

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

243 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la concreción de alineaciones y rasantes y ordenación de la unidad de actuación UA-11SE, Santa Eulària des Riu*

Por la presente, a los efectos de su general conocimiento, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de diciembre de 2020, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la concreción de alineaciones y rasantes y ordenación de la unidad de actuación UA-11SE, definida en las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, promovido por Propuestas y Promociones Santa Eulària 2016 SL, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la concreción de las alineaciones y rasantes y ordenación de la unidad de actuación UA-11SE, delimitada en las Normas Subsidiarias de planeamiento, redactado por el arquitecto D. Pep Ramón Marí y promovido por Propuestas y Promociones Santa Eulària 2016 S.L., presentado con RGE202099900014572 de 04.11.2020.

SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.

CUARTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Santa Eulària des Riu, 30 de diciembre de 2020

La alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE DE UA-11SE

ÍNDICE

MEMORIA

- 1 DATOS GENERALES
- 2 MEMORIA INFORMATIVA
- 3 ENTORNO DE LA PARCELA
- 4 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 5 CONCLUSIÓN

PLANOS

- 001__SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 002__ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES





MEMORIA

1. DATOS GENERALES

1.1 Datos generales

Promotor: PROPUESTAS Y PROMOCIONES SANTA EULALIA 2016 SL. C/ Salvador Camacho 9, 07840 Santa Eulària des Riu.

Arquitecto: Pep Ramon Mari, D.N.I. (.) con domicilio profesional en calle Isidoro Macabich, nº 6, bajos. 07840 Santa Eulària des Riu.

Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares con el número 470.848

1.2 Datos del Estudio

Tipo: Modificación de Estudio de Detalle

Emplazamiento: Unidad de Actuación UA-11SE, en la Avenida Es Canar, Calle César Puget Riquer, perteneciente al término municipal de Santa Eulària des Riu.

La parcela está situada en la zona de Can Sansó en Santa Eulària des Riu. Es una parcela urbana.

La UA-11SE, objeto del Estudio de Detalle, tiene varios accesos, siendo estos tres: uno por el lado Norte en la parcela calificada como Equipamiento Municipal Diverso (EQ-MD), donde se encuentra una vivienda unifamiliar; otro por el lado Sur desde la Avenida Es Canar, dando acceso a un aparcamiento de tierra, siendo esta parcela también de Equipamiento Municipal Diverso (EQ-MD); y otro acceso en el lado Este desde el vial de Camí a Sant Carles, siendo esta una parcela calificada como Extensiva Plurifamiliar de Volumetría Específica (E-P (VE)).

Coordenadas del entorno de actuación en el sistema de referencia ETRS89 UTM 31

X: 373.805m Y: 4.316.770m Z= 11 m.s.n.m.

Referencias catastrales: 07054A010002370001EZ / 07054A010002310000WS / 07054A010001940000WX / 07054A010001960000WJ / 07054A010001970000WE

Superficie real de la UA-11SE: 43.250 m² (Plano topográfico de reparcelación de noviembre 2020)

Superficie según NNSS de la UA-11SE mod.nº10: 43.135 m².

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1 Objeto del Estudio de Detalle

El objeto del Estudio de Detalle, es el de la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes de la UA-11SE, en base a las Normas Subsidiarias vigentes, de Santa Eulària des Riu, siendo estas:

- Normas Complementarias y Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, aprobadas definitivamente el 08 de febrero de 2012.
- Modificación nº10 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, con aprobación inicial a 22 de diciembre de 2018.

2.2 Artículo aplicable. Calificación del suelo y superficies

**** NNSS de Santa Eulària des Riu, de 2012**

**“ARTÍCULO 1.2.02
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

1.- Instrumentos.

b).- Estudios de detalle.

Para la aplicación de las NN.SS. en suelo urbano se podrán formular, cuando sea necesario, Estudios de detalle con alguna o algunas de las siguientes finalidades:





- Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuviesen fijadas.
- Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados.
- Ordenar los volúmenes edificatorios, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

Se redactarán Estudios de detalle en aquellos casos en que así lo dispongan las NN.SS. o su planeamiento de desarrollo y con las finalidades que en aquellos se establezca. Asimismo, se elaborarán cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

En todo lo no específicamente modificado por las NNS, continuarán rigiendo las determinaciones de los Estudios de detalle definitivamente aprobados.

11. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-11SE

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la zona de Can Sansó y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a equipamiento municipal diverso en que deben ubicarse la futura estación de autobuses, una zona comercial de cesión en concepto de 15 % del AM y otros equipamientos.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de equipamiento municipal diverso: 23.173 m²

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.881 m² Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m²

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar con volumetría específica E-UVE: 4.163 m²

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m²

Superficie máxima de zona comercial CI: 1.705 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación E-UVE: Edificabilidad 1.250 m² de techo. 0.30 m²/m². Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-U4. Número máximo de viviendas: 5

Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m² de techo. 0.98 m²/m². Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4. Número máximo de viviendas: 65.

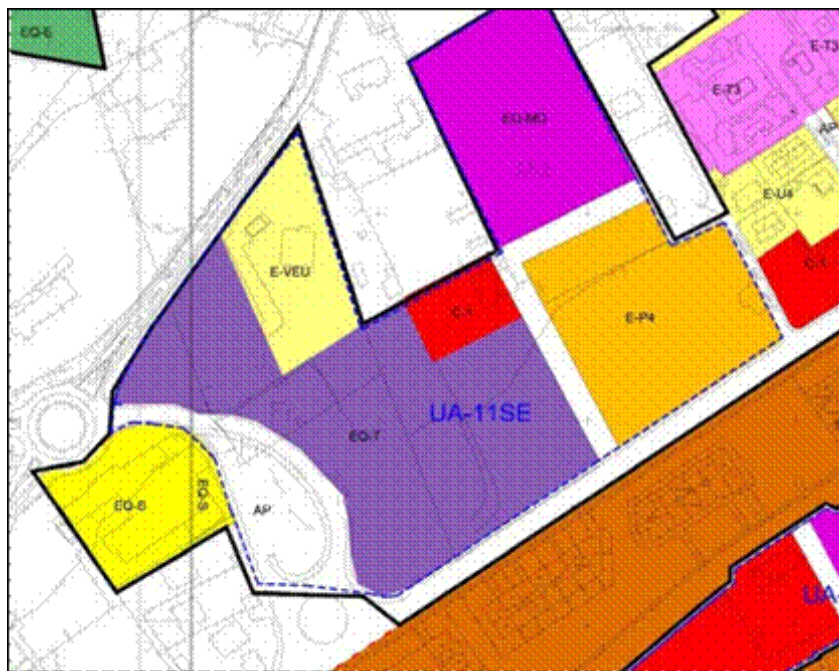
Calificación CI: Según características generales de la calificación.

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m²

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Dotación."





NSSS de Santa Eulària

**** Modificación puntual N°10 de las NSSS de Santa Eulària des Riu, de 2018**

(PLANEAMIENTO ACTUALMENTE EN VIGOR)

“6.6 Modificación de la ordenación definidas por las NSSS vigentes para los terrenos incluidos en la unidad de actuación en suelo urbano UA-11SE, de acuerdo con lo señalado en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu y la entidad Propuestas y Promociones Sta Eulalia 2016 SL, en el que se estipula un alteración de las condiciones de ordenación de los terrenos incluidos en la unidad que, sin incremento de los aprovechamientos lucrativos a ellos asignados, incrementa la funcionalidad de la zona mediante la mejora de su distribución interior y de la conectividad de los terrenos con las vías que los circundan, y se faculta la obtención anticipada de los terrenos que resultan de cesión obligatoria y gratuita.

11. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-11SE

a. Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la zona de Can Sansó y tiene por objeto la obtención de los terrenos destinados a equipamiento municipal diverso en que deben ubicarse la futura estación de autobuses, una zona comercial parcialmente de cesión en concepto de 15 % del AM y otros equipamientos.

b. Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un Estudio de Detalle para concreción de la ordenación.

c. Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1. Usos no lucrativos.

Superficie mínima de equipamiento público: Municipal diverso EQ-MD y Docente EQ-D: 24.054 m²

Superficie mínima de espacio viario (V) y aparcamiento AP: 5.000 m² Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 29.054 m²

c2. Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona extensiva plurifamiliar con volumetría específica E-PVE: 8.213 m²

Superficie máxima de zona comercial C-VE: 5.868 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 14.081 m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Calificación E-PVE: Edificabilidad 8.080 m² de techo. 0.98 m²/m². Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4. Número máximo de viviendas: 65.

Calificación C-VE: Edificabilidad 2.955 m²t. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación C-1.

d. Superficie total de la unidad de actuación: 43.135 m²

e. Sistema de actuación: Compensación.

f. Tipo de actuación urbanística: Reordenación y mejora de la urbanización.



Determinaciones de obligada inclusión

10.3 En el caso de la modificación de la ordenación de los terrenos incluidos en la UA-11SE, en que la ordenación propuesta para los terrenos resulta más coherente que la hasta ahora prevista ya que, sin aumento de los aprovechamientos lucrativos a ellos asignados:

- a. Se incrementa la funcionalidad de las piezas de equipamiento previstas mediante la mejora de la distribución interior y de su conectividad.
- b. Se define una configuración para los terrenos en que ha de emplazarse la futura estación de autobuses que abre más posibilidades para la definición de la morfología y características de tal instalación.
- c. Se elimina la previsión de la zona extensiva unifamiliar cuyo mantenimiento tan sólo obedecía al criterio de reflejar una realidad preexistente pero que resultaba difícilmente incardinable en una ordenación racional de la zona.
- d. Se prevé, mediante la pastilla destinada a usos comerciales una adecuada transición entre la futura estación de autobuses y las zonas residenciales del entorno.
- e. Se faculta la obtención anticipada de la totalidad de terrenos destinados a equipamientos que resultan de cesión obligatoria y gratuita.

12.3 En la UA-11SE, la actuación contemplada propone la alteración de las condiciones de ordenación de los terrenos en ella incluidos sin incremento de la edificabilidad lucrativa definida por las NNSS vigentes y previendo, en contrapartida y según el Convenio suscrito, únicamente la cesión anticipada de los terrenos que resultan de cesión obligatoria y gratuita, por lo que la actuación no supone alteración de índole económica alguna respecto de la que deban de precisarse las características básicas a que el artículo 39 de la LOUS se refiere. (ahora LUIB).”



Modificación puntual nº10 NNSS de Santa Eulària des Riu

2.3 Estado actual y Ámbito del Estudio de Detalle

Según el planeamiento vigente, y las normas que lo desarrolla, la UA-11SE tiene varias parcelas con diferentes calificaciones de suelo, según el plano SEU-02 de la modificación nº10 de las NNSS.

Se compone de EQ-D (Equipamiento docente), E-P (VE) (Extensiva plurifamiliar con volumetría específica), C-VE (Comercial), EQ-MD (Equipamiento municipal diverso) y AP (Aparcamiento), además de viales.

El ámbito del Estudio de Detalle de la UA-11SE linda con:

Al Norte, parcelas catastrales 07054A01000193 / 07054A01000193 / 07054A01000224, todas de suelo rústico, y con la Carretera a Sant Carles.

Al Sur, calle César Puget Riquer.

Al Este, parcela catastral 07054A01000193, de suelo rústico y Calle Sant Carles.

Al Oeste, parcela catastral 07054A01000202 y vial.



La UA-11SE se encuentra en suelo urbano.

2.4 Normativa de aplicación

Según la LEY 12/2017 DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS (BOIB núm. 160 de 29 de diciembre de 2017)

Artículo 46

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:

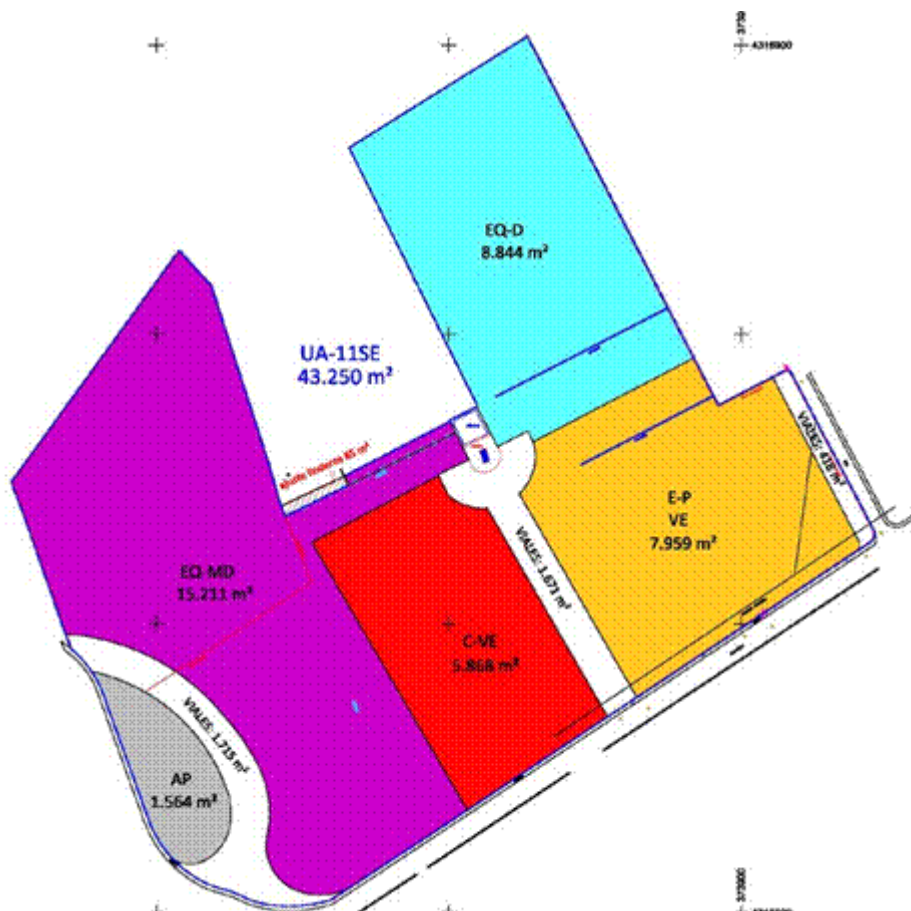
- La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a viario o a espacios libres.
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.

2. Los estudios de detalle deben respetar las determinaciones del planeamiento urbanístico 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.

El presente Estudio de Detalle, se desarrolla en base a lo especificado en las Normas Subsidiarias y planeamiento vigente, por lo que es de aplicación lo completado en dichos instrumentos.

3. ENTORNO DE LA PARCELA

3.1 Planeamiento. Modificación Puntual nº 10 de la NNSS de Santa Eulària des Riu.



3.2 Fotografía aérea



4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A continuación, se indican las superficies correspondientes a cada calificación urbanística (según NNSS, modificación nº10 y real). Además, se describen los parámetros urbanísticos generales, usos y alineaciones de fachadas según el Planeamiento vigente y las Normas Subsidiarias, así como a las modificaciones pertinentes.

La Calle César Puget Riquer ya se encuentra urbanizada. Dicha calle tiene una anchura de unos 17 metros en total, con acera a cada lado, dos carriles de circulación en el centro con otro carril auxiliar que da acceso a un carril de aparcamiento. Desde esa calle se tiene que completar la urbanización de los viales de la Unidad de Actuación, para así tener acceso a las diferentes parcelas y, posteriormente, poder edificar.

4.2 Parámetros generales

TABLA DE SUPERFICIES UA-11SE			
CALIFICACIÓN	SUP. REAL (M2)	SUP. NNSS (M2)	DIFERENCIA (M2 - %)
EQ-D	8.844	8.844	0 m2 (0%)
EQ-MD	15.211	15.210	+1 m2 (+0%)
AP + VIALES	5.368	5.000	+368 m2 (+7,3%)
E-P (V-E)	7.959	8.213	-254 m2 (-3%)
C-VE	5.868	5.868	0 m2 (0%)
TOTAL UA	43.250	43.135	+115 m2 (+0,80%)

AP y viales (Aparcamiento y viales)

Sup. según NNSS: **5.881m²**

Sup. Según Mod nº10: **5.000m²**

Sup. real: **5.368m²** (DEFINITIVO) lo que supone un aumento de 368m²

La urbanización de los viales se llevará a cabo entre el promotor y el Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, por convenio establecido entre ellos, ya que el promotor ha de ceder al ayuntamiento la zona de aparcamiento (AP) y un vial. La superficie a urbanizar por el promotor es



de **2.089m²** (comprende el vial 1 y 2) y la superficie a urbanizar por el ayuntamiento es de **3.279m²** (comprende el vial 3 y el aparcamiento AP).

La superficie a urbanizar por el promotor comprende dos viales:

- Vial 1: se tiene que completar el vial de la Calle San Carles, el cual ya tiene acera y un carril de circulación en su lado este. Se completará con otro carril de circulación, carril de aparcamiento y acera en el lado oeste.
- Vial 2: vial con dos carriles, uno para cada sentido de circulación, carril de aparcamiento en el lado este y acera a cada lado, uniendo la Calle Cèsar Puget Riquer con la rotonda donde se encuentra la senia y el safareig, dando acceso al EQ-D (Equipamiento Docente) y al EQ-MD (Equipamiento Municipal Diverso).

EQ-MD (Equipamiento Municipal Diverso) y EQ-D (Equipamiento Docente)

Sup. según NNSS: **23.173m²**

Sup. Según Mod nº10: **24.054m²**

Sup. real: **24.055m²** (DEFINITIVO) lo que supone un aumento de 1m²

15.211m² corresponden a Equipamiento municipal diverso, terreno destinado a una futura estación de autobús y 8.844m² a Equipamiento docente.

E-P (VE) (Extensiva Plurifamiliar con volumetría específica)

Sup. según NNSS: **8.213m²**

Sup. Según Mod nº10: **8.213m²**

Sup. real: **7.959m²** (DEFINITIVO) lo que supone una disminución de 254m²

Edificabilidad 8.080m²t. 0,98m²/m². Número máximo de vivienda: 65. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación E-P4.

04.- EXTENSIVA PLURIFAMILIAR 4 (E-P4)

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

-Parcela mínima (m2): 400

-Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

-Ocupación máxima (%): 40

-Edificabilidad máxima (m2/m2): 1

-Volumen máximo por edificio (m3): 10.000

-Altura máxima (m): 10

-Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

-Número máximo de plantas: B+2P

-Separación mínima a vías y ELP (m): 5

-Separación mínima a linderos (m): 3

-Separación mínima entre edificios (m): 6

-Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

-Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

ARTÍCULO 5.8.03

NÚMERO DE PLAZAS A RESERVAR

1.- Número mínimo de plazas a reservar.

El número de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir:

a).- Turístico: Se estará a lo previsto en la legislación específica o 3 m2/plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.

b).- Residencial: Una (1) plaza por cada vivienda. Los edificios de viviendas sociales, promovidos y subvencionados por administraciones públicas, solo deberán reservar el cincuenta por ciento (50 %) de las plazas previstas en el presente apartado.



ARTÍCULO 6.2.05**TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA**

1.- En zona residencial.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela serán ajardinados y/o arbolados por lo menos en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie no ocupada por la edificación y, según lo establecido en el artículo 5.9.02, deberán mantenerse con el agua almacenada en el aljibe de recogida de aguas pluviales.

2.- En zona turística, comercial, industrial y de instalaciones y servicios.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolado por lo menos en un veinte por ciento (20 %) de la superficie no ocupada por la edificación.

3.- Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un (1) árbol cada cuarenta (40) m² y sus dimensiones sean las adecuadas para conseguir su integración con el resto del entorno.

4.- En edificación en tipología aislada, el arbolado existente que se vea afectado por la edificación o por los elementos constructivos (terrazas, piscina, accesos, etc.) deberá reponerse en el interior de la parcela o, cuando esto no sea posible, en un espacio libre público de la zona circundante, en la proporción de dos (2) árboles por cada uno (1) talado y, en el caso de existir zonas de bosque compactas, la edificación deberá disponerse de tal forma que la afecten lo menos posible. Con tal finalidad, de forma justificada, se podrá cambiar la ordenación prevista en las NN.SS. mediante un Estudio de detalle.

C-VE (Comercial)

Sup. según NNSS: **5.868m²**

Sup. Según Mod n°10: **5.868m²**

Sup. real: **5.868m²** (DEFINITIVO)

Edificabilidad 2.955m²t. Resto de condiciones idénticas a las de la calificación C-1.

01.- ZONA COMERCIAL C

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

-Parcela mínima (m²): 800

-Fachada/fondo mínimos (m): 20/20

b).- Parámetros de edificación.

-Ocupación máxima planta sótano (%): 80, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.

-Ocupación máxima (%): 50

-Edificabilidad máxima (m²/m²): 1

-Volumen máximo por edificio (m³): 5.000

-Altura máxima (m): 8

-Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.

-Número máximo de plantas: B+1P

-Separación mínima a vías y ELP (m): 6

-Separación mínima a linderos (m): 6

-Separación mínima entre edificios (m): 12

-Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

-En las parcelas calificadas como C-VE, previo Estudio de detalle, la edificación podrá adosarse a los linderos con vial y ELP y reducir a la mitad de la altura (h/2) el retranqueo a colindantes

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07):

-En C-1: 1/parcela, anexo a la actividad principal.

-En C-2: 1/200

4.3 Usos

AP: Zona de aparcamiento.

EQ-MD: Equipamiento Municipal Diverso. Futura estación de autobuses.



EQ-D: Equipamiento docente.

E-P (VE): Residencial, edificio plurifamiliar de Planta Baja y 2 Plantas Piso, con número máximo de viviendas de 65 y Planta Sótano destinado a aparcamientos.

C-VE: Comercial de Planta Baja y 1 Planta Piso, y Planta Sótano destinada a aparcamientos.

4.4 Alienaciones y rasantes

A continuación, se describen las alineaciones y rasantes de la E-P (VE) Extensiva Plurifamiliar de volumetría específica y de la C-VE (Comercial VE).

E-P (VE)

La alineación de fachada de la E-P(VE) se encuentra a 5 metros del límite de parcela en los lados que dan a viales y a 3 metros en los lados que son colindantes con otras parcelas.

C-VE

La alineación de fachada de la C-VE se encuentra a 6 metros del límite de parcela tanto en los lados que dan a viales como en los que son colindantes con otras parcelas.

Las rasantes están grafiadas en el plano 002 Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes.

4.5 Comparativo

NNSS Sta. Eulalia y MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

4.5.1 Parámetros tipológicos: Condiciones de la parcela

	NNSS Sta. Eulalia			Modificación Estudio de Detalle	
	PLANEAMIENTO			E-P (VE)	C-VE
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Actividad	E-P (VE) C-VE	Extensiva Plurifamiliar	Comercial	Extensiva Plurifamiliar	Comercial
Categoría de suelo urbano	Cuadro de parámetros urbanísticos	E-P (VE)	C-VE	E-P (VE)	C-VE
Parcela	UA-11SE	8.213 m ²	5.868 m ²	7.959 m ²	5.868 m ²
Intensidad de uso	UA-11SE	65 viviendas	1 edificio/parcela	65 viviendas	1 edificio comercial
Separación entre vial y EL-P	E-P (VE) C-VE	≥5 m	≥0 m	>5 m	>6 m
Separación entre linderos	E-P (VE) C-VE	≥3 m	≥h/2 m	>3 m	>6 m
Separación entre edificios	E-P (VE) C-VE	≥6 m	≥12 m	>6 m	>12 m

4.5.2 Parámetros volumétricos: Condiciones de ocupación y edificabilidad

	PLANEAMIENTO			E-P (VE)	C-VE
	Referencia a	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor	Parámetro / Valor
Ocupación máxima	E-P (VE) C-VE	40 %	50 %	40 % (3.183 m ²)	50 % (2.934 m ²)
Coefficiente de Edificabilidad	E-P (VE) C-VE	8.080 m ² t 0,98 m ² /m ²	2.955 m ² t	0,98 m ² /m ² (7.799m ² t)	0,5036 m ² /m ² (2.955m ² t)
Volumen máximo viv. unif. aislada	E-P (VE) C-VE	10.000 m ³	5.000 m ³	>10.000 m ³	>5.000 m ³
Altura máxima	E-P (VE) C-VE	10m	8m	>10,00 m	>8,00m
Altura total	E-P (VE) C-VE	10+3=13 m	8+3=11m	>13,00m	>11,00m
Número de plantas	E-P (VE) C-VE	B + 2 planta	B+1 planta	B + 2 planta	B + 1 planta





5. CONCLUSIÓN

Con la presente Modificación del Estudio de Detalle, se pretende la ordenación de la parcela, detallando la zona a ocupar de cada una de las edificaciones de la parcela y sus parámetros que le son de aplicación.

Ver anexo: planos.



