

## ANEXO

### **5.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

El PEPCHA, aprobado en 1999, de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente, califica todo el ámbito de la finca número 57 de la manzana 17811 como equipamiento público y determina que los usos admitidos son el dotacional, el cultural y el docente.

El presente Estudio de Detalle se adecua a las determinaciones de la *MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE CIUDADELLA DE MENORCA (PEPCHA) RELATIVA A LA FICHA DEL ESTUDIO DE DETALLE NÚMERO 4 (FINCA 58-11)* que tiene por objeto modificar la ficha relativa al estudio de detalle núm 4, que fija determinadas condiciones para la ordenación pormenorizada mediante estudio de detalle de la finca núm. 57 de la manzana 17811. Con esta Modificación Puntual se elimina la alineación obligatoria de la fachada de la edificación en la Av. Capitán Negrete y se incorpora, entre los usos autorizados, su uso docente.

Las condiciones de actuación fijadas por la ficha del PEPCHA para la finca 57 manzana 17811 permiten la REMODELACIÓN GENERAL regulado en el Título VI del PEPCHA y le será de aplicación el RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EDIFICACIONES SINGULARES previsto en el Capítulo 4 del Título VIII. La ordenación interior (patios, etc..en caso de que fueran necesarios) será libre.

Dado que la parcela da a dos calles que no forman esquina, y que en una calle debe respetarse la alineación a vial (C/Josepa Rossinyol) y en la otra sólo se fija una línea de delimitación de la edificación (Avda. Capitán Negrete), se establecen condiciones de edificación diferentes para cada calle.

El presente Estudio de Detalle tiene la singularidad de que para la misma parcela fija la alineación a vial obligatoria en la C/Josepa Rossinyol mientras que en av. Capitán Negrete fija una línea de delimitación de la edificación que corresponde al límite que no podrá sobrepasar la edificación pero a la que no necesariamente debe alinearse.

Por otro lado, las dos calles opuestas a las que da la parcela objeto de la ED, C/Josepa Rossinyol y av. Capitán Negrete, se encuentran en diferente cota de nivel. De acuerdo con el plano topográfico entre ambas calles existe una diferencia de cota de 1,74m, lo que imposibilita que se pueda ubicar la planta baja de la edificación resultante al mismo nivel ya que, de acuerdo con las propias definiciones del PEPCHA , la cota de pavimento acabado de

esta planta debe ubicarse entre 17cm y 51 cm sobre la rasante de la acera exterior o vial en caso de que sean peatonales. De acuerdo con lo anterior y con las disposiciones del PGOU vigente, la planta baja debe referirse a cada frente como si se trataran de diferentes parcelas por lo que el Estudio de detalle establece dos zonas diferenciadas: la A y la B, con fachadas a la Av. Capità Negrete y c/ Josepa Rossinyol respectivamente, definiendo los parámetros reguladores que le son de aplicación a cada una.

La línea de separación de cada zona se determina mediante una línea recta, que pasando por el CDG del área de ocupación total, es paralela a la c/Josepa Rossinyol. De esta forma se genera la zona A con rasante y altura reguladora fijada respecto a la Av. Capitán Negrete y con configuración de fachada libre, con la única limitación de la línea de delimitación de fachada que no se puede sobrepasar, y la zona B con rasante y altura reguladora respecto a la C/Josepa Rossinyol y alineación a vial obligatoria pero con una forma más regular.

El ámbito del Estudio de Detalle ocupa una superficie total de 1173,72 m<sup>2</sup> y queda configurado en dos espacios diferenciados, uno destinado a espacio libre (361,28 m<sup>2</sup> aprox.) y otro en el nuevo edificio (812,44) m<sup>2</sup> aprox.). El espacio libre está configurado por dos calificaciones diferentes por el PGOU de Ciutadella, una corresponde a Sistema viario clave-5 de 240,83m<sup>2</sup> y el otro a Equipamiento Cultural clave-8M de 120,45m<sup>2</sup> que no es edificable dado que queda fuera de la línea de deslinde de la edificación.

Dentro de la zona de equipamiento no edificable encontramos los accesos a las fincas colindantes, indicados en los planos 2/5 y 4/5, por lo que queda garantizado la conservación de acceso a las mismas.

El espacio destinado al nuevo edificio se ordena en dos zonas (A y B) separadas por una línea paralela a la calle Josepa Rossinyol que pasa por el centro de gravedad de la superficie máxima de ocupación, llamada línea de CDG (Centro de Gravedad), en cada zona se establecen las condiciones de edificación en función del sistema de ordenación que le corresponde.

Zona A (Avda. Capitán Negrete) con una superficie ocupable máxima de 421,78 m<sup>2</sup>.

Zona B (C/. Josepa Rossinyol) con una superficie ocupable máxima de 390,66 m<sup>2</sup>.

En cuanto al régimen de propiedad cabe decir que el Estudio de detalle se ubica en parte de la Finca registral número 6890 (finca catastral número 1781157EE7218S) la cual se encuentra dividida horizontalmente. Específicamente el ámbito del estudio de detalle (finca número 57

según el PEPCHA) se corresponde con la referencia catastral número 1781157EE7218S0002TR. El estudio de detalle que ahora se tramita permite edificar sólo en parte del elemento privativo número 5 de la división horizontal (finca 20473) y que según mediciones realizadas tiene una superficie de 812,44 m<sup>2</sup>. El resto del elemento privativo número 5 de 120,45 m<sup>2</sup> queda calificado como equipamiento cultural pero no tiene edificabilidad asignada para garantizar así los accesos al resto de elementos privativos de la finca registral número 6890 que se ubican fuera del ámbito del Estudio de detalle. Este elemento número 5 es propiedad del ayuntamiento de Ciutadella y tiene acceso por la calle Josepa Rossinyol y por la plazoleta que da a la Av Capità Negrete.

De acuerdo con lo anteriormente mencionado al no permitir edificarse la parte calificada como equipamiento de 120,45 m<sup>2</sup>, señalada en el plano 2/5, se garantiza los accesos sobre el resto de elementos privativos de la FR núm 6890 y que están ubicados fuera del ámbito del estudio de detalle. Consecuentemente el estudio de detalle no ocasionará ningún perjuicio ni alterará las condiciones de ordenación de los predios colindantes, dando cumplimiento a las determinaciones del artículo 46.2 de la LUIB.

## **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

### **5.1 EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

Es la que resulta de aplicar la altura máxima de 3 plantas o 12m de cornisa.

### **5.2 VOLUMEN MÁXIMO**

Es lo que resulta de aplicar la altura máxima de 3 plantas con un máximo de 12m de cornisa y las condiciones de altura máxima del PEPCHA. El volumen resultante si se agotan las posibilidades edificatorias es de 5.260,35 m<sup>3</sup> aproximadamente.

El presente Estudio de Detalle establece en la documentación gráfica un perfil regulador que representa la envolvente volumétrica máxima que puede alcanzar el nuevo edificio, por debajo del cual la configuración es libre siempre que se dé cumplimiento al RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EDIFICACIONES SINGULARES previsto en el Capítulo 4 del Título VIII y resta condiciones previstas en el PEPCHA que le sean de aplicación.

### 5.3 EMPLEO MÁXIMO POR LA EDIFICACIÓN EN PLANTA

La nueva edificación podrá ocupar el 100% del espacio edificable.

### 5.4 USOS

Se trata de un sistema de equipamiento destinado al uso docente, cultural y dotacional genérico.

### 5.5 ALINEACIONES

#### **Calle Josepa Rossinyol**

El nuevo edificio ubicado dentro del ámbito de la ED deberá respetar la alineación en vial de la calle Josepa Rossinyol.

#### **Avenida Capitán Negrete**

La fachada a la Avda. Capitán Negrete no deberá respetar la alineación a vial de esta avenida y deberá retranquearse como mínimo hasta la línea de delimitación de la edificación grafiada en los planos (concordando con los planos N1/21 y N2/21 de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEPCHA). Esta línea fija, junto con la alineación a vial de la Calle Josepa Rossinyol y las medianeras, el área máxima que puede ocupar el edificio con una superficie aproximada de 812,44 m<sup>2</sup>.

La línea de delimitación de la edificación sólo podrá sobrepasarse con cuerpos salientes volados, siempre que estos elementos cumplan con las condiciones del planeamiento vigente. En cualquier caso, la conveniencia o no de alinear total o parcialmente el nuevo edificio a esta línea en las diferentes plantas, es libre.

En consecuencia, en la Avda. Capitán Negrete, frente al nuevo edificio habrá un espacio libre de una superficie mínima de 361,28 m<sup>2</sup>, que podrá ser superior si el nuevo edificio no se alinea por completo a la línea de delimitación de la edificación.

### 5.6 ALTURA REGULADORA

La altura máxima del nuevo edificio será de **3 plantas** (Art.6.3.2) con un máximo de **12m** de altura de cornisa, tanto en la Calle Rossinyol como en la Av. Capitán Negrete.

La altura máxima de la edificación se determinará en el punto medio de las fachadas a partir de la cota de rasante de calle considerada y fijada en la documentación gráfica.

En caso de que la fachada de la futura edificación se recoja respecto a la línea de delimitación de la edificación, se admite la altura máxima resultante de la intersección de la fachada con la línea del perímetro regulador definido en los planos 4/5.

Como regla general la cubierta deberá ser inclinada con las condiciones y salvedades del artículo 6.3.9 del PEPCCHA, teniendo en cuenta que la cara inferior de la cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 2,50m siempre respetando las alturas máximas fijadas por el perfil regulador.

El perfil regulador de la ED se obtiene de aplicar la altura reguladora máxima y las condiciones de alturas máximas del PEPCCHA. Todo aquello que no quede regulado en la ED y/o en el PEPCCHA debe remitirse a las determinaciones de “galibo teórico” establecidas en el PGOU.

## **5.7 DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA**

El nivel de la planta baja será definido en el proyecto del nuevo edificio para cada calle, cumpliendo con la condición del arte. 6.3.6.1 del PEPCCHA:

*“La cota de pavimento terminado en planta baja deberá situarse entre 17 cm y 51 cm sobre la rasante de la acera exterior, o de vial, en el caso de viales peatonales sin acera. En caso de rasante en pendiente, se tomará como cota de referencia el punto medio de la fachada, pero ningún punto del pavimento estará por debajo de 17cm sobre la cota más elevada de la rasante.”*

La cota de la acera exterior en la Av. Capitán Negrete, en el punto medio de la línea de calle, de acuerdo al plano topográfico, se fija en +15,22m sobre el nivel del mar, en consecuencia, la cota de rasante callejero de la zona A se obtiene aplicando el 2% de pendiente desde los +15,22m del punto medio de la línea de calle de la Av. Capitán Negrete hasta el punto medio de la línea de delimitación de la ED, resultando así la cota de 15,68m sobre el nivel del mar, en consecuencia la cota de planta baja en la zona A deberá situarse entre la cota + 15,85m (15,68m+0,17m) y la cota +16,19m (15,68m+0,51m) -art. 6.3.6.1 del PEPCCHA-.

La cota de la acera exterior en la Calle Josepa Rossinyol, en el punto medio de la fachada, de acuerdo con los planos topográficos, se fija en +13,55m sobre el nivel del mar, en

consecuencia, la altura de la planta baja en esta calle (zona B) deberá situarse entre la cota +13,72m (13,55m+0,17m) y la cota +14,06m (13,55m+0,51m) -art. 6.3.6.1 del PEPCHA-.

La altura libre de la planta baja deberá cumplir con el artículo 6.3.6.2 del PEPCHA:

*“La altura libre se encontrará comprendida entre 3,50 y 4,50 m si se destinara a uso no residencial. Si se tratara de un edificio singular, según se define en el art. 8.1.4 la altura libre podrá ser mayor si fuese justificable por el adecuado uso del edificio o su coherente composición e inserción urbana.”*

Se atenderá a todo lo dispuesto en el Capítulo 3 del PEPCHA en lo que respecta a la regulación de las condiciones de alturas y cubiertas.

La línea del perfil regulador del plano núm 4/5 a nivel de la PB admitirá soluciones para salvar el desnivel entre las dos plantas bajas respetando el perfil regulador, de forma que se dé cumplimiento a la normativa de accesibilidad.

## **5.8 SÓTANO:**

Se admiten plantas sótano respetando la superficie en planta de la edificación proyectada.

Los usos admitidos en las plantas sótano se regularán por lo dispuesto en el PEPCHA y demás normativa urbanística de aplicación.

La reserva de plazas de aparcamiento en sótano deberá ser conforme a las determinaciones del PGOU de Ciutadella de Menorca, o en su caso, en el Plan de Movilidad que disponga el Ayuntamiento en el momento de proyectar el futuro edificio.

## **5.9 ESPACIO LIBRE DE PARCELA**

Frente a la fachada orientada a la Av. Capitán Negrete debe reservarse un espacio libre de parcela con una superficie mínima de 361,28 m<sup>2</sup>, equivalente al área delimitada por la línea de fachadas de la Av. Capitán Negrete, las medianeras y la línea de delimitación de la edificación.

El espacio libre está configurado por dos calificaciones diferentes por el PGOU de Ciutadella, una corresponde a Sistema viario clave-5 de 240,83m<sup>2</sup> y el otro a Equipamiento Cultural clave-8M de 120,45m<sup>2</sup> que no es edificable dado que queda fuera de la línea de deslinde de la edificación.

Todos los accesos de las fincas vecinas que se encuentran dentro del ámbito de la ED se encuentran en el área calificada como Equipamiento Cultural 8M que está fuera de la línea de delimitación de la edificación, en consecuencia quedan garantizados los accesos existentes en las fincas colindantes a través de este espacio libre.

El espacio libre podrá incrementar su superficie en caso de que el edificio no agote la superficie de ocupación máxima permitida.

Se admite la modificación de la topografía del espacio libre de parcela frente al nuevo edificio, siempre que garantice los accesos de las fincas colindantes existentes y cumpliendo en todo momento con las determinaciones del planeamiento vigente, el PEPCCHA y la normativa de accesibilidad.

La línea del perfil regulador del plano núm 4/5 a nivel de la PB no es vinculante a la hora de plantear la transición entre las dos plantas bajas y se admiten otros tipos de soluciones diferentes a dicho perfil, para pasar de una PB a otra en cumplimiento a la normativa de accesibilidad, vinculando al edificio y al espacio público.

## **5.10 TRATAMIENTO DE LAS MEDIANERAS**

El proyecto del nuevo edificio, en función de la solución adoptada, deberá resolver el tratamiento de las medianeras que queden al descubierto, dando cumplimiento a las disposiciones de la normativa urbanística de aplicación y al PEPCCHA.

*Nota: Todas las condiciones de ordenación no reguladas en el presente estudio de detalle se resolverán aplicando las normas urbanísticas de los planes vigentes de rango superior.*

## **5.11 CDG (Centro de Gravedad)**

Se ha obtenido el centro de gravedad de la figura geométrica del área formada por la zona A+zona B aplicando la fórmula matemática correspondiente para cada una de las coordenadas X,Y:

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

Se obtiene así el punto del centro de gravedad con las coordenadas X=19,51 y Y=15,44 de forma que la línea paralela a la calle Josepa Rossinyol que pasa por el centro de gravedad, llamada **línea de CDG (Centro de Gravedad)**, fija la separación entre las dos zonas en las que se divide el área para determinar las condiciones de edificación en función del sistema de ordenación que le corresponde a cada una de las zonas.

## **5.12 CUBIERTAS**

Las condiciones de la cubierta establecidas gráficamente en la ED tienen como objetivo fijar el perfil regulador máximo que puede ocupar el edificio pero su configuración es libre conforme a la autorizada en la Sección 2 del Capítulo 3 del Título 6 del PEPCHA.

La configuración de la cubierta será compatible y podrá dar solución a los elementos técnicos para las instalaciones, tales como la ubicación de posibles instalaciones de energía de fuente renovable para un consumo energético del edificio casi nulo de conformidad a el arte. 32 y 71 de la L 10/2019 y/o los definidos en el art. 50 del PGOU y arte. 6.2.6 del PEPCHA, y otros elementos admisibles sobre la planta cubierta (como cajas de escalera y/o ascensores) autorizables de conformidad el art. 6.3.12 y 6.4.1 del PEPCHA. Todos estos elementos tendrán que ubicarse dentro del gálibo máximo.

## **6.- SUPERFICIE EDIFICADA Y VOLUMEN RES ULTANTES**

La superficie edificable máxima y el volumen máximo edificable en el ámbito quedan fijados por los parámetros de altura, alineación y profundidad edificable definidos en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle.

Cuadro resumen de superficies totales:

<b>Superficie ámbito ED núm.4</b>	1173,72 m <sup>2</sup>
<b>Superficie mínima espacio Libre</b>	361,28 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima del edificio</b>	812,44 m <sup>2</sup>

<b>Superficie edificable máxima</b>	2.437,32 m <sup>2</sup>
<b>Volumen máximo</b>	5.260,35 m <sup>3</sup>
<b>Altura máxima</b>	12m (3 plantas)

Cuadro resumen de superficies por zonas:

<b>ESTUDIO DE DETALLE núm. 4</b>	<b>Zona A (Avda. Capitán Negrete)</b>	<b>Zona B (C/ Josepa Rossinyol)</b>
<b>Empleo</b>	421,78 m <sup>2</sup>	390,66 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad</b>	2,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1.265,34 m <sup>2</sup> )	2,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (1.171,98 m <sup>2</sup> )
<b>Volumen máximo</b>	6,47 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (2.730,89 m <sup>3</sup> )	6,47 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (2.529,46 m <sup>3</sup> )
<b>Altura máxima</b>	12m (3 plantas)	12 m (3 plantas)
<b>Retranqueos</b>	Línea de deslinde de la edificación. (retranqueo mínimo)	Alineación en vial

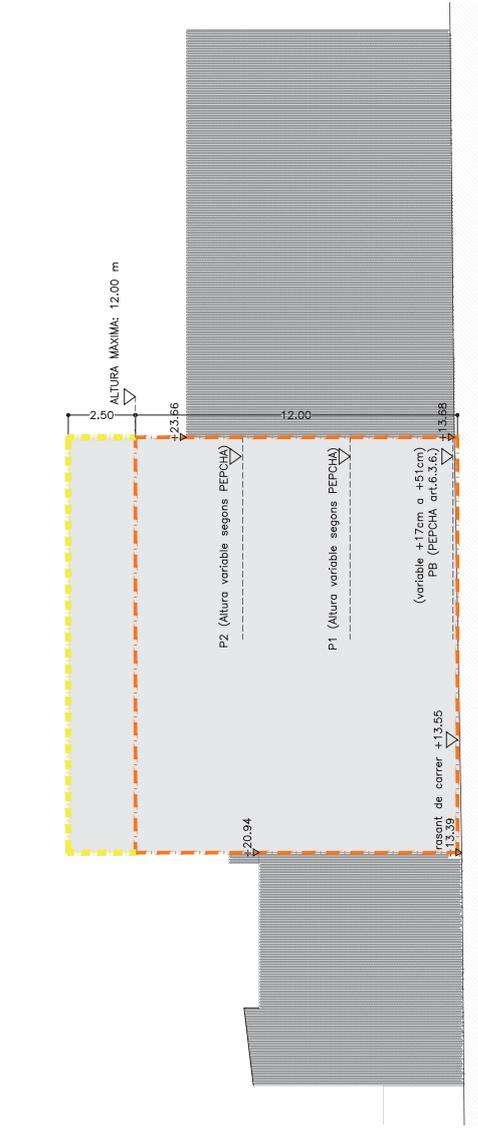
Ciudadela de Menorca, octubre de 2022

Miquel Valera Taltavull

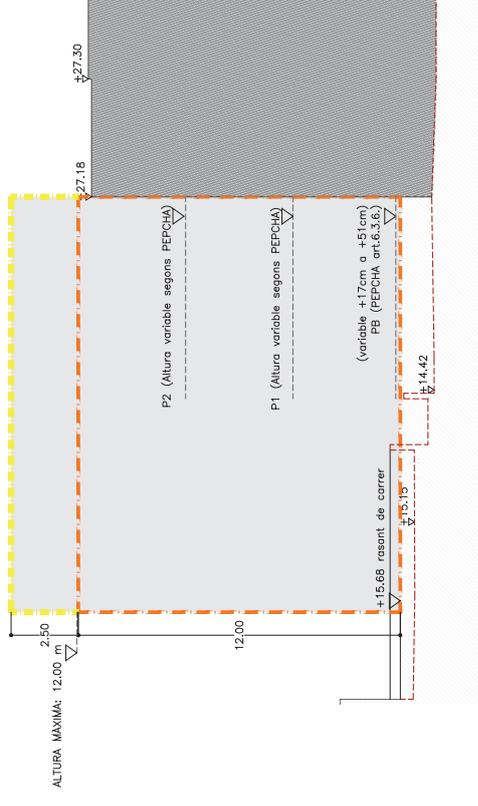
-arquitecto-







FAÇANA CARRER JOSEPA ROSSINYOL\*



SECCIÓ AA\*

	ACCES FINQUES CONFRONTANTS
	PROPOSTA ESPAI LLIBRE
	PROPOSTA VOLUM ZONA A
	PROPOSTA VOLUM ZONA B
	VERBENY MARRIADIFICABLE
	PERIMETRE D'OCCUPACIÓ MÀXIMA
	PERFIL REGULADOR (altura reguladora màxima)
	ALTEURA MÀXIMA DE COBERTA

\*TOTES LES ALÇADES DELS EDIFICIS COLINDANTS SON ESTIMADES.

\*\*COTA DEL PAVIMENT ACABAT EN PB ES SITUARÀ 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 Negre  
 Ciutadella de Menorca, Illes Balears 07760

**M A R C**  
 A R C T E C T E S  
 Estudi d'Arquitectura i Urbanisme  
 Plaça de Sant Joan, 15  
 07003 Ciutadella de Menorca

PROYECTOR  
 Enric Auladern de Ciutadella de Menorca  
 Plaça de Sant Joan, 15  
 07003 Ciutadella de Menorca

ESCALA:  
 E. 1/100  
 1/10000

Num: 5/5  
 01/2024

PROPOSTA: alçats i seccions