

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE MAÓ

313 *Aprovació definitiva de l'Estudi de detall del solar 3e del carrer Dalt Vilanova, 1-11, del PGOU de Maó de 2012 (TRPGOU 2016) Aprovació definitiva (exp.: CM2116ED0003)*

El Ple municipal de l'Ajuntament de Maó-Mahón, en la sessió del dia 20 de desembre de 2018, va acordar:

PRIMER. Aprovació definitiva de l'Estudio de detall del solar 3e del carrer Dalt Vilanova, 1-11, del TRPGOU de Maó, finca B, resultant de l'agrupació d'una porció de terreny de 362 m2 segregada de la finca registral núm. 12.354, de la finca registral núm. 687 i de la núm. 11.686, classificat com sòl urbà, qualificat com zona 3 (Illeta de cases amb edificis entre mitgeres. Eixample), subzona 3e (Solars amb projecte especial), redactat per l'arquitecte Francesc Farrés Díaz-Meco, en data abril de 2017 (memòria i tres plànols), promogut per la societat MIKADO, SL, aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en data 23.04.2018, amb la incorporació del document "Normes Urbanístiques", redactat en data 10.11.2018, i de l'"Informe del trasplantament de *Quercus ilex* (alzina)" de l'empresa Trasplantaments Sant Iscle, amb les següents prescripcions, establertes per l'enginyera municipal:

- El promotor s'hauria de comprometre a complir els punts 7 i 9 de l'informe elaborat per Trasplantaments Sant Iscle quant a la descripció del sistema de trasplantament a utilitzar i la descripció del manteniment posterior al trasplantament.
- Un mes abans del trasplantament, el promotor haurà d'informar l'Ajuntament sobre l'empresa que realitzarà les feines i acreditar la solvència tècnica en casos de similars característiques.
- Després del trasplantament, i durant dos anys, el promotor haurà d'informar l'Ajuntament sobre l'empresa que realitzarà el manteniment i, periòdicament, informar sobre l'evolució de l'alzina trasplantada.

L'aprovació definitiva comporta per si mateixa 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 incloses al solar 3e del carrer Dalt Vilanova, 1-11, del TRPGOU de Maó, finca B, objecte del present projecte d'estudi de detall, de conformitat amb l'apartat 7 del article 51 de la Llei 12/2017, de 29 desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

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

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

Contra aquesta resolució es podrà interposar el recurs contenciós administratiu indicat a l'article 46 de la Llei 29/98, de la jurisdicció contenciosa administrativa, en el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la publicació del present acord en el BOIB, llevat que es presenti el recurs previ potestatiu de reposició de l'article 123 de la Llei 39/2015, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en el termini d'un mes a comptar a partir de l'endemà de la present publicació; no obstant, es podran emprar altres recursos, si es considera procedent.

L'expedient es podrà consultar a la pàgina web de l'Ajuntament de Maó-Mahón (<http://www.ajmao.org/edictes>) i al departament d'Urbanisme de l'Ajuntament, ubicat a la pl. Constitució, 1, de dilluns a divendres, de 8.00 a 14.00 hores.

A Maó, dia 14 de gener de 2019

LA T. D'ALCALDIA D'URBANISME, OBRA PÚBLICA I MOBILITAT,
DOLORES ANTONIO FLORIT





NORMES URBANÍSTIQUES DE L'ESTUDI DE DETALL DEL SOLAR 3e DEL CARRER DALT VILANOVA, 1-11, DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE MAÓ, DE 2012 (TRPGOU 2016). APROVACIÓ INICIAL.

PROMOTOR: MIKADO, S.L. (Exp. CM2116ED0003)

SUPERFÍCIE:

Àmbit de l'estudi de detall: 2.344 m²

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Sòl urbà, subzona 3e, solars amb projecte especial.

PLANEJAMENT VIGENT:

PGOU Maó, aprovació definitiva pel Ple del Consell Insular de Menorca, en sessió extraordinària de 30 de gener de 2012 (BOIB n° 20 EXT de dia 08.02.2012) i Text Refós aprovat per l'Ajuntament de Maó, dels àmbits concrets assenyalats en el punt segon de l'acord de Ple del CIM de data 30 de gener de 2012 (BOIB n° 157 de dia 15.12.2016).

OBJECTE:

L'estudi de detall es redacta a l'empara de l'establert en l'article 162.2 del vigent PGOU de Maó, pel qual en les subzones qualificades com 3e "solars amb projecte especial", ha de redactar-se a aquest efecte de definir la volumetria i les condicions de relació volumètrica amb l'entorn, atès que es tracta de situacions amb una gran influència contextual. Es fomentarà la volumetria que sigui capaç de resoldre els programes funcionals i l'adaptació concreta a les condicions de context de l'edifici.

ÀMBIT D'ACTUACIÓ:

L'àmbit d'actuació és exclusivament l'assenyalat en les determinacions de la fitxa d'ordenació de la zona. Detalladament:

- Superfície d'actuació: 2.344 m²
- Sostre edificable: 1.641 m²
- Edificabilitat neta: 0,7 m²/m²
- Altura: PB+3
- Usos: Preferentment ús hotel·ler. Altres usos compatibles: aparcament.
- Altres característiques: Existència d'un arbre protegit en la parcel·la.

Places d'aparcament obertes al barri, 50% del total amb un mínim de 50 places.

L'àmbit de l'estudi de detall es correspon amb les següents finques cadastrals (algunes de forma parcial), i les fitxes de la qual s'adjunten: 7668809FE0176N0001HQ, 7668851FE0176N0001YQ i 7668855FE0176N0001LQ.

De forma paral·lela a la tramitació del present estudi de detall s'ha sol·licitat i obtingut de l'Ajuntament de Maó una llicència de segregació i agregació simultànies (regularització de finques) per adequar les finques registrals existents i fer-les coincidents amb les finques urbanístiques contemplades en planejament.

NORMES URBANÍSTIQUES:

Amb el present estudi de detall es pretén l'ampliació de l'hotel existent amb un volum adossat a l'actual amb una altura de PB+2, i tres plantes de soterrani, la primera d'elles, i per qüestions topogràfiques, amb façana ventilada al jardí interior, i per tant segons l'article 72.6 del PGOU es permeten els usos residencials i activitats vinculats a la planta baixa.

En les dues últimes plantes de soterrani es preveu la construcció d'una zona d'aparcament per a l'ús dels clients de l'hotel. La proposta volumètrica de l'edifici d'ús hotel·ler en el qual es concentra el sostre edificable màxim és la següent (segons el plànol 2 de l'estudi de detall):

| <i>Edificabilitat per plantes</i> | | | |
|-----------------------------------|----------|----------------|--|
| Sota rasant | | | |
| PS1 | 836,00 | m ² | |
| PS2(*) | 1.010,00 | m ² | |

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2019/1/1/1025504





| | | | |
|------------------------|-----------------|-----------|---------------|
| PS3(*) | 1.010,00 | m2 | |
| Total | 2.856,00 | m2 | |
| Sobre rasant | | | |
| PB | 640,00 | m2 | |
| P1 | 640,00 | m2 | |
| P2 | 544,00 | m2 | |
| Total proposta | 1.824,00 | m2 | |
| Sostre màxim Ed | 1.641,00 | m2 | |
| Extra(**) | 183,00 | m2 | 11,15% |

() La zona d'aparcament permet la senyalització d'un mínim de 50 places.*

*(**) L'edificabilitat addicional s'obté en aplicació de la DA 4ª de la Llei 8/2012 de turisme.*

L'existència d'un arbre singular en la parcel·la objecte de l'estudi de detall, segons la fitxa del PGOU, la seva afectació per la nova volumetria proposada es resol amb el seu trasplantament a la zona del jardí contínua, d'acord amb l'establert en l'article 265.2 del PGOU. Aquest extrem es justificarà en el projecte arquitectònic corresponent a l'ampliació de l'hotel.

Les reculades del nou volum edificat són les assenyalades en els plànols de l'estudi de detall. En les plantes baixa i primera es preveuen en la façana posterior cap al jardí de l'hotel, balconades obertes amb un vol màxim d'1,50 m. a l'empara de l'article 72.11 del vigent PGOU "cossos sortints", i per tant en ser oberts, no computen a l'efecte d'edificabilitat.

Alaior, abril de 2017

Arquitecte

Francesc Farrés Díaz-Meco

