

LOT 1. CONCURS PROJECTES EXP. 10-2020/ ACTUALITZACIÓ 22-05-2020

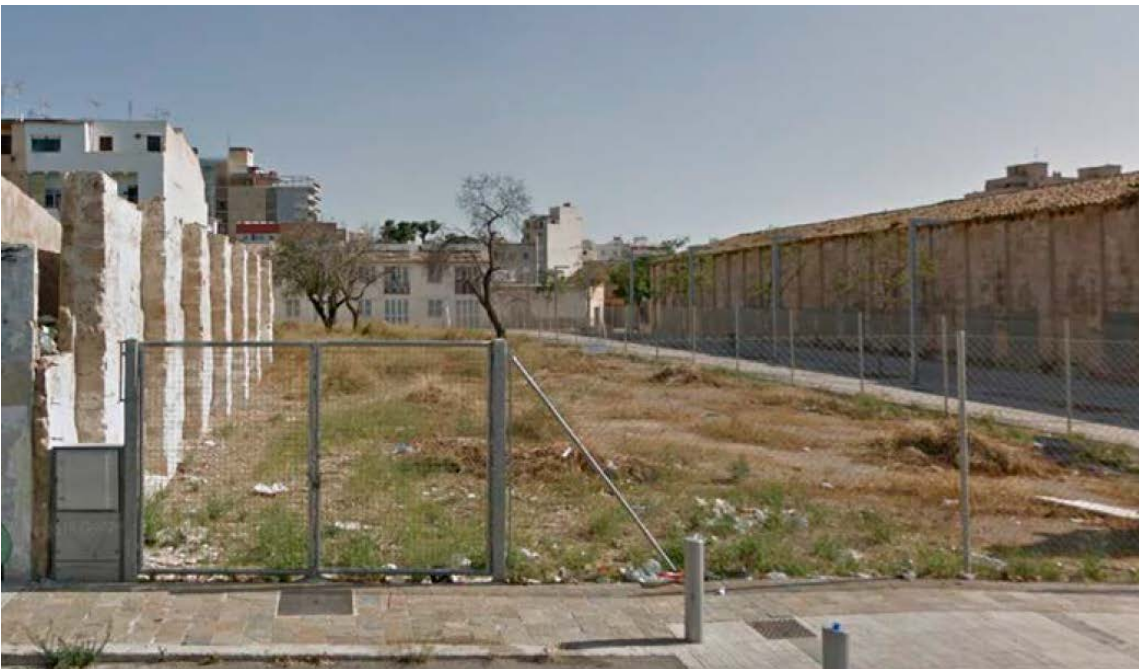
Con respecto al lote 1. La línea quebrada de la parcela colindante conlleva a que el patio tenga forma de embudo en ese punto y no se pueda inscribir un círculo de 4m, teniendo en cuenta el fondo edificable. ¿Podemos considerar que esa parte del patio forma parte del patio general y que no haga falta que también cumpla los 4m de diámetro si ya los cumple el patio al que pertenece y pueda haber estancias de 1ª categoría?

RESPUESTA AYUNTAMIENTO PALMA:

Si, se suele considerar el patio de manzana general a nivel de ventilacio/iluminación, siempre , claro, que no haya edificación vecina existente que impida la inscripción del diámetro mínimo y que en PB (importante) se cumpla la inscripción del diámetro (libre de construcciones sean edificios vecinos o sean muros o cerramientos de separación)..por lo que en PB habrá que considerar como sup.ilum/vent siempre por encima del muro de cerramiento medianero, es decir, que para calcular la superficie de iluminación, deberá tenerse en cuenta el “resto” de hueco “por encima” del murete o construcción vecina hasta que se pueda “inscribir el círculo de los 4m”.

Por ejemplo, si no se puede inscribir 4m en la parcela, porque es demasiado estrecha, en Planta baja se deberá contar su s.i. siempre “por encima del obstáculo” (en este caso un muro o si no lo hay, lo max que l PGOU permite macizo). Si el muro max. según PGOU es 1.90m, pues tienes que contar la superficie de ilum, con la altura por encima de ese 1.90mxancho de la ventana.

Por tanto, desde el punto que termine la profundidad edificable del solar vecino, si la tapia medianera existente mide unos 2,5m, las ventanas por encima de esta cota sí que contarían a efectos de iluminación/ventilación. Y en ese caso, como la medianera es nuestra, incluso se podría recortar a 1,9m de altura para facilitar dicho CUMPLIMIENTO.



Puede un "balcón corrido" invadir un patio de 4m (para que den estancias de 1ª categoría)?
NO, POR DECRETO DE HABITABILIDAD 145/1997, DE 21 DE NOVIEMBRE.

Respecto a cualquiera de los Lotes, ¿son posibles los dúplex? (excepto en las viviendas adaptadas)
COMO YA SE HA RESPONDIDO CON ANTERIORIDAD, NO HAY NINGUNA PROHIBICIÓN EN RELACIÓN A LOS DÚPLEX. SI SE UTILIZA ESTA SOLUCIÓN COMO MECANISMO PARA AHORRAR OTROS COSTES, OS RECOMENDAMOS QUE SE JUSTIFIQUE DEBIDAMENTE. EL LÍMITE ES EL PEC.

En el Lote 2, solar pequeño de la calle Juli Ramis 5 ¿Se podría hacer un pequeño sótano para ubicar los trasteros?
CORRECCIÓN: La pregunta anterior se refiere al Lote 3
A VUESTRO CRITERIO. EL LÍMITE ES EL PEC.

Buenos días,
La consulta se refiere al LOTE 1 pero es extensible al resto de Lotes. Se exige un local comercial de 30m2, preferiblemente en esquina. ¿Debemos entender que este espacio es independiente del exigido por el art. 26 del RD 1048/2013REBT, como reserva para un Centro de Transformación si se superan los 100kW de potencia? ¿Si es así, está previsto algún tipo de acuerdo con la compañía suministradora para evitar este espacio de reserva?
EL LOCAL COMERCIAL NO SE EXIGE, TAN SOLO SE VALORA POSITIVAMENTE A NIVEL URBANÍSTICO, YA QUE SE TRATA DE UN BARRIO CON CIERTO NIVEL DE CONFLICTIVIDAD, Y POR TANTO SE PERMITE LA POSIBILIDAD DE COLOCAR UN LOCAL ADMINISTRATIVO QUE GENERE ACTIVIDAD, SIEMPRE EN CUMPLIMIENTO DEL APARTADO C DEL ARTÍCULO DOS DEL REAL DECRETO 3148/1978 DE 10 DE NOVIEMBRE POR EL QUE SE DESARROLLA EL RDL 31/1978 DE 31 DE OCTUBRE SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDA Y QUE ESTABLECE EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS VPO.

LOTE 1.

- En la parcela tenemos una parte edificable en PB+2 y otras dos partes de PB+1. Se debe contruir estos tres volúmenes o se puede decidir no contruir en algunas de estas zona aunque esté en contacto con las medianeras vecinas? es decir, no construir en toda la zona edificable.
SE PUEDE DEJAR SIN CONSTRUIR, PERO SE DEBERÁ LEVANTAR UNA TAPIA DE ALTURA EQUIVALENTE A LA PLANTA BAJA AL MENOS EN LOS 4 m INMEDIATOS A MEDIANERÍA, TAL COMO SE RESPONDIÓ EL 08/05/2020 POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO DE PALMA: TENIENDO EN CUENTA EL art.123, 109.3 y 338.3, LA ALINEACIÓN A FACHADA INDICA EL "ESPACIO EDIFICABLE", COMO EL ESPACIO EN EL QUE "PUEDEN" UBICARSE LAS EDIFICACIONES. SEGÚN EL 123.3 "NO SE ADMITIRÁN RETRANQUEOS EN LOS 4 m INMEDIATOS A MEDIANERÍA, AUNQUE SÍ EN EL RESTO DE ALINEACIÓN".

La separació mínima a mitjanera per voladus a la façana de l'interior d'illa, es regeixen pel mateix article? O hi ha alguna altra limitació?
No se puede adosar, se ha de cumplir el art. 310.3 DEL PGOU (también por DB-SI).

- Hay determinada una altura mínima libre para las plantas piso y plantas bajas?

SÍ. VER DECRETO DE HABITABILIDAD ES EL 145/1997, DE 21 DE NOVIEMBRE, Y SU MODIFICACIÓN MEDIANTE EL DECRETO 20/2007 DEL 23 DE MARZO, SIN PERJUICIO DE LO QUE PUEDA INDICAR EL PGOU AL RESPECTO

Pregunta referida al LOTE 1: Después de consultar el PERI de la Soletat y el PGOU de Palma, sólo hemos encontrado que los vuelos en fachada que no computan edificabilidad, pueden ser de hasta 1,50m. Quisiera preguntar si este dato es correcto y, en caso negativo, preguntar dónde exactamente podría encontrar ese dato.

SI NO DETALLÁIS EN QUÉ ARTÍCULO HABÉIS ENCONTRADO ESTE DATO, NO LO PODEMOS COMPROBAR.

SI COMPLETÁIS LA INFORMACIÓN, LES TRASLADAREMOS LA CONSULTA AL SERVICIO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL AYUNTAMIENTO DE PALMA, QUE ES QUIEN OTORGA LAS LICENCIAS.

POR NUESTRA PARTE, COMO PROMOTORES, NOS DA LA SENSACIÓN QUE EN GENERAL OS ESTÁIS LIANDO CON LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA, CUANDO EN REALIDAD ESTA PARCELA EN CONCRETO SE RIGE POR PROFUNDIDAD EDIFICABLE, Y LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA ORIENTATIVA CALCULADA EN LAS BASES ES A EFECTOS DE CÁLCULO DEL PEC MÁXIMO.

En primer lugar, gracias por su tiempo y disposición. En segundo, se nos plantea la duda de si es posible la realización de viviendas con acceso directo desde el vial público y otras desde las zonas comunes en el régimen plurifamiliar. El PGOU y las Normas Urbanísticas no detallan que el acceso a las viviendas deba de realizarse desde las zonas comunes.

ES POSIBLE ACCEDER A LAS VIVIENDAS DESDE EL VIAL PÚBLICO.

LOT1.

Exposo el següent dubte respecte la separació mínima a mitjanera dels voladius:

- Entenc que la separació mínima pels voladius de la façana a vial ha de ser igual o superior al vol permès (segons article 112 PGOU).

EL DIA 08/05/2020 JA ES VA RESPONDRE A AQUESTA PREGUNTA:

SEGÚN EL art.12.4 DEL PERI, SE TRATA DE UNA CONFIGURACION DE V.E. CONF. ESTRUCTA (art.124 PGOU), "SITUADA DENTRO DE UN AMBITO DE ACTUACIÓN CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA, EN EL QUE, CON EL OBJETIVO DE LA MEJOR ADECUACIÓN A SU ENTORNO INMEDIATO, SE REGULAN EN CADA CASO DE ACUERDO CON LA CALIFICACIÓN ZONAL DEL RESTO DE LA ISLA, EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS (ALTURAS POR PLANTA, CUERPOS VOLADOS, SITUACIÓN DE LOS CUERPOS SALIENTES, PATIOS, ETC.)". SEGÚN ESTE ARTICULO, LOS VOLADIZOS DE LA CALIFICACIÓN "II" SERÁN LOS DEL B2a (Vmax=0.4m) Y EN "III" SERÁN LOS DEL B3a (Vmax=0.4m).

NOTA1: SERÁ DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EL art. 112.2 MODIF. EN CUANTO A QUE SÓLO PODRÁN SER ELEMENTOS VOLADOS "ABIERTOS"

NOTA2: VER DEFINICIÓN DE BALCONES Y ELEMENTOS VOLADOS EN EL art. 340.8 y 340.10 MODIF).

NOTA3: VER art.93 EN CUANTO ALTURA MN. DE BALCONES EN PLANTAS PISO.

RESPUESTAS AYUNTAMIENTO MARRATXÍ:

Buenas Tardes, les remito una serie de dudas que nos surgen en relación a los edificios del Lote 3:

- Según se ha dicho anteriormente en la sección de preguntas respecto a las viviendas que dan a patios: "En función del programa de las piezas que se ubiquen en esta zona, además, habrá que cumplir con el Decreto de habitabilidad 145/1997, de 21 de noviembre, y su modificación mediante el Decreto 20/2007 del 23 de marzo, que establecen las medidas mínimas de los patios de luces de 1ª categoría (3m) o 2ª categoría (2m)." Sin embargo, según las ordenanzas del PGOU, en su artículo 195, el patio de categoría 1a (al que podría volcar cualquier estancia vividera de la vivienda) debe tener un diámetro mínimo inscribible de 4m. Cual es entonces la dimensiones mínima de los patios de categoría 1a? 3 o 4m?

4m

- En la parcela de Calle Juli Ramis se indica una ocupación máxima en planta primera del 60%. Los vuelos de techo de planta primera formando espacios abiertos cubiertos computarían como ocupación?

Sí, sólo no computan cornisas y aleros de 50cm de vuelo respecto el plano de fachada interior.

Buenos días. Las NNSS de Marratxí no hacen mención a la posibilidad de construir viviendas interiores, es decir, sin ventana a la calle o vial. Se entiende entonces que pueden hacerse viviendas interiores siempre que vuelquen a patios privados de dimensiones adecuadas? Es este patio el definido en las NNSS como patio de 1ª categoría? Hay alguna otra disposición que afecte a las viviendas interiores?

No hay prohibición expresa de viviendas interiores. Se deben cumplir con las determinaciones de iluminación y ventilación así como dimensiones de patios del Capítulo 1 del Título X de las NNSS así como las determinaciones del Decreto 145/1997 y 20/2007 sobre condiciones de habitabilidad de la CAIB.

Bon dia, en referència al Lot 3,

1. En el pdf s'ha clarificat que es pot elevar la Planta Baixa fins 90 cm, però es pot aquesta soterrar 90 cm? Per exemple, es podria soterrar la Planta Baixa on esta el pàrquing 90cm, per reduir-ne l'impacte, i deixar la resta de la parcel·la a nivell o elevada?

Segons l'article 123 de les NNSS la planta baixa es pot situar 40cm per davall el punt de referència. No obstant per a ús d'aparcament es podria admetre donat que es tractaria d'un semisoterrani on l'ús de paàrking seria permès.

En cas d'ús residencial es podria soterrar com a màxim 0,40m i pujar fins a un màxim de 90cm.

2. Es pot col·locar el safareig en Planta Coberta (exterior), si es pot arribar a aquesta amb escala?

No és un ús permès. El safareig (entenc que en castellà coladuria) no és una dependència obligatòria a les NNSS de Marratxí, però no es pot ubicar a planta coberta.

3. En la documentació a presentar: si alguna informació es repeteix, com emplaçament o estratègies, s'ha de repetir la informació en els dos dossiers i en els dos parells de panells, o s'entén que es jutjaran els 4 panells + 2 dossiers com un conjunt?

ES JUTJARAN COM A CONJUNT.

4. Donat que hi ha 4 m d'accés al pàrquing, que no són suficients per 2 sentits de circulació, però sobren per a 1 sentit de circulació, es pot donar altres usos a a la planta baixa de Xesc Forteza? Mantinent un accés mínim de 2.5 m com diu la normativa.

L'accés a l'aparcament ha de complir les determinacions del Capítol VI del Títol X de les NNSS, així com les determinacions del CTE i del Decret 20/2007 de la CAIB. En cap cas l'amplada mínima lliure no pot ser inferior a 2,85m.

Respecto al LOTE 3. No está claro en las normas subsidiarias de Marratxí si es obligatorio el techo inclinado de Teja ya que cuando nos metemos en google maps en el entorno hay viviendas con techos planos. Por favor aclarar este asunto.

NO ES OBLIGATORIO.

LA RESPUESTA YA SE PUBLICÓ CON FECHA 8/5/2020.

Buenos Días, Con respecto al lote 3.1, Si bien en planta baja se libera los primeros 17.20 mts (347m2) de parcela para destinarlos a garaje. ¿Es posible utilizar esta superficie en planta primera para ubicar viviendas siempre y cuando se cumpla con las condiciones de ocupación y edificabilidad previstas en el PGO y justificando en presupuesto que se respetan los límites?

Las bases no prevén edificación sobre esta zona, pero tampoco se prohíbe. Queda a disposición de los concursantes decidir si se edifica o no esta zona.

En cualquier caso, el aparcamiento se va a financiar por el Ayuntamiento de Marratxí, mientras que las viviendas por parte del IBAVI. Por lo que, si bien no se prohíbe expresamente, dificultará la gestión de las partidas presupuestarias.

Además, os recomendamos que os leáis detenidamente las bases técnicas.

Lot 3 parcel·la 22:

Com diu el PDF de preguntes, s'ha de tenir un pati de 4m entre el veí i el nostre edifici. En l'espai d'aquest pati, es pot tenir el pàrquing descobert? O el pàrquing ha d'estar a 4 metres de la façana veïna? I si es semisoterra 90cm? Em refereixo a l'Article 119 de les NNSS.

Es pot tenir el pàrquing descobert en aquest espai i es podria semisoterrar 90cm.

I si s'edifica sobre l'accés del pàrquing i sobre el pàrquing, entre els alineats a Xesc Forteza i els alineats a Juli Ramis, hi ha d'haver 4m? Perquè en planta baixa està clar que no hi seran, perquè hi haurà l'accés del pàrquing.

Sempre que s'hi hagin d'il·luminar o ventilar estances que requereixin pati de 1ª categoria. Els patis de 4m són per garantir les condicions d'il·luminació i ventilació de les estances pròpies i veïnes. Es tindrà en compte en tot cas que en plantes superiors l'ocupació màxima és del 60%.

Escribo en relación a las consultas sobre el Lote 3 que han sido formuladas en la Plataforma de Contratación del Estado y siguen pendiente de respuesta:

- Posibilidad de construir una planta superior sobre el garaje del solar Juli ramis 22.

Las bases no preveen edificación sobre esta zona, pero tampoco se prohíbe. Queda a disposición de los concursantes decidir si se edifica o no esta zona.

En cualquier caso, el aparcamiento se va a financiar por el Ayuntamiento de Marratxí, mientras que las viviendas por parte del IBAVI. Por lo que, si bien no se prohíbe expresamente, dificultará la gestión de las partidas presupuestarias. Además, os recomendamos que os leáis detenidamente las bases técnicas.

- Posibilidad de construir un pequeño sótano para albergar trasteros en la calle Juli ramis 5.

A VUESTRO CRITERIO. EL LÍMITE ES EL PEC.

Por favor, necesitamos que sean respondidas ya que condicionan el desarrollo de nuestra propuesta.

Por supuesto