



**AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA**

**ESTUDIO DE DETALLE UA/MG-05
MEMORIA**

**DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL
JUNIO 2014**

inicialment
Aprobat per la Junta de Govern Local
en sessió de dia
16 JUN. 2014
SECRETARI ACCTAL. PD



ÍNDICE

Documentación escrita

MEMORIA INFORMATIVA:

- 1.-ÁMBITO
- 2.-PROMOTOR:
- 3.- ANTECEDENTES
- 4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- 1.-MARCO LEGAL. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE
- 2.-OBJETIVOS GENERALES
- 3.-JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
- 4.-ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 5.-NORMATIVA

Documentación gráfica

- 01.- Plano 01: Situación
- 02.- Plano 02: Plan General vigente
- 03.- Plano 03: Edificación según licencia proyecto básico de fecha 22.04.2014, nº exp.: 28/2014 OMA, archivo 14.196
- 04.- Propuesta de re-ordenación volumétrica



MEMORIA INFORMATIVA**1.- ÁMBITO:**

Se propone la re-ordenación del ámbito incluido en la UA/MG-05 mediante el presente estudio de detalle. Dicho ámbito está constituido por una parcela vacante de uso comercial cuya superficie es de 4.246 m² según plano topográfico.

Dicha parcela se encuentra urbanizada, ya que a pie de parcela existen los siguientes servicios:

- Red de recogida de aguas residuales
- Red de abastecimiento de agua potable
- Red de suministro eléctrico
- Alumbrado público
- Red de telefonía

Vía de acceso público asfaltada y con encintado de aceras (calle Tarragona)

Dicha parcela es sensiblemente rectangular y la topografía de la misma es prácticamente llana, excepto en la zona de acceso desde la calle Tarragona con un desnivel de unos 2,00 m aproximadamente.

Se trata de la finca registral nº 65867, cuya descripción registral es la siguiente:

URBANA.- Parcela de terreno situada en el lugar de Palma Nova, de cabida cuatro mil trescientos setenta y dos (4.372 m²), comprendida en la UA/MG-05.

Según certificado librado el 27 de febrero del año 2012, por Don Juan Castañer Alemany, Técnico de Administración General, Secretario Accidental del Ayuntamiento de Calvià, con el visto bueno de la Teniente Alcalde delegada de Urbanismo, Planeamiento y Patrimonio, Doña Eugenia Frau Moreno, la parcela descrita y que constituye la ficha de unidad o polígono de actuación UA/MG-05, tiene una edificabilidad máxima de dos mil metros cuadrados.

2.- PROMOTOR:

El promotor es el Ayuntamiento de Calvià a instancias de SON COGOLLES, SL. según solicitud de fecha 08.05.2014, RGE.: 9907, titular de la parcela objeto de este estudio de detalle según escritura de compra-venta de fecha 10.04.2014.

El Ayuntamiento de Calvià recibe propuesta de estudio de detalle de la propiedad actual de la parcela y entiende que, previos los ajustes urbanísticos oportunos del documento aportado, está en disposición de proponer el estudio de detalle que se presenta como actuación de detalle y específica de desarrollo del plan general de ordenación urbana vigente, el cual no se verá modificado en sus parámetros generales.

3.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Calvià fue aprobado definitivamente con prescripciones por la Comisión Insular de Urbanismo en sesión de fecha 11 de julio de 2000 y publicado en el BOCAIB Núm. 88 EXT, 18-07-2000.

Posteriormente dicho Plan General ha sido adaptado al Plan Territorial Insular de Mallorca, habiéndose aprobado definitivamente con prescripciones por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, en sesión celebrada el 26 de junio de 2009 y publicada en el BOIB Núm EXT. 28-08-2009.

Posteriormente, se aprobó en fecha 27.07.2012, el Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Calvià cumplimentando las prescripciones impuestas por la Comisión Insular en la aprobación definitiva. Dicho Texto Refundido se publicó en el BOIB nº 115 de 09-08-2012.

De acuerdo con dicha publicación, el contenido de la ficha correspondiente a la unidad de actuación UA/MG-05, es el siguiente:



PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ. PGOU 2000	
FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION	
Situación	Magaluf - Ses Planes
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza
Tipo de ordenación	Regulación de parcela
Ordenanzas de referencia	C
Código	UA/MG-05
Plano	CASU 19
Programación	1er. CUATRIENIO
Sistema de actuación	

CRITERIOS de ORDENACION:

Se ordenará la parcela mediante un edificio que cumplirá los parámetros que el Plan establece para la zona C, si bien el aprovechamiento máximo se verá limitado a un máximo de 2.000 m² construidos y una ocupación máxima de 1.000 m². Podrá disponerse de una planta de sótano, limitada a la ocupación que resulte de la proyección vertical del edificio, cuya superficie no se halla incluida en el aprovechamiento antes fijado. El cincuenta por ciento del aprovechamiento debe ser cedido al Ayuntamiento.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M ²	edificabilidad máxima. m ²	altura máxima. nº plantas
1. Residencial Unifamiliar	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2. Residencial PluriFamiliar	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3. Secundario	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4. Terciario	4.372	2.000	2
5a. Equipamiento Privado	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
SubTOTAL	4.372	2.000	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M ²	edificabilidad máxima. m ²	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6. Comunic. e Infraestructuras	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
7.1. Espacios Libres Públicos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	4.372 M ²	2.000 m ²	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,457 m ² /M ²	
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0 n ^o .Vv./Htas	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0 Plazas turísticas	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0 Viviendas	

De acuerdo con dicha ficha, el cincuenta por ciento del aprovechamiento lucrativo especificado en la misma es de cesión obligatoria y gratuita.

En fecha 14.03.2012, RGE 4729, Lorenzo Roses Abrines, en representación de Nova Hielo de Mallorca, SA, como titular de la parcela comprendida en el ámbito de la UA/MG-05 en desarrollo de lo previsto en dicha unidad de actuación, señala su voluntad de ceder y transmitir al Ajuntament de Calvià, el 50% del aprovechamiento de dicha finca equivalente a una edificabilidad máxima de 1.000 m². Adjuntándose a dicha propuesta, proforma de escritura de cesión.

En fecha 15.03.2012 se informa favorablemente dicha propuesta de cesión desde el Área de Urbanismo y Servicios Jurídicos.

En fecha 19.03.2012, la Junta de Gobierno Local, en su punto 28, aprueba por unanimidad dicha propuesta de cesión.

En fecha 17.04.2012, se suscribe escritura de cesión del 50% del aprovechamiento de la finca comprendida en la UA/MG-05 equivalente a una edificabilidad máxima de 1.000 m².



PLANEAMIENTO VIGENTE:

Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Calvià cumplimentando las prescripciones impuestas por la Comisión Insular en la aprobación definitiva aprobado en sesión de fecha 27.07.2012 Dicho Texto Refundido se publicó en el BOIB nº 115 de 09-08-2012.

De acuerdo con dicha publicación, el contenido de la ficha correspondiente a la unidad de actuación UA/MG-05, es el siguiente:

PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de CALVIÀ-PGOU 2000	
FICHA de UNIDAD o POLIGONO de ACTUACION	
Situación	Magaluf -Ses Planes
Planeamiento de desarrollo	Aplicación directa ordenanza
Tipo de ordenación	Regulación de parcela
Ordenanzas de referencia	C
Código	UA/MG-05
Plano	CASU 19
Programación	1er. CUATRIENIO
Sistema de actuación	

CRITERIOS de ORDENACION:

Se ordenará la parcela mediante un edificio que cumplirá los parámetros que el Plan establece para la zona C, si bien el aprovechamiento máximo se verá limitado a un máximo de 2.000 m² construidos y una ocupación máxima de 1.000 m². Podrá disponerse de una planta de sótano, limitada a la ocupación que resulte de la proyección vertical del edificio, cuya superficie no se halla incluida en el aprovechamiento antes fijado. El cincuenta por ciento del aprovechamiento debe ser cedido al Ayuntamiento.

USOS GLOBALES LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
1. Residencial Unifamiliar	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2. Residencial PluriFamiliar	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3. Secundario	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4. Terciario	4.372	2.000	2
5a. Equipamiento Privado	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
SubTOTAL	4.372	2.000	
USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS	superficie de suelo. M2	edificabilidad máxima. m2	altura máxima. nº plantas
5b. Equipamiento Público	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6. Comunic. e Infraestructuras	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
7.1. Espacios Libres Públicos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
SubTOTAL	0		
TOTAL AMBITO	4.372 M2	2.000 m2	
EDIFICABILIDAD GLOBAL MAXIMA		0,457 m2/M2	
DENSIDAD RESIDENCIAL MAXIMA		0 nº.Viv./Has	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO TURISTICO		0 Plazas turísticas	
CAPACIDAD GLOBAL MAXIMA: USO RESIDENCIAL		0 Viviendas	



ESTUDIO DE DETALLE UA/MG-05

La ordenanza de referencia de acuerdo con la ficha es la calificación C, Comercial, cuya regulación está contenida en el art. 10.29 del vigente PGOU, que a continuación se transcribe:



Art. 10.29. Condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona de COMERCIO (C)

1. Descripción

Se denominan **Zonas C** aquellas de uso comercial que conforman algunas áreas homogéneas o ámbitos puntuales del suelo urbano, insertadas en los intersticios de las zonas de alojamiento turístico y residencial. Conforman áreas de edificación abierta de baja altura.

Las zonas de comercio C se caracterizan por una tipología arquitectónica de edificaciones aisladas, separadas de todos los linderos de la parcela sobre la que se asientan.

En estas zonas debe mantenerse el uso comercial para conservar la dotación de estos servicios en unas áreas ya consolidadas.

2. Uso característico: Comercial (4.1)

En la edificación resultante deberá destinarse al uso característico un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. Los aprovechamientos que dentro del porcentaje señalado no se utilicen para el uso característico, no serán utilizables para otros usos.

El uso comercial vendrá regulado por la *Ley 11/2001, de 15 de junio, de Ordenación de la Actividad Comercial de las Islas Baleares*.

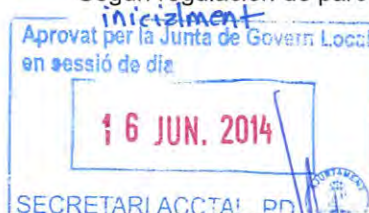
Los restantes usos permitidos en la regulación de usos de esta zona contenidos en el apartado final de este artículo, deberán considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo presentarse sin la previa existencia del uso característico.

Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 10.07 de estas Normas, el uso comercial en su modalidad de venta al por menor de carburantes (gasolineras) en suelo urbano y urbanizable. Este tipo de actividad comercial deberá localizarse en las inmediaciones de la red viaria y fuera de las clases de suelo citadas.

En esta zona, el uso secundario o complementario Establecimientos públicos (4.4), estará restringido y no podrán autorizarse actividades correspondientes a la modalidad Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos, conforme la definición establecida en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y la Ordenanza municipal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

Los restantes usos no expresamente prohibidos en dicha regulación se considerarán *permitidos* en tanto sean existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan.

3. Tipo de edificación: Según regulación de parcela



4. Condiciones de parcelación y edificación

ZONA C

Condiciones de parcelación: La existente (art.4.13.3)

En nuevas segregaciones

Superficie mínima: 1.200 m²

Fachada mínima: 25 m

Condiciones de edificación:

Altura máxima nº plantas: 2 plantas

Altura máxima en metros (H): 8 m

Altura total (h): 10 m

Edificabilidad máxima: 0,60 m²/m²

Ocupación máxima: 50 %

Separaciones mínimas a linderos: 5 m

Diámetro del máximo círculo
circunscrito a la planta del edificio: 60 m

Nº mínimo de plazas de aparcamiento privado: 1 plaza/50m² solar

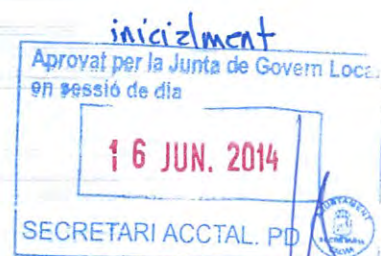
5. Otras condiciones específicas

Se habrá de ajardinar el espacio libre de parcela privada no reservada para usos específicos.

Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.

6. Condiciones generales

Serán de aplicación las condiciones generales de edificación, parcelación y uso establecidas en estas Normas, en particular, en los Títulos IV, V y VI.



7. Condiciones de uso

ZONA DE COMERCIO C USOS PORMENORIZADOS		GRUPO	TAMAÑO	UBICACIÓN
1.1	Vivienda unifamiliar	-	-	-
2.1	Vivienda plurifamiliar	-	-	-
2.2	Residencia comunitaria	-	-	-
3.1	Industrias	-	-	-
3.2	Almacenes	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
4.1	Comercial	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4
4.2	Servicios	2,3	1,2,3,4	1,2,3,4
4.3	Turístico	-	-	-
4.4 (a)	Establecimientos públicos	1,2,3	1,2,3	2,3,4
5.1	Socio Cultural	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.2	Docente	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.3	Asistencial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.4	Administrativo-Institucional	1	1,2,3	1,2,3,4
5.5	Deportivo	1,2,3	Todos	Todas
5.6	Seguridad	1	1	1,2,3,4
5.7	Sanitario	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4
5.8	Religioso	1,2,3	1,2	1,2,3,4
5.9	Funerario	-	-	-
5.10	Recreativo	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4
6.1	Red viaria	-	-	-
6.2	Instalaciones urbanas	1,2,3	1	2,3,4
6.3	Transporte	-	-	-
6.4	Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
6.5	Aparcamiento vehículos	1,2,3	Todos	Todas
7.1	Espacios libres públicos	1	Todos	5
7.2	Espacios libres privados	2,3	Todos	5

(a) Excepto Grupo V: discotecas, salas de baile, salas de fiestas y otros análogos conforme Ordenanza mcpal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones y Ordenanza mcpal reguladora de los horarios de cierre de establecimientos y espectáculos públicos y actividades.

G:	GRUPO	T:	TAMAÑO
1.	Público	1.	Hasta 150 m ²
2.	Colectivo	2.	Más de 150 y hasta 500 m ²
3.	Privado	3.	Más de 500 y hasta 1.000 m ²
		4.	Más de 1.000 y hasta 2.000 m ²
		5.	Más de 2.000 y hasta 5.000 m ²
		6.	Más de 5.000 m ²

S: UBICACIÓN

1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a planta sótano o semisótano, así como las incluidas en la ubicación 2.
2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública. Puede estar asociada a planta sótano, semisótano y/o planta primera siempre que la superficie edificada que se sitúe en planta baja sea al menos del 50% de la superficie del local
3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
5. En espacio libre de parcela.

iniciament
Aprobat per la Junta de Govern Local
en sessió de dia

16 JUN. 2014

MEMORIA JUSTIFICATIVA**1.- MARCO LEGAL. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE DETALLE:**

De acuerdo con el art. 46 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (vigente a partir del 29 de mayo de 2014):

Estudios de detalle

1.- Los estudios de detalle tienen por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y al efecto podrán prever o reajustar, según los casos:

- a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que éste fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a viario o a espacios libres.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2.- Los estudios de detalle deben respetar las determinaciones del planeamiento de superior jerarquía, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso, las alturas máximas prevista y la densidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2.- OBJETIVOS GENERALES:

En este caso, la ejecución de esta unidad de actuación no precisa de planeamiento de desarrollo, sino que se prevé la aplicación directa de la ordenanza.

Tal y como se ha señalado en los antecedentes ya se ha cumplido con el deber de cesión vinculado a dicha unidad de actuación, habiéndose concedido incluso licencia de edificación en la misma así como licencia de instalación.

Este estudio de detalle se redacta con el objeto de **reajustar la ordenación de los volúmenes de una parcela** ubicada en suelo urbano, respetándose tanto el aprovechamiento, como el uso, las alturas máximas como la densidad prevista por las determinaciones de la zona C del Plan General de Calvià para dicha parcela.

Asimismo, la ordenación prevista en este estudio de detalle no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes por cuanto, mantiene para dicha parcela y sus colindantes las separaciones mínimas de alineación y linderos establecidas en el Plan General de Calvià.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN:**Según la ficha de la UA/MG-05:**

Planeamiento de desarrollo: Aplicación directa de la ordenanza
Ordenanza de referencia: C

Usos globales lucrativos:

	Superficie de suelo	Edificabilidad máxima	Altura máxima Nº de plantas
4.- Terciario	4.372 m2	2.000 m2	2 PL.

Edificabilidad global máxima: 0,457 m2/m2

Asimismo en el texto de la ficha figura lo siguiente:

"Se ordenará la parcela mediante un edificio que cumplirá los parámetros que el Plan establece para la zona C, si bien el aprovechamiento máximo se verá limitado a un máximo de 2.000 m2 construidos"

inicialmat

Aprovat per la Junta de Govern Local
en sessió de dia

16 JUN. 2014

SECRETARI ACCTAL. PD

y una ocupación máxima de 1.000 m². Podrá disponerse de una planta sótano, limitada a la ocupación que resulte de la proyección vertical del edificio, cuya superficie no se halla incluida en el aprovechamiento antes fijado. El cincuenta por ciento del aprovechamiento debe ser cedido al Ayuntamiento.”

Según ficha UA/MG-05:

CONCEPTO	Ficha UA/MG-05
Clasificación	URBANO
Calificación	COMERCIAL
Parcela mínima	4.372 m ²
Fachada mínima	Existente
Ocupación máxima	1.000 m ²
Edificabilidad máxima	2.000 m ²
Altura máxima	---
Altura total	---
Nº máximo de plantas	2 pl.
Separación mínima a linderos	---
Diámetro máximo círculo circunscrito a la planta del edificio	---
Uso característico	4.1 Comercial
Aparcamiento mínimo	---

Según el art. 10.29 Comercial:

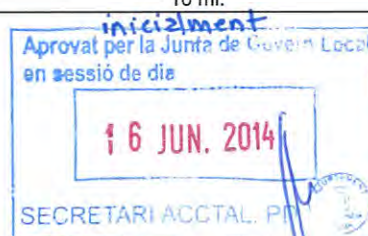
La ordenanza de referencia es Comercial, C. Su regulación específica es la contenida en el art. 10.29, las determinaciones específicas para dicha calificación de acuerdo con el planeamiento vigente, son las siguientes:

CONCEPTO	Art. 10.29
Clasificación	URBANO
Calificación	COMERCIAL
Parcela mínima	1.200 m ²
Fachada mínima	25 ml.
Ocupación máxima	50,00%
Edificabilidad máxima	0,60 m ² /m ²
Altura máxima	8 ml.
Altura total	10 ml.
Nº máximo de plantas	2 pl.
Separación mínima a linderos	5 ml.
Diámetro máximo círculo circunscrito a la planta del edificio	60 ml.
Uso característico	4.1 Comercial
Aparcamiento mínimo	1 plaza./ 50 m ² solar

La ordenación propuesta en el presente estudio de detalle consiste en la modificación de la ocupación, que se establece en 1.500 m², siendo dicha propuesta inferior a la máxima permitida por la regulación de la ordenanza correspondiente a la calificación comercial, del 50%. No modificándose ningún otro parámetro: aprovechamiento, uso, separaciones, alturas, densidad..

Ordenación propuesta en el presente estudio de detalle:

CONCEPTO	Ordenación propuesta ED UA/MG-05
Clasificación	URBANO
Calificación	COMERCIAL
Parcela mínima	4.246 m ²
Fachada mínima	Existente
Ocupación máxima	1.500 m ²
Edificabilidad máxima	2.000 m ²
Altura máxima	8 ml.
Altura total	10 ml.



Nº máximo de plantas	2 pl.
Separación mínima a linderos	5 ml.
Diámetro máximo círculo circunscrito a la planta del edificio	60 ml.
Uso característico	4.1 Comercial
Aparcamiento mínimo	1 plaza./ 50 m2 solar

Esta propuesta permite una solución arquitectónica que concentra más edificación en planta baja, reduciendo la planta piso (al no modificarse el aprovechamiento global), de tal manera, que se consigue un edificio de menor impacto en altura y mejor adaptado al entorno.

4.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO VIGENTE:

Cuadro resumen:

CONCEPTO	Ficha UA/MG-05	Art. 10.29	Ordenación propuesta ED UA/MG-05
Clasificación	URBANO	URBANO	URBANO
Calificación	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
Parcela mínima	4.372 m2	1.200 m2 (*) 4.246 m2	4.246 m2
Fachada mínima	Existente	25 ml.	Existente
Ocupación máxima	1.000 m2	50,00% (*) 50% 4.246 m2 =2.123 m2	1.500 m2
Edificabilidad máxima	2.000 m2	0,60 m2/m2 0,60 x 4.246 m2 =5.547,60 m2	2.000 m2
Altura máxima	---	8 ml.	8 ml.
Altura total	---	10 ml.	10 ml.
Nº máximo de plantas	2 pl.	2 pl.	2 pl.
Separación mínima a linderos	---	5 ml.	5 ml.
Diámetro máximo círculo circunscrito a la planta del edificio	---	60 ml.	60 ml.
Uso característico	4.1 Comercial	4.1 Comercial	4.1 Comercial
Aparcamiento mínimo	---	1 plaza./ 50 m2 solar	1 plaza./ 50 m2 solar

Observese que la ocupación propuesta en el estudio de detalle, de 1.500 m2 se corresponde con un porcentaje del 35,32%, inferior a la ocupación del 50% de la parcela que se corresponde por la aplicación del parámetro de ocupación, que con carácter general establece el PGOU vigente en su art. 10.29 para la calificación Comercial.

Señalar que la ocupación de 1.000 m2 (23,55%) prevista en la ficha de la unidad de actuación está muy por debajo de la prevista por el planeamiento como norma general para la ordenación de la calificación comercial.

Se encuadra por tanto, la propuesta contenida en este estudio de detalle, en el supuesto contemplado en el art. 46 de la Ley, ya que el estudio de detalle propone ajustar la ordenación de los volúmenes de la parcela ubicada en suelo urbano consolidado correspondiente a la UA/MG-05, respetándose tanto el aprovechamiento, como el uso, las alturas máximas como la densidad prevista por las determinaciones del Plan General de Calvià para dicha parcela, proponiéndose una ocupación para la misma de 1.500 m2 inferior a la ocupación prevista por el vigente PGOU con carácter general para la calificación Comercial C de acuerdo con lo dispuesto en su art.



10.29.

Señalar, asimismo, que la ordenación prevista en este estudio de detalle no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes por cuanto, mantiene para dicha parcela y sus colindantes las separaciones mínimas de alineación y linderos establecidas en el Plan General de Calvià. Obsérvese también que el incremento de ocupación previsto se ubica en la zona de la parcela que linda con el espacio libre público no suponiendo menoscabo para ningún vecino o propiedad privada.

Al tratarse de una re-ordenación de volúmenes dentro de la propia parcela que no invade las zonas de retranqueos, se entiende que, el simple cambio del parámetro de ocupación de la unidad de actuación (que no del parámetro general del PGOU) entra dentro de las previsiones del artículo 46 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, cumpliéndose por tanto, al entender del que suscribe, la legislación vigente.

5.- **NORMATIVA:**

CONCEPTO	Ordenación propuesta ED UA/MG-05
Clasificación	URBANO
Calificación	COMERCIAL
Parcela mínima	4.246 m2
Fachada mínima	Existente
Ocupación máxima	1.500 m2
Edificabilidad máxima	2.000 m2
Altura máxima	8 ml.
Altura total	10 ml.
Nº máximo de plantas	2 pl.
Separación mínima a linderos	5 ml.
Diámetro máximo círculo circunscrito a la planta del edificio	60 ml.
Uso característico	4.1 Comercial
Aparcamiento mínimo	1 plaza./ 50 m2 solar

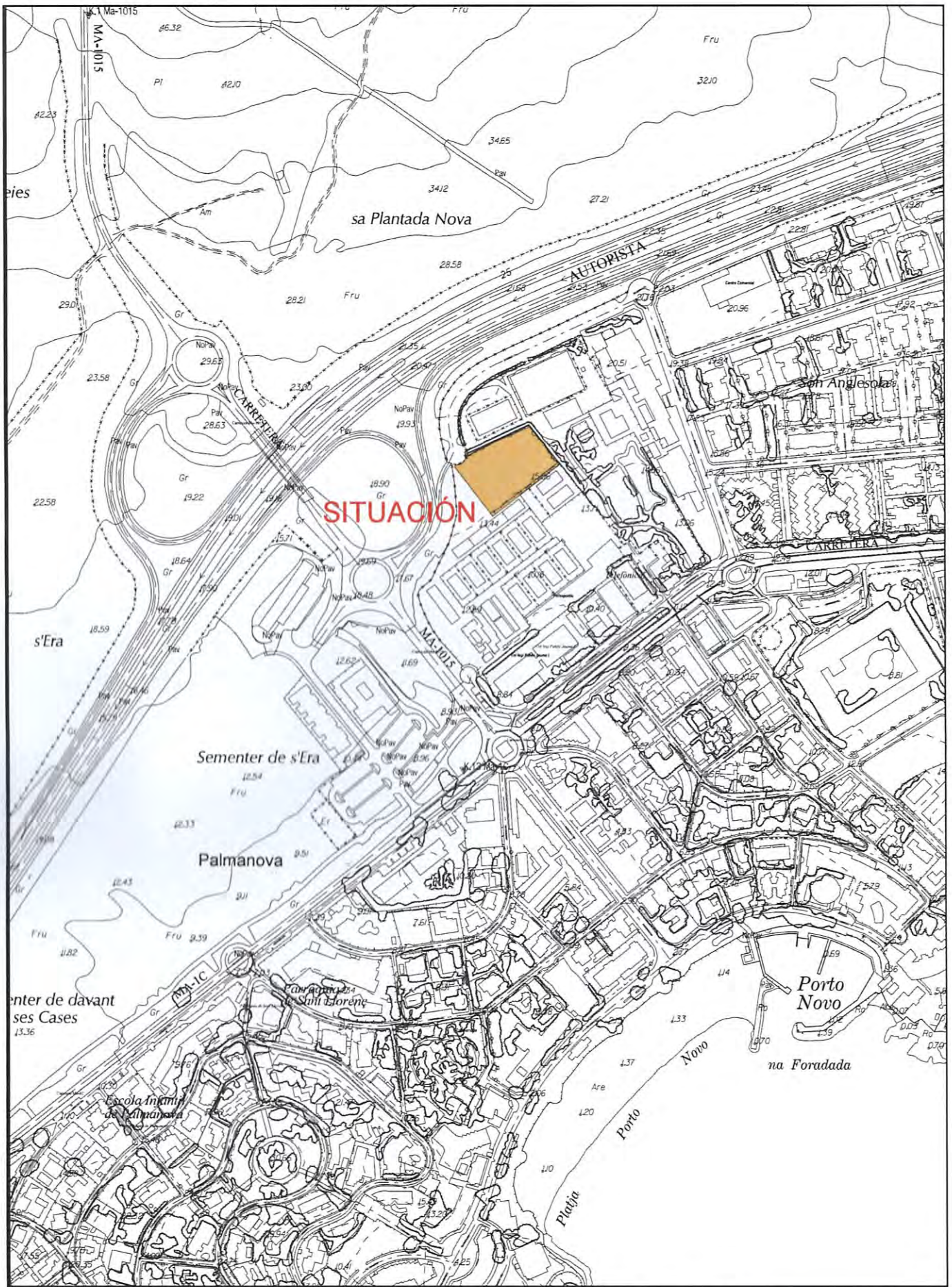
Recordar asimismo que, si bien la reordenación de volumen se realiza para mejorar la accesibilidad de la edificación, en caso de aumentarse la superficie de venta comercial en una futura propuesta, se requerirá licencia autonómica de gran establecimiento comercial de las Illes Balears con carácter previo a la solicitud del permiso municipal de instalación de la actividad y las licencias de edificación y uso de suelo correspondiente, para los establecimientos comerciales al por mayor o al detalle que tengan una superficie útil para la exposición y la venta superior a 700 m2 en la isla de Mallorca, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial de las Illes Balears.

Por ello, en el caso de que se prevea una superficie útil para la exposición y venta superior a 700 m2 en la planta baja que se ve re-ordenada, se deberá obtener dicha licencia autonómica con carácter previo a la licencia de instalación y a la licencia de obras.

Calvià, junio de 2.014.

Fdo.: José Antonio Aguiló Oliver.
Director del Área de Urbanismo y Planeamiento.





ESTUDIO DE DETALLE UAMG-05, SES PLANES.

PLANO 1: SITUACIÓN

inicialment
Aprobat per la Junta de Govern Local
en sessió de dia

16 JUN. 2014

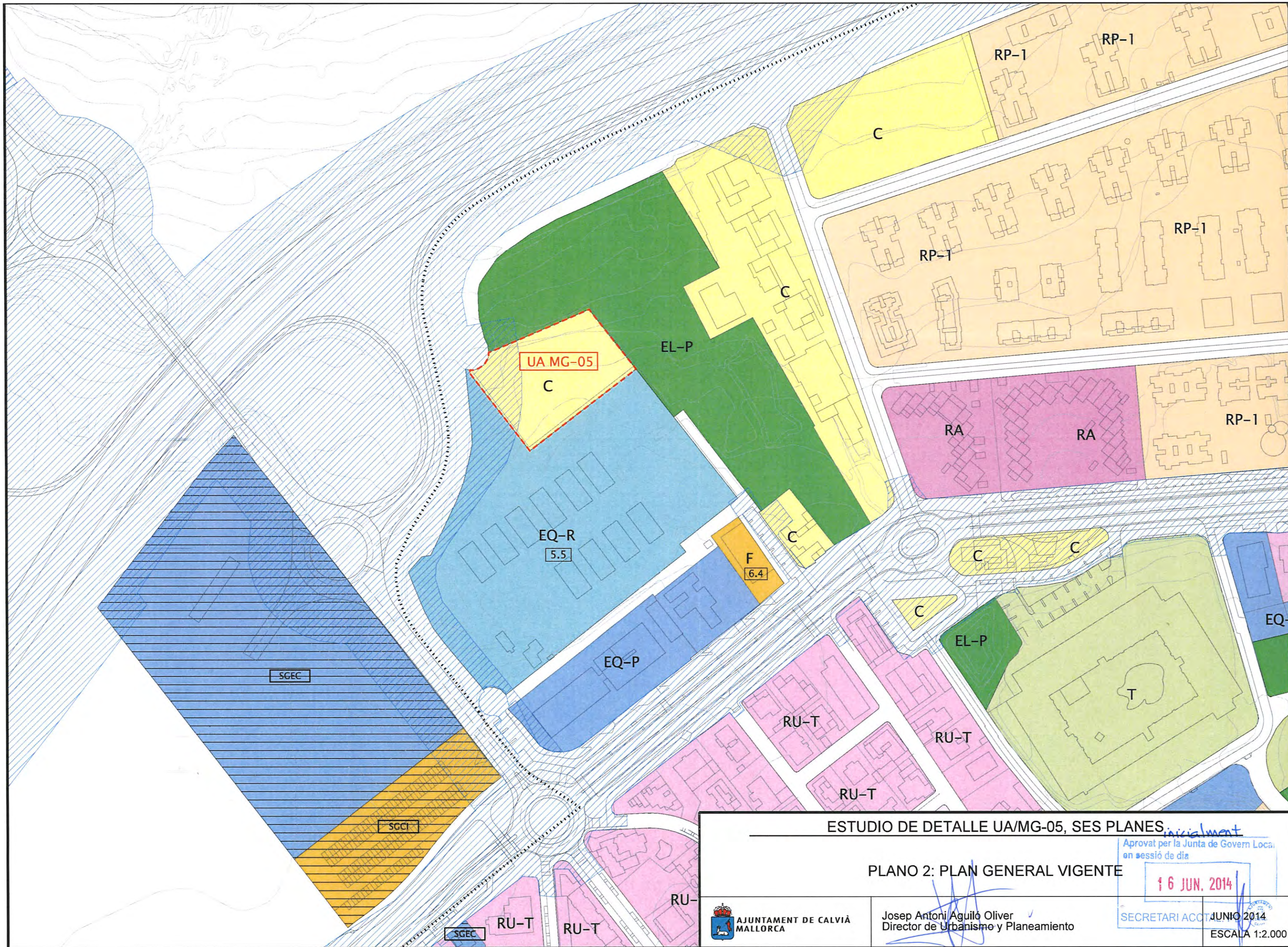


AJUNTAMENT DE CALVIÀ
MALLORCA

Josep Antoni Aguiló Oliver
Director de Urbanismo y Planeamiento

SECRETARI ACCTUAL JUNIO 2014

ESCALA 1:5.000



UA MG-05

C

EL-P

EQ-R

5.5

F

6.4

EQ-P

RA

RA

RP-1

RP-1

RP-1

RP-1

RP-1

C

C

RU-T

RU-T

RU-T

EL-P

T

C

C

C

SGEC

SGCI

SGEC

RU-T

RU-T

RU-

ESTUDIO DE DETALLE UA/MG-05, SES PLANES *inicialment*

PLANO 2: PLAN GENERAL VIGENTE

Aprovat per la Junta de Govern Local en sessió de dia

16 JUN. 2014

AJUNTAMENT DE CALVIÀ MALLORCA

Josep Antoni Aguiló Oliver Director de Urbanisme y Planeamiento

SECRETARI ACOT JUNIO 2014

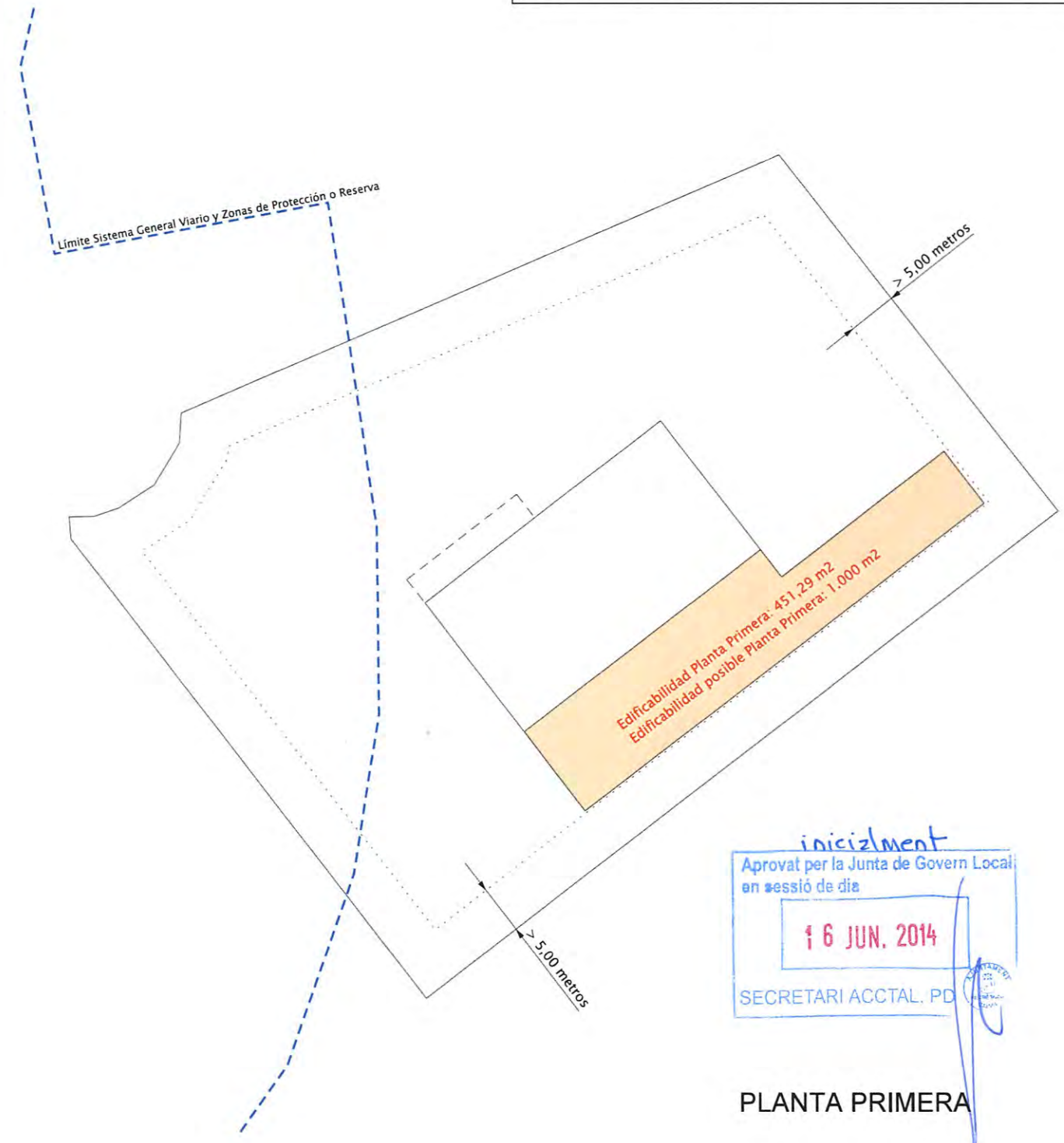
ESCALA 1:2.000

ESTUDIO DE DETALLE.

	REGULACION ACTUAL.	SEGÚN LICENCIA 28/2014	PROPUESTA E.D.
Edificabilidad max.	2.000,00 m2. (1.000 m2, pb - 1.000 m2, p1).	1.408,05 m2. (956,76 m2, pb - 451,29 m2, p1).	2.000,00 m2. (1.500 m2, pb - 500 m2, p1).
Ocupación max.	1.000,00 m2.	1.000 m2	1.500,00 m2.
Alturas max.	8,00 m.	8,00 m.	8,00 m.
nº plantas.	2 plantas	2 plantas	2 plantas
Retranqueos.	> 5,00 metros.	5,20 metros.	> 5,00 metros.



PLANTA BAJA



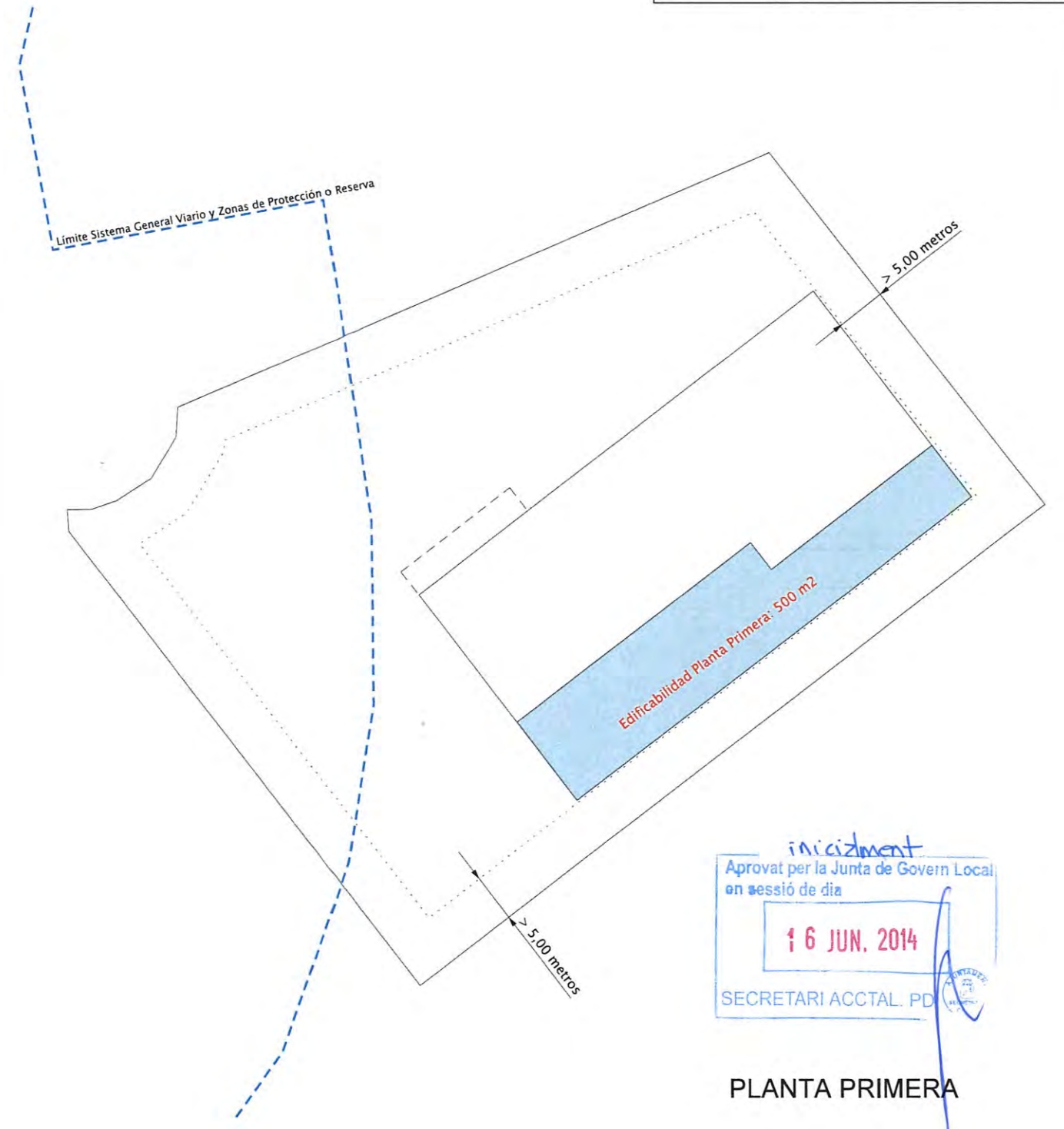
inicialment
 Aprobat per la Junta de Govern Local
 en sessió de dia
16 JUN. 2014
 SECRETARI ACCTAL. PD

PLANTA PRIMERA

ESTUDIO DE DETALLE UA/MG-05, SES PLANES

PLANO 3: EDIFICACIÓN SEGÚN LICENCIA PROYECTO BÁSICO DE FECHA 22/04/2014 N° EXP. 28/2014 OMA, ARCHIVO 14.196

ESTUDIO DE DETALLE.		
	REGULACION ACTUAL.	PROPUESTA E.D.
Edificabilidad max.	2.000,00 m2. (1.000 m2, pb - 1.000 m2, p1).	2.000,00 m2. (1.500 m2, pb - 500 m2, p1).
Ocupación max.	1.000,00 m2.	1.500,00 m2.
Alturas max.	8,00 m.	8,00 m.
nº plantas.	2 plantas	2 plantas
Retranqueos.	> 5,00 metros.	> 5,00 metros.



iniciament
 Aprovat per la Junta de Govern Local
 en sessió de dia
16 JUN. 2014
 SECRETARI ACCTAL. PD