

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE MAÓ

6203***Estudi de detall del moll de Llevant, núm. 269-274, de Maó***

El Decret d'Alcaldia núm. 620, de data 18.04.2017, va resoldre:

Ordenar la publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears del contingut normatiu de l'**Estudi de detall moll de Llevant, núm. 269 a 274, de Maó**, d'iniciativa privada, redactat per l'arquitecte Sr. Pons Vidal, memòria visada núm. 2/2499/05, de 26.10.05, esmena de deficiències de data octubre 2005, esmena de deficiències de data 14.02.06, plànols núm. 1/7 i 6/7, visat núm. 270441/06, de 15.02.06, els plànols 2/7, 3/7, 4/7, 5/7 i 7/7, visats 2/2499/05, de 26.10.05, aprovat definitivament pel Ple de 23 de febrer de 2006, amb la prescripció que l'edifici a construir sobre la parcel·la núm. 269-270 del moll de Llevant tindrà un sostre màxim o superfície construïda màxima de 153,40 m²; i amb la condició establerta per la Direcció General de Costas, en el seu informe de 20 de gener de 2006, del fet que no es podrà entendre tramitat per a la resta de tram del litoral que figura en el plànol 3/7.

MEMÒRIA DESCRIPTIVA DE L'ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DEFINIT PER LES FINQUES DE MAÓ SITUADES AL MOLL DE LLEVANT 269 A 274

1. OBJECTE I PROPIETAT

1.1 OBJECTE

El present Estudi de detall té per objecte l'ajust definitiu d'alineacions i aprofitament del sector, així com la incorporació d'un espai cobert a la planta primera i l'escala i ascensor previst en el PGOU 1.987.

1.2 PROPIETAT

La propietat actual de tots els terrenys afectats és l'entitat MENTURFE, SL, el CIF de la qual és el núm. B-57053548, representada pel seu administrador únic, Sr. Bernd Fechner, proveït de NIE X.0274552.R, si bé l'espai central, amb una façana d'11 m i fons fins al penya-segat, serà cedit a l'Ajuntament de Maó mitjançant cessió gratuïta, en virtut del conveni signat en data 23/5/2003 entre l'Ajuntament de Maó i el Sr. Fechner.

2. ÀMBIT DE L'ESTUDI DE DETALL

Les finques 269, 270, 271, 272, 273 i 274.

3. OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'estudi de detall es redacta per a la consolidació de les noves façanes i profunditats construïdes. Es manté la mateixa dimensió del sòl públic i no s'incrementa l'aprofitament urbanístic. No s'afecta a tercers, ja que les dues propietats són de la mateixa societat. Així mateix, s'incorpora el disseny definitiu de l'escala/ascensor públic i la terrassa d'ús privat vinculada al local (en construcció) de planta primera, situada sobre l'espai públic.

3.1. Informe de la necessitat d'intercanvi d'edificabilitats entre els solars del sector:

Quan es van iniciar els treballs per a la construcció del nou immoble, situat als núm. 269 a 274, va ser necessària la construcció de micropilotatges a tot el perímetre de l'edifici. Tant per suportar la mitgera del costat sud, com el penya-segat, aquest sistema constructiu requeria unes grans jàsseres de travada, que reduïen la planta soterrani a 80 cm, així com feien inviable la verticalitat del buit de l'ascensor. El promotor va decidir pel seu compte modificar els límits de l'immoble, en ser el propietari del solar confrontant, perdent l'edificabilitat del nou edifici a construir en aquest solar.

4. DESCRIPCIÓ DE LES OBRES PROJECTADES

A) L'edifici projectat en el núm. 274 del moll de Llevant consisteix en un edifici que es troba en estructura on està autoritzada la construcció de dos restaurants i un habitatge (tres unitats).

B) Edifici de petites dimensions, destinat a un sol local sense ús, a les plantes baixa i primera, unides mitjançant una escala interior particular,

més habitatge a la resta de les plantes, amb escala independent del local (dues unitats).

C) Espai públic d'ús privat a la planta primera. Promotor privat.

D) Escala i ascensor previst pel PGOU; promotor: Ajuntament de Maó.

E) Es projecta un mur alineat amb el construït a la finca situada al sud, tant a la zona pública, com a la parcel·la situada al nord; tot això per aconseguir unificar tota la zona i poder beneficiar-se d'una millor estabilitat estructural.

5. DESCRIPCIÓ DE LA ZONA

Sector conformat per petites edificacions unifamiliars entre mitgeres vorejant la zona del moll, segons creixement urbà de mitjans d'aquest segle, i que darrerament ha sofert una forta transformació amb la construcció d'algun bloc d'apartaments, a conseqüència de la clara vocació turística de la zona, immediata al port esportiu.

Davant el conjunt edificat discorre un passeig marítim amb via de circulació rodada i pas de vianants, amb zona d'amarratge d'embarcacions.

Per darrere les edificacions s'aixeca un tram de penya-segat que dona suport a les edificacions de la zona alta de Maó.

La consolidació de la zona és total (100%), tot i que s'observen algunes edificacions de planta baixa i pis, amb terrassa davantera, encara sense transformar, alternant de planta baixa i 2 pisos, i unes de PB + 3 pisos.

6. NORMATIVA URBANÍSTICA D'APLICACIÓ

El sòl objecte d'estudi de detall està qualificat com a sòl urbà segons el Pla general d'ordenació de Maó, aprovat per la CPU el 1987.

La normativa urbanística d'aplicació és la següent:

Sòl urbà

Zona 2 - zona de cases alineades

Sub zona 2b: andanes de Baixamar

Ocupació b 100%

Ús: Residencial/comercial, oficines i equipament públic

Alçada: planta baixa + 2 p. pis

El projecte per al qual se sol·licita autorització compleix la normativa urbanística d'aplicació.

Els usos descrits per als futurs edificis s'han d'ajustar als normatius, segons regeix en l'article 55.2.d del PGOU/1987 vigent.

Les densitats o números d'habitatges o locals independents s'han d'ajustar segons el que estableix l'article 48.2 del PGOU/1987 vigent.

7. JUSTIFICACIÓ SEGONS DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA NOVENA RD-141/89

7.1. TRACTAMENT HOMOGENI DE LA FAÇANA MARÍTIMA

L'edificació projectada de PB+2P manté la mateixa alineació actual de les cases adjacents i un tractament formal pel que fa a disposició de buits i materials d'acabat amb rematada de coberta inclinada amb teula àrab, que determinen una correcta implantació en el context urbà.

D'altra banda, l'alçada reguladora uniforme en aquella zona garanteix un tractament homogeni de la façana marítima. S'ha tingut especial interès a realçar aquest punt del port, on s'ubicarà l'únic accés amb ascensor públic al port de Maó, demanda històrica per part dels maonesos. S'ha dissenyat tenint en compte una certa simetria entre els dos edificis que configuren l'espai plaça-jardí, així com una certa monumentalitat en la visió des del mar.

7.2. PERCENTATGE DE FAÇANA MARÍTIMA RESPECTE A L'EDIFICADA

Tal com s'ha indicat, el grau de consolidació és total, és a dir, que el percentatge edificat representa el 100% del total, ja que les edificacions projectades s'aixequen sobre un solar que prové de demolició d'edificis.

No obstant, cal assenyalar que la façana de l'edifici projectat, i per al qual se sol·licita autorització, representa un 12% del tram de la façana marítima inclosa a l'estudi de detall.

**7.3. SISTEMA D'EVACUACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS**

L'edifici projectat preveu evacuació a la xarxa existent a l'edifici actual, que, al seu torn, connecta amb la xarxa general de clavegueram de la població que discorre pel carrer anterior.

7.4. FINANÇAMENT DE LES OBRES A REALITZAR

Edificis A i B: 100% privat.

Edifici C: es tracta d'una concessió sobre l'espai públic; el cost de la construcció de l'edifici anirà a càrrec al 100% per part de la iniciativa privada.

Edifici D: ascensor, escala i ordenació espai públic anirà a càrrec de l'Ajuntament de Maó, a excepció del cost de quatre palmeres d'una mida de 8 m, aproximadament, així com el sobrecost que impliqui encastar l'edifici d'escala/ascensor al penya-segat, cost que es definirà oportunament amb el projecte arquitectònic, en particular els capítols d'extraexcavació i murs encastats al penya-segat, que aniran a càrrec del Sr. Fechner.

7.5. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Seràn d'aplicació tots els criteris estètics i de materials definits pel PGOU de Maó, a excepció dels definits com a especials del present estudi de detall.

7.5.a CRITERIS ESPECIALS ED

(Edificis privats) Tractament específic de buits per al sector definits a l'estudi de detall.

Edifici central: Es tracta d'una terrassa coberta que se li permet tancar, sempre que el 100% del tancament sigui vidrat a les dues cares.

La coberta d'aquesta terrassa per la part exterior serà de xapa de coure.

Ascensor i escala: El volum i la forma d'aquest ascensor i escala són orientatius, i només és obligatòria la distància entre aquest volum i la terrassa coberta, que es fixa en 7,5 m, és a dir, 13,50 des de la línia de façana. En el projecte arquitectònic es definirà la forma definitiva d'ascensor i escala.

7.6. CONDICIONES D'APROFITAMENT

Tal com s'ha dit en el capítol 3, no es modifiquen les condicions d'aprofitament privat, ja que en l'estat previ a qualsevol actuació en el sector l'edificabilitat potencial era:

Solar 271-274**Finca Registral 3.317, tom 1.807, foli 1 inscr. 6a**

Superfície solar	159,00 m2
Edificabilitat i usos:	
SOTERRANI (magatzem)	157,00 m2
BAIXA (local)	157,00 m2
PRIMERA (local)	157,00 m2
SEGONA (habitatge)	157,00 m2
ENTRESOLAT 1 (habitatge)	83,59 m2
ENTRESOLAT 2 (habitatge)	30,00 m2
Total.....	41,59 m2 Autoritzat

Solar 269-270

Superfície solar:	252,00 m2
Superfície a cedir:	179,63 m2
Romanent	72,37 m2
Edificabilitat i usos:	
BAIXA (local)	72,13 m2
PRIMERA (local)	72,13 m2
SEGONA (habitatge)	72,13 m2
ENTRESOLAT (habitatge)	40,30 m2



Total 256,69 m2

PROPOSTA DE CANVI D'EDIFICABILITAT SENSE MODIFICAR LES CONDICIONS D'APROFITAMENT DEL SECTOR

Solar 271-274

Finca Registral 3.317, tom 1.807, foli 1 inscr. 6a

Superfície solar	176,67 m2
Edificabilitat i usos:	
SOTERRANI (magatzem)	176,67 m2
BAIXA (local)	176,67 m2
PRIMERA (local)	176,67 m2
SEGONA (habitatge)	176,67 m2
ENTRESOLAT 1 (habitatge)	95,49 m2
ENTRESOLAT 2 (habitatge)	39,49 m2
Total	841,66 m2

Solar 269-270

Superfície solar privat 58,71 m2

Superfície s. cessió per a vial 179,63 m²

Edificabilitat i usos:

BAIXA (local) 54,46 m2

PRIMERA (local) 54,46 m2

SEGONA (habitatge) 54,46 m2

ENTRESOLAT (habitatge) 28,00 m2

Total 191,38 m2

OCUPACIÓ INICIAL: 159,00 m2 + 72,13 m2 = 231,13 m2

OCUPACIÓ E. DETALL: 176,67 m2 + 54,46 m2 = 231,13 m2

7.7. ADAPTACIÓ A LES PRESCRIPCIONS DE L'APROVACIÓ INICIAL DE L'ESTUDI DE DETALL. MARÇ 2005

A l'aprovació inicial de l'estudi de detall s'ha sol·licitat, per part de l'Ajuntament, que:

Tot i mantenint el sostre sobre rasant resultant sobre la parcel·la 269, és a dir (54.46x3 = 163,40 més entresolat), aquest sostre pot disposar-se de manera lliure entre plantes, amb les següents condicions.

- 1) No superar el 100% de la parcel·la.
- 2) L'alineació a vial, tant a la plaça com al carrer Moll de Llevant, serà obligatòria.

És a dir: si es creu oportú, per exemple, es podrà realitzar un edifici escalonat a la seva façana posterior, i, per tant, l'edificabilitat de cada planta serà diferent, o, tal com es proposava a l'estudi de detall aprovat inicialment, totes les plantes poden ser iguals, amb la qual cosa la façana posterior estaria alineada, no ocupant el 100% del solar.

A Maó, dia 25 d'octubre de 2005

ESMENA DE DEFICIÈNCIES A L'ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DEFINIT PER LES FINQUES MOLL DE LLEVANT 269 A 274, MAÓ

1. Escales gràfiques: S'ha esmenat l'error existent al plànol núm. 1, que indicava escala 1/100, i s'ha substituït pel valor exacte, que és 1/200.
2. Desenvolupament de la façana marítima: S'adjunta un nou plànol núm. 3/7, en el qual s'expressa tot el tram de façana al qual pertanyen els solars objecte del projecte. Aquest alçat és còpia exacta de l'utilitzat per elaborar l'estudi de detall de tot el front marítim del port de Maó i ha estat cedit per a aquest ús pel seu autor, l'arquitecte Juan José Gomila.
3. Consolidació per nivells: En el plànol, ja esmentat, núm. 3/7 s'analitza la consolidació per nivells, que són del 100% a les plantes baixa i primera, i del 91,50 a la planta segona.
4. Compliment de la DT 3r de la Llei de costes:
Punt 2a) Com es pot observar als plànols núm. 3/7 i 5/7, l'actuació que es pretén amb aquest estudi de detall és escrupolosa amb l'entorn i



respecta totes les característiques pròpies del tram de façana marítima que ens ocupa; queda així garantida l'homogeneïtzació urbanística.

Punt 2b) Aquest punt queda justificat i documentat per les fotografies que formen part del plànol núm. 2/7.

Punt 2c) L'ordenació urbanística de la zona permet les actuacions que es pretenen en aquest estudi de detall, la qual és la següent:

Qualificació: Sòl urbà

Zonificació: Zona 2: zona de cases alineades; subzona 2b, Andanes de Baixamar

Ocupació: 100%

Ús: Residencial, comercial, oficines i equipament públic

Alçada: Planta baixa + 2 pisos

Punts 2d i 2e) El solar central -assenyalat amb el número 269-270- de l'Estudi de detall de la façana marítima la autorització del qual se sol·licita està afectat pel PGOU de Maó, per a destinar-lo a via pública i per a instal·lar-hi, per part de l'Ajuntament, una connexió o accés vertical (ascensor o escala), adossada al penya-segat.

Aquest solar, que ocupa una superfície de 187 m² (11x17), està vinculat a una cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament per part del promotor, tal com consta grafiat en el plànol adjunt.

L'aprovació definitiva d'aquest Estudi de detall per part de la corporació local de Maó està supeditada a la prèvia formalització de la cessió descrita.

S'adjunta fotocòpia del BOIB de data 19 d'abril de 2005, en el qual consta l'anteriorment manifestat.

Com a conseqüència de l'anterior, a l'àmbit afectat pel present Estudi de detall no és possible justificar que les edificacions quedin adossades lateralment a les contigües pel que fa als límits amb el solar objecte de cessió obligatòria i gratuïta.

Respecte dels altres límits, la confrontació entre les edificacions queda plasmada als plànols 3/7 i 5/7.

Punt 2f) Al plànol 3/7 queda reflectit i justificat que la longitud de façana a la qual es pretén actuar és del 6,26% del tram, molt inferior al 25%.

ESMENA DE DEFICIÈNCIES DE L'ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DEFINIT PER LES FINQUES SITUADES AL MOLL DE LLEVANT, NÚM. 269 A 274, TM DE MAÓ

Aquesta esmena de deficiències fa referència a l'informe emès pel Ministeri de Medi Ambient, Secretaria General per al Territori i la Biodiversitat, Direcció General de Costes, Àrea de Planejament Urbanístic, de data 20 de gener de 2006 i registre de sortida núm. 1835.

S'ha corregit el plànol 1/7 pel que fa a l'acotació de la distància de la façana de l'edificació a la vora del moll. El plànol 6/7 s'ha modificat també amb el mateix criteri.

En relació al plànol 3/7, s'ha d'indicar que fa referència a l'"Estudi de Detall de la Façana Marítima del Port de Maó, al moll de Llevant, entre la costa de ses Voltes i la costa de Corea", aprovat definitivament per l'Ajuntament de Maó, Exp. 3000ED0009.

A Maó, dia 14 de febrer de 2006

L'arquitecte: Fernando Pons Vidal

A Maó, dia 6 de juny de 2017

LA T.A. D'URBANISME, OBRA PÚBLICA I MOBILITAT;
Dolores Antonio Florit