



**ESTUDIO DE DETALLE**

PROMOTOR  
**FUNDACION AMADIP ESMENT**

ARQUITECTOS  
**JAIME GUAL BELTRAN**  
**LUZ GUASP FERRER**  
**M FRANCISCA LLITERAS RIUTORT**

EMPLAZAMIENTO  
**Calle Juan de Austria**  
**T.M. INCA**

**ENERO 2018**

## ÍNDICE DOCUMENTACIÓN ESCRITA DEL ANTE PROYECTO

### 1.- MEMORIA EXPOSITIVA

#### 1.1 Agentes

#### 1.2 Información previa

### 2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

#### 2.1. Justificación del estudio de detalle

#### 2.2. Normativa urbanística

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1 Agentes

Promotor	FUNDACION AMADIP ESMENT CIF G-07065709 Calle Bosc nº 1 07002 PALMA DE MALLORCA		
Arquitectos Autores materiales y Representantes Legales	AR3 GUALGUASPLLITERAS S.L.P.		
	JAIME GUAL BELTRAN LUZ GUASP FERRER MARIA FRANCISCA LLITERAS RIUTORT	Nº col. 51284 Nº col. 335101 Nº col. 349852	COAIB COAIB COAIB
	Domicilio: Calle Escorca 30 07300 INCA		tel: 971 505151
Emplazamiento	Calle Juan de Austria		T.M. INCA

### 1.2 Información previa

Objeto	El objeto de la presente documentación es la redacción de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de parte de una manzana situada en la calle Juan de Austria del Término Municipal de INCA
Antecedentes y condicionantes de partida	<p>La manzana está delimitada por las calles Juan de Austria, Rubén Darío, General Rodríguez Casademunt y prolongación de calle Quarter.</p> <p>Son terrenos procedentes del antiguo cuartel del General Luque y en el Plan General de Ordenación de INCA están calificados como suelo urbano y clasificado como zona Intensiva.</p> <p>Se trata de un solar de forma rectangular y de una superficie de una superficie de 1.768,89 m<sup>2</sup>.</p> <p>La parcela <u>SI REUNE</u> las condiciones de solar según art. 25 Ley 12/2017 de 29 de diciembre de urbanismo de las islas Baleares. Aún así, la parcela tiene una parte con la calificación de vial y se encuentra sin ejecutar.</p> <p>El solar es prácticamente plano y no presenta desniveles con respecto a las calles. En la documentación gráfica se adjunta el plano topográfico realizado.</p> <p>Existe una construcción del antiguo cuartel que ocupa parte del solar y de la futura calle Quarter. Se trata de una construcción inapropiada y que se deberá proceder a su derribo.</p>
Futura edificación	La entidad FUNDACIÓN AMADIP-ESMENT se propone realizar un edificio que se destine en su totalidad a los fines de dicha entidad.

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

### 2.1 Justificación del Estudio de Detalle

<p>Objeto de Estudio de Detalle</p>	<p>El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes de la parte de manzana que se grafía en los planos, principalmente en las zonas de chaflanes y voladizos sobre la vía pública.</p> <p>Tal ordenación proyectada, queda justificada por las características transversales de la calle Quarter que se indican en el proyecto de urbanización de la citada Quarter entre las calles Juan de Austria y General Rodríguez Casademunt.</p> <p>En resumen se plantea suprimir los chaflanes indicados en el Plan General en las plantas piso y en una de las esquina de planta baja, a fin de que la construcción pueda generar volúmenes más acordes con la propia edificación que se proyectará</p> <p>En la planta baja sólo se modifica la alineación de chaflanes en una de las esquinas, de manera que la circulación de vehículos de acceso a la calle principal, es decir, Juan de Austria, no se verá afectada por ningún elemento que impida la visión desde la esquina. Cabe recalcar que se propone una vía de tráfico lento o restringido en la parte de vial longitudinal del solar, lo cual facilitará también la circulación.</p>																							
<p>Descripción volumétrica según el plan General</p>	<p>Según la normativa urbanística municipal, en este solar se permite edificar según la profundidad que se indica en los planos del plan general.</p> <p>La planta baja, así como la planta sótano son totalmente edificables, mientras que las plantas piso la profundidad edificable es de 12 metros.</p> <p>El número de plantas por encima de la rasante es de 3, es decir, planta baja y dos plantas piso.</p> <p>La alineación queda definida por las calles existentes o de nueva creación y según el plan General se dispondrán en las esquinas un chaflán de 4 metros.</p>																							
<p>Relación superficies construibles según el Plan General</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Planta sótano</td> <td>987'06 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Planta baja</td> <td>987'06 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Planta piso primero</td> <td>Cerrada</td> <td>775'52 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Cuerpos volados</td> <td>83'94 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Planta piso segundo</td> <td>Cerrada</td> <td>775'52 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Cuerpos volados</td> <td>83'94 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL</td> <td>3.693'04 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL SIN SÓTANO</td> <td>2.705'98 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		Planta sótano		987'06 m <sup>2</sup>	Planta baja		987'06 m <sup>2</sup>	Planta piso primero	Cerrada	775'52 m <sup>2</sup>	Cuerpos volados	83'94 m <sup>2</sup>	Planta piso segundo	Cerrada	775'52 m <sup>2</sup>	Cuerpos volados	83'94 m <sup>2</sup>	TOTAL		3.693'04 m <sup>2</sup>	TOTAL SIN SÓTANO		2.705'98 m <sup>2</sup>
Planta sótano		987'06 m <sup>2</sup>																						
Planta baja		987'06 m <sup>2</sup>																						
Planta piso primero	Cerrada	775'52 m <sup>2</sup>																						
	Cuerpos volados	83'94 m <sup>2</sup>																						
Planta piso segundo	Cerrada	775'52 m <sup>2</sup>																						
	Cuerpos volados	83'94 m <sup>2</sup>																						
TOTAL		3.693'04 m <sup>2</sup>																						
TOTAL SIN SÓTANO		2.705'98 m <sup>2</sup>																						
<p>Descripción volumétrica según el Estudio de Detalle</p>	<p>La ordenación que se proyecta a través del estudio de Detalle no sobrepasa en ningún punto las profundidades indicadas en el P.G.</p> <p>En los planos adjuntos se indican las profundidades de cada planta.</p>																							
<p>Relación superficies construibles según el Estudio de Detalle</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Planta sótano</td> <td>987'06 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Planta baja</td> <td>980'07 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Planta piso primero</td> <td>Cerrada</td> <td>768'63 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		Planta sótano		987'06 m <sup>2</sup>	Planta baja		980'07 m <sup>2</sup>	Planta piso primero	Cerrada	768'63 m <sup>2</sup>													
Planta sótano		987'06 m <sup>2</sup>																						
Planta baja		980'07 m <sup>2</sup>																						
Planta piso primero	Cerrada	768'63 m <sup>2</sup>																						

		Cuerpos volados	80'51 m <sup>2</sup>
	Planta piso segundo	Cerrada	768'63 m <sup>2</sup>
		Cuerpos volados	80'51 m <sup>2</sup>
	TOTAL		3.665'41 m <sup>2</sup>
	TOTAL SIN SÓTANO		2.678'48 m <sup>2</sup>

## 2.2. Normativa urbanística

Es de aplicación el artículo 19 del Plan General de Ordenación de INCA.			
<p>Los objetivos de un Estudio de Detalle son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Señalar alineaciones y rasantes</li> <li>• Reajustar o adaptar alineaciones</li> <li>• Ordenar volúmenes edificatorios</li> </ul> <p>En ningún caso un Estudio de Detalle podrá definir nuevos viales no contemplados en el PGO. El E. D. no ocasionará perjuicios ni alterará las condiciones de ordenación de las fincas colindantes. No se podrá incrementar la edificabilidad prevista en el Plan</p>			
El E. D. adjunto cumple la totalidad de las prescripciones señaladas en el punto anterior.			
La edificabilidad total, incluida la planta sótano es de 3.665'41 m <sup>2</sup> inferior a la que se podría edificar según el PGOU( 3.693'40 m <sup>2</sup> ).			
Ficha urbanística			
Normativa aplicable	Plan General de Ordenación de INCA		
Concepto	Planeamiento	Proyecto	
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano	
Zonificación	Zona residencial intensiva	Zona residencial intensiva	
Parcelación	Sup Mín	300 m <sup>2</sup>	1.768'59 m <sup>2</sup>
	Fach Mín.	10 m	19'92 m <sup>2</sup> (C. Juan de Austria)
			51'05 m <sup>2</sup> (nuevo vial)
			17'90 m <sup>2</sup> (C. General Rodríguez Casademunt)
Ocupación	P. BAJA	100% = 987'06 m <sup>2</sup>	980'07 m <sup>2</sup>
	P. PISOS	12 m prof. Edificable = 775'52 m <sup>2</sup> + cuerpos volados (83'94 m <sup>2</sup> )	12 m. profundidad 768'63 m <sup>2</sup> +cuerpos volados (80'51 m <sup>2</sup> )
Profundidad Edificable	P. BAJA	100%	100%
	P. PISOS	12 m	12 m
Uso	Residencial, comercial, (varios)		Residencial, comercial, (varios)
Tipología	Entre medianeras		Entre medianeras
Separación	Entre edificios		
	Fach.	Alineación	Alineación
	Fondo	Medianera	Medianera
	Der	Alineación	Alineación
	Izq	Alineación	Alineación

Altura	Reguladora	10.00 m	10.00 m
	Nº de plantas	PS +PB +2PP	PS +PB +2PP
Intensidad de uso		1 vivienda/40 m <sup>2</sup> =19 viv	19 viviendas
Plano de ordenación			

Es de aplicación el artículo 46 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de 2017 de urbanismo de las Islas Baleares

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 a estos efectos podrán prever o reajustar, según los casos:
  - a) La adaptación y el reajusta 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 red viaria o espacios libres.
  - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.
2. Los estudios de detalle respetarán las determinaciones tanto de carácter estructural como de detalle del planeamiento urbanístico de jerarquía superior, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso global mayoritario, las alturas máximas previstas y la densidad poblacional que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso ocasionarán perjuicio ni alterarán o podrán alterar las condiciones de ordenación de los predios confrontantes.
- 3.

El E. D. adjunto cumple la totalidad de las prescripciones señaladas en el punto anterior.

Inca, enero 2018

El Promotor

Los arquitectos  
Jaime Gual  
Luz Guasp  
Francisca Lliteras  
Representantes Legales de

