

## ANNEX

### **5.- JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA**

El PEPCHA, aprovat l'any 1999, d'acord amb les determinacions del PGOU vigent, qualifica tot l'àmbit de la finca número 57 de l'illa 17811 com a equipament públic i determina que els usos admesos son el dotacional, el cultural i el docent.

El present Estudi de Detall s'adequa a les determinacions de la *MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL CONJUNT HISTÒRIC ARTÍSTIC DE CIUTADELLA DE MENORCA (PEPCHA) RELATIVA A LA FITXA DE L'ESTUDI DE DETALL NÚMERO 4 (FINCA 57-ILLA 17811)* que té com a objecte modificar la fitxa relativa a l'estudi de detall núm 4, la qual fixa determinades condicions per a l'ordenació pormenoritzada mitjançant estudi de detall de la finca núm. 57 de l'illa 17811. Amb aquesta Modificació Puntual s'elimina l'alineació obligatòria de la façana de l'edificació a l'Av. Capità Negrete i s'incorpora, entre els usos autoritzats, l'ús docent.

Les condicions d'actuació fixades per la fitxa del PEPCHA per a la finca 57 illa 17811 permeten la REMODELACIÓ GENERAL regulat al Títol VI del PEPCHA i li serà d'aplicació el RÈGIM ESPECÍFIC D'EDIFICACIONS SINGULARS previst en el Capítol 4 del Títol VIII. L'ordenació interior (patís, etc..en cas que fossin necessaris) serà lliure.

Atès que la parcel·la dona a dos carrers que no formen cantonada, i que en un carrer s'ha de respectar l'alineació a vial (C/Josepa Rossinyol) i a l'altre només es fixa una línia de delimitació de l'edificació (Av. Capità Negrete), s'estableixen condicions d'edificació diferents per a cada carrer.

El present Estudi de Detall té la singularitat que per a la mateixa parcel·la fixa l'alineació a vial obligatòria al C/Josepa Rossinyol mentre que a Av. Capità Negrete fixa una línia de delimitació de l'edificació que correspon al límit que no podrà sobrepassar l'edificació però a la que no necessàriament s'ha d'alineal.

Per altra costat, els dos carrers oposats als que dona la parcel·la objecte de l'ED, C/Josepa Rossinyol i Av. Capità Negrete, es troben a diferent cota de nivell . D'acord amb el plànol topogràfic entre ambdós carrers hi ha una diferencia de cota de 1,74m, fet que impossibilita que es pugui ubicar la planta baixa de l'edificació resultant al mateix nivell ja que, d'acord amb les pròpies definicions del PEPCHA , la cota de paviment acabat d'aquesta planta s'ha d'ubicar entre 17cm i 51 cm sobre la rasant de la voravia exterior o vial en el cas que siguin peatonals. D'acord amb l'anterior i amb les disposicions del PGOU vigent, la planta baixa s'ha de referir a cada front com si es tractessin de diferents parcel·les per la qual cosa l'Estudi de detall estableix dues zones diferenciades: la A i la B, amb façanes a l'Av. Capità

Negrete i c/ Josepa Rossinyol respectivament, definint els paràmetres reguladors que li son d'aplicació a cada una.

La línia de separació de cada zona es determina mitjançant una línia recta, que passant pel CDG de l'àrea d'ocupació total, és paralela al c/Josepa Rossinyol. D'aquesta forma es genera la zona A amb rasant i altura reguladora fixada respecte l'Av. Capità Negrete i amb configuració de façana lliure, amb la única limitació de la línia de delimitació de façana la qual no es pot sobrepassar, i la zona B amb rasant i altura reguladora respecte al C/Josepa Rossinyol i alineació a vial obligatòria però amb una forma més regular.

L'àmbit de l'Estudi de Detall ocupa una superfície total de 1173,72 m<sup>2</sup> i queda configurat en dos espais diferenciats, un destinat a espai lliure (361,28 m<sup>2</sup> aprox.) i l'altre al nou edifici (812,44 m<sup>2</sup> aprox.). L'espai lliure està configurat per dues qualificacions diferents pel PGOU de Ciutadella, una correspon a Sistema viari clau-5 de 240,83m<sup>2</sup> i l'altre a Equipament Cultural clau-8M de 120,45m<sup>2</sup> que no és edificable atès que queda fora de la línia de delimitació de l'edificació.

Dins de la zona d'equipament no edificable hi trobem els accessos a les finques confrontants, indicats als plànols 2/5 i 4/5, pel que queda garantitzat la conservació d'accés a les mateixes.

L'espai destinat al nou edifici s'ordena en dues zones (A i B) separades per una línia paral·lela al carrer Josepa Rossinyol que passa pel centre de gravetat de la superfície màxima d'ocupació, anomenada línia de CDG (Centre de Gravetat), a cada zona s'estableixen les condicions d'edificació en funció del sistema d'ordenació que li correspon.

Zona A (Av. Capità Negrete) amb una superfície ocupable màxima de 421,78 m<sup>2</sup>.

Zona B (C/. Josepa Rossinyol) amb una superfície ocupable màxima de 390,66 m<sup>2</sup>.

En quant al règim de propietat val a dir que l'Estudi de detall s'ubica en part de la Finca registral número 6890 (finca catastral número 1781157EE7218S) la qual es troba dividida horitzontalment. Específicament l'àmbit de l'estudi de detall ( finca número 57 segons el PEPCHA) es correspon amb la referència cadastral número 1781157EE7218S0002TR. L'estudi de detall que ara es tramita permet edificar només en part de l'element privatiu número 5 de la divisió horitzontal ( finca 20473) i que segons medicions realitzades té una superfície de 812,44 m<sup>2</sup>. La resta de l'element privatiu número 5 de 120,45 m<sup>2</sup> resta qualificat com a equipament cultural pero no té edificabilitat assignada per tal de garantir així els accessos a la resta d'elements privatis de la finca registral número 6890 que s'ubiquen fora de l'àmbit de l'Estudi de Detall. Aquest element número 5 és propietat de l'ajuntament

de Ciutadella i té accés pel carrer Josepa Rossinyol i per la placeta que dona a l'Av Capità Negrete.

D'acord amb l'anteriorment esmentat al no permetre edificar-se la part qualificada com a equipament de 120,45 m<sup>2</sup>, assenyalada al plànol 2/5, es garanteix els accessos sobre la resta d'elements privatis de la FR núm 6890 i que es troben ubicats fora de l'àmbit de l'estudi de detall. Conseqüentment l'estudi de detall no ocasionarà cap perjudici ni alterarà les condicions d'ordenació dels predis confrontants, donant compliment a les determinacions de l'article 46.2 de la LUIB.

## **CONDICIONS D'EDIFICACIÓ:**

### **5.1 EDIFICABILITAT MÀXIMA**

És la que resulta d'aplicar l'altura màxima de 3 plantes o 12m de cornisa.

### **5.2 VOLUM MÀXIM**

És el que resulta d'aplicar l'altura màxima de 3 plantes amb un màxim de 12m de cornisa i les condicions d'altura màxima del PEPCHA. El volum resultant si s'esgoten les possibilitats edificatòries és de 5.260,35 m<sup>3</sup> aproximadament.

El present Estudi de Detall estableix en la documentació gràfica un perfil regulador que representa l'envoltant volumètrica màxima que pot assolir el nou edifici, per sota del qual la configuració és lliure sempre que es doni compliment al RÈGIM ESPECÍFIC D'EDIFICACIONS SINGULARS previst en el Capítol 4 del Títol VIII i resta condicions previstes al PEPCHA que li siguin d'aplicació.

### **5.3 OCUPACIÓ MÀXIMA PER L'EDIFICACIÓ EN PLANTA**

La nova edificació podrà ocupar el 100% de l'espai edificable.

### **5.4 USOS**

Es tracta d'un sistema d'equipament destinat a l'ús Docent, Cultural i Dotacional genèric.

## 5.5 ALINEACIONS

### Carrer Josepa Rossinyol

El nou edifici ubicat dintre de l'àmbit de l'ED haurà de respectar l'alineació a vial del carrer Josepa Rossinyol.

### Avinguda Capità Negrete

La façana a l'Avda. Capità Negrete no haurà de respectar l'alineació a vial d'aquesta avinguda i s'haurà de recular com a mínim fins a la línia de delimitació de l'edificació grafiada als plànols (concordant amb els plànols N1/21 i N2/21 de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PEPCHA). Aquesta línia fixa, juntament amb l'alineació a vial del Carrer Josepa Rossinyol i les mitgeres, l'àrea màxima que pot ocupar l'edifici amb una superfície aproximada de 812,44 m<sup>2</sup>.

La línia de delimitació de l'edificació només es podrà sobrepassar amb cossos sortints volats, sempre que aquests elements compleixin amb les condicions del planejament vigent. En qualsevol cas la conveniència o no d'alinejar total o parcialment el nou edifici a aquesta línia en les diferents plantes, és lliure.

En conseqüència, a l'Avda. Capità Negrete, enfront del nou edifici hi haurà un espai lliure d'una superfície mínima de 361,28 m<sup>2</sup>, que podrà ser superior si el nou edifici no s'alinea completament a la línia de delimitació de l'edificació.

## 5.6 ALTURA REGULADORA

L'altura màxima del nou edifici serà de **3 plantes** (Art.6.3.2) amb un màxim de **12m** d'altura de cornisa, tant al Carrer Rossinyol com a l'Av. Capità Negrete.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en el punt mig de les façanes a partir de la cota de rasant de carrer considerada i fixada a la documentació gràfica.

En cas que la façana de la futura edificació es recli respecte a la línia de delimitació de l'edificació, s'admet l'altura màxima resultant de la intersecció de la façana amb la línia del perímetre regulador definit al plànols 4/5.

Com a regla general la coberta haurà de ser inclinada amb les condicions i salvetats de l'article 6.3.9 del PEPCHA, tenint en compte que la cara inferior de la cumbrera no podrà sobrepassar l'altura de 2,50m sempre respectant les altures màximes fixades pel perfil regulador.



El “perfil regulador” de l’ED s’obté d’aplicar l’altura reguladora màxima i les condicions d’altures màximes del PEPCHA. Tot allò que no quedi regulat a l’ED i/o al PEPCHA s’ha de remetre a les determinacions de “gàlib teòric” establertes al PGOU.

## 5.7 DEFINICIÓ DE PLANTA BAIXA

El nivell de la planta baixa serà definit en el projecte del nou edifici per a cada carrer, complint amb la condició de l’art. 6.3.6.1 del PEPCHA:

*“La cota de paviment acabat en planta baixa haurà de situar-se entre 17 cm i 51 cm sobre la rasant de la vorera exterior, o de vial, en el cas de vials de vianants sense vorera. En cas de rasant en pendent, es prendrà com a cota de referència el punt mig de la façana, però cap punt del paviment estarà per sota de 17cm sobre la cota més elevada de la rasant.”*

La cota de la vorera exterior en l’Av. Capità Negrete, en el punt mig de la línia de carrer, d’acord al plànol topogràfic, es fixa en +15,22m sobre el nivell del mar, en conseqüència, la cota de rasant de carrer de la zona A s’obté aplicant el 2% de pendent des dels +15,22m del punt mig de la línia de carrer de l’Av. Capità Negrete fins al punt mig de la línia de delimitació de l’ED, resultant així la cota de 15,68m sobre el nivell del mar, en conseqüència la cota de planta baixa a la zona A s’haurà de situar entre la cota +15,85m (15,68m+0,17m) i la cota +16,19m (15,68m+0,51m) -art. 6.3.6.1 del PEPCHA-.

La cota de la vorera exterior en el Carrer Josepa Rossinyol, en el punt mig de la façana, d’acord al plànols topogràfics, es fixa en +13,55m sobre el nivell del mar, en conseqüència, l’altura de la planta baixa en aquest carrer (zona B) s’haurà de situar entre la cota +13,72m (13,55m+0,17m) i la cota +14,06m (13,55m+0,51m) -art. 6.3.6.1 del PEPCHA-.

L’altura lliure de la planta baixa haurà de complir amb l’article 6.3.6.2 del PEPCHA:

*“L’altura lliure es trobarà compresa entre 3,50 i 4,50 m si es destinés a ús no residencial. Si es tractés d’un edifici singular, segons es defineix en l’Art. 8.1.4 l’altura lliure podrà ser major si fos justificable per l’adequat ús de l’edifici o la seva coherent composició i inserció urbana.”*

S’atendrà a tot allò que disposa el Capítol 3 del PEPCHA pel que fa a la regulació de les condicions d’altures i cobertes.

La línia del «perfil regulador» del plànol núm 4/5 a nivell de la PB admetrà solucions per salvar el desnivell entre les dues plantes baixes respectant el perfil regulador, de forma que es doni compliment a la normativa d’accessibilitat.

## **5.8 SOTERRANI:**

S'admeten plantes soterrani respectant la superfície en planta de l'edificació projectada.

El usos admesos a les plantes soterrani es regularan pel que disposa el PEPCHA i la resta de normativa urbanística d'aplicació.

La reserva de places d'aparcament en soterrani haurà de ser conforme a les determinacions del PGOU de Ciutadella de Menorca, o en el seu cas, al Pla de Mobilitat que disposi l'Ajuntament en el moment de projectar el futur edifici.

## **5.9 ESPAI LLIURE DE PARCEL·LA**

Enfront de la façana orientada a l'Av. Capità Negrete s'ha de reservar un espai lliure de parcel·la amb una superfície mínima de 361,28 m<sup>2</sup>, equivalent a l'àrea delimitada per la línia de façanes de l'Av. Capità Negrete, les mitgeres i la línia de delimitació de l'edificació.

L'espai lliure està configurat per dues qualificacions diferents pel PGOU de Ciutadella, una correspon a Sistema viari clau-5 de 240,83m<sup>2</sup> i l'altre a Equipament Cultural clau-8M de 120,45m<sup>2</sup> que no és edificable atès que queda fora de la línia de delimitació de l'edificació.

Tots els accessos de les finques veïnes que es troben dins de l'àmbit de l'ED es troben dins l'àrea qualificada com a Equipament Cultural 8M que està fora de la línia de delimitació de l'edificació, en conseqüència queden garantitzats els accessos existents a les finques confrontants a través d'aquest espai lliure.

L'espai lliure podrà incrementar la seva superfície en cas que l'edifici no esgoti la superfície d'ocupació màxima permesa.

S'admet la modificació de la topografia de l'espai lliure de parcel·la en front del nou edifici, sempre que garanteixi els accessos de les finques colindants existents i complint en tot moment amb les determinacions del planejament vigent, el PEPCHA i la normativa d'accessibilitat.

La línia del «perfil regulador» del plànol núm 4/5 a nivell de la PB no és vinculant alhora de plantejar la transició entre les dues plantes baixes i s'admeten altres tipus de solucions diferents a l'esmentat perfil, per passar d'una PB a l'altra en compliment a la normativa d'accessibilitat, vinculant a l'edifici i a l'espai públic.

## 5.10 TRACTAMENT DE LES MITGERES

El projecte del nou edifici, en funció de la solució adoptada, haurà de resoldre el tractament de les mitgeres que quedin al descobert, tot donant compliment a les disposicions de la normativa urbanística d'aplicació i al PEPCHA.

*Nota: Totes les condicions d'ordenació no regulades en el present Estudi de Detall es resoldran aplicant les normes urbanístiques dels plans vigents de rang superior.*

## 5.11 CDG (Centre de Gravat)

S'ha obtingut el centre de gravetat de la figura geomètrica de l'àrea formada per la zona A + zona B aplicant la fórmula matemàtica corresponent per a cada una de les coordenades X,Y:

$$x_G = \frac{\sum m_i x_i}{\sum m_i} = \frac{m_1 x_1 + \dots + m_n x_n}{m_1 + \dots + m_n}$$

S'obté així el punt del centre de gravetat amb les coordenades X=19,51 i Y=15,44 de forma que la línia paral·lela al carrer Josepa Rossinyol que passa pel centre de gravetat, anomenada **línia de CDG (Centre de Gravat)**, fixa la separació entre les dues zones en que es divideix l'àrea per a determinar les condicions d'edificació en funció del sistema d'ordenació que li correspon a cada una de les zones.

## 5.12 COBERTES

Les condicions de la coberta establertes gràficament a l'ED tenen com a objectiu fixar el perfil regulador màxim que pot ocupar l'edifici però la seva configuració és lliure conforme l'autoritzada a la Secció 2 del Capítol 3 del Títol 6 del PEPCHA.

La configuració de la coberta serà compatible i podrà donar solució als elements tècnics per a les instal·lacions, com ara la ubicació de possibles instal·lacions d'energia de font renovable per a un consum energètic de l'edifici quasi nul de conformitat a l'art. 32 i 71 de la L 10/2019 i/o els definits a l'art. 50 del PGOU i art. 6.2.6 del PEPCHA, i altres elements admissibles sobre la planta coberta (com ara caixes d'escala i/o ascensors) autoritzables de conformitat l'art. 6.3.12 i 6.4.1 del PEPCHA. Tots aquests elements s'hauràn d'ubicar dintre el gàlib màxim.

## **6.- SUPERFÍCIE EDIFICADA I VOLUM RESULTANTS**

La superfície edificable màxima i el volum màxim edificable en l'àmbit queden fixats pels paràmetres d'altura, alineació y profunditat edificable definits a la documentació gràfica del present Estudi de Detall.

Quadre resum de superfícies totals:

<b>Superfície àmbit ED núm.4</b>	1173,72 m²
<b>Superfície mínima espai Lliure</b>	361,28 m²
<b>Ocupació màxima de l'edifici</b>	812,44 m²
<b>Superfície edificable màxima</b>	2.437,32 m2
<b>Volum màxim</b>	5.260,35 m3
<b>Altura màxima</b>	12m (3 plantes)

Quadre resum de superfícies per zones:

<b>ESTUDI DE DETALL núm. 4</b>	<b>Zona A (Av. Capità Negrete)</b>	<b>Zona B (C/ Josepa Rossinyol)</b>
<b>Ocupació</b>	421,78 m²	390,66 m²
<b>Edificabilitat</b>	2,07 m2/m2 (1.265,34 m2)	2,07 m2/m2 (1.171,98 m2)
<b>Volum màxim</b>	6,47 m3/m2	6,47 m3/m2

	(2.730,89 m3)	(2.529,46 m3)
<b>Altura màxima</b>	12m (3 plantes)	12 m (3 plantes)
<b>Retranquejos</b>	Línia de delimitació de l'edificació.  (retranqueig mínim)	Alineació a vial

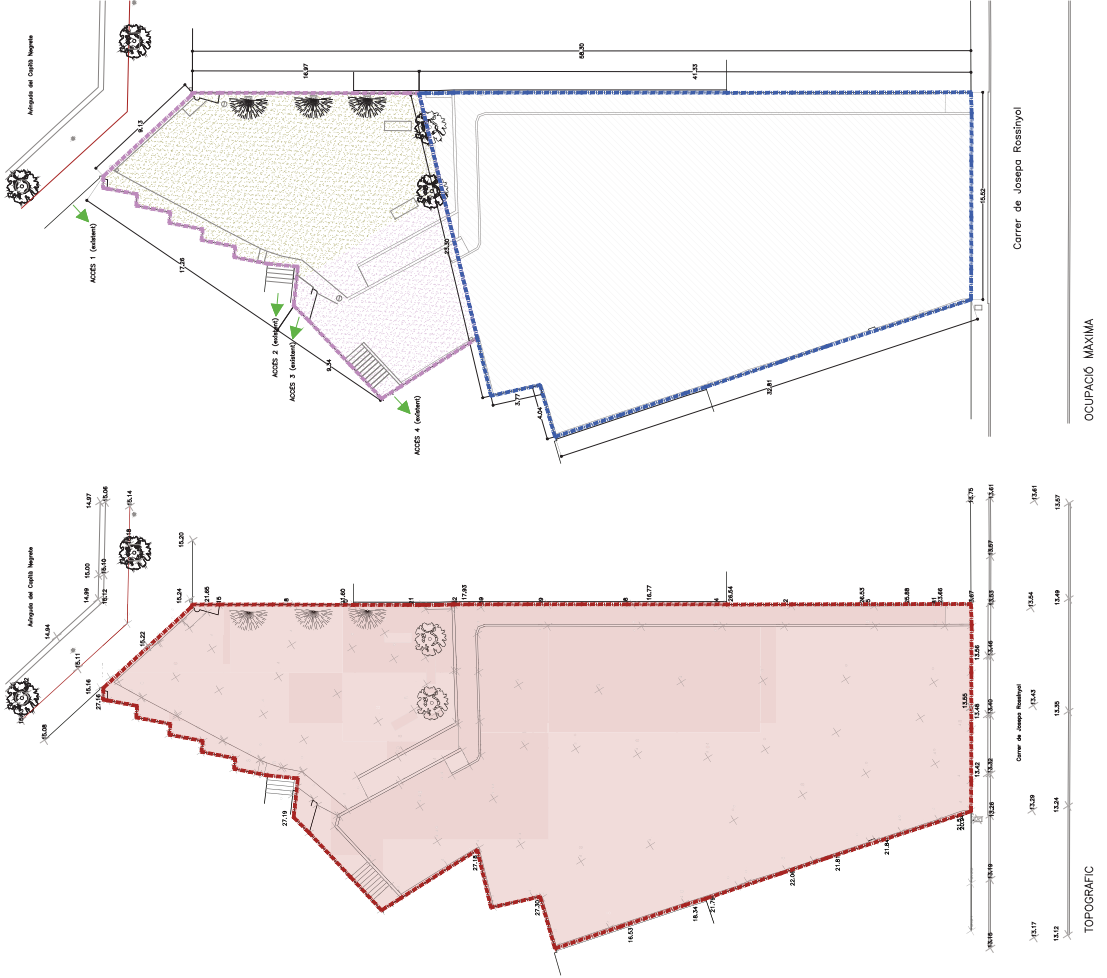
Ciutadella de Menorca, octubre de 2022

Miquel Valera Taltavull

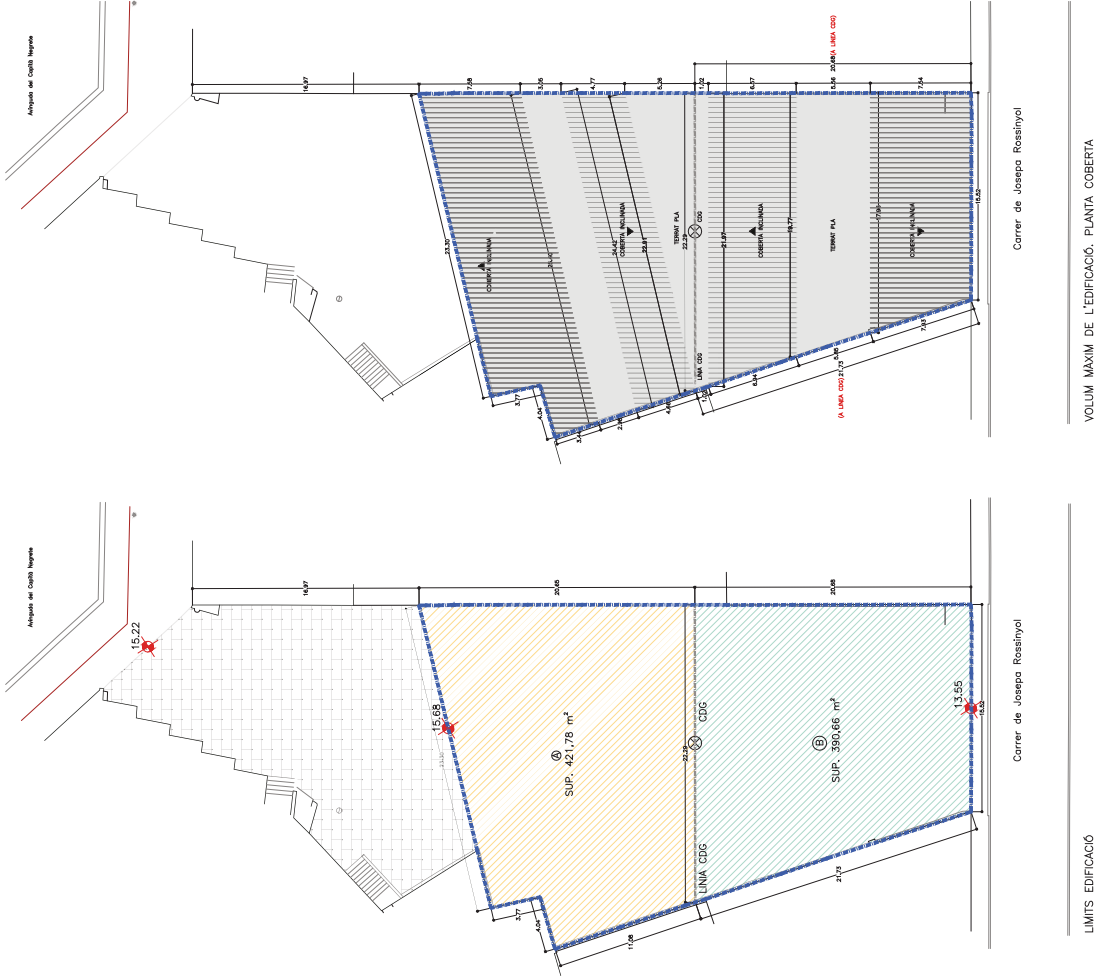
-arquitecte-



ESTAT ACTUAL



PROPOSTA



-- (Altures Referides al Nivell del Mar)

QUADRE RESUM SUPERFÍCIES

SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT ESTUDI DE DETALL	1.173,72 m <sup>2</sup>
SUPERFÍCIE OCCUPACIÓ MÀXIMA DE L'EDIFICI	812,44 m <sup>2</sup>
CLAU BM: EQUIPAMENT CULTURAL (NO EDIFICABLE-ESPÀI LLUIRE)	120,45 m <sup>2</sup>
CLAU 5: SISTEMA VIARI (VIAL PEATONAL-ESPÀI LLUIRE)	240,83 m <sup>2</sup>
ESPÀI LLUIRE	361,28 m <sup>2</sup>
ÀMBIT D'ACTUACIÓ	1.173,72 m <sup>2</sup>

ACCÉS FINQUES CONFRONTANTS

PROPOSTA ESPAI LLUIRE	
PROPOSTA VOLUM ZONA A	
PROPOSTA VOLUM ZONA B	
TERRENY MÀXIM EDIFICABLE	
PERÍMETRE D'OCCUPACIÓ MÀXIMA	
PERÍMETRE REGULADOR (altura reguladora màxima)	

OCCUPACIÓ MÀXIMA

LÍMITS EDIFICACIÓ

VOLUM MÀXIM DE L'EDIFICACIÓ. PLANTA COBERTA

Estudi de Detall núm.4 del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric Artístic de Ciutadella (Finca 57-illa 17811)

Avinguda de Capità Negre

Ciutadella de Menorca, Illes Balears 07760

PROYECTOR

Enric Aularies de Ciutadella de Menorca

Enric Aularies de Ciutadella de Menorca

Plaça del Born 15 07760 Ciutadella de Menorca

PLAUCOL

Plantes d'estat actual i proposta

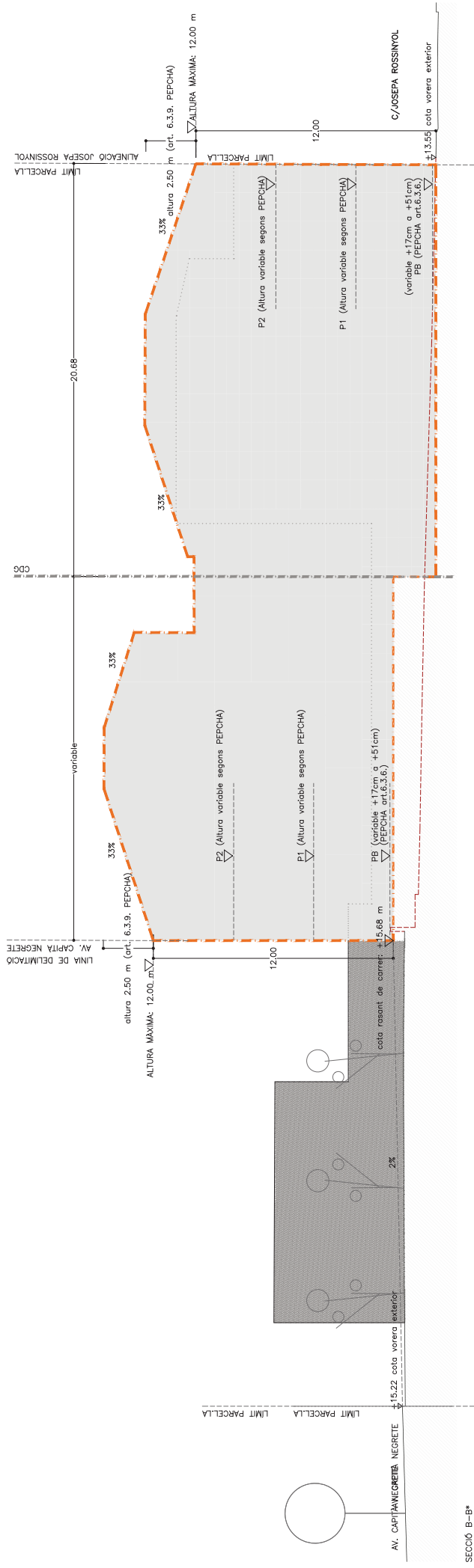
ESCALA

E: 1/200

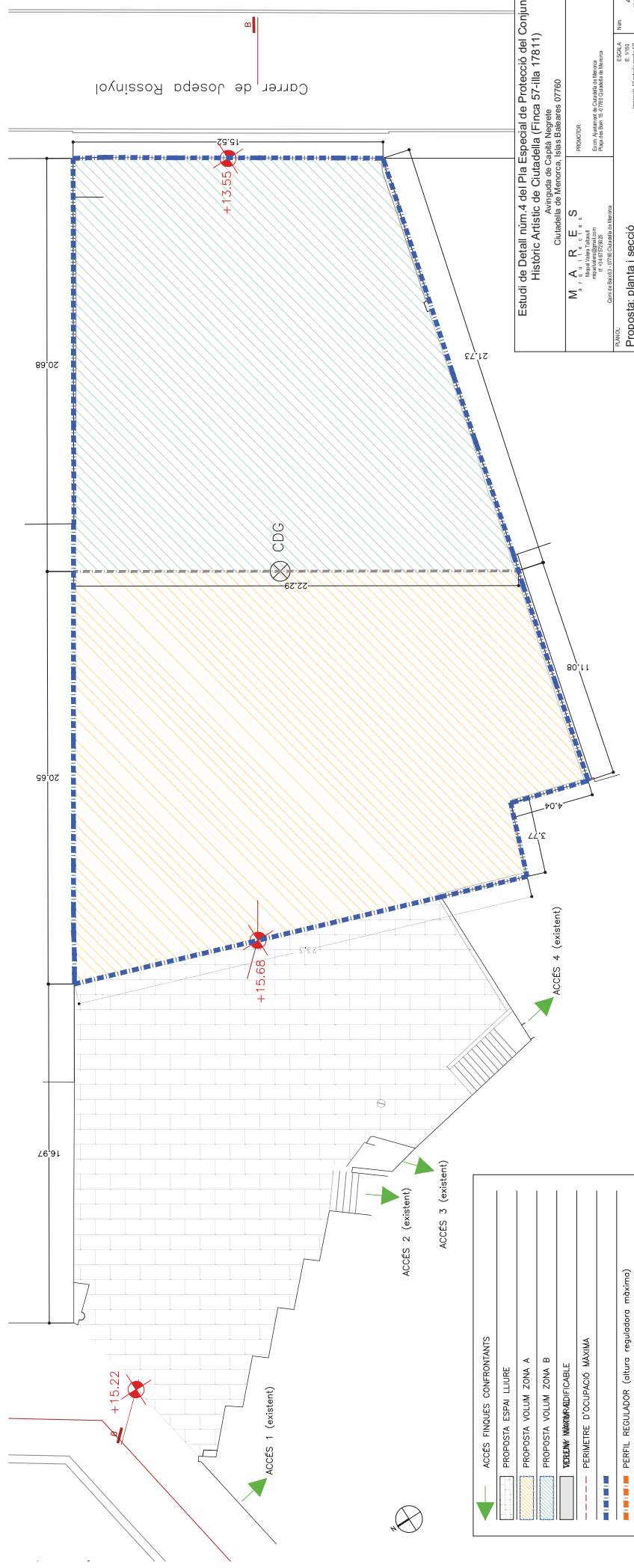
Núm.

2/5

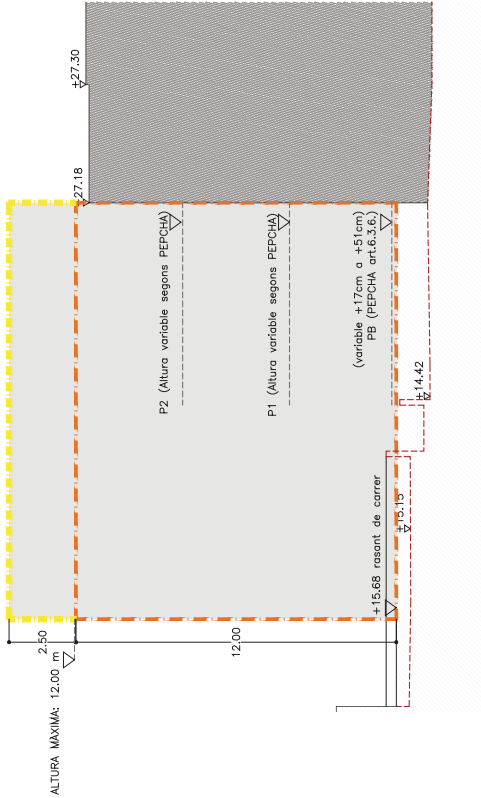
en 1/1000



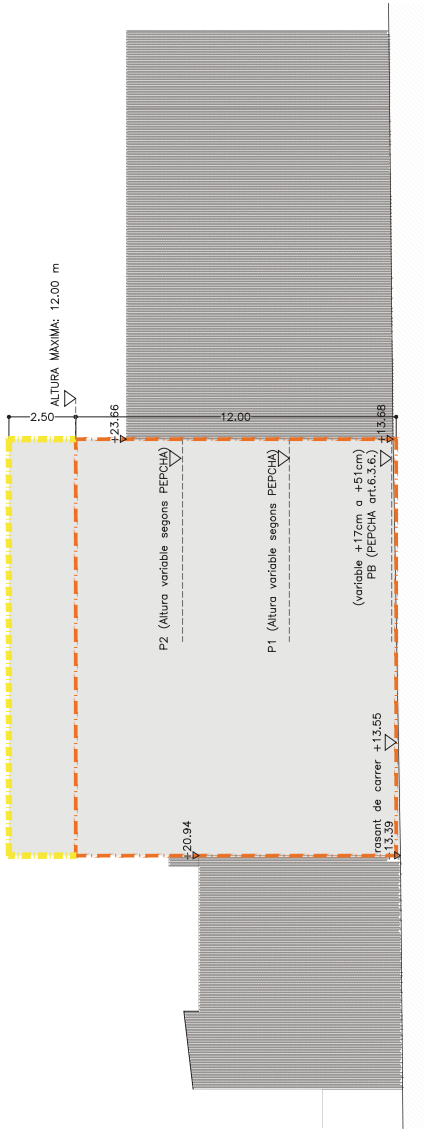
SECCI6 B-B\*










FAÇANA CARRER JOSEPA ROSSINYOL\*





SECCIÓ AA\*


 ACCES FINQUES CONFRONTANTS


 PROPOSTA ESPAI LLIURE


 PROPOSTA VOLUM ZONA A

 PROPOSTA VOLUM ZONA B

 VEREDAM MANTENEDOR

 PERIMETRE D'OCCUPACIÓ MÀXIMA

 PERFIL REGULADOR (altura reguladora màxima)

 ALTURA MÀXIMA DE COBERTA

\*TOTES LES ALÇADES DELS EDIFICIS COLINDANTS SÓN ESTIMADES.

\*\*COTA DEL PAVIMENT ACABAT EN PB ES SITUAUA ENTRE 17-51CM SOBRE RASANT DE L'ACERA EXTERIOR, ART.6.3.6 PEPCHA.

Estudi de Detall núm.4 del Pla Especial de Protecció del Conjunt Històric Artístic de Ciutadella (Finca 57-illa 17811) Avinguda de Capita Negrele Ciutadella de Menorca, Illes Balears 07760		
M A R E S A R T I S T A C T E S arquitectes mauricirosal.com 971 22 00 00 C/Artista 1, 07700 Ciutadella de Menorca		PROYECTOR Eusem Arquitectes de Ciutadella de Menorca 971 22 00 00 C/Artista 1, 07700 Ciutadella de Menorca
PLANOOL	ESCALA: E: 1/100 Impressió: 30 setembre 2024 a les 12:02	Núm: 5/5 07/10/2024

Proposta: alçats i seccions