

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO PARCELA VU-CO DEL PLAN PARCIAL SECTOR C. SANT TOMÁS, ES MIGJORN GRAN (MENORCA),

ESTUDIO DE DETALLE

Parcela.- VU-CO poligono C Sant Tomas (Es Migjorn Gran)

Promotor.- AGRICULTURA Y ACTIVIDADES TURÍSTICAS S.A.-AGRYTURSA-
NIF A07010440 c/. Anuncivay, 12 Maó.

Arquitecto.- Jose Maria Villalonga
Abogado.- Antonio Mercadal Arguimbau

INDICE.-

I.- Memoria.-

Antecedentes

Descripcion de la parcela objeto del Estudio

II.- Propuesta Estudio de Detalle

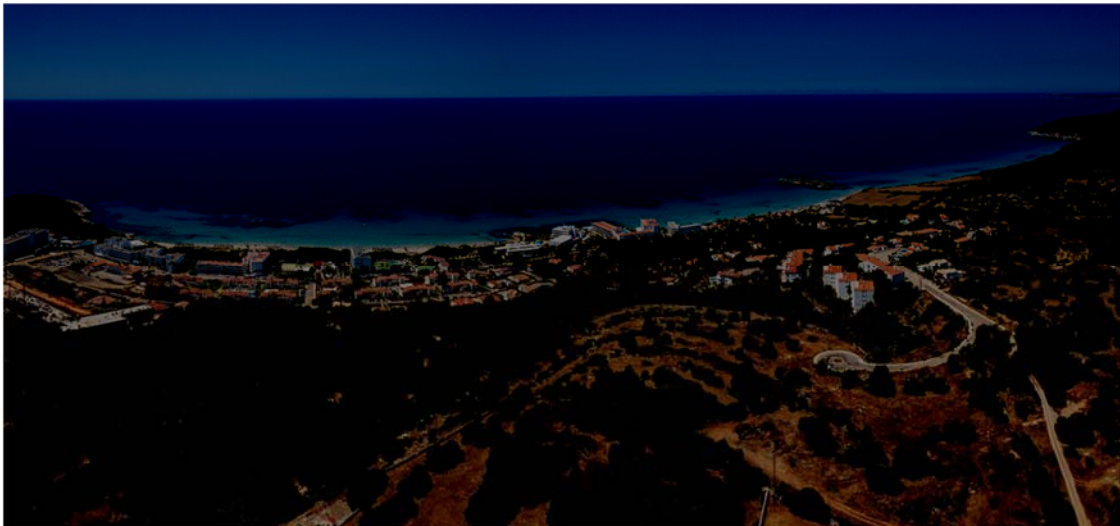
Propuesta y marco legal

III.- Documentación y planos

- Plano emplazamiento

Plano propuesta division horizontal

Planos parcelas



I.- Memoria

El presente Estudio de Detalle se redacta a instancias del propietario único de la parcela VU-CO del polígono C de la urbanización Santo Tomás (Es Migjorn, Menorca) como instrumento para el desarrollo del proyecto de condominio autorizado por el planeamiento vigente en la referida parcela. La necesidad de contar con un Estudio de Detalle para definir los volúmenes edificables en la parcela es una previsión del artículo 21 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial en previsión del desarrollo del proyecto.

Propietario.-AGRICULTURA Y ACTIVIDADES TURÍSTICAS S.A.-AGRYTURSA-
NIF A07010440 c/ Anuncivay, 12 Maó.

Parcela objeto del estudio.- Parcela VU-CO Poligon C Sant Tomas

Superficie- 23.175 m2

Uso/Calificación.- Residencial-comercial

Inscripción.- Finca inscrita en el Registro Propiedad de Mahon....

Descripción registral .- **Parcela VU-CO** ubicada en el término municipal de Es Migjorn Gran- Menorca, del polígono C de Sant Tomás, con una superficie de **23.175,00 m²**, que linda al **Norte** en línea recta de 122,02 con resto de finca matriz, **al Sur** Línea recta de 50,16 ml, Línea recta de 80,34 ml, Línea recta de 49,00 ml con finca matriz, **al Este** Línea recta de 59,55ml, Línea recta de 56,89 ml, Línea recta de 88,40 ml, Línea recta de 52,20 ml, Línea recta de 52,50 ml, Línea recta de 97,91 ml con finca matriz, y **al Oeste** Línea curva de 25,70 ml Línea curva de 14,64 ml, Línea curva de 61,50 ml, Línea curva de 53,60 ml, Línea curva de 31,63 ml, con finca matriz, Línea recta de 7,05 ml, con vial polígono B, Línea curva de 40,63 ml (diámetro 25ml) con rotonda polígono C, Línea recta de 29,80 ml con terrenos polígono B

Referencia Catastral.- 9392531EE8199S0001HD

Normativa urbanística.- La calificación urbanística de la parcela y sus usos, viene determinada en las NNSS del municipio de Es Migjorn Gran modificadas para su adaptación al Plan Territorial de Menorca, en el Plan Parcial Poligon C Sant Tomas, (25.09.06 (y en el documento de modificación puntual del referido Plan Parcial (21.09.15 instrumentos todos ellos debidamente aprobados por el Consell Insular de Menorca.

El Plan Parcial fue aprobado de modo definitivo por el Consell Insular de Menorca el 25.09.2006. Cumplimentadas las prescripciones por acuerdo de Pleno del Consell Insular 15 de octubre de 2007, siendo posteriormente modificado puntualmente.

II.- Propuesta del Estudio de Detalle

IIa.- Consideraciones Previas.

Al poder acogerse a la figura del “condominio” previsto en el Plan Territorial exista la posibilidad de que la parcela VU-CO no sea subdividida en veintiuna parcelas sino que los edificios se distribuyan en la parcela conforme al proyecto arquitectónico que se

proponga debiendo en todo caso tener las viviendas la consideración de vivienda aislada.

Ib.- Propuesta

El objetivo de este Estudio de Detalle es definir la distribución interior de las 21 edificaciones (20 unidades vivienda y 1 unidad edificio comercial) que el planeamiento prevé para esta parcela y que deben construirse en régimen de división horizontal o condominio.

El Estudio de Detalle una vez aprobado permitirá el otorgamiento de cada una de las licencias de construcción que se precisarán para la ejecución de las 21 unidades que el planeamiento permite ejecutar en la parcela VU-CO.

Se definen en este documento las condiciones de edificabilidad particulares de cada subparcela, con la finalidad de optimizar la relación entre los futuros edificios de manera que con el régimen de alturas propuesto, los edificios de segunda línea (en general lado montaña) vean poco perturbadas sus vistas por la existencia de las construidas en primera línea (en general lado mar).

Se grafian los viales interiores por los que garantiza el acceso rodado y peatonal desde cada una de las propiedades al vial público, y por los que discurren las acometidas de instalaciones de servicios generales (electricidad, agua, saneamiento) que suministrarán a cada una de las subparcelas de dicha parcela VU-CO. (las cuales se especificarán en el proyecto de distribución interior de servicios de la parcela).

Se delimitan las zonas públicas de uso privativo que se adjudican a cada propiedad y las que mantendrán su consideración comunal.

La edificabilidad máxima que el Estudio de Detalle podría asignar a cada una de las “parcelas” es de 0,35m²/m²s y la ocupación en planta de un 25% de la parcela. Pese a ello en el presente Estudio de Detalle se limita la edificabilidad y ocupación conforme a la propuesta del proyecto arquitectónico previsto resultando los siguientes parámetros.-

PARCELA	SUPERFICIE m ²	OCUPACIO m ²	EDIFICABI- LIDAD m ²	SUPERFICIE PRIVADA m ²	SUPERFICIE PRIVADA PARA USO DE TRÁNSITO m ²	USO
1	1.018.13	254.53	356.35	838.80	269.33	VU
2	1.132.53	583.13	396.39	1068.93	63.60	VU
3	1.502.58	375.65	525.90	1419.50	83.08	VU
4	1.596.95	399.24	558.93	1514.54	82.41	VU
5	1.378.21	344.55	482.37	1293.85	84.36	VU
6	1.353.61	338.40	473.76	1229.97	123.29	VU
7	1.000.01	250.00	350.00	902.35	97.66	VU
8	1.001.94	250.49	350.54	921.14	80.80	VU
9	1.001.51	250.38	350.53	1001.51	0.00	VU
10	1.106.33	276.58	387.21	1106.33	0.00	VU
11	1.000.06	250.02	350.02	862.28	137.78	VU
12	1.000.10	250.03	350.04	901.78	98.32	VU
13	1.001.24	250.31	350.43	925.04	76.20	VU
14	1.000.26	250.07	350.09	934.82	65.44	VU
15	1.000.46	250.12	350.16	922.19	78.27	VU
16	1.000.13	250.03	350.05	807.62	192.51	VU
17	1.046.80	261.70	366.38	931.26	115.54	VU
18	1.001.83	250.07	350.09	846.13	155.70	VU
19	1.026.63	256.66	359.32	1026.63	0.00	VU
20	1.005.69	251.42	351.99	1005.69	0.00	VU
21	1.000.00	300.00	300.00	995.92	4.08	CO
	23.175.00	5.843.75	8.061.25			

Marco Legal.-

En todo lo no establecido expresamente en este Estudio de Detalle, se regirá por el planeamiento vigente (Plan Parcial y NNSS Es Migjorn Gran).

Prescripciones técnicas.-

1.- Ámbito de aplicación

Corresponde a la parcela VU-CO del polígono C de la urbanización de Sant Tomàs. Con un área de 23.175m², de los cuales una subparcela de 1.000m² están destinados a uso comercial y 22.175m² divididos en 20 subparcelas están destinados a viviendas unifamiliares en régimen de condominio.

2.- Condiciones de parcela

Cada subparcela tendrá como mínimo una superficie de 1.000m².

3.- Alineaciones y rasantes

Las edificaciones a construir serán aisladas dentro cada subparcela cumpliendo con los retranqueos previstos y especificados en las fichas adjuntas para cada una de la subparcela.

4.- Retranqueos

Las separaciones mínimas de linderos a cumplir serán los siguientes:

con vías públicas : 6,00 m.

con laterales : 3,00 m.

con fondo : 3,00 m.

con vial interior privado: 2,00m.

En caso de unir dos o más subparcelas para la construcción de una única vivienda los retranqueos existentes entre las subparcelas a unir se considera edificable.

5.- Fondo edificable máximo

No se fija.

6.- Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de cada subparcela destinada a vivienda será del 25% y la subparcela destinada a comercial del 30%. La superficie de planta sótano que sobresalga de la impronta de la planta baja computará como superficie ocupada, es decir la proyección vertical del cerramiento de planta sótano que sobresalga de la proyección de la planta baja computará como ocupación.

7.- Superficie máxima edificable

La superficie máxima edificable por parcela es de 0.35m²/m² en el caso de subparcelas destinadas a vivienda y de 0.30m²/m² en la subparcela destinada a comercial.

8.- Volumen.

El volumen máximo edificable en las subparcelas destinadas a vivienda es de 1.05m³/m² y la subparcela comercial de 1.30m³/m².

9.- Alturas

De forma genérica para las subparcelas destinadas a vivienda las alturas máximas de los edificios serán de 2 plantas (baja + 1) con una altura máxima de 7,00m.

En caso de unir dos o más subparcelas se deberá de justificar en el proyecto, que la solución adoptada respeta la altura máxima permitida de cada una de las subparcelas originarias.

Se permite la construcción de planta sótano.

En la subparcela destinada a comercial se podrá construir un edificio de planta baja con una altura máxima de 4,00m desde su planta baja.

Las alturas de los edificios se definen mediante dos sistemas:

GRUPO 1: De la parcela 1 a la parcela 9, y la parcela 19:

Se establece una cota máxima de implantación del edificio y una cota máxima de coronación de cubierta, ésta última medida hasta el borde superior del peto o barandilla de la azotea, o bien, hasta la arista de coronación de la edificación en caso de cubiertas inclinadas.

La cota máxima de implantación del nivel de suelo acabado de planta baja están definidas en las fichas particulares de cada parcela, y para fijarse se utilizará la altura en el punto medio del frente de fachada de la parcela en el pavimento del vial que les da acceso. Estas alturas se comprobarán una vez ejecutada la calle y en su caso se modificarán puntualmente de ser necesario.

GRUPO 2: De la parcela 10 hasta la parcela 18, y la parcela 20:

Su altura viene definida por la altura reguladora máxima, la cual es de 7,00 m.

Se define como Altura Reguladora Máxima (ARM) la distancia vertical entre los dos planos horizontales que contengan, uno el punto más bajo del pavimento de la Planta Baja y el otro el punto más alto del arranque de cubiertas o del último forjado o elemento estructural.

En los casos en que la planta baja se desarrolle escalonadamente, la altura reguladora máxima no podrá rebasar, en ningún caso, una altura que resulte de aplicar la fórmula $(3+2N)$, siendo N el número máximo de plantas autorizadas para cada zona en concreto.

Por encima de la Altura Reguladora Máxima (ARM) y el número de plantas, que han de cumplirse conjunta y simultáneamente, solamente se permitirá, exclusivamente para el grupo 2:

- a) La cubierta del edificio. Se entiende que este elemento define la máxima envolvente de la edificación, la cual se delimitará por dos planos inclinados, de pendiente máxima del treinta y tres por ciento (33%), y que arranca en las fachadas anteriores y posterior de la edificación y a una altura igual a la altura reguladora máxima de la edificación. Esta envolvente podrá ser habitable y contabilizará a efectos de edificabilidad neta en los casos en que el espacio tenga una altura libre interior no inferior a 1,80 metros.
- b) Cámara de aire y elementos de cobertura en los casos de terrados o cubiertas planas, con una altura máxima de 0,60 metros.
- c) Barandas, con una altura máxima de 1,20 metros.
- d) Elementos técnicos de las instalaciones.
- e) Remates de la edificación de carácter exclusivamente ornamental, semántico, simbólico y/o decorativo.

10.- Cota de implantación

La cota de implantación es el nivel máximo donde se ubica el pavimento de la planta baja, en relación a la cota teórica del vial definido. Está definida en las fichas adjuntas de cada subparcela en el presente estudio de detalle.

En caso de unir dos o más subparcelas para la posible construcción de uno o más edificios en la parcela resultante, la cota de implantación de los posibles edificios será como máximo la del módulo más bajo de las referidas subparcelas originarias.

Se admitirá también que el edificio resultante sobre un conjunto de subparcelas sea escalonado, siempre que se respeten las cotas de implantación máximas permitidas de cada subparcela original.

11.- Centro geométrico

El centro geométrico del edificio es el punto donde un soporte simple puede equilibrar este objeto, y se entiende que para su definición se usará la silueta de la proyección vertical total del volumen del edificio incluidas terrazas cubiertas.

Cada edificio tendrá su propio centro geométrico, por lo que, en caso de disgregarse las viviendas en varios edificios, cada uno tendrá su propio centro

12.- Piscinas

Las piscinas deberán respetar los retranqueos establecidos en este estudio de detalle, y solo podrán sobresalir como máximo un metro sobre el nivel de la planta baja de la edificación.

13.- Usos

El uso previsto para las subparcelas de la 1 a la 20 es únicamente el uso turístico que comprende la vivienda turística vacacional y el uso residencial que comprende exclusivamente la vivienda unifamiliar aislada; y en la subparcela CO se permite el uso comercial o de interés general, tal como se establece en el Plan Parcial vigente.

14.- Condiciones generales y estéticas

- a) Cada subparcela está definida en la documentación gráfica del presente estudio de detalle y en las fichas adjuntas a la memoria.
- b) Los accesos a las subparcelas de 1 a 17 se deberán realizar por su lindero superior o lado montaña, el resto por donde sea más conveniente.
- c) La parcela VU-CO tiene acceso a vial público y a servicios. Cada una de las “parcelas” conectará sus servicios a través de los viales privados (2) que servirán para que desde cada vivienda pueda accederse al vial público (rotonda) y para que por ellos discurran las instalaciones y canalizaciones para dotar a cada vivienda con agua potable, energía eléctrica y saneamiento.
- d) Las viviendas mantendrán una uniformidad constructiva. Los proyectos ejecutivos deberán respetar los parámetros de (altura, volumen, ocupación de parcela) que se recogen en el presente estudio de detalle para de este modo garantizar la privacidad y vistas entre las edificaciones.
- e) Las parcelas de la 1 a la 9 y la parcela 19 albergarán edificaciones de cubierta plana y de altura de coronación descrita en este documento. No podrán sobresalir más que elementos de ventilación de poca envergadura, preferiblemente metálicos y de sección circular, no admitiéndose antenas parabólicas ni placas solares, que en caso de ser necesarias, deberán colocarse debidamente ordenadas en la zona ajardinada privativa de cada subparcela.
- f) Si los edificios que se propongan en las parcelas 1 y 2 renunciaran a la construcción de la planta piso se podrá optar por cubriciones con una cubierta de otra geometría, pero quedando su altura máxima restringida a la definida en este documento.

- g) La edificación resultante en cada supbarcela podrá no ser compacta y tener entramados separados del cuerpo principal, aunque todos los edificios deberán respetar los retranqueos establecidos.
- h) Los terrenos no ocupados por las edificaciones (incluyendo terrazas y piscinas) tendrán la consideración de zona común, si bien se asignará a cada edificación una zona común para su uso privativo.
- i) Según establece el art 17 Normas Plan Parcial no es preceptivo el cerramiento de las “parcelas” si bien se procurará lograr una privacidad entre ellas mediante ajardinamiento que defina las zonas de uso privativo asignadas a cada propiedad, siendo la altura máxima del ajardinamiento entre parcelas de dos metros.

Prescripciones jurídicas

En todo lo no regulado por este Estudio de Detalle se regirán por el Plan Parcial del Polígono C de Sant Tomas y NNSS de Es Migjorn Gran.

Se reproduce el art 21 de las Normas Urbanísticas referido a la parcela VU-CO y el núm. 23 correspondiente a parcela Comercial.

ART 21

Estarán destinados a este uso 22.175 m² de la parcela VU-CO-1.

Las construcciones levantadas en esta parcela estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- Dos plantas

Superficie máxima edificable, ambas plantas: 25% del solar.

Altura máxima: 7 metros

Separación mínima de linderos:

con vías públicas : 6,00 m.

con laterales : 3,00 m.

con fondo : 3,00 m.

El volumen edificable máximo de las edificaciones no será superior a 1,05 m³ por m² de solar.

El coeficiente de aprovechamiento neto será de 0,35 m²t/m²s.

La parcela mínima será de mil metros cuadrados (1.000 m²).

En esta parcela se permite únicamente el uso turístico que comprende la vivienda turística vacacional y el uso residencial que comprende exclusivamente la vivienda unifamiliar aislada.

Se permite una capacidad de máxima 60 plazas de alojamiento en vivienda turística vacacional o de 20 viviendas en uso residencial.

La intensidad de uso residencial de esta parcela será de UNA VIVIENDA POR CADA MIL (1000) metros cuadrados.

La intensidad de uso turístico de esta parcela será de UNA PLAZA POR CADA TRESCIENTOS TREINTA Y TRES (333) metros cuadrados.

ART 23-

Estarán destinados a este uso 1000 m² de la parcela VU-CO-1.

Las construcciones levantadas en esta parcela estarán sujeta a las siguientes limitaciones:

Una planta(PB)

Superficie máxima edificable en cada planta será del 30% del solar.

Altura máxima: 4,00 metros

Separación mínima de linderos:

con vías públicas : 6,00 m.

resto linderos : 3,00 m.

Separación mínima entre edificios: 3 metros

El volumen edificable máximo de las edificaciones no será superior a 1,30 m³ por m² de solar.

El coeficiente de aprovechamiento neto será de 0,30 m²t/m²s.

En esta parcela se permite el uso comercial, bar, restaurante, oficina, sanitario-asistencial, recreativo y religioso.

Se podrá redactar un estudio de detalle que regule los volúmenes edificables en la parcela VU-C