



ESTUDIO DE DETALLE

Promotor: Juan Garau Cardell

Emplazamiento: C/ Mediterranea nº 71, esquina C/Mariscs, Son Bieló

Municipio: Lluçmajor

FASE: SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS – MAYO 2018



Copia electrónica auténtica de documento papel - CSV : 13524514560454255736



José Francisco Reynés Sancho – Arquitecto



ESTUDIO DE DETALLE

Promotor: Juan Garau Cardell

Emplazamiento: C/Mediterranea nº 71, esquina C/Mariscs, Son Bielo.

Municipio: Lluçmajor

1.- OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN:

El objeto de la presente documentación es la realización de un Estudio de Detalle cuya finalidad es la de dar cumplimiento al punto 3 de la DT 3ª de la Ley 22/1988 de Costas, modificada por la redactado por el número siete del artículo 120 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE 31.12.2002)

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación, se aplicarán las siguientes reglas:

- **1.º** Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2.º del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- **2.º** Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:
 - **a)** Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.



- *b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera de mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.*
- *c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.*
- *d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.*
- *e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.*
- *f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.
El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.*

2.- AMBITO:

El ámbito de la reordenación corresponde a la parcela catastral 3873907DD9537S0001DT y se sitúa en la confluencia entre las calles Mediterranea y Mariscs.

La parcela viene grafiada en el plano nº 1 (Ambito del Estudio de Detalle).


3.- SUPERFICIE DE LA PARCELA

La parcela tiene una superficie de **165 m2** según catastro y 171,73 m2 según reciente medición topográfica.

4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO


El Plan General de Ordenación Urbana vigente (P.G.O.U.) aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 1984, clasifica la parcela como SUELO URBANO con la calificación de zona -5- Urbana Jardín A.

La parcela goza de todos los servicios urbanísticos tales como alcantarillado, agua potable, electricidad, alumbrado y accesos pavimentados.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES ILLES BALEARS

29.05.2018 11/04890/18
CONCILIATA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Segellat
(Ley 25/2005, R.D. 1000/2010-MEH, Llei 10/1998-CAB)
<http://www.caib.org/csv>
9CEFD5C59C2C8FFC3A5A028CCA1029A850898A2

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3873907DD9537S0001DT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL MEDITERRANEA 71 Suelo
07639 LLUCMAJOR (ILLES BALEARS)


USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. SÍ CONSTRUCCIÓN:

COORDENADA DE PARTICIPACIÓN: 100,008000 SUPERFICIE CONSTRUIDA INT:

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL MEDITERRANEA 71
LLUCMAJOR (ILLES BALEARS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INT: 165 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar



E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves , 27 de Julio de 2017

493,750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciónes
 Mobilario y acecas
 Límite zona verde
 Hidrografía

5.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA

Edificabilidad = 1 m²/m²

6.- PROPUESTA

El presente documento consiste en la definición de las alineaciones en la fachada de la calle Mediterranea y Mariscs, ya que parte de la parcela se incluye en la zona de servidumbre de protección de la Ley de Costas.

La propuesta es la de la continuación de la alineación de las edificaciones existentes para la parcela objeto de este documento, de manera que en la hipótesis de futura solicitud de licencia para nueva edificación, no se vea obligada al retranqueo que marca la línea del límite de la zona de servidumbre de protección de costas, cumpliendo las condiciones de la DT 3ª de la Ley:



- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenecen. Se logra igualando la alineación del frente de fachada en toda la manzana, que se encuentra dentro de la ZSP.
- b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico. Se cumple con las edificaciones existentes de la manzana.
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo. Se cumple de acuerdo a los parámetros urbanísticos existentes (alturas y número de plantas).
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas. Se trata de la tipología de edificación continua entre medianeras, por lo que se cumple la condición.
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes. En el plano A-3 se grafía la nueva alineación, de acuerdo a la de los edificios existentes.
- f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.
El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.

SE ADJUNTA PLANO A-03 y CUADRO JUSTIFICATIVO:

TRAMOS DE ESTUDIO ACOTADO	TRAMO EDIFICACIONES NO AFECTADAS POR ZSP Y PB+1 CONSOLIDADA POR NNSS	TRAMO EDIFICACIONES AFECTADAS POR ZSP	
		TRAMO CONSOLIDADO PB+1	TRAMO NO CONSOLIDADO
MANZANA 1	54,70		
MANZANA 2	55,15		
MANZANA 3	24,87	13,41	16,52
MANZANA 4	0,00	35,37	18,57
TOTAL	134,72	48,78	35,09
LONGITUD TOTAL TRAMO ACOTADO		218,59	
TOTAL FRENTE CONSOLIDADO EN ZSP + NNSS		183,50	
TOTAL FRENTE NO CONSOLIDADO EN ZSP		35,09	16,05% <25%



7.- ESTUDIO COMPARATIVO - PARAMETROS URBANÍSTICOS

Planeamiento vigente: P.G.O.U. de Lluçmajor: 30-11-84

Art. 140.2 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (BOIB Nº 43 de 29/03/14)

CONCEPTO		PGOU 1985	PROPUESTA
Clasificación del Suelo		URBANO	URBANO
Zonificación		-5- Urbana Jardín A PGOU85-A5N	-5- Urbana Jardín A PGOU85-A5N
Parcelación		150 m2	No se modifican los parámetros
Ocupación o Profundidad edificable		Máx. 60%(99.00 m2)	
		25,00 m	
Edificabilidad		1 m2/m2	
Uso		RESIDENCIAL	
Situación en la parcela		ENTRE MEDIANERAS	
Tipología			
Separación linderos	Entre edificios		
	Fachada	3.00 m (Porche)	
	Fondo		
	Derecha		
Altura máxima	Reguladora	7.50m	
	Nº de Plantas	S + Pl. B + 1 Pl. P	

Palma, a 28 de mayo de 2018

El Arquitecto


 José Francisco Reynés Sancho
 Colegiado nº 413976