Briales y del Amo Arquitectos

ESTUDIO DE DETALLE COSTA DE SES PIQUES 25A MAÓ ILLES BALEARS



ESTUDIO DE DETALLE
SITUACIÓN: CTE. DE SES PIQUES 25A, MAÓ (ILLES BALEARS)
PROMOTOR : MARIA ICIAR GARATE BARRENECHEA
ARQUITECTOS : PILAR BRIALES Y RICARDO DEL AMO

C/ Alcalá 94 - 1º d. 28009 (MADRID)
Tf +34 687 710 410 / +34 687 763 444
www.brialesdelamo@telefonica.net

1.-MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 AUTOR DEL ENCARGO

El presente proyecto se redacta por encargo de Dña. Maria Iciar Garate Barrenechea, con dirección en la calle Guerrero y Mendoza 31 (28002) en Madrid y propietaria de la parcela sita en Cte. de Ses Piques 25A en Mahon.

1.2 DEFINICIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente proyecto es la redacción del Estudio de Detalle en el solar de propiedad del autor del encargo, en el cual existe una construcción en un estado prácticamente no habitable, por haber estado en desuso un largo plazo de tiempo y que evidentemente se encuentra dentro del Suelo Urbano Consolidado definido en planeamiento.

En el proyecto se describe el estado actual, definiendo su volumetría, ocupación y situación de la construcción dentro de la parcela en su estado actual así como la propuesta para la que se solicita la aprobación del Exmo. Ayto. de Mahón. ateniéndose a los artículos 12, 16, 54.1.1, 75 y 204 de las NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU vigente así como al art. 46 de la Ley 12/2017 de las Illes Balears.

C/ Alcalá 94 - 1º d. 28009 (MADRID)
Tf +34 687 710 410 / +34 687 763 444
www.brialesdelamo@telefonica.net

1.3 CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.

La zona de actuación se encuentra situada en el interior de la población,estando el suelo clasificado como urbano en el Plan General de Ordenación Urbana. Concretamente se sitúa en la zona noroeste de la población con acceso peatonal a través del edificio contiguo con el mismo número constando de acometidas eléctrica,saneamiento y aguas.

1.3.1
El area delimitada de la zona de actuación cuenta con una superficie de 257,4 m2 que parcialmente esta ocupada por una construcción en dos plantas de 99,1 y 13,6 m2 respectivamente.
Para la realización de este documento se ha tenido en cuenta que no se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos ó construcciones colindantes. Esto quiere decir que el edificio colindante (por el que la parcela tiene acceso peatonal) no verá alteradas las condiciones urbanísticas propias ni de su entorno, respetando en todo momento, las condiciones de accesibilidad que ahora tiene.

1.3.2) Usos del Suelo.
El uso del suelo es el marcado por el Plan General de Ordenación Urbana de Mahón que define como Residencial.

1.3.3) Propiedad.
La Parcela de la que se trata es de propiedad de Dña Maria Iciar Garate Barrenechea que es quien hace este encargo.

1.3.4) Servidumbres
No se conocen servidumbres que afecten a la propiedad que integra el presente ESTUDIO DE DETALLE ni al desarrollo urbanístico de la misma.

C/ Alcalá 94 - 1º d. 28009 (MADRID)
Tf +34 687 710 410 / +34 687 763 444
www.brialesdelamo@telefonica.net

1.3.5 Infraestructuras existentes.

-Viales
-Acerado
-Red de Agua Potable
-Red de distribución de Energia Eléctrica
-Alcantarillado
-Red de Telefonia
-Alumbrado Público

1.4 Normativa Urbanística

La parcela objeto del estudio de detalle está clasificada por el PGOU de Maó como suelo urbano y calificada como ZONA 7: CONJUNTOS CON ORDENACIONES ESPECÍFICAS, subzona 7.2 Parcelas con volumetría especifica.

Respecto de la subzona 7.2 el art. 204 de las normas urbanísticas del PGOU de Maó establece lo siguiente:

«Artículo 204. Subzona 7.2: Parcelas con volumetría específica

- El criterio general es el de congelación de volúmenes y reconocimiento de usos actuales: se mantiene la envolvente de las edificaciones en el estado en el que se encuentra en el momento de la aprobación del PGOU.
- En caso de substitución de la edificación o de gran reforma se deberá respetar la restricción derivada del mantenimiento del volumen y usos y elaborar un estudio de detalle.
- Para el resto de parámetros será aplicable la norma correspondiente a la zona equivalente por analogía tipo-morfológica, en cada caso.»

1.5 Justificación del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle pretende definir con precisión suficiente la topografía, volumetría, alineaciones y otras preexistencias físicas de la parcela y su edificación, de manera que la definición urbanística que se hace con el desarrollo de esta zona sea una implementación adecuada de las determinaciones del actual PGOU.

Se trata de la adecuación de una edificación en Cte. de Ses Piques 25A de Mahón que actualmente se encuentra en estado ruinoso para convertirla en una vivienda residencial que se adecue a los estándares de vida actuales y que cumpla la normativa vigente y para ello se propone un estudio de detalle que lo permita. Al amparo de art. 204 del vigente PGOU de Mahón:

En cas de substitució de l'edificació o de gran reforma caldrà respectar la restricció derivada del manteniment del volum i usos i elaborar un estudi de detall.

Y así mismo del art.46 de la Ley 12/2017 de Urbanismo de las Illes Balears:

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.

Con el mismo, se realiza el estudio de la futura edificación en el entorno urbano con las edificaciones colindantes. Se trata en resumen de definir la Ocupación y las posibilidades del solar atendiendo a la Normativa de Aplicación.

C/ Alcalá 94 - 1º d. 28009 (MADRID)
Tf +34 687 710 410 / +34 687 763 444
www.brialesdelamo@telefonica.net

1.6 Resumen de características de la Zona de Actuación

SUPERFICIE DEL SECTOR 257,4 M2
USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
ORD. DE APLICACIÓN…….....ART. 12, 16, 54.1.1, 75 y 204 PGOUM

En Madrid, en la fecha de la firma electrónica

BRIALES CASUSO MARIA PILAR - 02193640S
Firmado digitalmente por BRIALES CASUSO MARIA PILAR - 02193640S
Fecha: 2026.01.21 11:00:29 +01'00'

DEL AMO SERRANO RICARDO - 45700404W
Firmado digitalmente por DEL AMO SERRANO RICARDO - 45700404W
Fecha: 2026.01.21 10:59:48 +01'00'

FDO.

LOS ARQUITECTOS

C/ Alcalá 94 - 1º d. 28009 (MADRID)
Tf +34 687 710 410 / +34 687 763 444
www.brialesdelamo@telefonica.net

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

14/6/2020

Hora

18:41:46

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

7668811FE0176N0001UQ

Localización

CT PIQUES 25(A)
07701 MAO-MAHON (ILLES BALEARS)

Clase

Urbano

Uso principal

Residencial

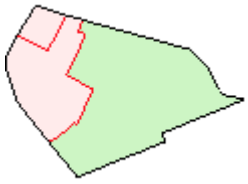
Superficie construida(*)

119 m^2

Año construcción

1886

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización

CT PIQUES 25(A)
MAO-MAHON (ILLES BALEARS)

Superficie gráfica

254 m^2

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m^2
VIVIENDA	1	00	A	93
ALMACEN	1	01	A	18
VIVIENDA	1	01	B	8



Briales y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid
Tfnos.: 91-5779304/. Fax.: 91-5781183
mov:0034687710410/687763444
E-mail: brialesdelamo@telefonica.net
www.brialesdelamoarquitectos.com

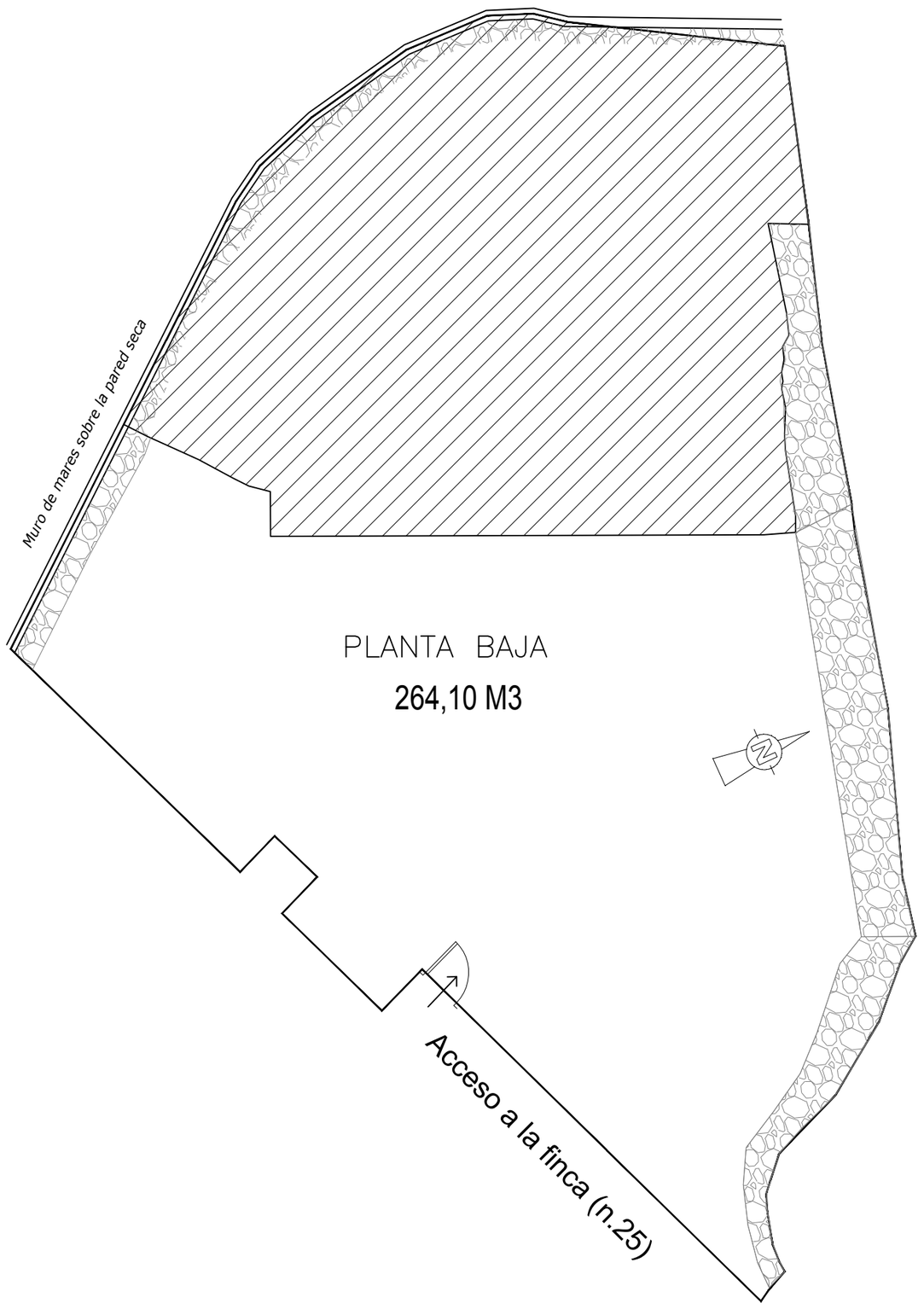
ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

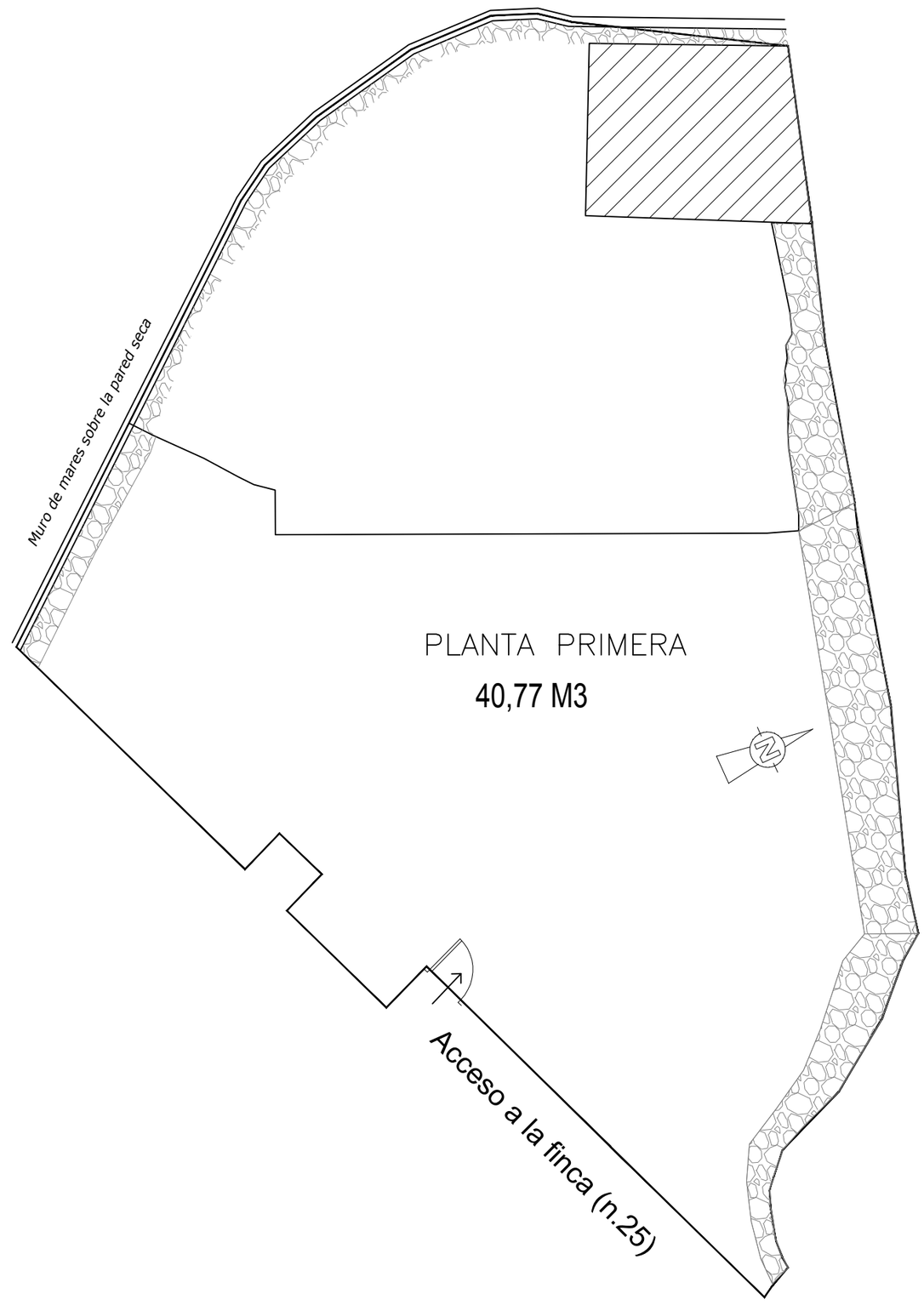
PLANO
PLANO TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL

ESCALA	FECHA	MODIFICA	NUMERO
1/100 A2	feb-20		A-01

ICIAR GARATE
Fdo.

PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.





SITUACIÓN	VOLUMEN CONSTRUIDO ACTUAL
PLANTA BAJA	264,10 M3
PLANTA PRIMERA	40,77 M3
TOTAL CONSTRUIDO ACTUAL	304,87 M3

Briales y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid
Tfnos.: 91-5779304/. Fax.: 91-5781183
mov:003468771041O/687763444
E-mail: brialesdelamo@telefonica.net
www.brialesdelamoarquitectos.com

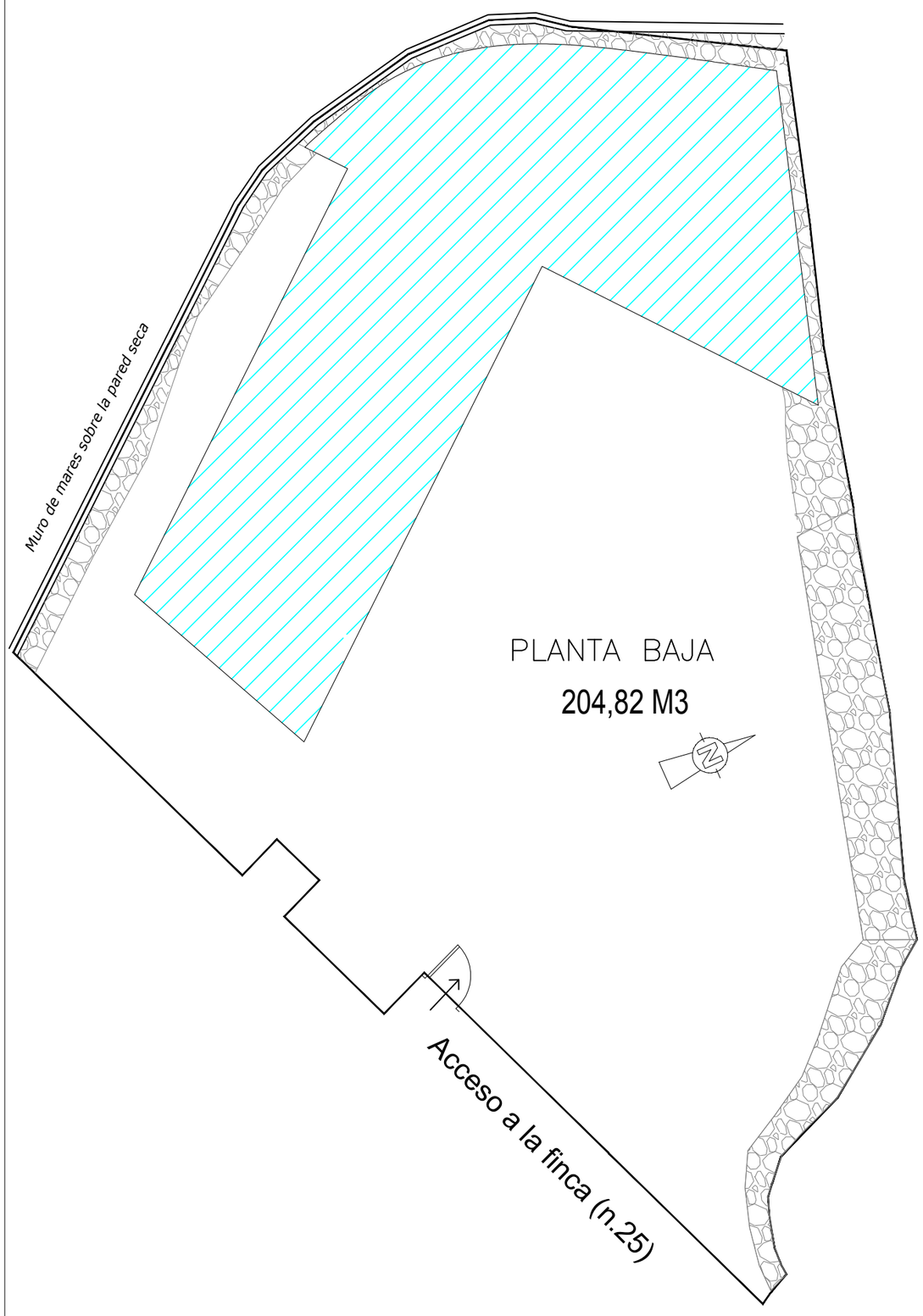
ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

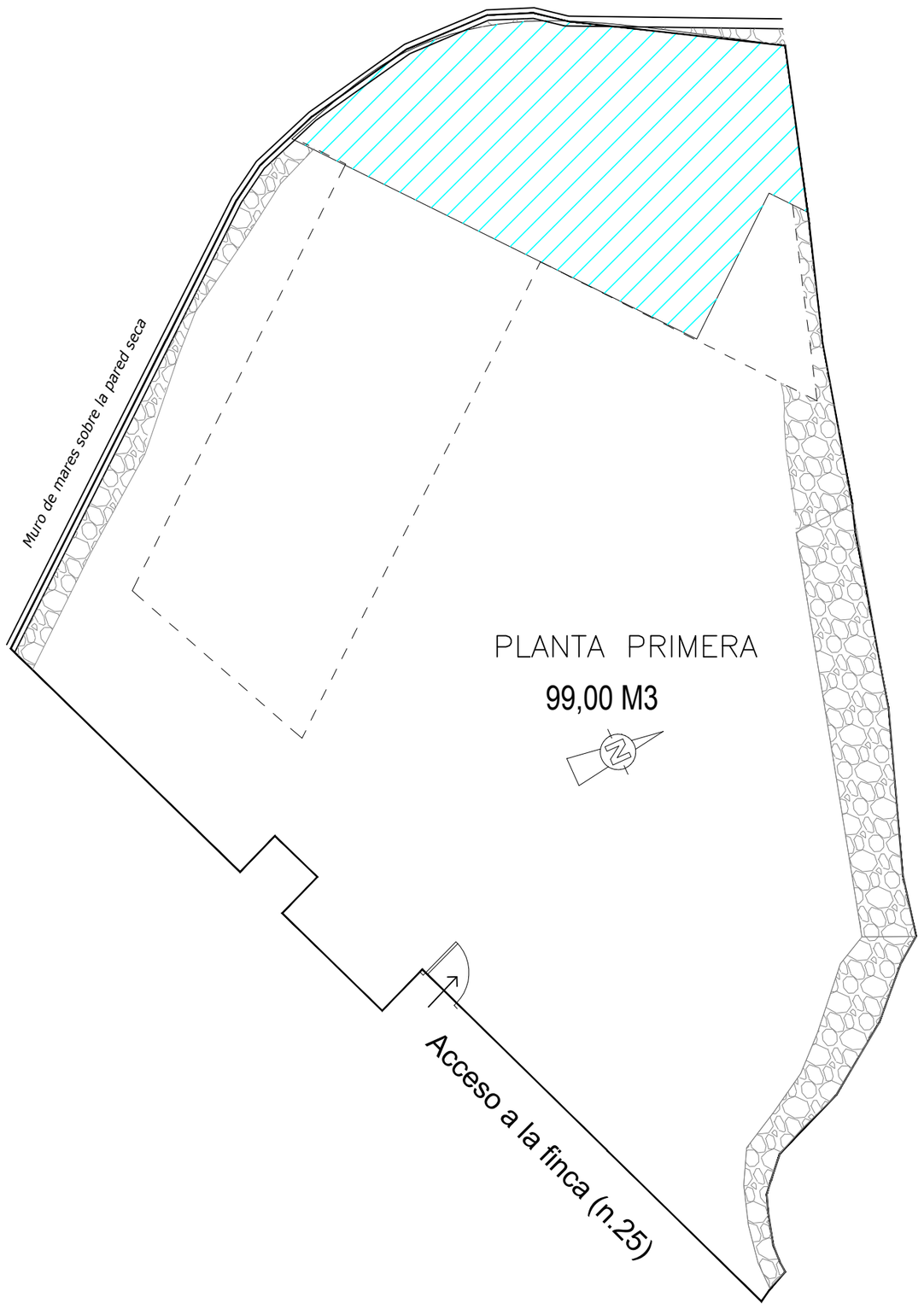
PLANO
VOLUMETRIA ACTUAL

ESCALA	FECHA	MODIFICA	NUMERO
1/100 A2	feb-20		A-02

ICIAR GARATE
Fdo.

PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.





SITUACIÓN	VOLUMEN CONSTRUIDO ACTUAL	VOLUMEN PROPUESTA
PLANTA BAJA	264,10 M3	(37,00 x 2,60) +(39,5 x 2,75) =204,82 M3
PLANTA PRIMERA	40,77 M3	(36,00 x 2,75) = 99,00 M3
TOTAL CONSTRUIDO ACTUAL	304,87 M3	303,82 M3 < 304,87 m3

Briales y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid
Tfnos.: 91-5779304/. Fax.: 91-5781183
mov:0034687710410/687763444
E-mail: brialesdelamo@telefonica.net
www.brialesdelamoarquitectos.com

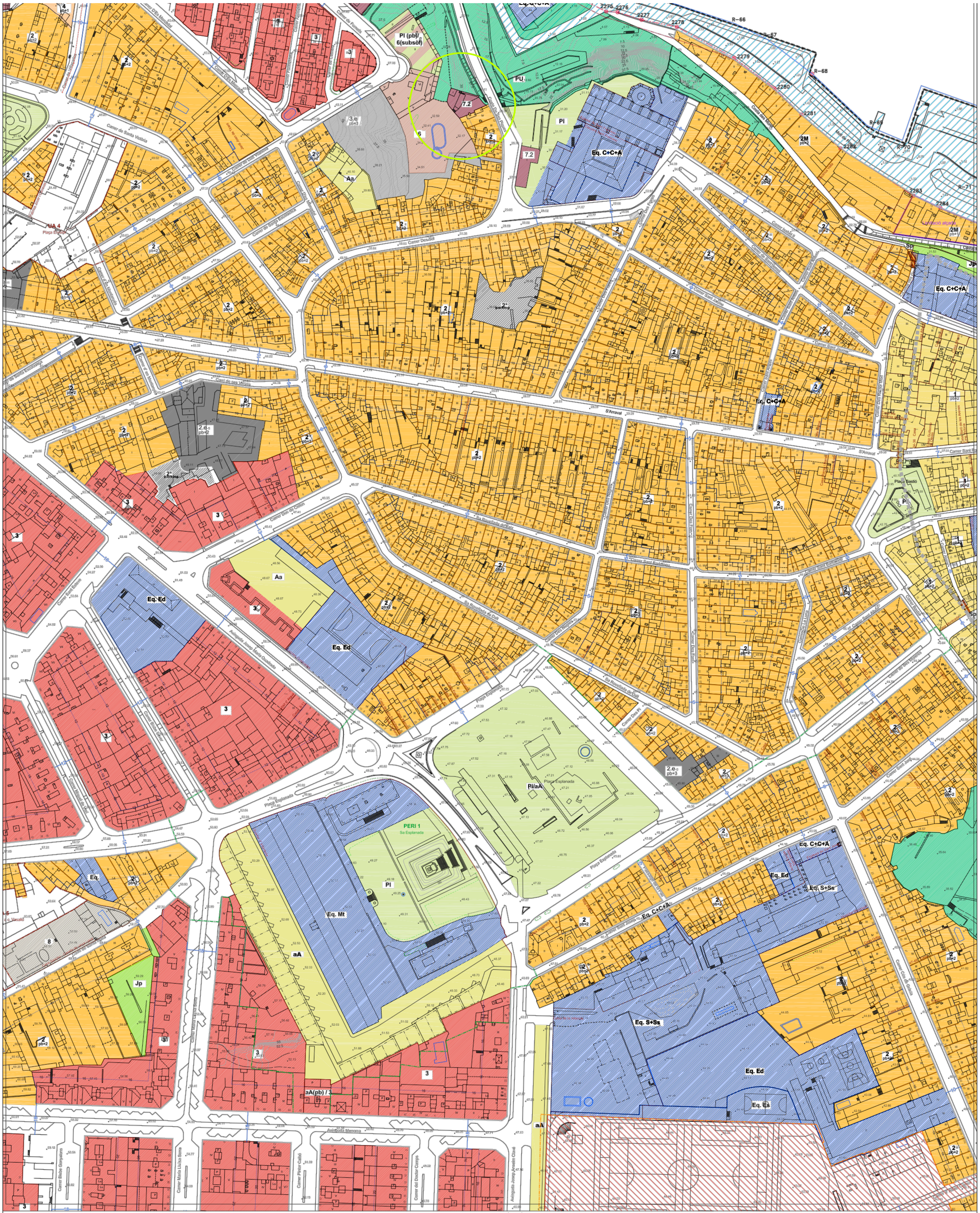
ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

PLANO
VOLUMETRIA PROPUESTA

ESCALA	FECHA	MODIFICA	NUMERO
1/100 A2	feb-20		A-03

ICIAR GARATE
Fdo.

PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.



SISTEMES

V VIARI
V1 Viari estructural i territorial
V2 Carrers
V3 Camins rurals
Rv Reserva del sistema viari
aA ÀREES D'APARCAMENT I ESTACIONS
Eq EQUIPAMENT
Eq. Ed Educatiu
Eq. S+Ss Sanitari i de serveis socials
Eq. Es Esportiu
Eq. C+C+A Cívic, cultural i administratiu
Eq. Cm Comercial
Eq. Sc Seguretat civil
Eq. CT Cementiri i tanatoris
Eq. Mt Militar i de defensa
Eq. alt Genèric o polivalent o reserva
P ESPAIS LLIURES
PU Parcs Urbans
Jp Jardins públics
Pl Places
Pr Protecció d'infraestructures
Sp Sòls privats de servitud pública

ST SERVEIS TÈCNICS
ST. Abd Abastiment d'aigua i distribució
ST. S+D Sanejament i depuració
ST. ptdE Producció d'energia, transformació i distribució
ST. tC Telecomunicacions
ST. Tr Plantes de tractament d'aliments (escorxador) i de residus
ST. alt Altres
SH SISTEMA HIDROLÒGIC
Smt SISTEMA MARÍTIMO-TERRESTRE
SA SISTEMA AEROPORTUARI
SP SISTEMA PORTUARI
IS AREA PER A USOS D'ITERÈS SOCIAL

ZONES URBANES

1 CASC ANTIC
2 CARRERS DE CASES. Cases de trast
2.e Amb projecte especial
2* Afectades a ús d'aparcament
2.M Baixamar
3 ILLES D'EDIFICIS ENTRE MITGERES
Zona d'eixample
3.e Amb projecte especial
4 CASES UNIFAMILIARS AÏLLADES EN PARCEL·LES
4.A Unifamiliar parellada
4.B Cases bifamiliars
5 CASES UNIFAMILIARS EN RENGLE
5.P Cases-pati
6 EDIFICIS DE PISOS, AÏLLATS I EN PARCEL.LES
6j VERD PRIVAT ZONA 6
7 CONJUNTS AMB ORDENACIONS ESPECÍFIQUES
7j VERD PRIVAT ZONA 7
8 RECINTES AMB PATRONS D'ESTABLIMENT RÚSTICS
9 NAUS i grans ESTABLIMENTS per l'ACTIVITAT no residencial

QUALIFICACIÓ EN ÀMBITS AMB PLANEJAMENT INCORPORAT EN L'ANNEX III

A Zonificació nucli residencial de Sant Antoni
B Zonificació Passeig de Circumval·lació i Sínia de Costabella (Sector UP1-a i UP1-b)
C Zonificació Jardines de Malbuger (Sector UP2)
D Zonificació POIMA I, II, III
E Zonificació POIMA IV

Per acord de Ple de data 15.4.2011 ès deixa en suspens la tramitació de la Revisió del PGOU i adaptació al PTI, a aquells sòls classificats de sòl urbà en el PGOU de 1987 que apareixen inclosos en la documentació gràfica de Xarxa Natura 2000 (Sa Mesquida, Es Canutells, Es Murtar i Sant Antoni).

SIGNES CONVENCIONALS

UA. Unitat d'Actuació
PERI. Pla Especial de Reforma Interna
SUP. Sector de Sòl Urbanitzable Programat
PE. Pla Especial
DT. Sector amb disposicions transitòries
IS. Àrea de interes social
Zones d'edificació restringida per acord
Límit de sòl urbà
Límit de terme municipal
DPMT- Domini Públic Marítim Terretre
DPMT- Servitud de trànsit
DPMT- Servitud de protecció
12 Profunditat en cas de nova edificació principal
Límit específic del volum principal de l'edificació

Delimitació de la zona de domini públic viari, reserva i zones de protecció
Línia de façana
Noves alineacions
Obertures viàries
Muralla / Perímetre de protecció
Fabrica Codina Nomenclator dels elements patrimonials

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27

PLA GENERAL d'ordenació urbana
TEXT REFÓS
Serveis Tècnics Municipals
excel·lentíssim AJUNTAMENT DE MAÓ

escala 1.1000

Qualificacions en sòl urbà
Quarterons de la ciutat
3

Briales y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid
Tfnos.: 91-5779304/. Fax.: 91-5781183
mov:0034687710410/687763444
E-mail: brialesdelamo@telefonica.net
www.brialesdelamoarquitectos.com

ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

PLANO: PLANO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

ESCALA	FECHA	MODIFICA	NUMERO
1/100 A2	jun-20		A-05

ICIAR GARATE
Fdo.

PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.

ESTUDIO DE DETALLE COSTA DE SES PIQUES 25A MAÓ ILLES BALEARS

NORMATIVA URBANÍSTICA

Art. 1. Tipo de ordenación.

La tipología edificatoria establecida por el presente Estudio de Detalle es la de edificación aislada. No obstante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 204 del PGOU, que impone el mantenimiento del volumen existente, la edificación podrá adosarse o aproximarse a los límites laterales de la parcela en los términos que se detallan en la documentación gráfica incorporada al Estudio de Detalle.

Art. 2. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será la parcela existente, no admitiéndose la división o segregación de la misma en superficies de menor tamaño.

Art. 3. Índice de intesidad de uso.

La densidad máxima autorizada en la parcela será de **una (1) vivienda**.

Art. 4. Condiciones de uso.

En la parcela objeto del presente estudio de detalle se establece como único uso admitido es el de vivienda unifamiliar en la definición del art. 54.1.1 de las NNUU del PGOU, quedando expresamente prohibidos todos los demás usos.

Art. 5. Edificabilidad.

La edificabilidad total máxima de la parcela será, tal y como se detalla en la documentación gráfica, la siguiente:

- Techo máximo edificable: 104,67 m2

- Volumen máximo edificable por parcela: 303 m3

Art. 6. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación es la definida en la documentación gráfica del estudio de detalle.

Art. 7. Distancias.

La edificación podrá adosarse o aproximarse a los límites laterales de la parcela en los términos que se detallan en la documentación gráfica.

La distancia de la piscina a los límites de la parcela será de dos metros.

Art. 8. Altura de la edificación

La altura de la edificación es la definida en los planos de sección y alzados de este estudio de detalle.

Art. 9. Cubiertas.

Las cubiertas de la edificación serás planas o a una agua tal y como de detalla en la documentación gráfica de este estudio de detalle.

Art. 10 En lo que no regule el estudio de detalle se estará a lo previsto en el art. 75 ·Parámetros de edificación aislada· de las NNUU del PGOU.

En Madrid, en la fecha de la firma electrónica.



Nº 1 PLANTA 1ª

OCTUBRE 2019



Nº 2 RUINA TECHUMBRE PLANTA BAJA

OCTUBRE 2019



Nº 3 CUBIERTA PLANTA BAJA

OCTUBRE 2019



Nº 4 ALZADO OESTE DESDE ACCESO

OCTUBRE 2019

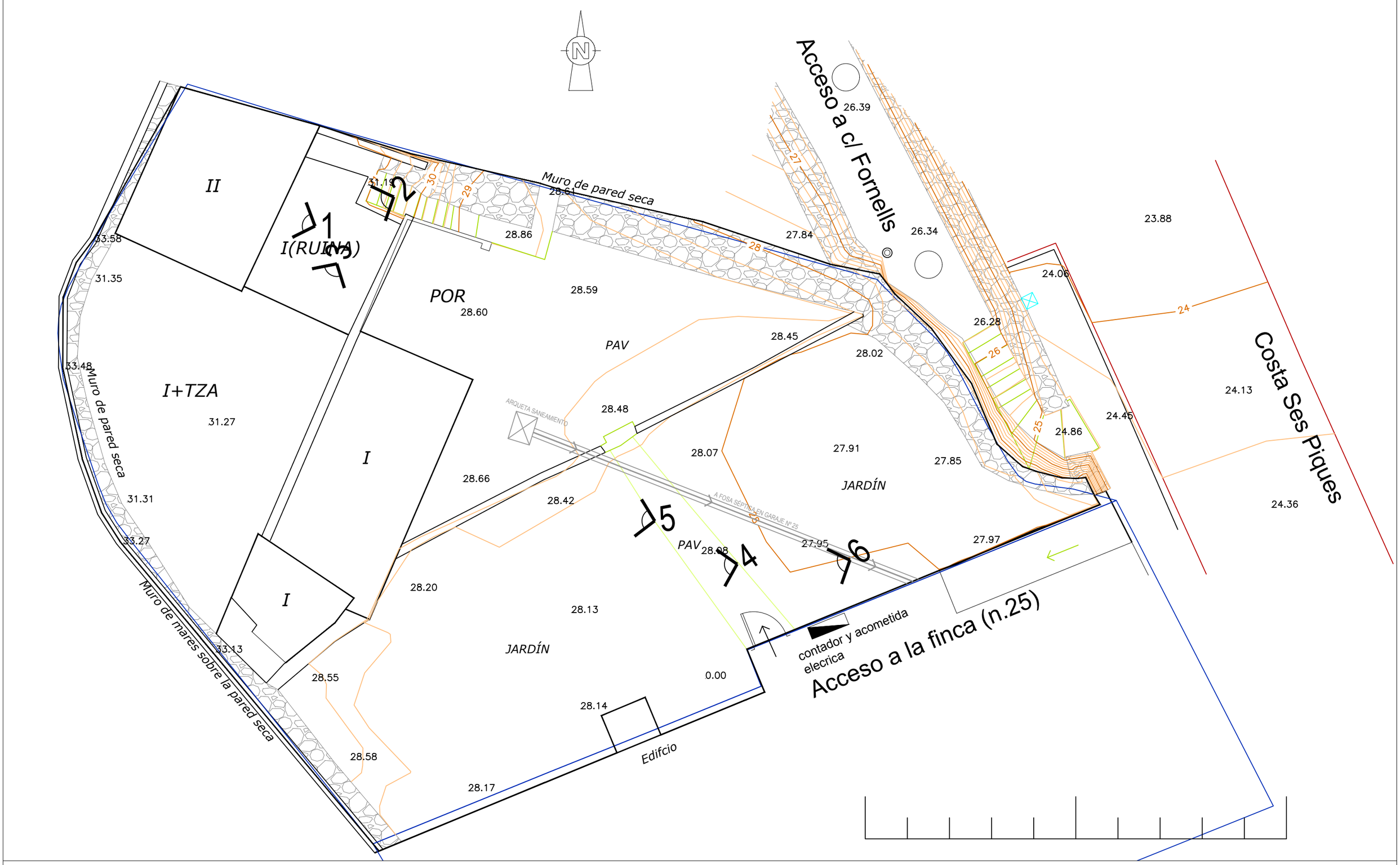


Nº 5 ALZADO OESTE

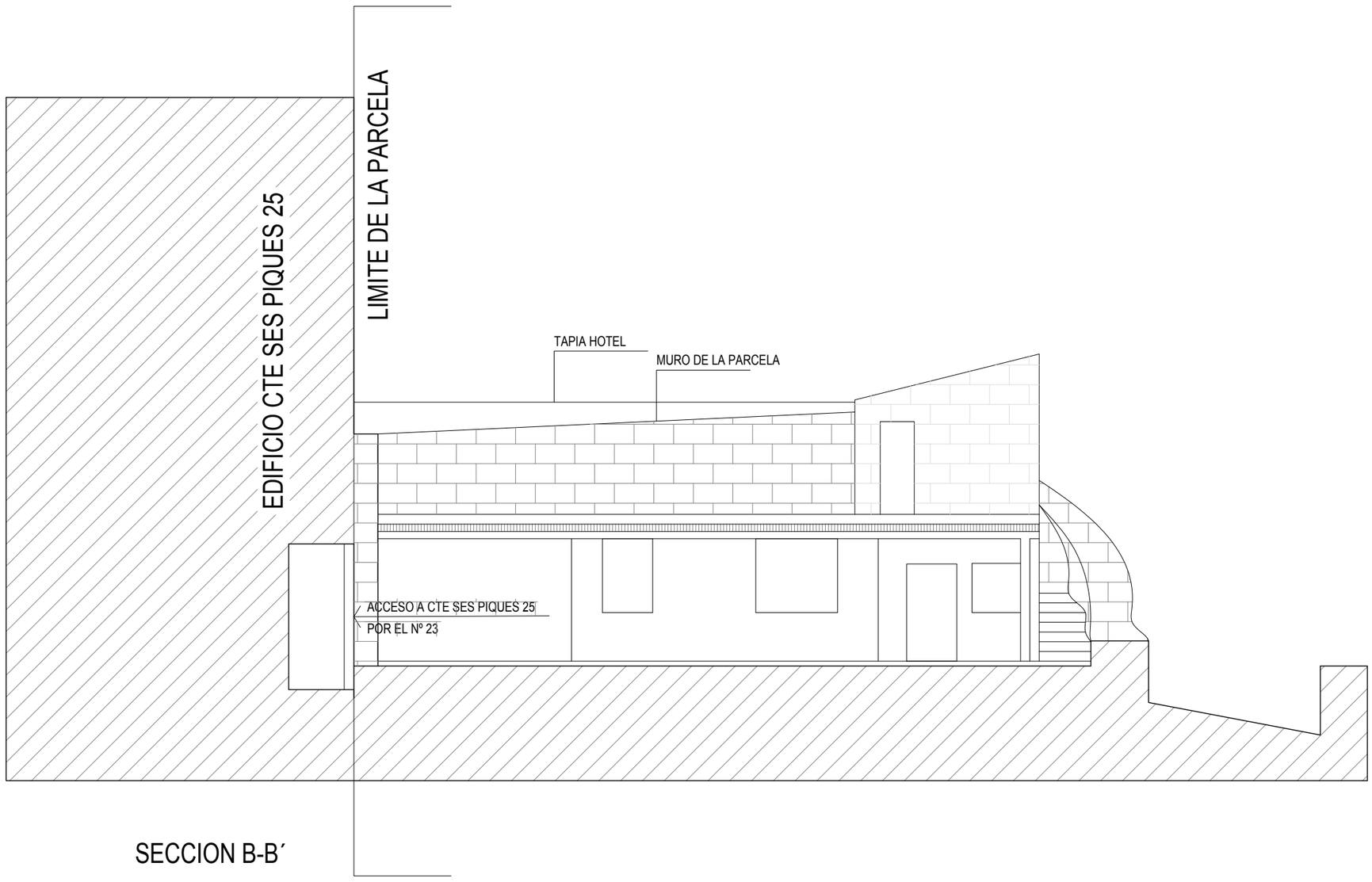
OCTUBRE 2019



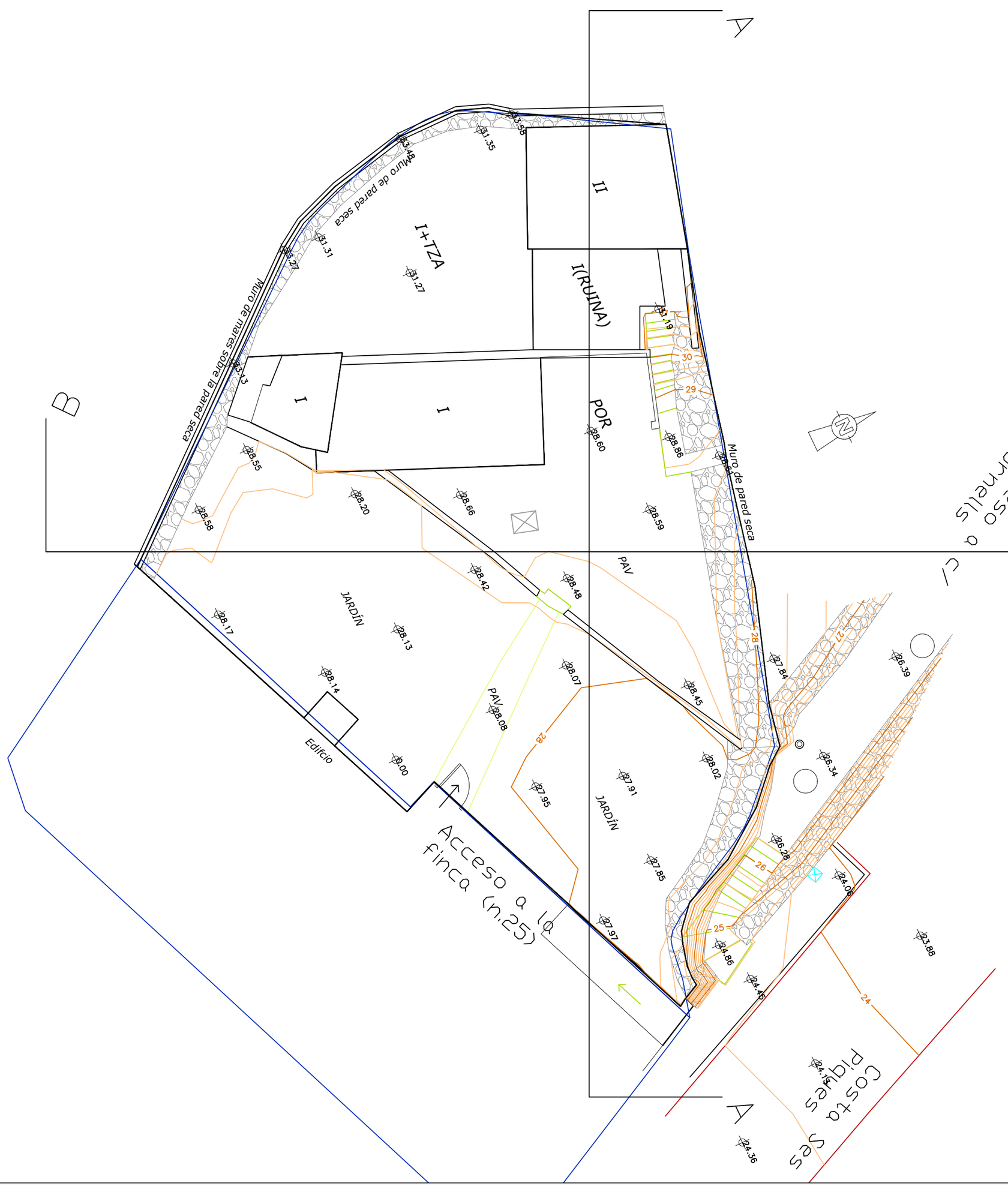
Nº 6 VISTA VIVIENDA Y MEDIANERA SUR
Y MEDIARERA DE ACCESO A EDIFICIO Nº 25 CTE SES PIQUES
OCTUBRE 2019



Briales y del Amo Arquitectos C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid Tfnos.: 91-5779304/. Fax.: 91-5781183 mov:0034687710410/687763444 E-mail: brialesdelamo@telefonica.net www.brialesdelamoarquitectos.com	ESTUDIO DE DETALLE CTE. DE SES PIQUES 25 MAHÓN ILLES BALEARS	PLANO FOTOGRAFIAS ESTADO ACTUAL ESCALA GRAFICA / FECHA Jun–23 / MODIFICA A-01 / NUMERO A-01´	ICIAR GARATE Fdo.	PILAR BRIALES CASUSO RICARDO DEL AMO SERRANO Fdo.



SECCION B-B´



Briales y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid
Tfnos.: 91-5779304/. Fax.: 91-5781183
mov:0034687710410/687763444
E-mail: brialesdelamo@telefonica.net
www.brialesdelamoarquitectos.com

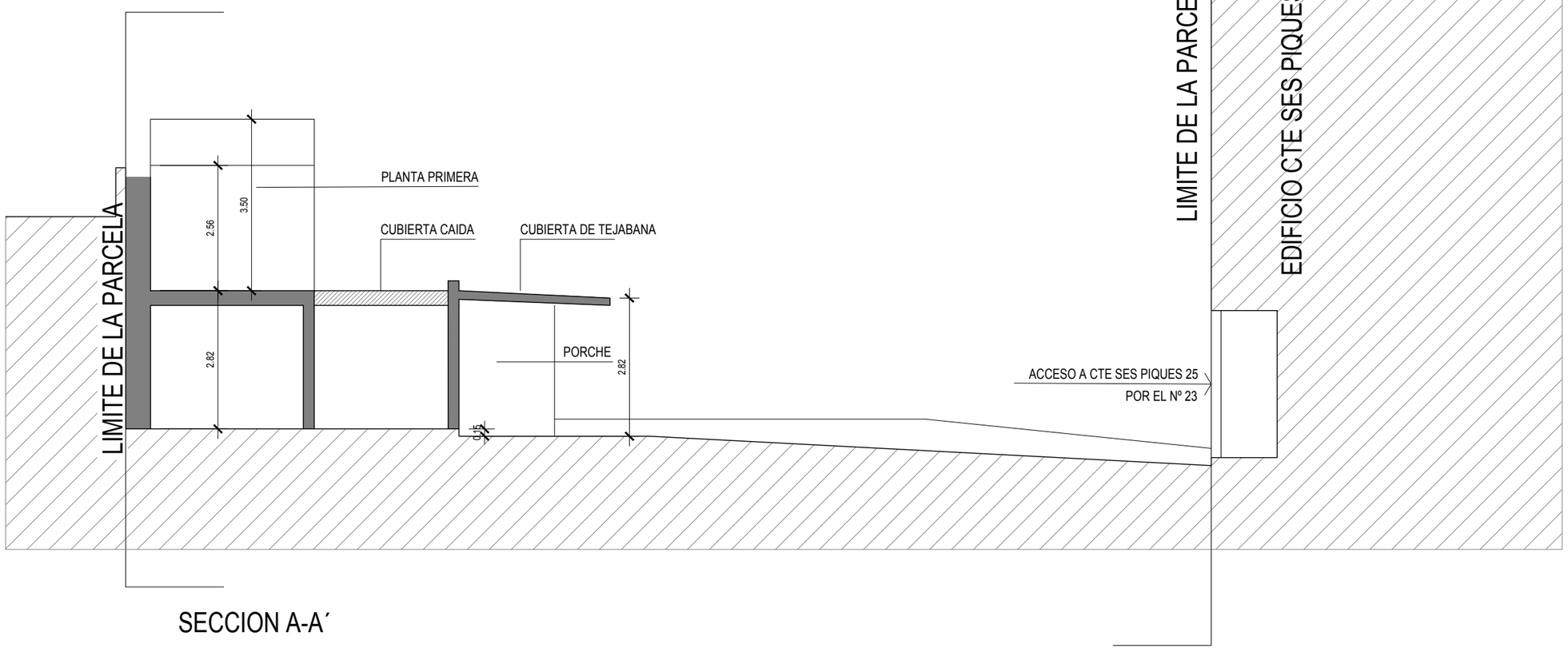
ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

PLANO
SECCION B-B´ ESTADO ACTUAL

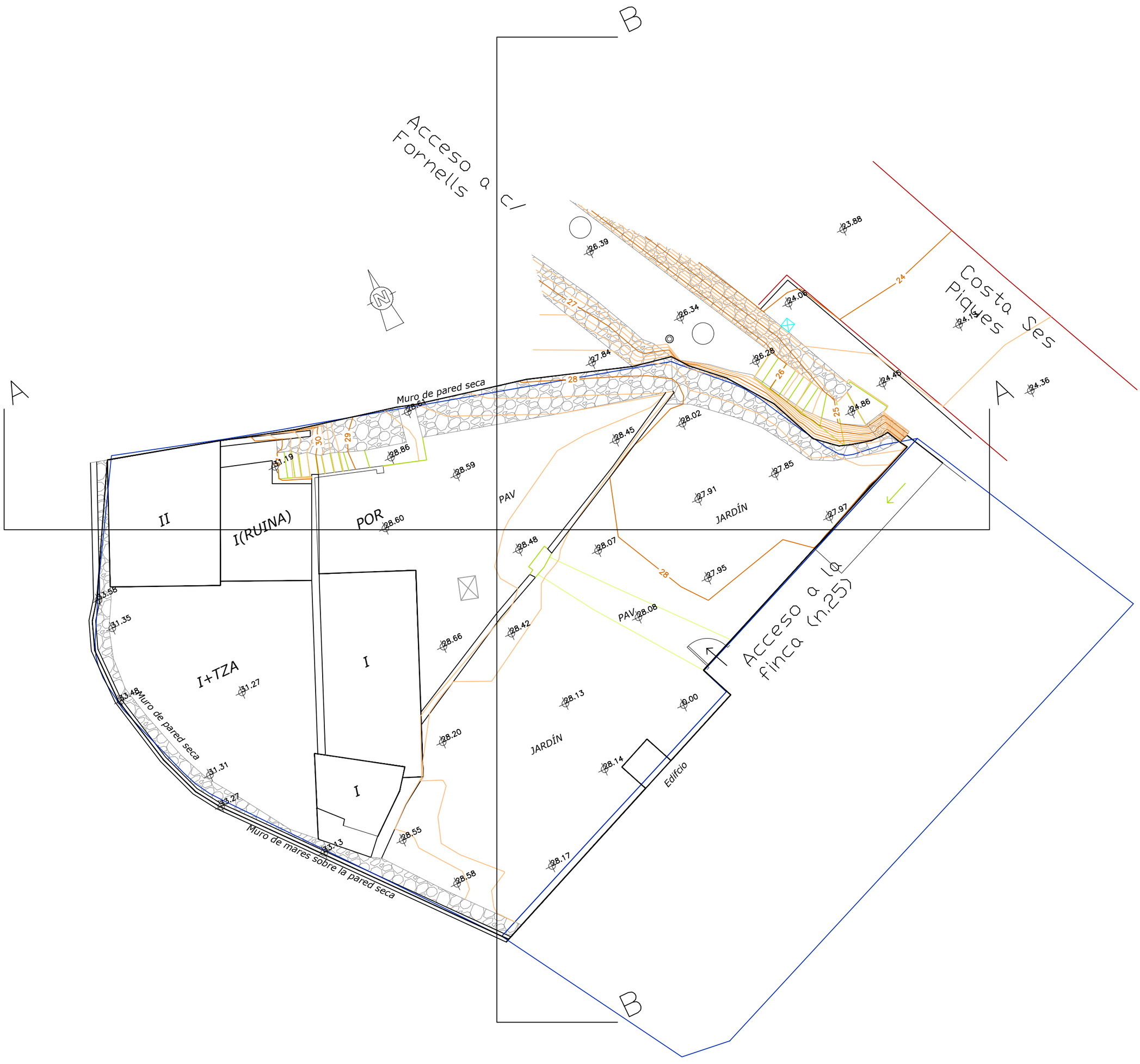
ESCALA	FECHA	MODIFICA	NUMERO
1/100 A2	May–23		D-3

ICIAR GARATE
Fdo.

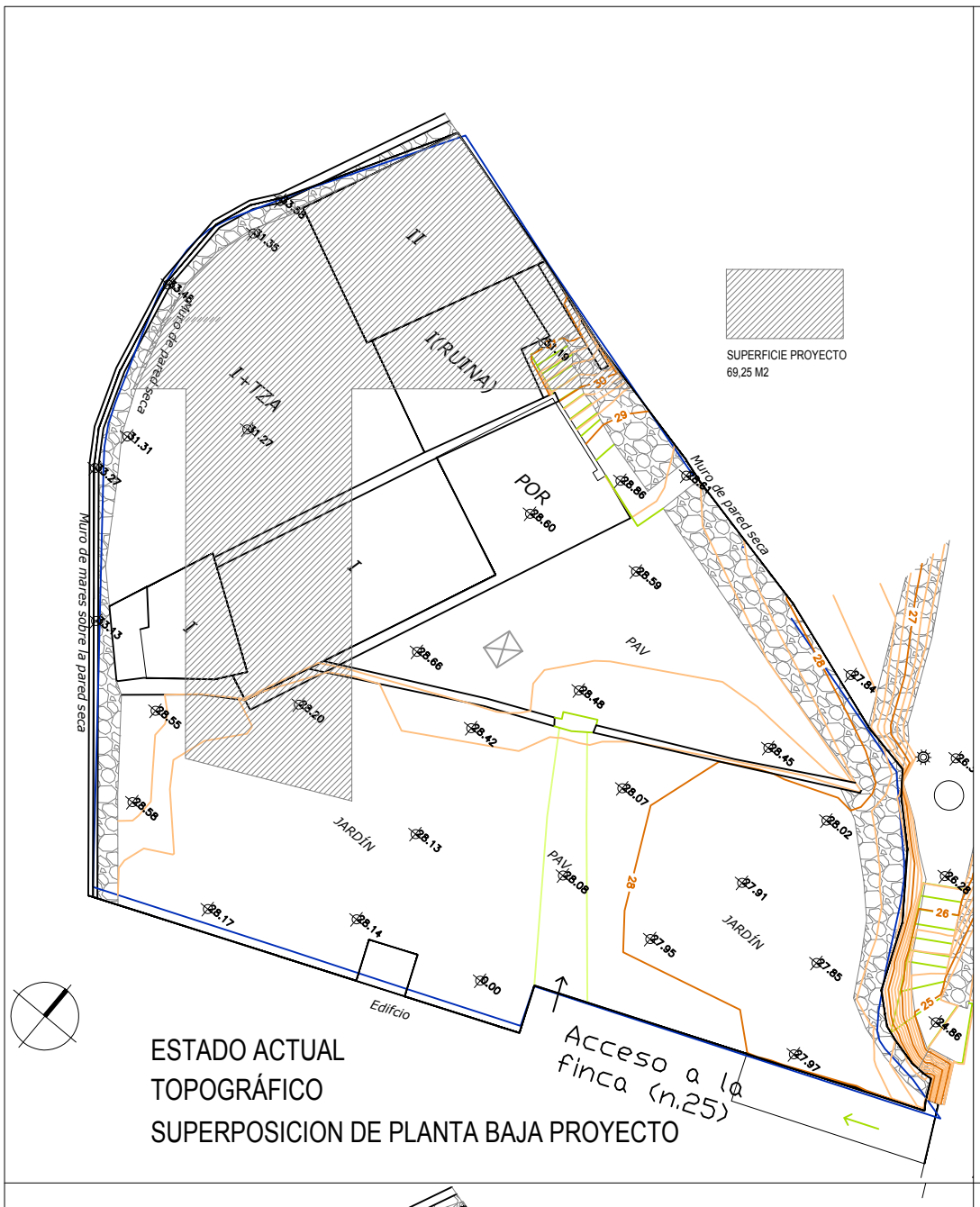
PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.



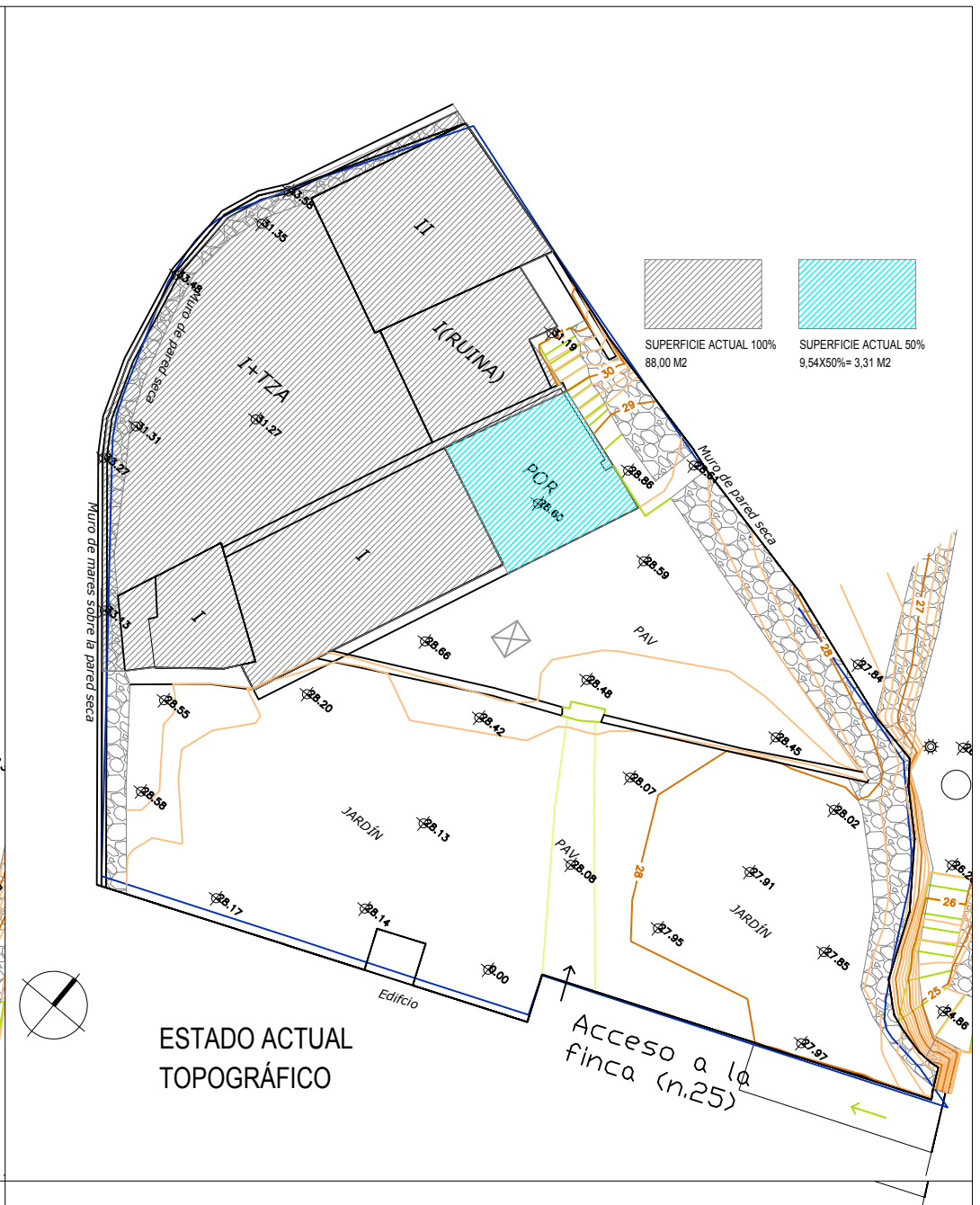
SECCION A-A´



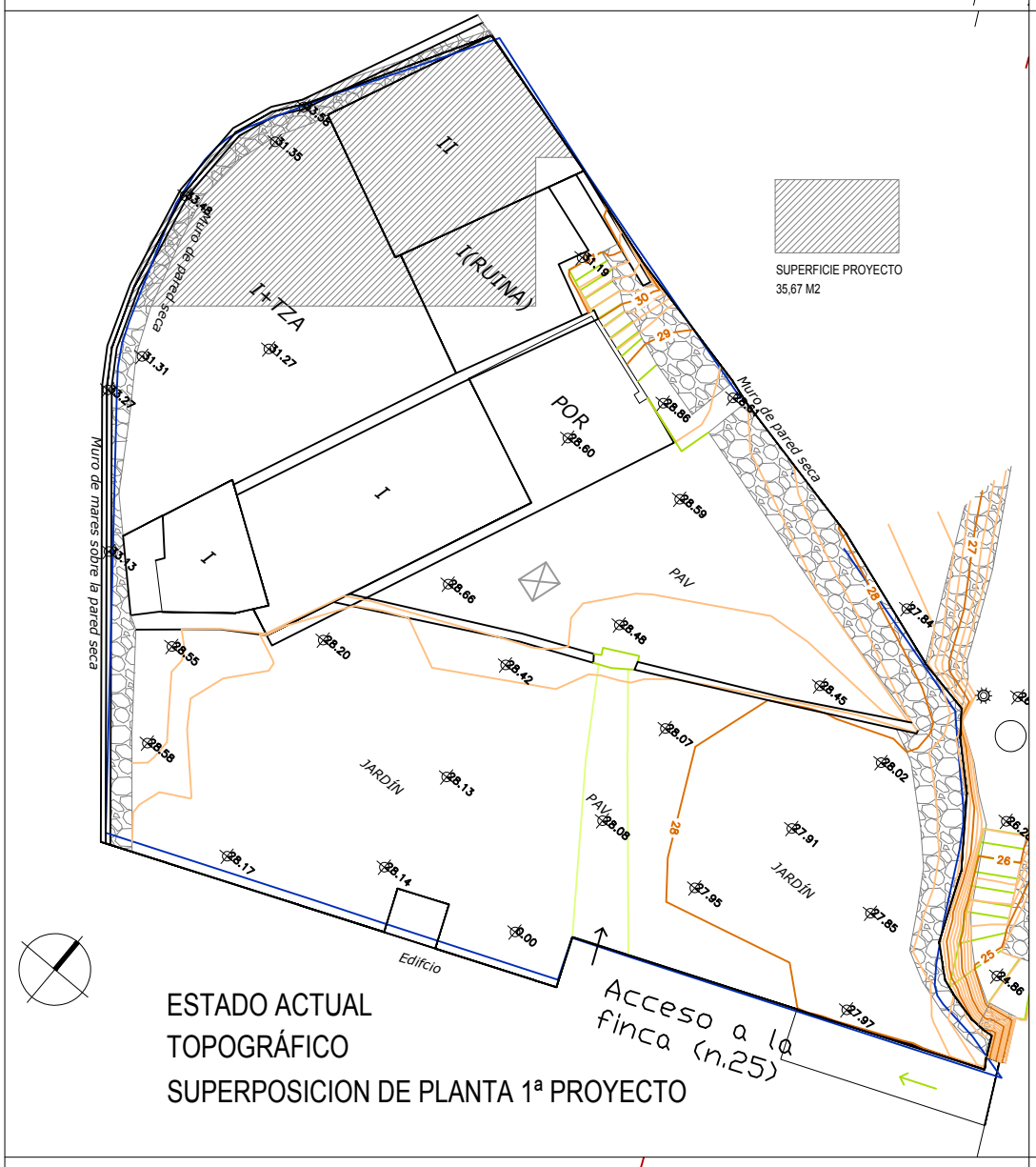
Briales y del Amo Arquitectos C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid Tfnos.: 91-5779304/. Fax.: 91-5781183 mov:0034687710410/687763444 E-mail: brialesdelamo@telefonica.net www.brialesdelamoarquitectos.com	ESTUDIO DE DETALLE CTE. DE SES PIQUES 25 MAHÓN ILLES BALEARS	PLANO SECCION A-A´ ESTADO ACTUAL ESCALA 1/100 A2 · FECHA May–23 · MODIFICA · NUMERO D-3.1	ICIAR GARATE Fdo.	PILAR BRIALES CASUSO RICARDO DEL AMO SERRANO Fdo.



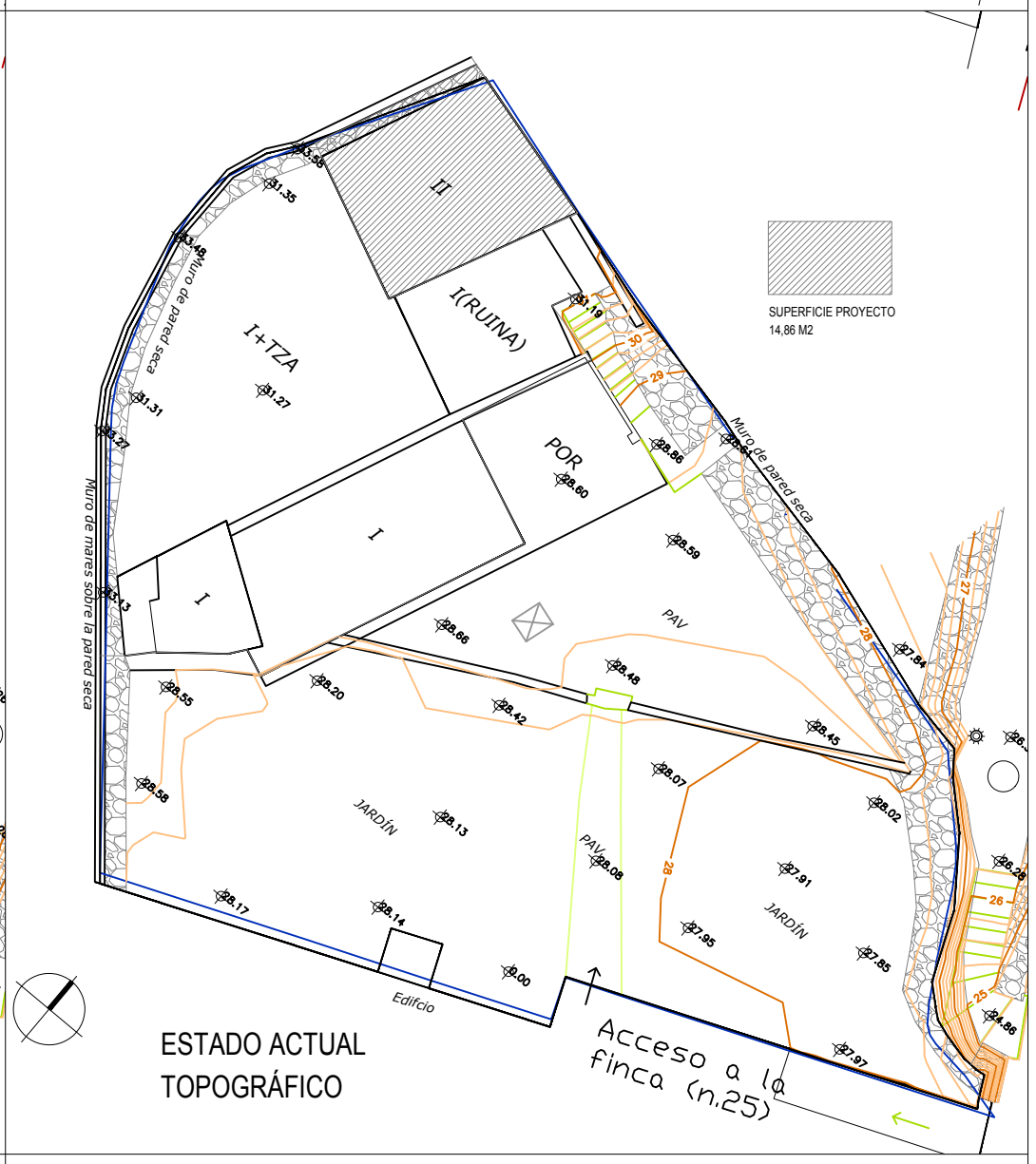
ESTADO ACTUAL
TOPOGRÁFICO
SUPERPOSICION DE PLANTA BAJA PROYECTO



ESTADO ACTUAL
TOPOGRÁFICO



ESTADO ACTUAL
TOPOGRÁFICO
SUPERPOSICION DE PLANTA 1ª PROYECTO



ESTADO ACTUAL
TOPOGRÁFICO

	VOLUMEN CONSTRUIDO ACTUAL	VOLUMEN PROPUESTA
PLANTA BAJA	264,10 M3	(37,00 x 2,60) +(32,11 x 2,70) =182,9 M3
PLANTA PRIMERA	40,77 M3	(35,67 x 2,75) = 98,00 M3
TOTAL CONSTRUIDO ACTUAL	304,87 M3	280,9 M3

	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE PROPUESTA
PLANTA BAJA	91,31 M2	69,00 M2
PLANTA PRIMERA	14,86 M2	35,67 M2
TOTAL CONSTRUIDO ACTUAL	106,17 M2	104,67 M2

Briales y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid
Tfnos.: 91-5779304/. Fax.: 91-5781183
mov:00346977104106877634 44
E-mail: brialesdelamo@telefonica.net
www.brialesdelamoarquitectos.com

ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

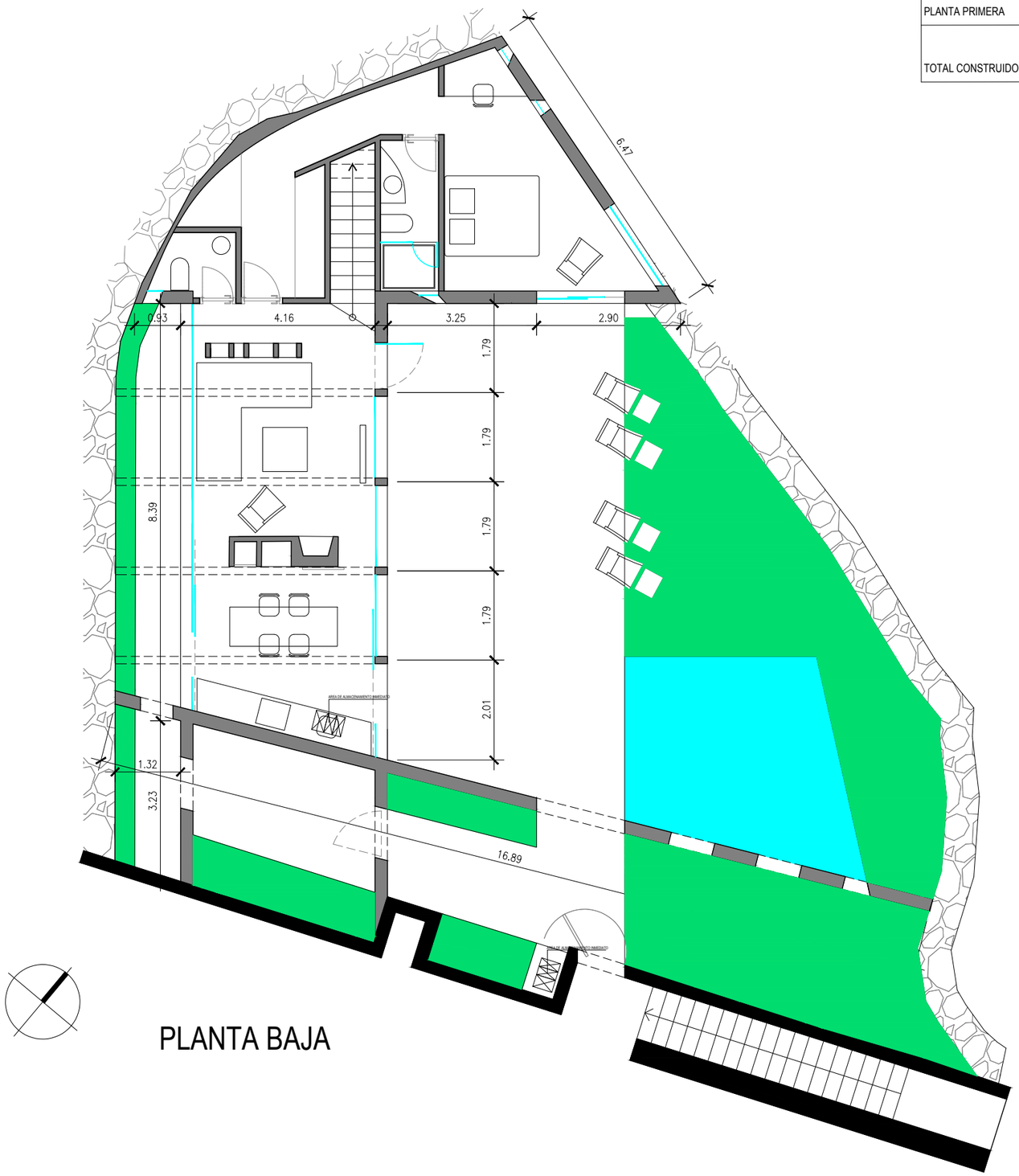
PLANO
SUPERP. DE PROY. SOBRE ESTADO ACTUAL

ESCALA	FECHA	MODIFICA	NUMERO
	Jun-23	A02 Y A03	D 4

ICIAR GARATE
Fdo.

PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.

	SUP CONSTRUIDA ACTUAL DATOS CATASTRALES	SUP CONSTRUIDA PROYECTO	VOLUMEN CONSTRUIDO PROYECTO (art. 75. NN PGOU)	VOLUMEN CONSTRUIDO ACTUAL
PLANTA BAJA (art. 72.5)		69,00 M2	69,00 x3,00 = 207,00 M3	
PLANTA PRIMERA		35,67 M2	(35,60 x 2,70) = 96,12 M3	
TOTAL CONSTRUIDO	119 M2	104,67 M2	303.12 M3	304,87 M3



PLANTA BAJA

PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.

ICIAR GARATE
Fdo.

ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

PLANO: PLANTA BAJA COTAS EXTERIORES

ESCALA: 1/100 A3

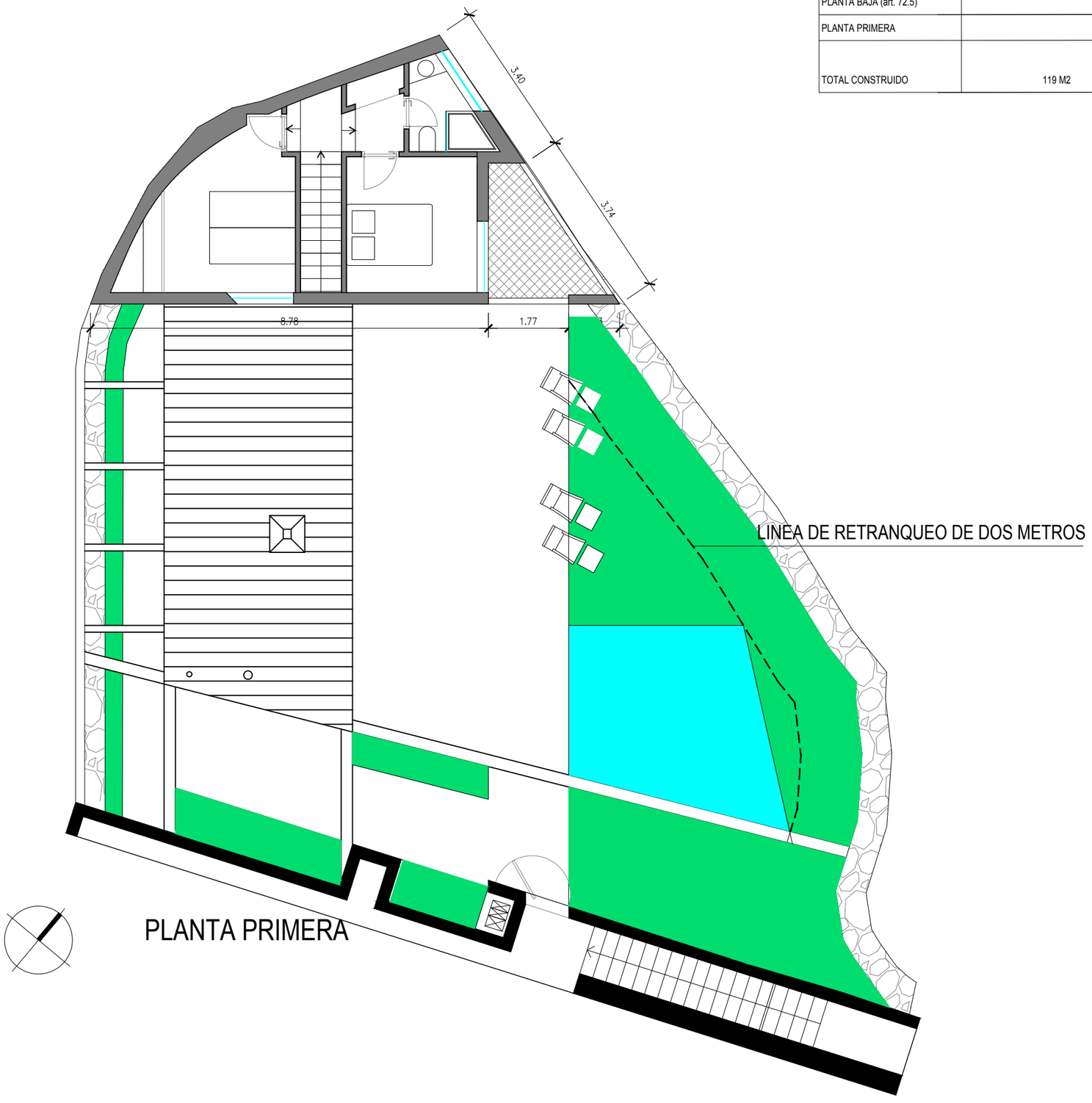
FECHA: may-24

MODIFICA: A-01

NUMERO: A-01/2

Briales y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid
Thos.: 34 677700141 Fax: 34 915751183
Thos.: 34 649377041 / 649377044
E-mail: brialesdelamo@telefonica.net
www.brialesdelamoarquitectos.com

	SUP CONSTRUIDA ACTUAL DATOS CATASTRALES	SUP CONSTRUIDA PROYECTO	VOLUMEN CONSTRUIDO PROYECTO (art. 75. NN PGOU)	VOLUMEN CONSTRUIDO ACTUAL
PLANTA BAJA (art. 72.5)		69,00 M2	69,00 x3,00 = 207,00 M3	
PLANTA PRIMERA		35,67 M2	(35,60 x 2,70) = 96,12 M3	
TOTAL CONSTRUIDO	119 M2	104,67 M2	303.12 M3	304,87 M3



PLANTA PRIMERA

PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.

ICIAR GARATE
Fdo.

ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

PLANO
PLANTA PRIMERA COTAS EXTERIORES

ESCALA 1/100 A3

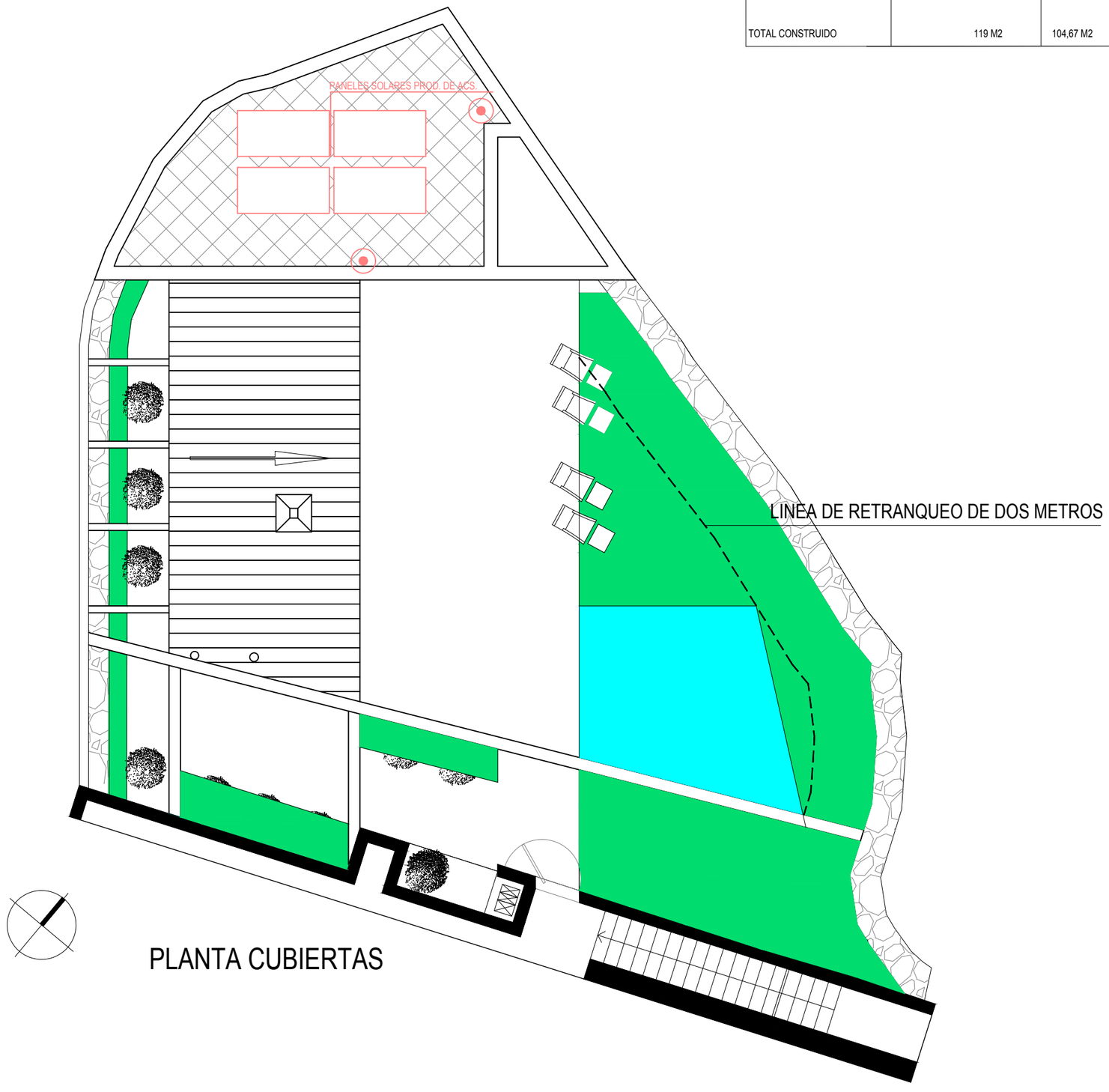
FECHA may-24

MODIFICA A-02

NUMERO A-02/2

Brides y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid
Tfnos.: 91.5771500 / Fax: 91.5781183
Móvil: 630.697701/647.783244
E-mail: bridesdelamo@telefonica.net
www.bridesdelamoarquitectos.com

	SUP CONSTRUIDA ACTUAL DATOS CATASTRALES	SUP CONSTRUIDA PROYECTO	VOLUMEN CONSTRUIDO PROYECTO (art. 75. NN PGOU)	VOLUMEN CONSTRUIDO ACTUAL
PLANTA BAJA (art. 72.5)		69,00 M2	69,00 x3,00 = 207,00 M3	
PLANTA PRIMERA		35,67 M2	(35,60 x 2,70) = 96,12 M3	
TOTAL CONSTRUIDO	119 M2	104,67 M2	303.12 M3	304,87 M3



PLANTA CUBIERTAS

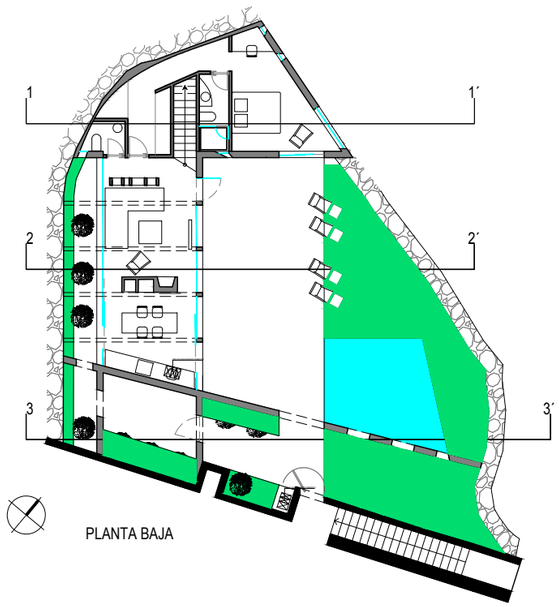
PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.

ICIAR GARATE
Fdo.

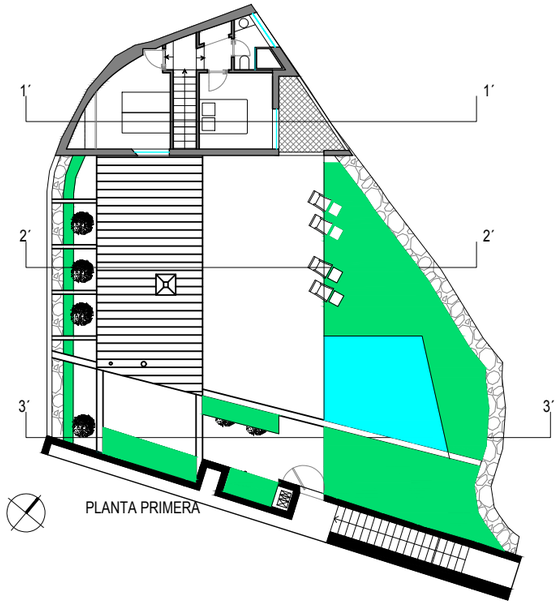
PLANO: PLANTA CUBIERTAS
NUMERO: A-03/2
MODIFICA: A-03
FECHA: may-24
ESCALA: 1/100 A3

ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

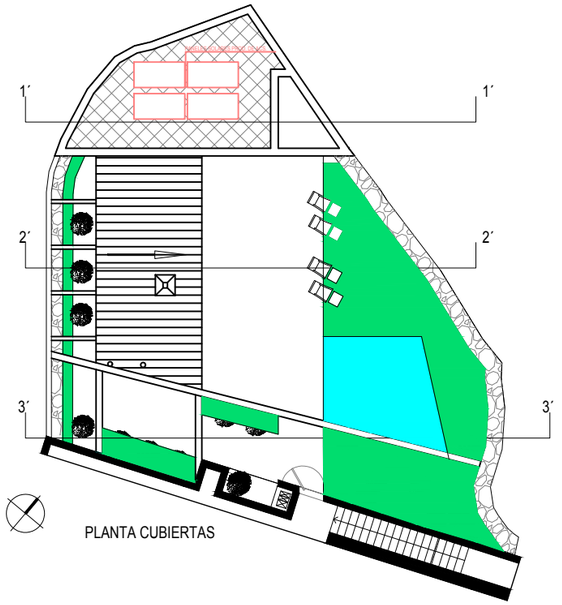
Briales y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94 - 1º izda. 28009 Madrid
Tfnos.: 91.4277281 / Fax: 91.4278183
mov.: 91.5403777 / 647.578.544
E-mail: brialesdelamo@telefonica.net
www.brialesdelamoarquitectos.com



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA CUBIERTAS

SECCION 3-3

PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.

ICIAR GARATE
Fdo.

PLANO
SECCION 3-3

ESCALA
1/100 A3

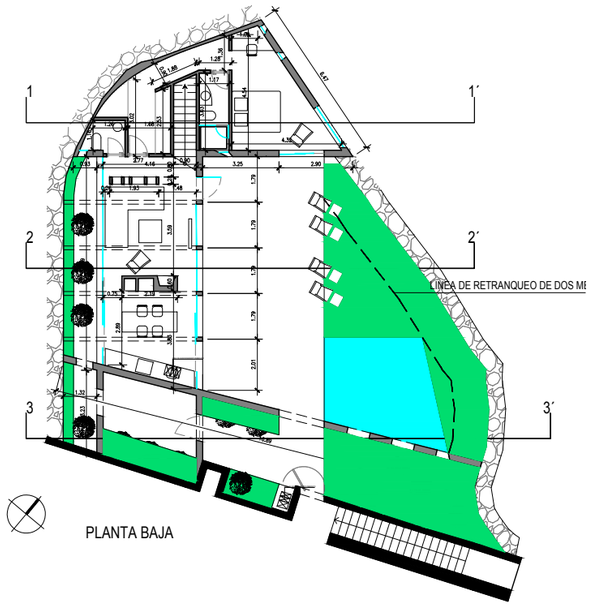
FECHA
may-24

MODIFICA
A-04

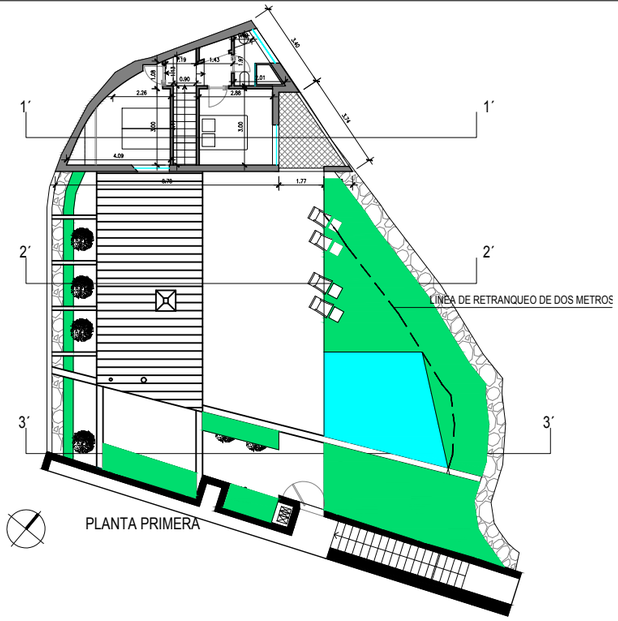
NUMERO
A-04/1

ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

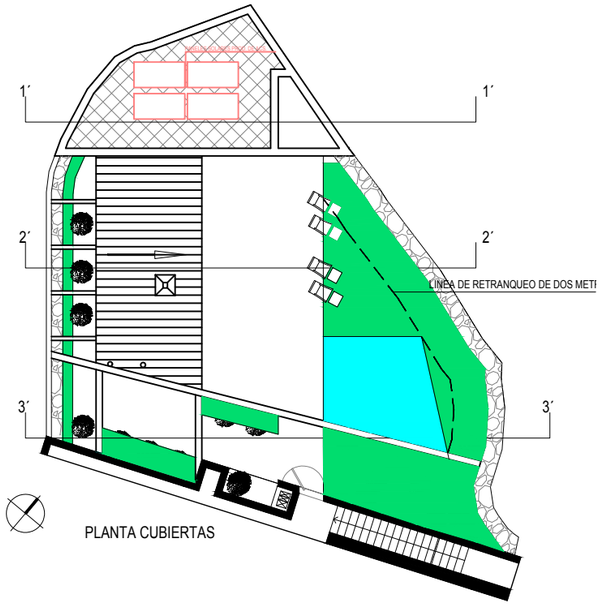
Briales y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94. 1º izda. 28009 Madrid
Tfnos.: 91.4277281 / Fax: 914.278.183
móvil: 610.407771 / 647.578.944
E-mail: brialesdelamo@telefonica.net
www.brialesdelamoarquitectos.com



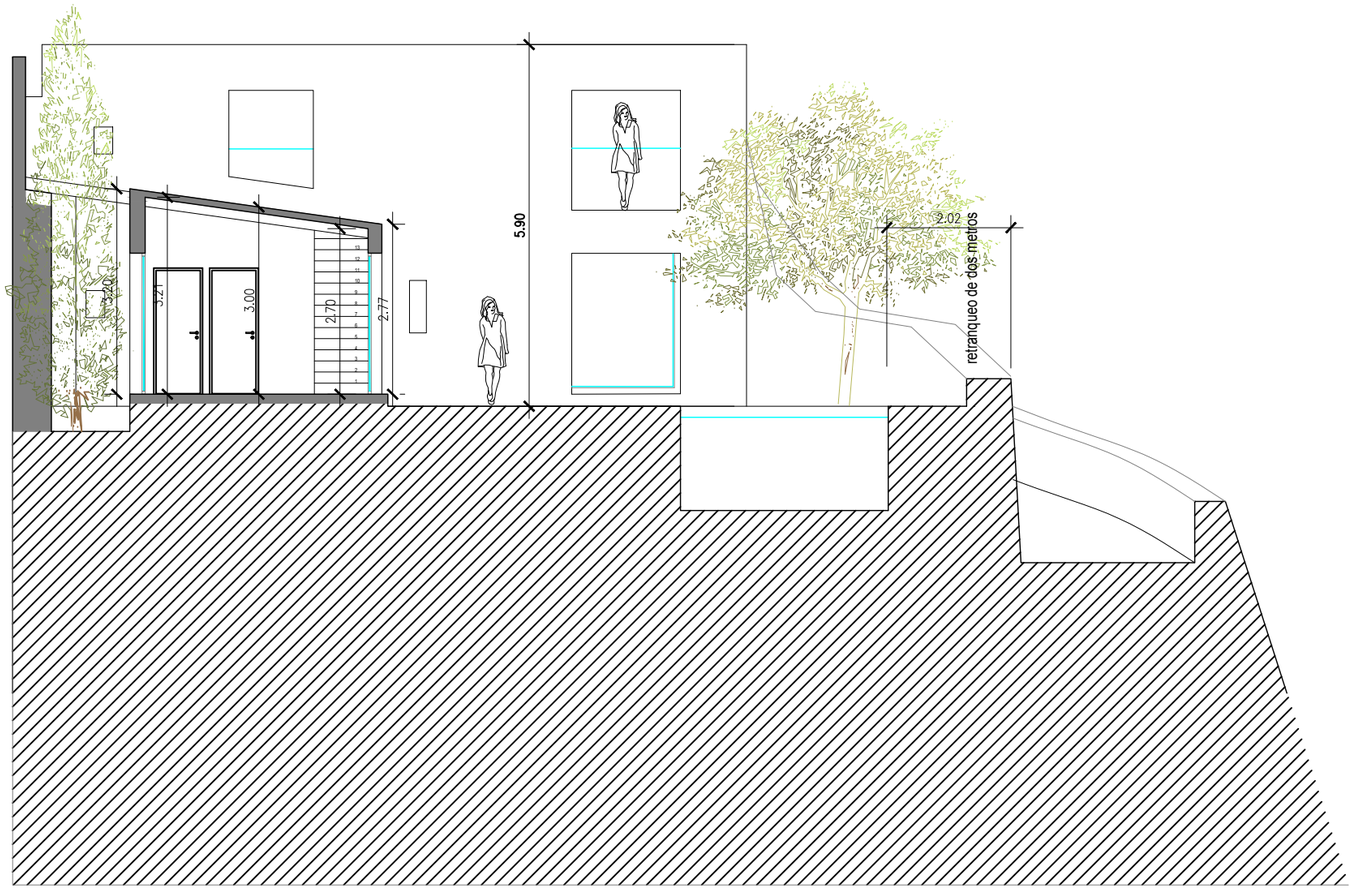
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA CUBIERTAS



ALZADO SECCIONADO OESTE 2-2

Briales y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid
Telfno.: 91 5775724 / Fax: 91 5755183
móvil: 630457704 / 649778344
E-mail: brialesdelamo@telefonica.net
www.brialesdelamoarquitectos.com

ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

PLANO
ALZADO SECCIONADO OESTE 2-2

ESCALA 1/100 A3

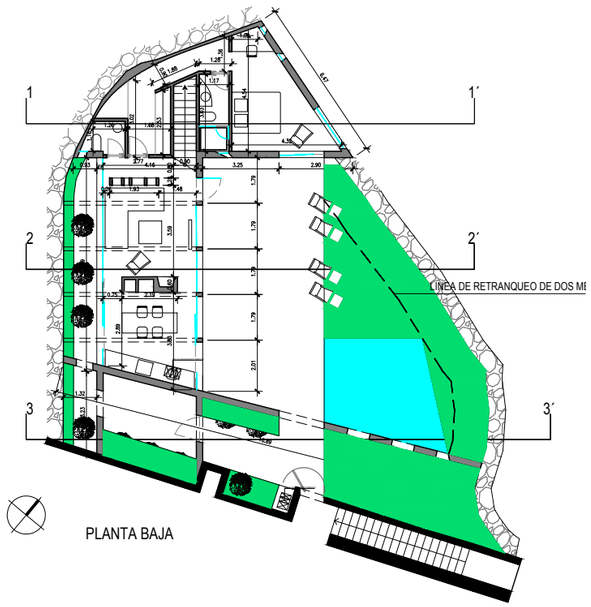
FECHA may-24

MODIFICA A-05

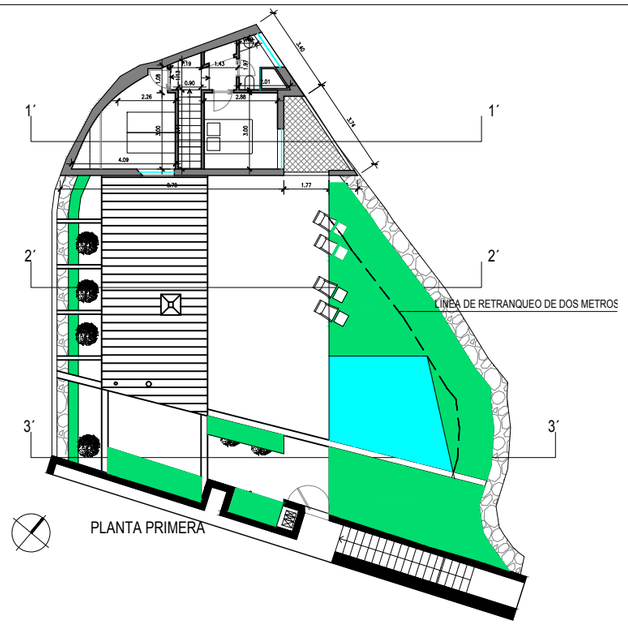
NUMERO A-05/1

ICIAR GARATE
Fdo.

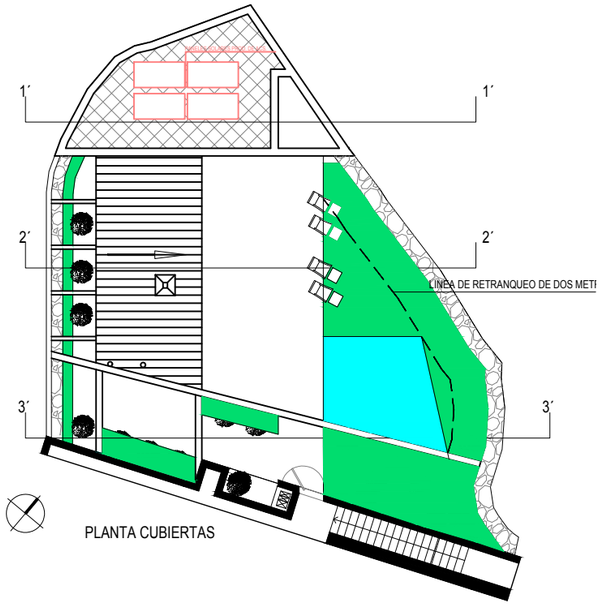
PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.



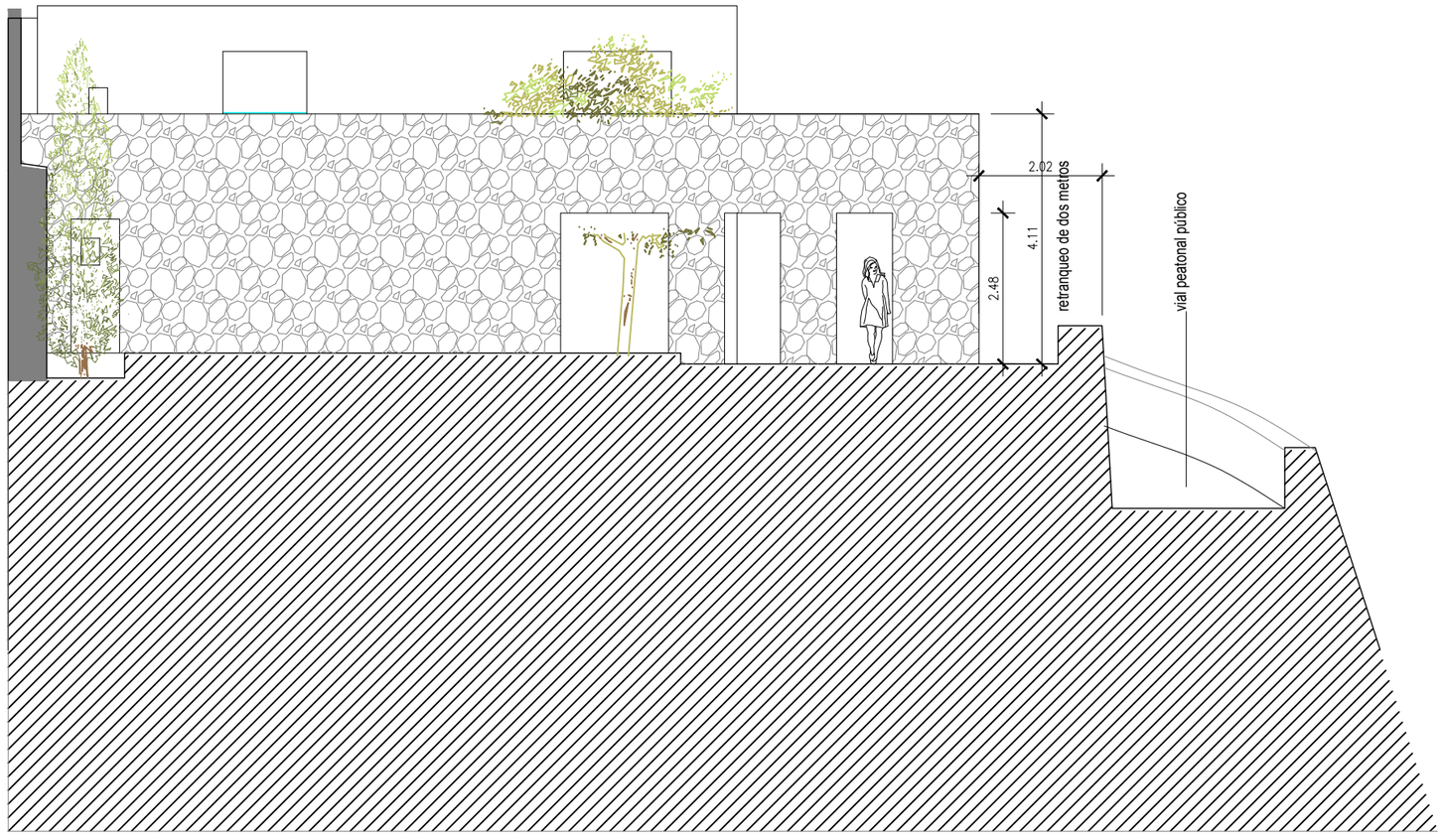
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA CUBIERTAS



ALZADO OESTE 3-3

Brides y del Amo Arquitectos
C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid
Tfnos.: 91.4771001 / Fax: 914.355.183
móvil: 20.687.677 (Pilar) 680.778.544
E-mail: bridesdelamo@wanadoo.net
www.pilarbriadelamoarquitectos.com

ESTUDIO DE DETALLE
CTE. DE SES PIQUES 25
MAHÓN ILLES BALEARS

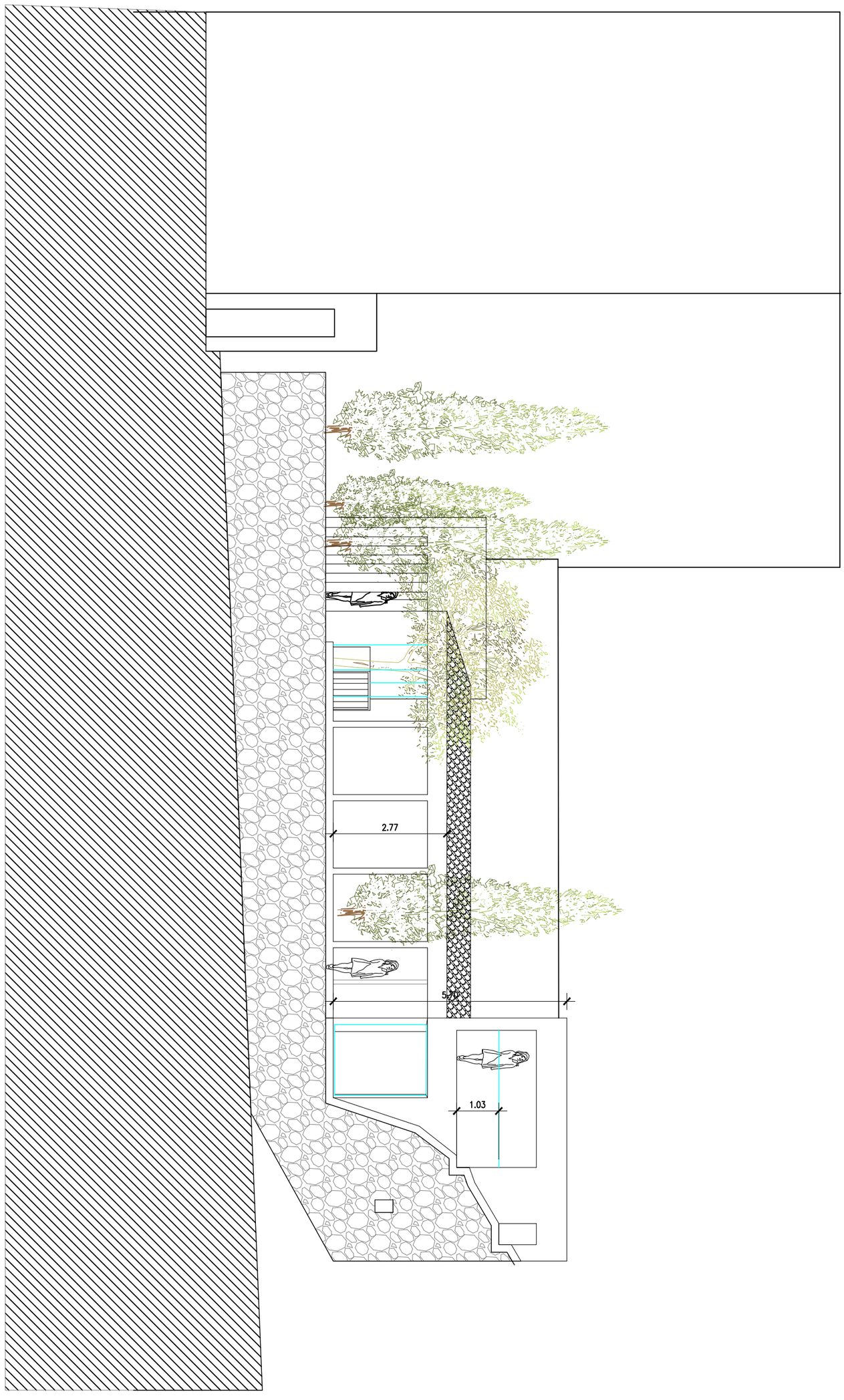
PLANO
ALZADO OESTE 3-3

ESCALA 1/100 A3
FECHA may-24
MODIFICA A-06
NUMERO A-06/1

PILAR BRIALES CASUSO
RICARDO DEL AMO SERRANO
Fdo.

ICIAR GARATE
Fdo.

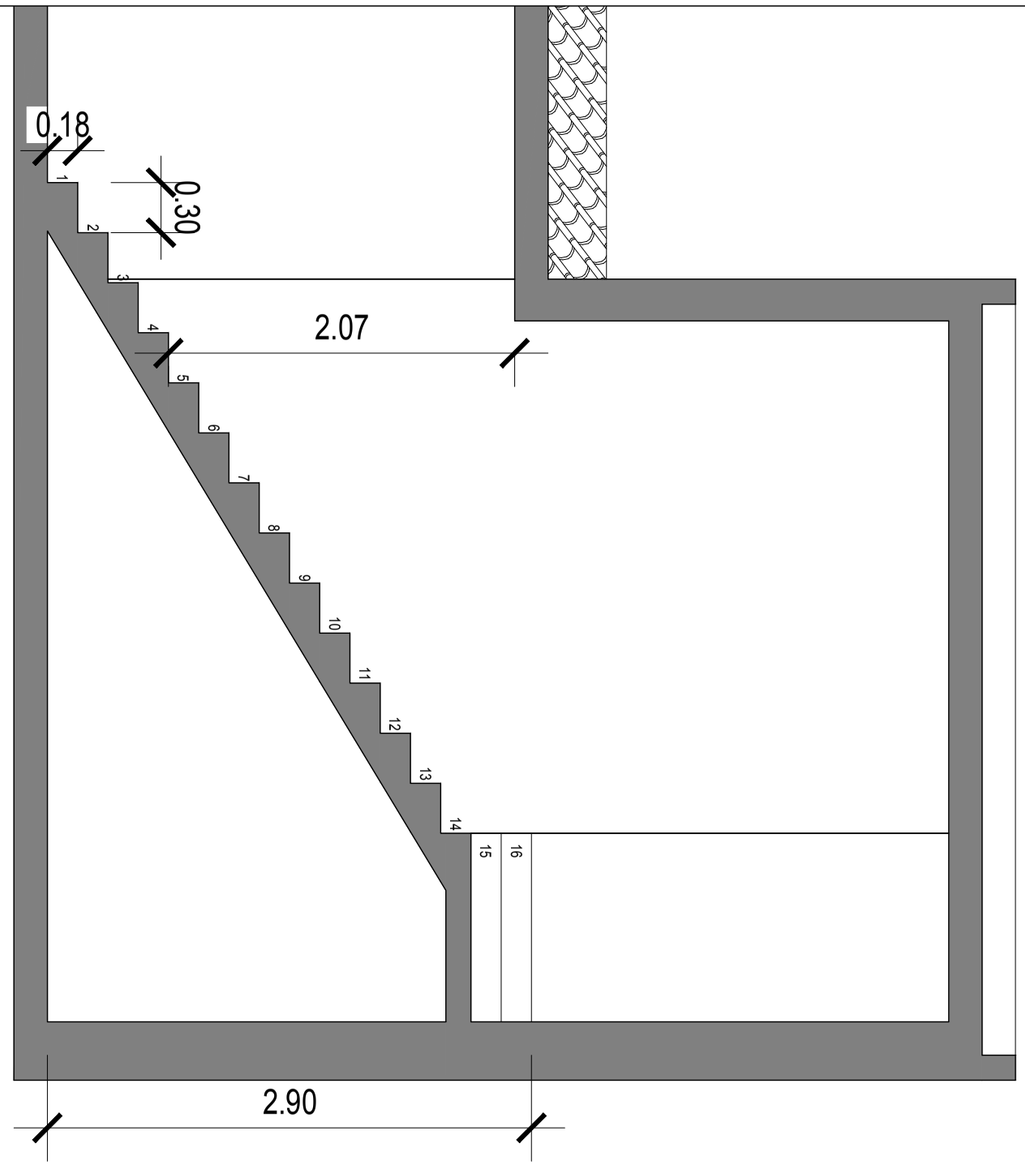
ALZADO NORTE

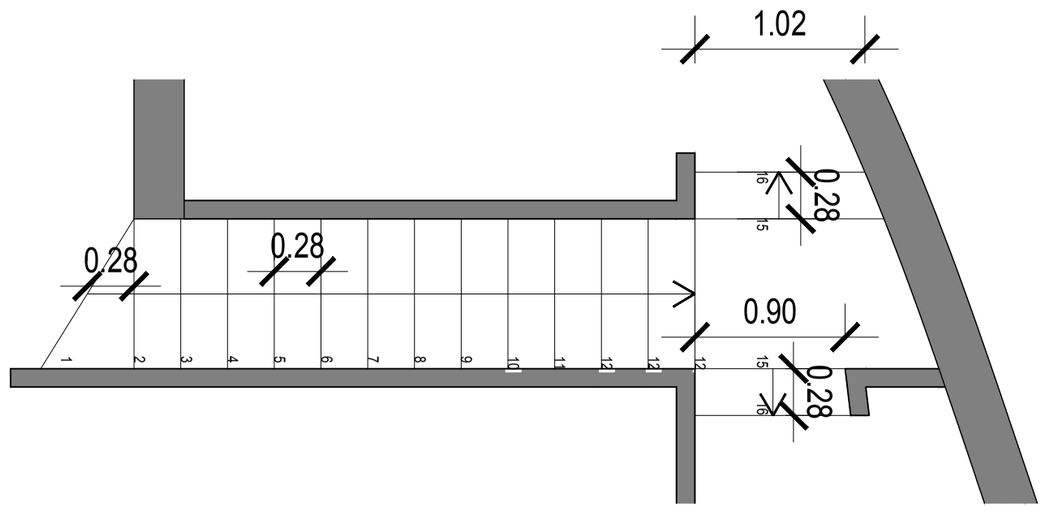


Briales y del Amo Arquitectos C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid Tfnos.: 91-5770304 / Fax.: 91-5781183 mov:00346577104108877634 44 E-mail: brialesdelamo@telefonica.net www.brialesdelamoarquitectos.com	ESTUDIO DE DETALLE CTE. DE SES PIQUES 25 MAHÓN ILLES BALEARS	PLANO ALZADOS NORTE			ICIAR GARATE Fdo.	PILAR BRIALES CASUSO RICARDO DEL AMO SERRANO Fdo.
		ESCALA 1/100 A3	FECHA may-24	MODIFICA	NUMERO A-07	

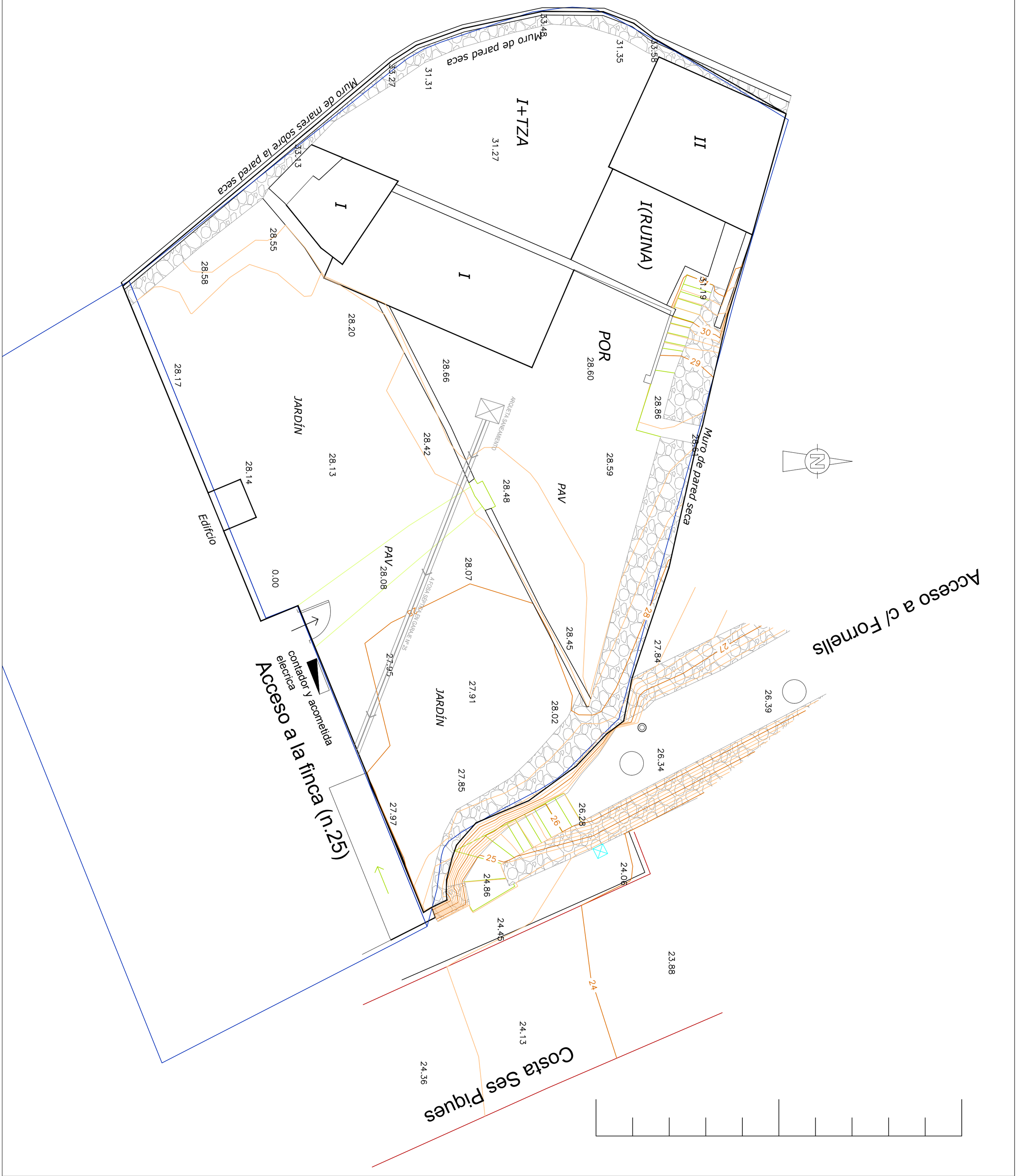
DETALLE ESCALERA

Uso restringido según RD 314/2006 de 17 de marzo CTE





Briales y del Amo Arquitectos C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid Tfnos.: 91-5776304 / Fax.: 915781183 mov:00346877104109687763444 E-mail: brialesdelamo@telefonica.net www.brialesdelamoarquitectos.com	ESTUDIO DE DETALLE CTE. DE SES PIQUES 25 MAHÓN ILLES BALEARS	PLANO D. ESCALERA (RD 314/2006 de 17 de marzo CTE ESCALA ACOTADO / FECHA may–24 / MODIFICA / NUMERO A-08	ICIAR GARATE Fdo.	PILAR BRIALES CASUSO RICARDO DEL AMO SERRANO Fdo.



Briales y del Amo Arquitectos C/ Alcalá nº 94 - 1º dcha. 28009 Madrid Tfnos.: 91-5779304/. Fax.: 91-5781183 mov:0034687710410/687763444 E-mail: brialesdelamo@telefonica.net www.brialesdelamoarquitectos.com	ESTUDIO DE DETALLE CTE. DE SES PIQUES 25 MAHÓN ILLES BALEARS	PLANO DEFINICIÓN DE AMBITOS DE ACOMETIDAS A FR.			ICIAR GARATE Fdo.	PILAR BRIALES CASUSO RICARDO DEL AMO SERRANO Fdo.
		ESCALA GRAFICA	FECHA Jun–23	MODIFICA A-01	NUMERO D 7	

Briales y del Amo Arquitectos

ESTUDIO DE DETALLE COSTA DE SES PIQUES 25A MAÓ ILLES BALEARS

ANEXO
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1. OBJETO

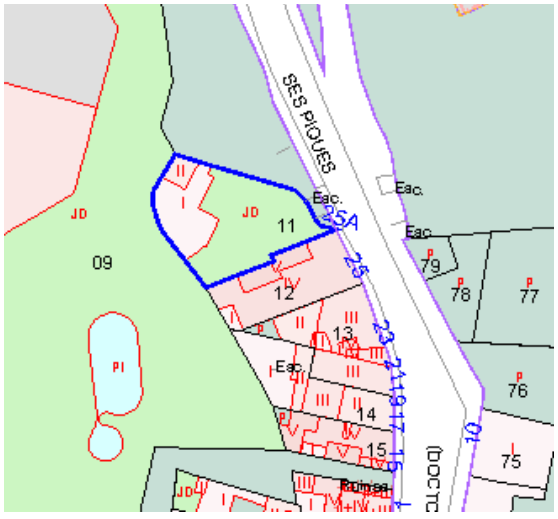
El objeto de la presente memoria de viabilidad económica es analizar el impacto derivado de la aprobación del ESTUDIO DE DETALLE CUESTA DE SES PICAS, NÚM. 25-A, REFERENCIA CADASTRAL 7668811FE0176N0001UQ, FINCA REGISTRAL NÚM. 2.707, DE MAÓ.

El estudio de detalle realiza la definición volumétrica de la nueva vivienda unifamiliar, por demolición de la existente, sita en la Costa de ses Piques núm. 25 A del N.U. de Maó, que se desarrolla en planta baja y parcialmente en planta piso, en la que se desarrolla un programa apto para seis ocupantes, la parte no ocupada por la edificación se destina a jardín privado y piscina. Las definiciones superficiales y volumétricas del estado actual y el propuesto en el estudio de detalle de la finca son las seguidamente relacionadas:

	PB SUPERFICIE m^2	PP SUPERFICIE m^2	TOTAL SUPERFICIE m^2	PB VOLUMEN m^3	PP VOLUMEN m^3	VOLUMEN TOTAL m^3
E. ACTUAL	91,31	14,86	106,17	264,10	40,77	304,87
E. PROPUESTO	69,00	35,67	104,67	207,00	96,12	303,12

2. SITUACIÓN Y SUPERFICIE

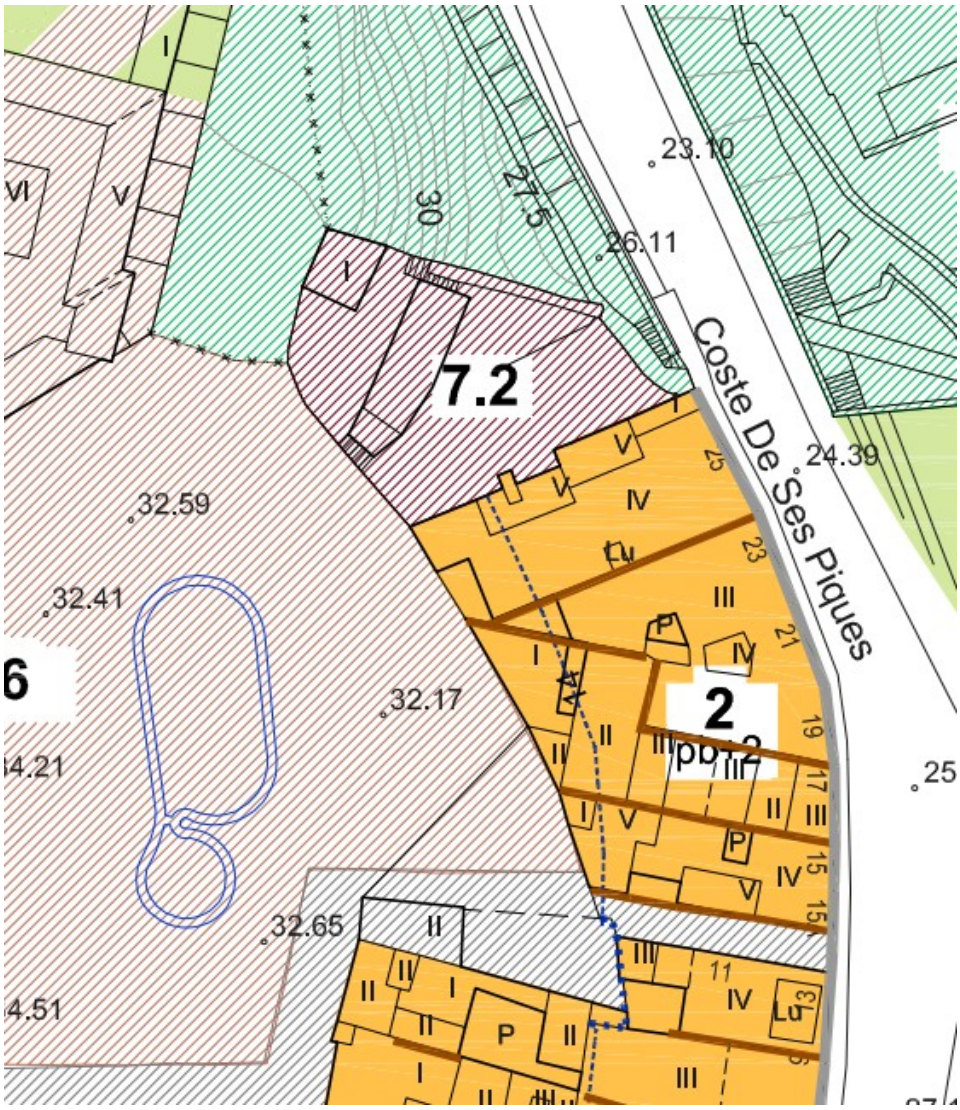
El ámbito del estudio de detalle de referencia corresponde con parcela a la cual corresponde la referencia catastral 7668811FE0176N0001UQ, inscrita en el Registro de la Propiedad de Maó como finca núm. 2707, con código CRU 07013000032783.



Según información catastral la parcela tiene una superficie de 254 m2, en el Registro de la Propiedad consta inscrita con una superficie de 301 m2 y según resulta de estudio topográfico tiene una superficie de 257,44 m2.

3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

La parcela objeto del estudio de detalle está clasificada por el PGOU de Maó como suelo urbano y calificada como ZONA 7: CONJUNTOS CON ORDENACIONES ESPECÍFICAS, subzona 7.2 Parcelas con volumetría especifica.



Respecto de la subzona 7.2 el art. 204 de las normas urbanísticas del PGOU de Maó establece lo siguiente:

«Artículo 204. Subzona 7.2: Parcelas con volumetría específica

- El criterio general es el de congelación de volúmenes y reconocimiento de usos actuales: se mantiene la envolvente de las edificaciones en el estado en el que se encuentra en el momento de la aprobación del PGOU.
- En caso de substitución de la edificación o de gran reforma se deberá respetar la restricción derivada del mantenimiento del volumen y usos y elaborar un estudio de detalle.
- Para el resto de parámetros será aplicable la norma correspondiente a la zona equivalente por analogía tipo-morfológica, en cada caso.»

4. MARCO NORMATIVO

El art. 12.2.letra b) de las normas urbanísticas del PGOU dispone que los planes urbanísticos derivados de iniciativa privada deben contener documentación específica referida a la viabilidad económica de la promoción.

El art. 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana prevé que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Por otra parte, el art. 47.3 del la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, dispone que:

> «3. La memoria de viabilidad económica se incluirá en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y se referirá a las actuaciones que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien su uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, aplicable a aquellas de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal.»

5. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En el presente caso, el Estudio de Detalle tiene por finalidad establecer la definición volumétrica de la nueva vivienda unifamiliar proyectada en la parcela, como consecuencia de la demolición de la edificación existente. Este instrumento de planeamiento pormenorizado actúa dentro del marco fijado por el planeamiento general vigente, sin introducir alteraciones en los parámetros urbanísticos fundamentales. En concreto, no se produce incremento alguno del índice de edificabilidad bruta, ni modificación del uso global del suelo, que se mantiene con carácter residencial, conforme a la ordenación establecida.

Desde el punto de vista económico, esta circunstancia implica que la rentabilidad de la futura edificación no se ve afectada de forma negativa; antes bien, cabe prever una mejora potencial derivada de la posibilidad de ejecutar una vivienda más eficiente y funcional, tanto en el ámbito constructivo y energético, como en el aprovechamiento del espacio y la calidad arquitectónica. Ello redunda en un incremento del valor patrimonial del inmueble resultante, sin alterar el equilibrio económico-financiero establecido por el planeamiento.

Por otra parte, debe destacarse que no resulta necesaria la realización de nuevas obras de urbanización, ni la cesión de suelos adicionales a la administración, dado que tales obligaciones ya fueron cumplimentadas y las infraestructuras básicas se encuentran completamente ejecutadas y consolidadas. Esta circunstancia elimina la necesidad de inversiones complementarias en infraestructuras, reduciendo significativamente los costes asociados a la actuación.

En consecuencia, puede afirmarse que el Estudio de Detalle no introduce modificaciones sustanciales en la viabilidad económica prevista en origen, manteniendo íntegramente las condiciones y parámetros económicos derivados del planeamiento vigente.

Finalmente, con el fin de ofrecer una valoración objetiva y completa, a continuación se analizan los costes de ejecución de la actuación, así como los posibles ingresos derivados de la promoción inmobiliaria resultante, con el propósito de poner de manifiesto la viabilidad económica y sostenibilidad financiera del Estudio de Detalle propuesto.

Costes de la actuación

En primer lugar, como punto de partida, consideramos el valor de referencia actual del inmueble que asciende a 110.339,65 €; se adjunta certificado.

En segundo lugar, analizamos los costes de construcción. Tomamo como punto de partida el «PROYECTO: Básico de una vivienda unifamiliar SITUACIÓN: Calle CTE. SES PIQUES 25(A)», redactado por los que suscriben y presentado en su día al

Ayuntamiento de Mahón en solicitud de licencia, exp. adm. LO/00019/2020, que contiene la siguiente valoración de la obra (PEM):

1 Acondicionamiento del terreno	1.387,50 €
2 Red de saneamiento	1.369,00 €
3 Cimentaciones	3.460,50 €
4 Estructuras	14.245,00 €
5 Albañilería	11.278,75 €
6 Cubiertas	3.978,50 €
7 Alicatados y revestimientos	5.947,75 €
8 Aislamientos e impermeabilizaciones	2.874,75 €
9 Carpintería metálica	9.185,25 €
10 Carpintería de madera	3.660,50 €
11 Cerrajería	2.476,00 €
12 Vidriería	1.341,50 €
13 Electricidad	4.345,20 €
14 Fontanería y sanitarios	6.349,20 €
15 Calefacción y climatización	6.549,20 €
16 Pinturas, revestimientos y falsos techos	3.244,50 €
17 Energía solar	3.460,00 €
18 Control de calidad y ensayos	366,50 €
19 Zonas exteriores	4.825,16 €
20 Gestión de residuos	341,50 €
21 Seguridad y salud	1.813,74 €
Total .....:	92.500,00 €

El PEM debe incrementarse con el IVA correspondiente, al tipo del 21%; con los honorarios correspondientes a la redacción del proyecto; a la dirección facultativa de la obra y con las tasas administrativas y el ICIO. A continuación se detallan cada uno de los referidos gastos

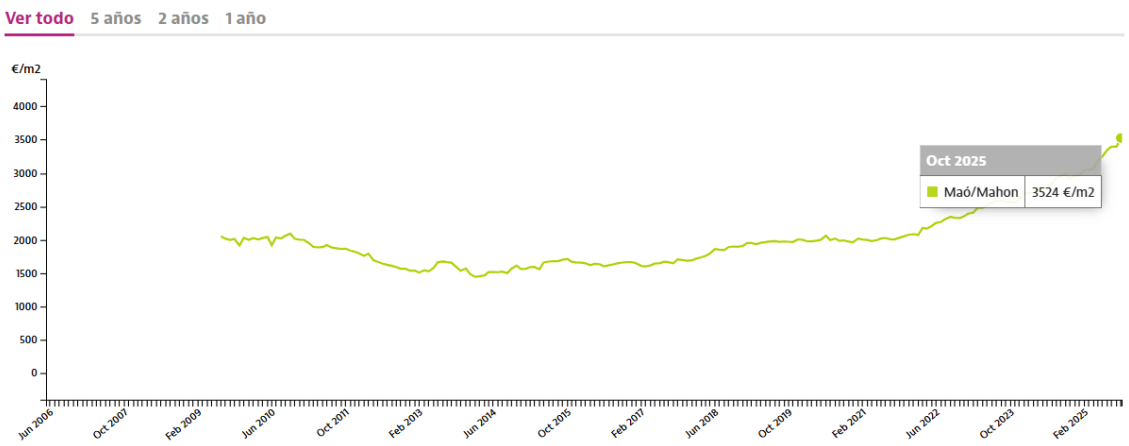
Concepto	Importe (en €)
IVA al 21 % (sobre el PEM)	19.425 €
Gastos redacción proyecto de obras (5,6% del PEM)	5.180 €
Gastos dirección facultativa de la obra (5,9 %)	5.457,5 €
Tasas administrativa	500 €
ICIO (3% del PEM)	2.775 €

Así pues, el coste total de la actuación asciende a 236.241,5 €.

Ingresos de actuación

Según información obtenida por el portal inmobiliario «IDEALISTA» el precio medio de la vivienda en venta en Maó/Mahon en octubre de 2025 asciende a 3.524 €/m2 (https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/baleares baleares/mao-mahon/)

3.524 €/m2	+ 3,8 %	+ 5,3 %	+ 18,0 %
Precio del m2 en Maó/Mahon en octubre 2025	Evolución frente a septiembre 2025	Evolución frente a julio 2025	Evolución frente a octubre 2024



Teniendo en cuenta que la vivienda definida en el estudio de detalle tiene una superficie edificada total de 104’67 m2, los ingresos obtenidos por su venta ascenderían cuando menos a 368.857 € y ello significa, teniendo en cuenta que los costes de ejecución acienden a 236.241,5 €, que la rentabilidad económica de la actuación es de 132.615,5 €.

6. CONCLUSIONES

De todo lo expuesto se deduce que el ESTUDIO DE DETALLE CUESTA DE SES PICAS, NÚM. 25-A, REFERENCIA CADASTRAL 7668811FE0176N0001UQ, FINCA REGISTRAL NÚM. 2.707, DE MAÓ es viable económicamente.

En Madrid, en la fecha de la firma electrónica.