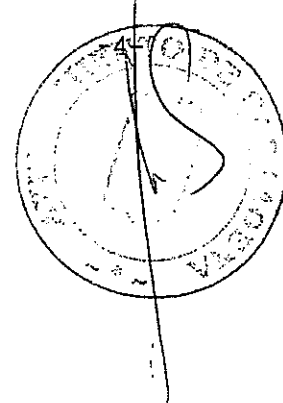
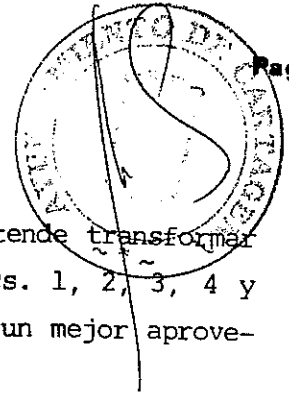


CUADRO DE USOS, EDIFICABILIDAD Y ALTURAS			
Módulo o Bloque nº	USO	Edificabilidad m <sup>2</sup>	Nº Max. Plantas
1	Residencial	283,36	3
2	Residencial	409,32	3
3	Residencial	358,60	3
4	Residencial	631,48	3
5	Residencial	391,00	3
6	Residencial	478,84	3
7	Residencial	159,34	3
8	Residencial	240,48	3
9	Residencial	527,44	3
10	Residencial	511,24	3
11	Residencial	647,68	3
12	Residencial	647,68	3
13	Residencial	272,88	3
14 A	Residencial	358,60	3
14 B	Residencial	374,80	3
15	Residencial	495,04	3
16	Residencial	358,60	3
17	Residencial	495,04	3
18	Residencial	388,17	3
19	Residencial	308,50	3
20	Residencial	511,24	3
21	Residencial	138,44	3
22	Residencial	120,24	3
27 H	Residencial	188,93	3
28 F	Residencial	154,31	3
29 H	Residencial	188,93	3
30 H	Residencial	188,93	3
31 G	Residencial	156,48	3
32 G	Residencial	156,48	3
33 H	Residencial	188,93	3
34 G	Residencial	156,48	3
85 G	Residencial	156,48	3
86 H	Residencial	188,93	3
87 H	Residencial	188,93	3
88 G	Residencial	156,48	3
89 G	Residencial	156,48	3
90 G	Residencial	156,48	3
91 G	Residencial	156,48	3
92 F	Residencial	154,31	3
93 G	Residencial	156,48	3
94 G	Residencial	156,48	3
95 F	Residencial	154,31	3
96 H	Residencial	188,93	3
97 G	Residencial	156,48	3
98 H	Residencial	188,93	3
TOTAL		12.756,66	





Arquitecto  
Jaime J. Bourne



Pag. -5-

Del total de los maclajes enumerados arriba se pretende transformar en habitaciones de hotel todos ellos, salvo los N<sup>os</sup>. 1, 2, 3, 4 y 21 que se mantienen como viviendas y, además, para un mejor aprovechamiento hotelero se suprimen en el

- Maclaje 11 una unidad 'A' y una unidad 'B' y por ello  
(256,68 m<sup>2</sup>)

y en el

- Maclaje 12 una unidad 'A' y una unidad 'C' que representan  
(238,36 m<sup>2</sup>)

es decir, un total de 495,04 m<sup>2</sup>

La superficie que ahora se suprime se recupera añadiendo 2 unidades 'E' en la planta primera del Maclaje N<sup>o</sup> 7, es decir, 149,16 m<sup>2</sup> y un nuevo Maclaje, el N<sup>o</sup> 23, compuesto de 2 unidades 'D' y 2 unidades 'E' que suman 308,5 m<sup>2</sup>.

Resumiendo; se suprimen (- 495,04 m<sup>2</sup>)

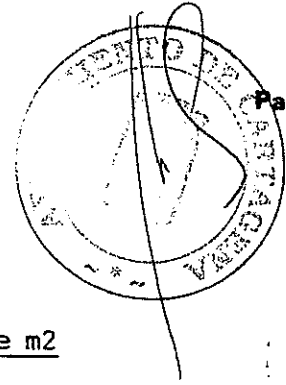
y se añaden 457,66 m<sup>2</sup>

En consecuencia, queda reducida la superficie destinada a habitaciones de hotel en 37,38 m<sup>2</sup>.

Según lo arriba indicado, se destinan a uso de hotel los Maclajes que se enumeran en el cuadro que sigue y cuyas superficies quedan contenidas dentro de una zona central que en el Plano N<sup>o</sup> 9003/04 denominamos ZONA B, quedando para uso exclusivamente residencial las ZONAS A y C.



Arquitecto  
Jaime J. Bourne



Pag. -6-

<u>Maclaje Nº</u>	<u>Superficie m2</u>
5	391
22	120,24
6	478,84
7 (Modificado)	308,50
8	240,48
9	527,44
10	511,24
11 (Modificado)	391,00
12 (Modificado)	409,32
13	272,88
14A	358,60
14B	374,80
15	495,04
16	358,60
17	495,04
18	388,17
19	308,50
20	511,24
23 (Nuevo)	308,50

---

Total Superficie

Habitaciones de Hotel..... 7.249,43

---

---

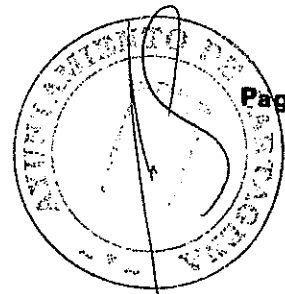
De esta zonificación que divide la Parcela C15<sub>c</sub> en tres zonas obtenemos los siguientes coeficientes de edificabilidades y ocupación:-

ZONA A

Superficie.....	10.894,73 m2
Construidos.....	2.363,63 m2
Edificabilidad.....	0,2169 m2/m2
Ocupación.....	16,80 %



Arquitecto  
Jaime J. Bourne



Pag. -7-

ZONA B

Superficie.....	21.201,81 m2
Construidos.....	7.249,43 m2
Edificabilidad.....	0,3419 m2/m2
Ocupación.....	22,20 %

ZONA C

Superficie.....	12.771,46 m2
Construidos.....	3.121,22 m2
Edificabilidad.....	0,2444 m2/m2
Ocupación.....	15,30 %
EDIFICABILIDAD MEDIA.....	0,28 m2/m2
OCUPACION MEDIA.....	18,92 %

En aplicación del Expediente 106/89 de Planeamiento, el aumento de edificabilidad autorizado para incrementar la superficie de los servicios hoteleros a que se refieren los artículos 19 y 20 del Decreto Regional 29/87 de 14 de Mayo es

$$\underline{\underline{0,35 \times 7.249,43 \text{ m}^2 = 2.537,3 \text{ m}^2}}$$

que sumado a los 263,72 m2 ahora disponibles nos da

2.537,30 m2

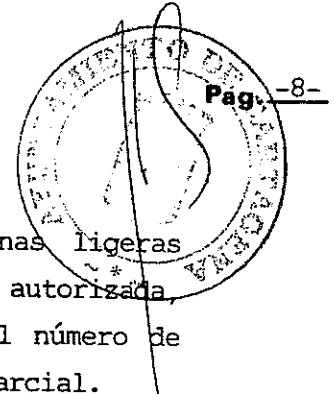
263,72 m2

---

2.801,02 m2



Arquitecto  
Jaime J. Bourne



El presente Estudio de Detalle también contempla unas ligeras modificaciones en la distribución de la edificabilidad autorizada, en lo que a villas se refiere, sin que ésto altere el número de viviendas u otras limitaciones impuestas por el Plan Parcial.

Estas modificaciones son las siguientes:-

- En la zona norte se sustituye la vivienda tipo 90 G por una nueva denominada 'J' que tiene 2 plantas y 47,45 m2 más que el tipo 'G'.
- En la zona sur la villa 33 H se transforma al tipo G, que es 32,45 m2 menor.

En resumen:-

Se disminuyen las superficies en:-

	<u>M2</u>
Maclajes.....	- 37,38
Cambio de villa H por G.	- 32,45

Se aumentan las superficies en:-

Cambio de villa G por J.	+ 47,45
--------------------------	---------

---

Reducción total viviendas	- 22,38 M2
---------------------------	------------

---

Superficie construida de Proyecto anterior: 12.756,66 m2 a los que restados los 22,38 m2 obtenidos nos da una superficie total construida de 12.734,28 m2.

Dado que la superficie máxima construida autorizada por el Plan Parcial de Atamaría en la Parcela C15<sub>c</sub> son 12.998 m2, de los cuales hemos consumido 12.734,28 m2, nos quedan 263,72 m2 disponibles para el Edificio Central del Hotel, que se citan en la página anterior.



**Arquitecto**  
**Jaime J. Bourne**

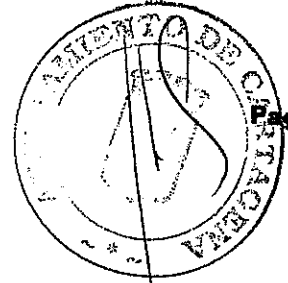


Fig.-9-

#### 4.2 Alineaciones.

Las alineaciones de viales internos quedan sin modificación alguna manteniéndose las ya aprobadas.

De igual forma se mantienen las alineaciones de todos los maclajes que permanecen y se indican en el Plano Nº 9003/04, las alineaciones del nuevo maclaje Nº 23 y del edificio central.

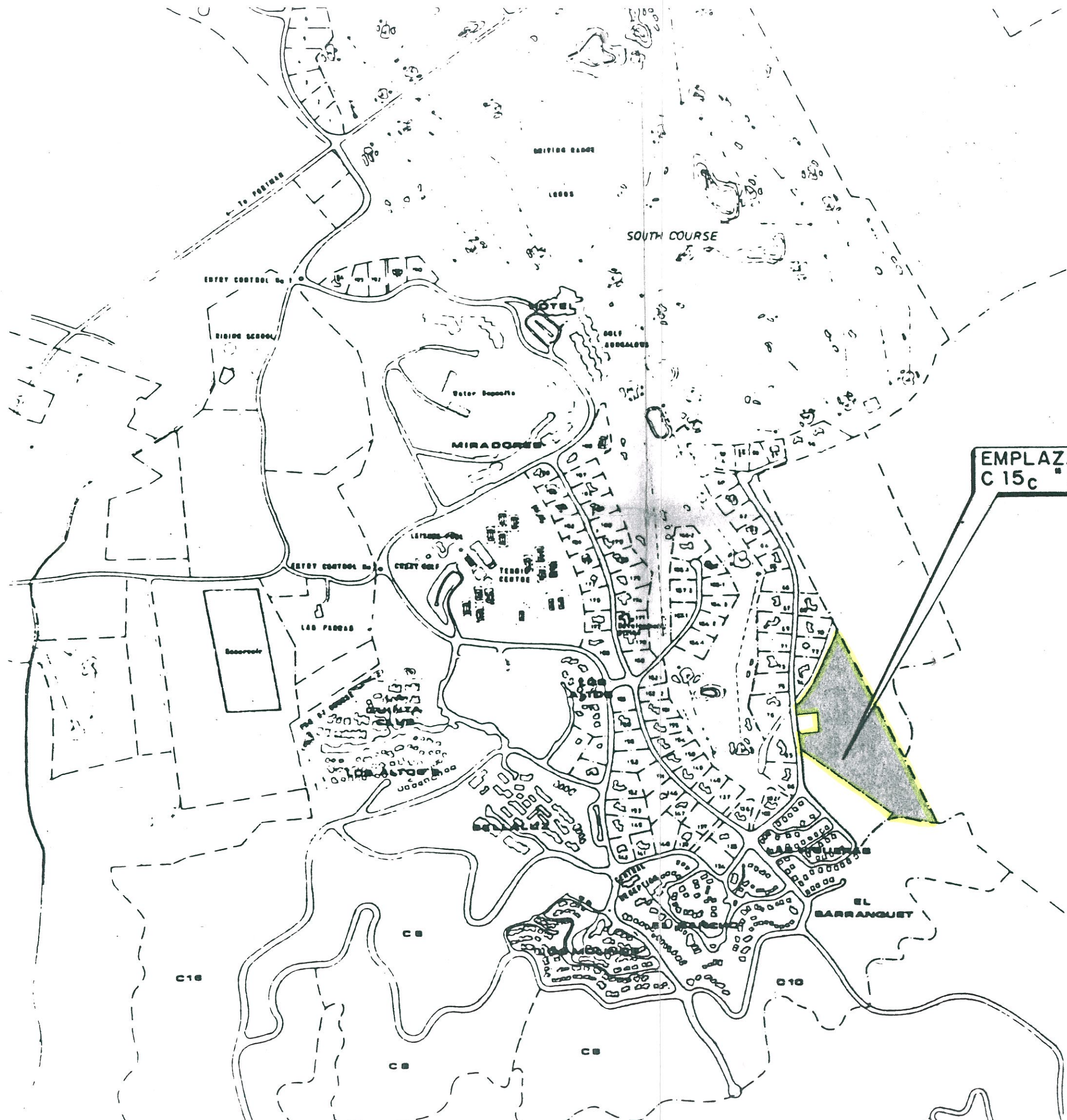
A continuación se relacionan las coordenadas de replanteo tanto de edificaciones como de viales.

#### 4.3 Rasantes.

Tampoco se modifican las rasantes definidas en el proyecto aprobado y que a título informativo se adjunta en este Estudio de Detalle.

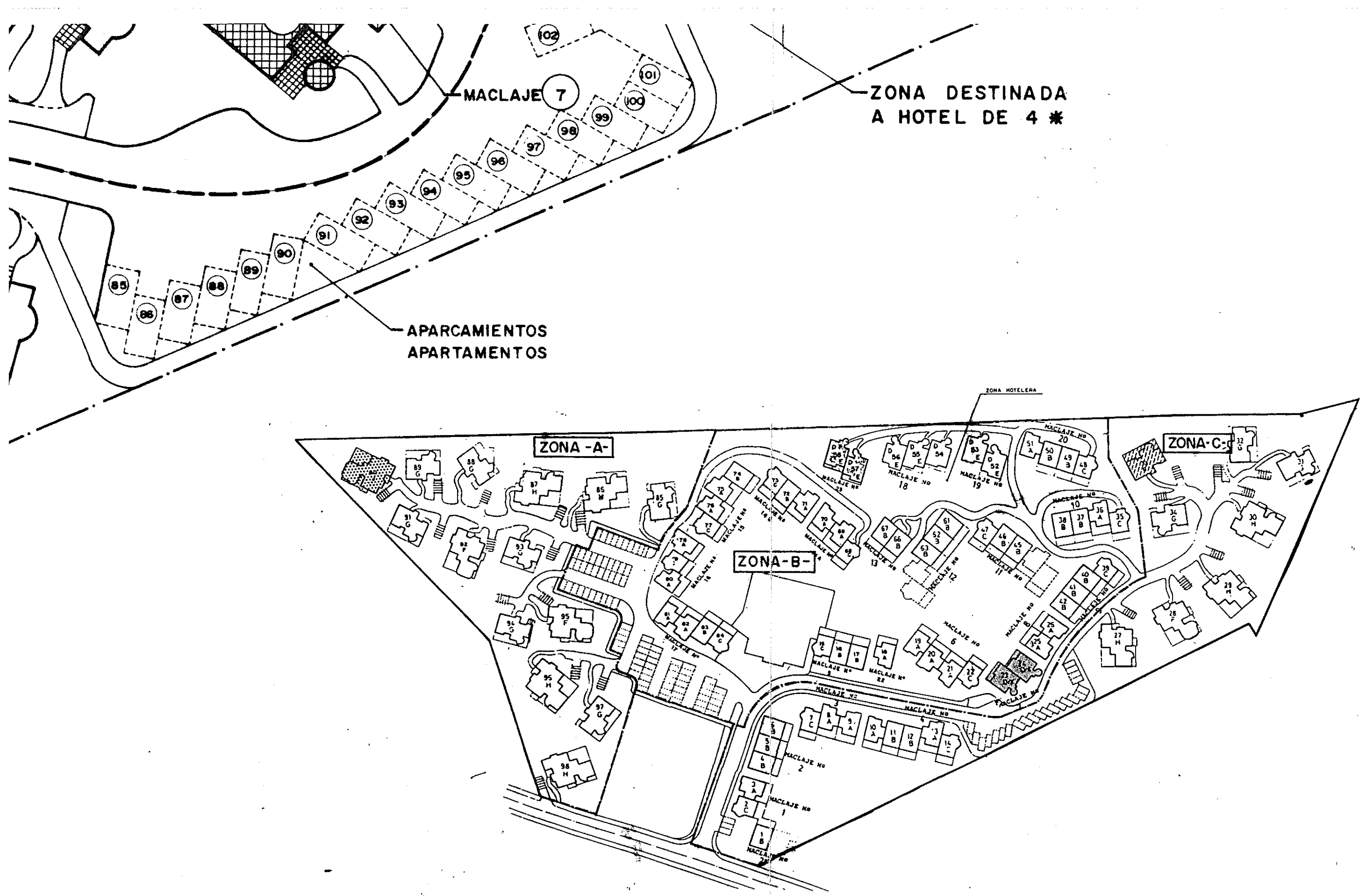
#### 5. CUADRO COMPARATIVO CON EL PLAN PARCIAL.

En los impresos que siguen se compara la normativa vigente con lo propuesto en este Estudio de Detalle, y donde se puede apreciar que se cumple con todas las estipulaciones del Plan Parcial.



EMPLAZAMIENTO ZONA  
C 15c "LAS BRISAS"

ref  
P16  
DEFIN  
mi  
to  
PT



MACLAJE 7

ZONA DESTINADA  
A HOTEL DE 4 \*

APARCAMIENTOS  
APARTAMENTOS

ZONA -A-

ZONA-B-

ZONA-C-

ZONA HOTELERA

ESCALA 1:300

REVISION

ESTUD  
DEL P  
LOS

ESTAD  
Y EDI  
EL AF

