



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE MAÓ

15810***Estudi de detall solar 2e-1 carrer Cós de Gràcia núm. 157, de Maó. Aprovació definitiva (exp. CM2112ED0001)***

El Ple de l'Ajuntament, en sessió realitzada el dia 25 de juny de 2014, amb 11 vots a favor (PP) i 8 abstencions (PSOE) dels 19 membres presents, dels 21 de la corporació, va adoptar els següents acords:

PRIMER.- Desestimar les al·legacions presentades pel Sr. José Guarino Capó (21-03-2014, RE 3.700), per la Sra. Magdalena Seguí Mercadal i la Sra. Catalina Seguí Mercadal (25-03-2014, RE 3.893), Super Sa Plaça del Carme, SL (27-03-2014, RE 3.933), la Sra. Alicia Cubeles Magnusson i altres (27-03-2014, RE 4.016) i Mercado del Claustro, SA (27-03-2014, RE 4.022), en el tràmit d'informació pública de l'estudi de detall del solar 2-e-1 del carrer Cós de Gràcia 157, de Maó, parcel·les de referència Ycadastral 8159656FE0185N0001BA i 8159670FE0185N0001MA, finca registral núm. 24.242, promogut per la mercantil Mercadona, SA, redactat per l'arquitecte Sr. José Manuel Yvorra Lloret, pels motius exposats a l'informe de l'arquitectura municipal de 5 de juny de 2014 i a l'informe jurídic de 11 de juny de 2014.

SEGON.- Aprovació definitiva de l'estudi de detall del solar 2-e-1 del carrer Cós de Gràcia, núm. 157, de Maó, parcel·les de referència cadastral 8159656FE0185N0001BA i 8159670FE0185N0001MA, finca registral núm. 24.242, promogut per la mercantil Mercadona, SA, redactat per l'arquitecte Sr. José Manuel Yvorra Lloret, de data juny 2014.

L'aprovació definitiva comporta per si sola l'aixecament de les suspensions vigents de la tramitació i l'atorgament de tota classe d'aprovacions, autoritzacions i llicències urbanístiques a les parcel·les amb referències cadastrals 8159656FE0185N0001BA i 8159670FE0185N0001MA, finca registral núm. 24.242, del carrer Cós de Gràcia, núm. 157, de Maó, és a dir, la finca registral objecte del present projecte d'estudi de detall, de conformitat amb l'apartat 8 de l'article 7 bis (suspensió de llicències derivades del planejament) de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears, introduït pel Decret llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística.

TERCER.- Comunicar l'anterior acord al Consell Insular de Menorca, en el termini de 10 dies.

QUART.- Publicar i notificar a les persones interessades l'acord d'aprovació definitiva en la forma reglamentàriament establerta.

DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA

ESTUDI DE DETALL DE SOLAR EN CARRER CÓS DE GRÀCIA,157_ MAÓ

MUNICIPI:	MAÓ _MENORCA_ILLES BALEARS
PROMOTOR:	MERCADONA S.A.
ARQUITECTE:	JOSÉ MANUEL IVORRA LLORET
DATA:	JUNY DEL 2014

ÍNDEX DE DOCUMENTS

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1.1 DADES DE L'ENCÀRREC
- 1.2 ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ
- 1.3 CRITERIS DE L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
- 1.4 DETERMINACIONS DEL PRESENT ESTUDI DE DETALL
- 1.5 FITXA SUBZONA 2.e-1 Solars amb projecte especial
- 1.6 FITXES CADASTRALS
- 1.7 ASSOELLELLAMENT EN SOLSTICI D'HIVERN ENTRE LES 10 I LES 14 H





2. PLÀNOLS

A. Plànols d'informació

- _Inf-1_PLÀNOL DE SITUACIÓ
- _Inf-2_TOPOGRÀFIC. ESTAT ACTUAL DE LA PARCEL·LA

B. Plànols d'ordenació

- _Ord-1_DEFINICIÓ GEOMÈTRICA DE L'OCUPACIÓ MÀXIMA
- _Ord-2_OCUPACIÓ MÀXIMA PER PLANTES I RELACIÓ AMB L'ENTORN
- _Ord-3_ALÇADA REGULADORA MÀXIMA, NÚMERO MÀXIM DE PLANTES I

RELACIÓ AMB L'ENTORN EN C/ CÓS DE GRÀCIA

- _Ord-4_ALÇADA REGULADORA MÀXIMA, NÚMERO MÀXIM DE PLANTES I

RELACIÓ AMB L'ENTORN EN EQ.C+C+A

- _Ord-5_SECCIONS I RELACIÓ AMB L'ENTORN EN EL PENYA-SEGAT
- _Ord-6_SUPERFÍCIE VERDA INTEGRAL ART. 71.8 DEL PGOU
- _Ord-7_SOLUCIÓ VOLUMÈTRICA DE LA COBERTA

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1 DADES DE L'ENCÀRREC.

L'Estudi de Detall present té per objecte l'ordenació de volums i la regulació de l'aprofitament urbanístic del solar ubicat al carrer Cós de Gràcia núm. 157.

La referència cadastral del solar objecte de l'Estudi de Detall és:

- 8159656FE0185N0001BA - 8159670FE0185N0001MA

L'entitat promotora n'és la mercantil MERCADONA, SA, amb domicili social a Tavernes Blanques, CP 46016 (València), C/ València, 1, i amb CIF A-46103834.

L'arquitecte redactor del present document és José Manuel Ivorra Lloret, col·legiat núm. 19305/4 del CSCAE, habilitat en el COAIB, amb domicili a Paterna (València), carrer Ciutat de Lliria, núm. 5 i 7, Polígon Fuente del Jarro CP 46988. Telèfon: 609/635.682

1.2. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ.

L'instrument de planejament d'aplicació en el municipi de Maó és la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana i adaptació al Pla Territorial Insular de Menorca (en endavant PGOU), aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió extraordinària celebrada el dia 30 de gener del 2012, i publicades les normes urbanístiques en el BOIB núm. 20 EXT, de 8 de febrer del 2012.

Aquest PGOU defineix la Classificació Urbanística del solar on s'ubica, mitjançant el plànol "Qualificacions en sòl urbà, Quarterons de la ciutat", plànol núm. 23, com a **SÒL URBÀ** i la Qualificació Urbanística com a **ZONA 2: Carrers de Cases, "Cases de Trast", Subzona 2.e.- Solars amb projecte especial, solar 2.e-1.**

Els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació venen regulats en el **Títol quart. Regulació del sòl urbà** capítol I.- Disposicions Comunes, article 121, Qualificació en zones.- 2.e Solars amb projecte especial, i Capítol III.-Zona 2: Carrers de Cases. Cases de Trast, Secció tercera.- Subzona 2.e.- Solars amb projecte especial, articles 142 a 148.

És a l'article 143. Tipus d'Ordenació, on s'indica que "És preceptiu l'estudi de detall a fi de definir la volumetria i les condicions de relació amb l'entorn."

Per a la redacció d'aquest Estudi de Detall, s'ha tengut present el marc jurídic constituït per:

- a) Dret estatal d'aplicació plena o bàsica.
- b) Normativa autonòmica pròpia de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

c) Legislació estatal d'aplicació supletòria.

La **legislació estatal** aplicable és la següent:

- Preceptes en vigor del Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.
- Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.
- Llei 8/2007, de 28 de maig, del sòl.
- Text refós de la Llei del sòl, Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl.
- Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible.
- Reial Decret 1093/1997, sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

La **legislació autonòmica** es caracteritza per la inexistència d'una llei general reguladora de l'activitat urbanística i per l'existència d'un nombre elevat de lleis i d'altres normatives sectorials. Les normes aplicables als Plans Territorials Insulars i per tant als Estudis de Detall són les següents:

- Llei 7/2012, publicada en el BOIB núm. 91, de 23 de juny, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
- Decret Llei 2/2012, de 17 de febrer, de mesures urgents per a l'ordenació urbanística sostenible.
- Llei 12/2010, de 12 de novembre, de modificació de diverses lleis per a la transposició a les Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de desembre, del Parlament Europeu i del Consell, relativa als serveis en el mercat interior.
- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.
- Pla Territorial Insular de Menorca i la seva modificació de 26 de juny del 2006.
- Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'ordenació del territori.
- Llei 8/1987, d'ordenació territorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears, modificada per la Llei 14/2000, de 21 de desembre, (BOIB núm. 157 Ext de 27 de desembre del 2000). Correcció d'errades BOIB núm. 24, de 23 de febrer del 2002. Modificada recentment per la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB núm. 179 Ext. de 29-12-2003).
- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de Directrius d'Ordenació del Territori (BOCAIB núm. 48, de 17.04.99) modificada parcialment per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i urbanisme a les Illes Balears, així com per la Llei 20/2001, de 21 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública, per la Llei 11/2002, de 23 de desembre, de mesures tributàries i administratives i per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears, i per la Llei 10/2003, de mesures tributàries i administratives.
- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (ha sofert variacions introduïdes respectivament per la Llei 7/1992, de 23 de desembre, per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, per la Llei 9/1997 de 22 de desembre, per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, per la Llei 1/2000, de 9 de març, i per la Llei 8/2003, de 25 de novembre).
- Llei 10/1990, de 2 d'octubre, de disciplina urbanística.
- Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears (modificada per les Lleis 9/1997, de 22 de desembre, i 1/2000, de 9 de març).
- Llei 12/1988, de 17 de novembre, de camps de golf, modificada per la Llei 6/1990, de 31 de maig, i per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
- Llei 8/1998, d'1 de juny, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació, desenvolupada pel Decret 159/1989, de 23 de desembre, i a més ha estat modificada per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
- Llei 9/1990, de 24 de juny, d'atribució de competència als Consells Insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat, a la qual s'afegeix una Disposició addicional mitjançant la Llei de 29 de novembre del 1990.
- Llei 16/2001, de 14 de desembre, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria de carreteres i camins.
- Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa.
- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial.
- Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, i el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació dels serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears.
- Llei 13/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, i la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre l'adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població.

La legislació estatal d'aplicació supletòria **torna a tenir vigència després de la Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997.**

Està constituïda essencialment per:

- Preceptes en vigor del Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació



urbana.

- Reial Decret Llei 16/1981, de 16 d'octubre, d'adaptació dels Plans Generals d'Ordenació.
- Reial Decret Llei 3/1980, de 14 de març, sobre creació de sòl i agilitació de la gestió urbanística.
- Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística.
- Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament.

Aquestes normes estatals no prevalen necessàriament sobre les autonòmiques, ja que de l'article 149.3 de la CE resulta que les relacions entre unes i altres es regeixen pel principi de competència, atès que les segones actuen a un espai de competència plena. En tot cas, quan es tracta de legislació bàsica o de regulació de les condicions bàsiques per a l'exercici del Dret de Propietat, decau aquesta prevalença a favor de l'estatal, malgrat la clàusula d'exclusivitat de la competència autonòmica.

Segons el Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el **Reglament de planejament** per al desenvolupament de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, en el títol I "Del Planejament urbanístic del territori", en el **Capítol VI, "DELS ESTUDIS DE DETALL"** es determina que:

CAPÍTOL VI DELS ESTUDIS DE DETALL

Article 65.

1. Els estudis de detall podran formular-se amb l'exclusiva finalitat de:

- a) Establir alineacions i rasants, completant les que ja estiguessin assenyalades en el sòl urbà pel Pla general, normes complementàries i subsidiàries de planejament o projecte de delimitació de sòl urbà, en les condicions que fixin aquests documents d'ordenació, i reajustar i adaptar les alineacions i rasants previstes en els instruments d'ordenació esmentats, d'acord igualment amb les condicions que es fixin respecte d'això.
- b) Adaptar o reajustar alineacions i rasants assenyalades a Plans parcials.
- c) Ordenar els volums d'acord amb les especificacions del Pla general o de les normes complementàries i subsidiàries de planejament en sòl urbà, o amb les pròpies dels Plans parcials en la resta de casos, i completar, si n'és el cas, la xarxa de comunicacions definida en aquests amb aquelles vies interiors que resultin necessàries per proporcionar accés als edificis la concreta ordenació dels quals s'estableixi en el mateix estudi de detall.

2. La possibilitat d'establir alineacions i rasants mitjançant estudis de detall es limitarà a les vies de la xarxa de comunicacions definida en el Pla o norma les determinacions del qual siguin desenvolupades per aquell.

3. En l'adaptació o reajustament del senyalament d'alineacions i rasants del Pla general, normes complementàries i subsidiàries, Pla parcial o projecte de delimitació, no es podrà reduir l'amplària de l'espai destinat a vials ni les superfícies destinades a espais lliures. En cap cas l'adaptació o reajustament del senyalament d'alineacions no podrà originar augment de volum en aplicar les ordenances al resultat de l'adaptació o reajustament realitzat.

4. L'ordenació de volums no podrà suposar augment d'ocupació del sòl ni de les alçades màximes i dels volums edificables prevists en el Pla, ni incrementar la densitat de població que s'hi estableix, ni alterar l'ús exclusiu o predominant assignat per aquell. Es respectaran en tot cas la resta de determinacions del Pla.

5. En cap cas no podrà produir perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

6. Els estudis de detall no podran contenir determinacions pròpies de Pla general, normes complementàries i subsidiàries de planejament i Pla parcial que no estiguessin prèviament establertes en aquests.

Article 66.

Els estudis de detall contendran els documents següents:

1. Memòria justificada de la seva conveniència i de la procedència de les solucions adoptades.
2. Quan es modifiqui la disposició de volums s'efectuarà, a més, un estudi comparatiu de l'edificabilitat resultant per aplicació de les determinacions previstes en el Pla, i de les que s'obtenen a l'estudi de detall, justificant el compliment de l'establert sobre aquest extrem en el número 3 de l'article anterior.
3. Plànols a escala adequada i, com a mínim, 1:500 que expressin les determinacions que es completen, adapten o reajusten, amb referències precises a la nova ordenació i la seva relació amb l'anteriorment existent.





En el **Text Refós de la Llei del sòl, TR LS 2/2008**, Títol II, Bases del règim del sòl, a l'article 11 s'hi indica el següent:

Article 11.**Publicitat i eficàcia en la gestió pública urbanística.**

1. Tot els instruments d'ordenació territorial i d'ordenació i execució urbanístiques, inclosos els de distribució de beneficis i càrregues, així com els convenis que amb aquest objecte hagin de ser subscrits per l'Administració competent, han de ser sotmesos al tràmit d'informació pública en els termes i pel termini que estableixi la legislació en la matèria, que mai no podrà ser inferior al mínim exigít a la legislació sobre procediment administratiu comú, i s'han de publicar en la forma i amb el contingut que determinin les lleis.

2. Els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments d'ordenació territorial i urbanística es publicaran en el «Butlletí Oficial» corresponent. Respecte de les normes i ordenances contingudes en aquests instruments, s'estarà al dispost a la legislació aplicable.

3. En els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels extrems següents:

- a) Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un plànol de la seva situació, i abast d'aquesta alteració.
- b) Si n'és el cas, els àmbits en els quals se suspenguin l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada d'aquesta suspensió.

4. Les Administracions Públiques competents impulsaran la publicitat telemàtica del contingut dels instruments d'ordenació territorial i urbanística en vigor, així com de l'anunci del seu sotmetiment a informació pública.

5. Quan la legislació urbanística obri als particulars la iniciativa dels procediments d'aprovació d'instruments d'ordenació o d'execució urbanística, l'incompliment del deure de resoldre dins del termini màxim establert donarà lloc a indemnització als interessats per l'import de les despeses que hagin efectuat per a la presentació de les seves sol·licituts, excepte en els casos en què hagin d'entendre's aprovats o resolts favorablement per silenci administratiu de conformitat amb la legislació aplicable.

6. Els instruments d'ordenació urbanística el procediment d'aprovació dels quals s'iniciï d'ofici per l'Administració competent per a la seva instrucció, però que aquesta aprovació definitiva pertogui a un òrgan d'una altra Administració, s'entendran definitivament aprovats en el termini que assenyali la legislació urbanística.

7. En tot cas, en la tramitació dels instruments d'ordenació territorial i urbanística haurà d'assegurar-se el tràmit d'audiència a les Administracions Públiques

les competències de les quals poguessin resultar afectades.

Per altra banda, en la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Maó, aprovat definitivament en Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió extraordinària de 30 de gener de 2012, i publicades les normes urbanístiques en el BOIB núm. 20 Ext. de 8 de febrer de 2012, s'hi indica:

**TÍTOL I
DISPOSICIONS GENERALS****Capítol II
Desenvolupament del PGOU.****Article 16. Estudis de detall.**

1. Es podran redactar quan sigui necessari completar o, si es produeix el cas, adaptar determinacions establertes en aquest Pla, d'acord amb el dispost a l'article 14 de la LS/76.

2. Als efectes del dispost a l'article 14.3 de la LS/76 i als articles 65 i 66 del Reglament de Planejament s'entendran com a determinacions fonamentals d'aquest PGOU aquelles que regulen el tipus d'ordenació, ús, ocupació i alçada màxima de cada zona, volums edificables màxims i densitat de població.

3. Els ED d'iniciativa privada, a més, es tramitaran d'acord amb les determinacions de l'article 12 de les Normes.

**TÍTOL II
RÈGIM DEL SÒL****Capítol IV.
Paràmetres tècnics bàsics de l'ordenació.****Article 72. Paràmetres relatius a l'edificació**

L'Estudi de Detall manté les definicions, com no podia ser d'altra manera, indicades a l'article 72. Paràmetres relatius a l'edificació quant a Pla de referència, alçada lliure i útil, alçada reguladora màxima, nombre màxim de plantes, definicions de plantes, i fonamentalment l'apartat **10 Elements tècnics auxiliars**

- Per sobre del pla de coberta inclinada, real o virtual (envoltant màxima teòrica d'aplicació per a cobertes planes), tan sols podran sobresortir els elements tècnics d'instal·lacions puntuals amb funerals, antenes, parallamps, etc.; **quedaran amagats els de dimensió i volum més importants com dipòsits d'aigua, acumuladors o maquinària.**

Així mateix, en la Revisió del PGOU, en els articles 142 i següents, es defineixen els paràmetres urbanístics de la qualificació urbanística d'aplicació a la parcel·la objecte d'aquest Estudi de Detall.

**TÍTOL IV
REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ****Capítol III.
Zona 2: Carrers de Cases. Cases de trast.****Secció 3a .-
Subzona 2.e.- Solars amb projecte especial.****Article 142. Definició.**

1. Comprèn el conjunt de parcel·les de dimensions més grans que les del patró de trast i que estan construïdes clarament per sota de l'edificabilitat mitjana de la zona o aquelles parcel·les que faciliten el compliment d'objectius urbanístics d'interès general. Aquesta doble circumstància, en el primer cas, o criteri d'oportunitat, en el segon, és escassa a l'àmbit de la ciutat de carrers de cases. S'identifiquen expressament en els plans normatius.

Per analogia es qualifiquen sòls com a 2e en unitats d'actuació (UA).

2. Es fixen uns paràmetres específics per a cada subzona a les fitxes adjuntes que s'incorporen a aquestes Normes. Els paràmetres específics de les UA s'expliciten a la fitxa general de la UA. Les fitxes en les quals es detallen les condicions particulars de desenvolupament per a cada lloc tendran caràcter prevalent respecte del que es transcriu en els plans generals normatius i a les condicions d'edificació que es determinen a l'article 145.

En el cas de superfícies que varien +/- 5 % respecte d'allò determinat pel PGOU, es comprendrà que l'edificabilitat del sector serà la que correspon a l'índex net expressat a la fitxa adjunta.

3. La Comissió d'Arquitectura serà informada dels projectes que desenvolupin aquesta qualificació i els en farà el seguiment.

Article 143. Tipus d'ordenació

1. Es permet el desenvolupament de tipologies mixtes, on es combini la volumetria perimetral (edificació tancada o segons alineació a vial) amb l'específica (edificació aïllada o edificació sobre parcel·la).

2. És preceptiu l'estudi de detall per tal de definir la volumetria i les condicions de relació amb l'entorn.

Article 144. Condicions de parcel·lació

La delimitació de l'àmbit no es pot modificar. És inequívoca i serà objecte d'un sol projecte. Les parcel·les afectades tenen una definició unívoca, i no poden ser objecte de segregació.

Si hi hagués més d'un propietari a l'àmbit, aquest tindrà la consideració, als efectes de gestió, d'unitat d'actuació i el sistema d'actuació serà el



de compensació. En els casos que fixa la legislació vigent, s'haurà de preveure la cessió d'aprofitament lucratiu i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

Article 145. Condicions d'edificació

En tot allò no regulat específicament s'aplicarà allò fixat per a la zona 2. S'haurà de respectar, adaptar necessàriament o acomplir el previst per les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.

Condicions volumètriques

*Els habitatges que es despleguin en planta baixa extensiva podran seguir el model casa-pati (subzona 5.P) amb una única planta sense entresols ni porxos. El volum màxim serà el resultat de multiplicar la superfície per 3,20 m.

*L'edificació en planta pis ocuparà l'àrea perimetral, preferentment sense envair el pati d'illeta ni projectar ombres a la volumetria de les cases existents (l'ED incorporarà un estudi d'asolellament que asseguri 1 hora de sol per dia entre les 10 i les 14 hores solars del dia 21 de gener, a totes les dependències situades a la façana de les plantes del primer pis pròximes).

*La línia poligonal que figura a algunes fitxes té el caràcter de gàlib o límit màxim d'ocupació en planta del volum de l'edifici. De manera que no es pugui confondre amb el concepte de profunditat edificable (article 74.6) que s'aplica a la zona 2.

Edificabilitat

*Es defineix a cada fitxa l'edificabilitat neta corresponent, que es computa sobre rasant.

Ventilació i higiene

*Queden subjectes al principi de ventilació exterior totes les dependències principals, d'acord amb l'article 73.1. Excepcionalment, a habitatges en planta baixa i tipologies assimilades a casa pati, es permetrà que ventilin els patis propis d'una sola planta d'alçada (que no seran considerats patis de llum).

Planta soterrani

*Les plantes soterrani podran destinar-se a ús d'aparcament o serveis tècnics. També s'admet, i sols a una planta, l'extensió d'activitats, si es troben funcionalment relacionades amb els usos permesos en planta baixa per a la zona 2, amb les limitacions de l'article 72.6.

*El nombre mínim de places d'aparcament serà d'1,5 per habitatge.

Verd integral

*Un mínim del 60% de la superfície no ocupada per l'edificació haurà de considerar-se com a verd integral (article 71.8).

*És obligatori el tractament amb enjardinament d'integració (article 71.7) de la superfície de l'àrea afectada per eventuais aparcaments en superfície.

Article 146. Transitivitat

Els propietaris afectats per aquesta qualificació hi poden renunciar. En aquest cas, hauran d'aplicar-se -directament, sense modificació del PGOU- els paràmetres generals i comuns de la tipologia 2, íntegrament, amb les deduccions de paràmetres que correspongui (per exemple, densitat mesurada en funció de l'amplària de parcel·la i no del sostre edificable), excepte que hi hagi indicacions específiques a la fitxa corresponent.

Aquest Estudi de Detall té com a objecte ordenar els volums de l'edificació en el solar del carrer Cós de Gràcia, 157, de Maó. Es correspon amb la fitxa 2.e-1 ,pàgina 115 del BOIB núm. 20 Ext. Es pretén regular l'ordenació volumètrica de la parcel·la, la implantació de la futura edificació, tenint en compte les característiques del solar i la seva relació amb l'entorn en què s'incardina, format pels darreres dels habitatges amb façana al carrer Verge de Gràcia, números del 100 al 150, darreres dels habitatges amb façana a la perllongació del carrer Governador Ramírez o carrer Estrella, la plaça privada o espai obert a l'interior de la illeta del conjunt dels cinemes Ocimax i per últim la façana al carrer Cós de Gràcia, única façana a espai públic de què disposa el solar, doncs realment la resta són mitgeres o partions amb els darreres o fons d'altres solars o edificacions.

Tenint en compte tots els condicionants que imposa l'entorn, s'opta per donar una resposta adequada a cada un d'aquests diferents estadis de necessitats que imposa cada situació, i es compte també amb les necessitats del promotor.





Per una banda, es manté l'alineació a vial en el carrer Cós de Gràcia i es restringeixen les alçades que es poden assolir a II (Planta baixa més 1) alçades. El volum màxim ve determinat pels plànols que defineixen l'alineació a vial, l'alçada màxima i la profunditat edificable dels dos cossos de planta primera. La profunditat edificable es regula en aquest estudi i es fixa en un màxim d'11,85 m en el cos amb front al c/ Cós de Gràcia, mentre que en el cos amb front a la plaça d'Ocimax aquesta profunditat màxima es restringeix a 6,45 m. Actualment el PGOU reflecteix la possibilitat d'arribar a una alçada màxima a qualsevol punt del solar de 3 plantes (PB+2). Mitjançant aquest Estudi de Detall es restringeix aquesta possibilitat de manera que es redueix l'alçada màxima a assolir a 2 plantes (PB+1), I SOLS I EXCLUSIVAMENT a les franges esmentades d'11,85 m i 6,45 m de profunditat edificable des de l'alineació a Cós de Gràcia i a la partió amb el solar EQ C+C+A respectivament.

Per evitar escalonaments a la façana a Cós de Gràcia, es proposa que la part de la planta baixa que no té permès planta primera, dins de l'àmbit dels 11,85 m de profunditat edificable des de Cós de Gràcia, tenguí una alçada corresponent a ambdues plantes, com una doble alçada interior, per així donar una resposta més coherent en façana. Amb aquest espai a doble alçada s'aconsegueix a més que la recepció i emmagatzemament de productes a la zona de magatzem sigui en vertical o en alçada, alliberant espai en planta baixa per a l'ús comercial pròpiament dit.

La fenestració que es plantegi per a la zona de planta primera haurà de mantenir el ritme, dimensions, materials i particions a la zona corresponent a la doble alçada. Tot això permès per l'article 72.5 Planta Baixa del PGOU, on a l'apartat "Alçada màxima: 3,70 m, excepte per a la zona 9 i les activitats, equipaments o casos singulars justificats" fa referència a aquesta possibilitat en casos singulars.

S'entén que s'ha de donar una resposta al gran buit o plaça existent en el complex de cinemes Ocimax, per al que es proposa de generar una alineació obligatòria en aquest front del solar.

Vistes des de la plaça d'Ocimax.,

Veure ANNEX 1 i 2

Respecte dels darreres dels habitatges amb accés des del carrer Verge de Gràcia i carrer Estrella, atesa la irregularitat del front d'excavació o talús existent, es proposa separar-se de manera que l'edificació projectada mai no pugui arribar a tocar el talús. També es proposa que l'edificació en aquesta zona no pugui passar de planta baixa, en lloc de les 3 plantes (PB+2) que es podria arribar a assolir amb les determinacions actuals del PGOU.

Respecte de les finestres i terrasses dels habitatges més propers, es proposa recular l'edifici en planta baixa i soterranis de manera que la distància a aquestes finestres i terrassa sigui d'un mínim de 3 m, i arribi a 4 m a la partió amb la mitgera de la plaça d'Ocimax. En planta primera s'augmenta la reculada de manera que el cos de planta primera amb front a l'esmentada plaça queda a més de 18 m d'aquestes finestres i terrassa.

Vista des del solar cap als darreres de Verge de Gràcia.

Veure ANNEX 3

Vista des del solar cap a la plaça d'Ocimax.

Veure ANNEX 4

Això millora els predis confrontants en alliberar les vistes i permetre l'assolellament de totes aquestes edificacions fins i tot des del nivell de planta baixa a causa de l'alçada a la qual es troben respecte de la rasant en el carrer Cós de Gràcia.

Respecte de la mitgera amb els darreres de l'edifici situat al carrer Cós de Gràcia 159-161, es proposa una reculada mínima de 3,5 m per acomplir la servitud de llums i vistes d'una galeria existent en aquest edifici a nivell de planta baixa i soterrani.

Veure ANNEX 5

Tenint en compte que el solar té una superfície privativa de 3.068 m², amb una edificabilitat neta d'1m²/m²s, això implica una edificabilitat total de 3.068 m², edificabilitat màxima que es reparteix per plantes segons el proposat en el present estudi de detall de la manera següent:

PLANTA BAIXA	2.610,52 m ²
PLANTA PRIMERA A CÓS DE GRÀCIA	283,38 m ²
PLANTA PRIMERA A PLAÇA OCIMAX	174,10 m ²
TOTAL	3.068 m ²

Aquesta disposició dels volums millora l'estructura morfològica prevista per la Revisió del PGOU a l'àmbit afectat, en alliberar espai per a vistes dels darreres de l'edificació residencial existent amb front als carrers Verge de Gràcia i Estrella, ja que es limita a planta baixa la construcció a la major part del solar.

És a dir, millora els predis propers, no sols els del carrer Verge de Gràcia i carrer Estrella que donen front a la zona del solar que s'allibera d'edificació en alçada, sinó també totes les edificacions residencials del carrer Cós de Gràcia, perquè es limita a 2 plantes, PB+1, l'alçada màxima en el front a aquest darrer vial. L'edificació es desenvoluparà quasi en la seva totalitat en planta baixa, respectant els 3,70 m d'alçada lliure en la profunditat edificable i comptant amb una alçada lliure de 3,5 m a l'interior de la illeta, fora de la profunditat edificable.

El present Estudi de Detall no implica un augment d'alçades, del volum ni de l'edificabilitat total que s'assigna a la parcel·la, ni un augment de la seva ocupació en planta. No es produeix un augment de l'alçada màxima permesa per la Revisió del PGOU, ni tampoc es modifiquen els usos prevists, relacionats a l'article 148 "Condicions d'ús".

S'adjunta quadre explicatiu dels diferents paràmetres segons la Revisió del PGOU i segons el present Estudi de Detall.

Queda patent que la proposta no suposa increment de l'ocupació en planta ni de l'edificabilitat i alçades assignades, així com no es modifiquen els usos permesos. Tampoc no sofreix menyscabament l'espai públic i per tant no s'augmenta l'aprofitament lucratiu de la parcel·la.

Determinacions de la Revisió del PGOU. Situació prèvia a l'ED.			Ordenació resultant de l'Estudi de Detall	
Superfície de solar 3.068 m²s.				
Ocupació	màxima per plantes	3.068 m²s	Planta -2 Planta -1 Planta baixa Planta 1a a Cós de Gràcia Planta 1a a Ocimax	2.882,08 m² 2.882,08 m² 2.610,52 m² 283,38 m² 174,10 m²
Edificabilitat	Planta baixa		Planta baixa	Màxim 2.610,52 m²t
	Planta 1a a Cós de Gràcia		Planta primera	283,38 m²t
	Planta 1a a Ocimax		Planta segona	174,10 m²t
1 m²t/m²s	Total	3.068 m²t	Total	3.068 m²t
Alçades	Nº de plantes	PB+2		- PB i PB+1 segons zones marcades en plànol ORD_2
Alçada a base de cornisa o intradós	m	10,00 m	m	- H planta baixa en profunditat edificable 3,70 m - H planta baixa en resta solar 3,50 m - H plantes altes en Cós de Gràcia 3,00 m en plaça Ocimax 3,00 m -H total en Cós de Gràcia 7,20 m

1.3. CRITERIS DE L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

Es determina la disposició de l'edificació en base als criteris següents:

- Mantenir l'alineació a vial en el carrer Cós de Gràcia i definir la ubicació d'un volum en planta primera, amb una profunditat màxima d'11,85 m i una alçada màxima de planta baixa més una planta. La profunditat edificable màxima d'11,85 m ve donada per a no superar la profunditat edificable de l'edifici d'habitatges situat al c/ Cós de Gràcia 159-161 i evitar així projectar-hi ombra a sobre i interferir en l'asolellament i les vistes dels darreres d'aquest edifici.
- Com que el volum de planta 1a no assoleix tot el front de parcel·la al carrer, es planteja una zona a doble alçada en el front de Cós de Gràcia per igualar l'alçada de cornisa exterior.
- A causa de l'ús comercial i aparcament a desenvolupar en el solar, es necessita desenvolupament d'ocupació en planta soterrani i

baixa, més que desenvolupar l'edificació en alçada. Això implica que la superfície on es pot ubicar l'edifici, una vegada superats els condicionants que imposa l'entorn (penya-segat, habitatges propers, servituds de vistes i llums), es disminueix de 3.068 m² a 2.610,52 m² en planta baixa i 2882,08 m² en planta soterranis -1 i -2.

d) Es proposa generar una alineació obligatòria a la mitgera del solar amb la plaça d'Ocimax o espai lliure existent qualificat com a Equipament Comunitari Cívic, Cultural i Administratiu.

e) L'edificació en aquesta alineació assolirà 2 plantes, (PB +1) separant-se el màxim dels darreres dels habitatges del c/ Verge de Gràcia, fins 18,24 m. La planta baixa se separa de les finestres existents en els darreres d'aquests habitatges un mínim de 3 m i un màxim de 4 m.

f) També en els darreres dels habitatges ubicats en el c/ Cós de Gràcia 159-161 es genera una reculada de l'edificació en planta baixa de 3,5 m de manera que es respecti una servitud de llums i vistes d'unes finestres situades a nivell de semisoterrani.

g) Destinar a verd integral el 100% de l'espai lliure d'edificació, enjardinant-lo amb espècies autòctones. Es considera preferible no actuar sobre el front del penya-segat per preservar-ne l'estabilitat.

h) Amb aquesta limitació d'alçades a tot el front del solar que confronta amb els darreres dels habitatges del c/ Verge de Gràcia i del c/ Estrella s'assegura que no s'interferirà en l'assolament d'aquests habitatges, en quedar la part més alta de l'edifici per sota del forjat de planta baixa d'aquests edificis.

i) Es planteja que com que la coberta de l'edifici serà visible des de totes les façanes dels darreres de l'entorn, es tracti amb materials amb acabats naturals, com pot ser una coberta plana invertida amb capa protectora de grava. Així mateix, es proposa que aquesta coberta sigui no practicable, de manera que no s'hi desenvolupi cap ús, però que sigui accessible per al seu manteniment i neteja. Per això, s'hi podrà accedir des d'ambdós cossos de planta primera. Això permetrà que s'integri a l'entorn i no sigui un element discordant, com succeiria si es tractàs com una coberta inclinada de xapa d'una nau d'un polígon industrial, tal com permet també l'article 72.9 "Paràmetres relatius a l'edificació. Coberta."

1.4. DETERMINACIONS DEL PRESENT ESTUDI DE DETALL

En aplicació dels criteris exposats a l'apartat anterior, les determinacions pròpiament dites d'aquest Estudi de Detall són les següents:

a) Ocupació.

L'edificació s'ubicarà necessàriament en els espais indicats amb la trama corresponent a l'àrea d'ocupació màxima per plantes segons el plànol Ord_2 "Ocupació màxima per plantes i relació amb l'entorn".

L'alineació a l'espai Sistema General d'Equipament Comunitari Cívic, Cultural i Administratiu Eq.C+C+A confrontant així com al carrer Cós de Gràcia és obligatòria en allò marcat en aquest plànol.

b) Edificabilitat

L'edificabilitat assignada per la Revisió del PGOU al solar no varia amb aquest estudi de detall i es manté invariable en 1 m²/m²s, és a dir, 3.068 m²t. Aquesta edificabilitat es distribuirà obligatòriament a les zones d'ocupació per plantes indicades en el plànol d'ordenació Ord_2 "Ocupació màxima per plantes i relació amb l'entorn".

c) Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

Es redueix el nombre màxim de plantes permès pel PGOU de PB+2, de manera que a la major part del solar aquest sigui només de planta baixa i es reserven dues zones marcades en el plànol Ord_2 amb front al c/ Cós de Gràcia i a la plaça d'Ocimax, amb 11,85 i 6,45 m de profunditat edificable, respectivament, per desenvolupar PB+1 alçades.

L'alçada reguladora màxima, amidada verticalment en el pla exterior de la façana des del pla de referència fins a la intersecció amb el pla horitzontal que ha de servir de referència a la línia d'arrancada de la coberta, s'expressa en metres en els plànols d'ordenació (Ord-3 i Ord-4).

L'alçada reguladora màxima de la PB+1 es correspon amb la franja de profunditat màxima edificable marcades en el plànol Ord-2 amb front al c/ Cós de Gràcia i a la plaça d'Ocimax.

La resta de l'edificació es desenvoluparà en la seva totalitat només en planta baixa i es respectaran els 3,70 m d'alçada lliure en la profunditat edificable i 3,50 m fora d'aquesta.

d) Verd Integral

Es dedicarà a sòl enjardinat lliure de qualsevol tipus de pavimentació, per afavorir així la permeabilitat del sòl i filtració de l'aigua de pluja, el 100% de la franja de sòl lliure d'edificació que actuarà com a matalàs verd entre l'edifici i el penya-segat. Es procurarà que s'enjardini amb espècies autòctones a la base del penya-segat, respecte del qual no es considera necessari actuar-hi quant a enjardinar-lo amb enfiladisses o similars perquè es tracta d'un tipus de roca calcària prou estable coneguda com a marès, on difícilment hi aferren arrels.

El present Estudi de Detall no implica un augment d'alçades, del volum ni de l'edificabilitat total que s'assigna a la parcel·la, ni un augment de la seva ocupació en planta. No es produeix un augment de l'alçada màxima permesa per la Revisió del PGOU, ni tampoc





es modifiquen els usos prevists, relacionats a l'article 148 "Condicions d'ús", ni l'article 136 "Normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica".

El desenvolupament de les determinacions de l'article 145 de la Revisió del PGOU com a conseqüència del present Estudi de Detall queda com s'indica a continuació:

Condicions d'edificació

En tot allò no regulat específicament s'aplicarà el fixat per a la zona 2. S'haurà de respectar, adaptar necessàriament o acomplir el previst per les normes específiques per a la imatge de la ciutat històrica.

Condicions volumètriques

*Per a tot el referent a volumetria i a relació amb l'entorn de l'edificació a desenvolupar en el solar qualificat com a 2e-1 s'estarà al dispostat a l'Estudi de Detall del solar en C/ Cós de Gràcia 157.

Edificabilitat

*L'edificabilitat màxima és de 3.068 m²t, que es distribuïran de la manera següent, segons l'estipulat en el plànol de l'Estudi de Detall Ord_2 "Ocupació màxima per plantes i relació amb l'entorn":

PLANTA BAIXA	2.610,52 m ² t
PLANTA PRIMERA A CÓS DE GRÀCIA	283,38 m ² t
PLANTA PRIMERA A PLAÇA OCIMAX	174,10 m ² t
TOTAL	3.068 m ² t

Ventilació i higiene

*Queden subjectes al principi de ventilació exterior totes les dependències principals, d'acord amb l'article 73.1.

Planta soterrani

*Les plantes soterrani podran destinar-se a ús d'aparcament o serveis tècnics. També s'admet, i sols a una planta, l'extensió d'activitats, si es troben funcionalment relacionades amb els usos permesos en planta baixa per a la zona 2, amb les limitacions de l'article 72.6.

*El nombre mínim de places d'aparcament serà d'1 plaça cada 35 m² útils de superfície d'exposició i venda, segons es defineix a la Llei 11/2001, modificada per la Llei 8/2009, de 29 de desembre, d'ordenació de l'activitat comercial.

Verd integral

*Per al solar en qüestió, el 100% de la superfície no ocupada per l'edificació haurà de considerar-se com a verd integral (article 71.8).

*És obligatori el tractament amb enjardinament d'integració (article 71.7) de la superfície de l'àrea afectada per eventuais aparcaments en superfície.

1.5 Fitxa Subzona 2.e-1 de la Revisió del PGOU

Veure ANNEX 6

1.6 Fitxes cadastrals

Veure ANNEXOS 7 - 8 -9

1.7 Assolellament en Solstici d'hivern entre les 10 i les 14 h

Veure ANNEXOS 10 A 16

2.PLÀNOLS

Veure ANNEXOS 17 A 25



ANNEX 1



ANNEX 2



ANNEX 3



ANNEX 4



ANNEX 5



ANNEX 6

BOIB

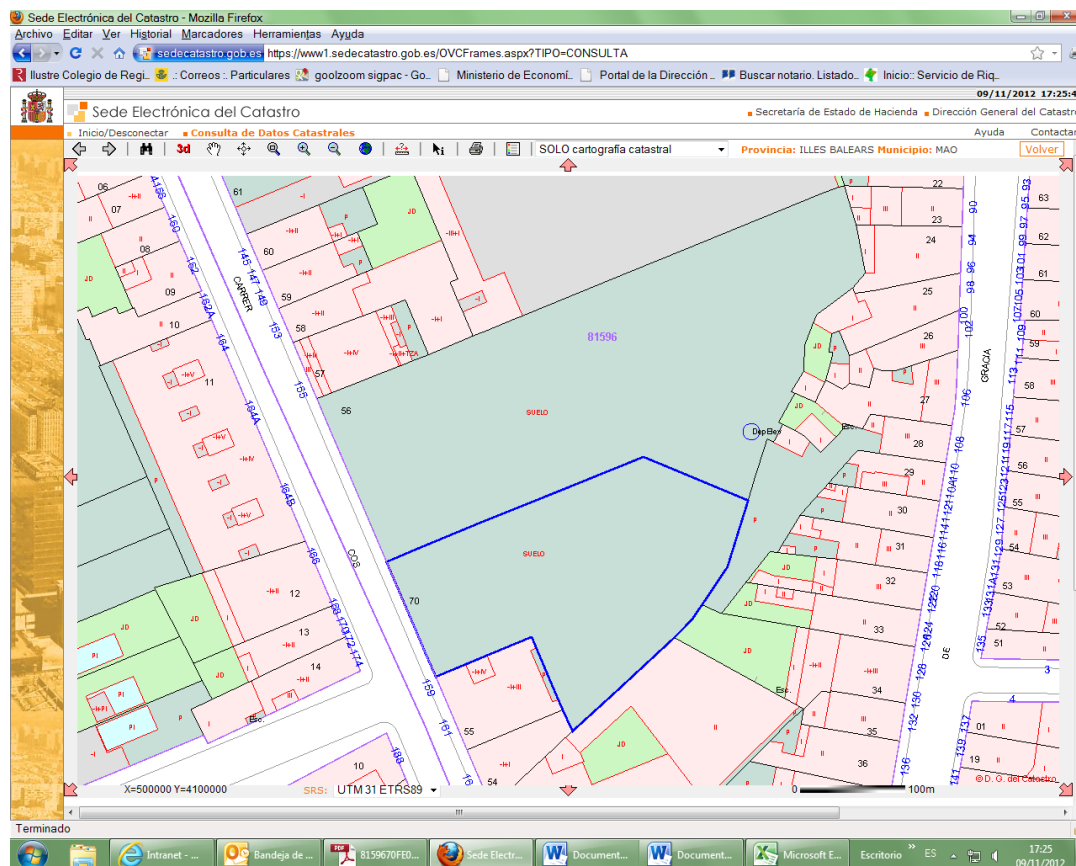
Num. 20 EXT.

08-02-2012

115



ANNEX 7 Cos de Gracia 3



ANNEX 8 Cos de Gracia 1

8159656FE0185N0001BA-1.pdf (PROTEGIDO) - Adobe Reader

Archivo Edición Ver Ventana Ayuda

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MAO Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8159656FE0185N0001BA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL COS DE GRACIA 157 Suelo
07702 MAO [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL:
Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT:

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL COS DE GRACIA 157
MAO [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT:

SUPERFICIE SUELO INT:
1.976

TIPO DE FINCA:
Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

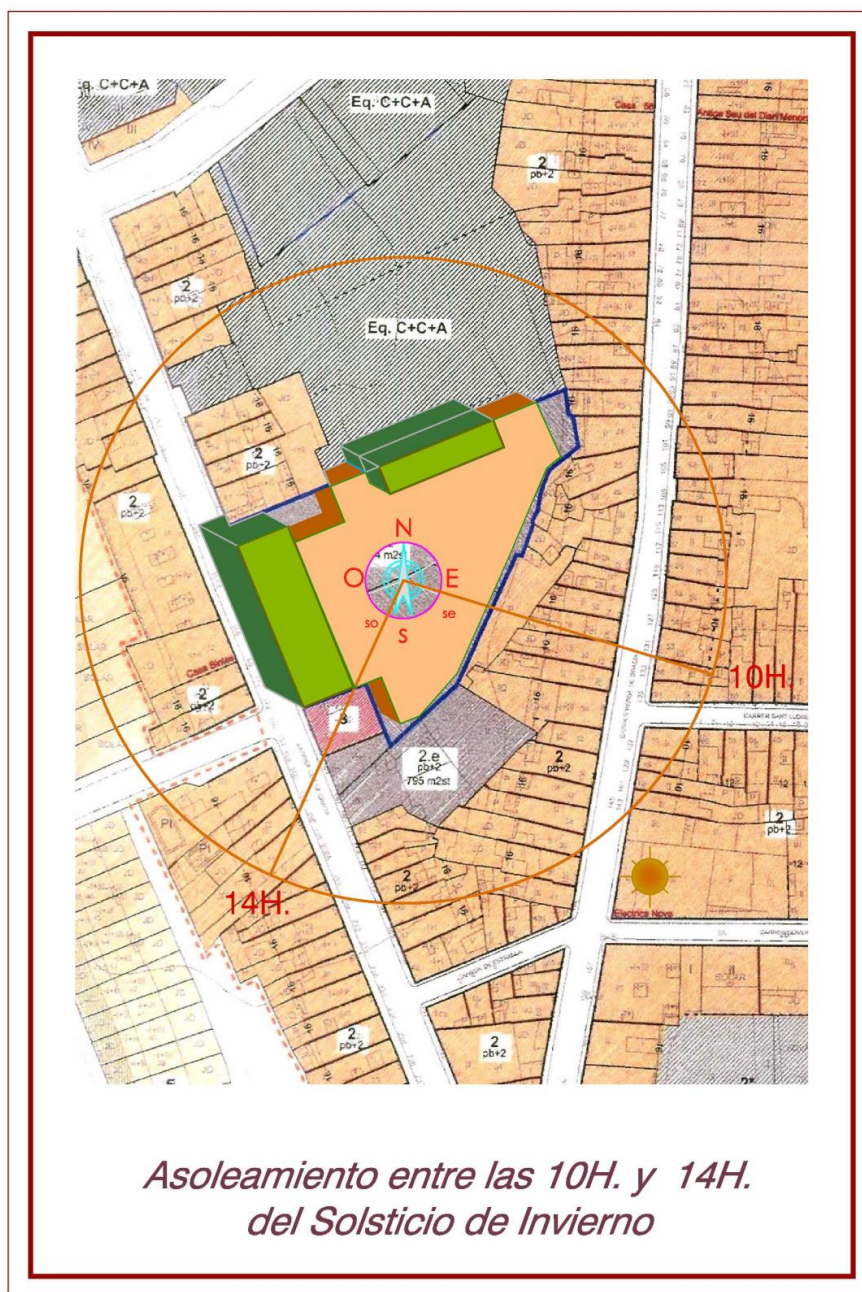
Viernes, 9 de Noviembre de 2012

608,100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Mobiliario y aeras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

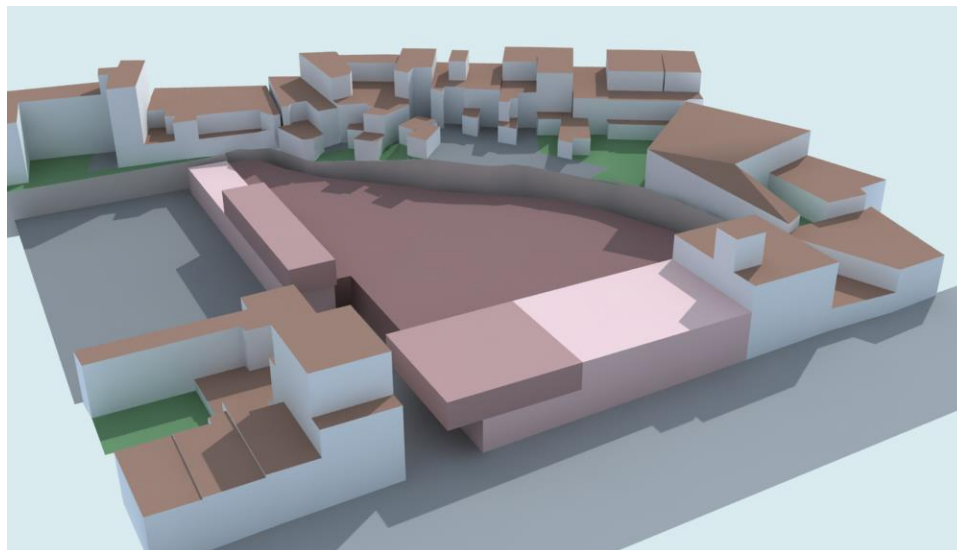
09/11/2012



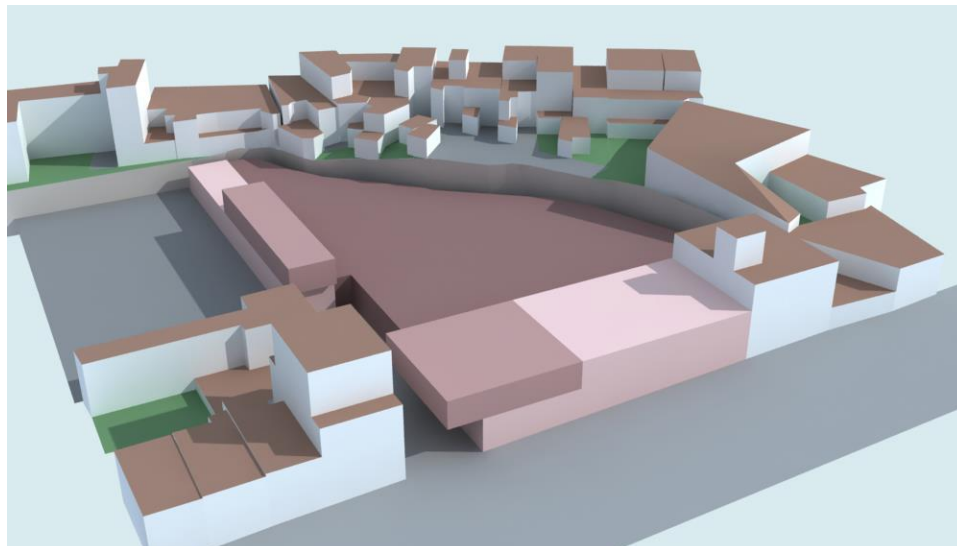
ANNEX 10



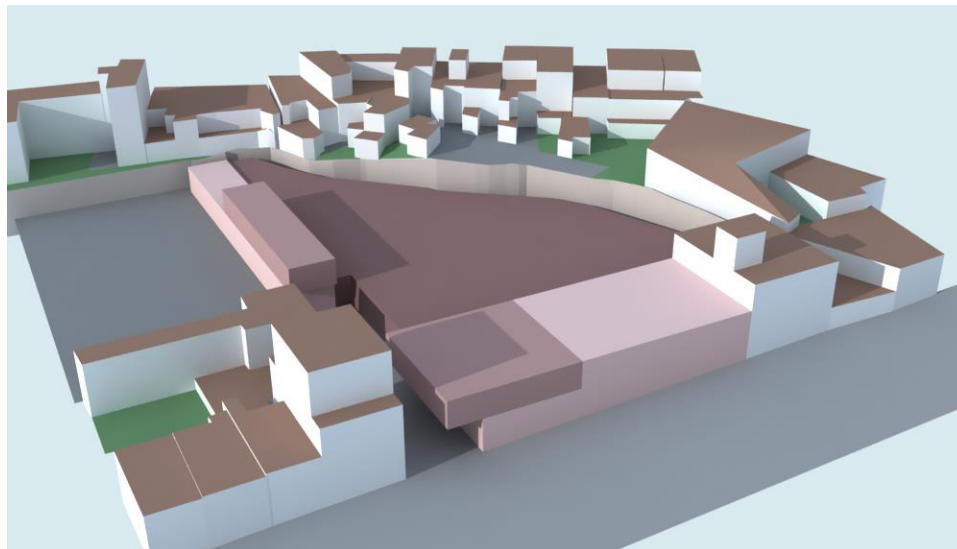
ANNEX 11 Mercadona-Mahon-Vista1-1



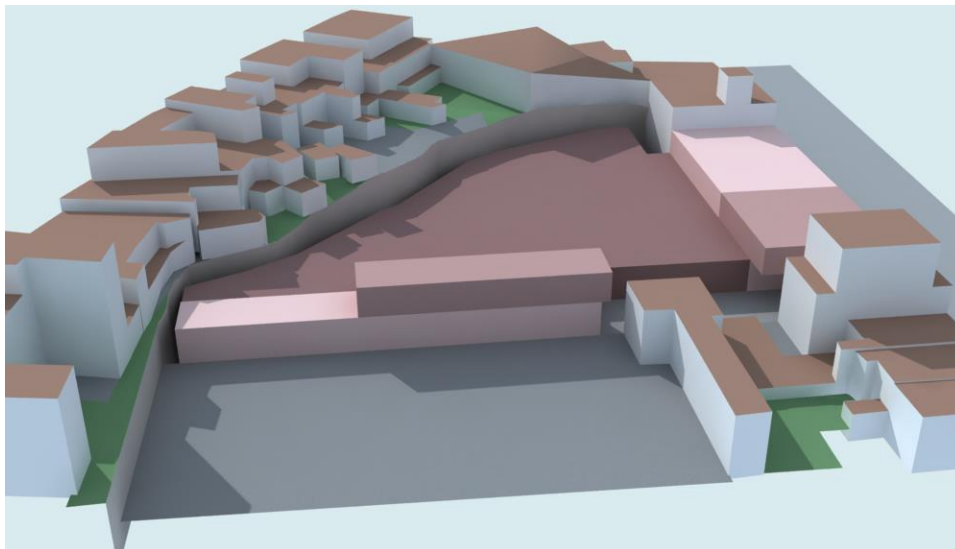
ANNEX 12 Mercadona-Mahon-Vista1-2



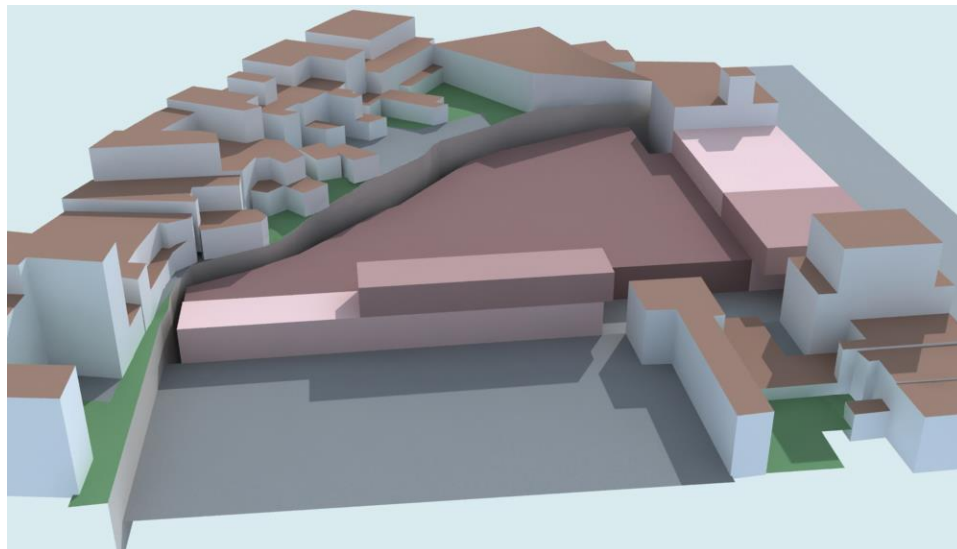
ANNEX 13 Mercadona-Mahon-Vista1-3



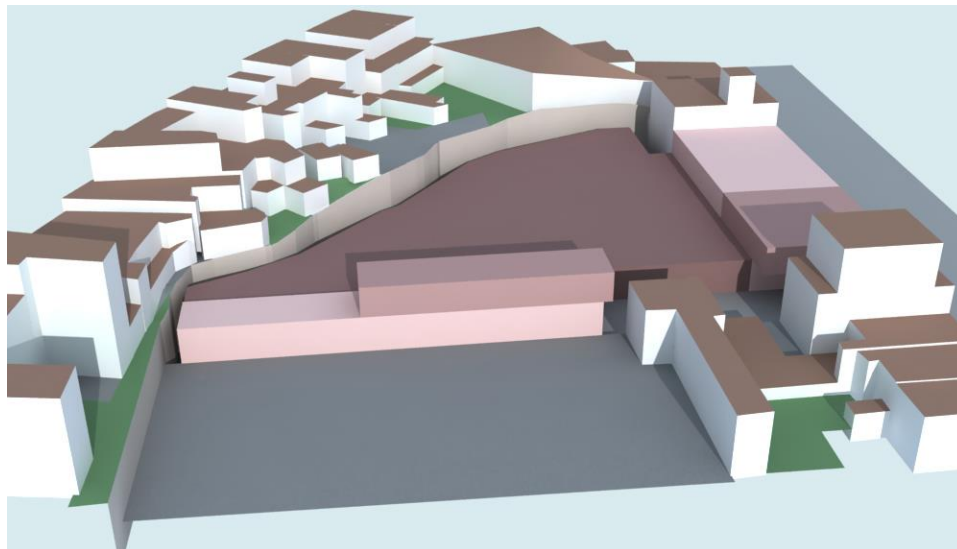
ANNEX 14 Mercadona-Mahon-Vista2-1



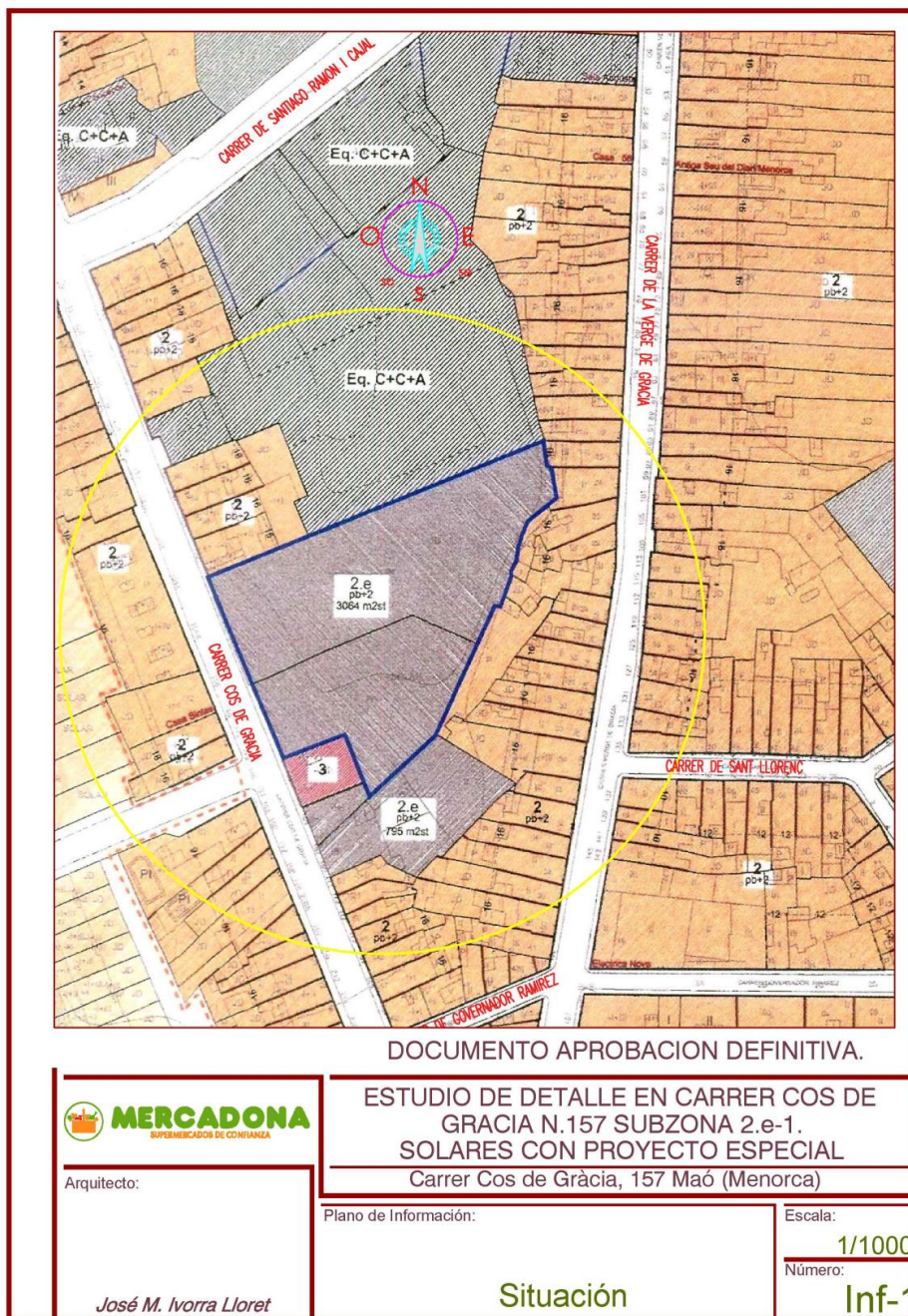
ANNEX 15 Mercadona-Mahon-Vista2-2



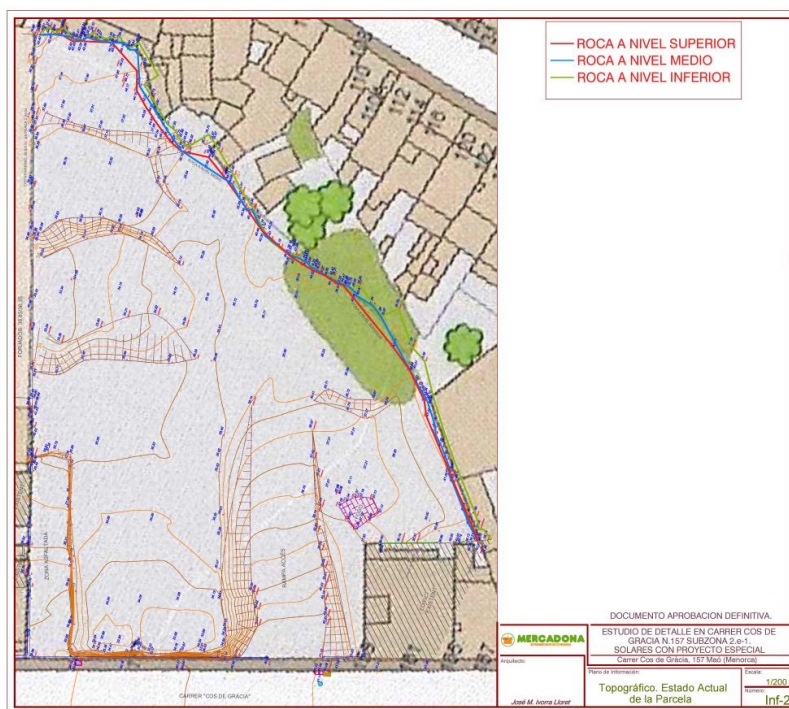
ANNEX 16 Mercadona-Mahon-Vista2-3



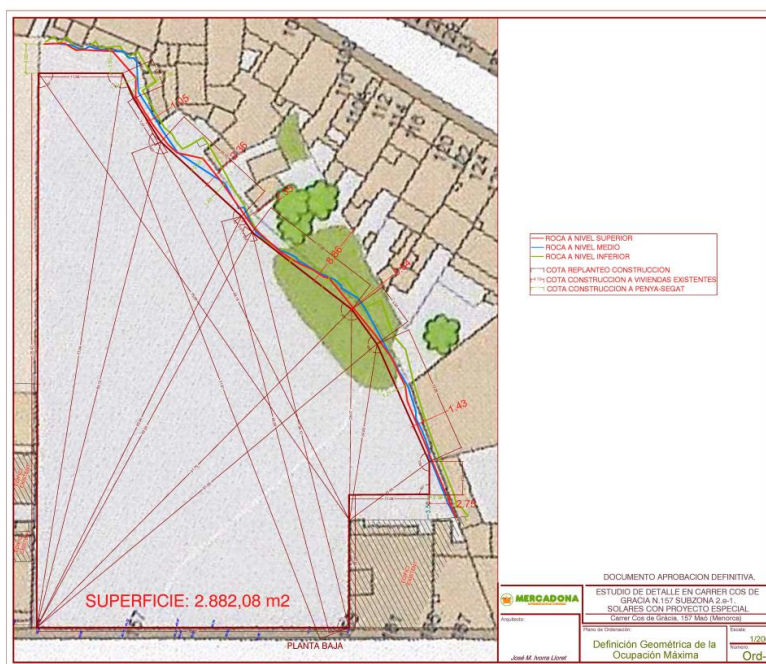
ANNEX 17



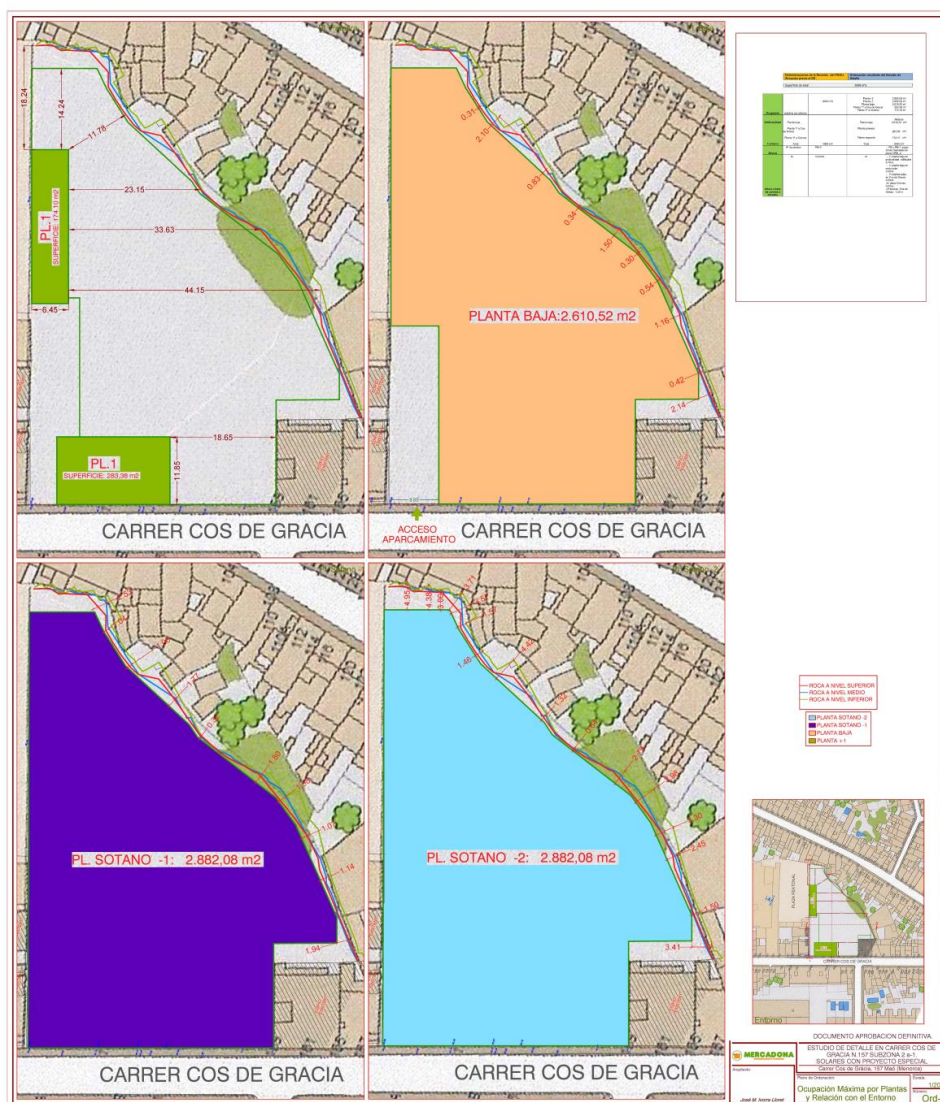
ANNEX 18



ANNEX 19

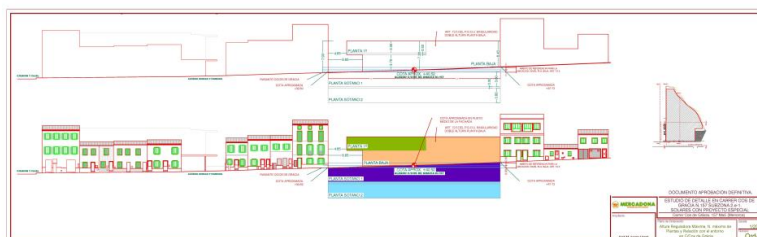


ANNEX 20

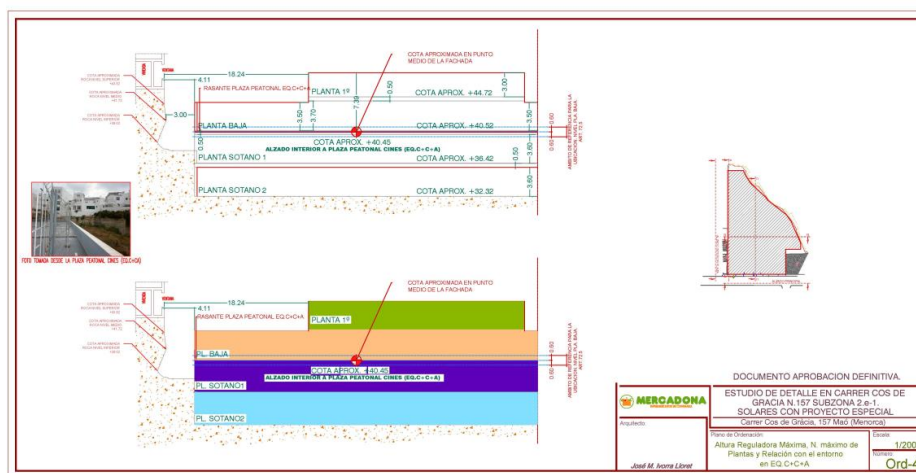




ANNEX 21



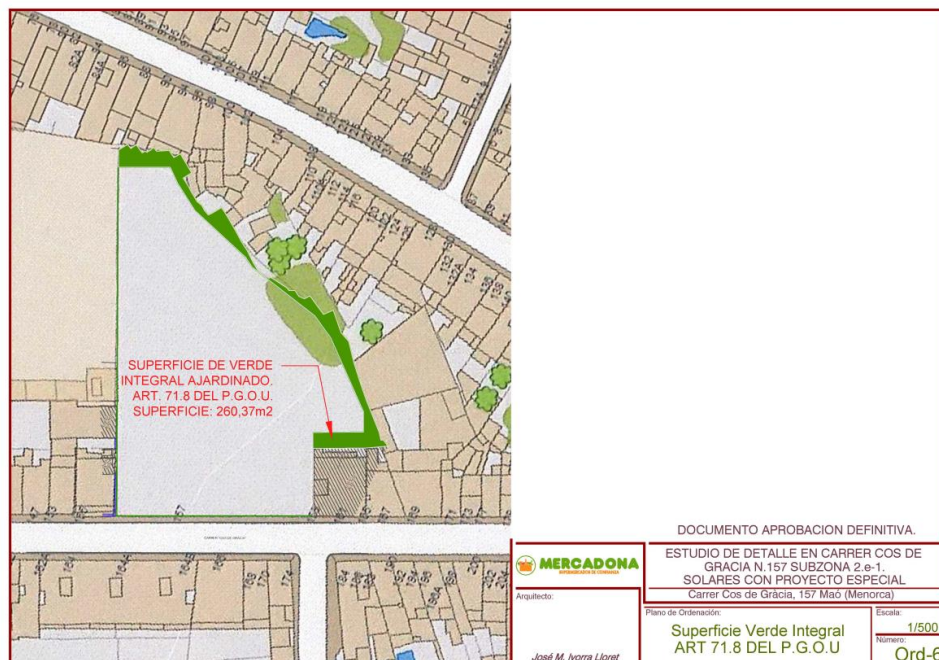
ANNEX 22



ANNEX 23



ANNEX 24



ANNEX 25

