459895por 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-03 situada en el parcela 7, manzana U en el término municipal de Calvia.

4.- DESCRIPCION DE LA PARCELA

La descripción parcela original, propiedad de INVERSIONES ALTEX S.L., que es la que figura ne el estudio de detqalle inicial, era la siguiente:

UA/CB-03

Actualmente Parcela 7 .Manzana U

- Naturaleza de la finca: Suelo urbano
- Calificación : en parte RP-3 y en otra parte como EL-P
- Referencia catastral: 2579043DD6727S0001RZ
- Localización: Manzana U , parcela 7
- Registro Calviá 2 , Nº entrada 522 de 2018; Asiento: 310; Diario: 16;
- Superficie según registro: 8.098,18 m²
- Linderos:
 - Norte: calle Santo Tomás
 - Sur: ramal Santo Tomas
 - Este: parcelas 30 y 31
 - Oeste: parcela 38, hoy zona verde

No existen edificaciones.

La parcela a su vez se subdivide en las siguientes:

Espacio libre público (cesión al ayuntamiento)	595,14 m2
Solar vivienda 1	1038,77 m2
Solar vivienda 2	1011,82 m2
Solar vivienda 3	1043,42 m2
Solar vivienda 4	732,48 m2
Solar vivienda 5	541,78 m2
Solar vivienda 6	417,72 m2
Vial y acerado	785,69 m2
Zona uso común	25,27 m2
Espacio libre de uso privado	1906,10 m2
TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	8098,18 m2

5.- FICHA DE UNIDAD O POLIGONO DE ACTUACION.

Según ficha aprobada por el PGOU y teniendo en cuenta la variación de superficie según medición y escritura ante notario los parámetros de ordenación son los siguientes:

UA/CB-03

Situación: Costa de en Blanes

Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle

Calificación de la parcela: RP-3 EL-P

Código: UA/CB-03

Plano. CASU 7

Criterios de ordenación.

En los terrenos delimitados dentro del ámbito de la UA/CB-03 se podrá construir con tipología de vivienda unifamiliar aislada hasta un máximo de 7 viviendas (1viv./1200m2) . La separación

entre viviendas será como mínimo de 8,00 m. El resto de condiciones particulares de parcelación, edificación y uso se corresponden con la ordenación RP-3

Residencial plurifamiliar :	7.503,05m ²
Espacios libres públicos:	595,14 m ²
Total ámbito	8.098,18 m ²
Edificabilidad máxima :	2.467,85m ² *
Ocupación máxima :	2.250,92m ² **

EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA 0,30m²/M²

DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA: 6,25 numero de viviendas (1 VIV/1200 M²)

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA : USO TURISTICO : 0 plazas

CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA : USO RESIDENCIAL : 7 viviendas

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

**Ocupación calculada sobre superficie destinada a uso residencial real.

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-03:**

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

Viviendas unifamiliares	6 unidades
Tamaño mínimo de la parcela:	---
Coefficiente de edificabilidad:	0.30 m ² /m ² (Edif. Máxima 2467.80 m ²)
Altura máxima:	6,50 mts.
Núm. de plantas máximo:	PB+1
Ocupación máxima:	30% (Ocupación Máxima 2.250,92 m ²)
Separación mínima a linderos:	5,00 mts.
Separación entre viviendas:	8,00 mts.

Cumplimiento de las condiciones especiales:

Criterios de ordenación : en los terrenos dentro del ámbito de la UA/CB-03 se podrá construir con tipología de vivienda unifamiliar aislada hasta un máximo de 7 viviendas (1viv/ 1200m²), pero el presente estudio contempla la construcción de **6 viviendas**. La separación entre viviendas será como mínimo de 8,00 m.

La superficie correspondiente con el 25% de la parcela (mínimo 1875.76 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 1906.10 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 595,14 m2) definida en los planos de calificación y alineaciones.

En la urbanización del espacio libre público se utilizaran 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

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

CONCEPTO	PLANEAMIENTO (UA/CB-03 / RP-3)
Total ámbito de actuación	8226.00 M2
Espacio libre público cesión	595.14 M2
Superficie total uso residencial PGOU	7630.86 M2
Superficie total uso residencial real*	7503.05 M2
Espacio libre uso comunitario 25%**	1875.76 M2
Edificabilidad global máxima***	2467.80 m2 (0,30 m2/m2)
Altura máxima / total / nº plantas	6,50 m / 8,00 m / 2 (PB+1)
Ocupación máxima****	2250.92 m2 (30%)
Separación mínima a linderos	5,00 m
Separación mínima entre edificios	8,00 m
Sup. Mínima ajardinada	3376.37 m2 (45%)
Protección del arbolado	Reponer 2 uds por cada 1 que se tale
Capacidad global máxima (uso residencial 7 (1/1200)	6 VIVIENDAS

NOTAS:

* Con respecto a la superficie de parcela señalar que, si bien la superficie total del ámbito de la UA es 8098,18 m2 según última medición y la modificación de escritura de propiedad, únicamente se considera la destinada a uso lucrativo (RP-3 7503,05 m2) ya que la superficie restante se destina a uso lucrativo (EL-P 595 m2) el cual fue objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento, tal y como se establece en las condiciones de la ficha UA/CB-03.

**Para el cálculo de superficie destinada a espacio libre de uso comunitario correspondiente con un 25% de la parcela, se ha considerado la superficie destinada al uso lucrativo real según medición.

***En este caso, para el cálculo de la edificabilidad global máxima se ha considerado la superficie total del ámbito tal recogido en el PGOU tal y como se establece en las condiciones de la ficha UA/CB-03.

****En este caso, para el cálculo de la ocupación global máxima se ha considerado la superficie destinada al uso lucrativo real según medición.

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:

	MÁX PERMITIDA
VIVIENDA 1	411.16 m ²
VIVIENDA 2	411.16 m ²
VIVIENDA 3	411.16 m ²
VIVIENDA 4	411.16 m ²
VIVIENDA 5	411.16 m ²
VIVIENDA 6	411.16 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	2466.96 m²

	MÁX PERMITIDA
VIVIENDA 1	375.15 m ²
VIVIENDA 2	375.15 m ²
VIVIENDA 3	375.15 m ²
VIVIENDA 4	375.15 m ²
VIVIENDA 5	375.15 m ²
VIVIENDA 6	375.15 m ²
TOTAL OCUPACIÓN	2250.90 m²

Fecha a 08 de abril de 2024



Elena García-Ruiz Puigserver



Luis García-Ruiz Guasp

FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION

Situación	COSTA d'EN BLANES	Código	UA/CB-03
Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO de DETALLE	Plano	CASU 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-03 se podrá construir con tipología de vivienda unifamiliar aislada hasta un máximo de 7 viviendas, (1 viv/A.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 Ajuntament de la zona verde, EL-P, (superficie 595 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	7.631	2.467,80	2
3. Secundario			
4. Terciario			
5a. Equipamiento Privado			
SubTOTAL	7.631	2.467,80	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. m nº plantas
5b. Equipamiento Público			
6. Comunic. e Infraestructuras			
7.1. Espacios Libres Públicos	595		
SubTOTAL	595		
TOTAL AMBITO	8.226 M2	2.467,80 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,30 m2/M2	
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		8,51 nº.Viv/Ha	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0 Plazas turísticas	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		7 Viviendas	

852 viv.

ANEXO 1 DOCUMENTACION FOTOGRAFICA





