



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN LA ESQUINA DE LA
AVENIDA JAUME I y LA CALLE DES PANTALEU.
SANT ELM. T.M. ANDRATX
PROMOTOR: MIGUEL RIGO AVELLÀ

ANTONI CASTELL SALVÀ
ARQUITECTE.
ENERO 2009



ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITUADA EN LA ESQUINA DE LA AVENIDA JAUME I y LA CALLE DES PANTALEU. SANT ELM. T.M. ANDRATX

El presente documento consta de los siguientes apartados:

1. MEMORIA

1.1 JUSTIFICACIÓN

1.2 PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.3 ANEXO MEMORIA URBANÍSTICA DE LA CONSTRUCCIÓN PROPUESTA

2. PLANOS

2.1 PLANO DE EMPLAZAMIENTO

2.2 PLANO DE PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE



1. MEMÒRIA.

1.1 JUSTIFICACIÓ.

Se realiza Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes de las dos islas situadas entre la Avenida Jaume I y la calle Es Pantaleu, en primera línea de mar, dentro del núcleo urbano de Sant Elm, para la construcción de una vivienda unifamiliar entre medianeras en la Avenida Jaume I, 44; para D. Miguel Rigo Avellá, con DNI nº41.340.985-A y domicilio en la Plaza Weyler, 10; Palma de Mallorca-07001. La parcela cierra la manzana mayor por su lado este. Existe Estudio de Detalle anterior que se integra dentro de éste. (Estudio de Detalle 5; promovido por D. Bartolomé Morey Barceló, en la calle Pantaleu, 50; Sant Elm. Se adjunta copia del plano de la actuación como anexo).

Se pretende completar la edificación de una parcela del conjunto, en conformidad con el Reglamento de la Ley de Costas, para proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima.

Las conclusiones del Estudio nos muestran que existe una alineación de fachadas, tanto en la calle de segunda línea (C/ Es Pantaleu), como en la parte peatonal, más próxima a la costa. Se puede observar, en primer lugar, que en la práctica totalidad de las edificaciones existentes se encuentra una primera crujía resuelta en planta baja que da paso al resto de la edificación en una segunda crujía también alineada, resuelta, en esta ocasión en diferentes alturas. En el plano complementario se especifican estas alineaciones. Las parcelas se encuentran edificadas todas al 100% de ocupación, especificándose el grado de consolidación por planta.

Por la diferencia de cota entre las dos calles se comprueba que la planta baja de la calle Es Pantaleu, se corresponde con el nivel de la planta piso primero en la fachada al mar.

Los volúmenes y las alturas no siguen un modelo constante, ya que se encuentran edificios de diferentes alturas, desde planta baja y un piso, hasta dos plantas, que por el desnivel entre las calles, supone una nueva altura en la crujía posterior.

Alrededor de las manzanas estudiadas la situación se complica aún más, ya que la tipología pasa de a edificación aislada, sin alineación obligatoria a calle y con alturas diferentes.

Se puede entender que la parcela objeto de estudio es limítrofe entre las manzanas compactas y una tipología edificatoria mucho más disgregada.

1.2 PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se pretende el amparo de la Disposición Transitoria Tercera, 3, regla 2ª de la Ley de Costas, según la redacción dada por la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, por lo que se justifican los siguientes requisitos:

- Con la edificación propuesta se pretende completar el tramo de fachada marítima, consiguiendo su homogeneización urbanística.
- Existe un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite Interior de ribera de mar, que mantienen la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- La ordenación urbanística de la zona permite las condiciones precisas de tolerancia de la edificación que se pretende llevar a cabo.
- Se trata de edificación cerrada; las edificaciones existentes y la a autorizar quedan adosadas lateralmente entre ellas.
- La alineación prevista de la nueva construcción se ajusta a la de las existentes.
- En el plano se contemplan los parámetros justificativos de la homogeneidad y su grado de consolidación.

Los parámetros previstos para la parcela son 60% de ocupación, 3 m³/m² de edificabilidad y dos plantas de altura.

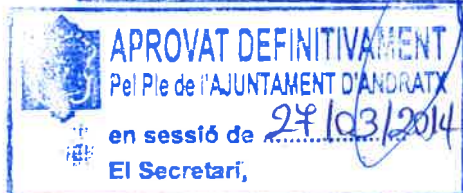
La propuesta realizada consiste en ocupar el 60% previsto de la siguiente forma:

- En planta baja se prevé edificación en la primera crujía para utilizarla como terraza a nivel de planta piso para iniciar la nueva construcción, en piso primero, a partir de la fachada de la segunda crujía.
- En la planta piso (a nivel de la calle Es Pantaleu), se deja libre parte de la parcela.
- Se establece la altura máxima por planta edificable en el conjunto de la parcela.

La cubierta de dos aguas, pretende integrarse en la tipología general de la zona.

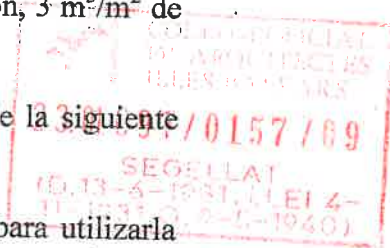
Se puede entender que la edificación se integra en las variaciones volumétricas de las manzanas, rematando una por su testero este y acabando la visual lejana de la Avenida Jaume I; desde donde se entiende que se reduzca la ocupación y edificabilidad común en la totalidad de la manzana.

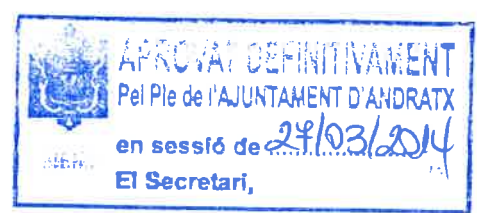
En la propuesta de volumetría conjunta queda integrada la construcción que se pretende.



Andratx, a 12 de Enero de 2009
EL ARQUITECTO

Antoni Castell Salvà





PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE – VOLUMETRÍA MANZANAS

Emplazamiento: C/ ES PANTALEU, Avda. JAUME I; SANT ELM

Municipio: ANDRATX

Propietario: MIGUEL RIGO AVELLÀ

Arquitecto: Antoni Castell Salvà

ANEXO MEMORIA URBANÍSTICA

Artlo. 6.1 de la Ley 10/90 de Disciplina Urbanística de la CAIB (BOCAIB n.º 141 de 17/11/90)

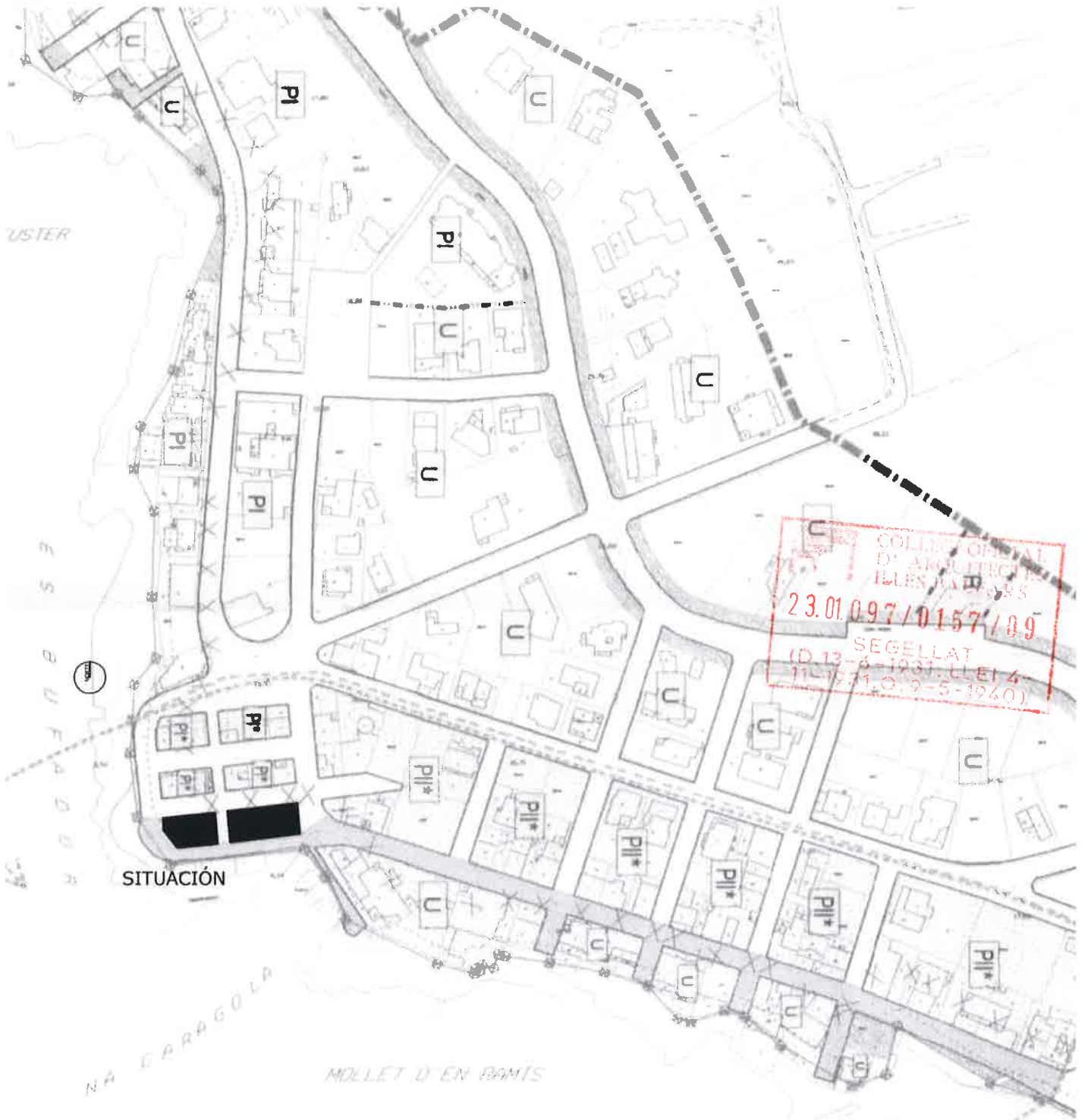
Planeamiento vigente: Municipal NNSS de ANDRATX
Sobre parcela

Reúne la parcela las condiciones de solar según el artículo 82 de la Ley del Suelo (R.D. 1346/76): Sí

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		URBANO	URBANO
Calificación		PLURIFAMILIAR I	PLURIFAMILIAR I
Parcela	Fachada mínima	8	23.01.097/0157/09
	Parcela mínima	200 m ²	
Ocupación o Profundidad edificable		60%	SEGELLAT 23.01.097/0157/09
		-	
Volumen Edificabilidad		3 m ³ /m ²	-
		1 m ² /m ²	-
Uso		Residencial-comercial	Residencial-comercial
Situación edificio en parcela / tipología		Entre medianeras	Entre medianeras
Separación Linderos	Entre edificios		-
	Fachada		0 m
	Fondo		0 m
	Derecha		0 m
	Izquierda		0 m
Altura máxima	Metros	Reguladora	7.00 m
		Total	8.50 m
	Nº de plantas		PB+PP
Indice de intensidad de uso			
Observaciones.			

En Andratx, a 2 de Enero de 2009

El Arquitecto



COL·LEGI OMPITAL
 D'ARQUITECTES
 IL·LENS BALEARS
 23.01.097/0157/89
 SEGELLAT
 (D.13-6-1997, LLEI 4
 11-1971, O. 9-5-1960)

SITUACIÓN

APROVAT INICIALMENTE
 Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
 Decret 2762/2013
 El Secretari,

APROVAT DEFINITIVAMENT
 Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
 en sessió de 27/03/2014
 El Secretari,

ESCALA: 1/2000

APROVAT INICIALMENT
Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
Decreto 2462/2013
El Secretari,

APROVAT DEFINITIVAMENT
Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
en sessió de 27/03/2014
El Secretari,



VISTA 3



VISTA 4

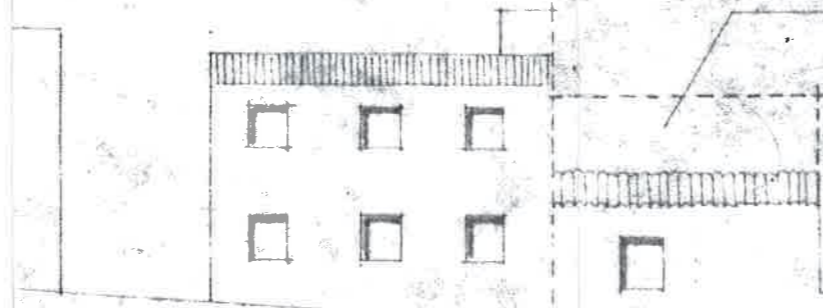


VISTA 1

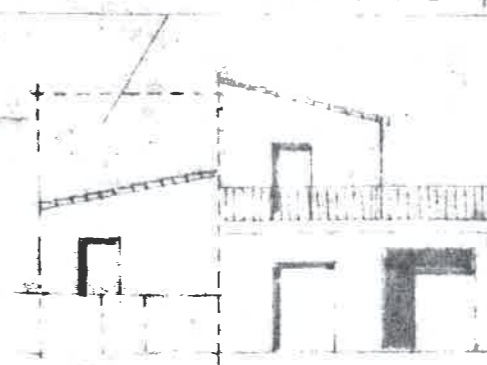


VISTA 2

Completado manzana con edificación
planta 1ª de parcela 3



Calle d' Es Pantateu



Calle Cala Lladó



Fachada al muelle

APROVAT INICIALMENT
Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
Decreto 2762/2013
El Secretari,

APROVAT DEFINITIVAMENT
Pel Ple de l'AJUNTAMENT D'ANDRATX
en sessió de 27/03/2014
El Secretari,

DESARROLLO DE FACHADAS DE LA MANZANA

MANZANA OBJETO
DEL ESTUDIO DE DETALLE

DEPARTAMENT D'APLICACIONS
D'ENGINYERIA I D'ARQUITECTURA
20.02.92 1/5728/92



2. PLANOS

2.1 EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1:2000

2.2a PLANO DE INFORMACIÓN

PLANO DE SITUACIÓN

ESCALA 1:500

2.2b PLANO PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

PLANTA

ESCALA 1:200

ALZADOS CALLES

ESCALA 1:200