



ESTUDIO DE DETALLE

ALINEACIONES CALLE SON SANT JOAN

T.M. ALARÓ

APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL
Data de l'acord: 24 MARÇ 2020

El Secretari,
Jaume Nadal Bestard



A handwritten signature in blue ink, appearing to be the name Jaume Nadal Bestard.

ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN PREVIA. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
1.1.	EMPLAZAMIENTO	4
1.2.	AUTOR ESTUDIO	4
1.3.	PROMOTOR.....	4
2.	ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
3.	FOTOGRAFIAS.....	5
4.	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	7
4.1.	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	7
4.2.	PLANO ALINEACIONES PO-3.2 NN:SS: T.M: ALARO	7
4.3.	OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	8
5.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES DEL SOLAR NUMERO 12 DESPUES DEL RETRANQUEO DEL CERRAMIENTO DE FACHADA A VIAL.....	9
6.	CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	10
7.	PLANOS.....	11

1. INFORMACIÓN PREVIA. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente proyecto se redacta a petición de los propietarios del solar número 14 de la calle Son Sant Joan y promotores de la actuación.

El objeto del presente Estudio de Detalle para adaptar y adoptar las alineaciones del planeamiento vigente y trasladarlas a la realidad.

1.1. EMPLAZAMIENTO

La alineación afectada por el Estudio de detalle está situada en la calle Son Sant Joan, del solar número 12 en el municipio de Alaró, Mallorca, Illes Balears.

La referencia catastral de la propiedad 2248101DD8924N0001BL

1.2. AUTOR ESTUDIO

El autor del Estudio de Detalle es Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
colegiado número .

1.3. PROMOTOR

El representante de los promotores/propietarios es .

2. ANTECEDENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El solar número 12 de la Calle Son Sant Joan de Alaró no cuenta con edificación alguna, únicamente tiene en su interior una piscina en desuso desde hace años. Este solar dispone en su perímetro de fachada frontal (que linda con la calle Son Sant Joan) de un cerramiento antiguo, que no respeta las alineaciones del planeamiento vigente, por tanto fuera de ordenación según se desprende del plano PO.-3.2 Alineaciones las Normas subsidiarias del T.M. de Alaró.

El solar sito en el número 12 superficie catastral de 563 m2 y REUNE las condiciones de solar según el Art.25 de Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares

En el mes de mayo de 2018, se presentó en el Ayuntamiento, por parte de los propietarios de la parcela c/Son Sant Joan número 14, un proyecto titulado "Obras de conexión del solar Son Sant Joan nº14 a las redes en funcionamiento, renovación de acometidas existentes y pavimentación. T.M. Alaró", así como dos proyectos para la construcción de dos casas unifamiliares en el solar sito en el número 14, con el fin de poder ejercer estos promotores el derecho a edificar en un solar urbano.



Foto 3: Calle Son Sant Joan – entrada solar nº12.
Ancho actual de la calle 1,57 metros, con la pared de cerramiento fuera de ordenación



Foto 4: Calle Son Sant Joan – entrada solar nº12.
Postensa de acometida eléctrica del solar nº12 que se sitúa en la alineación correcta según planeamiento vigente, por detrás del marge. Esta postensa es el punto de conexión otorgado por ENDESA para el suministro eléctrico del solar nº14

4. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

4.1. NORMATIVA URBANÍSTICA

• NN.SS. del T.M. de Alaró

Estudis De Detall.

- 1) Es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de Detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:
 - a) assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el Sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament i completar les que ja hi estiguessin fixades.
 - b) reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al Sòl urbà o urbanitzable, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats pels Plans.
 - c) ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.
- 2) Es redactaran Estudis de Detall quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessats, en atenció a las circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinats

• Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, Artículo 46

Estudios de detalle

1. Los estudios de detalle tendrán 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 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 red viaria o a 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.

4.2. PLANO ALINEACIONES PO-3.2 NN:SS: T.M: ALARO.

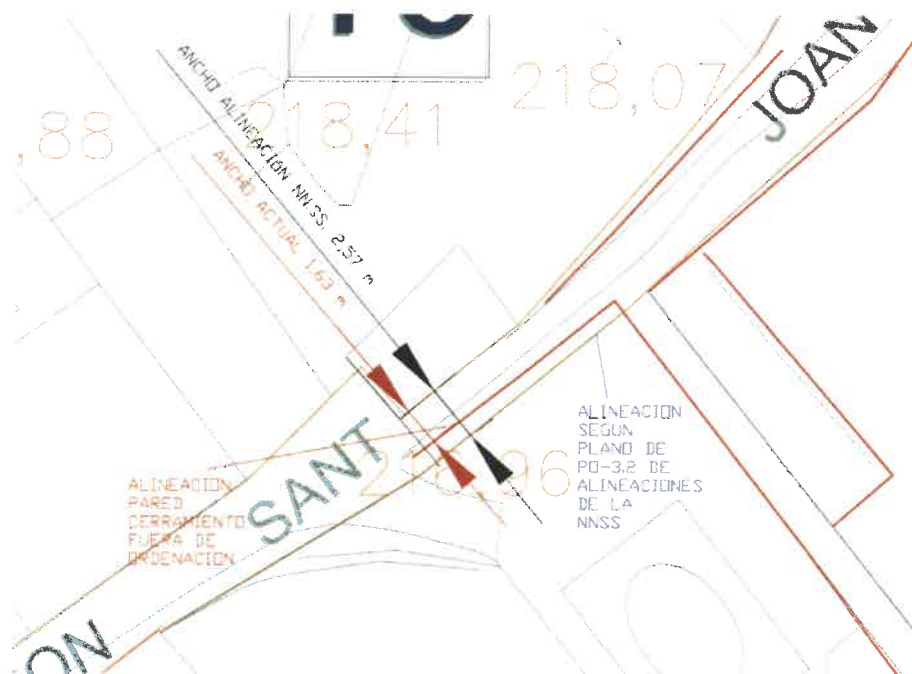


Extracto Carrer Son Sant Joan del Plano PO.-3.2

4.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle, a propuesta de los interesados y debido al derecho e interés que tienen los propietarios del solar número 14 de Carrer Son Sant Joan, pretende la adaptación del cerramiento actual, fuera de ordenación, a las alineaciones del planeamiento vigente del T.M. de Alaró.

En la actualidad el ancho de la calle Son Sant es de 1,63 metros y se pregona que el cerramiento se retranquee a la alineación del planeamiento, otorgando un ancho de 2,57 metros.



5. PARÀMETROS URBANÍSTICOS RESULTANTES DEL SOLAR NUMERO 12 DESPUES DEL RETRANQUEO DEL CERRAMIENTO DE FACHADA A VIAL.

FINCA INICIAL C/SON SANT JOAN NUM.12

Concepte	Planejament		Solar numero 12	Compleix
Parcel.la mínima	160 m2		563 m2	SI
Façana mínima	8 metres		25,19 m	SI
Profunditat edificable	10 metres		(no fa el cas)	--
Ocupació m2	60%	365,83 m2	(no fa el cas)	--
Edificabilitat m2	1,30 m2/m2	792,62 m2	(no fa el cas)	--
Alçada reguladora	7,00 m (pb+1p)		(no fa el cas)	--
Alçada total	8,50 metres		(no fa el cas)	--

Como resultado del retranqueo del cerramiento de fachada a vial a la alineación de las NN.SS. se debe ceder a vial una superficie de 9,27 m2, dando como solar resultante

SOLAR RESULTANT

SOLAR RESULTANT C/Son Sant Joan nº12

Concepte	Planejament	SOOLAR RESULTANT	Compleix
		part urbana	
Parcel.la mínima	160 m2	553,63 m2	SI
Façana mínima	8 metres	25, 36 m	SI

6. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle que se redacta en este documento cumple las condiciones y prescripciones de la normativa vigente, y en concreto:

- Se concreta, y se pretende concretar, el trazado previsto y fijado por el planeamiento urbanístico
- No modifica los parámetros urbanísticos de la finca resultante después del retranqueo del retranqueo de la fachada a la alineación del planeamiento.

Alaró , mayo de 2019

7. PLANOS

Índice de planos

0. Ficha catastral
1. Parcela estado actual
2. Alineación de fachadas
3. Superficie de cesión a vial
4. Parcela resultante después de la cesión



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2248102DD8924N0001YL

E: 1/1000

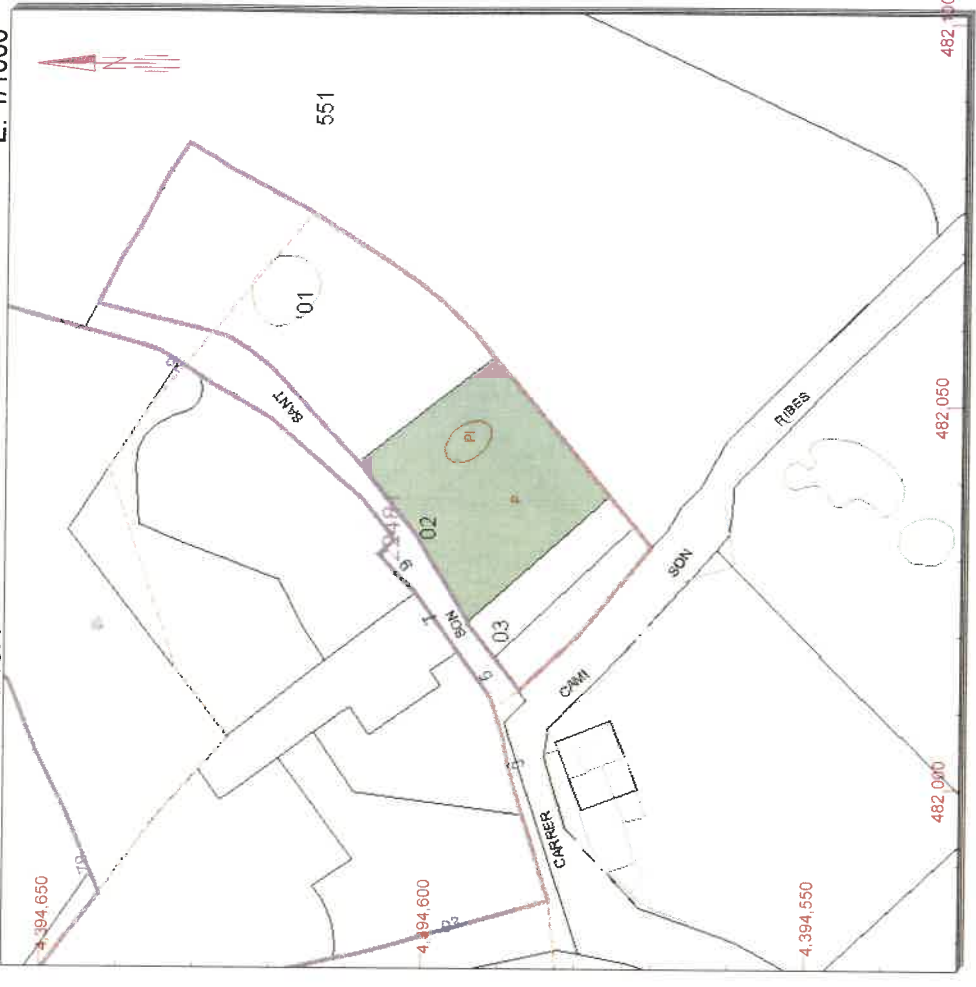
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL DE SON SANT JOAN 12		
	07340 ALARO [ILLES BALEARS]		
USO PRINCIPAL	Deportivo	AÑO CONSTRUCCIÓN	1985
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	23
	100,000000		

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL DE SON SANT JOAN 12	
	ALARO [ILLES BALEARS]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	23	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]
		563
	TIPO DE FINCA	
	Parcela construida sin división horizontal	

INFORMACIÓN GRÁFICA

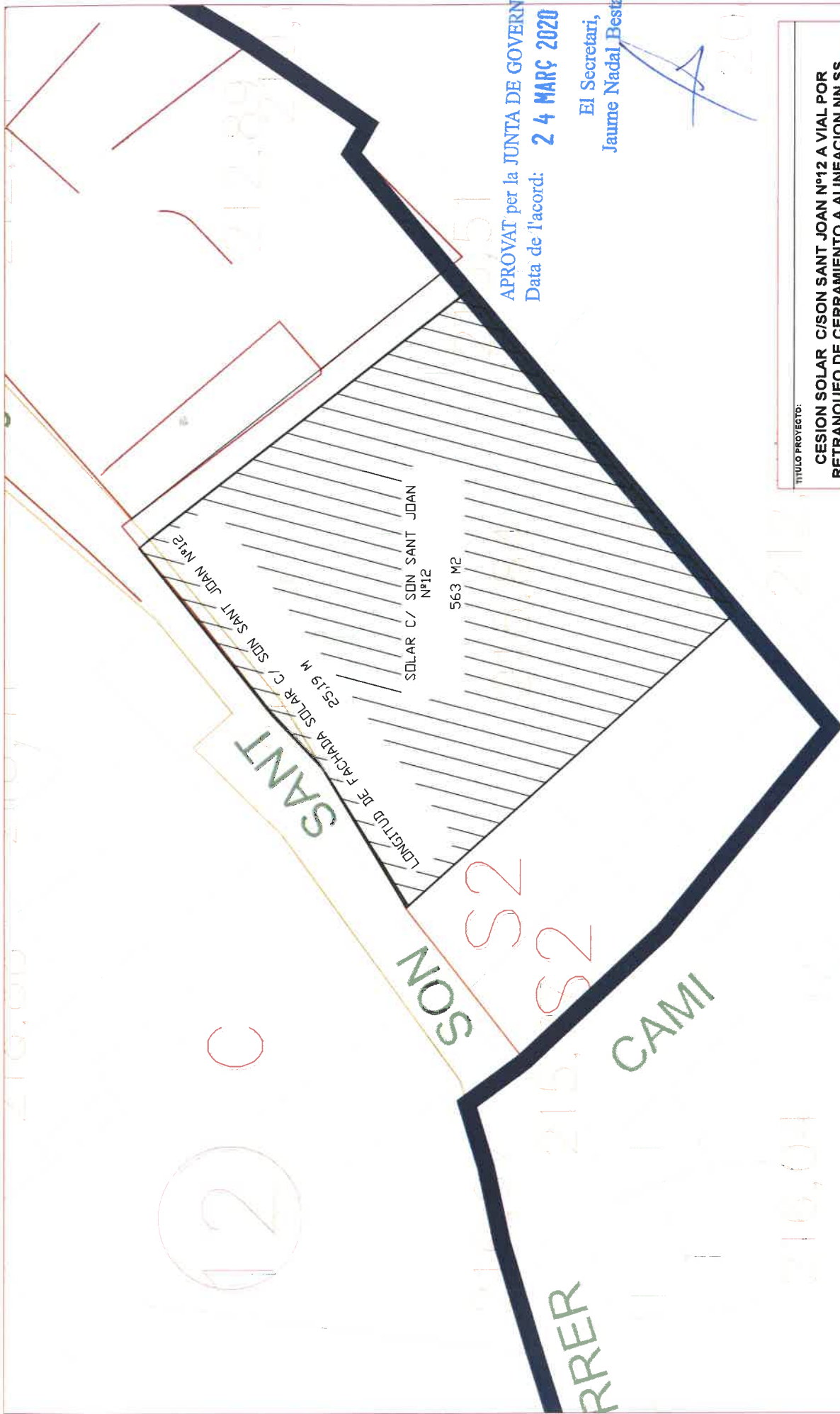


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 8 de Octubre de 2018

Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- 482.100 Límite de Manzana
- 482.050 Límite de Parcela
- 482.000 Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL
 Data de l'acord: 24 MARÇ 2020

El Secretari,
 Jaume Nadal Bestard

(Handwritten signature)

TITULO PROYECTO:	
CESION SOLAR C/SON SANT JOAN Nº12 A VIAL POR RETRANQUEO DE CERRAMIENTO A ALINEACION NN.SS.	
PROMOTOR:	FECHA: OCTUBRE 2018
TITULO DEL PLANO:	ESCALA: 1:250
SOLAR ACTUAL	No. PLANO: 1

(Large green handwritten text) SON

(Red handwritten text) S2

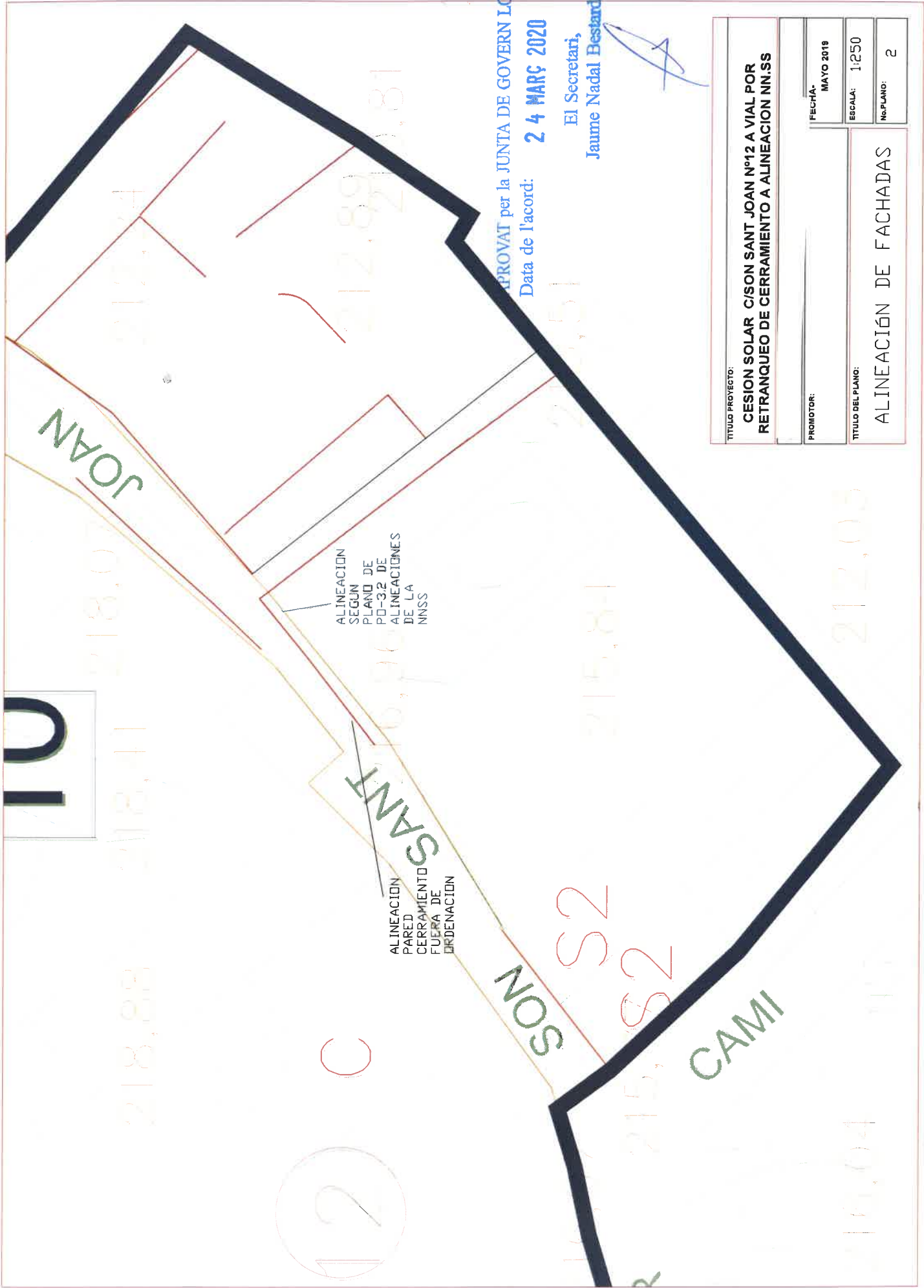
(Red handwritten text) S2

(Red handwritten text) 12

(Red handwritten text) C

(Red handwritten text) 216,04

(Red handwritten text) 216,04

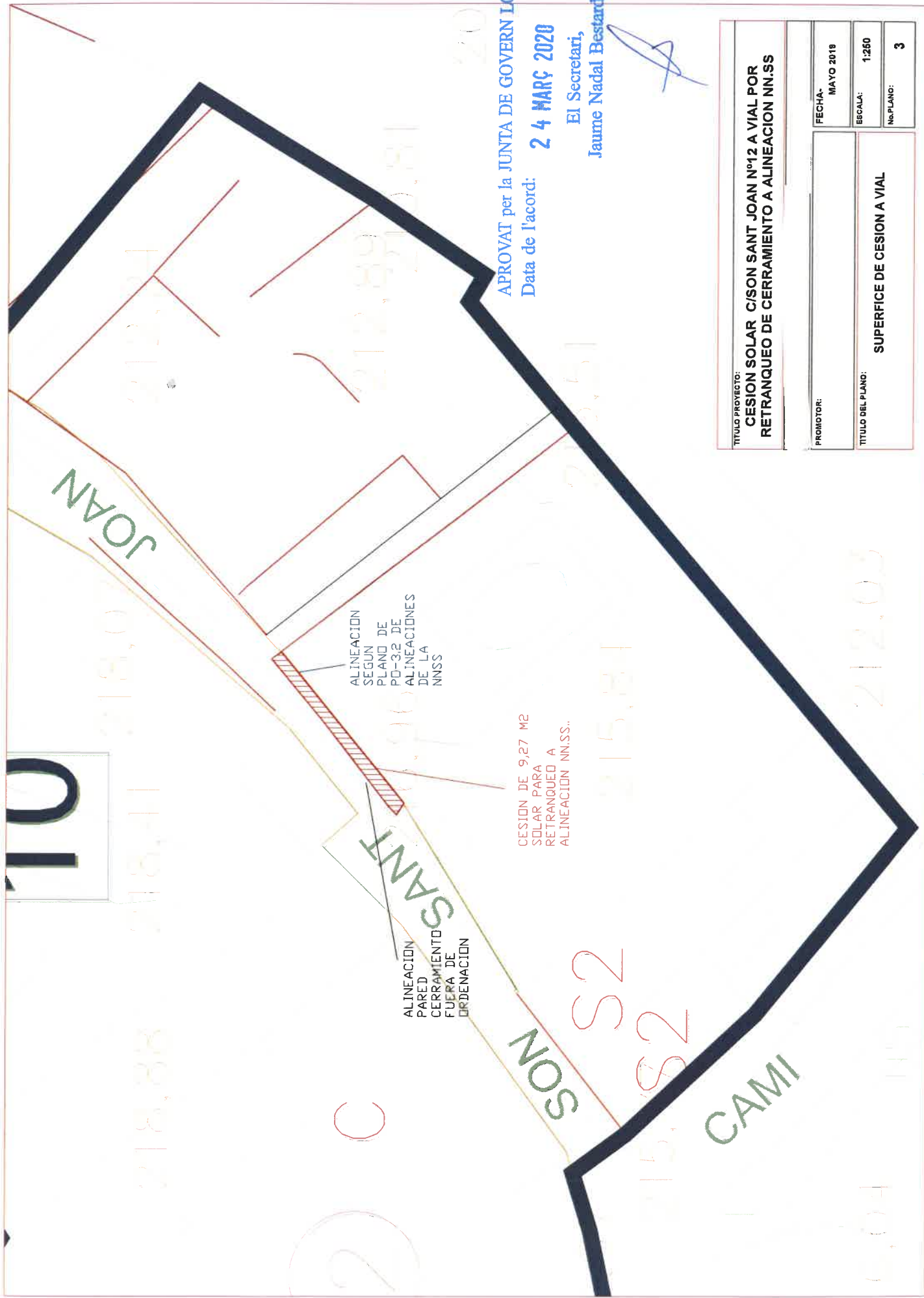


APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL

Data de l'acord: 24 MARÇ 2020

El Secretari,
Jaume Nadal Bestard

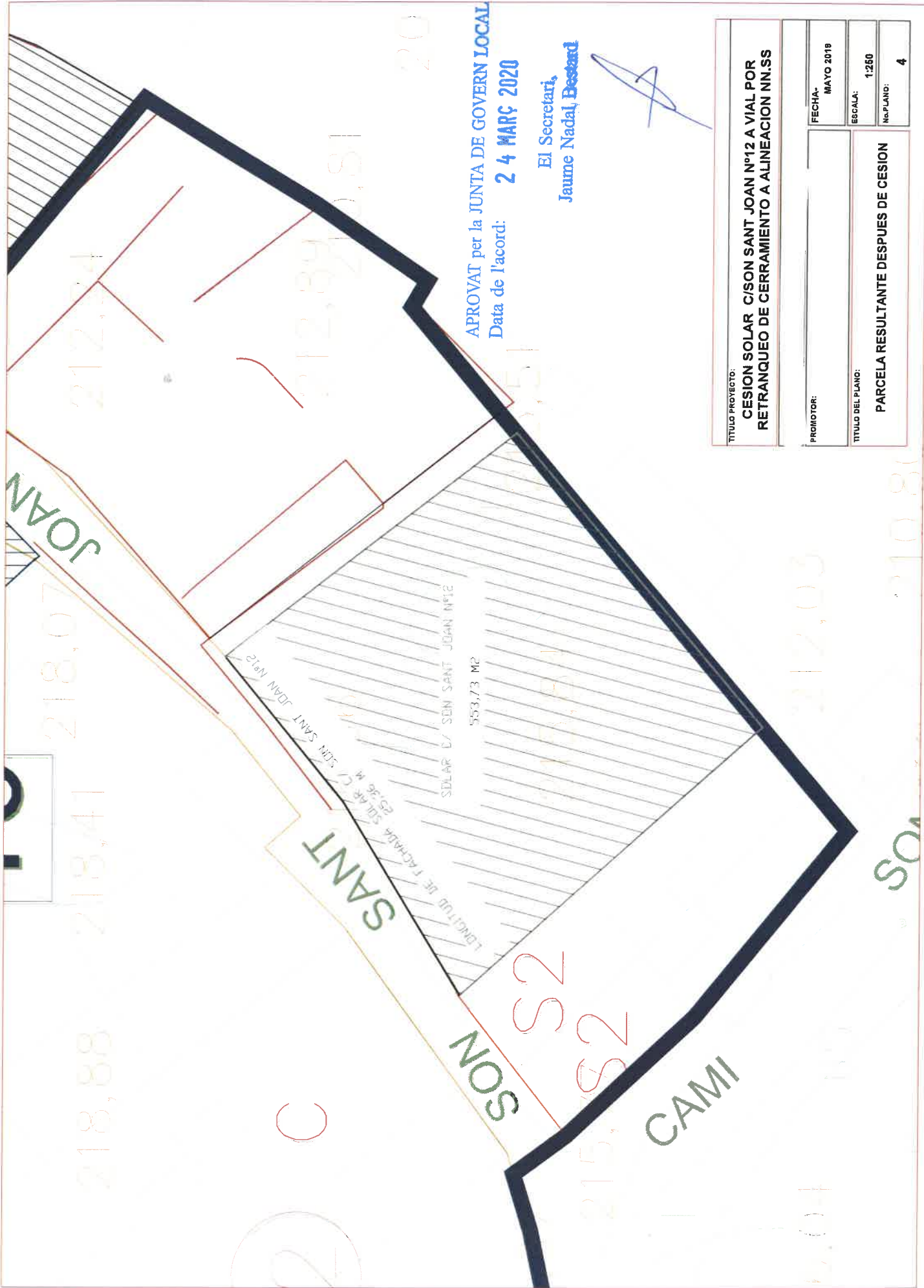
TITULO PROYECTO:	
CESION SOLAR C/SON SANT JOAN N°12 A VIAL POR RETRANQUEO DE CERRAMIENTO A ALINEACION NN.SS	
PROMOTOR:	FECHA: MAYO 2018
TITULO DEL PLANO:	ESCALA: 1:250
ALINEACIÓN DE FACHADAS	
No. PLANO: 2	



APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL
 Data de l'acord: **24 MARÇ 2020**
 El Secretari,
 Jaume Nadal Bestard

(Signature)

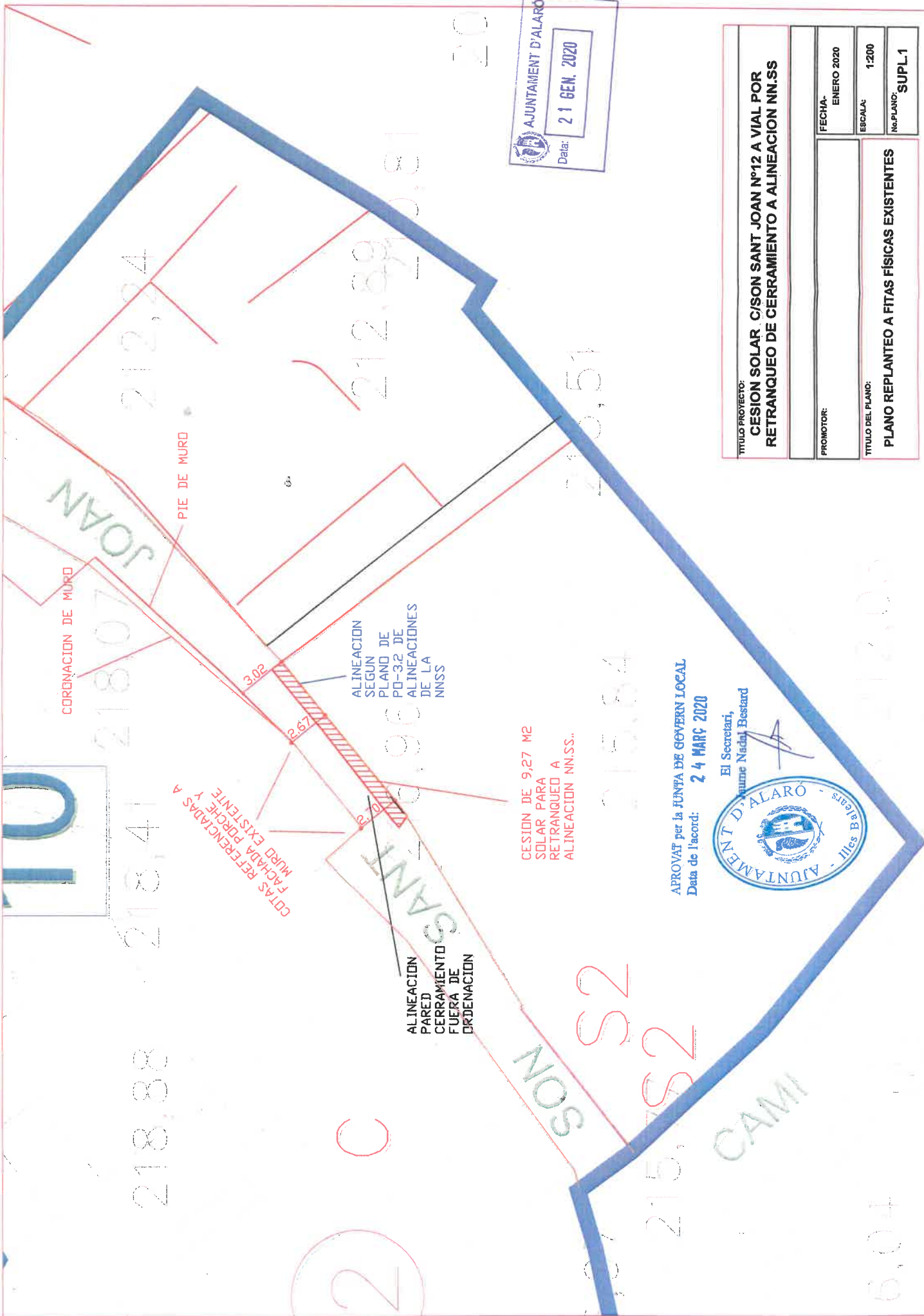
TITULO PROYECTO: CESION SOLAR C/SON SANT JOAN Nº12 A VIAL POR RETRANQUEO DE CERRAMIENTO A ALINEACION NN.SS	
PROMOTOR:	FECHA: MAYO 2018
TITULO DEL PLANO: SUPERFICIE DE CESION A VIAL	ESCALA: 1:260
	Nº PLANO: 3



APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL
 Data de l'acord: 24 MARÇ 2020

El Secretari,
 Jaume Nadal Bestard

TITULO PROYECTO:		FECHA:
CESION SOLAR C/SON SANT JOAN Nº12 A VIAL POR RETRANQUEO DE CERRAMIENTO A ALINEACION NN.SS		MAYO 2018
PROYECTOR:	ESCALA:	
	1:250	
TITULO DEL PLANO:		NO. PLANO:
PARCELA RESULTANTE DESPUES DE CESION		4




AJUNTAMENT D'ALARÓ
 Data: 21 GEN. 2020

TITULO PROYECTO: CESION SOLAR C/SON SANT JOAN Nº12 A VIAL POR RETRANQUEO DE CERRAMIENTO A ALINEACION NN.SS		
PROMOTOR:	FECHA: ENERO 2020	No. PLANO: SUPL.1
	TITULO DEL PLANO: PLANO REPLANTEO A FITAS FÍSICAS EXISTENTES	

CORDONACION DE MURD

PIE DE MURD

ALINEACION
 SEGUN
 PLANO DE
 PO-32 DE
 ALINEACIONES
 DE LA
 NNSS

CTAS REFERENCIADAS A
 FACHADA FRECHE Y
 MURD EXISTENTE

ALINEACION
 PARED
 CERRAMIENTO
 FUERA DE
 ORDENACION

CESION DE 9,27 M2
 SOLAR PARA
 RETRANQUEO A
 ALINEACION NN.SS.

APROVAT per la JUNTA DE GOVERN LOCAL
 Data de l'acord: 24 MARÇ 2020



6,04

212,00

210,51

212,89

20

218,88

218,41

218,07

212,24

SON S2

215,75 S2

215,84

C

CAMI